

Résidences secondaires : un engouement rarement vu

Avec la crise sanitaire, l'appétit des acquéreurs pour une résidence secondaire en Savoie et Haute-Savoie n'a pas faibli. Certains dépensent même des fortunes pour un pied-à-terre en montagne ou au bord d'un lac.

Rarement la frénésie a été telle en Pays de Savoie. Avant la crise sanitaire, ce marché des résidences secondaires, bien particulier, était déjà très prisé aussi bien en plaine qu'en altitude, notamment par des acquéreurs étrangers et/ou fortunés.

Mais depuis un an, des acquéreurs plus locaux se bousculent pour s'offrir une résidence secondaire en terre savoyarde. « Avec la crise sanitaire, l'envie de consommer du grand air s'est renforcée, confirme Benjamin Berger, directeur général des agences immobilières Cimalpes. L'attractivité des Savoie, où l'on trouve de nombreuses stations de ski d'exception et des villes de charme au bord des lacs alpins, répond à ce besoin. » Ajoutons à cela l'essor du télétravail, qui a donné des idées d'expatriation à certains acquéreurs parisiens et lyonnais.

Trois secteurs concentrent les convoitises : la montagne, Annecy, et les rives du lac Léman.

La montagne, un refuge à 10 000 euros le m²

Des monts du Chablais au massif des Arves, en passant par le Pays du Mont-Blanc ou la Vanoise-Tarentaise, nombre de villages et stations continuent d'attirer les citadins des métropoles françaises, mais aussi des Belges, Britanniques, Suisses et Néerlandais.

« Les chalets ont toujours la cote. Leurs prix tutoient cependant les sommets. Il s'écoule aussi de plus en plus de T2 et de T3 dans la plupart des stations, ajoute Benjamin Berger. Cet achat est un placement sécurisé dont les propriétaires profitent quatre ou cinq semaines par an. Ils le louent le reste de l'année, finançant ainsi une partie des charges... Bref, un investissement plaisir ! »

Les acquéreurs placent ainsi leur argent dans des biens immobiliers dont la valeur ne se dément jamais. « L'immo-



Les prix des appartements anciens ont augmenté de 16 % à Tignes sur les 12 derniers mois. Photo ADOBE STOCK

bilier de montagne est depuis longtemps perçu comme une valeur refuge. » Et il y a de quoi.

Malgré des prix déjà élevés, entre 7 000 et 10 000 euros le m² pour la plupart des stations, la valeur du mètre carré des appartements anciens continue de grimper. En un an, selon les chiffres des notaires : + 5,4 % pour Val-d'Isère (10 270 euros le m²), + 7 % à Megève (7 320 euros), + 7,6 % à Chamonix (7 500 euros), + 16 % à Tignes (6 300 euros), + 17,3 % à Courchevel (8 160 euros)... Les chalets, pour leur part, s'arrachent au plus offrant à des prix à un ou plusieurs millions d'euros.

Pour trouver des prix plus accessibles, il faut s'éloigner un peu de ces secteurs prisés de la clientèle internationale : par exemple, aux Houches (5 060 euros le m²), à Combloux (4 050 euros), aux Contamines-Montjoie (3 700 euros) ou encore à Pralognan-la-Vanoise (3 850 euros).

Toutefois, même dans ces communes plus abordables, le prix de l'immobilier grimpe vite : de 3 % à 17 % rien que sur les 12 derniers mois !

Yann FORAY

À Annecy, des prix différents d'une rive du lac à l'autre

La dynamique est similaire en plaine, en particulier au bord des lacs. Si la ville centre d'Annecy ne concentre finalement que très peu de résidences secondaires (5,6 % sur le total des logements), les petites communes du tour du lac sont en revanche prises d'assaut. En tête, Talloires, dont 40 % des logements sont des résidences secondaires. « Dans sa baie, les volets de la quasi-totalité des villas cossues au bord de l'eau sont fermés la moitié de l'année », avoue un agent immobilier du secteur.

