



Immobilier

La crise de l'immobilier : impacts mesurés en Savoie Mont Blanc

Annecy, le 25 janvier 2024. Les professionnels de l'immobilier de la Chambre Savoie Mont Blanc confirment le ralentissement des activités en 2023. Des bassins de vie sont plus marqués comme la Dombes et la Savoie. La montagne tire son épingle du jeu, les grands domaines sont préservés.

La Fédération nationale de la **FNAIM** annonce une baisse de -17,7% du secteur immobilier en France pour 2023 (chiffres LABEL). Les professionnels de la **Chambre FNAIM Savoie Mont Blanc** (qui fédère les agents immobiliers des départements de l'Ain, la Savoie et la Haute-Savoie) sont préservés grâce au dynamisme économique et à l'attraction du cadre de vie de ce territoire privilégié. Seule ombre au tableau, la plaine de l'Ain où l'avenir s'assombrit pour les mois et les années à venir, faute de programmes neufs. 32 996 logements ont été vendus en 2023 contre 40 111 en 2022, soit une baisse de -16%. Le volume des ventes a baissé et la demande a été ralentie par la baisse de la capacité d'emprunt des acheteurs (-15% en deux ans). La capacité d'achat a baissé de 54'000 € pour un prêt de 216 000 € avec des mensualités de 1 000 €. Les taux d'emprunts bancaires ont progressé de 1% à 4,22% en 18 mois.

Revue de détail

À Annecy, le début d'année a été semblable à 2022. La situation s'est compliquée après l'été avec la remontée des taux. Répercussion directe sur le marché de la location, boosté par la multiplication du nombre d'acquéreurs non satisfaits. De un à trois, le nombre de candidats pour une location est monté à sept ou huit. Parallèlement à cela, les programmes neufs se sont faits rares et le marché locatif s'est appauvri (30% des programmes neufs sont dédiés à la location).

Le marché de la transaction dans la Venise des Alpes est animé par des clients parisiens, des frontaliers, des annéciens à fort pouvoir d'achat qui peuvent acheter comptant ou sans financement des banques. Les acheteurs qui disposent de 5% à 10% d'apport ont disparu, tout comme les primo-accédants.

« Il n'y a pas véritablement de baisse de prix, hormis dans les biens classés F & G, on est plus dans l'ajustement que dans la baisse des prix » commente Jean-Christian Bozon, référent FNAIM SMB, avant de préciser : « les programmes neufs sont de plus en plus rares avec la difficulté d'obtenir des permis, et l'augmentation significative des coûts de construction ont entraîné une hausse des prix, incompatible avec la baisse du pouvoir d'achat et de financement. La crise de l'immobilier est devenue la crise du logement » conclut le professionnel annécien.

À Bourg-en-Bresse, le premier semestre 2023 a été dynamique mais la hausse des taux intervenue cet été et la baisse de la capacité d'emprunt des acheteurs ont sérieusement ralenti les transactions. Les acquéreurs sont principalement des retraités, des actifs CSP+ locaux mais aussi plus éloignés, de Savoie et de Lyon, à la recherche d'un pouvoir d'achat meilleur. Les prix ne baissent pas, sauf pour les biens anciens classés F et G dont les propriétaires ne souhaitent pas faire de travaux, ils baissent donc leurs prix pour s'assurer de leur vente. Le marché locatif reste tendu à Bourg, les acheteurs recalés par les banques se reportant sur la location.

Bourg-en-Bresse peut néanmoins se réjouir de l'apparition de plusieurs programmes neufs initiés par des promoteurs notamment lyonnais, ces promotions vont donc animer le marché dans les mois et les années à venir. Marie-Line Favier-Jouvent, référent FNAIM SMB, compte sur une stabilisation des taux et une légère baisse des prix pour retrouver un marché actif en 2024.

Dans la plaine de l'Ain et la Dombes, la situation est très compliquée depuis un an. Le marché de la transaction est en forte baisse sur l'ensemble de l'année. Les terrains ne se vendent pas, le coût des matériaux a stoppé toute

velléité chez les promoteurs qui ne risquent pas de construire sans ventes préalables. Il n'y a donc pas de programmes neufs en cours, les acquéreurs se reportent sur l'ancien. Ce sont des acheteurs locaux de plus de quarante-cinq ans qui achètent comptant ou qui dispose d'un apport conséquent après la vente d'un bien. « Le marché de la location tire son épingle du jeu, animé par des acheteurs dont les prêts bancaires ont été refusés » commente Stéphanie Prost.

En Savoie la crise est bien présente. Le marché accuse une baisse de -12% amortie par l'attractivité économique du territoire et la qualité de vie proposée. Le département reste résilient face à la crise. Les acquéreurs sont principalement des « second accédants », des frontaliers autorisés à télétravailler deux jours par semaine, et quelques annéciens sur le territoire de Grand Lac. Sur Grand Chambéry, le marché neuf enregistre une baisse -20% des mises en vente qui aura un impact non-négligeable sur les prochaines années. Le volume de réservations baisse de -32% par rapport à 2022, et la durée de rotation des stocks double, pour passer de 12,6 mois à 23,6 mois. Le taux de désistement monte à +23% par rapport à 8% en 2022, et traduit bien les refus des banques sur les dossier de prêts d'accession à la propriété.

