



LOGEMENT NEUF
Comment acheter moins cher ?

P. 12



INVESTISSEMENT LOCATIF
Des conseils pour préparer son projet

P. 13

le dauphiné libéré

Supplément gratuit du mercredi 25 août 2021

SPÉCIAL IMMOBILIER



Un marché sous tension

Photo Adolphe Stock

Si le marché immobilier est toujours aussi dynamique, notamment à Annecy, de moins en moins de biens sont disponibles à la vente tandis que beaucoup de programmes ont été mis au repos. Conséquence, les prix ont tendance à nettement augmenter.

P. 2



DH DIMENSION HABITAT
 Maisons & Architectures sur mesure

LA SIGNATURE
 DE VOTRE MAISON
 SUR-MESURE



NOS RÉALISATIONS
**RESPECTENT
 L'ENVIRONNEMENT**

**UNE APPROCHE ADAPTÉE
 À VOTRE PROJET**

Étude de faisabilité, intégration dans l'environnement, étude économique, respect du prix et délais maîtrisés.

**DES PROPOSITIONS QUI RÉPONDENT
 À VOS ENVIES**

Projet personnalisé, conception de plans, conseil au choix des matériaux.

Parc Altaïs - 69 rue de Cassiopée -
 74650 Chavanod
 Tél : +33 (0)4 50 10 12 80
 contact@dimensionhabitat.com

www.dimensionhabitat.com

ÉTAT DES LIEUX

Le stock de biens s'amenuise

Biens existants de plus en plus rares, nouvelles constructions mises en attente dans certains secteurs... Malgré son dynamisme, le marché immobilier haut-savoyard est pourtant de plus en plus tendu.

« Le marché immobilier haut-savoyard est marqué par une raréfaction de l'offre, résume Jean-Jacques Botta, président de la FNAIM Savoie Mont Blanc. Dans le neuf, beaucoup de programmes ont été mis au repos. Dans l'existant, le climat d'incertitudes rend les propriétaires réticents à se séparer de leur bien. En face, au contraire, on a une appétence pour l'investissement immobilier. D'où une offre largement inférieure à la demande et, corollaire de tout ça, un niveau de prix qui a tendance à augmenter. »

Un constat partagé par Alain Kroely, notaire annécien : « Depuis le début de l'été, il y a un essoufflement. On arrive aux limites du stock [de biens existants, NDLR]. » Observant par ailleurs une très bonne tenue de l'immobilier de montagne, il ne constate cependant pas « d'effet de fuites des centres urbains ».

Forte augmentation du prix des appartements anciens

Dans le détail, la chambre interdépartementale des notaires Savoie et Haute-Savoie constate en juin 2021 une « très forte » augmentation du prix

médian des appartements anciens (+ 4,6 %) et un budget au mètre carré de 3 845 €. Une évolution inégale selon les territoires du 1^{er} mai 2020 au 30 avril 2021 (Genevois + 0,9 % ; Mont-Blanc + 8,1 % ; Annecy + 8,2 % ; Balcon du Léman + 10 %) mais aussi les communes voisines (Saint-Jorioz + 3 % ; Sevrier + 11,7 % ; Combloux + 3,9 % ; Saint-Gervais + 9,8 %), voire les quartiers d'une même ville (Annecy/Parmelan + 12,5 % ; Annecy/centre-ville - 1,1 %).

Sur la période du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2021, le budget médian pour une maison, tous secteurs confondus, est en hausse de 8,3 % (400 000 €) avec des montants variés : 414 200 € dans le Genevois, 570 000 € à Annecy, 598 900 € dans Les Aravis, 661 600 € dans la vallée du Mont-Blanc.

Hausse des prix pour le neuf

Sur le marché des appartements neufs, les notaires mentionnent des chiffres tout aussi disparates. Tandis que le prix médian augmente sur l'ensemble du département (5,3 %, 4 680 € le m²) et près du Mont-Blanc (6,6 %, 7 720 € le m²), il baisse dans le Genevois (2,5 %, 4 270 € le m²) et reste stable à Annecy (-0,7 %, 5 450 € le m²). Enregistré à 361 500 € le m², le prix médian d'une maison en Haute-Savoie est stable (+0,4 %) du 1^{er} mai 2020 au 30 avril 2021.

À l'instar de l'existant, certains secteurs géographiques ont leurs "particulari-



Le budget médian pour acheter une maison est de 414 200 € dans le Genevois. Photo FPI Alpes

tés". Selon Olivier Gallais, président de la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes, alors que dans l'agglomération annécienne on est en train de réduire de manière très importante l'offre de logements disponibles, dans le Genevois le stock de logements disponibles « est presque le même qu'en juin 2019 » et « on devrait être autour des 1 000 logements réservés en 2021 ». En matière de budget, le territoire affiche

une « forte augmentation » (+ 6 %, 4 919 € le m² dans le Chablais au 1^{er} semestre 2021). La vallée du Mont-Blanc (et ses 177 réservations au premier semestre 2021) reste, quant à elle, un marché « atypique », marqué par des prix qui « s'envolent » (6 500 € le m² en moyenne) et le poids des résidences secondaires.

