

PAYS DE SAVOIE

PAYS DE SAVOIE

Le marché immobilier repart à la hausse

Tout augmente ! Les volumes des ventes comme les prix, tous biens confondus. Et l'âge moyen des acheteurs. Voilà ce qui ressort des statistiques des transactions immobilières enregistrées par les notaires des deux départements savoyards de septembre 2020 à fin août 2021.

Exit les baisses de volumes des ventes enregistrées en 2020 et présentées en avril 2021 par les notaires de la Chambre interdépartementale. Le marché repart à la hausse, selon le point d'étape fait ce mercredi 15 décembre à Annecy (Pringy).

« La période allant du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2021 est marquée par la hausse du nombre de transactions, avec des volumes supérieurs au niveau de 2019. Et une nette accélération des prix, précise maître Nicolas Bouvier, notaire chargé du marché immobilier. Des hausses qu'il convient de pondérer puisqu'on a un phénomène de rattrapage par rapport à 2020 et qu'il faut tenir compte de l'inflation générale de 2021. »

Un léger fléchissement des volumes est toutefois enregistré pour la fin 2021, qu'on mesurera seulement début 2022 avec le bilan annuel.

Nette accélération des ventes de terrains à bâtir

En Haute-Savoie et en Savoie, de juillet 2020 à fin juin 2021, le volume des ventes a ainsi augmenté pour tous les types de biens de 13 % : +11 % pour les appartements anciens, + 15 % pour les appartements neufs ; + 13 % pour les maisons ancien-



Très convoités, les terrains à bâtir coûtent deux fois plus cher en pays de Savoie qu'ailleurs. Photo d'illustration Le DL/I.D.

nes. Des hausses assez homogènes sauf pour les terrains à bâtir : + 23 %. La peur du manque, sur un marché compliqué depuis plusieurs années, et la constitution de réserves foncières à construire par les professionnels expliqueraient cette importante augmentation de volumes, selon Nicolas Bouvier.

Très convoités, les terrains à bâtir coûtent deux fois plus cher en pays de Savoie qu'ailleurs : 125 000 euros de prix de vente médian, contre 59 300 euros en France. Et ils ont augmenté en un an de 10 % en Haute-Savoie à 155 000 euros, contre 81 000 euros en Savoie, où ils sont en baisse de 6,6 %.

Les prix de l'ancien à la hausse

À la hausse aussi, les prix des logements anciens sur un an : + 8,6 % pour la Savoie ; + 8,5 % pour la Haute-Savoie. Soit + 8,1 %, au total pour les pays de Savoie contre 7,6 % pour le reste de la France.

Pour les maisons anciennes :

+9,1 %. Un chiffre qui reste moins élevé qu'ailleurs en France (+9,4 %). « Nous n'avons ici pas de grandes métropoles, et on ressent moins l'effet besoin d'air post-Covid », analyse Nicolas Bouvier.

Pas d'emballlement mais des prix clairement orientés à la hausse. Comptez 355 000 euros pour une maison ancienne dans nos départements, contre 180 000 euros dans le reste du pays. Des maisons toujours plus chères en Haute-Savoie avec un prix de vente médian de 409 100 euros contre 260 000 euros en Savoie. « La Haute-Savoie tire clairement le marché vers le haut », relève Nicolas Bouvier. Il faut compter 419 000 euros pour une maison dans le Genevois ; 327 100 dans l'Albanais.

La Haute-Savoie en tête partout

Le prix médian du mètre carré pour les appartements anciens continue aussi de grimper (+6 % en un an) à 3 470 euros pour les

deux départements conjugués, contre 2 610 euros au niveau national. Avec un match pour les prix les plus chers là encore gagné par la Haute-Savoie à 3 720 euros de prix médian (soit + 4 %) contre 2 970 euros pour la Savoie, où ils augmentent plus significativement à + 5,6 %, mais ils partent de plus bas. « Il y a toujours environ 1 000 euros d'écart sur les mêmes types de bien entre les deux départements, relève Nicolas Bouvier, mais on a aussi en Savoie de grosses différences entre les marchés, si on compare les Trois vallées au secteur de Montmélian par exemple. »

Annecy passe derrière Lyon

La surprise de ces chiffres, insiste Nicolas Bouvier, c'est que les prix médians au m² pour les appartements anciens relevés pour Annecy à 4 480 euros (+6,7 %) passent pour la première fois derrière ceux de Lyon à 5 020 euros/m² (+7,9 %). Annecy caracolait en tête jusque-là. Sans doute l'effet commune

nouvelle et l'extension du périmètre à des communes historiquement moins chères (Seynod et Cran-Gevrier) qu'Annecy intra-muros, avance le professionnel.

On reste toutefois bien loin des prix de Chambéry, qui augmentent certes plus (+8,8 %) mais se situent à 2 390 euros/m². Toujours plus bas que les plus bas de Haute-Savoie, situés dans la Vallée de l'Arve à 2 600 euros/m² contre 5 500 euros pour le très touristique secteur du mont-Blanc par exemple.

Hausse plus mesurée dans le neuf qui reste cher

Dans le neuf, les prix sont plus élevés que dans l'ancien. Mais la hausse des prix est un peu plus mesurée, à + 4,3 % sur un an. Les pays de Savoie sont là encore dans une fourchette hausse, avec un prix médian au m² à 4 550 euros, contre 4 050 euros dans le reste du pays. « Quand on a des programmes à vendre, on doit les proposer des prix qui soient réalistes. »

Isabelle DAVIER

L'âge des acheteurs, un sujet d'inquiétude

Sur la période étudiée par les notaires, 43 % des acheteurs ont moins de 40 ans. Une part quasi égale à celle des 40-60 ans, qui représentent 41 %. Une donnée qui pose la question de l'accession à la propriété, relève Nicolas Bouvier. « Ce sont les plus jeunes que l'on devrait retrouver les plus nombreux... Cela traduit une difficulté des jeunes ménages à devenir propriétaires. » Fini le parcours d'achat classique d'un premier appartement acheté (petit), puis d'un second (plus grand) avant une maison, semble-t-il. Il y a là un sujet d'inquiétude, selon le notaire, et un travail à faire pour mettre en place un parcours d'accès à l'immobilier pour les plus jeunes...