



Investir dans un T1 ou T2 en Pays de Savoie : les secteurs où acheter

Prisées aussi bien par les investisseurs que les primo-accédants, les petites surfaces se négocient à des prix de plus en plus élevés.

Voici les secteurs les plus pertinents pour acheter en Savoie et en Haute-Savoie en fonction de son projet.

Du Genevois jusqu'à Chambéry, en passant par Annecy, les acquéreurs se bousculent pour acheter des petites surfaces. La demande est telle que le prix des studios et des deux-pièces a augmenté partout en un an de 2 % à 15 % à Chambéry, Annemasse, Aix-les-Bains ou Annecy.

« Le marché des petites surfaces attire aussi bien des investisseurs, qui veulent faire fructifier leur argent, que des primo-accédants, qui ne peuvent pas acheter plus grand, explique Sébastien Cartier, vice-président de la [FNAIM](#) Savoie Mont-Blanc. La tension de ce marché a été renforcée par la crise sanitaire qui a poussé nombre d'investisseurs à placer leur argent dans la pierre. »

Sans compter que toutes les conditions étaient déjà réunies sur le territoire pour booster ce marché, avec 13 000 étudiants à Chambéry, un peu moins de 10 000 à Annecy, des personnes qui étudient en Suisse tout en vivant dans le Genevois...

« Le territoire possède aussi une économie et un bassin d'emploi très dynamiques, synonymes d'un nombre important de jeunes actifs, qui sont de potentiels acquéreurs de petites surfaces », souligne-t-il. Acheter à proximité des arrêts de tram dans le Genevois

Dans le Genevois, la demande s'est encore étoffée, notamment du côté d'Annemasse. « La prolongation du tramway genevois jusqu'à Annemasse fin 2019 a dopé le marché, et jusque dans le Chablais, grâce au développement du Léman Express », analyse-t-il.

Ce dernier conseille notamment d'acheter à Annemasse le long du tramway ou près de la gare : « C'est un secteur en pleine requalification qui va prendre de la valeur. »

En tout, 1 200 logements doivent en effet sortir de terre d'ici à 2030. « Il y a des opportunités pour investir et défiscaliser ou pour acheter avec des frais de notaires réduits », indique-t-il.

Les studios neufs étant de plus en plus rares, investisseurs et primo-accédants se disputent principalement des T2 à minimum 4 500 € le m². Dans l'ancien, ils se négocient bien moins chers, aux alentours de 3 000 € le m² pour un prix médian de 141 000 €.

Enfin, un peu plus à l'ouest, Sébastien Cartier parie aussi sur le futur tramway, prévu pour fin 2024, qui va remonter route de Perly jusqu'à Saint-Julien-en-Genevois. « Un équipement qui va forcément intéresser de nombreux jeunes actifs travaillant à Genève. »

Miser sur le secteur de Vovray à Annecy

Plus les années passent, moins la rentabilité locative est intéressante à Annecy. « Difficile de dégager plus de 3 % brut », prévient Corinne Desmoulins, vice-présidente de la [FNAIM](#) Savoie Mont-Blanc. Elle constate pour autant une demande toujours aussi soutenue, notamment pour les petites surfaces.

« Ces dernières années, elles ont été prises d'assaut pour faire de la location saisonnière, ce qui a appauvri l'offre locative traditionnelle et fait flamber les prix des petites surfaces aussi bien à l'achat qu'à la location », regrette-t-elle.

Voilà qui explique les prix médians dans l'ancien de 146 800 € (5 310 € le m²) pour un studio et de 204



400 € pour un T2 (4 640 € le m²) à Annecy. « Ces prix excluent de plus en plus de potentiels acquéreurs, laissant le champ libre aux investisseurs avec les plus gros budgets. Nombre de jeunes ménages sont forcés de devenir propriétaires en s'éloignant », observe-t-elle.

Les investisseurs ont le choix soit de se constituer un patrimoine de valeur en centre-ville, « où la moindre petite surface dépasse les 6 000 € le mètre carré, d'Albigny aux vieux quartiers, soit d'acheter le long des lignes de bus desservant l'IUT d'Annecy-le-Vieux afin de cibler le marché étudiant », remarque Corinne Desmoulins.

