



REVUE DE PRESSE

Mercredi 16 Février

Sommaire

Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records lessorsavoyard.fr - 15/02/2022	5
Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records Latribunerepublicaine.fr - 15/02/2022	7
Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records LaSavoie.fr - 15/02/2022	9
Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records lepaysgessien.fr - 15/02/2022	11
Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records lemessenger.fr - 15/02/2022	13
Immobilier / Le marché de la montagne toujours plus haut journal-du-btp.com - 13/02/2022	15
LES DEUX STRATÉGIES GAGNANTES Nouveau Lyon - 11/02/2022	17
UN MARCHÉ TOUJOURS PLUS HAUT Journal du Bâtiment et des TP (Édition Rhône - Vallée du Rhône) - 10/02/2022	20
Immobilier : vent de folie sur les hauteurs Le Figaro - 05/02/2022	21
Immobilier de montagne : un investissement coûteux, mais judicieux Meilleurtaux.com - 08/02/2022	23
La maison de la semaine : un chalet avec vue sur le massif du Mont-Blanc LesEchos.fr - 07/02/2022	24
L'immobilier reste toujours très dynamique en Savoie Mont Blanc Bref Éco Matin - 07/02/2022	28
L'immobilier reste toujours très dynamique en Savoie Mont Blanc brefeco.com - 04/02/2022	29
Immobilier : nouvelles pistes pour investir à la montagne Lerevenu.com - 06/02/2022	30
Immobilier : nouvelles pistes pour investir à la montagne information fournie par Le Revenu • Boursorama.com - 06/02/2022	34
Fnaim : un marché dynamique qui rime avec crise de l'offre La Vie Nouvelle - 04/02/2022	36
Un nouveau record des ventes Eco Savoie Mont-Blanc - 04/02/2022	38
Pourquoi les prix flambent dans les stations de montagne Les Echos - 04/02/2022	40
Les bonnes stratégies pour investir Les Echos - 04/02/2022	42
Le prix des logements continue de grimper en pays de Savoie L'Essor Savoyard - 03/02/2022	45

Immobilier : les bons plans et les pièges de l'investissement en montagne Contenu réservé aux abonnés LesEchos.fr - 03/02/2022	46
Quels secteurs sont les plus chers ? L'Essor Savoyard - 03/02/2022	47
Quels secteurs sont les plus chers? Le Messenger - 03/02/2022	48
Le prix des logements continue de grimper en pays de Savoie Le Messenger - 03/02/2022	49
Un nouveau record des ventes Eco de l'Ain - 03/02/2022	50
Fnaim : un marché dynamique qui rime avec crise de l'offre la-vie-nouvelle.fr - 02/02/2022	51
Immobilier : un nouveau record des ventes en 2021 groupe-ecomedia.com - 02/02/2022	53
Immobilier de montagne : pourquoi les prix flambent dans les stations Contenu réservé aux abonnés LesEchos.fr - 02/02/2022	56
Ces Suisses qui accèdent à la propriété en France voisine 24 Heures - 02/02/2022	58
Une saison « très satisfaisante » en montagne Le Dauphiné Libéré Annecy, Arve, Mont-Blanc - Annecy, Arve, Mont-Blanc - 02/02/2022	61
Ces chers acquéreurs suisses La Tribune de Genève - 02/02/2022	62
La Fnaim confirme une année 2021 historique pour l'immobilier Le Dauphiné Libéré Annecy, Arve, Mont-Blanc - Annecy, Arve, Mont-Blanc - 02/02/2022	65
Forte hausse de la demande en Savoie / Mont-Blanc Lyonpoleimmo.com - 31/01/2022	66
Pays de Savoie/Ain: quels secteurs sont les plus chers et quel type d'habitat se vend le plus? lessorsavoyard.fr - 31/01/2022	73
Pays de Savoie/Ain: quels secteurs sont les plus chers et quel type d'habitat se vend le plus? lemessenger.fr - 31/01/2022	74
Le prix des logements continue de grimper à Annecy et Aix-les-Bains lemessenger.fr - 31/01/2022	75
Pays de Savoie/Ain: quels secteurs sont les plus chers et quel type d'habitat se vend le plus? Latribunerepublicaine.fr - 31/01/2022	76
Le prix des logements continue de grimper à Annecy et Aix-les-Bains Latribunerepublicaine.fr - 31/01/2022	77
Le prix des logements continue de grimper à Annecy et Aix-les-Bains LaSavoie.fr - 31/01/2022	78
Le prix des logements continue de grimper à Annecy et Aix-les-Bains lessorsavoyard.fr - 31/01/2022	79
La demande et les prix de l'immobilier continuent de s'envoler Le Dauphiné Libéré Chambéry et Aix-les-Bains - Chambéry et Aix-les-Bains - 30/01/2022	80
Immobilier : les prix continuent leur progression dans les stations de ski	81

Msn (France) - 28/01/2022

Immobilier : les prix continuent leur progression dans les stations de ski
planet.fr - 28/01/2022 82

Immobilier : à Chambéry, la demande et les prix continuent de s'envoler
ledauphine.com - 30/01/2022 83

Immobilier : les prix continuent leur progression dans les stations de ski
mieuxvivre-votreargent.fr - 28/01/2022 84

À la montagne, les prix atteignent des sommets
Le Parisien - 28/01/2022 85

À la montagne, les prix atteignent des sommets
Aujourd'hui en France - 28/01/2022 87

Pays de Savoie/Ain : le marché immobilier toujours dynamique
odsradio.com - 27/01/2022 90

Pays de Savoie/Ain : le marché immobilier toujours dynamique
LaRadioPlus.com - 27/01/2022 91

« 10 000 euros le mètre carré, ça se vend très bien » : à la montagne, le prix de l'immobilier continue de grimper
LeParisien.fr - 28/01/2022 92



Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records

Le Groupe SeLoger, très connu pour la diffusion d'annonces immobilières, a fait paraître un palmarès de l'immobilier en station. Etude qui met en avant le top dix des stations les plus chères. Et elles sont toutes en pays de Savoie. Trouver de l'immobilier plus cher qu'à Paris ou en région parisienne ? Rien de plus simple, il suffit de venir chercher en Savoie ou en Haute-Savoie.

SeLoger (site seloger.com) vient de diffuser une étude qui établit un palmarès de l'immobilier en station. Dont le top 10 des stations les plus chères est crânement installé en pays de Savoie. « Du Genevois jusqu'en Tarentaise, en passant par les bassins annéciens et chambériens, l'immobilier en Savoie et en Haute-Savoie ne connaît que la hausse. Les prix augmentent, tout comme les volumes de ventes. Le territoire est plus que jamais attractif », lit-on sur leur site. Et dans ce contexte, les records tombent.

Toujours plus haut...

« C'est dans le massif de la Vanoise, en Haute-Tarentaise, que se trouve la station de ski où acheter un logement (chalets et appartements confondus) coûte le plus cher. » Une idée de qui parle SeLoger, de qui est au sommet ? Si vous répondez Val d'Isère, vous avez évidemment la bonne réponse. Vous ne gagnez rien, sauf de savoir que dans cette station, le prix au mètre carré pour se loger peut atteindre... suspense... les 12 600 euros ! Quand on sait que le prix moyen du mètre carré à Paris est de 11 122 euros, le record est bel et bien battu...

Encore et encore

Entre Courchevel et Megève, les prix de l'immobilier s'affole tout autant. Avec des pics à la hauteur...

« C'est celle que l'on surnomme la Capitale du Ski qui se hisse sur la deuxième marche du podium : le prix au mètre carré à Courchevel avoisine 9 940 €. Enfin, c'est celle qui fût un temps appelée la Jérusalem Savoisienne (un pèlerinage s'y est tenu) qui décroche la médaille de bronze car le prix immobilier à Megève affiche 9 847 € du m². »

Toujours plus de demandes

Une telle altitude tarifaire s'explique, toujours selon SeLoger, par l'attractivité économique des deux départements, encore plus avec la crise sanitaire, par la proximité de la Suisse, par une demande immobilière de plus en plus forte et difficile à satisfaire. Chaque année, les deux Savoie attirent de nouveaux habitants : « Environ 2 500 par an pour le premier et 10 000 pour le second selon l'Insee. Un dynamisme démographique qui s'explique aussi par la proximité de la Suisse et de ses salaires bien plus élevés qu'en France. À Genève, le salaire minimum équivaut à 3 800 €... Voilà de quoi donner du pouvoir d'achat à de nombreux acquéreurs et ce n'est pas la crise qui a arrêté la dynamique du marché immobilier des deux Savoie. Selon les chiffres de la **Fnaim** Savoie Mont Blanc, entre mai 2020 et mai 2021, le nombre de transactions a bondi de + 8,2 % (9 242 ventes) en Savoie et de +11,4 % (16 051 ventes) en Haute-Savoie. La demande a rarement été aussi forte pour le territoire, qui voit donc ses prix de l'immobilier continuer d'augmenter. »

Une moyenne sommitale, mais des exceptions encore plus hautes

« Il est utile de préciser que les prix que nous avons relevés sont des prix moyens. En clair, pour des biens d'exception, le prix sera beaucoup, beaucoup plus élevé... Jugez plutôt, en mai dernier, à Courchevel, un chalet abandonné a été vendu aux enchères et

a trouvé preneur au prix de 24 millions d'euros...

En même temps que ce palmarès, SeLoger portait à notre connaissance, massif par massif des tarifs pour acquérir un chalet. Édifiant !

Si vous avez des nombres à six chiffres et plus sur votre compte bancaire, à vous de choisir !

Le top dix des stations de Savoie et Haute-Savoie

Les prix indiqués sont des moyennes au mètre carré.

Val d'Isère : 12 406 euros

Courchevel : 9 940 euros

Mégève : 9 847 euros

Méribel : 8 957 euros

Chamonix-Mont Blanc : 8 521 euros

La Clusaz : 7 858 euros

Les Gets : 7 335 €/m²

Val Thorens: 7 315 euros

Morzine : 7 128 euros

Avoriaz : 6 476 euros



Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records

Le Groupe SeLoger, très connu pour la diffusion d'annonces immobilières, a fait paraître un palmarès de l'immobilier en station. Etude qui met en avant le top dix des stations les plus chères. Et elles sont toutes en pays de Savoie. Trouver de l'immobilier plus cher qu'à Paris ou en région parisienne ? Rien de plus simple, il suffit de venir chercher en Savoie ou en Haute-Savoie.

SeLoger (site seloger.com) vient de diffuser une étude qui établit un palmarès de l'immobilier en station. Dont le top 10 des stations les plus chères est crânement installé en pays de Savoie. « Du Genevois jusqu'en Tarentaise, en passant par les bassins annéciens et chambériens, l'immobilier en Savoie et en Haute-Savoie ne connaît que la hausse. Les prix augmentent, tout comme les volumes de ventes. Le territoire est plus que jamais attractif », lit-on sur leur site. Et dans ce contexte, les records tombent.

Toujours plus haut...

« C'est dans le massif de la Vanoise, en Haute-Tarentaise, que se trouve la station de ski où acheter un logement (chalets et appartements confondus) coûte le plus cher. » Une idée de qui parle SeLoger, de qui est au sommet ? Si vous répondez Val d'Isère, vous avez évidemment la bonne réponse. Vous ne gagnez rien, sauf de savoir que dans cette station, le prix au mètre carré pour se loger peut atteindre... suspense... les 12 600 euros ! Quand on sait que le prix moyen du mètre carré à Paris est de 11 122 euros, le record est bel et bien battu...

Encore et encore

Entre Courchevel et Megève, les prix de l'immobilier s'affole tout autant. Avec des pics à la hauteur...

« C'est celle que l'on surnomme la Capitale du Ski qui se hisse sur la deuxième marche du podium : le prix au mètre carré à Courchevel avoisine 9 940 €. Enfin, c'est celle qui fût un temps appelée la Jérusalem Savoisienne (un pèlerinage s'y est tenu) qui décroche la médaille de bronze car le prix immobilier à Megève affiche 9 847 € du m². »

Toujours plus de demandes

Une telle altitude tarifaire s'explique, toujours selon SeLoger, par l'attractivité économique des deux départements, encore plus avec la crise sanitaire, par la proximité de la Suisse, par une demande immobilière de plus en plus forte et difficile à satisfaire. Chaque année, les deux Savoie attirent de nouveaux habitants : « Environ 2 500 par an pour le premier et 10 000 pour le second selon l'Insee. Un dynamisme démographique qui s'explique aussi par la proximité de la Suisse et de ses salaires bien plus élevés qu'en France. À Genève, le salaire minimum équivaut à 3 800 €... Voilà de quoi donner du pouvoir d'achat à de nombreux acquéreurs et ce n'est pas la crise qui a arrêté la dynamique du marché immobilier des deux Savoie. Selon les chiffres de la **Fnaim** Savoie Mont Blanc, entre mai 2020 et mai 2021, le nombre de transactions a bondi de + 8,2 % (9 242 ventes) en Savoie et de +11,4 % (16 051 ventes) en Haute-Savoie. La demande a rarement été aussi forte pour le territoire, qui voit donc ses prix de l'immobilier continuer d'augmenter. »

Une moyenne sommitale, mais des exceptions encore plus hautes

« Il est utile de préciser que les prix que nous avons relevés sont des prix moyens. En clair, pour des biens d'exception, le prix sera beaucoup, beaucoup plus élevé... Jugez plutôt, en mai dernier, à Courchevel, un chalet abandonné a été vendu aux enchères et

a trouvé preneur au prix de 24 millions d'euros...

En même temps que ce palmarès, SeLoger portait à notre connaissance, massif par massif des tarifs pour acquérir un chalet. Édifiant !

Si vous avez des nombres à six chiffres et plus sur votre compte bancaire, à vous de choisir !

Le top dix des stations de Savoie et Haute-Savoie

Les prix indiqués sont des moyennes au mètre carré.

Val d'Isère : 12 406 euros

Courchevel : 9 940 euros

Mégève : 9 847 euros

Méribel : 8 957 euros

Chamonix-Mont Blanc : 8 521 euros

La Clusaz : 7 858 euros

Les Gets : 7 335 €/m²

Val Thorens: 7 315 euros

Morzine : 7 128 euros

Avoriaz : 6 476 euros



Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records

Le Groupe SeLoger, très connu pour la diffusion d'annonces immobilières, a fait paraître un palmarès de l'immobilier en station. Etude qui met en avant le top dix des stations les plus chères. Et elles sont toutes en pays de Savoie. Trouver de l'immobilier plus cher qu'à Paris ou en région parisienne ? Rien de plus simple, il suffit de venir chercher en Savoie ou en Haute-Savoie.

SeLoger (site seloger.com) vient de diffuser une étude qui établit un palmarès de l'immobilier en station. Dont le top 10 des stations les plus chères est crânement installé en pays de Savoie. « Du Genevois jusqu'en Tarentaise, en passant par les bassins annéciens et chambériens, l'immobilier en Savoie et en Haute-Savoie ne connaît que la hausse. Les prix augmentent, tout comme les volumes de ventes. Le territoire est plus que jamais attractif », lit-on sur leur site. Et dans ce contexte, les records tombent.

Toujours plus haut...

« C'est dans le massif de la Vanoise, en Haute-Tarentaise, que se trouve la station de ski où acheter un logement (chalets et appartements confondus) coûte le plus cher. » Une idée de qui parle SeLoger, de qui est au sommet ? Si vous répondez Val d'Isère, vous avez évidemment la bonne réponse. Vous ne gagnez rien, sauf de savoir que dans cette station, le prix au mètre carré pour se loger peut atteindre... suspense... les 12 600 euros ! Quand on sait que le prix moyen du mètre carré à Paris est de 11 122 euros, le record est bel et bien battu...

Encore et encore

Entre Courchevel et Megève, les prix de l'immobilier s'affole tout autant. Avec des pics à la hauteur...

« C'est celle que l'on surnomme la Capitale du Ski qui se hisse sur la deuxième marche du podium : le prix au mètre carré à Courchevel avoisine 9 940 €. Enfin, c'est celle qui fût un temps appelée la Jérusalem Savoisienne (un pèlerinage s'y est tenu) qui décroche la médaille de bronze car le prix immobilier à Megève affiche 9 847 € du m². »

Toujours plus de demandes

Une telle altitude tarifaire s'explique, toujours selon SeLoger, par l'attractivité économique des deux départements, encore plus avec la crise sanitaire, par la proximité de la Suisse, par une demande immobilière de plus en plus forte et difficile à satisfaire. Chaque année, les deux Savoie attirent de nouveaux habitants : « Environ 2 500 par an pour le premier et 10 000 pour le second selon l'Insee. Un dynamisme démographique qui s'explique aussi par la proximité de la Suisse et de ses salaires bien plus élevés qu'en France. À Genève, le salaire minimum équivaut à 3 800 €... Voilà de quoi donner du pouvoir d'achat à de nombreux acquéreurs et ce n'est pas la crise qui a arrêté la dynamique du marché immobilier des deux Savoie. Selon les chiffres de la **Fnaim** Savoie Mont Blanc, entre mai 2020 et mai 2021, le nombre de transactions a bondi de + 8,2 % (9 242 ventes) en Savoie et de +11,4 % (16 051 ventes) en Haute-Savoie. La demande a rarement été aussi forte pour le territoire, qui voit donc ses prix de l'immobilier continuer d'augmenter. »

Une moyenne sommitale, mais des exceptions encore plus hautes

« Il est utile de préciser que les prix que nous avons relevés sont des prix moyens. En clair, pour des biens d'exception, le prix sera beaucoup, beaucoup plus élevé... Jugez plutôt, en mai dernier, à Courchevel, un chalet abandonné a été vendu aux enchères et

a trouvé preneur au prix de 24 millions d'euros...

En même temps que ce palmarès, SeLoger portait à notre connaissance, massif par massif des tarifs pour acquérir un chalet. Édifiant !

Si vous avez des nombres à six chiffres et plus sur votre compte bancaire, à vous de choisir !

Le top dix des stations de Savoie et Haute-Savoie

Les prix indiqués sont des moyennes au mètre carré.

Val d'Isère : 12 406 euros

Courchevel : 9 940 euros

Mégève : 9 847 euros

Méribel : 8 957 euros

Chamonix-Mont Blanc : 8 521 euros

La Clusaz : 7 858 euros

Les Gets : 7 335 €/m²

Val Thorens : 7 315 euros

Morzine : 7 128 euros

Avoriaz : 6 476 euros



Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records

Le Groupe SeLoger, très connu pour la diffusion d'annonces immobilières, a fait paraître un palmarès de l'immobilier en station. Etude qui met en avant le top dix des stations les plus chères. Et elles sont toutes en pays de Savoie. Trouver de l'immobilier plus cher qu'à Paris ou en région parisienne ? Rien de plus simple, il suffit de venir chercher en Savoie ou en Haute-Savoie.

SeLoger (site seloger.com) vient de diffuser une étude qui établit un palmarès de l'immobilier en station. Dont le top 10 des stations les plus chères est crânement installé en pays de Savoie. « Du Genevois jusqu'en Tarentaise, en passant par les bassins annéciens et chambériens, l'immobilier en Savoie et en Haute-Savoie ne connaît que la hausse. Les prix augmentent, tout comme les volumes de ventes. Le territoire est plus que jamais attractif », lit-on sur leur site. Et dans ce contexte, les records tombent.

« C'est dans le massif de la Vanoise, en Haute-Tarentaise, que se trouve la station de ski où acheter un logement (chalets et appartements confondus) coûte le plus cher. » Une idée de qui parle SeLoger, de qui est au sommet ? Si vous répondez Val d'Isère, vous avez évidemment la bonne réponse. Vous ne gagnez rien, sauf de savoir que dans cette station, le prix au mètre carré pour se loger peut atteindre... suspense... les 12 600 euros ! Quand on sait que le prix moyen du mètre carré à Paris est de 11 122 euros, le record est bel et bien battu...

Entre Courchevel et Megève, les prix de l'immobilier s'affolent tout autant. Avec des pics à la hauteur...

« C'est celle que l'on surnomme la Capitale du Ski qui se hisse sur la deuxième marche du podium : le prix au mètre carré à Courchevel avoisine 9 940 €. Enfin, c'est celle qui fût un temps appelée la Jérusalem Savoisienne (un pèlerinage s'y est tenu) qui décroche la médaille de bronze car le prix immobilier à Megève affiche 9 847 € du m². »

Une telle altitude tarifaire s'explique, toujours selon SeLoger, par l'attractivité économique des deux départements, encore plus avec la crise sanitaire, par la proximité de la Suisse, par une demande immobilière de plus en plus forte et difficile à satisfaire. Chaque année, les deux Savoie attirent de nouveaux habitants : « Environ 2 500 par an pour le premier et 10 000 pour le second selon l'Insee. Un dynamisme démographique qui s'explique aussi par la proximité de la Suisse et de ses salaires bien plus élevés qu'en France. À Genève, le salaire minimum équivaut à 3 800 €... Voilà de quoi donner du pouvoir d'achat à de nombreux acquéreurs et ce n'est pas la crise qui a arrêté la dynamique du marché immobilier des deux Savoie. Selon les chiffres de la **Fnaim** Savoie Mont Blanc, entre mai 2020 et mai 2021, le nombre de transactions a bondi de + 8,2 % (9 242 ventes) en Savoie et de +11,4 % (16 051 ventes) en Haute-Savoie. La demande a rarement été aussi forte pour le territoire, qui voit donc ses prix de l'immobilier continuer d'augmenter. »

Une moyenne sommitale, mais des exceptions encore plus hautes

« Il est utile de préciser que les prix que nous avons relevés sont des prix moyens. En clair, pour des biens d'exception, le prix sera beaucoup, beaucoup plus élevé... Jugez plutôt, en mai dernier, à Courchevel, un chalet abandonné a été vendu aux enchères et a trouvé preneur au prix de 24 millions d'euros...

En même temps que ce palmarès, SeLoger portait à notre connaissance, massif par massif des tarifs pour acquérir un chalet. Édifiant !

Si vous avez des nombres à six chiffres et plus sur votre compte bancaire, à vous de choisir !

Les prix indiqués sont des moyennes au mètre carré.

Val d'Isère : 12 406 euros

Courchevel : 9 940 euros

Mégève : 9 847 euros

Méribel : 8 957 euros

Chamonix-Mont Blanc : 8 521 euros

La Clusaz : 7 858 euros

Les Gets : 7 335 €/m²

Val Thorens: 7 315 euros

Morzine : 7 128 euros

Avoriaz: 6 476 euros



Savoie et Haute-Savoie : là où l'immobilier bat des records

Le Groupe SeLoger, très connu pour la diffusion d'annonces immobilières, a fait paraître un palmarès de l'immobilier en station. Etude qui met en avant le top dix des stations les plus chères. Et elles sont toutes en pays de Savoie. Trouver de l'immobilier plus cher qu'à Paris ou en région parisienne ? Rien de plus simple, il suffit de venir chercher en Savoie ou en Haute-Savoie.

SeLoger (site seloger.com) vient de diffuser une étude qui établit un palmarès de l'immobilier en station. Dont le top 10 des stations les plus chères est crânement installé en pays de Savoie. « Du Genevois jusqu'en Tarentaise, en passant par les bassins annéciens et chambériens, l'immobilier en Savoie et en Haute-Savoie ne connaît que la hausse. Les prix augmentent, tout comme les volumes de ventes. Le territoire est plus que jamais attractif », lit-on sur leur site. Et dans ce contexte, les records tombent.

Toujours plus haut...

« C'est dans le massif de la Vanoise, en Haute-Tarentaise, que se trouve la station de ski où acheter un logement (chalets et appartements confondus) coûte le plus cher. » Une idée de qui parle SeLoger, de qui est au sommet ? Si vous répondez Val d'Isère, vous avez évidemment la bonne réponse. Vous ne gagnez rien, sauf de savoir que dans cette station, le prix au mètre carré pour se loger peut atteindre... suspense... les 12 600 euros ! Quand on sait que le prix moyen du mètre carré à Paris est de 11 122 euros, le record est bel et bien battu...

Encore et encore

Entre Courchevel et Megève, les prix de l'immobilier s'affole tout autant. Avec des pics à la hauteur...

« C'est celle que l'on surnomme la Capitale du Ski qui se hisse sur la deuxième marche du podium : le prix au mètre carré à Courchevel avoisine 9 940 €. Enfin, c'est celle qui fût un temps appelée la Jérusalem Savoisienne (un pèlerinage s'y est tenu) qui décroche la médaille de bronze car le prix immobilier à Megève affiche 9 847 € du m². »

Toujours plus de demandes

Une telle altitude tarifaire s'explique, toujours selon SeLoger, par l'attractivité économique des deux départements, encore plus avec la crise sanitaire, par la proximité de la Suisse, par une demande immobilière de plus en plus forte et difficile à satisfaire. Chaque année, les deux Savoie attirent de nouveaux habitants : « Environ 2 500 par an pour le premier et 10 000 pour le second selon l'Insee. Un dynamisme démographique qui s'explique aussi par la proximité de la Suisse et de ses salaires bien plus élevés qu'en France. À Genève, le salaire minimum équivaut à 3 800 €... Voilà de quoi donner du pouvoir d'achat à de nombreux acquéreurs et ce n'est pas la crise qui a arrêté la dynamique du marché immobilier des deux Savoie. Selon les chiffres de la **Fnam** Savoie Mont Blanc, entre mai 2020 et mai 2021, le nombre de transactions a bondi de + 8,2 % (9 242 ventes) en Savoie et de +11,4 % (16 051 ventes) en Haute-Savoie. La demande a rarement été aussi forte pour le territoire, qui voit donc ses prix de l'immobilier continuer d'augmenter. »

Une moyenne sommitale, mais des exceptions encore plus hautes

« Il est utile de préciser que les prix que nous avons relevés sont des prix moyens. En clair, pour des biens d'exception, le prix sera beaucoup, beaucoup plus élevé... Jugez plutôt, en mai dernier, à Courchevel, un chalet abandonné a été vendu aux enchères et

a trouvé preneur au prix de 24 millions d'euros...

En même temps que ce palmarès, SeLoger portait à notre connaissance, massif par massif des tarifs pour acquérir un chalet. Édifiant !

Si vous avez des nombres à six chiffres et plus sur votre compte bancaire, à vous de choisir !

Le top dix des stations de Savoie et Haute-Savoie

Les prix indiqués sont des moyennes au mètre carré.

Val d'Isère : 12 406 euros

Courchevel : 9 940 euros

Mégève : 9 847 euros

Méribel : 8 957 euros

Chamonix-Mont Blanc : 8 521 euros

La Clusaz : 7 858 euros

Les Gets : 7 335 €/m²

Val Thorens : 7 315 euros

Morzine : 7 128 euros

Avoriaz : 6 476 euros



Immobilier / Le marché de la montagne toujours plus haut

AccueilSavoie

Parallèlement au retour à la normale pour l'ouverture des stations, avec des chiffres records en février, le marché, après avoir bénéficié de l'attrait de la résidence secondaire, suscité par la pandémie, ne pourra qu'en bénéficier à l'avenir.

©Bruno Fournier - Un attrait du marché en résidence de tourisme comme en copropriété classique.