Dans cet écrin exceptionnel des bords du lac, la moindre villa s'arrache à plus d'un million d'euros, voire deux. « La demande en résidences secondaires est soutenue depuis des décennies pour la rive est du lac d'Annecy, qui attire les acquéreurs avec les plus gros budgets, notamment une clientèle étrangère suisse et britannique », observe Corinne Desmoulin, vice-présidente de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) Savoie Mont-Blanc.

À Veyrier ou à Menthon, plus d'un quart des logements sont des résidences secondaires. « Sur cette rive, le million d'euros est un budget d'entrée... Mais il n'y a pas beaucoup de biens à la vente ou alors il faut entièrement les rénover. »

En face, la rive ouest n'est pas épargnée. Mais la clientèle n'est pas tout à fait la même, car les prix de Doussard à Servier, en



« Sur la rive est, le million d'euros est un budget d'entrée. » Photo Le DL/Jean-Marc FAVRE

passant par Duinget et Saint-Jorioz, sont un peu plus accessibles, avec un prix médian pour un pavillon ancien compris entre 400 000 et 780 000 euros.

« Tout le long de la rive ouest, 15 % à 20 % des logements sont des résidences secondaires. Sauf à Duinget où le taux monte à 35 %, car c'est un tout petit marché de 600 logements, et donc peu représentatif, détaille Corinne Desmoulin. Les acquéreurs sont pour la plupart des Parisiens ou des Lyonnais. Ils cherchent un pied-à-terre pour télétravailler ou profiter du cadre exceptionnel des bords du lac, non loin des pistes de ski. »

Y.F.

Sur les rives du Léman, des acquéreurs venus du Moyen-Orient

Plus au nord, les rives du lac Léman n'ont rien à envier à celles d'Annecy, mais les acquéreurs viennent de plus loin. « De Veigy-Foncenex à Saint-Gingolph, les ventes de résidences secondaires se multiplient depuis 30 ans avec une clientèle internationale », relate Léo Bernaz, gérant de l'agence immobilière Lehmann à Évian-les-Bains.

Une clientèle internationale qui se tarit avec la crise sanitaire

Il accompagne beaucoup d'acquéreurs venus du Moyen-Orient « qui achètent dans toutes les communes, tout type de biens, avec des budgets entre 400 000 et plusieurs millions d'euros ». Originaires du Koweït et de Dubaï, ils s'offrent un bien à proximité de Genève où certains viennent souvent pour les affaires. « Pour d'autres, c'est un pur achat plaisir », nuance-t-il.

Mais avec les restrictions sanitaires, cette clientèle s'est tarie :



À Évian-les-Bains, Neuvecelle, Messery ou encore Anthy-sur-Léman, le mètre carré se négocie entre 4 000 et 5 000 euros. Archives photo Le DL/G.Y.

« Le marché s'est recentré sur ses acquéreurs européens, principalement parisiens, britanniques et suisses. »

Ces derniers ciblent leurs recherches sur des pavillons à Évian-les-Bains, Neuvecelle,

Messery ou encore Anthy-sur-Léman où le mètre carré se négocie entre 4 000 et 5 000 euros, voire beaucoup plus pour les biens d'exception, notamment sur les hauteurs d'Évian.

L'impact des résidences secondaires sur les prix

Si le tourisme et les investissements immobiliers permettent aux villes et aux villages de se développer économiquement, l'équilibre est parfois difficile à trouver.

Cette attractivité a souvent pour effet de faire grimper les prix, notamment ceux des logements. Et dans nombre de villes du Pays de Savoie, les prix atteignent de tels sommets que la population locale ne parvient plus à se loger.

Certes, le marché des résidences secondaires n'est pas le seul responsable, mais il y contribue. Les marchés immobiliers du Genevois jusqu'au nord de la Savoie sont déjà dopés par les salaires de frontaliers suisses, et le marché des résidences secondaires est prisé par d'autres acquéreurs, eux aussi au pouvoir d'achat important.

Le phénomène est plus inquiétant en montagne où



Les prix atteignent de tels sommets que la population locale n'arrive plus à se loger, comme ici à Chamonix. Archives photo Le DL/L.C.

certain villages vont se vider, ou se vident déjà, de leurs habitants.

C'est le cas à Chamonix, Megève, Courchevel... Les municipalités tentent de les retenir en développant des offres de logements à prix maîtrisés.

Y.F.