



Prix de l'immobilier : après la flambée, enfin la stagnation?

Bassin aixois La question trotte dans toutes les têtes : où s'arrêteront les prix de l'immobilier? Sur le bassin aixois, ils ont encore grimpé d'un cran ces derniers mois (lire ci-contre). Bien sûr Aix-les-Bains n'est pas la seule ville de France dans cette situation. « Il y a eu une super hausse derrière le confinement, comme un peu partout », constate Marie-Odile Audiau, la directrice de l'Agence des Bains. Mais cette tendance ne s'explique pas seulement par les nouvelles envies d'espace et de nature des Français depuis l'épidémie de Covid. Décryptage. 1 Des hausses de prix très importantes et rapides Globalement, « on a une hausse très importante, entre 6 et 8% selon la zone géographique, côté lac ou plus éloigné du lac », observe Bérengère Servat, nouvelle présidente adjointe de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) Savoie Mont Blanc et présidente du réseau d'agences CIS Immobilier, implanté à Aix-les-Bains. Une flambée qui a même surpris les professionnels par son ampleur. « Les prix ont augmenté beaucoup plus vite que ce qu'on imaginait », reconnaît-elle. Ce qui a poussé les agents immobiliers à réajuster leurs estimations. « On se rapproche des prix d'Annecy et on a même des biens qui sont aussi chers que ceux d'Annecy », ajoute Marie-Odile Audiau. Le prix médian d'un appartement à Aix-les-Bains atteint désormais 3260euros/m² (+6%) sur

un marché aixois qui est « très dynamique », selon Bérengère Servat. Marie-Odile Audiau le confirme : « Il y a des biens qu'on n'a même pas le temps de mettre en pub qu'ils sont déjà vendus! ». Certains font même l'objet de surenchères... « Il y a quand même eu des agences - je ne l'ai pas pratiqué - où il y a eu des enchères au-dessus du prix, et des biens qui ont été vendus au-dessus du mandat », confie-t-elle. 2 Pénurie et attractivité : les raisons de la flambée Pourquoi les prix atteignent-ils des sommets? Tout simplement parce que ce qui est rare est cher et le bassin aixois est confronté à une « pénurie » de biens immobiliers. « Il y a plus de demandes que d'offres », résume David Comparet, à la tête de l'agence Comparet Immobilier, à Aix-les-Bains. Mais pas seulement. « On sent l'attractivité des villes moyennes, la recherche de la proximité et de la qualité de vie, témoigne Bérengère Servat, de CIS Immobilier. Cet élément-là, sur Aix, est évident. D'autant plus que nous avons le lac qui apporte aussi un rayonnement touristique ». Et puis, le bassin aixois séduit aussi les voisins haut-savoyards, contraints de s'éloigner en raison de la cherté de l'immobilier justement (4950euros/m² pour un appartement à Annecy, +10%). « Il y a un marché de report d'Annecy et maintenant de Lyon. Des frontaliers commencent aussi à pousser pour venir se rapprocher de nos

territoires », dépeint la présidente adjointe de la FNAIM Savoie Mont Blanc. Sans compter « une baisse de la mise en chantier de logements neufs » qui accentue « la raréfaction de l'offre en général ». 3 Vers un ralentissement du marché et une stagnation des prix? Après un été où l'on a encore vu des prix records autour d'Aix, va-t-on assister à une accalmie dans les prochains mois? C'est ce que croient les agents immobiliers interrogés. « On a une espèce de bulle de période de Covid depuis mars 2020 qui s'est créée. On a remarqué que certains prix de vente, pour des maisons, appartements ou terrains, étaient souvent au-dessus des prix d'estimation des professionnels, analyse David Comparet. Avec les banques qui vont demander plus d'apports et de garanties, par logique, je pense que ça va se calmer un petit peu sur la fin de l'année 2021 et le début de l'année 2022. » Selon le gérant de l'agence Comparet Immobilier, le marché aixois devrait donc se « réajuster » et les ventes pourraient passer « par des négociations plus difficiles à mener ». Même sentiment pour Marie-Odile Audiau. « Là, j'ai l'impression que ça stagne. Les acquéreurs regardent plus. Ils ne vont pas acheter un appartement à 120000euros s'il n'en vaut que 115000. » De toute façon, « on a une tendance à atteindre un niveau de prix et une capacité des ménages à accéder à la propriété qui commence à atteindre son maximum », note



Bérenère Servat. En tout cas David Comparet voit déjà les « prémices d'un ralentissement » : le nombre d'appels de personnes intéressées pour un bien en vente est en recul ces dernières semaines. Un premier signe? ■





En chiffres

3260 En euros, le prix médian au mètre carré des appartements sur le secteur d'Aix-les-Bains, en hausse de 6% sur un an. 470000 En euros, le prix médian des maisons vendues sur le secteur d'Aix-les-Bains. 806 Le nombre de ventes de biens immobiliers sur le secteur d'Aix-les-Bains en un an, dont 679 appartements et 127 maisons. Source [FNAIM Savoie Mont Blanc](#), chiffres de mai 2021. ■