



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

Communiqué de presse

Diffusion immédiate



Relations presse

Les chiffres de l'immobilier en Savoie Mont Blanc

2022 : Un marché très dynamique malgré la conjoncture

Annecy (74), 26 janvier 2023. Comme en 2021, le marché immobilier reste sur une dynamique exceptionnelle en pays de Savoie. Un environnement économique dynamique et attractif, une richesse naturelle préservée, des infrastructures touristiques adaptées, les atouts ne manquent pas pour attirer les travailleurs et les investisseurs. Immobilier : une activité florissante qui ne connaît pas la crise...

Si 2021 restera l'année record avec des chiffres jamais enregistrés en pays de Savoie comme sur l'ensemble de l'hexagone, l'année 2022 suivra juste derrière en termes de transaction et de location, malgré une conjoncture compliquée (rareté des biens à l'offre, guerre en Ukraine, crise sociale, remontée des taux d'intérêt et flambée des prix de l'énergie). **40'111 logements** (39 147 en 2021) ont été **vendus dans les trois départements** (45,35% en Haute-Savoie, 27,21% dans l'Ain et 27,44% en Savoie) en 2022. En pays de Savoie et dans l'Ain, l'activité immobilière reste très dynamique, soutenue par un territoire naturel été/hiver attractif, une économie attisée par la Suisse voisine et un certain manque de visibilité pour 2023, autant d'éléments qui réaffirment plus que jamais, la valeur refuge de la pierre, en plaine comme en montagne.

Par bassin d'activité, la demande reste forte et soutenue. **L'Ain** attire toujours les lyonnais dans la Dombes, en location et en transaction, avec un premier semestre 2022 très actif et un second plus calme surtout en fin d'année. La hausse des taux d'intérêt et du taux d'usure pénalisent les jeunes et les primo-accédants qui ne peuvent plus s'offrir leur résidence principale » commente **Stéphanie Prost référente bassin pour l'Ain/La Dombes** à la **FNAIM Savoie Mont Blanc**, où le prix de vente moyen des appartements dans la Dombes monte à 2 645 €/m², supérieur à la Bresse, 2 041 €/m². A Bourg, « l'ouverture d'une nouvelle filière de formation médicale entraîne une forte demande des locations sur un marché déjà tendu » commente **Marie Line Jouvent, référente bassin pour l'Ain/Bourg-en-Bresse**, « côté transaction nous voyons arriver de plus en plus de retraités attirés par la proximité de la nature et l'offre complète de services en ville. Le marché est dynamique, marqué par des acheteurs locaux mais nous avons peu d'offres à proposer, les prix ont progressé de 8%. 2023 sera plus incertain, nous n'avons pas de réelle visibilité aujourd'hui ».

Dans **le genevois français et le Chablais** les chiffres poursuivent leur grimpe. « Nous sommes dans une bulle, gonflée par la forte attractivité économique de la Suisse, un pouvoir d'achat renforcé par la valeur du franc suisse à parité avec l'euro pour des salaires double ou triple qui compensent la hausse des taux d'intérêt. Nos clients sont frontaliers à 80% et suisses à 20%. Le marché de la location est dynamique, les prix augmentent avec des frontaliers français ou européens qui viennent se loger en France, moins cher qu'en Suisse. Côté transaction, nos clients sont frontaliers, les suisses avec plus de moyens financiers achètent plutôt vers le Chablais à un prix de vente moyen de 4 219 €/m² pour un appartement dans le Léman. Nous avons vécu une année 2022 record comme en 2021 » ajoute **Ado Mako, référente bassin pour le Genevois/Chablais**.

A Annecy, malgré l'absence de promotions neuves, le volume de vente est comparable à 2021 qui était une année exceptionnelle. « On reste sur une bonne année » commente **Jean-Christian Bozon référent bassin pour Annecy/Albanais**, « même si en fin d'année on constate une baisse des demandes, nous avons toujours des acquéreurs qui désirent changer pour des biens différents ou plus grands, des investisseurs qui souhaitent placer leur argent dans la pierre. Ce marché actif entraîne une hausse modérée des prix avec un prix moyen à 4 886 €/m² pour un appartement à Annecy, malheureusement les jeunes et primo-accédants ont décroché à cause de la remontée des taux d'intérêts, 2% de hausse de taux c'est 16% de pouvoir d'achat en moins » précise **Jean-Christian Bozon**.

