IMMOBILIER

Un nouveau record des ventes

Dans son analyse annuelle du marché, la FNAIM Savoie Mont-Blanc évoque une forte demande et une raréfaction de l'offre, qui font pression sur les prix.

PATRICIA REY

Avec une vraie appétence pour la pierre et des taux d'intérêt extrêmement bas, le marché de l'immobilier poursuit son envolée sur nos territoires. Le volume des transactions dans l'ancien a ainsi augmenté de 23 % à 39 147 logements sur un an, d'après la FNAIM Savoie Mont-Blanc et Ain. Sans grande surprise, la Haute-Savoie, très convoitée, arrive en tête avec 17 921 logements, la Savoie et l'Ain étant à quasi-égalité avec respectivement 10 308 et 10 918 biens échangés en 2021. L'envie de plus d'espace et d'une meilleure qualité de vie devenant plus prégnante, nos départements séduisent un nombre croissant de Lyonnais, de Suisses, mais aussi – plus nouveau – de Parisiens, en quête d'appartements ou de maisons avec un accès extérieur.

Que ce soit à Annecy, Aix-les-Bains, Chambéry ou Bourg-en-Bresse, les produits partent comme des petits pains, à peine mis en vente. À tel point que dans certaines zones, la pénurie d'offre s'accentue. À Annecy, le marché reste particulièrement tendu *« avec un effet ciseaux, dû à l'absence de biens à la vente comme à la location et l'envolée des prix »*, corrobore Jean-Christian Bozon, référent FNAIM à Annecy et dans l'Albanais, qui note un afflux d'investisseurs français fortunés prêts à acheter des biens cash.

« Beaucoup de promoteurs sortent de la ville pour construire, la mairie d'Annecy ayant bloqué un certain nombre de permis », ajoute-t-il. Ce report profite aux communes périphériques, comme Rumilly – où les prix des loyers sont ceux d'Annecy il y a trois à quatre ans en arrière –, mais aussi Chambéry et Aix-les-Bains. *« Cette dernière attire aussi les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, grâce à son accès direct à Genève par l'autoroute »*, témoigne Bérangère Servat, référente sur les bassins aixois et chambérien.

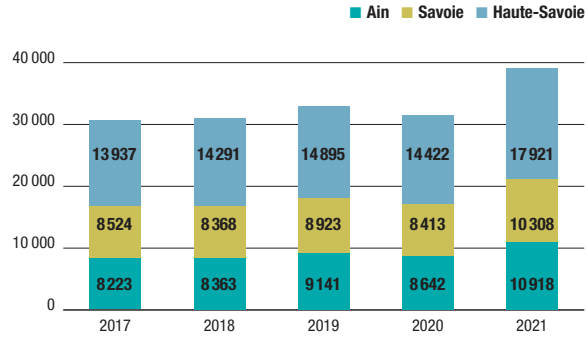
LES PRIX FLAMBENT

Mécaniquement, les prix montent en flèche. Dans le Grand Annecy, où ils s'inscrivent déjà dans une fourchette haute, ils augmentent encore de 2,2 %. Le prix moyen au mètre carré (m²) d'un appartement s'établit dorénavant à 4 600 euros, mais jusqu'à 5 000 euros et plus dans le centre-ville. Et le ticket d'entrée est encore plus élevé dans le neuf.

Ailleurs, le constat est le même : compter 3 743 € le mètre carré (+6 %) dans le Léman, 3 517 euros à Aix-les-Bains (+14,6 %) ; 2 952 euros à Chambéry (+9,3 %) et 1 667 euros à Bourg-en-Bresse (+12,3 %). Et que dire des maisons, encore plus recherchées, dont les valeurs atteignent des sommets. Acquérir une villa d'environ 120 m² coûte au bas mot 600 000 euros à Annecy. Au bord du lac, les prix flambent de +20 %. Dans le Genevois, surtout le Pays de Gex et le Léman, un bien similaire se négocie 540 000 à 580 000 euros, ce qui reste cher *« mais encore très attractif pour les Suisses, qui se replient chez nous, ne pouvant plus acheter à Genève »*, souligne Ado Mako, référent FNAIM sur ce secteur. Toutefois, Chambéry et les Dombes sont plus accessibles avec un prix moyen respectif de 335 000 et 265 000 euros. ■

Répartition des ventes de logements

En nombre, par département

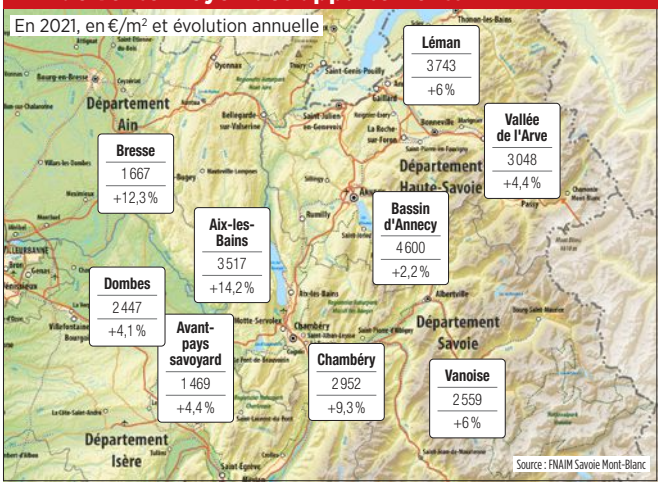


Source : FNAIM Savoie Mont-Blanc

RECORD. Le marché immobilier progresse en volume d'années en années et a connu une hausse historique en 2021. Ainsi, malgré le recul logique observé en 2020 avec la pandémie, les ventes ont bondi de 19,4 % par rapport à 2019 dans l'Ain, de 15,5 % en Savoie et de 20,3 % en Haute-Savoie.

Prix de vente moyen des appartements

En 2021, en €/m² et évolution annuelle



Source : FNAIM Savoie Mont-Blanc

Loyer médian par bassin de vie

En €/m², baux en cours

	2021	ÉVOLUTION
Vallée de l'Arve	12	=
Avant-pays savoyard	9	↗
Bassin d'Annecy	14	=
Bassin de Bourg-en-Bresse	9	=
Chambéry - Aix-les-Bains	11	=
Dombes - Plaine de l'Ain - Côtière	10	=
Léman (Genevois - Pays de Gex - Chablais)	13	=
Vallées de la Vanoise (Tarentaise - Maurienne)	9	↘

Source : FNAIM Savoie Mont-Blanc

HÉTÉROGÉNÉITÉ. L'Ain subit l'influence de Lyon et l'attractivité du Pays de Gex pour les frontaliers. Côté Savoie, la livraison d'un certain nombre de logements neufs en Pinel et l'existence d'un parc vieillissant, principalement sur Chambéry, entraînent un léger repli des loyers. Ces derniers sont très disparates selon les secteurs en Haute-Savoie, avec notamment des prix plus élevés dans le bassin d'Annecy que le long du Léman, associés à une vacance quasi nulle.