Savoie Publié le 13 février 2022 à 14h42,

« Des vacanciers plus nombreux qu'avant la crise sanitaire, avec 3,5% de hausse par rapport aux vacances de février 2020, des stations qui sont pleines à 95% (avec une moyenne de 82%), affirme Jean-Luc Boch, maire de La Plagne, président de l'association nationale des maires de stations de montagne, constatant que, malgré toutes les diversifications possibles, « C'est quand même le ski qui fait le plus venir les gens à la montagne ».

Un retour à la normale qui avait déjà été amorcé sur les deux semaines de Noël et du jour de l'an (alors que régnait encore une certaine prudence face au COVID), avec 74% de remplissage contre 84% pour l'hiver 2019/2020, selon « Savoie-Mont-Blanc », marque touristique regroupant les 112 stations deux départements savoyards.

Cela confirme un regain d'intérêt des Français, mais aussi des étrangers, tels les Anglais, de retour pour les semaines à venir, en faveur des sports d'hiver, qui devrait bénéficier à l'immobilier de montagne.

Même si, paradoxalement, il n'a pas souffert des confinements des deux dernières années, le site « Trouver-un-logement-neuf.com » notant, à contrario, durant cette période, un nouvel attrait des acheteurs pour la résidence secondaire et sa valeur refuge, dans les massifs comme ailleurs, en résidence de tourisme ou en copropriété classique.

Multi-activités, multi-saisons...

Beaucoup ont été convaincus également, comme lors de l'été 2020, puis en début de saison d'hiver, que ces territoires ne se résument définitivement plus qu'au ski (même s'il demeure moteur), mais savent répondre aux besoins d'un séjour multi-activités, multi-saisons et multi-services, ce qui a changé leur perception quant au milieu montagnard.

Une évolution de toute façon primordiale, compte tenu du réchauffement climatique, ce que les stations de faible altitude, du fait d'un enneigement se raréfiant, avaient déjà appréhendé mais dont les plus élevées devront bien se persuader.

Avec à la clé, un marché de l'immobilier de montagne boosté mais aussi une hausse des prix, ainsi que l'illustrent les derniers chiffres publiés par la **Fnaim** de Savoie Mont-Blanc faisant état, en 2021, d'une progression de 8,6 % de l'immobilier ancien avec un prix médian de 6.300 € le mètre carré.

Dans les stations dites des « Grands Domaines », cette valeur s'établit à 8.000 €, tandis que dans les « stations villages » (situées entre 1.300 et 1.600 mètres d'altitude), le mètre carré avoisine 5.600.

La hausse est de +8% en moyenne, les prix médians se situant à 6500 €/m² tous secteurs confondus (Savoie, Haute-Savoie), alors que dans les grandes stations de la

1.300 et 1.600 mètres d'altitude), le mètre carré avoisine 5.600.

La hausse est de +8% en moyenne, les prix médians se situant à 6500 €/m² tous secteurs confondus (Savoie, Haute-Savoie), alors que dans les grandes stations de la Tarentaise on atteint les 12 000 €/m² voire 20 000 €/m² selon les chalets. « Il faut compter bien sûr plus d'un million d'euros pour un chalet en station, mais la majorité des biens accessibles au plus grand nombre, sont des appartements intégrés dans des promotions de type chalet », souligne Jean-Jacques Botta, référent immobilier de montagne à la fédération, ajoutant que : « Les choses sont claires, la montagne a prouvé, en donnant la possibilité, un temps, de s'échapper ou de s'éloigner de la crise sanitaire, qu'elle permettait l'accès direct à la nature et aux grands espaces ».



LES DEUX STRATÉGIES GAGNANTES

Dossier réalisé par Fabien Fournier

Les locations en station atteignent des sommets, affichant des tarifs à la semaine équivalents à ceux de Lyon au mois. Pour réussir son achat, on peut acquérir (cher) en altitude, dans de grands domaines skiables, et viser une occupation maximum. Ou lorgner sur des stations moins hautes, moins huppées, mais plus proches de Lyon et qui vivent à l'année.

Pour un Lyonnais, il y a plus cher qu'un bien acheté boulevard des Belges ou place des Célestins : un appartement à la montagne. Comptez 10 610 euros le mètre carré de moyenne à Val-d'Isère, 8 570 à Courchevel et 7 950 à Megève, selon les dernières statistiques de l'immobilier ancien de Notaires de France (les chalets valent plus encore). Mais, toujours pour un Lyonnais, il y a aussi plus cher qu'un loyer (encadré) à Lyon intramuros : 1 053 euros de moyenne pour un deux-pièces, 1 698 euros pour un trois-pièces dans un grand domaine skiable, selon G2A Consulting. Des tarifs... à la semaine ! C'est un fait, les prix grimpent avec l'altitude. De quoi donner la fièvre des hauteurs aux investisseurs. *"On peut facilement tabler sur 10 000 euros de location par an"*, évalue Géraud Cornillon, président de Terré-sens, promoteur et exploitant de résidences. L'acquéreur devra toutefois provisionner près de 5 000 euros de

charges par an, un montant qui intègre les taxes, les frais de copropriété, les factures d'eau, d'électricité et de chauffage. Les balcons, terrasses et façades en bois (pour les chalets) devront être repeints de temps en temps. Pour un meilleur rendement, Jean-Jacques Botta, référent montagne à la chambre Fnaim Savoie Mont-Blanc, recommande un deux ou trois-pièces, d'une surface de 45 ou 50 m² minimum. *"Les studios ne correspondent plus à l'essentiel de la demande"*, dit-il.

ENNEIGEMENT GARANTI EN ALTITUDE

Où jeter son dévolu ? S'il s'agit de maximiser la période de location, mieux vaut opter pour un grand domaine, à l'hiver long, non soumis aux aléas d'enneigement. Selon Benjamin Berger, directeur général associé de Cimalpes (cabinet de vente, location et services hôteliers), on peut espérer louer vingt semaines par an à condition, pour le propriétaire, de consentir à ne pas venir lui-même en période de vacances scolaires. Les grosses stations peuvent atteindre 100 % de réservation, d'après Jean-Marc Silva, directeur de France Montagnes. Il faut alors prospecter sur un site au-dessus de 1 800 mètres, bien pourvu en canons à neige. Sont tout désignés Val-Thorens, L'Alpe-d'Huez ou Les Deux-Alpes, Tignes et Val-d'Isère où il est possible de skier l'été sur glacier. Ces destinations captent une grosse clientèle internationale qui présente

l'avantage d'affluer aussi en dehors des vacances scolaires françaises : les Anglais chérissent Méribel et Val-d'Isère, les Suisses Megève, les Allemands les Trois-Vallées, les Scandinaves et les Russes Courchevel. Selon Benjamin Berger, cette dernière affiche même une troisième semaine de Noël, en janvier, correspondant à la Nativité orthodoxe, *"tandis que les autres stations passent en basse saison"*. Les Britanniques, eux, viendraient plutôt en février. Le Covid a cependant mis à mal ce modèle, fragilisant les stations les plus internationales qui se sont retrouvées inaccessibles aux étrangers et tout à coup désertes.

Charles-Antoine Sialelli, directeur Alpes chez Athena Advisers, donne quelques astuces pour optimiser son achat : *"Un investisseur ira par exemple chercher un rez-de-chaussée [avec un prix décoté, Ndlr] et un maximum de couchages. Tandis qu'un utilisateur opterait pour un dernier étage plus confortable."* L'expert conseille de bien choisir son emplacement : *"Le vrai bonus, le confort ultime que tout le monde recherche, c'est d'être au pied des pistes."* Jean-Marc Silva alerte aussi sur le mode de desserte. *"La conscience environnementale s'est éveillée et les gens regardent de plus en plus les accès en train ou transport en commun"*, remarque-t-il, proposant, par exemple, Les Arcs connectés à la gare de Bourg-Saint-Maurice par funiculaire, ou les Trois-Vallées

reliées par navette à la gare de Moutiers.



Investir en altitude présente toutefois quelques désagréments dont il vaut mieux avoir conscience avant de franchir le pas. Ces hautes stations vivent notamment moins en dehors de la saison d'hiver. Et pour cause : elles sont souvent en impasse, au bout des accès routiers, moins fréquentées par des habitants de la vallée ou des gens de passage. Et, pour le propriétaire lyonnais, il faudra compter une demi-heure de route de plus que pour des stations

plus basses. Mais la plus grosse difficulté reste le prix, souvent proportionnel à l'altitude. Les Trois-Vallées, réputées être l'un des plus grands domaines au monde, sont ainsi cotées à 7 000 euros le mètre carré.

UNE STATION-VILLAGE QUI VIT À L'ANNÉE

Une autre approche est possible, correspondant mieux à celle d'un investisseur-utilisateur qui profitera de temps en temps de son appartement, et pourra même venir y télétravailler. Celui-ci visera une "station village", qui vit toute l'année, avec commerces et restaurants, et proposant des activités à toutes les saisons, comme Le Grand-Bornand, Pralognan, La Chapelle-d'Abondance ou Les Gets. *"On a des clients qui achètent de la campagne-montagne à 800 mètres d'altitude, pour l'occuper occasionnellement douze mois sur douze. Ils nous disent : s'il y a de la neige, super, on skiera. Sinon, ils font des balades, du VTT, de la cueillette de champignons, relate Géraud Cornillon. 50 % des clients qui vont à la montagne ne skient pas. On ne vient plus du samedi au samedi pour skier huit heures par jour comme dans les années quatre-vingt. On vient pour des middle-weeks."*

Pour un bien mi-investissement mi-résidence secondaire, il faudra alors prospecter dans des stations plus proches de Lyon. Telles Villard-de-Lans, Chamrousse ou La Clusaz, à moins de deux heures de route, ou Les Deux-Alpes (bientôt reliée à L'Alpe-d'Huez) et Crest-Voland, à peine plus loin.

UN MEILLEUR TAUX DE RENTABILITÉ

Cette approche est loin d'être irrationnelle financièrement parlant. Car ces stations sont aussi souvent

moins chères à l'achat et affichent, sur le papier, des taux de rentabilité supérieurs aux stations les plus huppées. Et pour cause, les loyers ne grimpent pas à proportion des prix d'achat. Selon le baromètre du cabinet G2A Consulting, une station de charme se loue en moyenne 657 euros à la semaine pour un deux-pièces, 898 euros pour un trois-pièces, contre 1 053 euros un deux-pièces et 1 698 euros pour un trois-pièces dans un grand domaine (tarif de particulier à particulier). Par comparaison, le prix médian varie presque d'un rapport de un à quatre : de 2 320 euros le mètre carré à Chamrousse, 3 130 à Villard-de-Lans et 3 850 à La Plagne, à – on l'a dit – 10 610 euros le mètre carré à Val-d'Isère, 8 570 à Courchevel et 7 950 à Megève. Le même raisonnement préside pour investir en ville : le taux de rentabilité est meilleur à Bron ou Villeurbanne qu'en Presqu'île ou dans le 6^e arrondissement. Le propriétaire prendra toutefois le risque de louer un peu moins, ces stations accusant un enneigement parfois plus faible.

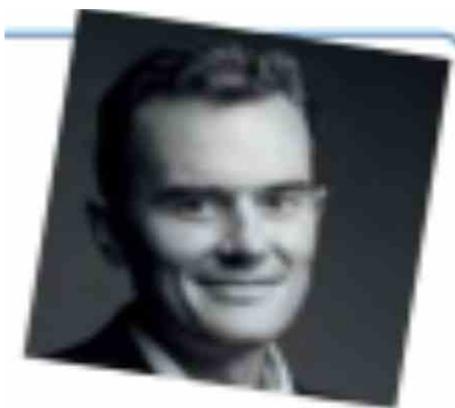


De ce point de vue, L'Alpe-d'Huez (5 330 €/m²), l'une des trois stations où l'on skie aussi en été, est à considérer. La destination a une très forte notoriété due au Tour de France et ses vingt et un virages. *"Elle peut reprendre ses parts de marché perdues à la suite des Jeux olympiques de 1992 qui ont favorisé*



la Savoie et la Haute-Savoie”, parie Benjamin Berger. La Folie Douce y est présente, le Club Med a réinvesti dans son complexe. Quoique chère, La Clusaz (7 910 €/m²) est prisée des Lyonnais et des Annéciens. “Les prix montent. S’il faut acheter, c’est maintenant, c’est vraiment une sta-

QUELS RÉGIMES FISCAUX ? par M e Godefroy Quilton - Bremens Avocats



La chambre d'hôte – C’est une chambre meublée chez l’habitant destinée à accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuits. Petit-déjeuner et linge (draps, serviettes de bain) sont fournis. L’accueil doit être assuré par le loueur, qui habite sur place. Une déclaration en mairie est obligatoire. Deux régimes fiscaux sont possibles. En premier lieu, le micro-BIC (bénéfices industriels et commerciaux) si les revenus locatifs ne dépassent pas 176 200 euros par an. Ce régime donne droit automatiquement à un abattement de 71 % des revenus déclarés, censé inclure la totalité des charges. Il ne peut donc être déduit aucune charge de ces revenus. Mais il est également possible d’opter pour le

régime réel. Le propriétaire-loueur déduit alors de ses revenus charges et intérêts d’emprunt, et la valeur du bien (chambre, studio) est amortie. À noter que si le locataire fait de la pièce louée sa résidence principale – ou sa résidence temporaire dans le cas où il est saisonnier –, le bailleur est exonéré d’impôt, dès lors que le loyer est fixé dans une limite “raisonnable”.

Le meublé de tourisme – C’est une maison ou un appartement meublé à l’usage exclusif d’une clientèle de passage. Le bailleur n’est pas tenu de fournir des services ; la déclaration en mairie est aussi obligatoire. Le propriétaire peut faire classer son bien (une, deux étoiles...), ce qui lui permet d’adhérer à l’Agence nationale des chèques de vacances (ANCV) et de proposer aux locataires ce mode de paiement. Les revenus de la location sont imposés dans les mêmes conditions que ceux provenant d’une chambre d’hôte si le logement est classé. S’il ne l’est pas, le régime du micro-BIC s’applique aux locations dont les revenus sont inférieurs à 72 600 euros et l’abattement est de 50 %. Si les critères ne sont pas remplis ou si le propriétaire opte pour le régime réel, la location répond aux conditions du régime réel (déduction des charges et amortissement).

La résidence de tourisme – Il s’agit d’un établissement commercial d’hébergement classé, faisant l’objet d’une exploitation permanente ou saisonnière destinée à accueillir une clientèle de passage. Le propriétaire du bien a signé un bail commercial avec l’exploitant (minimum de neuf ans renouvelable). C’est le

gestionnaire qui perçoit les loyers versés par les touristes et il s’acquitte lui-même d’un loyer auprès du propriétaire au titre du bail commercial. Le bailleur a l’assurance d’un revenu régulier toute l’année quel que soit l’afflux touristique. Il peut avoir la possibilité d’occuper son bien quelques semaines par an mais il doit généralement consommer des services proposés par l’exploitant. Le propriétaire pourra récupérer la TVA payée dans le cadre de cette activité (prix d’achat si le bien est neuf, mobilier, travaux, etc.). Les revenus que le bailleur percevra dans le cadre de cette activité locative seront imposés dans les mêmes conditions que pour un logement de tourisme non classé (micro-BIC avec un plafond de revenus de 72 600 euros par an et un abattement de 50 % ou régime réel). La revente du bien est contrainte par la durée du bail commercial.

À noter qu’AirBnb est une modalité de mise en location d’un bien relevant du meublé de tourisme ou de la résidence de tourisme mais ne correspond pas à un régime fiscal spécifique. ■

UN MARCHÉ TOUJOURS PLUS HAUT

Bruno Fournier

Parallèlement à l'ouverture des stations, avec des chiffres records de fréquentation en février, le marché, après avoir bénéficié de l'attrait de la résidence secondaire suscitée par la pandémie, reste orienté à la hausse.

« Des vacanciers plus nombreux qu'avant la crise sanitaire, avec 3, 5 % de hausse par rapport aux vacances de février 2020, des stations qui sont pleines à 95 % (avec une moyenne de 82 %).

« C'est quand même le ski qui fait le plus venir les gens à la montagne », affirme Jean-Luc Boch, maire de La Plagne, président de l'association nationale des maires de stations de montagne. Malgré toutes les diversifications possibles.

Un retour à la normale qui avait déjà été amorcé sur les deux semaines de Noël et du jour de l'an (alors que régnait encore une certaine prudence face au Covid), avec 74 % de remplissage contre 84 % pour l'hiver 2019/2020, selon

« Savoie-Mont-Blanc », marque touristique regroupant les 112 stations deux départements savoyards.

Cela confirme un regain d'intérêt des Français, mais aussi des étrangers, tels les Anglais, de retour pour les semaines à venir, en faveur des sports d'hiver, qui devrait bénéficier à l'immobilier de montagne.

Même si, paradoxalement, il n'a pas souffert des confinements des deux dernières années, le site

« Trouver-un-logement-neuf.com » notant, à contrario, durant cette période, un nouvel attrait des acheteurs pour la résidence secondaire et sa valeur refuge, dans les massifs comme ailleurs, en résidence de tourisme ou en copropriété classique.



La montagne permet « l'accès direct à la nature et aux grands espaces »

Multi-activités, multi-saisons...

Beaucoup ont été convaincus également, comme lors de l'été 2020, puis en début de saison d'hiver, que ces territoires ne se résument définitivement plus qu'au ski (même s'il demeure moteur), mais savent répondre aux besoins d'un séjour multi-activités, multi-saisons et multi-services, ce qui a changé leur perception quant au milieu montagnard.

Une évolution de toute façon primordiale, compte tenu du réchauffement climatique, ce que les stations de faible altitude, du fait

d'un enneigement se raréfiant, avaient déjà appréhendé mais dont les plus élevées devront bien se persuader.

Avec, à la clé, un marché de l'immobilier de montagne boosté mais aussi une hausse des prix, ainsi que l'illustrent les derniers chiffres publiés par la [Fnaim](#) de Savoie Mont-Blanc faisant état, en 2021, d'une progression de 8,6 % de l'immobilier ancien avec un prix médian de 6 300 € le mètre carré. Dans les stations dites des « Grands Domaines », cette valeur s'établit à 8 000 €, tandis que dans les « stations villages » (situées entre 1 300 et 1 600 mètres d'altitude), le mètre carré avoisine 5 600 €.

La hausse est de +8 % en moyenne, les prix médians se situant à 6 500 €/m² tous secteurs confondus (Savoie, Haute-Savoie), alors que dans les grandes stations de la Tarentaise on atteint les 12 000 €/m² voire 20 000 €/m² selon les chalets. « Il faut compter bien sûr plus d'1 M€ pour un chalet en station, mais la majorité des biens accessibles au plus grand nombre, sont des appartements intégrés dans des promotions de type chalet », souligne Jean-Jacques Botta, référent immobilier de montagne à la fédération, ajoutant : « Les choses sont claires, la montagne a prouvé, en donnant la possibilité, un temps, de s'échapper ou de s'éloigner de la crise sanitaire, qu'elle permettait l'accès direct à la nature et aux grands espaces ». ■



L'ÉVÉNEMENT

Immobilier : vent de folie sur les hauteurs

JORGE CARASSO  @JorgeCarasso

La crise sanitaire, qui a dopé les envies d'espace des Français, fait souffler un vent de folie sur l'immobilier de montagne. Le marché est en surchauffe depuis des mois, avec un appétit des acheteurs qui ne se dément pas. « *Les clients ont de l'épargne de côté et veulent se faire plaisir, après des mois difficiles* », constate Bérengère Servat, vice-présidente de la Fnaïm Montblanc. Et les prix s'en ressentent. Selon le site d'estimation immobilière meilleursagents.com, le coût du m² s'est envolé de 9,7 % dans les Alpes du Nord, de 7 % dans les Alpes du Sud et encore 4,1 % dans les Pyrénées.

Bien sûr, les plus grands domaines et les logements aux pieds des pistes ont toujours une cote folle. Pour un logement à Val d'Isère, il faut déboursier 12 000 à 13 000 euros du m², à Courchevel, près de 10 000 euros et à Avoriaz ou Tignes pas loin de 8 000 euros du m² selon la Fnaïm. Et si la clientèle étrangère n'est pas tout à fait revenue, le segment du luxe, où les prix peuvent affoler les compteurs, continue à très bien se porter. « *Les acheteurs dégagent vite* », confirme Jean-Thomas Olano, chez Barnes Courchevel. Néanmoins les stations de plus basse altitude ont su trouver leurs publics, avec le Covid (Val-Cenis, 3 500 euros du m²). Les acheteurs se tournent de plus en plus sur les stations villages, moins chères et qui offrent des alternatives au tout ski. Le phénomène était à l'œuvre depuis plusieurs années, mais le Covid a été un accélérateur, et des stations moins cotées ont pu

faire valoir leurs atouts.

En matière de prix, c'est toute-fois le grand écart, entre les petits studios défraîchis et les grands appartements au goût du jour.

« *Habituellement, plus le logement est petit, plus le prix au m² est élevé. À la montagne c'est l'inverse* », confirme Michel Cartayrade, négociateur au sein de l'agence Tignes Immobilier. Cet écart va facilement du simple au double. Les appartements familiaux, tout confort, drainent aujourd'hui l'essentiel de la demande. Télétravail oblige, les logements n'ont plus vocation à être occupés uniquement l'hiver.

Les meublés retrouvent de l'attrait

Mais, au final, que l'on parle de grands appartements remis au goût du jour, de chalets neufs, ou de biens défraîchis dans des barres des années 1960, rien ne reste bien longtemps en vitrine. Pour preuve, les petits studios cabines, stars des années 1980 mais moins à la mode aujourd'hui continuent de s'écouler rapidement. L'offre n'est pas si abondante et les investisseurs sont aux aguets car ces logements se louent bien. « *Ce sont de petit prix, fortement négociés mais ils arrivent toujours à trouver preneurs* », souligne Michel Cartayrade. Il faut aussi compter avec les demandes des restaurateurs et hôteliers qui cherchent à loger leur personnel.

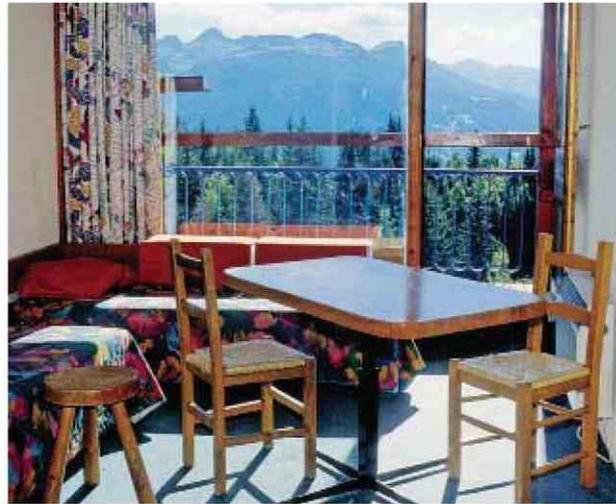
Les rénovations d'immeubles entiers - vrai enjeu à la montagne au vu des dépenses de chauffage -

peinent à se faire. Et beaucoup d'opérateurs s'y cassent les dents, même si des projets voient le jour. « *Les propriétaires vont plutôt faire des travaux dans leur coin, ou rénover à l'occasion de la réunion de plusieurs lots* », souligne l'agent immobilier.

Plus étonnant, les logements meublés, gérés par un opérateur de tourisme, retrouvent aussi de l'attrait. Ils se vendaient à la casse il y a quelques mois quand le spectre de la faillite planait sur les exploitants. Ce n'est plus le cas. « *Les loyers versés en 2021 ont été bons voire très bons. Cela a redonné confiance aux investisseurs* », explique Alexandre Teitgen, à la tête de LB2S, spécialiste de la revente de résidences gérées. « *Les rendements sont particulièrement intéressants, d'autant plus maintenant avec l'inflation* », souligne-t-il. Les acheteurs en montagne sont d'ailleurs de plus en plus nombreux à vouloir louer quand ils achètent, y compris dans le luxe. Preuve que l'on peut allier achat plaisir et recherche de rentabilité. ■

+ 9,7 %

Dans les Alpes du Nord, le prix au mètre carré s'est envolé



RONSTIK-STOCK.ADOBE.COM - ARTEDIA/LEEMAGE

Vue de chalets à Méribel (*en haut*)
et un appartement aux Arcs 1600
en Savoie (*ci-contre*).



Immobilier de montagne : un investissement coûteux, mais judicieux

Avec la généralisation du télétravail découlant de la crise sanitaire, l'attrait pour le marché de l'immobilier dans les stations de ski s'est exacerbé. La demande pour le logement de montagne s'est accrue du fait de l'envie d'espace et de verdure des Français depuis les confinements à répétition. Résultat : cet engouement croissant des acquéreurs pour ce type de biens a contribué à faire exploser leurs prix au cours des trois dernières années. Les Français à la recherche d'un point de chute

D'après une étude de Meilleurs Agents, le marché de l'immobilier de montagne est resté dynamique malgré la fermeture des remontées mécaniques durant la crise sanitaire.

Jean-Jacques Botta, président de la **FNAIM** Alpes du Nord, a déclaré que

Durant la fermeture des stations, les sites immobiliers ont été pris d'assaut et la recherche de logement à la montagne a explosé.

Jean-Jacques Botta

Il faut dire que les attentes ont évolué. Beaucoup de Français aspirent désormais à un « point de chute » en cas de confinement. De plus, l'envie de séjourner à la montagne se fait sentir toute l'année, et plus uniquement en hiver.

Si vous venez de faire l'acquisition d'un bien à la montagne, n'oubliez pas de souscrire une assurance adaptée. Vous pouvez recourir à notre comparateur assurance habitation en ligne pour trouver l'offre correspondant à vos besoins.

Une flambée des prix de plus de +20 %

Sans surprise, l'engouement des Français pour ce type de biens a entraîné une forte hausse de leurs prix au cours des trois dernières années.

C'est dans les Alpes du Nord que la progression est la plus prononcée, avec un bond de +22,7 %, d'après les chiffres publiés par le site Meilleurs Agents. 70 stations ont été recensées par la plateforme dans cette région.

Dans les Alpes du Sud qui comptent 20 stations, l'envolée est de +15,4 %. Les prix ont en revanche augmenté de +14,1 % dans les Pyrénées qui regroupent 10 stations.

En rythme annuel, les hausses sont respectivement de +9,7 %, +7 % et +4,1 % dans les trois zones géographiques.

Dans les Alpes du Nord, 45 stations font partie des 50 les plus chères de France. À titre d'exemple, les prix des appartements s'élèvent à plus de 12 424 euros/m² dans cette zone. Les prix de quelques biens d'exception ont même flambé comme c'est le cas de cet appartement de 107 m² qui s'était vendu pour 32 000 euros le mètre carré.



La maison de la semaine : un chalet avec vue sur le massif du Mont-Blanc



Ce chalet à quelques minutes de la station des Houches offre de belles prestations : 5 chambres dont 2 suites, une rénovation récente et de qualité ou encore son jardin avec sa vue imprenable sur les sommets. (Barnes)

Publié le 7 févr. 2022 à 12:12 Mis à jour le 7 févr. 2022 à 12:13

Un chalet à la montagne pour se retrouver en famille devant un feu de cheminée. Si cette image d'Epinal a du plomb dans l'aile - depuis le 1er janvier, la préfecture de Haute-Savoie a pris un arrêté pour interdire les chauffages au bois à foyer ouvert dans 41 communes -, le marché immobilier reste dynamique.

