

Un marché immobilier toujours dynamique pour la Fnaim Savoie Mont-Blanc

Bruno Fournier

Pour la Fnaim Savoie Mont-Blanc, qui regroupe 360 agences de Haute-Savoie, de Savoie et de l'Ain, 2022 aura été une année positive.



Sébastien Cartier, président de la Fnaim Savoie-Mont-Blanc, entouré des référents par territoire, à l'heure de dresser un bon bilan 2022.

Un environnement économique porteur, une richesse naturelle préservée, des infrastructures touristiques adaptées... Autant d'atouts propres à "attirer les travailleurs et les investisseurs", selon le président de la Fnaim Savoie-Mont-Blanc, Sébastien Cartier, qui, entouré de ses référents par territoire, a dressé le bilan 2022, année plus que satisfaisante qui se situe juste derrière l'année 2021 record en termes de transaction et de location. Ceci, malgré une conjoncture compliquée (rareté des biens à l'offre, guerre en Ukraine, crise sociale, remontée des taux d'intérêt, flambée des prix de

l'énergie) rendant l'avenir incertain. C'est ainsi que 40 111 logements ont été vendus dans les trois départements (45, 35 % en Haute-Savoie, 27, 21 % dans l'Ain et 27, 44 % en Savoie). De quoi réaffirmer plus que jamais, "la valeur refuge de la pierre, en plaine comme en montagne".

Par bassin, "la demande reste forte et soutenue", à l'exemple de l'Ain attirant toujours les Lyonnais dans la Dombes où le prix de vente moyen des appartements, 2 645 €/m², est supérieur à la Bresse, (2 041 €/m²). À Bourg, l'ouverture d'une nouvelle filière de formation médicale booste la demande de locations sur un marché déjà tendu et, côté transaction, on voit arriver de plus en plus de retraités séduits par la proximité de la nature et l'offre complète de services en ville, avec des ventes qui ont progressé de 8 %. En Haute-Savoie, dans le Genevois et le Chablais, les chiffres poursuivent leur ascension, gonflés par la forte attractivité de la Suisse, dont le franc (à parité avec l'euro), pour des salaires double ou triple, compensent la hausse des taux d'intérêt, sachant que les clients sont frontaliers à 80 % et Suisses à 20 % et que le prix de vente moyen est de 4 219 €/m² pour un appartement.

La hausse des prix et des taux d'intérêts pénalise les primo-accédants

À Annecy, malgré l'absence de

promotions neuves, le volume de vente est stable. Il y a toujours des acquéreurs désireux de changer pour des biens différents ou plus grands et des investisseurs qui souhaitent placer leur argent. Cela entraîne une hausse modérée des prix, avec un médian à 4 886 €/m² pour un appartement. En Savoie, le marché de la location marque un ralentissement certain, tandis que, côté transaction, l'année reste bonne, même s'il y a toujours un manque de biens à la vente, avec un prix moyen pour un appartement de 3 224 €/m² à Chambéry et 4 328 €/m² à Aix-les-Bains.

Un constat partout : face à hausse des prix en hausse, cumulée à celle des taux d'intérêt, les jeunes ne peuvent plus sortir de leur location pour réaliser leur premier achat de "propriétaire occupant". Autre souci, lié au DPE (diagnostic de performance énergétique), qui se heurte au manque de main d'œuvre dans le bâtiment pour la rénovation des logements (au risque de ne plus pouvoir être loués), la Fnaim poussant pour sa part les copropriétés à l'entreprendre, tout en souhaitant que le calendrier d'application soit adapté, notamment à la spécificité de la montagne.

La montagne se porte bien 2022 est exceptionnelle, commente Bérengère Servat, vice-présidente de la Fnaim Savoie Mont-Blanc et référente de la montagne. "La



location saisonnière a retrouvé ses couleurs d'avant Covid et, nouveauté, avec des touristes pas tous skieur. 2023 s'annonce bien avec des taux de réservation très forts pour les vacances de février et jusqu'en avril. L'été avec la canicule, les vacanciers sont venus se rafraîchir en montagne et, moins nombreux que pendant le Covid, sont restés plus longtemps. Côté achats, la tendance est aux volumes plus généreux, également 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. ■

