



Pourquoi les prix de l'immobilier ne baissent-ils pas?

Annecy On ne vous apprend rien, l'immobilier à Annecy est cher. Mais en ce moment, il le devient encore plus. Alors que d'autres villes en France voient leurs prix stagner ou baisser, Annecy semble sortir du lot. On fait le point.

Quel est le contexte?

Au national, la crise sanitaire a rebattu les cartes avec de fortes hausses des prix de l'immobilier à l'achat un peu partout en France. Mais avec les hausses en tous genres et l'inflation, beaucoup de ménages n'arrivent plus à acheter. Alors à Paris, Lyon ou Bordeaux, où les prix ont flambé il y a quelque temps, ils plafonnent aujourd'hui, d'après une étude publiée début 2023 par le groupe SeLoger. Century 21 fait même part d'une baisse marquée des prix de l'immobilier. Depuis 6 mois, le réseau d'agences « semble le seul à observer une baisse des prix générale, en particulier pour les appartements qui auraient reperdu 7% au deuxième semestre 2022 en moyenne (...) alors que le prix des maisons se serait tassé de 1, 3% ». Sur l'année, Century 21 rejoint cependant les autres professionnels et annonce une hausse des prix des maisons de 8% entre janvier et décembre 2022.

Pourquoi ça ne baisse pas à Annecy?

Dans ce contexte, Annecy fait figure d'exception. Le prix moyen au mètre carré en 2022 était de 5 418 euros selon Jean-Christian Bozon, référent

bassin annécien pour la FNAIM Savoie Mont Blanc. Et il continue d'augmenter. « On a une dynamique sur la région. Les prix augmentent sensiblement sur les appartements, et encore plus sur les terrains. Et ça reste sur le long terme. » Me Marjorie Berthet-Vincent, notaire à Annecy et membre de la Chambre des notaires de Savoie et Haute-Savoie, exprime même des pourcentages parfois impressionnants. « Entre le 1er novembre 2021 et le 31 octobre 2022, on est à + 7, 7% sur les appartements anciens, +1, 6% sur les appartements neufs, et +12, 2% sur les maisons. » Mais pourquoi cette hausse? D'abord car la cité lacustre a l'image d'une ville où il fait bon vivre et travailler. « On a le cadre de vie, les bonnes écoles, la sécurité, les stations de ski à proximité et Genève, où les gens peuvent facilement aller travailler. » Tout est à portée de main et le tissu économique est dynamique pour une ville de taille moyenne. « Et le pouvoir d'achat est important sur le territoire, précise Jean-Christian Bozon. Avec la dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse, les frontaliers ont gagné 10% de pouvoir d'achat. Donc ils achètent plus et plus cher. » Car c'est surtout ce fonctionnement qui fait qu'Annecy continue à voir ses prix s'envoler. Malgré les prix élevés, les gens achètent. Alors les prix augmentent encore. De plus, il y a

peu d'offres sur le secteur par rapport à la demande. Le foncier reste rare... et le cercle continue. « En 2022, on a eu une petite baisse des demandes à cause des taux d'usure et de l'augmentation des taux d'intérêt. Même des clients qui sont solvables n'ont pas eu droit à leur prêt, alors ça a enlevé une partie de la demande. »

Les prix vont-ils baisser un jour?

Jean-Christian Bozon brise de suite les espoirs : « peut-être qu'on arrivera à une stabilité, mais il ne faut pas espérer de diminution ici, d'autant que les coûts de construction ont aussi augmenté. » Même si la demande baisse, l'offre immobilière annécienne reste trop faible pour satisfaire tous le monde, donc la rareté reste d'actualité. « La seule raison pour laquelle les prix pourraient baisser, c'est si les taux d'intérêt montent à 6 ou 7%, qu'on a une grosse crise économique avec un chômage à 40%. Heureusement, on n'en est pas là! » ■