Selon la **FNAIM**, les transactions en Savoie Mont-Blanc ont progressé de 10,4 % entre mai 2020 et mai 2021, contre + 9,8 % à l'échelle de l'Hexagone, d'après les données diffusées par ce syndicat professionnel à l'occasion de son assemblée générale d'octobre 2021. De fait, les prix augmentent. Ainsi, en Haute-Savoie, ils ont bondi de 3,7 % ces 12 derniers mois et de 8,9 % sur 2 ans, d'après le site spécialisé MeilleursAgents.

Dans Les Houches, station village de la vallée de Chamonix où se trouve la demeure de cette semaine, une maison se monnaie en moyenne plus de 6.800 euros du mètre carré soit, à titre de comparaison, plus que la moyenne dans la métropole lyonnaise, particulièrement dynamique (6.600 euros). Aux Houches, les prix constatés peuvent même dépasser la barre des 9.000 euros du mètre carré.

Vue imprenable sur la chaîne du Mont-Blanc

Construit en 2006 et joliment rénové en 2019, ce chalet de 139 mètres carrés est proposé par le réseau immobilier haut de gamme Barnes au prix de 945.000 euros, soit 6.800 euros du mètre carré. Très lumineuse et entourée de son jardin avec terrasse en bois sans vis-à-vis, cette demeure offre « de belles prestations dans un quartier résidentiel facile d'accès, à 5 minutes de Chamonix et quelques minutes des Houches », met en avant Barnes.

Concrètement, au rez-de-jardin se trouve un spacieux séjour salle à manger avec poêle à bois, connecté à la cuisine équipée, donnant un accès direct au jardin. Ce niveau dessert aussi les 5 chambres, dont deux avec leur propre salle de douche et sanitaires.

Au rez-de-chaussée, une entrée, un vestiaire, une buanderie, un local technique et un

garage complètent ce bien. Le stationnement peut aussi s'effectuer à l'extérieur, sur les 2 places de parking incluses.

Prix : 945.000 euros (honoraires à la charge du vendeur)

DPE : D

Contact : Barnes Chamonix, 04.50.18.52.38, chamonix@barnes-international.com.



Spacieux espace salle à manger et cuisine Barnes



Salon à l'écart Barnes



Chambre avec salle de doucheBarnes



Chambre doubleBarnes



Salle de douche contemporaineBarnes



Jardin privatifBarnes

L'immobilier reste toujours très dynamique en Savoie Mont Blanc

Claude Thomas

A l'instar de la tendance nationale, le marché de l'immobilier s'est montré très actif en 2021 en Savoie Mont Blanc et dans l'Ain. La Fnaim annonce près de 40.000 biens vendus sur le territoire, à des prix qui s'envolent !



A Annecy, les maisons disparaissent pour laisser place aux immeubles.

Avec près de 40/000 biens vendus sur les territoires de la Fnaim Savoie Mont Blanc (Savoie, Haute-Savoie, Ain), le marché de l'immobilier a été particulièrement dynamique en 2021. Semblable aux observations nationales (1, 2 million de logements vendus), la tendance recouvre des hausses d'activité oscillant entre + 5 et + 10 %, en location et en transaction, y compris en montagne.

A l'évidence, l'effet Covid a changé la donne.

Connexion aux grandes villes

Comme en 2020, la demande en location et transaction porte précisément sur des biens immobiliers avec des accès extérieurs et une connexion, par l'autoroute et/ou le rail, aux grandes villes. Elle profite à l'Ain où en particulier les Lyonnais viennent chercher plus d'espaces pour vivre ou investir.

Même constat en Haute-Savoie où le marché déjà dynamique et tendu, est attisé par la proximité de Genève.

La progression est de 8 % à La Roche-sur-Foron, 10 % dans le Genevois français (Annemasse, Pays de Gex et Léman) où les prix suivent (5.000€/m pour un appartement neuf, des budgets de 580 K€ à 600 K€ pour acquérir une maison, bien rare dans la cité frontalière).

Flambée des prix !

Les prix flambent à Annecy : +20 % pour les maisons, +30 % pour les terrains au bord du lac ! « Des investisseurs français fortunés viennent placer leur argent dans la pierre et achètent cash tous types de

biens, même des entrepôts ! » témoigne Jean-Christian Bozon, référent Fnaim pour le bassin Annecy-Albanais. Les clients moins aisés se replient en périphérie, à Rumilly où la ville se développe, voire à Aix-les-Bains. « Aix attire les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, avec un accès direct à Genève par l'autoroute, les prix suivent avec des hausses de +6 à +8 % et un prix de 5.000€/m² pour un appartement neuf, 4.000€/m pour une maison » commente Bérengère Servat, référente Fnaim sur le bassin. 2 A Chambéry, la hausse d'activité atteint 5 % avec un prix médian de 4.000€/m² pour une maison. Même tendance encore en montagne où le prix médian s'établit à 6.500€/m² tandis que les transactions augmentent en moyenne de 8 %. ■



L'immobilier reste toujours très dynamique en Savoie Mont Blanc

A l'instar de la tendance nationale, le marché de l'immobilier s'est montré très actif en 2021 en Savoie Mont Blanc et dans l'Ain. La **Fnaim** annonce près de 40.000 biens vendus sur le territoire, à des prix qui s'envolent ! Avec près de 40/000 biens vendus sur les territoires de la **Fnaim** Savoie Mont Blanc (Savoie, Haute-Savoie, Ain), le marché de l'immobilier a été particulièrement dynamique en 2021. Semblable aux observations nationales (1,2 million de logements vendus), la tendance recouvre des hausses d'activité oscillant entre + 5 et + 10 %, en location et en transaction, y compris en montagne. A l'évidence, l'effet Covid a changé la donne.

Connexion aux grandes villes

Comme en 2020, la demande en location et transaction porte précisément sur des biens immobiliers avec des accès extérieurs et une connexion, par l'autoroute et/ou le rail, aux grandes villes. Elle profite à l'Ain où en particulier les Lyonnais viennent chercher plus d'espaces pour vivre ou investir.

Même constat en Haute-Savoie où le marché déjà dynamique et tendu, est attisé par la proximité de Genève. La progression est de 8 % à La Roche-sur-Foron, 10 % dans le Genevois français (Annemasse, Pays de Gex et Léman) où les prix suivent (5.000€/m² pour un appartement neuf, des budgets de 580 K€ à 600 K€ pour acquérir une maison, bien rare dans la cité frontalière).

Flambée des prix !

Les prix flambent à Annecy : +20 % pour les maisons, +30 % pour les terrains au bord du lac ! « Des investisseurs français fortunés viennent placer leur argent dans la pierre et achètent cash tous types de biens, même des entrepôts ! » témoigne Jean-Christian Bozon, référent **Fnaim** pour le bassin Annecy-Albanais. Les clients moins aisés se replient en périphérie, à Rumilly où la ville se développe, voire à Aix-les-Bains. « Aix attire les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, avec un accès direct à Genève par l'autoroute, les prix suivent avec des hausses de +6 à +8 % et un prix de 5.000€/m² pour un appartement neuf, 4.000€/m² pour une maison » commente Bérengère Servat, référente **Fnaim** sur le bassin.

A Chambéry, la hausse d'activité atteint 5% avec un prix médian de 4.000/m² pour une maison. Même tendance encore en montagne où le prix médian s'établit à 6.500€/m² tandis que les transactions augmentent en moyenne de 8 %.



Immobilier : nouvelles pistes pour investir à la montagne



La recherche des beaux volumes et d'un certain niveau de standing dans l'immobilier de montagne est une tendance de fond. La demande a évolué. Les vacanciers veulent de l'espace, du confort, loin des petits studios des années 70. (© Promo 6)

La crise sanitaire a créé une dynamique inattendue. Le contexte favorise l'investissement en pleine propriété. Toujours en privilégiant le plaisir avant le rendement.

L'arrêt des remontées mécaniques, les restrictions sanitaires et la fermeture brutale des frontières avec le Royaume-Uni, immobilisant la clientèle britannique, ont fortement réduit la fréquentation dans les stations de montagne pendant la saison 2020-21.

Les résidences de tourisme ont particulièrement souffert de cet environnement (lire l'encadré en fin d'article). La détention en pleine propriété a aussi été touchée, mais moins durement.

Le dynamisme de ces zones touristiques est cependant vite revenu. «La montagne permet l'accès direct à la nature, aux grands espaces, pour s'éloigner de la crise sanitaire», rappelle Jean-Jacques Botta, référent national sur ce secteur à la **Fnaim**.

Il fait état d'une hausse de 8% des prix de l'immobilier en moyenne. Les prix médians se situeraient à 6.500 euros/m² tous secteurs confondus en Savoie et Haute-Savoie. Dans les grandes stations de la Tarentaise, on peut atteindre 12.000 euros /m² sur certains biens haut de gamme (voir le tableau ci-dessous).

Accélérateur

La crise sanitaire a joué un rôle d'accélérateur sur l'évolution des prix de l'immobilier. Selon Meilleurs Agents, spécialiste de l'estimation, ils auraient bondi de 9,7% dans les Alpes du Nord, 7% dans les Alpes du Sud et 4,1% dans les Pyrénées. Cette accélération se serait nettement intensifiée en 2021 dans les massifs alpins.

Mais ce phénomène est largement lié à l'effet de rattrapage après le trou d'air de 2020. Les prix varient toujours fortement, allant de 2.135 euros/m² en moyenne dans le Massif central à 5.530 euros/m² dans les Alpes du Nord, où ils sont les plus élevés. Val-d'Isère reste la station la plus chère de France, à 12.660 euros/m² en moyenne selon Meilleurs Agents.

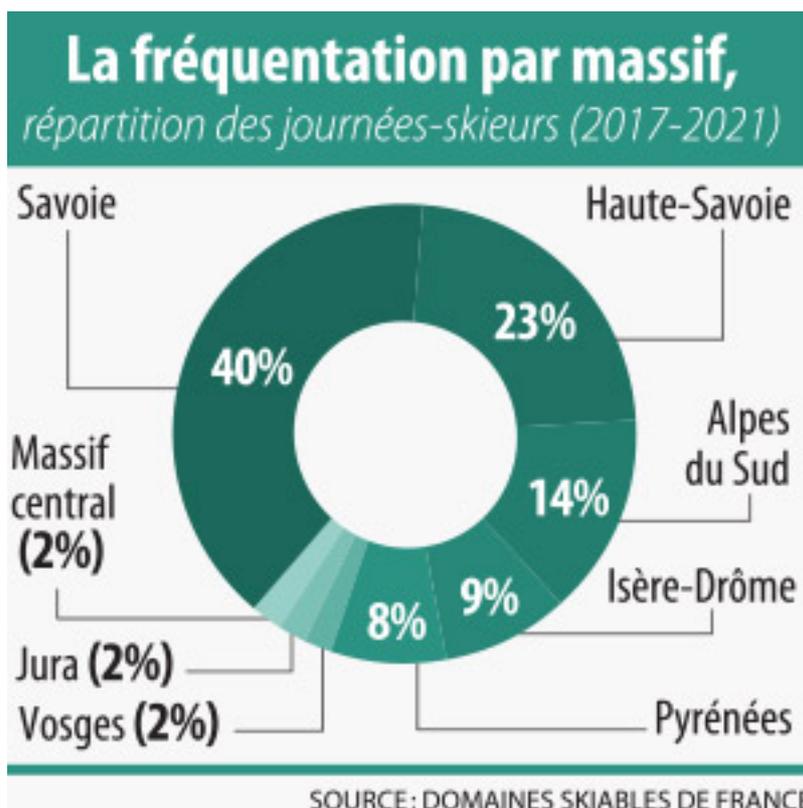
Services parahôteliers

Olivier Roche, directeur des agences Sotheby's Realty à Méribel, Megève et Courchevel, constate une forte reprise de la demande depuis un an et une tendance haussière poussant les prix, pour des biens neufs de prestige, jusqu'à 20.000 euros/m² à Megève et 30.000 euros/m² à Méribel.

Outre le schéma d'une résidence secondaire classique, cette demande émane de candidats à l'achat, dans le neuf ou la rénovation, attirés par le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) avec fourniture de services de type parahôtelier. «La formule existe depuis plusieurs décennies», rappelle Charles-Antoine Sialelli, directeur Alpes chez Athena Advisers, cabinet de conseil en immobilier.

Elle permet, avec la création d'une SARL de famille, d'acquérir, en récupérant la TVA, un bien dont la gestion locative sera confiée à une agence immobilière, avec l'obligation de respecter une liste précise de services (accueil, ménage quotidien, etc.) et une durée de détention minimale de cinq ans. Le bien peut être amorti et bénéficier d'une exonération de plus-value de cession.

Les massifs français, hiver comme été, restent une valeur sûre. La France est, avec l'Autriche, la première destination européenne pour le ski et la montagne. À l'exception de la saison 2020/2021, dix millions de personnes viennent dans les domaines français chaque année, dont huit millions de pratiquants de sports de glisse.



Les stations développent la neige de culture pour faire face à l'aléa climatique et la diversification des activités en dehors du ski pour séduire une clientèle plus large. Après une légère érosion de la fréquentation de 2013 à 2017, les opérateurs de remontées mécaniques indiquaient un rebond en 2018 et 2019, avant le coup d'arrêt de 2020.

Quelques exemples de prix d'appartements dans l'ancien au m²**StationMinimumPrix**

moyenMaximumVariation sur 5 ansLa Clusaz

(Haute-Savoie) 3.710€ 7.413€ 9.835€ +8,4%**La Plagne**

(Savoie) 3.210€ 4.630€ 5.970€ +6,2%**Méribel**

(Savoie) 5.090€ 8.630€ 13.220€ +9,9%**Serre Chevalier**

(Alpes du Sud) 2.690€ 3.510€ 5.820€ +3,9%**Saint-Lary**

(Pyrénées) 1.650€ 2.620€ 4.140€ -0,2%

(1) Sources : *Meilleursagents.com et notaires.*

Retour à la pleine propriété

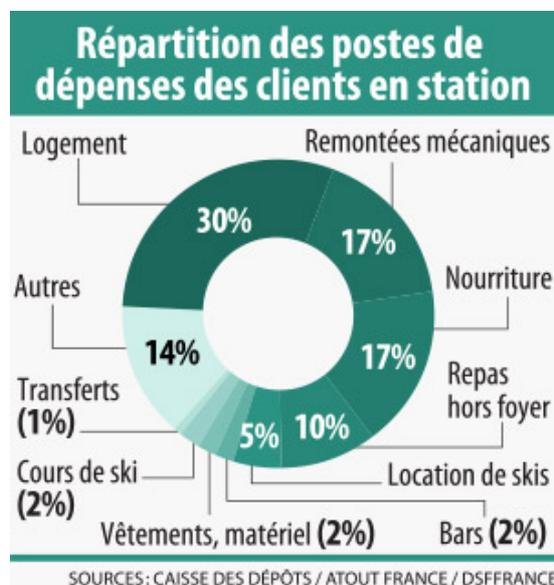
Est-il pour autant judicieux d'investir dans l'immobilier de montagne ? Les nouvelles réalisations continuent à surgir en tout cas, avec un dynamisme étonnant.

La facilité des financements due aux taux d'intérêt bas a aussi soutenu l'activité. Les promoteurs se remettent à construire des copropriétés classiques de grand standing en pleine propriété, à l'instar des nouveaux programmes de Promo 6 à Méribel, qui accorde une attention toute particulière aux grands volumes et à la qualité de la finition, et travaille en partenariat avec l'agence Barnes pour la commercialisation des locations.

Mais, que ce soit pour l'achat dans l'ancien ou le neuf, un raisonnement purement financier ne suffit pas pour investir. Il vaut mieux y adjoindre une dimension plaisir et aimer la montagne.

Qualité de la construction

Une perspective patrimoniale de long terme reste indispensable pour un tel placement, qui exige souvent un budget d'au moins 200.000 euros dans le neuf (voir le tableau) et au-delà du million d'euros pour les biens de prestige. «La satisfaction personnelle de l'acquéreur doit faire partie du projet», aime à rappeler David Giraud, président de MGM Constructeur.



Le potentiel de valorisation de la station est primordial, de préférence avec un accès à des massifs de haute altitude où l'enneigement est plus sûr. Visez un rendement annuel plutôt proche de 2% net sur vingt ans, malgré un objectif initial de 3 à 5% brut.

La qualité de la construction est aussi décisive pour favoriser une revente dans de bonnes conditions avec les contraintes de la transition énergétique.

La valeur ajoutée d'un investissement locatif se trouve également dans la capacité

d'occupation par le propriétaire de son bien immobilier pendant une, deux ou trois semaines par an. En tout cas, augmenter la fréquentation et favoriser les rotations grâce aux courts séjours pour éviter des logements trop inoccupés sont des intérêts convergents des promoteurs, des investisseurs et des stations.

Résidences de tourisme : de nombreux contentieux liés à la crise sanitaire

Du fait de la pandémie, les mesures sanitaires et les fermetures administratives lors des confinements ont pénalisé l'activité des résidences de tourisme et privé les copropriétaires de leurs loyers en 2020/2021.

Double peine, la fermeture de la résidence les a parfois empêché de pouvoir occuper eux-mêmes leur bien à la montagne.

Loyers impayés

Les exploitants des baux commerciaux, signés avec les propriétaires pour louer le bien pendant une période d'au moins 9 ans renouvelable, ont décidé de ne pas régler, en partie ou en totalité, les revenus dus aux investisseurs. Souvent, le versement des loyers des semaines de confinement a été purement supprimé. Les pratiques varient.

Pierre & Vacances a proposé des avenants, avec, selon les cas, un abandon de loyer de 5 ou 7,5 mois par exemple sur les 16 mois concernés et l'octroi éventuel de bons de séjour ultérieur. Certaines enseignes ont offert d'autres contreparties, en proposant d'allonger la durée du bail, d'augmenter le nombre de séjours du propriétaire ou d'octroyer une formule de retour à meilleure fortune à partir de 2023.

Baisse de rendement

Certains investisseurs mécontents ont rejoint des associations de défense des copropriétaires pour tenter une action en justice. Les premiers jugements leur sont plutôt favorables.

D'autres, déçus par les contraintes de la résidence de tourisme, sont tentés par la vente de leur bien. Mais le contexte n'est pas optimal, avec une décote accrue du fait de la baisse des loyers versés et de la moindre fréquentation en station.

Les acheteurs de logements neufs dans des résidences de tourisme étaient le plus souvent attirés par les avantages fiscaux de l'opération, accompagnés d'une garantie des loyers pendant le bail commercial initial de neuf ou onze ans, signé avec l'exploitant, filiale ou partenaire du promoteur.

Le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) permet en effet de déduire des revenus locatifs les charges liées à l'investissement (intérêts d'emprunt, taxe foncière, travaux). L'exonération totale de la TVA à 20% lors de l'achat sur plan est possible en l'absence de revente du bien pendant les vingt années suivantes. Si la vente intervient avant la fin de la période, le calcul de l'exonération de TVA est fait prorata temporis.

Avec les aléas de la crise sanitaire, la rentabilité de long terme de ce placement a en tout cas nettement souffert, perturbant ainsi son modèle économique.



Immobilier : nouvelles pistes pour investir à la montagne information fournie par Le Revenu•06/02/2022 à 07:16



Immobilier : nouvelles pistes pour investir à la montagne information fournie par **Le Revenu**•06/02/2022 à 07:16

La recherche des beaux volumes et d'un certain niveau de standing dans l'immobilier de montagne est une tendance de fond. La demande a évolué. Les vacanciers veulent de l'espace, du confort, loin des petits studios des années 70. (© Promo 6)
La crise sanitaire a créé une dynamique inattendue. Le contexte favorise l'investissement en pleine propriété. Toujours en privilégiant le plaisir avant le rendement.

L'arrêt des remontées mécaniques, les restrictions sanitaires et la fermeture brutale des frontières avec le Royaume-Uni, immobilisant la clientèle britannique, ont fortement réduit la fréquentation dans les stations de montagne pendant la saison 2020-21.

Les résidences de tourisme ont particulièrement souffert de cet environnement (lire l'encadré en fin d'article). La détention en pleine propriété a aussi été touchée, mais moins durement.

Le dynamisme de ces zones touristiques est cependant vite revenu. «La montagne permet l'accès direct à la nature, aux grands espaces, pour s'éloigner de la crise sanitaire», rappelle Jean-Jacques Botta, référent national sur ce secteur à la **Fnaim**.

Il fait état d'une hausse de 8% des prix de l'immobilier en moyenne. Les prix médians se situeraient à 6.500 euros/m² tous secteurs confondus en Savoie et Haute-Savoie. Dans les grandes stations de la Tarentaise, on peut atteindre 12.000 euros /m² sur certains biens haut de gamme (voir le tableau ci-dessous).

Accélérateur

La crise sanitaire a joué un rôle d'accélérateur sur l'évolution des prix de l'immobilier. Selon Meilleurs Agents, spécialiste de l'estimation, ils auraient bondi de 9,7% dans les Alpes du Nord, 7% dans les Alpes du Sud et 4,1% dans les Pyrénées. Cette

accélération se serait nettement intensifiée en 2021 dans les massifs alpins.

Mais ce phénomène est largement lié

Lire la suite sur LeRevenu.com

Fnaim : un marché dynamique qui rime avec crise de l'offre

CÉLIA DI GIROLAMO

L'année 2021 a battu tous les records immobiliers au niveau national, avec plus d'1 200 000 logements vendus. Une performance qui se décline aussi sur les territoires de Savoie Mont-Blanc.

85

Afin de constituer un groupe 100% made in France spécialisé dans les sirops à destination des marchés nationaux et internationaux, la Maison Routin-1883 vient de faire l'acquisition d'Eyguebelle. Avec 220 collaborateurs, le nouveau groupe qui produit 36 millions de litres de sirops sur ses deux sites de Chambéry et de Valaurie, prévoit d'atteindre, cette année, un chiffre d'affaires de plus de 85 millions d'euros.

70%

C'est la part des postes ouverts dans les Alpes françaises par le groupe Club Med. 850 postes sont actuellement proposés par le spécialiste des séjours « tout compris » en club de vacances. Ces postes concernent six familles de métiers qui couvrent un large spectre des possibilités professionnelles : hébergement, restauration, animation, sports, bien-être, services techniques, ventes...



Prix des appartements au m2 dans quatre stations savoyardes.

IMMOBILIER

Ce n'est plus une surprise : la crise sanitaire et le développement du télétravail ont pleinement impacté le marché immobilier, avec une forte hausse de la demande. Bien que très dynamique, le marché est confronté à une crise de l'offre : la multiplication de la demande a entraîné une raréfaction des biens. Et la conséquence est immédiate : une augmentation des prix de l'immobilier en Haute-Savoie, en Savoie et dans l'Ain, comme l'a rappelé la chambre Fnaim Savoie Mont-Blanc jeudi 27 janvier, en dévoilant ses chiffres de l'immobilier. « *En 2021, le marché de l'immobilier a été historiquement haut et a battu tous les records.*

Alors que l'économie mondiale a été beaucoup chahutée par la crise sanitaire, l'immobilier fait une nouvelle fois office de valeur refuge. Tous les secteurs, et notamment le secteur de la transaction, se portent bien », a indiqué Sébastien Cartier, président de la Fnaim

Savoie-Mont-Blanc. 1, 2 million de logements ont été vendus à l'échelle française, dont près de 40 000 ventes (toutes confondues) dans les trois départements : 45, 78 % en Haute-Savoie, 27, 89 % dans l'Ain et 26, 33 % en Savoie. 71 % sont des résidences principales et 22 % des résidences secondaires. « *Avec ses stations de ski et des bassins attractifs comme Aix-les-Bains et le*

tour du lac, la Savoie est en tête des ventes de résidences secondaires », a ajouté Sébastien Cartier. Enfin, 62 % des ventes savoyardes sont des appartements.

MARCHÉ LOCATIF ET TRANSACTIONS. Malgré la raréfaction des offres, quels sont les prix de l'immobilier ? Pour le marché locatif des baux en cours, les prix médians au m² sont stables dans les bassins de vie chambérien et aixois (11 €/m²), en hausse dans l'Avant-Pays savoyard (9 €/m²) et en baisse dans les plaines des vallées de la Vanoise (9 €/m²). Sur le marché de la transaction, si le prix de vente moyen des appartements au m² a connu la plus forte hausse sur le bassin aixois (3 517 €, soit +14, 2 %), Chambéry (2 952 €, soit +9, 3 %), la Vanoise (2 559 €, soit +6 %), et l'Avant-Pays (2 559 €, soit +4, 4 %), sont eux aussi en hausse. Et pour l'achat d'une maison d'environ 125 m² ? 390 000 € sur Aix-les-Bains, 335 000 € sur Chambéry, 245 000 € en Vanoise et 240 000 € sur l'Avant-Pays.

IMMOBILIER DE TOURISME.

Près d'un tiers des adhérents de la Fnaim Savoie Mont-Blanc exerce en montagne. Mais savez-vous quel est le budget nécessaire pour y acquérir un bien ? Compter 6 500 €/m² pour un appartement et 1 200 000 € pour un chalet. Les prix diffèrent dans les stations de charme : 5 595 €/m² pour un appartement, 1 080 000 € pour un chalet. Ou 8 200 €/m² pour un appartement et 1 625 000 € le chalet



dans les stations des grands
domaines. 1 ■

Un nouveau record des ventes

PATRICIA REY

Dans son analyse annuelle du marché, la Fnaim Savoie Mont-Blanc Ain évoque une forte demande et une raréfaction de l'offre, qui font pression sur les prix en 2021. Avec une vraie appétence pour la pierre et des taux d'intérêt extrêmement bas, le marché de l'immobilier poursuit son envolée sur nos territoires en 2021. Le volume des transactions dans l'ancien a ainsi augmenté de 23 % à 39 147 logements sur un an, d'après la Fnaim Savoie Mont-Blanc et Ain. Sans grande surprise, la Haute-Savoie, très convoitée, arrive en tête avec 17 921 logements, la Savoie et l'Ain étant à quasi-égalité avec respectivement 10 308 et 10 918 biens échangés en 2021. L'envie de plus d'espace et d'une meilleure qualité de vie devenant plus prégnante, nos départements séduisent un nombre croissant de Lyonnais, de Suisses, mais aussi – **plu** nouveau de Parisiens en quête d'appartements ou de maisons avec un accès extérieur.