Cécile BOUJET DE FRANCESCO

Performance énergétique : une réglementation qui inquiète

Si les prix élevés et le manque d'offres ne rassurent pas les professionnels de l'immobilier haut-savoyards, la mise en application des dispositifs et normes visant à améliorer la performance énergétique des constructions les inquiètent davantage. « Avec les nouvelles règles du Diagnostic de performance énergétique (DPE), l'existant va être fortement pénalisé, craint Jean-Jacques Botta, président de la FNAIM Savoie Mont Blanc. Les propriétaires n'auront pas les moyens de faire les travaux nécessaires ou ne trouveront pas les entreprises pour les réaliser... On va se retrouver avec une pénurie de logement pour le locatif. »

Et Olivier Gallais, président de la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes, de compléter, inquiet de la mise en application de la réglementation thermique 2020 qui a pour mission de construire des bâtiments à énergie positive : « On va vers une augmentation des coûts de construction, évaluée actuellement entre 5 et 10 % en France. Notre souci, c'est la pénurie de matériaux et d'isolants qui entraîne des chocs importants. »



La nouvelle réglementation thermique 2020 risque d'augmenter les coûts de construction. Photo Adobe Stock

ANNECY

Les prix s'emballent

Après une année 2020 rocambolesque pour l'immobilier, le marché annécien reste toujours aussi solide. Les prix ne baissent pas, au contraire, ils devraient encore grimper.

« Le marché est tellement dynamique que nous connaissons un cruel manque de biens à la vente, ce qui fait exploser les prix », analyse Éric Goliot, négociateur au sein d'Aravis Agence à Annecy. Selon lui, dans l'ancien, il faut une enveloppe minimale de 200 000 € pour un T2, 250 000 € pour un T3 et 320 000 € pour un T4. Mais ce ne sont que des tendances : « Avant la crise, nous connaissions le prix de chaque secteur. En à peine un an, je constate des écarts de 20 % pour un même bien dans un même quartier. » Un T2, rue Carnot, qu'il aurait vendu fin 2019 à 280 000 €, est parti en 24 heures à... 325 000 € ! « Et c'est comme ça dans tous les quartiers prisés », s'exclame-t-il.

Une très forte demande

À croire qu'il faudra plus qu'une



Malgré la crise sanitaire, le marché immobilier annécien est toujours aussi vigoureux. Photo Adobe Stock

pandémie pour voir les prix infléchir à Annecy. Selon les derniers chiffres des notaires le prix médian du m² atteint 4 360 € (+ 6,9 % en un an) dans l'ancien. « Le marché immobilier annécien est toujours aussi solide car c'est un marché de résidences principales », analyse Olivier Gallais, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) des Alpes. « La demande reste très

soutenue dans l'ensemble de l'agglomération, dont le tissu économique est performant et vecteur d'emplois », poursuit Corinne Desmoulins, vice-présidente de la Fnaim Savoie Mont-Blanc. De plus, Annecy gagne 10 000 habitants par décennie, selon l'Insee.

Avec de tels niveaux de prix, on pourrait croire les propriétaires pressés de vendre pour faire une jolie

plus-value. Ce n'est pas le cas. « Ils hésitent, se heurtent eux-mêmes aux prix élevés pour se reloger. Nous voyons depuis des mois des propriétaires qui ne vendent pas sans avoir trouvé leur nouveau bien », analyse Éric Goliot.

Le neuf s'enlise dans la pénurie

Le phénomène est encore plus vrai depuis le premier confinement, qui a ralenti la construction neuve. « Les livraisons de logements neufs n'alimentent plus le marché, déplore Olivier Gallais. Seulement 791 logements neufs ont été réservés en 2020 (soit - 24 % par rapport à 2019), alors qu'il en faudrait entre 1 000 et 1 500. » Dans l'agglomération d'Annecy, on trouvait à la vente fin janvier seulement 46 logements achevés...

Résultat : le m² dans le neuf est passé de 4 888 € en 2018 à 5 412 € en 2020. Au regard de la situation, Olivier Gallais prédit de nouvelles hausses de prix pour 2021 avec un m² moyen à 5 700 €...

Yann FORAY

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

UN CADRE IDÉAL
AUX PORTES D'ANNECY



Votre retraite en toute sérénité !

- Restaurant, piscine chauffée, salon de coiffure, nombreux services
- Appartements disponibles à la location : du studio au 3 pièces
- Visite personnalisée sur rendez-vous


OVELIA[®]
RÉSIDENCES SENIORS

LES BALCONS D'ANNECY - 6, route des Creuses - 74600 SEYNOD

www.ovelvia.fr 04 57 09 08 08