Enfin, une troisième voie semble intéressante à exploiter : le secteur de Vovray. En effet, un nouveau pôle étudiant est en train d'éclorre. À côté du lycée Saint-Michel (2 000 élèves) et de l'école Ipac (1 100 étudiants), l'université Catholique de Lyon vient de créer un nouveau campus de 3 600 m² pour accueillir 1 000 étudiants supplémentaires. « Cela me paraît pertinent d'acheter dans ce quartier qui n'a pas toujours été très coté, mais qui fait partie d'Annecy », ajoute-t-elle. On trouve surtout de l'ancien à rénover, plutôt des T3 à partir de 250 000 €.

À Chambéry, les primo-accédants ont intérêt à voir plus grand

Grâce à ses prix plus attractifs que dans les bassins annéciens et genevois, Chambéry a rarement autant séduit les acquéreurs, faisant encore grimper le prix du m² de 7,6 % en un an, tous biens confondus.

Mais la hausse est particulièrement marquée sur les petites surfaces : + 10,7 % pour les studios et + 11,2 % pour les 2 pièces. « Cela s'explique par les nombreuses ventes de programmes neufs conclues depuis 2019 », explique Olivier Gallais, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) des Alpes.

« Sur les 500 logements livrés chaque année à Chambéry, 42 % ont été acquis par des investisseurs, séduits par les rendements locatifs qu'offre la ville. » Avec un prix au m² à tout juste 4 000 € dans le neuf, les investisseurs n'ont pas longtemps hésité. « La vacance locative est très faible grâce à la présence de l'université Savoie Mont Blanc », ajoute-t-il.

Les petites surfaces anciennes sont encore plus intéressantes. Le prix médian est de "seulement" 77 800 € pour un studio et 117 300 € pour un T2, presque deux fois moins cher qu'à Annecy. Le marché est en outre très homogène à Chambéry, avec des prix à peu près identiques partout.

Alors que les investisseurs se positionnent immédiatement sur les moindres studios et T2 en vente, Olivier Gallais conseille aux primo-accédants de cibler les T3, « accessibles pour 250 000 € dans le neuf et 160 000 € dans l'ancien. »

Les prix fous des petites surfaces en montagne

En altitude, le prix des petites surfaces dépend de la qualité du domaine skiable à proximité. Voilà qui explique les prix des studios et des T2 anciens à Courchevel (entre 5 500 € et 11 000 € le m²), Val-d'Isère (10 000 € le m²) ou encore Chamonix (7 500 € le m²). Les prix dans ces stations ont encore augmenté de 8 % à 16 % en un an !

« L'immobilier de montagne est un placement refuge, dont la valeur ne se dément jamais, et qui a été dopé par la crise sanitaire. Des Parisiens et des Lyonnais ont été nombreux à s'offrir un pied-à-terre ici », estime Benjamin Berger, directeur général des agences immobilières Cimalpes.

Les hausses de prix s'expliquent aussi par l'appétit des acquéreurs pour, non pas un, mais deux studios-cabines qu'ils réunissent en un seul.

« C'est la grande tendance en station afin d'avoir tout le confort. Les acquéreurs profitent de leur logement quelques semaines par an et font de la location saisonnière le reste du temps, ce qui permet de payer les charges », indique-t-il.





<https://cdn-s-www.ledauphine.com/images/DD4728F4-67D7-4D8A-AFE7-D19839FC4B98/FB1200/photo-1631613945.jpg>

À Annecy, il est conseillé d'investir dans un bien situé dans le secteur de Vovray. Un nouveau campus de 3 600 m² a été créé pour accueillir 1 000 étudiants supplémentaires. Illustration Adobe Stock La hausse des prix à Chambéry est particulièrement marquée sur les petites surfaces : 10,7 % pour les studios et 11,2 % pour les deux-pièces. Illustration Adobe Stock ■

