

ECOS
SAVOIE MONT BLANC



12,00 € - HORS-SÉRIE

 groupe-ecomedia.com



 **CONJONCTURE**
Les Pays de Savoie à la loupe

 **AVIS D'EXPERTS**
Analyses et perspectives

 **STATISTIQUES**
Radiographie du territoire

 **FOCUS INVITÉS**
Leur rétrospective chiffrée

SAVOIE MONT BLANC EN CHIFFRES 2022

37829540-H-12,00 €
04160

3-782954-012007



➤ Sur Annecy, la pénurie d'offres reste forte.

Le marché tutoie les sommets

Du pied des montagnes aux plaines, les ventes de logements ont été dynamiques l'an dernier. Les prix s'en ressentent et les stocks de biens disponibles aussi.

Par Françoise Sigot

En Savoie et en Haute-Savoie, la crise n'a pas entravé le rythme des ventes, même si les attentes bougent. Durant l'année dernière, le marché des maisons a ainsi profité avantageusement de l'engouement pour les espaces extérieurs. Sur le bassin d'Annecy, où la pénurie d'offres est forte, le prix de vente moyen des maisons s'élevait en 2021, à 600 000 euros selon les chiffres de la Fnaim Savoie Mont Blanc. Dans le Genevois français, l'effet frontière est à son comble et l'achat d'une maison nécessite aujourd'hui un budget compris entre 580 000 à 600 000 euros. « Nous avons 25 % à 30 % de clients suisses qui se replient chez nous car le marché

reste plus abordable », explique Ado Mako, référent de ce secteur pour la Fnaim Savoie Mont-Blanc. En Savoie, difficile aujourd'hui de trouver une maison à moins de 300 000 euros à Chambéry et en proche banlieue, tandis qu'à Aix-les-Bains, il faudra déboursier au moins 100 000 euros de plus. Et encore, à ce prix, la vue sur lac ne sera pas de mise.

LE COLLECTIF TOUT AUSSI ATTRACTIF

L'engouement pour les maisons ne laisse pas les appartements sur le bord du chemin. À Aix-les-Bains et à Chambéry, où les prix ont augmenté de 6 % à 8 % l'an dernier, il

8,6

C'est, en pourcentage, la hausse des prix des appartements en montagne, selon la Fnaim. Dans les stations les plus huppées, le prix du mètre carré atteint désormais plus de 12 000 euros. En moyenne, il faut compter 8 500 euros dans les stations de Savoie et Haute-Savoie.

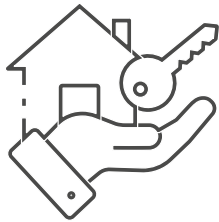
faut compter dans l'ancien de l'ordre de 3 200 euros à 3 400 euros le mètre carré sur la commune de Chambéry et environ 1 000 euros de plus dans la cité thermale, très demandée ces derniers mois. « L'attractivité du bassin annécien et du Genevois français commence à descendre sur Aix-les-Bains », commente Bérengère Servat, présidente adjointe de la Fnaim Savoie Mont-Blanc.

Dans le neuf, le prix du mètre carré franchit la barre des 5 000 euros sur le bassin d'Aix-les-Bains, tandis qu'il reste aux alentours de 4 000 euros le mètre dans la préfecture de Savoie.

Le haut du podium des tarifs comme des demandes reste trusté par la Haute Savoie. À Annecy, un appartement ancien s'est échangé en moyenne l'année dernière autour de 4 600 euros le m² et de 5 500 euros le m² dans le neuf. Conséquence : « Le marché de Rumilly, avec un mètre carré autour de 4 000 euros, absorbe la clientèle d'Annecy qui ne peut pas se loger sur le bassin », constate Jean-Christian Bozon, référent du bassin Annecy Albanais de la Fnaim Savoie Mont-Blanc. ■



POUR EN SAVOIR PLUS,
consulter notre
hors-série immobilier



+20,3%

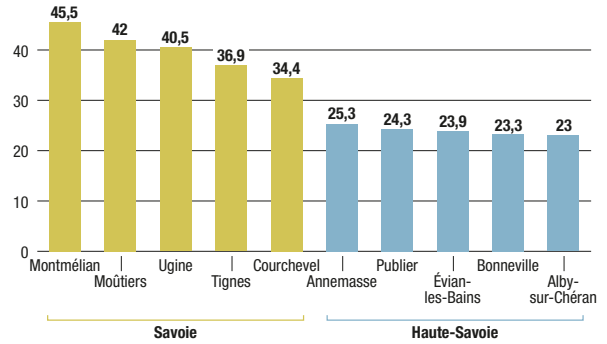
C'est la hausse des transactions de logements anciens en Haute-Savoie en 2021 par rapport à 2019 (+24,3% sur un an), avec 17 921 logements vendus. Elle est de 15,5% en Savoie (+22,5% sur un an) avec 10 308 ventes.

Source : FNAIM Savoie Mont Blanc

ATTRACTIVITÉ. Des chiffres qui traduisent la volonté croissante, depuis le début de la crise sanitaire, d'une meilleure qualité de vie et d'espace, avec toujours plus de Lyonnais, de Suisses mais également de Parisiens. Face à cette attractivité, les prix continuent d'augmenter. Il faut compter en moyenne 4 600 €/m² pour un appartement ancien dans le Grand Annecy (+2,2% sur un an), 3 743 €/m² dans le Léman (+6%) ou encore 3 517 €/m² sur Aix-les-Bains (+14,2%).