EFFET CISEAUX
Que ce soit à Annecy, Aix-les-Bains, Chambéry ou Bourg-en-Bresse, les produits partent comme des petits pains, à peine mis en vente. À tel point que, dans certaines zones, la pénurie d'offre s'accroît. À Annecy, le marché reste particulièrement tendu « avec un effet ciseaux, dû à l'absence de biens à la vente comme à la location et l'envolée des prix », corrobore Jean-Christian Bozon, référent Fnaim à Annecy et dans

l'Albanais, qui note un afflux d'investisseurs français fortunés prêts à acheter des biens cash. « *Beaucoup de promoteurs sortent de la ville pour construire, la mairie d'Annecy ayant bloqué un certain nombre de permis* », ajoute-t-il. Ce report profite aux communes périphériques, comme Rumilly – où les prix des loyers sont ceux d'Annecy il y a trois à quatre ans en arrière – mais aussi Chambéry et Aix-les-Bains. « *Cette dernière attire aussi les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, grâce à son accès direct à Genève par l'autoroute* », témoigne Bérengère Servat, référente sur les bassins aixois et chambérien.

LES PRIX FLAMBENT
Mécaniquement, les prix montent en flèche. Dans le Grand Annecy, où ils s'inscrivent déjà dans une fourchette haute, ils augmentent encore de 2, 2 %. Le prix moyen au mètre carré (m²) d'un appartement s'établit dorénavant à 4 600 euros, mais jusqu'à 5 000 euros et plus dans le centre-ville. Et le ticket d'entrée est encore plus élevé dans le neuf. Ailleurs, le constat est le même : compter 3 743 € le mètre carré (+6%) dans le Léman, 3 517 euros à Aix-les-Bains (+14, 6 %) ; 2 952 euros à Chambéry (+9, 3 %) et 1 667 euros à Bourg-en-Bresse (+12, 3 %).



Loyer médian par bassin de vie
En €/m², taux en cours

Bassin de vie	2021	ÉVOLUTION
Vallée de l'Arve	12	=
Avant-pays savoyard	9	↗
Bassin d'Annecy	14	=
Bassin de Bourg-en-Bresse	9	=
Chambéry - Aix-les-Bains	11	=
Dombes - Plaine de l'Ain - Côteire	10	=
Léman (Genevois - Pays de Gex - Chablais)	13	=
Vallées de la Vanôise (Tarentaise - Maurienne)	9	↘

Source : FNAM Savoie Mont-Blanc

RETOUR EN TENDANCE. L'Ain subit l'influence de Lyon et l'attractivité du Pays de Gex pour les frontaliers. Côte Savoie, la livraison d'un certain nombre de logements neufs en Priet et l'existence d'un parc vieillissant, principalement sur Chambéry, entraînent un léger repli des loyers. Les derniers sont très disparates selon les secteurs en Haute-Savoie, avec notamment des prix plus élevés dans le bassin d'Annecy que le long du Léman, associés à une vacance quasi nulle.

Et que dire des maisons, encore plus recherchées, dont les valeurs atteignent des sommets ? Acquérir une villa d'environ 120 m² coûte au bas mot 600 000 euros à Annecy. Au bord du lac, les prix flambent de +20 %. Dans le Genevois, surtout le Pays de Gex et le Léman, un bien similaire se négocie 540 000 à 580 000 euros, ce qui reste cher, « mais encore très attractif pour les Suisses, qui se replient chez nous, ne pouvant plus acheter à Genève », souligne Ado Mako, référent Fnaim



sur ce secteur. Toutefois, Chambéry et les Dombes sont plus accessibles avec des prix moyens respectifs de 335 000 et 265 000 euros. q ■

PATRIMOINE

IMMOBILIER On aurait pu croire que les deux saisons d'hiver de 2019 et de 2020, perturbées par la pandémie, auraient fait déraiper le marché immobilier à la montagne. Bien au contraire, cet événement inédit lui a donné un nouvel élan.

Pourquoi les prix flambent dans les stations de montagne

Les derniers chiffres publiés par la **Fnaim** de Savoie Mont-Blanc font état, en 2021, d'une hausse de 8,6 % de l'immobilier ancien avec un prix médian de 6.300 € le mètre carré. Dans les stations dites des « Grands Domaines », cette valeur s'établit à 8.000 € le mètre carré. Dans les « stations villages » (situées entre 1.300 et 1.600 mètres d'altitude), le mètre carré avoisine 5.600 €.

Dans ce marché, « les communes disposant d'un éventail d'activités pour l'après-ski (culture, gastronomie, divertissement) ont encore plus le vent en poupe qu'avant », précise Benjamin Berger, directeur général de Cimalpes, un réseau immobilier qui compte 15 agences dans les Alpes du Nord. Ainsi, selon la **Fnaim**, le marché de l'immobilier ancien dans les Alpes du Nord (Savoie, Haute-Savoie et Isère) affiche une progression de prix cumulée de 12 % sur deux ans et de 21 % sur trois ans.

Comment expliquer cette bonne tenue malgré la moindre présence d'acheteurs étrangers friands de ce type d'immobilier ? Deux raisons à cela. Moins nombreuse, la clientèle internationale a finalement été remplacée par des Français dotés de moyens importants.

Ensuite, depuis les confinements à répétition, les rangs des acheteurs se sont étoffés. Beaucoup souhaitent se faire plaisir en s'offrant un bien au grand air avec une surface généreuse, le tout dans un cadre agréable. Or la montagne, en été comme en hiver, coche ces cases.

Dans le même temps, les proprié-

taires, dont certains envisageaient avant la crise sanitaire de vendre, ont différé cette décision pour la même raison. « Selon les analyses de *Drimki*, le nombre des annonces de biens à vendre à la montagne a chuté de 24 % en trois ans », signale Olivier Colcombet, directeur général de DigitRE, dont la filiale *Drimki* est spécialisée dans l'estimation immobilière en ligne. « Résultat, le marché s'est contracté suite à une raréfaction de l'offre et à un afflux des demandes », résume Jean-Jacques Botta, membre du conseil d'administration de la **Fnaim** Savoie Mont-Blanc.

Déficit d'offre

Sur les hauteurs, où le foncier est rare, les programmes neufs sortent au compte-gouttes et ne parviennent pas à combler ce déficit d'offre. « A la montagne, le neuf est généralement plus beau et plus cher que l'ancien car les agencements sont optimisés et les surfaces (très) grandes », précise Charles-Antoine Sialelli, directeur Athena Advisers Alpes.

« En ce mois de janvier, nous n'avons presque plus rien à vendre. Le moindre bien qui entre dans notre portefeuille au prix se vend vite, en quelques jours, voire dans la journée, et sans négociation », indique l'agence Giverdon Immobilier de l'Alpe d'Huez. Dans cette station, un 2-pièces de 23 m² de 110.000 € à refaire, mis sur le marché le matin, a trouvé preneur dans l'après-midi au prix affiché.

Dans cette station de Haute-Savoie, le mètre carré dans l'ancien se monnaie entre 4.800 et 8.000 € selon l'état, la vue, l'exposition et la

proximité des pistes. « Les studios sont peu demandés. En revanche, l'appétence est forte pour les biens familiaux, en appartement comme en chalet », complète Agathe Borasci, responsable des ventes de B.O. Immobilier basé à Châtel. Dans ce village, proche de la Suisse, le mètre carré est sur une piste ascendante. L'ancien se monnaie entre 5.000 et 7.000 € le mètre carré et le neuf surfe entre 7.500 et 10.000 €. A Châtel, les chalets sont très prisés et se négocient entre 1,3 et 4 millions d'euros. Même remontée des valeurs observée à La Clusaz où « les prix font le grand écart allant de 6.000 à 9.000 € le mètre carré », indique Sébastien Tonnelier, responsable des transactions chez Athérac. Selon Barnes Aravis, cette cote peut monter jusqu'à 10.000 € dans le haut de gamme.

— Laurence Boccara





► 4 février 2022 - N°23638

Le palmarès des prix par station

En euros au m², dans l'ancien, au 1^{er} janvier 2022

Alpes du Nord	Appartements	Chalets	Hybride
Val d'Isère	12.424	18.241	12.660
Megeve	9.003	2.379	9.847
Courchevel	9.540	1.346	9.940
Meribel	8.607	0.838	8.957
La Clusaz	7.246	10.222	7.858
Chamonix-Mont-Blanc	7.964	9.992	8.521
Tignes	5.265	9.231	5.456
Les Menuires	5.502	8.905	5.978
Val Thorens	7.056	8.905	7.315
Bonneval-sur-Arc	4.534	8.861	5.574
Les Gets	6.989	8.212	7.335
Combloux	4.498	8.192	5.725
Avoriaz	6.173	8.113	6.476
Morzine	6.946	8.113	7.128
Alpe d'Huez	5.814	7.873	5.965
Sainte-Foy-Tarentaise	5.458	7.002	6.398
Les Houches	5.483	6.814	6.047
Valfréjus	5.907	6.777	6.065
Praz-sur-Arvi	4.530	6.744	4.867
Le Grand-Bornand	5.575	6.702	5.836
Les Saisies	6.123	6.611	6.219
Châtel	5.306	6.135	5.462
Les Contamines-Montjoie	4.355	5.971	4.730
Saint-Gervais Mont-Blanc	4.438	5.848	4.927
Les Carroz d'Arèches	4.366	5.725	4.592
Flaine	4.382	5.725	4.614
Champagny-en-Vanoise	4.937	5.601	5.168
Cordon	3.953	5.475	4.624
Samolens	5.066	5.452	5.189
Crest-Voland Cohennoz	4.549	5.260	4.754
Vaujany	5.176	5.180	5.177
Valloire	4.689	5.038	4.769
La Rosière 1850	4.458	4.943	4.535
Notre-Dame-de-Bellecombe	4.337	4.892	4.460
La Giettaz	4.187	4.687	4.373
Pralognan-la-Vanoise	4.402	4.516	4.434
Passy-Vallandry	4.211	4.476	4.303
Morillon	4.079	4.356	4.143
Les Arcs - Bourg-Saint-Maurice	4.002	4.321	4.040
La Tania	5.944	4.312	4.721
Les Deux Alpes	4.029	4.296	4.055
Arèches-Beaufort	4.305	4.242	4.274
Bessans Val d'Arc	3.316	4.175	3.594
Lans-en-Vercors	2.948	4.097	3.637
Valmorel	4.368	4.002	4.307
Flumet	3.585	3.998	3.721
Montchavin-Les Cochés	3.909	3.976	3.921
La Plagne	4.033	3.976	4.023
Saint-Sorlin-d'Arves	3.060	3.972	3.224
Villard-de-Lans	2.912	3.774	3.094
Saint-François-Longchamp	3.383	3.772	3.467
La Toussuire	3.380	3.769	3.444
Le Corbier	2.601	3.725	2.655
Tholon-les-Mémises	2.733	3.633	3.022
Praz de Lys Sommand	2.974	3.425	3.281
Aibez-Montroid	3.089	3.363	3.178
Autrans-Miaudres	2.514	3.346	2.964
Les Karellis	4.102	3.342	3.651
La Norma	3.084	3.320	3.150
Les Sept Laux	3.266	3.207	3.254
Chamrousse	2.000	3.152	2.069
Val-Cenis	2.958	3.140	3.100
Valmeinier	3.138	3.040	3.126
Aussou	3.586	2.727	3.457
Alpe du Grand Serre	1.833	2.677	2.189
Saint-Pierre-du-Chartreux	1.825	2.555	2.262
Gresse-en-Vercors	2.105	2.512	2.246
Le Collet d'Allevard	2.460	2.492	2.473
Aillons-Margenaz	1.675	2.403	1.929
Saint-Colomban-des-Villards	2.579	1.581	1.912

Alpes du Sud	Appartements	Chalets	Hybride
Auron	4.723	4.927	4.754
Montgenèvre	4.286	4.693	4.384
Valberg	3.683	4.468	3.840
Serre Chevalier	3.826	4.442	3.949
Vars	3.342	4.357	3.472
Les Orres	2.284	3.236	2.464
Isola 2000	3.732	3.201	3.685
Risoul	3.188	3.159	3.185
Beuil les Launes	2.499	2.970	2.685
Fra Loup	2.914	2.955	2.918
Puy-Saint-Vincent	2.409	2.854	2.457
Le Sauze	1.872	2.787	2.052
Le Dévoluy	2.073	2.693	2.201
La Commaine	2.502	2.686	2.591
Val d'Allos - Le Seignus	1.833	2.651	1.971
Val d'Allos - La Foux	2.574	2.651	2.587
Greolières-les-Neiges	1.962	2.541	2.211
Orcières Merlette	1.782	2.310	1.865
Montclar	1.768	2.110	1.906
Chabanon	1.599	2.077	1.809

Jura	Appartements	Chalets	Hybride
Monts Jura	2.140	4.258	2.464
Les Rousses	2.698	3.644	2.942
Métabief	2.660	3.268	2.883

Vosges	Appartements	Chalets	Hybride
Gerardmer	2.301	2.655	2.455
Le Champ du Feu	2.218	2.300	2.291
La Bresse-Hohneck	1.977	2.131	2.054
Ventron	1.845	1.854	1.851
Le Lac Blanc	944	1.465	1.269
Saint-Maurice-sur-Moselle	1.080	1.444	1.324

Massif central	Appartements	Chalets	Hybride
Besse-Super-Besse	2.264	2.349	2.294
Le Mont-Dore	2.060	2.054	2.058
Le Lioran	2.113	1.425	1.892

Pyréénées	Appartements	Chalets	Hybride
Les Angles	2.367	3.243	2.634
Saint-Lary-Soulan	3.496	3.200	3.469
Cauterets	3.151	2.701	3.103
Luz-Ardiden	2.364	2.588	2.557
Font-Romeu	2.190	2.573	2.251
Piau-Engaly	2.465	2.466	2.465
Gourette	1.763	2.205	1.890
Luchon Superbagnères	2.199	2.200	2.199
Ax-les-Thermes	2.618	1.856	2.434
La Mongie	1.433	1.667	1.507

LES ECHOS / SOURCE : MEILLEURS AGENTS / PHOTO : SHUTTERSTOCK

**PATRIMOINE**

Les bonnes stratégies pour investir

Dans l'ancien et dans le neuf, les formules d'achat avec location sont à géométrie variable. Ce scénario constitue une parade efficace pour rentabiliser son bien et absorber les coûts fixes.

Acheter un bien à la montagne est au départ un investissement plaisir. Afin que cette propriété ne devienne pas trop coûteuse sur la durée, la location meublée à la semaine s'avère une parade efficace pour rentrer dans ses frais, voire rentabiliser ce placement. Pour mémoire, « 80 % des revenus locatifs sont réalisés en hiver », rappelle Sébastien Tonnelier, responsable des ventes de l'agence Athérac de La Clusaz. Ce scénario est facile à mettre sur pied pour les propriétaires de chalets et d'appartements anciens situés dans des copropriétés traditionnelles. « Ces revenus locatifs d'appoints permettent ainsi d'absorber les charges de copropriété, le chauffage et de régler d'éventuels travaux de rénovation », précise Jean-Jacques Botta, membre du conseil d'administration de la [Fnaim](#) Savoie Mont-Blanc.

• LA TACTIQUE POUR L'ANCIEN

Rien n'empêche de s'occuper en « solo » de la programmation de ses locations, mais cette activité est chronophage car la rotation des locataires est rapide, quasiment toutes les semaines en haute saison. Aussi, le mandat de gestion signé avec un agent immobilier implanté localement permet de se faciliter la tâche. Ce dernier propose des prestations à la carte, et notamment des formules de gestion complète englobant la commercialisation, la

remise et la réception des clefs, le nettoyage, et si besoin les petites réparations et un système de conciergerie. En contrepartie de ces services, ce professionnel facturera entre 25 à 30 % du montant du loyer.

• LE RÉGIME DU LOUEUR EN MEUBLÉ

Dans les programmes neufs, la formule d'investissement la plus fréquente est celle dite de « la gestion para-hôtelière ». Cette offre se décline souvent dans des résidences de standing, à taille humaine (de 10 à 30 lots) dont les appartements offrent des surfaces généreuses (du 3 au 6 pièces), avec de grands séjours, des terrasses plus des services dignes d'un 5 étoiles ou d'un palace. En contrepartie d'un engagement de location pendant 20 ans, il récupère la TVA de 20 % environ trois mois après son acquisition. L'acheteur s'engage donc par une convention à louer son bien lorsqu'il ne l'occupe pas.

Cela passe par la signature d'un mandat de gestion avec un agent de son choix qui se chargera de « remplir » les lieux en son absence. « Ce mode de gestion est assez souple pour le propriétaire. La fixation du loyer est libre, le choix des semaines d'utilisation est à volonté », explique Benjamin Berger de Cimalpes.

« S'il souhaite séjourner "chez lui" », le propriétaire doit d'ailleurs se régler un loyer qu'il encaissera par la suite une fois déduits les frais de para-hôtellerie », précise Joffray

Vallat, PDG de Vallat. Attention, ce mode de location ne garantit aucun taux d'occupation, ni de rendement. Le mode de location est ici le régime du Loueur meublé non professionnel (LMNP) ou LMP.

Ce dispositif permet d'amortir le bien et le mobilier sur une longue période et donc de limiter, voire d'annuler l'imposition sur les revenus locatifs. Etant donné les prix élevés pratiqués à la montagne, il ne faut pas oublier que cet investissement est saisonnier. Les semaines de location étant limitées à l'été et à l'hiver, la rentabilité n'est pas mirobolante. « On peut tabler raisonnablement sur 1 à 1,5 % par an », indique Joffray Vallat. « Cela peut atteindre 3 % », ajoute un autre professionnel plus optimiste.

« Un tiers de nos clients ayant d'abondantes liquidités considèrent un immobilier de luxe à la montagne comme un placement pur et dur. Ils estiment que cet actif est susceptible de se valoriser dans le temps », affirme Jean-Thomas Olano, président de Promo 6. « Pour profiter de ce genre de bien et le louer, mieux vaudra choisir une station ouverte en été », conseille Stéphane van Huffel, cofondateur de Netinvestissement.

• LA RÉSIDENCE DE TOURISME

Enfin, une dernière formule consiste à acheter un appartement neuf



dans une résidence services avec le dispositif Censi-Bouvard. Cette solution est peu choisie, les investisseurs préférant le LMNP avec un bail commercial. Dans ces résidences de tourisme, les appartements sont vendus meublés à des particuliers. Toutefois, l'ensemble immobilier est géré par un exploitant qui en devient le locataire unique. Chaque bailleur est, dès le départ, tenu de respecter un calendrier strict d'occupation (maximum 2 à 6 semaines, avec un mix entre semaines d'été et d'hiver), le reste du temps étant réservé à la location.

Certaines résidences proposent souvent des petits prix à des rendements séduisants. En ce moment, la plateforme Cerenicimo commercialise deux opérations à Vars et aux Deux-Alpes avec un prix d'entrée respectif de 90.722 € et de 113.600 € (hors taxe) assorti d'un rendement annuel de 4 % et de 4,2 %. Attention, il convient de bien se renseigner. Il s'agit parfois d'une rémunération maximale, avec peu ou pas de jouissance. Si le propriétaire souhaite venir le maximum de semaines autorisées, ce rendement fondra comme neige au soleil. « Pour quatre semaines d'occupation par an, la rentabilité annuelle peut avoisiner 1,5 % », indique Nicolas Grizard, directeur commercial de MGM Constructeur.

Le modèle de la résidence de tourisme a vécu car trop rigide et finalement peu profitable aux particuliers investisseurs. Au fil des décennies, ce système a même fait beaucoup de mécontents. En cours de bail ou à son terme, des propriétaires ont eu parfois la mauvaise surprise de voir le rendement « garanti » baisser. Plus récemment, d'autres propriétaires, organisés en association, ont dû batailler ferme pour récupérer des loyers non payés au cours des premiers mois de la crise sanitaire.

« Avec ce mode de gestion imposé, le copropriétaire a les pieds et les mains liés avec une société exploi-

tante unique. D'ailleurs, l'investisseur est embarqué dans un bail commercial de 9 à 11 ans, soit de longue durée », alerte un conseiller en gestion de patrimoine. -

— L. B.

« En meublé, on peut raisonnablement tabler sur 1 à 1,5 % de rentabilité par an. »

JOFFRAY VALLAT
PDG de Vallat



Louer son bien en montagne permet de l'amortir sur une longue période et donc de limiter, voire d'annuler, l'imposition sur les revenus locatifs. *Photo Francois Henry/RÉA*



Le prix des logements continue de grimper en pays de Savoie

Pays de Savoie Avec ses grands espaces et ses reliefs, la région Savoie Mont-Blanc séduit. Depuis la crise sanitaire, de plus en plus de Français quittent les métropoles pour venir s'installer dans des villes à taille humaine, tels qu'Annecy ou Aix, et trouver des logements avec un coin de verdure.

5

C'est la place que prend Annecy cette année dans le classement des villes les plus chères de France. Et cela se confirme particulièrement dans le centre-ville, où les prix des biens s'envolent et les maisons disparaissent pour laisser place aux immeubles.

14, 7

C'est le loyer médian au m² du bassin annécien en décembre 2021, et c'est le plus cher du territoire. Viennent ensuite Annemasse (14, 2 €/m²), Aix-les-Bains (12, 6 €/m²) et Thonon (12, 3 €/m²). Les loyers sont plus chers car les biens sont plus rares. Les propriétaires sont plus frileux à l'idée de vendre et beaucoup de chantiers ont été ralentis en raison de la crise sanitaire. C'est le cas d'Annecy où un ensemble de programmes neufs n'est pas sorti de terre, mais aussi en raison de la politique de la Ville qui a bloqué un certain nombre de permis.

5500

C'est le prix du m² d'un logement neuf sur la première couronne d'Annecy. À Rumilly, il faut compter un peu plus de 4000 euros

le m². "Le marché de Rumilly absorbe la clientèle d'Annecy qui ne peut pas se loger sur le bassin », constate Jean-Christian Bozon, référent du bassin Annecy Albanais de la FNAIM Savoie Mont-Blanc.

620

Cela correspond au loyer moyen (hors charge) d'un appartement T2 de 45m² dans l'Albanais, contre 750 euros, pour le même bien à Annecy. « Les loyers de l'Albanais se sont alignés sur les prix annéciens d'il y a 2-3 ans » analyse le spécialiste de l'immobilier. Hormis la Venise des Alpes et Rumilly, les prix ont également monté à Aix-les-Bains et dans l'avant-pays savoyard.

3517

C'est le prix de vente moyen d'un appartement au m² à Aix-les-Bains, soit une hausse de plus de 14% par rapport à l'année précédente. La ville thermale « attire les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, avec un accès direct à Genève par l'autoroute » commente Bérengère Servat, référente des bassins aixois et chambérien. Dans le détail, « les prix suivent avec des hausses de 6 à 8% et un prix de 5000 euros le m² pour un appartement neuf, 4300 euros pour une maison », poursuit-elle. Le bassin chambérien est un peu moins cher, avec un prix médian de 4000 euros le m² pour une maison. Esther Lallier ■



Immobilier : les bons plans et les pièges de l'investissement en montagne

Contenu réservé aux abonnés



Louer son bien en montagne permet de l'amortir sur une longue période et donc de limiter, voire d'annuler l'imposition sur les revenus locatifs. (François HENRY/REA)

Publié le 3 févr. 2022 à 12:00 Mis à jour le 3 févr. 2022 à 12:02

Acheter un bien à la montagne est au départ un investissement plaisir. Afin que cette propriété ne devienne pas trop coûteuse sur la durée, la location meublée à la semaine s'avère une parade efficace pour rentrer dans ses frais, voire rentabiliser ce placement. Pour mémoire, « 80 % des revenus locatifs se réalisent en hiver », rappelle Sébastien Tonnelier, responsable des ventes de l'agence Athérac de La Clusaz.

Ce scénario est facile à mettre sur pied pour les propriétaires de chalets et d'appartements anciens situés dans des copropriétés traditionnelles. « Ces revenus locatifs d'appoints permettent ainsi d'absorber les charges de copropriété, le chauffage et de régler d'éventuels travaux de rénovation », précise **Jean-Jacques Botta**, membre du conseil d'administration de la **Fnaïm** Savoie Mont-Blanc.



Quels secteurs sont les plus chers ?

En 2021, 39 147 logements ont été vendus en pays de Savoie et dans l'Ain selon les derniers chiffres de la FNAIM Savoie Mont-Blanc, dont plus de 16 000 rien qu'en Haute-Savoie.

Les appartements ont la cote dans les Savoie

Environ 6 habitants sur 10 sont propriétaires sur les trois départements. Les ventes d'appartements détrônent largement celles des maisons en Savoie et Haute-Savoie, alors que cette tendance est inversée pour le département de l'Ain, avec 65% de maisons vendues. Celles-ci affichent des prix plus abordables, à moins de 300 000 € en moyenne. Il faut compter au moins le double à Annecy. Concernant les appartements, le prix moyen au m² sur le bassin annécien est de 4600 € et de 3500 € pour Aix-les-Bains. La Savoie est le département où les résidences secondaires se sont le plus vendues, avec un peu moins de 4 biens sur 10.

Aix-les-Bains parmi les plus chères

Pour le marché locatif, Annecy détient (encore) la première place du podium des bassins de vie les plus chers. Le loyer médian est estimé à 14 €/m² en 2021, toujours selon les chiffres de la FNAIM Savoie Mont-Blanc. À la loupe, Annecy, Aix-les-Bains et Chambéry font partie des villes aux loyers les plus élevés. On enregistre une hausse de 4% pour Annecy (14,7 €/m²) et de plus de 3% pour Chambéry (11,9 €/m²), alors qu'Aix-les-Bains reste stable avec un prix de 12,6 €/m².

Quels secteurs sont les plus chers?

En 2021, 39 147 logements ont été vendus en pays de Savoie et dans l'Ain selon les derniers chiffres de la [FNAIM Savoie Mont-Blanc](#), dont plus de 16 000 rien qu'en Haute-Savoie.

Les appartements ont la cote dans les Savoie

Environ 6 habitants sur 10 sont propriétaires sur les trois départements. Les ventes d'appartements détrônent largement celles des maisons en Savoie et Haute-Savoie, alors que cette tendance est inversée pour le département de l'Ain, avec 65% de maisons vendues. Celles-ci affichent des prix plus abordables, à moins de 300 000 € en moyenne. Il faut compter au moins le double à Annecy. Concernant les appartements, le prix moyen au m² sur le bassin annécien est de 4 600 € et de 3 500 € pour Aix-les-Bains. La Savoie est le département où les résidences secondaires se sont le plus vendues, avec un peu moins de 4 biens sur 10.

Aix-les-Bains parmi les plus chères

Pour le marché locatif, Annecy détient (encore) la première place du podium des bassins de vie les plus chers. Le loyer médian est estimé à 14 € / m² en 2021, toujours selon les chiffres de la [FNAIM Savoie Mont-Blanc](#). À la loupe, Annecy, Aix-les-Bains et Chambéry font partie des villes aux loyers les plus élevés. On enregistre une hausse de 4% pour Annecy (14,7 € / m²) et de plus de 3% pour Chambéry (11,9 € / m²), alors qu'Aix-les-Bains reste stable avec un prix de 12,6 € / m².

Le prix des logements continue de grimper en pays de Savoie

Pays de Savoie Avec ses grands espaces et ses reliefs, la région Savoie Mont-Blanc séduit. Depuis la crise sanitaire, de plus en plus de Français quittent les métropoles pour venir s'installer dans des villes à taille humaine, tels qu'Annecy ou Aix, et trouver des logements avec un coin de verdure.

