HAUTE-SAVOIE/SAVOIE/AIN

La Fnaim confirme une année 2021 historique pour l'immobilier

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) a dévoilé son bilan pour l'année 2021. Un record de ventes, l'impact du travail transfrontalier et la nouvelle donne du télétravail étaient au programme.

Une année record en termes de ventes

En 2021, près de 40 000 logements ont été vendus dans l'Ain (10 918), la Savoie (10 308) et la Haute-Savoie (17 921). « Malgré une économie mondiale complètement chamboulée, l'immobilier reste une valeur refuge. Le record dans notre secteur est logique puisque nous avons aussi atteint un volume historique en France avec 1 200 000 ventes sur une année », assure Sébastien Cartier, président de la chambre Savoie Mont Blanc de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). La propriété reste majoritaire dans les trois départements, autour de 60 % en moyenne, la location se situant à 37 %.

Le spectre de la frontière suisse s'étend de plus en plus

Après avoir provoqué une forte augmentation des prix à l'achat ou à la location en Haute-Savoie, l'activité frontalière déborde désormais sur la Savoie. Le prix de vente moyen des appartements au m² dans le bassin de vie d'Aix-les-Bains est en forte augmentation à +14,2 %, soit 3 517 euros le m². Celui de Chambéry est aussi concerné avec une hausse de 9,3 % du m². À Annecy et dans le secteur du Léman (Genevois français et Chablais), le même phénomène est constaté, mais à moindre échelle, + 2,2 % pour la première et + 6 % pour le second. « On commence sûrement à atteindre des plafonds de prix sur ces territoires, les prix étant déjà très élevés de base », analyse Sébastien Cartier.

Pour acheter une maison dans le bassin annécien, il faudra débourser 600 000 euros en moyenne, contre 335 000 à Chambéry et ses alentours.

Le télétravail change-t-il la donne ?

Dans l'Ain, Bourg-en-Bresse connaît un regain d'attractivité, notamment constaté par la hausse des prix des appartements au m² (+12,3 %). « C'est un secteur qui plaît aux Parisiens en quête d'un mode de vie plus relâché, mais aussi aux Lyonnais. Le télétravail permet de rester à la maison sans vivre à proximité de son lieu de travail et Bourg-en-Bresse est à seulement deux heures de train de la capitale », précise le président de la Fnaim Savoie Mont Blanc. Une dynamique dont les deux Savoie semblent moins profiter, notamment à cause d'un déficit au niveau de la déserte ferroviaire.

« Il y a une autre donnée pour les frontaliers qui s'installent de plus en plus loin de la frontière. Un accord a été trouvé pour que les Français puissent télétravailler en illimité sans que cela impacte leur situation fiscale. Mais si nous revenons un jour à la situation initiale, les gens seront obligés de prendre la voiture ou les transports presque tous les jours pour aller en Suisse », anticipe Sébastien Cartier.

Nathan GARCIA

Pour acheter une maison dans le bassin annécien, il faut débourser 600 000 euros en moyenne, contre 335 000 euros à Chambéry. Archives photo Le DL/V.B.

Une saison « très satisfaisante » en montagne

Un tiers des adhérents de la Fnaim Savoie Mont Blanc exercent dans le tourisme de montagne. Après une saison très compliquée l'hiver dernier avec la fermeture des remontées mécaniques, 2022 semble répondre aux attentes des professionnels. « On sent l'envie des gens de venir profiter de la neige et du beau temps que nous avons depuis le début de la saison. Malgré le fait que les Anglais n'ont pas pu venir tout de suite, nous sommes légèrement en dessous de la courbe de fréquentation de 2020, qui était une très bonne année », constate Jean-Jacques Botta, vice-président montagne au sein de la Fnaim Savoie Mont Blanc.

Les pratiques des touristes lors de leurs réservations ont changé. Le taux d'occupation des logements présentés par des agences immobilières a augmenté de 3 %, tandis que les résidences de tourisme perdent 4 % de visiteurs et les locations de particulier à particulier chutent de 7,5 %. « On accompagne les gens dans leur visite chez nous. On peut s'occuper de leur réserver les forfaits ou le matériel par exemple. Gérer une fuite d'eau ou une panne de chauffage depuis Paris par exemple, c'est plus compliqué pour un particulier qui loue son appartement ou son chalet », constate Bérengère Servat, présidente adjointe de la Fnaim Savoie Mont Blanc.

La saison 2022 s'annonce légèrement en dessous de l'année 2020, qui avait été excellente. Archives photo Le DL/Thierry GUILLOT

N.G.