

## PAYS DE SAVOIE

PAYS DE SAVOIE

# Construction : un marché immobilier déstabilisé

**Entre les effets de la Covid-19, la pénurie de matériaux et les retards d'instruction des permis de construire, la production de logements neufs en Pays de Savoie est atone. Une situation qui déstabilise le marché. Et ce n'est pas fini.**

**D**u Genevois à Chambéry, en passant par Annecy, les bétonnières tournent au ralenti. Bien que ces marchés immobiliers soient différents les uns des autres, la production de logements neufs subit encore l'onde de choc de la crise sanitaire.

Partout, la construction neuve est déstabilisée. Le stock de logements terminés fond à vue d'œil, tandis que les mises en chantier sont fortement ralenties. Le tout avec son lot de conséquences sur les prix. « Le marché du neuf n'est absolument pas fluide en ce moment », déplore Olivier Gallais, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) des Alpes.

Évidemment, les confinements successifs ont largement limité la délivrance des permis de construire. Mais pas seulement : « La flambée des prix de certains matériaux comme le bois ou l'aluminium freine l'approvisionnement des chantiers. Et le secteur de la construction fait face désormais à une pénurie de main-d'œuvre », déplore Fabrice Morretti, président de la Fédération française du bâtiment (FFB) de Haute-Savoie. La demande reste pourtant soutenue en Pays de Savoie, un territoire toujours aussi attractif sur le plan économique, malgré les remous liés à la crise de la Covid-19...

« Les acquéreurs se jettent sur le moindre programme neuf », constate Olivier Gallais. C'est particulièrement le cas à Annecy et à Chambéry où entre 2019 et 2021, les ventes de logements neufs ont bondi respectivement de 12 % et 51 % !

## ■ Annecy et Chambéry, la construction en chute libre

Mais ces chiffres à la hausse sont trompeurs. « La commercialisation des appartements neufs est si rapide que la mise en chantier de nouveaux programmes ne suit pas le rythme. Ce qui signifie que les promoteurs écoulent leur stock de logements déjà construits et prêts à être livrés », explique-t-il.

Résultat : à Annecy et Chambéry, le nombre d'appartements déjà construits en vente a fondu de presque 30 %. Et rien ne laisse présager dans l'immédiat d'une amélioration de la situation, les

lancements de nouveaux programmes ayant chuté de 40 % à Annecy et de 35 % à Chambéry. Conclusion : la demande est très forte, tandis que l'offre se raréfie.

Largement dépendant des fluctuations de l'économie suisse, le marché immobilier du Genevois a évolué un peu différemment. « Ce marché est toujours à part puisque la majorité des acquéreurs de résidences principales sont des frontaliers et les investisseurs sont très souvent parisiens ou lyonnais », remarque Olivier Gallais. Et face aux incertitudes liées à la Covid-19, nombre de frontaliers auraient reporté leur projet d'acquisition immobilière. Le nombre de logements vendus sur les six premiers mois de l'année 2021 a ainsi dégringolé de 15 % par rapport à 2019 et les commercialisations de nouveaux logements ont chuté dans le même temps de 16 %.

Yann FORAY



**Le stock de logements terminés fond à vue d'œil et les mises en chantier sont fortement ralenties.**

Illustration/Archives photo Le DL/Greg YETCHMENIZA

## Des effets inattendus sur les prix

Les effets de la conjoncture sur les prix de l'immobilier neuf en Savoie et Haute-Savoie ne se sont pas fait attendre. À Chambéry, le prix moyen dans le neuf atteint désormais 3 695 € le m<sup>2</sup>, soit une hausse de 6 % par rapport à 2019. La situation est similaire à Annecy, où le prix moyen s'élève à 5 295 € le m<sup>2</sup>, soit + 3 %. Mais la FPI des Alpes note cependant une tendance à la baisse (de 4 %) sur les six premiers mois de 2021. Pour Olivier Gallais, l'explication se trouve dans la localisation et la

nature des appartements vendus : « Le foncier disponible étant de plus en plus rare à Annecy même, les promoteurs construisent donc en périphérie à Seynod, Cran-Gevrier et Pringy. Des communes où le mètre carré dans le neuf se négocie aux alentours de 4 500 €, contre 10 000 € pour certains programmes haut de gamme construits par le passé à Annecy. » Voilà qui explique une baisse... qui n'en est pas vraiment une. Enfin, dans le Genevois, malgré une demande un peu moins sou-

tenue qu'avant la crise sanitaire, le prix moyen dans le neuf a continué de flamber : 5 075 € le m<sup>2</sup> (+ 11 % par rapport à 2019). Pour Olivier Gallais, la flambée des prix sur ce territoire trouve sa source dans le prix du foncier, qui se répercute sur le prix de vente final. « Le Genevois est l'un des marchés immobiliers les plus volumineux de France et suscite les convoitises de promoteurs locaux et nationaux. La spéculation foncière est donc très forte, certains terrains se négocient à des prix délirants...

que l'utilisateur final paie au prix fort ! » Un prix qui pourrait encore être majoré sous l'effet de la réglementation environnementale RE2020, qui va imposer dès 2022 de nouvelles normes de construction. « Nous serons contraints d'utiliser des matériaux et des technologies moins carbonés, plus qualitatifs et donc plus chers. Ce qui va se répercuter, selon moi, sur le prix de sortie des appartements neufs avec une augmentation de 8 % à 10 % », alerte Olivier Gallais.