5

C'est la place que prend Annecy cette année dans le classement des villes les plus chères de France. Et cela se confirme particulièrement dans le centre-ville, où les prix des biens s'envolent et les maisons disparaissent pour laisser place aux immeubles.

14, 7

C'est le loyer médian au m² du bassin annécien en décembre 2021, et c'est le plus cher du territoire. Viennent ensuite Annemasse (14, 2 €/m²), Aix-les-Bains (12, 6 €/m²) et Thonon (12, 3 €/m²). Les loyers sont plus chers car les biens sont plus rares. Les propriétaires sont plus frileux à l'idée de vendre et beaucoup de chantiers ont été ralentis en raison de la crise sanitaire. C'est le cas d'Annecy où un ensemble de programmes neufs n'est pas sorti de terre, mais aussi en raison de la politique de la Ville qui a bloqué un certain nombre de permis.

5500

C'est le prix du m² d'un logement neuf sur la première couronne d'Annecy. À Rumilly, il faut compter un peu plus de 4000 euros

le m². "Le marché de Rumilly absorbe la clientèle d'Annecy qui ne peut pas se loger sur le bassin », constate Jean-Christian Bozon, référent du bassin Annecy Albanais de la FNAIM Savoie Mont-Blanc.

620

Cela correspond au loyer moyen (hors charge) d'un appartement T2 de 45m² dans l'Albanais, contre 750 euros, pour le même bien à Annecy. « Les loyers de l'Albanais se sont alignés sur les prix annéciens d'il y a 2-3 ans » analyse le spécialiste de l'immobilier. Hormis la Venise des Alpes et Rumilly, les prix ont également monté à Aix-les-Bains et dans l'avant-pays savoyard.

3517

C'est le prix de vente moyen d'un appartement au m² à Aix-les-Bains, soit une hausse de plus de 14% par rapport à l'année précédente. La ville thermale « attire les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, avec un accès direct à Genève par l'autoroute » commente Bérengère Servat, référente des bassins aixois et chambérien. Dans le détail, « les prix suivent avec des hausses de 6 à 8% et un prix de 5000 euros le m² pour un appartement neuf, 4300 euros pour une maison », poursuit-elle. Le bassin chambérien est un peu moins cher, avec un prix médian de 4000 euros le m² pour une maison. Esther Lallier ■



IMMOBILIER

Un nouveau record des ventes

PATRICIA REY

Dans son analyse annuelle du marché, la FNAIM Savoie Mont-Blanc évoque une forte demande et une raréfaction de l'offre, qui font pression sur les prix. Avec une vraie appétence pour la pierre et des taux d'intérêt extrêmement bas, le marché de l'immobilier poursuit son envolée sur nos territoires. Le volume des transactions dans l'ancien a ainsi augmenté de 23 % à 39 147 logements sur un an, d'après la FNAIM Savoie Mont-Blanc et Ain. Sans grande surprise, la Haute-Savoie, très convoitée, arrive en tête avec 17 921 logements, la Savoie et l'Ain étant à quasi-égalité avec respectivement 10 308 et 10 918 biens échangés en 2021. L'envie de plus d'espace et d'une meilleure qualité de vie devenant plus prégnante, nos départements séduisent un nombre croissant de Lyonnais, de Suisses, mais aussi plus nouveau de Parisiens, en quête d'appartements ou de maisons avec un accès extérieur. Que ce soit à Annecy, Aix-les-Bains, Chambéry ou Bourg-en-Bresse, les produits partent comme des petits pains, à peine mis en vente. À tel point que dans certaines zones, la pénurie d'offre s'accroît. À Annecy, le marché

reste particulièrement tendu « avec un effet ciseaux, dû à l'absence de biens à la vente comme à la location et l'envolée des prix », corrobore Jean-Christian Bozon, référent FNAIM à Annecy et dans l'Albanais, qui note un afflux d'investisseurs français fortunés prêts à acheter des biens cash. « Beaucoup de promoteurs sortent de la ville pour construire, la mairie d'Annecy ayant bloqué un certain nombre de permis », ajoute-t-il. Ce report profite aux communes périphériques, comme Rumilly - où les prix des loyers sont ceux d'Annecy il y a trois à quatre ans en arrière -, mais aussi Chambéry et Aix-les-Bains. « Cette dernière attire aussi les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, grâce à son accès direct à Genève par l'autoroute », témoigne Bérangère Servat, référente sur les bassins aixois et chambérien.

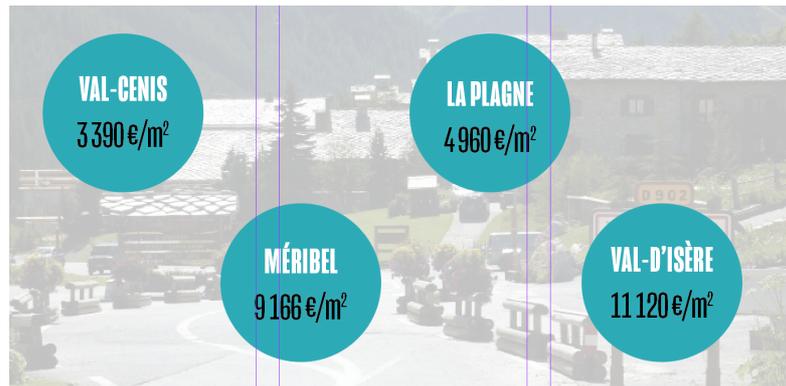
LES PRIX FLAMBENT

Mécaniquement, les prix montent en flèche. Dans le Grand Annecy, où ils s'inscrivent déjà dans une fourchette haute, ils augmentent encore de 2, 2 %. Le prix moyen au mètre carré (m²) d'un appartement s'établit dorénavant à 4 600 euros, mais jusqu'à 5 000 euros et plus dans le centre-ville. Et le ticket d'entrée est encore plus élevé dans le neuf.

Ailleurs, le constat est le même : compter 3 743 le mètre carré (+6 %) dans le Léman, 3 517 euros à Aix-les-Bains (+14, 6 %) ; 2 952 euros à Chambéry (+9, 3 %) et 1 667 euros à Bourg-en-Bresse (+12, 3 %). Et que dire des maisons, encore plus recherchées, dont les valeurs atteignent des sommets. Acquérir une villa d'environ 120 m² coûte au bas mot 600 000 euros à Annecy. Au bord du lac, les prix flambent de +20 %. Dans le Genevois, surtout le Pays de Gex et le Léman, un bien similaire se négocie 540 000 à 580 000 euros, ce qui reste cher « mais encore très attractif pour les Suisses, qui se replient chez nous, ne pouvant plus acheter à Genève », souligne Ado Mako, référent FNAIM sur ce secteur. Toutefois, Chambéry et les Dombes sont plus accessibles avec un prix moyen respectif de 335 000 et 265 000 euros. ■



Fnaim : un marché dynamique qui rime avec crise de l'offre



Publié le 2 février 2022, rédigé par Célia Di Girolamo L'année 2021 a battu tous les records immobiliers au niveau national, avec plus d'1 200 000 logements vendus. Une performance qui se décline aussi sur les territoires de Savoie Mont-Blanc.

Ce n'est plus une surprise : la crise sanitaire et le développement du télétravail ont pleinement impacté le marché immobilier, avec une forte hausse de la demande. Bien que très dynamique, le marché est confronté à une crise de l'offre : la multiplication de la demande a entraîné une raréfaction des biens. Et la conséquence est immédiate : une augmentation des prix de l'immobilier en Haute-Savoie, en Savoie et dans l'Ain, comme l'a rappelé la chambre Fnaim Savoie Mont-Blanc jeudi 27 janvier, en dévoilant ses chiffres de l'immobilier. « En 2021, le marché de l'immobilier a été historiquement haut et a battu tous les records. Alors que l'économie mondiale a été beaucoup chahutée par la crise sanitaire, l'immobilier fait une nouvelle fois office de valeur refuge. Tous les secteurs, et notamment le secteur de la transaction, se portent bien », a indiqué Sébastien Cartier, président de la Fnaim Savoie-Mont-Blanc. 1,2 million de logements ont été vendus à l'échelle française, dont près de 40 000 ventes (toutes confondues) dans les trois départements : 45,78 % en Haute-Savoie, 27,89 % dans l'Ain et 26,33 % en Savoie. 71 % sont des résidences principales et 22 % des résidences secondaires. « Avec ses stations de ski et des bassins attractifs comme Aix-les-Bains et le tour du lac, la Savoie est en tête des ventes de résidences secondaires », a ajouté Sébastien Cartier. Enfin, 62 % des ventes savoyardes sont des appartements. marché LOCATIF et transactions.

Malgré la raréfaction des offres, quels sont les prix de l'immobilier ? Pour le marché locatif des baux en cours, les prix médians au m² sont stables dans les bassins de vie chambérien et aixois (11 €/m²), en hausse dans l'Avant-Pays savoyard (9 €/m²) et en baisse dans les plaines des vallées de la Vanoise (9 €/m²). Sur le marché de la transaction, si le prix de vente moyen des appartements au m² a connu la plus forte hausse sur le bassin aixois (3517 €, soit +14,2 %), Chambéry (2952 €, soit +9,3 %), la Vanoise (2559 €, soit +6 %), et l'Avant-Pays (2559 €, soit +4,4 %),

sont eux aussi en hausse. Et pour l'achat d'une maison d'environ 125 m²? 390 000 € sur Aix-les-Bains, 335 000 € sur Chambéry, 245 000 € en Vanoise et 240 000 € sur l'Avant-Pays.

immobilier de tourisme.

Près d'un tiers des adhérents de la Fnaim Savoie Mont-Blanc exerce en montagne. Mais savez-vous quel est le budget nécessaire pour y acquérir un bien? Compter 6 500 €/m² pour un appartement et 1 200 000 € pour un chalet. Les prix diffèrent dans les stations de charme: 5 595 €/m² pour un appartement, 1 080 000 € pour un chalet. Ou 8 200 €/m² pour un appartement et 1 625 000 € le chalet dans les stations des grands domaines.



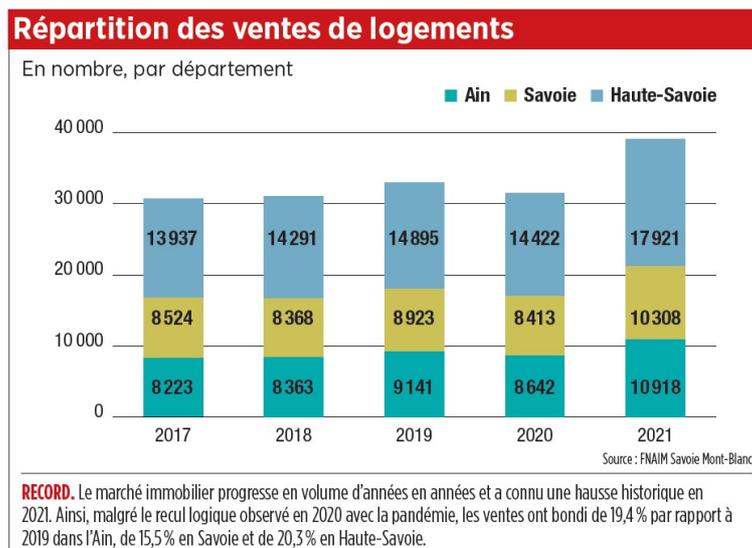
Immobilier : un nouveau record des ventes en 2021



par Patricia REY | 2 Fév 2022

Dans son analyse annuelle du marché, la **Fnaim** Savoie Mont-Blanc et Ain évoque une forte demande et une raréfaction de l'offre, qui font pression sur les prix.

Avec une vraie appétence pour la pierre et des taux d'intérêt extrêmement bas, le marché de l'immobilier poursuit son envolée sur nos territoires. Le volume des transactions dans l'ancien a ainsi augmenté de 23 % à 39 147 logements sur un an, d'après la **Fnaim** Savoie Mont-Blanc et Ain. Sans grande surprise, la Haute-Savoie, très convoitée, arrive en tête avec 17 921 logements, la Savoie et l'Ain étant à quasi-égalité avec respectivement 10 308 et 10 918 biens échangés en 2021.



L'envie de plus d'espace et d'une meilleure qualité de vie devenant plus prégnante, nos départements séduisent un nombre croissant de Lyonnais, de Suisses, mais aussi – plus nouveau – de Parisiens en quête d'appartements ou de maisons avec un accès extérieur.

Effet ciseaux

Que ce soit à Annecy, Aix-les-Bains, Chambéry ou Bourg-en-Bresse, les produits partent comme des petits pains, à peine mis sur le marché. À tel point que, dans certaines zones, la pénurie d'offre s'accroît. À Annecy, le marché reste particulièrement tendu « avec un effet ciseaux, dû à l'absence de biens à la vente comme à la location et l'envolée des prix », corrobore Jean-Christian Bozon, référent **Fnaim** à Annecy et dans l'Albanais, qui note un afflux d'investisseurs français fortunés prêts à acheter tout type de biens cash.

« Beaucoup de promoteurs sortent de la ville pour construire, la mairie d'Annecy ayant bloqué un certain nombre de permis », ajoute Jean-Chsitian.

Ce report profite aux communes périphériques, comme Rumilly – où les prix des loyers sont ceux d'Annecy il y a trois à quatre ans en arrière –, mais aussi Chambéry et Aix-les-Bains. « Cette dernière attire aussi les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, grâce à son accès direct à Genève par l'autoroute », témoigne Bérangère Servat, référente sur les bassins aixois et chambérien.

Loyer médian par bassin de vie		
En €/m ² , baux en cours		
	2021	ÉVOLUTION
Vallée de l'Arve	12	=
Avant-pays savoyard	9	↗
Bassin d'Annecy	14	=
Bassin de Bourg-en-Bresse	9	=
Chambéry - Aix-les-Bains	11	=
Dombes - Plaine de l'Ain - Côtière	10	=
Léman (Genevois - Pays de Gex - Chablais)	13	=
Vallées de la Vanoise (Tarentaise - Maurienne)	9	↘

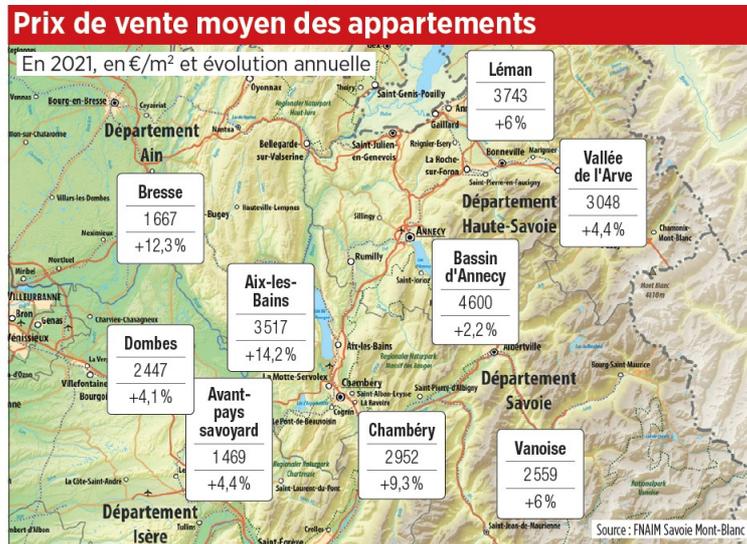
Source : FNAIM Savoie Mont-Blanc

HÉTÉROGÉNÉITÉ. L'Ain subit l'influence de Lyon et l'attractivité du Pays de Gex pour les frontaliers. Côté Savoie, la livraison d'un certain nombre de logements neufs en Pinel et l'existence d'un parc vieillissant, principalement sur Chambéry, entraînent un léger repli des loyers. Ces derniers sont très disparates selon les secteurs en Haute-Savoie, avec notamment des prix plus élevés dans le bassin d'Annecy que le long du Léman, associés à une vacance quasi nulle.

Les prix flambent

Mécaniquement, les prix montent en flèche. Dans le Grand Annecy, où ils s'inscrivent déjà dans une fourchette haute, ils augmentent encore de 2,2 %. Le prix moyen au mètre carré (m²) d'un appartement s'établit dorénavant à 4 600 euros, mais jusqu'à 5 000 euros et plus dans le centre-ville. Et le ticket d'entrée est encore plus élevé dans le neuf.

Ailleurs, le constat est le même : compter 3 743 € le mètre carré (+6 %) dans le Léman, 3 517 euros à Aix-les-Bains (+14,6 %) ; 2 952 euros à Chambéry (+9,3 %) et 1 667 euros à Bourg-en-Bresse (+12,3 %).



Et que dire des maisons, encore plus rares et très recherchées, dont les valeurs atteignent des sommets ? Acquérir une villa d'environ 120 m² coûte au bas mot 600 000 euros à Annecy. Au bord du lac, les prix flambent de +20 %. Dans le Genevois, surtout le Pays de Gex et le Léman, un bien similaire se négocie 540 000 à 580 000 euros, ce qui reste cher, « *mais encore très attractif pour les Suisses, qui se replient chez nous, ne pouvant plus acheter à Genève* », souligne Ado Mako, référent **Fnaim** sur ce secteur. Toutefois, Chambéry, Bourg-en-Bresse et les Dombes restent plus accessibles avec des prix moyens respectifs de 335 000, 240 000 et 265 000 euros.

Patricia Rey
Crédit adobe stock – Nico El Nino
A lire également :



Immobilier de montagne : pourquoi les prix flambent dans les stations Contenu réservé aux abonnés



On aurait pu croire que les deux saisons d'hiver de 2019 et de 2020, perturbées par la pandémie, auraient fait dérapier le marché immobilier à la montagne. Bien au contraire, cet événement inédit lui a donné un nouvel élan.

Les derniers chiffres publiés par la **Fnaim** de Savoie Mont-Blanc font état, en 2021, d'une hausse de 8,6 % de l'immobilier ancien avec un prix médian de 6.300 € le mètre carré. Dans les stations dites des « Grands Domaines », cette valeur s'établit à 8.000 € le mètre carré. Dans les « stations villages » (situées entre 1.300 et 1.600 mètres d'altitude), le mètre carré avoisine 5.600 €.

Dans ce marché, « les communes disposant d'un éventail d'activités pour l'après-ski (culture, gastronomie, divertissement) ont encore plus le vent en poupe qu'avant », précise Benjamin Berger, directeur général de Cimalpes, un réseau immobilier qui compte 15 agences dans les Alpes du Nord.

Ainsi, selon la **Fnaim**, le marché de l'immobilier ancien dans les Alpes du Nord (Savoie, Haute-Savoie et Isère) affiche une progression de prix cumulée de 12 % sur deux ans et de 21 % sur trois ans.

L'effet Covid

Comment expliquer cette bonne tenue malgré la moindre présence d'acheteurs étrangers friands de ce type d'immobilier ? Deux raisons à cela. Moins nombreuse, la clientèle internationale a finalement été remplacée par des Français dotés de moyens importants.

Ensuite, depuis les confinements à répétition, les rangs des acheteurs se sont étoffés . Beaucoup souhaitent se faire plaisir en s'offrant un bien au grand air avec une surface généreuse, le tout dans un cadre agréable. Or la montagne, en été comme en hiver, coche ces cases.

Dans le même temps, les propriétaires, dont certains envisageaient avant la crise sanitaire de vendre, ont différé cette décision pour la même raison. « Selon les analyses de Drimki, le nombre des annonces de biens à vendre à la montagne a chuté de 24 % en trois ans », signale Olivier Colcombet, directeur général de DigitRE, dont la filiale

Drimki est spécialisée dans l'estimation immobilière en ligne.

« Résultat, le marché s'est contracté suite à une raréfaction de l'offre et à un afflux des demandes », résume Jean-Jacques Botta, membre du conseil d'administration de la **Fnaim** Savoie Mont-Blanc.

Déficit d'offre

Sur les hauteurs, où le foncier est rare, les programmes neufs sortent au compte-gouttes et ne parviennent pas à combler ce déficit d'offre. « A la montagne, le neuf est généralement plus beau et plus cher que l'ancien car les agencements sont optimisés et les surfaces (très) grandes », précise Charles-Antoine Sialelli, directeur Athena Advisers Alpes.

« En ce mois de janvier, nous n'avons presque plus rien à vendre. Le moindre bien qui entre dans notre portefeuille au prix se vend vite, en quelques jours, voire dans la journée, et sans négociation », indique l'agence Giverdon Immobilier de l'Alpe d'Huez. Dans cette station, un 2-pièces de 23 m de 110.000 € à refaire, mis sur le marché le matin, a trouvé preneur dans l'après-midi au prix affiché.

Dans cette station de Haute-Savoie, le mètre carré dans l'ancien se monnaie entre 4.800 et 8.000 € selon l'état, la vue, l'exposition et la proximité des pistes. « Les studios sont peu demandés. En revanche, l'appétence est forte pour les biens familiaux, en appartement comme en chalet », complète Agathe Borasci, responsable des ventes de B.O. Immobilier basé à Châtel. Dans ce village, proche de la Suisse, le mètre carré est sur une piste ascendante. L'ancien se monnaie entre 5.000 et 7.000 € le mètre carré et le neuf surfe entre 7.500 et 10.000 €. A Châtel, les chalets sont très prisés et se négocient entre 1,3 et 4 millions d'euros.

Même remontée des valeurs observée à La Clusaz où « les prix font le grand écart allant de 6.000 à 9.000 € le mètre carré », indique Sébastien Tonnelier, responsable des transactions chez Athérac. Selon Barnes Aravis, cette cote peut monter jusqu'à 10.000 € dans le haut de gamme.

Laurence Boccara

Les contribuables ayant un ascendant dépendant dans le besoin sont face à un dilemme : bénéficier d'un crédit d'impôt pour emploi d'un salarié à domicile ou déduire une pension alimentaire. Ce qu'il faut savoir pour faire le bon choix fiscal.



Ces Suisses qui accèdent à la propriété en France voisine

Les Romands représentent une part non négligeable des acquéreurs dans certains départements frontaliers, où ils sont appréciés pour leur pouvoir d'achat et leur attitude.

Fabrice Breithaupt

Bien des Suisses, en particulier des Romands, ont acheté un bien immobilier en France ou projettent de le faire.

Mais qui sont ces acquéreurs helvétiques dans l'Hexagone? De quels cantons suisses proviennent-ils et quels départements et régions privilégient-ils outre-Jura? Quelles sont leurs motivations? Que cherchent-ils comme type de bien, pour quel prix et avec quel budget?

La Fédération nationale de l'immobilier (**Fnaïm**, à la fois syndicat des professionnels de la pierre et organisation fédérant des agences immobilières ainsi que des administrateurs de biens et/ou des syndics de copropriétés) a justement organisé, à la fin de décembre 2021, un séminaire interne pour ses membres sur la clientèle suisse en France. Deux de ses responsables régionaux nous dévoilent le portrait de l'acheteur helvète.

Les Suisses, acquéreurs de poids en France

Cette clientèle n'est pas négligeable sur le marché de l'immobilier de l'Hexagone. Les Helvètes y représentent 9% du total des acquéreurs étrangers. Ils sont ainsi, en nombre, les troisièmes plus importants acheteurs derrière les Britanniques (27%) et les Belges (19%), mais devant les Allemands (7%), les Italiens et les Néerlandais (5,5% chacun), les Étatsuniens (3%) et les Suédois (2,7%).

La part des clients suisses varie selon les régions françaises, y compris dans les zones frontalières.

Laurent Reynaud, président de la **Fnaïm** de Franche-Comté et directeur de l'agence Reynaud Immobilier Services à Besançon, l'estime «entre 2 et 3%» dans sa région.

Son homologue Sébastien Cartier, président de la **Fnaïm** Savoie Mont-Blanc et associé des agences Bouvet Cartier Immobilier à Annemasse et à Ambilly, l'évalue «entre 15 et 20%» dans les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie.

Ces proportions peuvent être plus importantes dans les secteurs de France voisine situés immédiatement proches de la Suisse.

Des prix français bien plus abordables qu'en Suisse

Si la France attire les Suisses, ce n'est pas seulement à cause de son art de vivre et de la richesse de son patrimoine; c'est aussi par ses prix de l'immobilier et du foncier nettement plus abordables qu'en Suisse. Par exemple, le prix de vente moyen au mètre carré d'une maison individuelle dans l'existant atteignait, en fin d'année dernière, entre 8831 francs dans le canton de Vaud et 13'835 francs dans le canton de Genève (source Wuest Partner). En comparaison, le prix moyen du mètre carré d'une villa ancienne (ou «existante» selon la terminologie helvétique) était, à la fin de 2021 aussi, de 1506 euros dans le Jura et de 4552 euros en Haute-Savoie (source **Fnaïm**, voir aussi le graphique). Soit jusqu'à neuf fois moins cher en France voisine qu'en Suisse romande.

Voilà qui explique en grande partie pourquoi bien des Suisses réussissent à concrétiser en France leur rêve d'accession à la propriété immobilière, alors qu'ils sont contraints, pour le plus grand nombre d'entre eux, de rester locataires dans leur pays.

Les régions françaises proches de la Suisse privilégiées

«En Franche-Comté, les acquéreurs suisses viennent principalement des cantons de Vaud et du Valais. Ils affectionnent le Haut-Doubs et le Haut-Jura, notamment des communes comme Morteau, Pontarlier ou

Jougne», précise Laurent Reynaud.

«Dans l'Ain et la Haute-Savoie, les Genevois visent essentiellement le Pays de Gex ainsi que le Genevois et le Chablais haut-savoyards, et les Vaudois plutôt le Pays de Gex, indique Sébastien Cartier. Des communes comme Saint-Julien-en-Genevois, Viry, Archamps, Neydens, mais aussi Vétraz-Monthoux, Collonges-sous-Salève, Lucinges, Bonne-sur-Menoge ou encore Chens-sur-Léman les intéressent». Pour eux, ces localités françaises, situées plus ou moins près de la frontière suisse, sont un peu la continuité immédiate du canton de Genève, explique-t-il. Ce sentiment de proximité d'avec la Suisse a été renforcé par la création du Léman Express (le réseau ferroviaire express régional franco-valdogenevois), qui rend certaines d'entre elles plus faciles et plus rapides d'accès, commente-t-il.

Sébastien Cartier note aussi que des communes comme Cruseilles, Allonzier-la-Caille et Saint-Martin-Bellevue gagnent en intérêt actuellement. «D'une part, les prix de vente y sont un peu plus bas que dans les communes françaises immédiatement proches de la frontière suisse, explique-t-il. D'autre part, la portion de l'autoroute A41 entre Genève et Annecy rapproche ces communes du canton de Genève.»

En outre, selon lui, les Romands qui s'installent en France voisine ont désormais pris le pli de se déclarer officiellement auprès des autorités locales françaises, ce que certains ne faisaient pas ou moins auparavant, vivant alors outre-Jura «au gris» (en prétextant n'avoir en France qu'une résidence secondaire, alors qu'ils y logeaient en fait à l'année).

Résidences principales ou secondaires?

Dans le Pays de Gex, le Genevois et le Chablais haut-savoyards, les Genevois et les Vaudois achètent majoritairement des résidences principales. A contrario, en Franche-Comté, Vaudois et Valaisans lorgnent plutôt des résidences secondaires.



