



Pays de Savoie : pourquoi 2021 a été l'année de tous les records

Yann Foray

Le marché immobilier des Pays de Savoie est en surchauffe : le nombre de transactions explose et les prix continuent de grimper.

Jusqu'à quand cela va-t-il durer ? Jusqu'où les prix peuvent-ils grimper ? D'année en année, les départements de la Savoie et de la Haute-Savoie ne connaissent que des hausses aussi bien en ce qui concerne les prix et que le nombre de ventes : en 2021 encore, tous les records ont été battus avec, au total, près de 30 000 transactions conclues...

« Jamais les volumes n'avaient atteint ce niveau, observe Sébastien Cartier, président de la Fédération nationale de l'immobilier Savoie Mont Blanc (FNAIM SMB) qui a fait un bilan du marché lors de sa conférence annuelle. Les Pays de Savoie ont suivi la tendance nationale. En France, on comptabilise 1, 2 million de transactions en 2021. Là aussi, c'est un record. »

Dans certaines villes des Pays de Savoie, les prix connaissent des variations à deux chiffres, en particulier sur le marché des maisons. Les acquéreurs semblent prêts à dépenser de plus en plus d'argent pour s'offrir le pavillon de leur rêve. Un phénomène qui s'observe dans les deux Savoie.

Coup de chaud sur les maisons

Rares sont les communes où le prix des maisons anciennes n'a pas augmenté. Plus que des hausses, ce sont littéralement des flambées que les notaires des Savoie constatent. En Savoie, le prix des maisons a grimpé en un an de 17 % dans la vallée de la Maurienne, 16 % dans l'agglomération de Chambéry, 15 % à Albertville, 13 % à Aix-les-Bains et de 11 % à Entrelacs. En Haute-Savoie, même phénomène autour de Rumilly (+ 18 %), d'Annecy (+ 12, 5 %), de Saint-Jorioz (+ 11 %), Bonneville (+ 10 %) ou encore Cruseilles (+9 %).

« Aussitôt mises en vente, les maisons sont vendues ! », observe Sébastien Cartier. Les délais sont très courts, tant les acquéreurs sont à l'affût. Et ils achètent au prix, sans négocier. Résultat, le budget pour s'offrir un pavillon atteint des niveaux inédits : 590 000 € à Annecy, 660 000 € autour de son lac, 500 000 € à Cruseilles, 424 000 € à Douvaine, 420 000 € à Aix-les-Bains, 340 000 € à Chambéry, 321 000 € à Rumilly... Pour ne citer que ces communes. Avec moins de 300 000 €, difficile de trouver une maison en Pays de Savoie.

À Aix-les-Bains et Chambéry, c'est l'euphorie !

Les appartements d'Aix-les-Bains et de Chambéry voient leur valeur flamber atteignant respectivement 3 650 € le m² (+ 11 %) et 2 410 € le m² (+ 7, 4 %). Depuis la fin du premier confinement, le marché immobilier aixois s'est emballé.

« La qualité de vie, avec le lac, séduit de plus en plus d'acquéreurs, des frontaliers, Annéciens et même Parisiens et Lyonnais », précise Sébastien Cartier. Dans le même temps, la construction neuve a chuté entre 2019 et 2021 (- 19 %). L'offre en logement est faible, ce qui explique l'inflation sur l'ensemble de l'agglomération (Tresserve, Grésy-sur-Aix, Entrelacs...).

Du côté de Chambéry, la hausse des prix est à mettre sur le compte des nombreux logements neufs livrés ces dernières années dont une partie alimente aujourd'hui le marché de l'ancien. « La ville continue surtout d'attirer de nombreux investisseurs qui acquièrent 1 logement neuf sur 2 », selon



Vincent Davy, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) des Alpes.

Reprise dans le Genevois, statu quo à Annecy

« Après quelques remous liés à la crise sanitaire, le canton de Genève a continué d'embaucher des frontaliers. Les marchés immobiliers du Genevois et du Léman sont ainsi repartis à la hausse (+ 6 %) », note Sébastien Cartier. Selon les villes, plus ou moins proches de la frontière suisse, le m² se négocie entre 2 800 € par exemple à Bons-en-Chablais et 4 500 € à Archamps.

La Vallée de l'Arve, elle, poursuit sur son rythme de hausse de l'ordre de 5 % par an. « Les frontaliers sont de plus en plus nombreux à s'installer à La Roche-sur-Foron, Saint-Pierre-en-Faucigny et Bonneville, note Christophe Dechamboux, gérant de l'agence Montagne Immobilier. De plus, les habitants des montagnes, qui ne parviennent plus à acheter à Chamonix par exemple, descendent sur Sallanches ou Passy. » Deux communes où le prix du m² atteint désormais 3 000 € (+ 8 % sur un an) et 2 750 € (+ 15 %).

Enfin, à Annecy, rien de neuf ! « La production de logements neufs est toujours en pénurie, la demande toujours aussi forte et les prix continuent d'augmenter », explique Jean-Christophe Bozon, directeur de Charmilles Immobilier. Il faut compter 4 540 € le m² (+ 6, 4 %) pour un appartement ancien.

De plus en plus de Suisses ?

Cette surchauffe du marché, en particulier des maisons, s'explique par différents facteurs. « Le foncier est de plus en plus rare. La maison est plus que jamais courtisée depuis la fin du premier confinement. Et la clientèle suisse achète de plus en plus de maisons, notamment au nord de la Haute-Savoie », analyse Sébastien Cartier.

Les acquéreurs helvètes jetteraient en effet leur dévolu sur Collonges-sous-Salève, Neydens, Archamps, Viry, Valleiry... Des communes où un budget de 600 000 € est bientôt le ticket d'entrée pour acheter une maison ! « Ils vont même jusqu'à Annecy », précise-t-il. Des acquéreurs qui arrivent avec un pouvoir d'achat nettement supérieur à celui des Français.

« L'effet Covid, l'envie d'habiter dans une villa avec un jardin, n'est pas l'apanage des Français », ironise Ado Mako, agent immobilier à Annemasse. « Et du point de vue des Suisses, en passant la frontière, les prix français sont très attractifs », ajoute Sébastien Cartier. Comme l'a indiqué le journal La Tribune de Genève début février, un appartement à Genève se négocie en moyenne 12 000 CHF le m², soit 11 371 €.





<https://cdn-s-www.ledauphine.com/images/66599840-C9E3-41A4-BBD6-F8A1DF91C45B/FB1200/photo-1649060785.jpg>

À Chambéry, le prix des appartements anciens est en hausse de 7,4 % en 2021. La ville continue d'attirer de nombreux investisseurs. Illustration Adobe Stock Le prix des maisons anciennes a grimpé de 18 % à Rumilly en un an. Illustration Adobe Stock



https://cdn-s-www.ledauphine.com/images/66599840-C9E3-41A4-BBD6-F8A1DF91C45B/NW_detail/title-1649060785.jpg

À Chambéry, le prix des appartements anciens est en hausse de 7,4 % en 2021. La ville continue d'attirer de nombreux investisseurs. Illustration Adobe Stock Le prix des maisons anciennes a grimpé de 18 % à Rumilly en un an. Illustration Adobe Stock





https://cdn-s-www.ledauphine.com/images/8656e159-3e1d-4427-8d19-0d011e66c2b2/NW_listA/title-1649060785.jpg

À Chambéry, le prix des appartements anciens est en hausse de 7,4 % en 2021. La ville continue d'attirer de nombreux investisseurs. Illustration Adobe Stock Le prix des maisons anciennes a grimpé de 18 % à Rumilly en un an. Illustration Adobe Stock ■

