PAYS DE SAVOIE/AIN

Combien il faut débourser pour se loger

Quels sont les prix sur les marchés de la transaction immobilière et de la location en Savoie Mont Blanc et dans l'Ain ? La chambre Savoie Mont Blanc de la Fnaim a présenté, jeudi, les derniers chiffres de l'immobilier et la tendance.

Annecy arrive première en termes de nombre de ventes avec 2 533 transactions, dont 242 maisons, sur un parc de 69 777 logements. Archives photo Le DL/Jean-Marc FAVRE

Au 31 mai 2022, 40 359 logements se sont vendus en un an sur les trois départements couverts par la chambre Savoie Mont Blanc de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier), qui comprend aussi le département de l'Ain.

« Des volumes de ventes historiques »

45 % des transactions (18 296 ventes) ont été réalisées en Haute-Savoie, département qui a la plus forte population. La Savoie a enregistré 11 168 ventes et l'Ain 10 895. « On est sur des niveaux de volumes absolument historiques », constate Sébastien Cartier, président de la Fnaim.

Après une légère baisse des transactions en 2020, en raison des confinements, les volumes en 2021 repartaient déjà sur une pente ascendante avec des records. Une tendance qui ne cesse de se répéter depuis 2014.

En huit ans, le nombre de ventes de logements a augmenté de près de 79 % en Haute-Savoie, de 66 % en Savoie et a quasiment doublé dans l'Ain (93 %). « L'augmentation de la fluidité et des volumes de marché a été très importante sur la France entière », relativise le président de la Fnaim. Le nombre de ventes de logements a progressé de 8,9 % en Savoie, 9,3 % en Haute-Savoie et 11 % dans l'Ain sur douze mois glissants. L'Ardèche, l'Isère et la Drôme ont fait mieux, avec respectivement : +14,5 %, +13,7 % et +12,6 %.

Le top 10 du nombre de ventes

Arrive en tête Annecy : 2 533 ventes sur un parc de logements de 69 777 unités, dont 242 maisons. Deuxième : Chambéry avec 1 218 ventes sur un parc de 31 795 logements, dont 129 maisons. Troisième : Aix-les-Bains (960 ventes dont 131 maisons). Quatrième : Thonon-les-Bains (854/124). Cinquième : Bourg-en-Bresse (806/165). Sixième : Annemasse (764/33). Septième : Chamonix (488/89). Huitième : Les Belleville regroupant Les Menuires, Val-Thorens et Saint-Martin-de-Belleville (437/38). Neuvième : Albertville (412/67). Et dixième : Bourg-Saint-Maurice avec Les Arcs (395/32).

Les prix de vente les plus bas dans l'Avant-Pays Savoyard et la Bresse

Pour avoir une chance de trouver un logement en dessous de 2 000 euros le m², pas d'autre solution que de s'éloigner des grands bassins de vie. Dans l'Avant-Pays Savoyard, le prix de vente moyen des appartements au mètre carré s'élevait à 1 515 €/m² au 31 août et 1 913 € en Bresse. Il grimpe à 2 812 € dans le bassin chambérien pour dépasser les 4 000 € dans les bassins aixois et annécien (4 121 € et 4 624 €).

Le prix de vente moyen des maisons (environ 125 m²) suit la même logique. Pour trouver une maison en dessous de 300 000 €, il faut se rapprocher de l'Avant-Pays Savoyard, de la Bresse, des Dombes ou de la Vanoise.

Marché de la location : la plus forte augmentation du loyer médian dans l'Ain

Le prix des loyers présente des évolutions différentes selon les départements. Le loyer médian au m² a augmenté de 9,3 % dans l'Ain contre 2,2 % en Savoie et 1,1 % en Haute-Savoie (au 1er trimestre 2022).

« Bourg-en-Bresse a tiré parti du phénomène Covid lié à la désertion des grands centres urbains. C'est à deux heures de Paris avec le TGV et trois quarts d'heure de Lyon. Des acquéreurs et investisseurs se sont ainsi tournés vers le marché de l'Ain, qui est beaucoup plus accessible et relativement dynamique. Il connaît du coup une évolution en termes de loyer. »

Bourg-en-Bresse a vu progresser ses loyers médians de 5,6 % entre décembre 2021 et le 2 trimestre 2022, alors que les loyers médians d'Annecy enregistraient une évolution de 2 % et ceux de Thonon-les-Bains une baisse de 2,44 %.

Ghislaine GERBELOT

La montagne, un marché très dynamique

Le prix du mètre carré à Avoriaz s'élève à 9 500 €. Photo Le DL/Clotilde RAVEL

« Le marché de la montagne reste très dynamique. L'achat plaisir reste très soutenu malgré les difficultés à trouver des biens », a commenté Bérangère Servat, présidente adjointe de la Fnaim.

550 000 € pour un 2/3 pièces de 45 m²

Il faut mettre sur la table 250 000 € pour acquérir un studio de 22 m², 550 000 € pour un 2/3 pièces de 45 m² et 1 200 000 € pour un 100 m² de 3/4 pièces. Mais les prix diffèrent d'une station à une autre. Le prix du mètre carré à Avoriaz s'élève à 9 500 €/m² ; comptez 4 200 000 € pour un chalet ou une maison de village. Vous pouvez cependant devenir propriétaire à la montagne à partir de 120 000 €, a précisé la vice-présidente.

« Les stations de charme et de villages attirent des gens qui veulent s'installer. Pourtant, les grands domaines ont réussi cet été à tenir leur place dans l'accueil des touristes. »

Gh.G.