À la recherche d'espace

Les Romands ont des besoins communs, observent Laurent Reynaud et Sébastien Cartier. Il s'agit majoritairement de familles ou de couples. Ils cherchent une villa ou un chalet présentant une surface généreuse, d'au moins 120 m², avec un terrain et une belle vue sans vis-à-vis.

Des Suisses exigeants, mais appréciés

Laurent Reynaud et Sébastien Cartier notent que la clientèle romande est exigeante: les matériaux de constructions utilisés doivent être de bonne qualité, tout comme les finitions.

Les Romands sont globalement appréciés par les professionnels français de la pierre. «Ils savent exactement ce qu'ils veulent et ils disposent d'un budget confortable (*ndlr: lire plus loin*), ce qui permet aux agents immobiliers de mieux cibler la recherche des biens à leur présenter, et ainsi d'éviter de perdre du temps», explique Laurent Reynaud.

Sébastien Cartier ajoute: «Ils sont ponctuels pour les rendez-vous des visites, et aiment que les professionnels le soient aussi. Et ils respectent les engagements pris.» «On retrouve ici les traits du caractère suisse», s'accordent à dire en souriant nos intervenants.

Tous deux remarquent aussi que les clients romands «ne négocient ni les prix de vente ni les honoraires des courtiers immobiliers et des notaires, à la différence des Français».

«Comme ils connaissent mal ou peu la réglementation française, ils sont méfiants et ont davantage besoin d'être informés et accompagnés tout au long du parcours d'acquisition», complète Sébastien Cartier.

Un haut pouvoir d'achat

S'agissant du budget, la clientèle romande dispose d'un pouvoir d'achat important. «Plus de 300'000 euros», indique Laurent Reynaud, pour qui «les Suisses se donnent les moyens d'acheter ce qu'ils souhaitent». Pour Sébastien Cartier, leur budget varie en moyenne «entre 600'000 et 800'000 euros».

Dans tous les cas, les capacités financières des Romands sont nettement supérieures à celles des travailleurs frontaliers, lesquelles sont de «moins de 200'000 euros» d'après Laurent Reynaud, et comprises «entre 400'000 et 600'000 euros» d'après Sébastien Cartier. Celui-ci explique cette différence de moyens par deux raisons: «D'une part, dans les couples romands, les deux conjoints

travaillent en Suisse, ce qui n'est pas toujours le cas des frontaliers. D'autre part, les premiers occupent, plus souvent que les seconds, des postes à responsabilité, et sont donc mieux rémunérés qu'eux».

Concernant le financement de leur acquisition, «chez le notaire, au moment de la signature de l'acte d'achat définitif, les Romands paient au comptant, ce qui ne signifie pas qu'ils n'ont pas contracté en amont un crédit immobilier (*ndlr: prêt hypothécaire, en Suisse*). Les frontaliers, eux, règlent la transaction avec des fonds provenant clairement d'un tel emprunt», déclare Laurent Reynaud.

De son côté, Sébastien Cartier note que les clients romands n'hésitent pas à utiliser les services des banques françaises pour obtenir un crédit immobilier: «Comme ils achètent dans notre région surtout des résidences principales et qu'ils ont l'intention de vivre en France voisine, ils doivent de toute manière ouvrir un compte dans une banque française pour le paiement de leurs dépenses courantes.» Le professionnel précise que les clients suisses contractent des emprunts en euros ou des emprunts mixtes (pour partie en francs suisses et pour l'autre en euros) afin de limiter les risques de change à la fois sur le montant de leurs mensualités et sur le prix à la revente de leur bien.



Laurent Reynaud
Président
de la Fnaim de
Franche-Comté

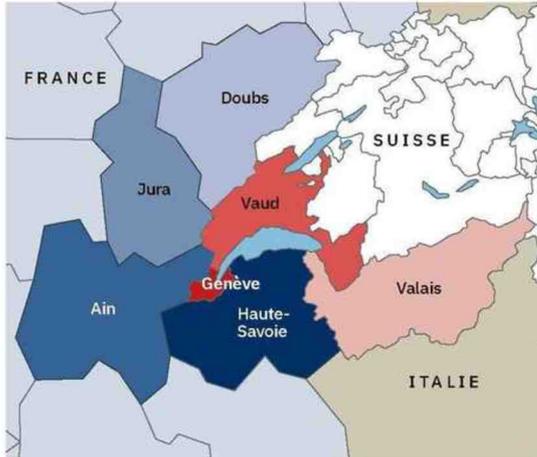


Sébastien Cartier
Président
de la Fnaim
Savoie Mont Blanc



Les prix de l'immobilier en France voisine

En comparaison avec certains cantons romands



Infographie: G. Laplace. Sources: Wuest Partner (Suisse), Laboratoire Économique du Logement/Fnaim (France).

Prix moyens au mètre carré, dans l'existant/ancien, à la fin de 2021
Appartements/PPE



Maisons individuelles



Divonne-les-Bains, dans le département de l'Ain, à deux pas de la frontière suisse. LUCIEN FORTUNATI



Une saison « très satisfaisante » en montagne

N.G.

Un tiers des adhérents de la Fnaim Savoie Mont Blanc exercent dans le tourisme de montagne. Après une saison très compliquée l'hiver dernier avec la fermeture des remontées mécaniques, 2022 semble répondre aux attentes des professionnels. « On sent l'envie des gens de venir profiter de la neige et du beau temps que nous avons depuis le début de la saison. Malgré le fait que les Anglais n'ont pas pu venir tout de suite, nous sommes légèrement en dessous de la courbe de fréquentation de 2020, qui était une très bonne année », constate Jean-Jacques Botta, vice-président montagne au sein de la Fnaim Savoie Mont Blanc.

Les pratiques des touristes lors de leurs réservations ont changé. Le taux d'occupation des logements présentés par des agences immobilières a augmenté de 3 %, tandis que les résidences de tourisme perdent 4 % de visiteurs et les locations de particulier à particulier chutent de 7,5 %. « On accompagne les gens dans leur visite chez nous. On peut s'occuper de leur réserver les forfaits ou le matériel par exemple. Gérer une fuite d'eau ou une panne de chauffage depuis Paris par exemple, c'est plus compliqué pour un particulier qui loue son appartement ou son chalet », constate Bérengère Servat, présidente adjointe de la Fnaim Savoie Mont Blanc.



La saison 2022 s'annonce légèrement en dessous de l'année 2020, qui avait été excellente. Archives photo Le DL /Thierry GUILLOT

France voisine

Ces chers acquéreurs suisses

Les Romands représentent une part non négligeable des acquéreurs dans certains départements frontaliers, où ils sont appréciés pour leur pouvoir d'achat et leur attitude.

Fabrice Breithaupt

Bien des Suisses, en particulier des Romands, ont acheté un bien immobilier en France ou projettent de le faire.

Mais qui sont exactement ces acquéreurs helvètes dans l'Hexagone? De quels cantons suisses proviennent-ils et quels départements et régions privilégient-ils outre-Jura? Quelles sont leurs motivations? Que cherchent-ils comme type de bien, pour quel prix et avec quel budget?

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), à la fois syndicat des professionnels de la pierre et organisation fédérant des agences immobilières ainsi que des administrateurs de biens et/ou des syndics de copropriétés) a justement organisé, à la fin de décembre 2021, un séminaire interne pour ses membres sur la clientèle suisse en France. Deux de ses responsables régionaux nous dévoilent le portrait de l'acheteur helvète.

Les Suisses, des acquéreurs de poids en France

Cette clientèle n'est pas négligeable sur le marché de l'immobilier de l'Hexagone. Les Helvètes y représentent 9% du total des acquéreurs étrangers. Ils sont ainsi, en nombre, les troisièmes plus importants acheteurs derrière les Britanniques (27%) et les Belges (19%), mais devant les Allemands (7%), les Italiens et les Néerlandais (5,5% chacun), les Étatsuniens (3%) et les Suédois (2,7%).

La part des clients suisses varie selon les régions françaises, y compris dans les zones frontalières. Laurent Reynaud, président de la Fnaim de Franche-Comté et directeur de l'agence Reynaud Immobilier Services à Besançon, l'estime «entre 2 et 3%» dans sa région.

Son homologue Sébastien Cartier, président de la Fnaim Savoie Mont-Blanc et associé des agences Bouvet Cartier Immobilier à Annemasse et à Ambilly, l'évalue «entre 15 et 20%» dans les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie.

Ces proportions peuvent être plus importantes dans les secteurs de France voisine situés immédiatement proches de la Suisse.

Des prix français bien plus abordables qu'en Suisse

Si la France attire les Suisses, ce n'est pas seulement à cause de son art de vivre et de la richesse de son patrimoine; c'est aussi par ses prix de l'immobilier et du foncier nettement plus abordables qu'en Suisse. Par exemple, le prix de vente moyen au mètre carré d'une maison individuelle dans l'existant atteignait, en fin d'année dernière, entre 8831 francs dans le canton de Vaud et 13'835 fr dans le canton de Genève (source Wuest Partner). En comparaison, le prix moyen du mètre carré d'une villa ancienne (ou «existante» selon la terminologie helvétique) était, à la fin de 2021 aussi, de 1506 euros dans le Jura et de 4552 euros en Haute-Savoie (source Fnaim, voir aussi le graphique ci-dessus). Soit jusqu'à neuf fois moins cher en France voisine qu'en Suisse romande!

Voilà qui explique en grande partie pourquoi bien des Suisses réussissent à concrétiser en France leur rêve d'accession à la propriété immobilière, alors qu'ils sont contraints, pour le plus grand nombre d'entre eux, de rester locataires dans leur pays.

Les régions françaises proches de la Suisse privilégiées

«En Franche-Comté, les acquéreurs suisses viennent principalement des cantons de Vaud et du Valais. Ils affectionnent le Haut-Doubs et le Haut-Jura, notamment des communes comme Morteau, Pontarlier ou Jougue», précise Laurent Reynaud.

«Dans l'Ain et la Haute-Savoie, les Genevois visent essentiellement le Pays de Gex ainsi que le Genevois et le Chablais haut-savoyards, et les Vaudois plutôt le Pays de Gex, indique Sébastien Cartier. Des communes comme Saint-Julien-en-Genevois, Viry, Archamps, Neydens (*ndlr: voir photo en page suivante*), mais aussi Vétraz-Monthoux, Collonges-sous-Salève, Lucinges, Bonne-sur-Menoge ou encore Chens-sur-Léman les intéressent». Pour eux, ces localités françaises, situées plus ou moins près de la frontière suisse, sont un peu la continuité immédiate du canton de Genève, explique-t-il. Ce sentiment de proximité d'avec la Suisse a été renforcé par la création du Léman Express (le réseau ferroviaire express régional franco-valdo-genevois), qui rend certaines d'entre elles plus faciles et plus rapides d'accès, commente-t-il.

Sébastien Cartier note aussi que des communes comme Cruseilles, Allonzier-la-Caille et Saint-Martin-Bellevue gagnent en intérêt actuellement. «D'une part, les prix de vente y sont un peu plus bas que dans les communes françaises immédiatement proches de la frontière suisse, explique-t-il. D'autre part, la portion de l'autoroute A41 entre Genève et Annecy rapproche ces communes du canton de Genève.»

En outre, selon lui, les Romands qui s'installent en France voisine ont désormais pris le pli de se déclarer officiellement auprès des autorités locales françaises, ce que certains ne faisaient pas ou moins auparavant, vivant alors outre-Jura «au gris» (en prétextant n'avoir en France qu'une résidence secondaire, alors qu'ils y logeaient en fait à l'année).

Résidences principales ou secondaires?

Dans le Pays de Gex, le Genevois et le Chablais haut-savoyards, les Genevois et les Vaudois achètent majoritairement des résidences principales.

A contrario, en Franche-Comté, Vaudois et Valaisans lorgnent plutôt des résidences secondaires.

À la recherche d'espace

Les Romands ont des besoins communs, observent Laurent Reynaud et Sébastien Cartier.

Il s'agit majoritairement de familles ou de couples. Ils cherchent une villa ou un chalet présentant une surface généreuse, d'au

Des Suisses exigeants, mais appréciés

Laurent Reynaud et Sébastien Cartier notent que la clientèle romande est exigeante: les matériaux de constructions utilisés doivent être de bonne qualité, tout comme les finitions.

Les Romands sont globalement appréciés par les professionnels français de la pierre: «Ils savent exactement ce qu'ils veulent et ils disposent d'un budget confortable (*ndlr: lire plus loin*), ce qui permet aux agents immobiliers de mieux cibler la recherche des biens à leur présenter. et ainsi d'éviter de moins 120 m², avec un terrain et une belle vue sans vis-à-vis.

perdre du temps», explique Laurent Reynaud.

Sébastien Cartier ajoute: «Ils sont ponctuels pour les rendez-vous des visites, et aiment que les professionnels le soient aussi. Et ils respectent les engagements pris.» «On retrouve ici les traits du caractère suisse», s'accordent à dire en souriant nos intervenants.

Tous deux remarquent aussi que les clients romands «ne négocient ni les prix de vente ni les honoraires des courtiers immobiliers et des notaires, à la différence des Français».

«Comme ils connaissent mal ou peu la réglementation française, ils sont méfiants et ont davantage besoin d'être informés et accompagnés tout au long du parcours d'acquisition», complète Sébastien Cartier.

Un haut pouvoir d'achat

S'agissant du budget, la clientèle romande dispose d'un pouvoir d'achat important. «Plus de

300'000 euros», indique Laurent Reynaud, pour qui «les Suisses se donnent les moyens d'acheter ce qu'ils souhaitent». Pour Sébastien Cartier, leur budget varie en moyenne «entre 600'000 et 800'000 euros».

Dans tous les cas, les capacités financières des Romands sont nettement supérieures à celles des travailleurs frontaliers, lesquelles sont de «moins de 200'000 euros» d'après Laurent Reynaud, et comprises «entre 400'000 et 600'000 euros» d'après Sébastien Cartier. Celui-ci explique cette différence de moyens par deux raisons: «D'une part, dans les couples romands, les deux conjoints travaillent en Suisse, ce qui n'est pas toujours le cas des frontaliers. D'autre part, les premiers occupent, plus souvent que les seconds, des postes à responsabilité, et sont donc mieux rémunérés qu'eux».

Concernant le financement de leur acquisition, «chez le notaire, au moment de la signature de l'acte d'achat définitif, les Romands paient au comptant, ce qui ne signifie pas qu'ils n'ont pas contracté en amont un crédit immobilier (*ndlr: prêt hypothécaire, en Suisse*). Les frontaliers, eux, règlent la transaction avec des fonds provenant clairement d'un tel emprunt», déclare Laurent Reynaud.

De son côté, Sébastien Cartier note que les clients romands n'hésitent pas à utiliser les services des banques françaises pour obtenir un crédit immobilier: «Comme ils achètent dans notre région surtout des résidences principales et qu'ils ont l'intention de vivre en France voisine, ils doivent de toute manière ouvrir un compte dans une banque française pour le paiement de leurs dépenses courantes.» Le professionnel précise que les clients suisses contractent des emprunts en euros ou des emprunts mixtes (pour partie en francs suisses et pour l'autre en euros) afin de limiter les risques de change à la fois sur le montant de leurs mensualités et sur le prix à la revente de leur bien.

«Les Suisses savent exactement ce qu'ils veulent et ils disposent d'un budget confortable.»
«Ils sont ponctuels pour les rendez-vous des visites et ils respectent les engagements pris.»



Laurent Reynaud
Président de la Fnaim de Franche-Comté



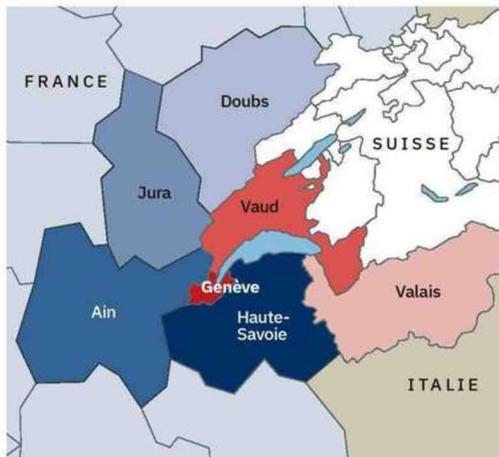
Sébastien Cartier
Président de la Fnaim Savoie Mont Blanc



Neydens, près de Saint-Julien-en-Genévois, est l'une des communes haut-savoyardes prisées par les acquéreurs immobiliers suisses. LUCIEN FORTUNATI

Les prix de l'immobilier en France voisine

En comparaison avec certains cantons romands



Infographie: G. Laplace. Source: Wuest Partner (Suisse), Laboratoire Économique du Logement/Fnaim (France).

Prix moyens au mètre carré, dans l'existant/ancien, à la fin de 2021

Appartements/PPE

Genève	13'668 fr.
Vaud	9339 fr.
Valais	6728 fr.
Haute-Savoie	4095 €
Ain	2310 €
Doubs	1715 €
Jura	1318 €

Taux de change:
1 euro = 1,05 CHF
environ au
31 janvier 2022

Maisons individuelles

Genève	13'835 fr.
Vaud	8831 fr.
Valais	5959 fr.
Haute-Savoie	4552 €
Ain	2446 €
Doubs	1992 €
Jura	1506 €

La Fnaim confirme une année 2021 historique pour l'immobilier

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) a dévoilé son bilan pour l'année 2021. Un record de ventes, l'impact du travail transfrontalier et la nouvelle donne du télétravail étaient au programme.

Nathan GARCIA

Une année record en termes de ventes

En 2021, près de 40 000 logements ont été vendus dans l'Ain (10 918), la Savoie (10 308) et la Haute-Savoie (17 921). « Malgré une économie mondiale complètement chamboulée, l'immobilier reste une valeur refuge. Le record dans notre secteur est logique puisque nous avons aussi atteint un volume historique en France avec 1 200 000 ventes sur une année », assure Sébastien Cartier, président de la chambre Savoie Mont Blanc de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). La propriété reste majoritaire dans les trois départements, autour de 60 % en moyenne, la location se situant à 37 %.

Le spectre de la frontière suisse s'étend de plus en plus

Après avoir provoqué une forte augmentation des prix à l'achat ou à la location en Haute-Savoie, l'activité frontalière déborde désormais sur la Savoie. Le prix de vente moyen des appartements au m² dans le bassin de vie d'Aix-les-Bains est en forte augmentation à +14,2 %, soit 3 517 euros le m². Celui de

Chambéry est aussi concerné avec une hausse de 9,3 % du m². À Annecy et dans le secteur du Léman (Genevois français et Chablais), le même phénomène est constaté, mais à moindre échelle, +2,2 % pour la première et +6 % pour le second. « On commence sûrement à atteindre des plafonds de prix sur ces territoires, les prix étant déjà très élevés de base », analyse Sébastien Cartier. Pour acheter une maison dans le bassin annécien, il faudra déboursier 600 000 euros en moyenne, contre 335 000 à Chambéry et ses alentours.

Le télétravail change-t-il la donne ?

Dans l'Ain, Bourg-en-Bresse connaît un regain d'attractivité, notamment constaté par la hausse des prix des appartements au m² (+12,3 %). « C'est un secteur qui plaît aux Parisiens en quête d'un mode de vie plus relâché, mais aussi aux Lyonnais. Le télétravail permet de rester à la maison sans vivre à proximité de son lieu de travail et Bourg-en-Bresse est à seulement deux heures de train de la capitale », précise le président de la Fnaim Savoie Mont Blanc. Une dynamique dont les deux Savoie semblent moins profiter, notamment à cause

d'un déficit au niveau de la déserte ferroviaire.

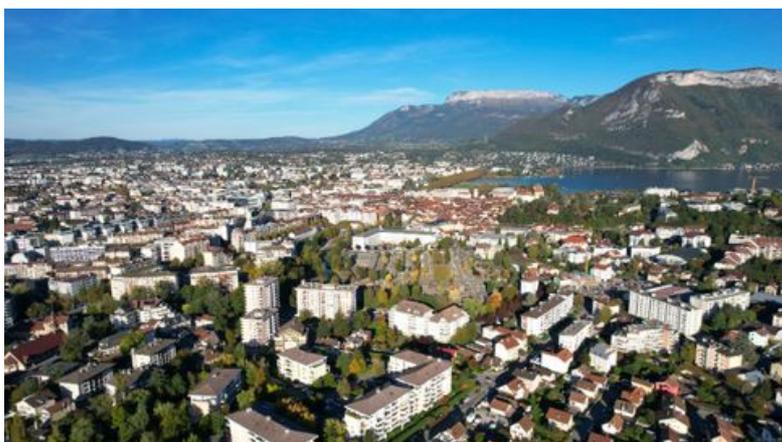
« Il y a une autre donnée pour les frontaliers qui s'installent de plus en plus loin de la frontière. Un accord a été trouvé pour que les Français puissent télétravailler en illimité sans que cela impacte leur situation fiscale. Mais si nous revenons un jour à la situation initiale, les gens seront obligés de prendre la voiture ou les transports presque tous les jours pour aller en Suisse », anticipe Sébastien Cartier.



Pour acheter une maison dans le bassin annécien, il faut déboursier 600 000 euros en moyenne, contre 335 000 euros à Chambéry. Archives photo Le DL/V. B.



Forte hausse de la demande en Savoie / Mont-Blanc



(© Cabinet Barret Conseil)

La **FNAIM Savoie Mont Blanc** organisait jeudi une conférence de presse pour faire le bilan de l'année 2021 sur les marchés immobiliers de l'Ain, de la Savoie et de la Haute-Savoie.

La **FNAIM Savoie Mont Blanc** organisait ce jeudi une conférence de presse visant à faire un bilan de l'année écoulée sur les marchés immobiliers des trois départements, à savoir l'Ain, la Savoie et la Haute-Savoie. Etaient ainsi présents le président de la Chambre, Sébastien Cartier, et de nombreux membres du conseil d'administration et référents de bassin.

La fédération avait déjà fait part, courant janvier, **des chiffres du marché immobilier au niveau national**, et des records atteints en termes de transactions, avec plus de 1,2 million de logements vendus en France. Cette bonne dynamique nationale a également été déclinée sur les territoires de l'Ain et de Savoie Mont Blanc, avec près de 40.000 biens vendus. Plus précisément, l'observatoire LABEL de la **FNAIM** a dénombré 39.147 ventes de logements, dont 17.921 en Haute-Savoie, 10.918 dans l'Ain et 10.308 en Savoie. Les agents de la Chambre ont enregistré des hausses d'activité comprises entre 5 et 10% en location et en transaction, y compris dans les montagnes savoyardes et le massif du Jura.

La Chambre a fait part d'une demande précise de biens immobiliers avec des accès extérieurs comme les balcons et les jardins, que ce soit en termes de location et de transaction, conséquence indirecte de la pandémie de la Covid-19. Forte demande lyonnaise à Bourg-en-Bresse et dans la Dombes

La Chambre locale de la **FNAIM** a fait part d'une demande forte, comme dans le sud de l'Ain où les lyonnais viennent chercher plus d'espaces dans la Dombes (+5%), pénalisant les habitants de ce territoire rural, jusqu'à Bourg-en-Bresse (+10%) où les investisseurs lyonnais choisissent la pierre qu'ils ne peuvent plus s'offrir à Lyon, où là-aussi les prix s'envolent.

« Bourg-en-Bresse n'attire pas seulement les lyonnais, ça vient de toute la France » commente Marie Line Jouvent, la référente bassin pour l'Ain à la **FNAIM Savoie Mont Blanc**. En Bresse, les prix des appartements flambent de 12,3% à 1.667€ le m², tandis

que dans la Dombes, ceux-ci progressent de 4,1% à 2.447€ le m². Les prix des maisons s'établissent respectivement à 240.000€ et à 265.000€ dans ces secteurs respectifs.

« Les clients recherchent des biens connectés aux grandes villes par l'autoroute comme Lyon, ou Paris à deux heures de TGV. Nous ne publions plus nos offres, nous avons des clients en liste d'attente que nous appelons dès qu'un bien est disponible sur le marché ! ».

Marie Line Jouvent Marché très dynamique et tendu dans la vallée de l'Arve

Cette dynamique positive du marché s'observe également dans la vallée de l'Arve, où le marché est très dynamique et tendu, du fait de la proximité de Genève. Les prix des appartements progressent de 4,4% à 3.048€ le m².

« Nous avons plus de primoaccédants dans la vallée. Plus on s'approche de la frontière plus les prix sont élevés. Dans l'ensemble, on enregistre une hausse d'activité de +8%. Sallanches reprend des couleurs également car les actifs ne peuvent plus se loger en station (Megève, St Gervais, Chamonix) et sont contraints de redescendre dans la vallée. »

Christophe Dechamboux à la Roche-sur-Foron Le Genevois français toujours prisé

Dans le genevois français (Annemasse, Pays de Gex et Léman) la hausse des transactions atteint 10%, et les prix suivent, avec un prix de 5.000€ le m² pour un appartement neuf, et des budgets de 580.000€ à 600.000€ pour acquérir une maison, bien rare dans la cité frontalière. Sur le secteur du Léman, les prix des appartements augmentent de 6% à 3.743€ le m².

« Ça peut être un petit peu moins du côté de Thonon, à 3.200€ le m², alors qu'on est plutôt à 3.600€-3.800€ le m² sur Annemasse, et au delà de 4.000€ sur Saint-Julien-en-Genevois ».

Sébastien Cartier

Les prix des maisons atteignent, eux, en moyenne 540.000€ dans cette même zone.

« Les suisses se replient chez nous car ils ne peuvent pas acheter à Genève, c'est inaccessible, en revanche ils trouvent des biens adaptés à leurs moyens sur notre territoire à la faveur d'un franc à parité. »

Ado Mako

Certains suisses sont prêts à partir, de Genève, relativement loin, selon Sébastien Cartier, pour acquérir un bien.

« Les gens sont prêts jusqu'à Rumilly, Aix-les-Bains. Finalement, en autoroute, des gens, lorsqu'ils ont vécu précédemment dans de grandes métropoles comme Paris ou Lyon, ou à l'étranger, ils n'ont pas peur de faire une heure de route. Ils maîtrisent le temps de trajet, et encore une fois, le télétravail permet aussi de limiter les déplacements et de rester bien plus souvent chez soi. »

Sébastien Cartier Hausse à Annecy, Aix-les-Bains et Chambéry

Annecy enregistre des prix record, notamment en centre-ville où les maisons disparaissent pour laisser place aux immeubles. Sur l'ensemble du bassin d'Annecy, on notera que les prix des appartements ont connu une augmentation de 2,2% en 2021, à 4.600€ le m². Les prix flambent de +20% pour les maisons, et de 30% pour les terrains au bord du lac. Il faut compter, sur le bassin d'Annecy, 600.000€ pour une maison. Les agents notent également un report sur la périphérie d'Annecy, du fait des prix observés dans le centre de l'agglomération.

« Des investisseurs français fortunés viennent placer leur argent dans la pierre et achètent cash tous types de biens, même des entrepôts ! », souligne Jean-Christian Bozon, référent du bassin Annecy-Albanais.

« Les clients moins aisés se replient en périphérie, sur Rumilly où la ville se développe ».