La crise se traduit également par une augmentation de +93% des stocks de logements mis en chantier. Le ralentissement du marché est constaté depuis plusieurs mois avec l'augmentation du coût des travaux de +18% à +25% selon les territoires et la hausse des taux. Cela a des conséquences immédiates sur le marché de la location qui se tend et qui voit une baisse des biens à l'offre et une difficulté à trouver des logements à louer. « L'inertie du marché de la construction neuve est très importante et la reprise sera lente. Il faudrait que les taux n'augmentent plus et que les prix baissent pour redonner du pouvoir d'achat aux acquéreurs et dynamiser le marché. 2024 sera une année de transition avant une reprise attendue pour 2025 » précise Bérengère Servat présidente adjointe de la FNAIM SMB.

La montagne et les grands domaines épargnés

À Avoriaz, le marché a bien résisté, les prix ont été corrigés et ont retrouvé un niveau plus raisonnable qu'après la période post-COVID. Dans les stations d'altitude, dits Grands Domaines, la clientèle reste internationale anglaise (le Brexit n'a pas eu d'effet), suisse, belge et hollandais, et pour moitié française. Nouveauté : le marché de l'ultra luxe séduit les Brésiliens et les Émiratis.

La montagne continue d'attirer l'été. Les Français en grande majorité, choisissent des stations de moyenne montagne, des stations de charme l'été pour pratiquer des activités sportives ou de loisirs, mais surtout pour trouver la fraîcheur pendant la canicule. Le taux d'occupation est de 49,3% pour l'été 2023.

Cet hiver, les premières vacances scolaires étaient plus favorables, les passionnés de ski ont réservé dans les grands domaines pour être assurés de bénéficier d'un bon enneigement. Les stations de charme accusent un léger retard au démarrage, qui sera largement compensé avec le retour de la neige et du froid glacial de cette fin janvier. Phénomène nouveau, et baisse du pouvoir d'achat oblige, les stations haut-savoyardes enregistrent pour la première fois, des réservations hors vacances scolaires pour bénéficier de prix plus compétitifs en hiver.

Autre nouveauté à Avoriaz, alors que le PLU était gelé depuis des années, la commune a pris conscience de la difficulté des entreprises de service à recruter en station, elle a investi dans la construction de 100 logements neufs d'ici trois ans, destinés en priorité aux travailleurs saisonniers et aux futurs nouveaux résidents à l'année.

« Pour 2024, on espère vivement une baisse des taux pour débloquer certains projets figés. Malgré tout, les achats à la montagne sont des achats plaisirs, des investissements dans la pierre, ce qui n'entraîne pas de baisse de prix » précise Thomas Arnéodo, référent FNAIM SMB. Les prix du marché affichent un prix moyen à Avoriaz de 8'330€/m² derrière Chamonix à 9'031€/m² et la Clusaz à 9'906€/m².

À Megève, 2023 a été marqué par une contraction du marché avec une légère baisse des demandes et des transactions. Les prix n'ont pas baissé pour autant (10'323€/m²), les acquéreurs sont offensifs. Les biens restent plus longtemps à la vente qu'auparavant.

« On est en phase de reconstitution de stock » précise Antonin Allard référent FNAIM SMB, « avec le Covid le stock a été épuisé par la recherche de biens à la montagne et proche de la nature. Les acquéreurs sont majoritairement français (Lyon, Grenoble et Paris par tradition familiale), genevois aussi d'une manière

conséquence, avec l'apparition d'expatriés qui découvrent le village et décident d'investir après quelques week-ends. Les Italiens sont toujours fidèles. La nouveauté vient de la clientèle sud-américaine et du Moyen-Orient séduite lors de leur séjour à l'hôtel Four Seasons qui a ouvert à Megève, et ils reviennent louer principalement en hiver pour skier. La transaction se porte bien à Megève où les investisseurs fortunés achètent plus facilement ou sans emprunt bancaire. Ceux qui avaient reporté leur achat en raison de la crise en Ukraine ou de la hausse des taux, sont désormais bien décidés à investir dans la pierre et dans une station village de qualité à la renommée internationale. Les chalets à trois ou quatre millions d'euros sont des biens courants aujourd'hui ».

Le marché de la montagne en Savoie en 2023 a été bon en été marqué par des séjours courts pour apprécier la fraîcheur pendant la canicule estivale ou après des vacances balnéaires.

L'hiver a très bien démarré à Noël, avec une clientèle européenne bien présente composée de français, d'anglais (l'effet Brexit tend à s'estomper), de belges, de hollandais et, nouvelle tendance, la fréquentation de brésiliens. La saison d'hiver 2024 s'annonce bonne (taux d'occupation 52% à date, +3%/2022), à la faveur d'un calendrier scolaire français et européen favorables à Pâques, un enneigement assuré dans les stations de charme et des grands domaines, et enfin le retour des groupes étrangers, qui avaient disparu depuis le COVID.

Au niveau des prix du marché,
Val d'Isère conserve sa première place avec 14 815€/m²
devant Courchevel avec 12 009 € m²
et Méribel avec 10'374€/m².

Retrouvez l'intégralité de la conférence de presse [sur notre chaîne Youtube](#) ainsi que les témoignages des référents de la Chambre FNAIM Savoie Mont Blanc, cités dans ce communiqué.

Accédez à notre banque photos d'illustration [en cliquant ici](#).

Pour toute demande d'interview ou de reportage personnalisé contactez-nous :

Service de presse FNAIM Savoie Mont Blanc

Cabinet BARRET Conseil - www.barret-conseil.com

Tel : 04 50 43 15 15 - 06 07 60 56 74 - tb@barret-conseil.com