



Pourquoi la hausse des prix de l'immobilier pourrait (enfin) ralentir

ANNECY Chaque année, l'immobilier flambe un peu plus dans le bassin annécien. À tel point que l'on peut parler cette fois de « prix records », estime Corinne Desmoulins, secrétaire générale de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) Savoie Mont Blanc. Pourquoi cette situation et combien de temps va-t-elle encore durer? Décryptage. Annecy s'approche de la barre des 5000 €/m² Sur les trois départements de l'Ain, la Savoie et la Haute-Savoie, c'est le secteur d'Annecy qui décroche la palme (ex-aequo avec Bourg-en-Bresse) : +10% d'augmentation des prix sur un an, entre mai 2020 et mai 2021. Le prix médian au mètre carré grimpe désormais à 4950 euros pour les appartements. Les maisons, elles, sont vendues à un prix médian de 600000 euros. « La hausse a été globale sur l'ensemble du bassin annécien », observe Corinne Desmoulins. Mais ces moyennes cachent un véritable emballement du marché. « C'est une des rares fois où, en estimation, on a été moins disant », constate-t-elle à propos de la fixation des prix par les agents

immobiliers. « On a vu partir des biens à des prix auxquels on ne pensait pas. » Certains appartements ont ainsi dépassé les 10000 euros/m² dans l'hypercentre de la cité lacustre! Une offre « réduite à peau de chagrin » L'effet Covid - recherche d'espace et de verdure après le confinement - n'explique pas à lui seul cette situation. « On l'a ressenti mais pas de manière aussi forte que dans de grandes métropoles », indique Corinne Desmoulins. La raison principale est bien connue : le déséquilibre entre l'offre et la demande de biens immobiliers. « C'est de plus en plus accru, rapporte-t-elle. Parce que la demande est toujours présente à la fois par les locaux, mais également par l'attractivité de notre département et en particulier de la ville d'Annecy. Et, l'offre est réduite à peau de chagrin. » Sans compter le manque de constructions neuves. « La machine est enrayée et ça va être difficile de rattraper le retard. » Va-t-on vers un retour à l'équilibre des prix? Et si on avait atteint un plafond? « Il y a toujours besoin à un moment donné d'un niveau d'équilibre. Il est entre l'appétit bien

normal du vendeur et la possibilité de l'acquéreur. Quand on n'arrive pas à rejoindre cet équilibre, inévitablement le marché en subit les conséquences », expose Jean-Jacques Botta, du bureau de la FNAIM Savoie Mont Blanc. Ce dernier en ressent déjà les effets, avec des acquéreurs qui disent « je n'y vais plus ». Autre paramètre qui pourrait changer la donne : la nouvelle directive bancaire limitant l'endettement des acheteurs. « Si les banques augmentent le curseur de l'apport personnel, si les taux montent un tout petit peu, ça peut aller très très vite et le retournement peut arriver », analyse le nouveau président de la fédération, Sébastien Cartier. Rendez-vous dans un an pour voir si le marché s'est (enfin) calmé. MAXIME PETIT ■