Sébastien Cartier

Certains se tournent vers la Savoie, et rallient le lac du Bourget et Aix-les-bains, où les prix grimpent également. « Aix attire les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, avec un accès direct à Genève par l'autoroute, les prix suivent avec des hausses de +6 à +8% et un prix de 5.000€ le m² pour un appartement neuf, 4.300€ le m² pour une maison », commente Bérengère Servat. Le prix moyen d'une maison sur Aix-les-Bains s'établit à 390.000€.

La référente sur ce bassin de vie fait part d'une hausse de 5% des activités sur Chambéry et d'un prix médian de 4.000€ le m² pour une maison. Le prix moyen pour ce type de bien est de 335.000€. Les prix des appartements progressent, eux, de 9,3%, à 2.952€ le m².

Nette progression des prix en stations

En montagne, l'activité a également été dynamique; « Les choses sont claires, la montagne a prouvé qu'elle permettait l'accès direct à la nature, les grands espaces, pour échapper ou s'éloigner de cette crise sanitaire », note Jean-Jacques Botta, le référent national de la **FNAIM** pour le marché de la montagne.

La hausse est de +8% en moyenne, et les prix médians se situent à 6.500€ le m² tous secteurs confondus (Savoie, Haute-Savoie).

« Clairement dans les grandes stations de la Tarentaise, on atteint les 12.000€ le m², voire 20.000€ le m² selon les chalets. Il faut compter bien sûr plus d'un million d'euros pour un chalet en station, mais la majorité des biens accessibles au plus grand nombre, sont des appartements intégrés dans des promotions de type chalet. »

Jean-Jacques Botta

En stations, le budget nécessaire pour acquérir un bien en Savoie Mont-Blanc est pour un studio, de 116.950€ pour environ 22 m², de 275.450€ pour environ un 2 / 3 pièces de 45 m², et 640.000€ pour un 3 / 4 pièces d'environ 100 m².

Les stations les plus chères sont Val d'Isère (11.120€ le m²), Méribel (9.166€ le m²), Avoriaz (8.700€ le m²) ou Mégève (8.600€ le m²).

Si vous avez apprécié cet article, s'il vous plait, prenez le temps de laisser un commentaire ou de souscrire au flux afin de recevoir les futurs articles directement dans votre lecteur de flux.

«Les périphéries voient les ultra-urbains arriver avec un fort pouvoir d'achat»

Yann Jéhanno est le président de Laforêt France. Nous évoquons avec lui l'évolution du marché immobilier en 2021, ainsi que les enjeux de 2022.

2021, année exceptionnelle pour l'immobilier selon Century 21

Le réseau d'agences franchisées a présenté lundi son bilan annuel du marché. Si l'année écoulée a été très bonne sur le front de l'activité, les prix, toujours en hausse, commencent à désolubiliser certains ménages.

Un marché immobilier record en 2021, selon Laforêt

L'année écoulée a été très positive pour l'activité immobilière avec un record en termes de transactions. Selon le réseau d'agences franchisées, 2022 sera une année « entre menaces et opportunités ».

FNAIM ">Le marché immobilier a bien résisté en 2021, selon la **FNAIM FNAIM** ">



La **FNAIM** a, quelques jours avant sa conférence de presse portant sur l'année 2021, révélé les principales tendances du millésime écoulé. Les prix sont toujours en forte hausse, avec toutefois des disparités suivant les territoires.

Marché immobilier : des signes de faiblesse selon Immonot

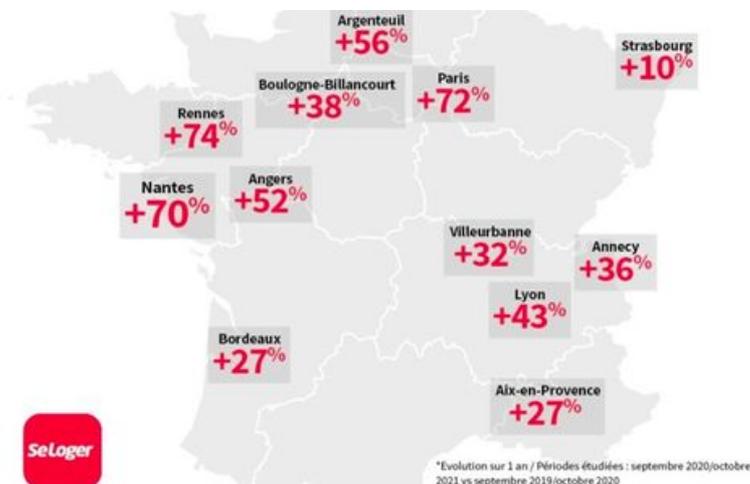
Selon le portail immobilier du groupe Notariat Services, quelques informations laissent penser que les ventes pourraient se dégrader et les prix reculer.

Immobilier : affaiblissement de la hausse des prix à Lyon



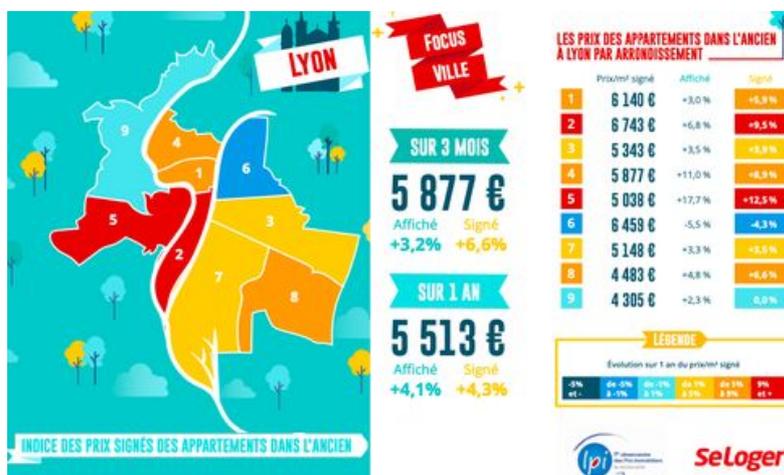
C'est ce que révèle le dernier baromètre mensuel LPI-Seloger.

Passoires thermiques : les ventes s'accroissent dans les villes de la région



Seloger a récemment communiqué sur l’envolée des mises en vente de passoires énergétiques. Et notamment à Lyon et dans les grandes villes d’Auvergne-Rhône-Alpes. Les communes rurales face à une véritable « poussée haussière »

Depuis janvier, elles ont, selon Meilleurs Agents, vu leurs prix grimper de 7,4%, ce qui est près de 2,5 fois plus que les principales agglomérations. Les prix toujours en nette hausse à Lyon selon LPI-Seloger



Le baromètre mesurant l’évolution des prix de l’immobilier fait état d’un affaiblissement de la demande. Les villes d’Auvergne-Rhône-Alpes enregistrent toujours des hausses de prix toujours marquées.

Immobilier : vers un volume de ventes historiquement élevé en 2021



La **FNAIM** a dévoilé mardi sa note de conjoncture immobilière.
Les grandes villes moins attractives



C'est ce que révèle une enquête Harris Interactive divulguée par Century 21.
Immobilier : hausse de la demande, offre en baisse, et prix en hausse



Le réseau d'agences franchisées Laforêt a fait un point sur le marché immobilier.
Comme les autres acteurs du marché, il constate une forte activité, qui se traduit par une chute de l'offre.
Les prix de l'immobilier atteignent des records et freinent l'activité

Century 21 a fait part ce lundi de son point trimestriel sur le marché français.

La hausse des prix des logements anciens perdure

Au deuxième trimestre 2021, les prix des logements anciens ont enregistré une hausse de 1,6% par rapport au premier trimestre, selon les indices Notaires-Insee publiés ce jeudi. En Île-de-France, les prix sont quasi-stables.

Les villes moyennes toujours prisées, selon Orpi



Le réseau d'agences a tiré un bilan de la saison d'été sur le marché immobilier.



Pays de Savoie/Ain: quels secteurs sont les plus chers et quel type d'habitat se vend le plus?

Malgré un marché de l'immobilier dynamique en 2021, c'est un vrai parcours du combattant de se loger dans la région du fait de la rareté des biens. Quels sont les secteurs les plus chers et quelles tendances se dessinent ? Tour d'horizon. En 2021, 39 147 logements ont été vendus en pays de Savoie et dans l'Ain selon les derniers chiffres de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc, dont plus de 16 000 rien qu'en Haute-Savoie.

Les appartements se vendent mieux en Savoie et Haute-Savoie

Environ 6 habitants sur 10 sont propriétaires sur les trois départements. Les ventes d'appartements détrônent largement celles des maisons en Savoie et Haute-Savoie, alors que cette tendance est inversée pour le département de l'Ain, avec 65 % de maisons vendues. Celles-ci affichent des prix plus abordables, à moins de 300 000 € en moyenne. Il faut compter au moins le double à Annecy. Concernant les appartements, le prix moyen au m² sur le bassin annécien est de 4600 €, de 3700 € pour le bassin lémanique et de 3500 € pour Aix-les-Bains.

La Savoie est le département où les résidences secondaires se sont le plus vendues, avec un peu moins de 4 biens sur 10, devant la Haute-Savoie (24 %). Dans l'Ain, ces transactions sont peu nombreuses avec seulement 6 % de ventes.

Aix-les-Bains parmi les villes les plus chères

Concernant le marché locatif, Annecy détient la première place du podium des bassins de vie les plus chers. Le loyer médian est estimé à 14 € le m² en 2021, toujours selon les chiffres de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc. Le bassin lémanique est juste derrière avec un prix au m² de 13 €, suivi de la vallée de l'Arve dont le prix au m² s'établit à 12€.

À la loupe, Annecy, Annemasse, Aix-les-Bains et Thonon-les-Bains ont les loyers les plus élevés, avec une hausse de 5 % pour Annemasse au mois de décembre par rapport à la même période en 2020. Elle est de 4 % pour Annecy (14,7 €/m²) et de plus de 3 % pour Chambéry (11,9 €/m²), alors que les loyers d'Aix-les-Bains (12,6 €/m²) et de Thonon (12,3 €/m²) restent stables.



Pays de Savoie/Ain: quels secteurs sont les plus chers et quel type d'habitat se vend le plus?

Malgré un marché de l'immobilier dynamique en 2021, c'est un vrai parcours du combattant de se loger dans la région du fait de la rareté des biens. Quels sont les secteurs les plus chers et quelles tendances se dessinent ? Tour d'horizon. En 2021, 39 147 logements ont été vendus en pays de Savoie et dans l'Ain selon les derniers chiffres de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc, dont plus de 16 000 rien qu'en Haute-Savoie.

Les appartements se vendent mieux en Savoie et Haute-Savoie

Environ 6 habitants sur 10 sont propriétaires sur les trois départements. Les ventes d'appartements détrônent largement celles des maisons en Savoie et Haute-Savoie, alors que cette tendance est inversée pour le département de l'Ain, avec 65 % de maisons vendues. Celles-ci affichent des prix plus abordables, à moins de 300 000 € en moyenne. Il faut compter au moins le double à Annecy. Concernant les appartements, le prix moyen au m² sur le bassin annécien est de 4600 €, de 3700 € pour le bassin lémanique et de 3500 € pour Aix-les-Bains.

La Savoie est le département où les résidences secondaires se sont le plus vendues, avec un peu moins de 4 biens sur 10, devant la Haute-Savoie (24 %). Dans l'Ain, ces transactions sont peu nombreuses avec seulement 6 % de ventes.

Aix-les-Bains parmi les villes les plus chères

Concernant le marché locatif, Annecy détient la première place du podium des bassins de vie les plus chers. Le loyer médian est estimé à 14 € le m² en 2021, toujours selon les chiffres de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc. Le bassin lémanique est juste derrière avec un prix au m² de 13 €, suivi de la vallée de l'Arve dont le prix au m² s'établit à 12€.

À la loupe, Annecy, Annemasse, Aix-les-Bains et Thonon-les-Bains ont les loyers les plus élevés, avec une hausse de 5 % pour Annemasse au mois de décembre par rapport à la même période en 2020. Elle est de 4 % pour Annecy (14,7 €/m²) et de plus de 3 % pour Chambéry (11,9 €/m²), alors que les loyers d'Aix-les-Bains (12,6 €/m²) et de Thonon (12,3 €/m²) restent stables.



Le prix des logements continue de grimper à Annecy et Aix-les-Bains

L'année 2021 a été une année record pour le marché de l'immobilier sur le territoire, avec près de 40 000 biens vendus en pays de Savoie et dans l'Ain, notamment suite au développement du télétravail. Mais le marché reste tendu, avec un effet « ciseaux ». Avec ses grands espaces et ses reliefs, la région Savoie Mont-Blanc séduit. Et surtout depuis la crise sanitaire, où ils sont nombreux à avoir quitté les métropoles pour venir s'installer dans des villes à taille humaine et trouver des logements avec un coin de verdure. Mais l'offre ne suit pas la demande et cela entraîne une hausse du prix des logements, particulièrement à Annecy et Aix-les-Bains.

C'est la place que prend Annecy cette année dans le classement des villes les plus chères de France. Et cela se confirme particulièrement dans le centre-ville, où les prix des biens s'envolent et les maisons disparaissent pour laisser place aux immeubles.

C'est le loyer médian au m² du bassin annécien en décembre 2021, qui est d'ailleurs le plus cher du territoire. Viennent ensuite Annemasse (14,2 €/m²), Aix-les-Bains (12,6 €/m²) et Thonon (12,3 €/m²).

Les loyers sont plus chers car les biens sont plus rares. En raison du contexte sanitaire, les propriétaires sont plus frileux à l'idée de vendre et beaucoup de chantiers ont été ralentis. À Annecy par exemple, selon la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc, un ensemble de programmes neufs n'est pas sorti de terre en raison de la crise sanitaire et de la politique de la Ville qui a bloqué un certain nombre de permis.

C'est le prix du m² d'un logement neuf sur la première couronne d'Annecy. À Rumilly, il faut compter un peu plus de 4000 euros le m². « Le marché de Rumilly absorbe la clientèle d'Annecy qui ne peut pas se loger sur le bassin », constate Jean-Christian Bozon, référent du bassin Annecy Albanais de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc.

Cela correspond au loyer moyen (hors charge) d'un appartement T2 de 45m² dans l'Albanais, contre 750 euros, pour le même bien à Annecy. « Les loyers de l'Albanais se sont alignés sur les prix annéciens d'il y a 2-3 ans » analyse le spécialiste de l'immobilier. Hormis la Venise des Alpes et Rumilly, d'autres villes des pays de Savoie ont de plus en plus la cote, c'est le cas notamment d'Aix-les-Bains et dans l'avant-pays savoyard où les prix ont monté en flèche.

C'est le prix de vente moyen d'un appartement au m² à Aix-les-Bains. Cela représente une hausse de plus de 14 % par rapport à l'année précédente, et c'est l'une des plus élevées du territoire avec Bresse (+12 %) et Chambéry (+9 %). La ville thermale « attire les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, avec un accès direct à Genève par l'autoroute » commente Bérengère Servat, référente des bassins aixois et chambériens. Dans le détail, « les prix suivent avec des hausses de 6 à 8 % et un prix de 5000 euros le m² pour un appartement neuf, 4300 euros pour une maison », poursuit-elle. Le bassin chambérien quant à lui reste un peu plus accessible, avec un prix médian de 4000 euros le m² pour une maison.



Pays de Savoie/Ain: quels secteurs sont les plus chers et quel type d'habitat se vend le plus?

Malgré un marché de l'immobilier dynamique en 2021, c'est un vrai parcours du combattant de se loger dans la région du fait de la rareté des biens. Quels sont les secteurs les plus chers et quelles tendances se dessinent ? Tour d'horizon. En 2021, 39 147 logements ont été vendus en pays de Savoie et dans l'Ain selon les derniers chiffres de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc, dont plus de 16 000 rien qu'en Haute-Savoie.

Les appartements se vendent mieux en Savoie et Haute-Savoie

Environ 6 habitants sur 10 sont propriétaires sur les trois départements. Les ventes d'appartements détrônent largement celles des maisons en Savoie et Haute-Savoie, alors que cette tendance est inversée pour le département de l'Ain, avec 65 % de maisons vendues. Celles-ci affichent des prix plus abordables, à moins de 300 000 € en moyenne. Il faut compter au moins le double à Annecy. Concernant les appartements, le prix moyen au m² sur le bassin annécien est de 4600 €, de 3700 € pour le bassin lémanique et de 3500 € pour Aix-les-Bains.

La Savoie est le département où les résidences secondaires se sont le plus vendues, avec un peu moins de 4 biens sur 10, devant la Haute-Savoie (24 %). Dans l'Ain, ces transactions sont peu nombreuses avec seulement 6 % de ventes.

Aix-les-Bains parmi les villes les plus chères

Concernant le marché locatif, Annecy détient la première place du podium des bassins de vie les plus chers. Le loyer médian est estimé à 14 € le m² en 2021, toujours selon les chiffres de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc. Le bassin lémanique est juste derrière avec un prix au m² de 13 €, suivi de la vallée de l'Arve dont le prix au m² s'établit à 12€.

À la loupe, Annecy, Annemasse, Aix-les-Bains et Thonon-les-Bains ont les loyers les plus élevés, avec une hausse de 5 % pour Annemasse au mois de décembre par rapport à la même période en 2020. Elle est de 4 % pour Annecy (14,7 €/m²) et de plus de 3 % pour Chambéry (11,9 €/m²), alors que les loyers d'Aix-les-Bains (12,6 €/m²) et de Thonon (12,3 €/m²) restent stables.



Le prix des logements continue de grimper à Annecy et Aix-les-Bains

L'année 2021 a été une année record pour le marché de l'immobilier sur le territoire, avec près de 40 000 biens vendus en pays de Savoie et dans l'Ain, notamment suite au développement du télétravail. Mais le marché reste tendu, avec un effet « ciseaux ». Avec ses grands espaces et ses reliefs, la région Savoie Mont-Blanc séduit. Et surtout depuis la crise sanitaire, où ils sont nombreux à avoir quitté les métropoles pour venir s'installer dans des villes à taille humaine et trouver des logements avec un coin de verdure. Mais l'offre ne suit pas la demande et cela entraîne une hausse du prix des logements, particulièrement à Annecy et Aix-les-Bains.

C'est la place que prend Annecy cette année dans le classement des villes les plus chères de France. Et cela se confirme particulièrement dans le centre-ville, où les prix des biens s'envolent et les maisons disparaissent pour laisser place aux immeubles.

C'est le loyer médian au m² du bassin annécien en décembre 2021, qui est d'ailleurs le plus cher du territoire. Viennent ensuite Annemasse (14,2 €/m²), Aix-les-Bains (12,6 €/m²) et Thonon (12,3 €/m²).

Les loyers sont plus chers car les biens sont plus rares. En raison du contexte sanitaire, les propriétaires sont plus frileux à l'idée de vendre et beaucoup de chantiers ont été ralentis. À Annecy par exemple, selon la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc, un ensemble de programmes neufs n'est pas sorti de terre en raison de la crise sanitaire et de la politique de la Ville qui a bloqué un certain nombre de permis.

C'est le prix du m² d'un logement neuf sur la première couronne d'Annecy. À Rumilly, il faut compter un peu plus de 4000 euros le m². « Le marché de Rumilly absorbe la clientèle d'Annecy qui ne peut pas se loger sur le bassin », constate Jean-Christian Bozon, référent du bassin Annecy Albanais de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc.

Cela correspond au loyer moyen (hors charge) d'un appartement T2 de 45m² dans l'Albanais, contre 750 euros, pour le même bien à Annecy. « Les loyers de l'Albanais se sont alignés sur les prix annéciens d'il y a 2-3 ans » analyse le spécialiste de l'immobilier. Hormis la Venise des Alpes et Rumilly, d'autres villes des pays de Savoie ont de plus en plus la cote, c'est le cas notamment d'Aix-les-Bains et dans l'avant-pays savoyard où les prix ont monté en flèche.

C'est le prix de vente moyen d'un appartement au m² à Aix-les-Bains. Cela représente une hausse de plus de 14 % par rapport à l'année précédente, et c'est l'une des plus élevées du territoire avec Bresse (+12 %) et Chambéry (+9 %). La ville thermale « attire les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, avec un accès direct à Genève par l'autoroute » commente Bérengère Servat, référente des bassins aixois et chambériens. Dans le détail, « les prix suivent avec des hausses de 6 à 8 % et un prix de 5000 euros le m² pour un appartement neuf, 4300 euros pour une maison », poursuit-elle. Le bassin chambérien quant à lui reste un peu plus accessible, avec un prix médian de 4000 euros le m² pour une maison.



Le prix des logements continue de grimper à Annecy et Aix-les-Bains

L'année 2021 a été une année record pour le marché de l'immobilier sur le territoire, avec près de 40 000 biens vendus en pays de Savoie et dans l'Ain, notamment suite au développement du télétravail. Mais le marché reste tendu, avec un effet « ciseaux ». Avec ses grands espaces et ses reliefs, la région Savoie Mont-Blanc séduit. Et surtout depuis la crise sanitaire, où ils sont nombreux à avoir quitté les métropoles pour venir s'installer dans des villes à taille humaine et trouver des logements avec un coin de verdure. Mais l'offre ne suit pas la demande et cela entraîne une hausse du prix des logements, particulièrement à Annecy et Aix-les-Bains.

C'est la place que prend Annecy cette année dans le classement des villes les plus chères de France. Et cela se confirme particulièrement dans le centre-ville, où les prix des biens s'envolent et les maisons disparaissent pour laisser place aux immeubles.

C'est le loyer médian au m² du bassin annécien en décembre 2021, qui est d'ailleurs le plus cher du territoire. Viennent ensuite Annemasse (14,2 €/m²), Aix-les-Bains (12,6 €/m²) et Thonon (12,3 €/m²).

Les loyers sont plus chers car les biens sont plus rares. En raison du contexte sanitaire, les propriétaires sont plus frileux à l'idée de vendre et beaucoup de chantiers ont été ralentis. À Annecy par exemple, selon la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc, un ensemble de programmes neufs n'est pas sorti de terre en raison de la crise sanitaire et de la politique de la Ville qui a bloqué un certain nombre de permis.

C'est le prix du m² d'un logement neuf sur la première couronne d'Annecy. À Rumilly, il faut compter un peu plus de 4000 euros le m². « Le marché de Rumilly absorbe la clientèle d'Annecy qui ne peut pas se loger sur le bassin », constate Jean-Christian Bozon, référent du bassin Annecy Albanais de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc.

Cela correspond au loyer moyen (hors charge) d'un appartement T2 de 45m² dans l'Albanais, contre 750 euros, pour le même bien à Annecy. « Les loyers de l'Albanais se sont alignés sur les prix annéciens d'il y a 2-3 ans » analyse le spécialiste de l'immobilier. Hormis la Venise des Alpes et Rumilly, d'autres villes des pays de Savoie ont de plus en plus la cote, c'est le cas notamment d'Aix-les-Bains et dans l'avant-pays savoyard où les prix ont monté en flèche.

C'est le prix de vente moyen d'un appartement au m² à Aix-les-Bains. Cela représente une hausse de plus de 14 % par rapport à l'année précédente, et c'est l'une des plus élevées du territoire avec Bresse (+12 %) et Chambéry (+9 %). La ville thermale « attire les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, avec un accès direct à Genève par l'autoroute » commente Bérengère Servat, référente des bassins aixois et chambérien. Dans le détail, « les prix suivent avec des hausses de 6 à 8 % et un prix de 5000 euros le m² pour un appartement neuf, 4300 euros pour une maison », poursuit-elle. Le bassin chambérien quant à lui reste un peu plus accessible, avec un prix médian de 4000 euros le m² pour une maison.

Le prix des logements continue de grimper à Annecy et Aix-les-Bains

L'année 2021 a été une année record pour le marché de l'immobilier sur le territoire, avec près de 40 000 biens vendus en pays de Savoie et dans l'Ain, notamment suite au développement du télétravail. Mais le marché reste tendu, avec un effet « ciseaux ». Avec ses grands espaces et ses reliefs, la région Savoie Mont-Blanc séduit. Et surtout depuis la crise sanitaire, où ils sont nombreux à avoir quitté les métropoles pour venir s'installer dans des villes à taille humaine et trouver des logements avec un coin de verdure. Mais l'offre ne suit pas la demande et cela entraîne une hausse du prix des logements, particulièrement à Annecy et Aix-les-Bains.

C'est la place que prend Annecy cette année dans le classement des villes les plus chères de France. Et cela se confirme particulièrement dans le centre-ville, où les prix des biens s'envolent et les maisons disparaissent pour laisser place aux immeubles.

C'est le loyer médian au m² du bassin annécien en décembre 2021, qui est d'ailleurs le plus cher du territoire. Viennent ensuite Annemasse (14,2 €/m²), Aix-les-Bains (12,6 €/m²) et Thonon (12,3 €/m²).

Les loyers sont plus chers car les biens sont plus rares. En raison du contexte sanitaire, les propriétaires sont plus frileux à l'idée de vendre et beaucoup de chantiers ont été ralentis. À Annecy par exemple, selon la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc, un ensemble de programmes neufs n'est pas sorti de terre en raison de la crise sanitaire et de la politique de la Ville qui a bloqué un certain nombre de permis.

C'est le prix du m² d'un logement neuf sur la première couronne d'Annecy. À Rumilly, il faut compter un peu plus de 4000 euros le m². « Le marché de Rumilly absorbe la clientèle d'Annecy qui ne peut pas se loger sur le bassin », constate Jean-Christian Bozon, référent du bassin Annecy Albanais de la **FNAIM** Savoie Mont-Blanc.

Cela correspond au loyer moyen (hors charge) d'un appartement T2 de 45m² dans l'Albanais, contre 750 euros, pour le même bien à Annecy. « Les loyers de l'Albanais se sont alignés sur les prix annéciens d'il y a 2-3 ans » analyse le spécialiste de l'immobilier. Hormis la Venise des Alpes et Rumilly, d'autres villes des pays de Savoie ont de plus en plus la cote, c'est le cas notamment d'Aix-les-Bains et dans l'avant-pays savoyard où les prix ont monté en flèche.

C'est le prix de vente moyen d'un appartement au m² à Aix-les-Bains. Cela représente une hausse de plus de 14 % par rapport à l'année précédente, et c'est l'une des plus élevées du territoire avec Bresse (+12 %) et Chambéry (+9 %). La ville thermale « attire les frontaliers au pouvoir d'achat élevé, avec un accès direct à Genève par l'autoroute » commente Bérengère Servat, référente des bassins aixois et chambérien. Dans le détail, « les prix suivent avec des hausses de 6 à 8 % et un prix de 5000 euros le m² pour un appartement neuf, 4300 euros pour une maison », poursuit-elle. Le bassin chambérien quant à lui reste un peu plus accessible, avec un prix médian de 4000 euros le m² pour une maison.

La demande et les prix de l'immobilier continuent de s'envoler

D.M.

Une pente toujours (très) ascendante. La chambre Fnaim Savoie Mont Blanc a présenté les chiffres de l'immobilier 2021 lors d'une conférence de presse. Dans les Pays de Savoie, les professionnels ont constaté que « la crise sanitaire et le développement du télétravail » avaient impacté le marché, avec une « forte hausse de la demande ». Celle-ci a entraîné une « crise de l'offre du fait de la raréfaction des biens disponibles, ce qui a eu pour conséquence l'augmentation des prix.