COMMUNES ENREGISTRANT LE PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Au 1^{er} janvier 2021, en nombre pour 100 résidences principales

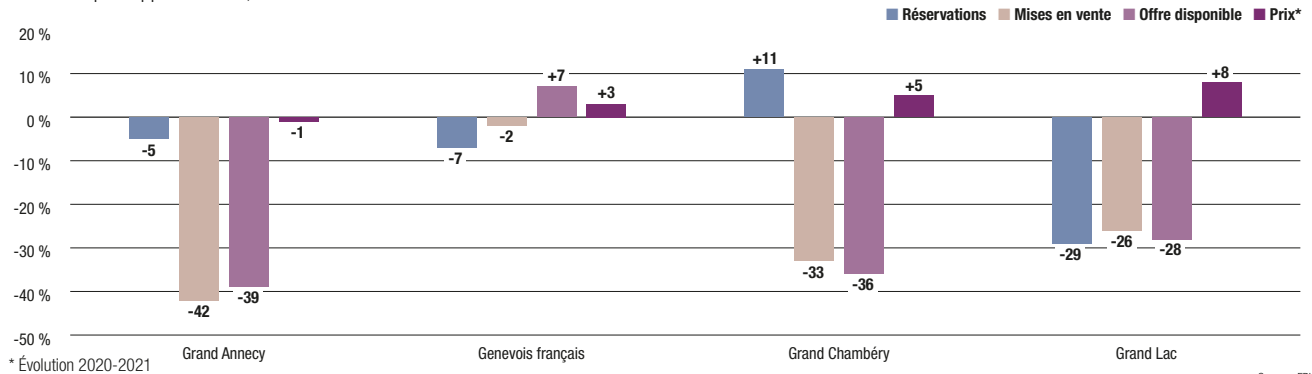


Source : SDES

POIDS LOURDS. On comptait 85 423 logements sociaux au 1^{er} janvier 2021 en Savoie Mont Blanc : 35 004 en Savoie et 50 419 en Haute-Savoie. Soit des hausses respectives de 0,6% et de 2,6% sur un an. Le parc social représente plus de 40% de l'offre locative totale et occupe ainsi une place importante dans le parc de logements, avec 17,9 logements sociaux pour 100 résidences principales en Savoie et 14,2 en Haute-Savoie (15,6 en France).

BILAN DU LOGEMENT COLLECTIF NEUF EN SAVOIE MONT BLANC

En 2021 par rapport à 2019, en %



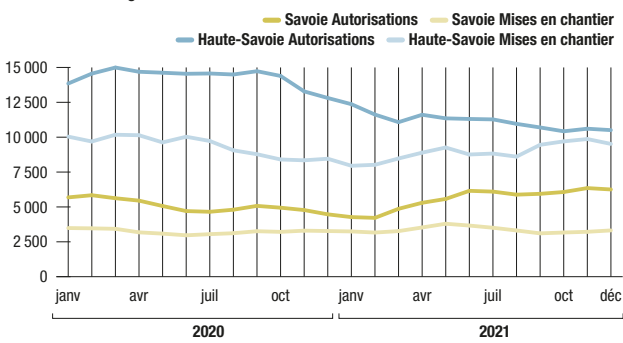
* Évolution 2020-2021

Source : FPI Alpes

TENSION. Les ventes de logements collectifs neufs progressent sur un an, mais ne retrouvent pas leurs niveaux d'avant-crise. Une situation qui devrait perdurer, en raison du manque de programmes neufs à venir. Le marché devient de plus en plus tendu, notamment sur le Grand Annecy, où il est très largement en sous-offre avec un stock de six mois, contre quinze mois pour un "marché sain". Un phénomène qui impacte les prix, mais également la demande en logement. Des prix qui continuent à progresser, notamment du côté savoyard, qui tend à rattraper sa voisine. La relative stabilité observée dans le Grand Annecy (5 386 €/m²) est liée au nombre peu élevé de programmes haut de gamme livrés dans les secteurs prisés.

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

Nombre de logements cumulés sur douze mois

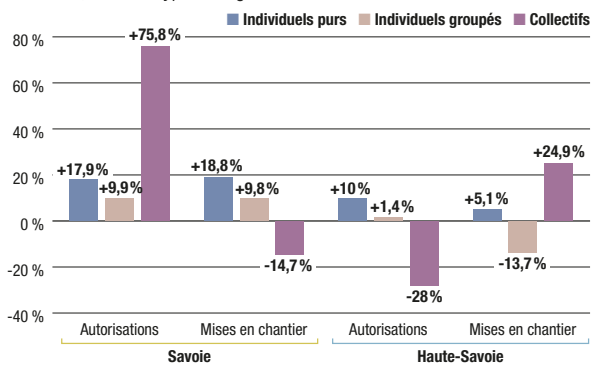


Source : SDeS sit@del2 - en date de prise en compte

CONJONCTURE. En Savoie Mont Blanc, 16 758 logements ont été autorisés. En retrait de 3% par rapport à 2020 (+40% en Savoie et -18% en Haute-Savoie) et de 12% par rapport à 2019 (+15% en Savoie et -22,6% en Haute-Savoie). Parallèlement, 12 835 logements ont été construits, en hausse de 9,4% sur un an (+1,4% en Savoie et +12,6% en Haute-Savoie), et relativement stable par rapport à 2019 (-0,4%).

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA CONSTRUCTION

En 2021, selon le type de logement



Source : SDeS sit@del2 - en date de prise en compte

CHANTIERS. La construction en individuel pur progresse en moyenne de 12% alors que l'individuel groupé (opérations de construction comportant plusieurs logements individuels) recule de 2%. La hausse s'établit en moyenne à 5% pour les appartements. On observe par ailleurs une très forte augmentation des autorisations de logements collectifs en Savoie.