En Savoie, le marché de la location a enregistré un ralentissement certain des mises en location. « Les locataires sont restés chez eux cette année » précise **Béregère Servat, référente de la Montagne en Savoie et Vice-Présidente de la FNAIM Savoie Mont Blanc**. Côté transaction, même si nous manquons toujours cruellement de biens à la vente, l'année restera la deuxième meilleure année derrière 2021 avec un prix moyen pour un appartement de 3 224 €/m² à Chambéry et 4 328 €/m² à Aix. On a eu un niveau de transformation très court entre la mise en vente du bien et l'offre acceptée, parfois moins de 48h. Les prix ont évolué à la hausse en raison de la forte demande, cumulé à la hausse des taux d'intérêt et du taux d'usure, les jeunes ne peuvent plus sortir de leur location pour réaliser leur premier achat « propriétaire occupant ».

.../...



| AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

Communiqué de presse

Diffusion immédiate



La Montagne « gagne » en 2022 mais se préoccupe de la loi DPE...

« Le marché immobilier dans les stations des pays de Savoie enregistre une année record en 2022, même l'été a été plus fort que l'été 2021 » se réjouit **Thomas Arnéodo référent pour la Montagne en Haute-Savoie**.

« Nous avons eu beaucoup de neige, beaucoup de touristes européens (belges, hollandais, suisses, les anglais qui sont arrivés après la levée des restrictions COVID chez eux). Ici à Avoriaz, le marché est tendu, il y a vraiment peu d'offres (le marché s'apparente à un lotissement dont le PLU est gelé), les biens ne tournent pas, les délais de vente s'allongent, les clients attendent. Parmi eux beaucoup de français, et de suisses propriétaires qui viennent pour des séjours courts toute l'année. Le prix de vente est à 8 367 €/m².

Cet hiver 2022/2023 sera encore plus fort que le précédent car le manque de neige à Noël a attiré tous les skieurs des stations de charme, chez nous à 1800 où la neige était présente ». Thomas Arnéodo se dit préoccupé par le DPE, inapplicable en station de montagne « la loi n'est clairement pas applicable chez nous, la majorité du parc est concerné, or il est impossible de réaliser les travaux (autorisés quatre mois dans l'année), faute également de trouver des entreprises disponibles et surtout faute de trouver la majorité indispensable dans les AG de copropriétaires ».

Même constant dans les stations des grands domaines en Savoie, « l'année 2022 restera exceptionnelle, été comme hiver » commente **Béregère Servat, Vice-Présidente de la FNAIM Savoie Mont Blanc et référente de la montagne en Savoie**.

« La location saisonnière a retrouvé ses couleurs d'avant COVID. Nouveauté, les touristes n'étaient pas tous skieurs et ont pratiqué des activités « hors ski ». Cet été avec la canicule, les vacanciers sont venus se rafraîchir en montagne. Même s'ils ont été moins nombreux qu'en 2021 pendant le COVID, ils sont restés plus longtemps. La saison d'hiver 2023 s'annonce exceptionnelle cet hiver en station avec des taux de réservation très forts pour les vacances de février et jusqu'en avril.

Côté transaction, l'achat à la montagne reste un achat plaisir, une valeur sûre. Le marché est différent dans chaque station, la tendance est aux volumes plus généreux, mais aussi aux biens plus récents, neufs, mieux isolés. En Savoie, Val d'Isère attire toujours les investisseurs à 13 907 €/m², devant Courchevel à 12 625 €/m². En Haute-Savoie, Megève se situe à 9 367 €/m² et Chamonix 9 264 €/m². Les acheteurs sont prêts à augmenter leur panier moyen d'investissement pour acquérir ces logements afin de ne pas les rénover en vue de la loi DPE.

Ce qui est certain c'est que le DPE ne sera pas applicable en montagne en l'état actuel de la loi. Des négociations sont en cours, les professionnels se mobilisent et espèrent être entendus par le ministre du logement » conclut Béregère Servat.

Contact Service de presse – FNAIM Savoie Mont Blanc

Thierry Barret – 06 07 60 56 74

fnaim@barret-conseil.com

○ Découvrez les interviews vidéo de chaque référent bassin FNAIM Savoie Mont Blanc, ainsi que l'intégralité de la conférence de presse du jeudi 26 janvier 2023, sur notre chaîne Youtube dédiée [en cliquant ici](#).

Abonnez-vous à la chaîne pour accéder aux reportages que nous produisons toute l'année sur les acteurs FNAIM Savoie Mont Blanc, du marché immobilier en pays de Savoie (formations, expériences métier, particularités du territoire etc.).

Cabinet BARRET Conseil

Relations presse

15 route de Frangy

74350 ALLONZIER-LA-CAILLE

Tel: +33 (0)4 50 43 15 15

www.barret-conseil.com