Un contexte dans lequel baigne Chambéry, où le marché de la location est resté « très soutenu ». Les loyers médians (*) s'établissent à 11,90 €/m² (soit une hausse de +3,6 %). « On a une vraie demande sur le secteur », constate Bérengère Servat, référente Fnaim sur le bassin de vie Aix-les-Bains - Chambéry. « Le prix moyen a légèrement augmenté par rapport à l'année dernière, de 4 à 5 %. Cela se justifie aussi par le neuf qui apporte des biens sur le marché, répondant aux nouvelles normes environnementales

et avec des équipements et stationnements qui sont au rendez-vous », précise-t-elle. Le prix moyen d'un loyer hors charges pour un T2 s'affiche autour de 540 - 550 € par mois et pour un T3 à 650 - 660 €.

+9,3% pour le prix de vente moyen d'un appartement

Au niveau des transactions, le prix de vente moyen des appartements au mètre carré dans le secteur urbain chambérien s'affiche à 2 952 €, hausse de 9,3 % en 2021. « Dans l'ancien, on est autour de 3200, 3330 voire 3400. Dans le neuf, on approche les 4 000 le mètre carré. Ce sont de très fortes augmentations », reconnaît Bérengère Servat, estimant qu'un deux-pièces de 45 m² se vend 180 000 € et un T3 de 65 m² aux alentours de 220 000 €. Pour l'achat d'une maison, le prix moyen s'établit à 335 000 €. « 2022 restera dynamique en termes de transactions et de ventes et les prix risquent de continuer d'augmenter légèrement », estime la spécialiste.

(*) Valeur qui sépare la moitié

inférieure de la moitié supérieure.



L'attractivité pour Chambéry ne décroît pas. Les prix continuent de s'en ressentir. Photo Le DL /Sylvain MUSCIO





Immobilier : les prix continuent leur progression dans les stations de ski

Le Parisien . « Durant la fermeture des stations, les sites immobiliers ont été pris d'assaut concernant le logement à la montagne », explique dans le quotidien Jean-Jacques Botta, président de la FNAIM Alpes du Nord. « En fait, beaucoup se sont dit : 'S'il y a un nouveau confinement, je veux un point de chute', car aujourd'hui, on va à la montagne toute l'année. Pas seulement en hiver », précise-t-il.

Face à la multiplication des projets, les prix ont augmenté . C'est notamment le cas dans les Alpes du Nord, qui comptent 70 stations parmi les 110 répertoriées dans le classement du site d'estimation Meilleurs Agents. Pour les autres, 20 stations se trouvent dans les Alpes du Sud, 10 dans les Pyrénées, 6 dans les Vosges et 3 dans le Massif central et dans le Jura.

Les prix s'envolent

En trois ans, les prix ont flambé. Dans les Alpes du Nord, ils sont en hausse de + 22,7%, et dans les Alpes du Sud de + 15,4%. Les Pyrénées ont, elles, rencontré une hausse de + 14,1%. De plus, en un an, les prix ont augmenté respectivement de + 9,7 %, + 7 % et + 4,1 %. 45 stations des Alpes du Nord comptent parmi les 50 les plus chères de France. Par exemple, à Val d'Isère, le prix au mètre carré s'élève à 12.424 euros pour les appartements.

Mais le prix de certains biens peut s'envoler. Par exemple, un 107 m a été mis en vente 3,15 millions d'euros, ce qui équivaut à 32.000 euros le mètre carré. Parmi les stations les plus chères, on retrouve aussi Courchevel, avec un prix au m de 9.940 euros et Megève avec 9.847 euros le m



Immobilier : les prix continuent leur progression dans les stations de ski



Alors que les stations de ski ont été fermées pendant plusieurs mois, l'immobilier à la montagne se porte mieux que jamais.

Malgré plusieurs mois de fermeture à cause de la pandémie, la crise sanitaire a reboosté le marché immobilier à la montagne, révèle une étude du site Meilleurs Agents, rapportée par Le Parisien. « Durant la fermeture des stations, les sites immobiliers ont été pris d'assaut concernant le logement à la montagne », explique dans le quotidien Jean-Jacques Botta, président de la **FNAIM** Alpes du Nord. « En fait, beaucoup se sont dit : 'S'il y a un nouveau confinement, je veux un point de chute', car aujourd'hui, on va à la montagne toute l'année. Pas seulement en hiver », précise-t-il.

Face à la multiplication des projets, les prix ont augmenté. C'est notamment le cas dans les Alpes du Nord, qui comptent 70 stations parmi les 110 répertoriées dans le classement du site d'estimation Meilleurs Agents. Pour les autres, 20 stations se trouvent dans les Alpes du Sud, 10 dans les Pyrénées, 6 dans les Vosges et 3 dans le Massif central et dans le Jura.

Les prix s'envolent

En trois ans, les prix ont flambé. Dans les Alpes du Nord, ils sont en hausse de + 22,7%, et dans les Alpes du Sud de + 15,4%. Les Pyrénées ont, elles, rencontré une hausse de + 14,1%. De plus, en un an, les prix ont augmenté respectivement de + 9,7 %, + 7 % et + 4,1 %. 45 stations des Alpes du Nord comptent parmi les 50 les plus chères de France. Par exemple, à Val d'Isère, le prix au mètre carré s'élève à 12.424 euros pour les appartements.

Mais...



Immobilier : à Chambéry, la demande et les prix continuent de s'envoler

L'attractivité pour Chambéry ne se dément pas. Les prix continuent de s'en ressentir. Photo Le DL/Sylvain MUSCIO

Une pente toujours (très) ascendante. La chambre Fnaim Savoie Mont Blanc a présenté les chiffres de l'immobilier 2021 lors d'une conférence de presse. Dans les Pays de Savoie, les professionnels ont constaté que « la crise sanitaire et le développement du télétravail » avaient impacté le...



https://cdn-s-www.ledauphine.com/images/EA8178ED-18B3-4B38-8F32-B1BCB03AB13A/NW_detail/title-1643469241.jpg



Immobilier : les prix continuent leur progression dans les stations de ski



Par Rédaction Mieux Vivre
Publié le 28/01/2022 à 13h46

Alors que les stations de ski ont été fermées pendant plusieurs mois, l'immobilier à la montagne se porte mieux que jamais.

Malgré plusieurs mois de fermeture à cause de la pandémie, la crise sanitaire a reboosté le marché immobilier à la montagne, révèle une étude du site Meilleurs Agents, rapportée par Le Parisien. « *Durant la fermeture des stations, les sites immobiliers ont été pris d'assaut concernant le logement à la montagne* », explique dans le quotidien Jean-Jacques Botta, président de la **FNAIM** Alpes du Nord. « *En fait, beaucoup se sont dit : 'S'il y a un nouveau confinement, je veux un point de chute', car aujourd'hui, on va à la montagne toute l'année. Pas seulement en hiver* », précise-t-il.

Face à la multiplication des projets, les prix ont augmenté. C'est notamment le cas dans les Alpes du Nord, qui comptent 70 stations parmi les 110 répertoriées dans le classement du site d'estimation Meilleurs Agents. Pour les autres, 20 stations se trouvent dans les Alpes du Sud, 10 dans les Pyrénées, 6 dans les Vosges et 3 dans le Massif central et dans le Jura.

Les prix s'envolent

En trois ans, les prix ont flambé. Dans les Alpes du Nord, ils sont en hausse de + 22,7%, et dans les Alpes du Sud de + 15,4%. Les Pyrénées ont, elles, rencontré une hausse de + 14,1%. De plus, en un an, les prix ont augmenté respectivement de + 9,7 %, + 7 % et + 4,1 %. 45 stations des Alpes du Nord comptent parmi les 50 les plus chères de France. Par exemple, à Val d'Isère, le prix au mètre carré s'élève à 12.424 euros pour les appartements.

Mais le prix de certains biens peut s'envoler. Par exemple, un 107 m² a été mis en vente 3,15 millions d'euros, ce qui équivaut à 32.000 euros le mètre carré. Parmi les stations les plus chères, on retrouve aussi Courchevel, avec un prix au m² de 9.940 euros et Megève avec 9.847 euros le m².



À la montagne, les prix atteignent des sommets

Jamais l'or blanc n'a si bien mérité son nom. Les biens s'arrachent dans les stations de ski, malgré la crise sanitaire.

SÉBASTIEN THOMAS

AUSSI INCROYABLE que cela puisse paraître, malgré la fermeture des stations de ski durant plus de dix-huit mois, l'immobilier à la montagne ne s'est jamais aussi bien porté. Si le commerce local a souffert à cause de l'absence de touristes, les agents et les promoteurs, eux, ont beaucoup travaillé. À tel point que beaucoup se demandent aujourd'hui si la crise sanitaire, loin de refroidir les ardeurs des acheteurs, n'a pas été plutôt perçue comme un catalyseur de projets. Une fois de plus, ce sont les Alpes du Nord qui se distinguent, comme le révèle le classement du site d'estimation immobilière Meilleurs Agents.

Sur les 110 stations répertoriées, 70 se situent dans les Alpes du Nord, 20 dans les Alpes du Sud, 10 dans les Pyrénées, 6 dans les Vosges et 3 dans le Massif central et dans le Jura. Et les prix se sont envolés en trois ans : + 22,7 % pour les Alpes du Nord (prix hybride – la moyenne des maisons et des appartements : 5 527 €), + 15,4 % pour les Alpes du Sud (2 939 €) et + 14,1 % (2 407 €) pour les Pyrénées. Même sur un an, la progression reste soutenue, avec des hausses de respectivement + 9,7 %, + 7 % et + 4,1 %. C'est mieux que n'importe quelle ville de France. Sur les 50 stations les plus chères de France, 45 se trouvent dans les Alpes du Nord.

Car le massif réunit toutes les qualités. « On y trouve les stations les plus hautes, la meilleure neige, les plus grands domaines skiables et, surtout, c'est là-bas que se concentre la clientèle internationale, énumère Barbara Castillo-Rico, chargée des études économiques chez Meilleurs Agents. C'est pourquoi un 50 m² vous revient à 265 000 €, contre

144 000 € dans les Alpes du Sud et 122 000 € dans les Pyrénées. »

« Durant la fermeture des stations, les sites immobiliers ont été pris d'assaut concernant le logement à la montagne, s'étonne encore Jean-Jacques Botta, président de la FNAIM Alpes du Nord. En fait, beaucoup se sont dit : S'il y a un nouveau confinement, je veux un point de chute, car aujourd'hui, on va à la montagne toute l'année. »

30 % des acheteurs sont étrangers

Mais attention, les prix peuvent vite s'envoler. Si la moyenne à Val-d'Isère est à 12 424 €/m² pour les appartements, certains biens dans la station peuvent atteindre des sommets, comme ce 107 m² en vente à 3,15 millions d'euros (M€), soit plus de 32 000 €/m²... ou ce cinq-pièces de 170 m² à 4,65 M€, soit 27 000 €/m². La station est ainsi la quatrième ville la plus chère de France, derrière Saint-Jean-Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes), Ramatuelle (Var) et Saint-Tropez.

Les hausses sont visibles un peu partout. « J'ai des programmes qui se vendaient 8 300 €/m² aux Saisies (Savoie) à l'été 2020, quand les nouveaux partent aujourd'hui à près de 10 000 €, confirme Nicolas Marquet, président d'Alpes Select Immo, qui commercialise des logements haut de gamme. Et ça se vend très bien, puisque j'ai deux ans d'attente. Bien aidé, il est vrai, par le retour des étrangers, qui constituent aujourd'hui près de 30 % de nos acheteurs. »

« Les grandes stations ne sont plus les seules à être recherchées, renchérit Jean-Jacques Botta. Les petits villages à 1 000 m, avec des petits domaines, attirent une clientèle locale située à Lyon, Grenoble, Annecy... qui trouve dans

ces sites des prix moins élevés et un accès facile qui permet d'être sur les pistes en deux heures. Le confinement a fait naître de nouveaux besoins. »

Le réseau d'agences CapiFrance l'a constaté également. « La crise sanitaire a obligé les gens à rester en France et beaucoup ont découvert la montagne, analyse Philippe Buyens, directeur général du groupe. Les logements sont devenus des résidences secondaires, plus grandes, pour accueillir plusieurs générations. Et les stations ont

su aussi se rendre plus attractives en diversifiant leurs activités l'été, mais aussi l'hiver pour ceux qui ne skient pas. »

C'est le cas de Jean. Ce dynamique septuagénaire, originaire des Hauts-de-Seine, vient d'acquiescer un appartement de 90 m² à Oz-en-Oisans (Isère), à côté de l'Alpe d'Huez. « Je l'ai acheté pour pouvoir passer des vacances avec mes enfants et mes petits-enfants, dans une petite station familiale, pas trop haut, à 1 350 m, sourit-il. Et comme je skie moins qu'avant, j'ai choisi une exposition plein sud pour profiter de la terrasse. J'ai préféré investir dans le neuf, car les normes n'ont rien à voir avec ce qui se faisait il y a quinze ans. »

Une tendance dont ne va pas se plaindre le promoteur Géraud Cornillon, le patron de Terréens. Son activité a doublé entre 2020 et 2021, passant de 150 à 300 logements vendus. « C'est un mouvement de fond qui a commencé il y a cinq ans et qui s'est accéléré avec le Covid, décrypte-t-il. Ce succès, on le doit aussi à un nouveau type de clients : 10 % d'entre eux ne skient pas. »

Regain d'intérêt pour la moyenne altitude

La preuve : le regain d'intérêt pour des stations de moyenne

montagne où la présence de la neige n'est pas l'attrait indispensable pour profiter de ses vacances. « Des sites situés en Haute-Savoie, comme la Chapelle-d'Abondance (970 m) ou Combloux (730 m), connaissent un certain succès car les commerçants sont ouverts toute l'année, contrairement à bon nombre de stations de plus haute montagne », assure-t-il. Ce succès, combiné à l'augmentation du coût des matériaux, engendre des hausses de prix de l'ordre de 5 %.

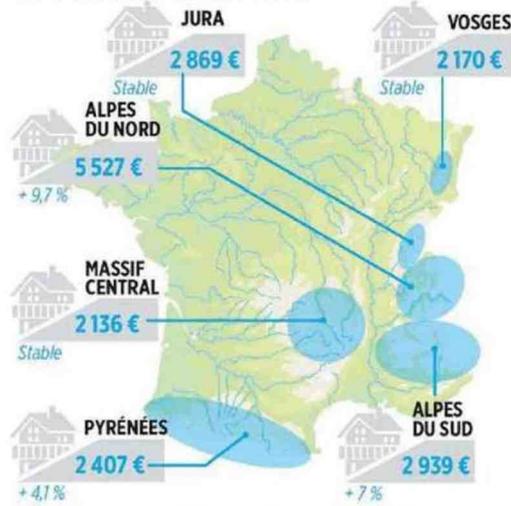


Les logements sont devenus des résidences secondaires, plus grandes, pour accueillir plusieurs générations.
PHILIPPE BUYENS, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU RÉSEAU CAPIFRANCE



L'immobilier grimpe dans les Alpes et les Pyrénées

Par massif, prix hybrides* au 1^{er} janvier 2022 (en euros/m²), et évolution sur 1 an



Par station, prix hybrides* au 1^{er} janvier 2022, en euros/m²

✖ Les plus chères
 ✖ Les moins chères

ALPES DU NORD					
1	Val-d'Isère	12 660 €	1	St-Colomban-des-Villards	1 912 €
2	Courchevel	9 940 €	2	Aillons-Margeriaz	1 929 €
3	Megève	9 847 €	3	Chamrousse	2 069 €
ALPES DU SUD					
1	Auron	4 754 €	1	Chabanon	1 809 €
2	Montgenèvre	4 384 €	2	Orcières-Merlette	1 865 €
3	Serre-Chevalier	3 949 €	3	Montclar	1 906 €
PYRÉNÉES					
1	Saint-Lary-Soulan	3 469 €	1	La Mongie	1 507 €
2	Cauterets	3 103 €	2	Gourette	1 890 €
3	Les Angles	2 634 €	3	Luchon-Superbagnères	2 199 €

* Appartements et maisons.

SOURCE : MEILLEURS AGENTS : LPIINFGRAFHE



Val-d'Isère (Savoie). À plus de 12000 €/m² en moyenne, la station est la quatrième commune la plus chère de France.



À la montagne, les prix atteignent des sommets

Jamais l'or blanc n'a si bien mérité son nom. Les biens s'arrachent dans les stations de ski, malgré la crise sanitaire.

SÉBASTIEN THOMAS

AUSSI INCROYABLE que cela puisse paraître, malgré la fermeture des stations de ski durant plus de dix-huit mois, l'immobilier à la montagne ne s'est jamais aussi bien porté. Si le commerce local a souffert à cause de l'absence de touristes, les agents et les promoteurs, eux, ont beaucoup travaillé. À tel point que beaucoup se demandent aujourd'hui si la crise sanitaire, loin de refroidir les ardeurs des acheteurs, n'a pas été plutôt perçue comme un catalyseur de projets. Une fois de plus, ce sont les Alpes du Nord qui se distinguent, comme le révèle le classement du site d'estimation immobilière Meilleurs Agents.

Sur les 110 stations répertoriées, 70 se situent dans les Alpes du Nord, 20 dans les Alpes du Sud, 10 dans les Pyrénées, 6 dans les Vosges et 3 dans le Massif central et

dans le Jura. Et les prix se sont envolés en trois ans : +22,7% pour les Alpes du Nord (prix hybride – la moyenne des maisons et des appartements : 5 527 €), +15,4% pour les Alpes du Sud (2 939 €) et +14,1% (2 407 €) pour les Pyrénées. Même sur un an, la progression reste soutenue, avec des hausses de respectivement +9,7%, +7% et +4,1%. C'est mieux que n'importe quelle ville de France. Sur les 50 stations les plus chères de France, 45 se trouvent dans les Alpes du Nord.

Car le massif réunit toutes les qualités. « On y trouve les stations les plus hautes, la meilleure neige, les plus grands domaines skiables et, surtout, c'est là-bas que se concentre la clientèle internationale, énumère Barbara Castillo-Rico, chargée des études économiques chez Meilleurs Agents. C'est pourquoi un 50 m² vous revient à 265 000 €, contre

144 000 € dans les Alpes du Sud et 122 000 € dans les Pyrénées. »

« Durant la fermeture des stations, les sites immobiliers ont été pris d'assaut concernant le logement à la montagne, s'étonne encore Jean-Jacques Botta, président de la FNAIM Alpes du Nord. En fait, beaucoup se sont dit : S'il y a un nouveau confinement, je veux un point de chute, car aujourd'hui, on va à la montagne toute l'année. »

30 % des acheteurs sont étrangers

Mais attention, les prix peuvent vite s'envoler. Si la moyenne à Val-d'Isère est à 12 424 €/m² pour les appartements, certains biens dans la station peuvent atteindre des sommets, comme ce 107 m² en vente à 3,15 millions d'euros (M€), soit plus de 32 000 €/m²... ou ce cinq-pièces de 170 m² à 4,65 M€, soit 27 000 €/m². La station est

ainsi la quatrième ville la plus chère de France, derrière Saint-Jean-Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes), Ramatuelle (Var) et Saint-Tropez.

Les hausses sont visibles un peu partout. « J'ai des programmes qui se vendaient 8 300 €/m² aux Saisies (Savoie) à l'été 2020, quand les nouveaux partent aujourd'hui à près de 10 000 €, confirme Nicolas Marquet, président d'Alpes Select Immo, qui commercialise des logements haut de gamme. Et ça se vend très bien, puisque j'ai deux ans d'attente. Bien aidé, il est vrai, par le retour des étrangers, qui constituent aujourd'hui près de 30 % de nos acheteurs. »

« Les grandes stations ne sont plus les seules à être recherchées, renchérit Jean-Jacques Botta. Les petits villages à 1 000 m, avec des petits domaines, attirent une clientèle locale située à Lyon, Grenoble, Annecy... qui trouve dans ces sites des prix moins élevés



et un accès facile qui permet d'être sur les pistes en deux heures. Le confinement a fait naître de nouveaux besoins. »

Le réseau d'agences CapiFrance l'a constaté également. « La crise sanitaire a obligé les gens à rester en France et beaucoup ont découvert la montagne, analyse Philippe Buyens, directeur général du groupe. Les logements sont devenus des résidences secondaires, plus grandes, pour accueillir plusieurs générations. Et les stations ont su aussi se rendre plus attractives en diversifiant leurs activités l'été, mais aussi l'hiver pour ceux qui ne skient pas. »

C'est le cas de Jean. Ce dynamique septuagénaire, originaire des Hauts-de-Seine, vient d'acquérir un appartement de 90 m² à Oz-en-Oisans (Isère), à côté de l'Alpe-d'Huez. « Je l'ai acheté pour pouvoir passer des vacances avec mes enfants et mes petits-enfants, dans une petite station familiale, pas trop haut, à 1 350 m, sourit-il. Et comme je skie moins qu'avant, j'ai choisi une exposition plein sud pour profiter de la terrasse. J'ai préféré investir dans le neuf, car les normes n'ont rien à voir avec ce qui se faisait il y a quinze ans. »

Une tendance dont ne va pas se plaindre le promoteur Géraud Cornillon, le patron de Terrésens. Son activité a doublé entre 2020 et 2021, passant de 150 à 300 logements vendus. « C'est un mouvement de fond qui a commencé il y a cinq ans et qui s'est accéléré avec le Covid, décrypte-t-il. Ce succès, on le doit aussi à un nouveau type de clients : 10 % d'entre eux ne skient pas. »

Regain d'intérêt pour la moyenne altitude

La preuve : le regain d'intérêt pour des stations de moyenne montagne où la présence de la

neige n'est pas l'attrait indispensable pour profiter de ses vacances. « Des sites situés en Haute-Savoie, comme la Chapelle-d'Abondance (970 m) ou Combloux (730 m), connaissent un certain succès car les commerçants sont ouverts toute l'année, contrairement à bon nombre de stations de plus haute montagne », assure-t-il. Ce succès, combiné à l'augmentation du coût des matériaux, engendre des hausses de prix de l'ordre de 5 %.



Les logements sont devenus des résidences secondaires, plus grandes, pour accueillir plusieurs générations.

PHILIPPE BUYENS, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU RÉSEAU CAPIFRANCE



LP/MATTHIEU DE MARTIGNAC

Val-d'Isère (Savoie). À plus de 12 000 €/m² en moyenne, la station est la quatrième commune la plus chère de France.



Pays de Savoie/Ain : le marché immobilier toujours dynamique



27 Janvier 2022

Photo d'illustration

Le marché immobilier reste toujours très dynamique en Pays de Savoie et dans l'Ain, c'est le bilan que tire aujourd'hui (jeudi) la FNAIM Savoie Mont-Blanc sur l'année 2021.

La vente de logements a progressé de +23% sur un an par rapport à 2020, avec près de 40 000 biens vendus. Des chiffres qui confirment les records de la tendance nationale. Les agents de la Chambre enregistrent également des hausses d'activité comprises entre +5 et +10% en location et en transaction, y compris dans les montagnes savoyardes et le massif du Jura.



Pays de Savoie/Ain : le marché immobilier toujours dynamique



27 Janvier 2022

Photo d'illustration

Le marché immobilier reste toujours très dynamique en Pays de Savoie et dans l'Ain, c'est le bilan que tire aujourd'hui (jeudi) la FNAIM Savoie Mont-Blanc sur l'année 2021.

La vente de logements a progressé de +23% sur un an par rapport à 2020, avec près de 40 000 biens vendus. Des chiffres qui confirment les records de la tendance nationale. Les agents de la Chambre enregistrent également des hausses d'activité comprises entre +5 et +10% en location et en transaction, y compris dans les montagnes savoyardes et le massif du Jura.



« 10 000 euros le mètre carré, ça se vend très bien » : à la montagne, le prix de l'immobilier continue de grimper

Sébastien Thomas

« 10 000 euros le mètre carré, ça se vend très bien » : à la montagne, le prix de l'immobilier continue de grimper

Jamais l'or blanc n'a si bien mérité son nom. Les prix dans les stations de ski des Alpes et des Pyrénées atteignent des sommets, même pendant la crise sanitaire. Des logements devenus des résidences secondaires.

Aussi incroyable que cela puisse paraître, malgré la fermeture des stations de ski durant plus de dix-huit mois, l'immobilier à la montagne ne s'est jamais aussi bien porté. Si le commerce local a souffert à cause de l'absence de touristes, les agents et les promoteurs, eux, ont beaucoup travaillé. À tel point que beaucoup se demandent aujourd'hui si la crise sanitaire, loin de refroidir les ardeurs, n'a pas été plutôt perçue comme un catalyseur de projets. Une fois de plus, ce sont les Alpes du Nord qui se distinguent, comme le révèle le classement du site d'estimation immobilière Meilleurs Agents.

Sur les 110 stations répertoriées, 70 se situent dans les Alpes du Nord, 20 dans les Alpes du Sud, 10 dans les Pyrénées, 6 dans les Vosges et 3 dans le Massif central et dans le Jura. Et les prix se sont envolés en trois ans : + 22, 7 % pour les Alpes du Nord (prix hybride - la moyenne des maisons et des appartements - : 5 527 euros), + 15, 4 % pour les Alpes du Sud (2 939 euros) et + 14, 1 % (2 407 euros) pour les Pyrénées. Même sur un an, la progression reste soutenue, avec des hausses de respectivement + 9, 7 %, + 7 % et + 4, 1 %. C'est mieux que n'importe quelle ville de France. Sur les 50 stations les plus chères de France, 45 se trouvent dans les Alpes du Nord.

Car le massif réunit toutes les qualités. « On y trouve les stations les plus hautes, la meilleure neige, les plus grands domaines skiables et, surtout, c'est là-bas que se concentre la clientèle internationale, énumère Barbara Castillo-Rico, chargée des études économiques chez Meilleurs Agents. Tout ceci contribue largement à l'augmentation des prix. C'est pourquoi un 50 m² vous revient à 265 000 euros, contre 144 000 euros dans les Alpes du Sud et 122 000 euros dans les Pyrénées. »

« Durant la fermeture des stations, les sites immobiliers ont été pris d'assaut concernant le logement à la montagne, s'étonne encore Jean-Jacques Botta, président de la [FNAIM Alpes du Nord](#). En fait, beaucoup se sont dit : S'il y a un nouveau confinement, je veux un point de chute, car aujourd'hui, on va à la montagne toute l'année. Pas seulement en hiver. »

30 % des acheteurs sont étrangers

Mais attention, les prix peuvent vite s'envoler. Si la moyenne à Val d'Isère est à 12 424 euros le mètre carré pour les appartements, certains biens dans la station peuvent atteindre des sommets

« everestiens », comme ce 107 m² en vente à 3, 15 millions d'euros, soit plus de 32 000 euros le mètre carré... ou ce cinq-pièces de 170 m² à 4, 65 millions d'euros, soit 27 000 euros le mètre carré. Avec de tels tarifs, la station est la 4^e ville la plus chère de France, derrière Saint-Jean-Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes), Ramatuelle (Var) et Saint-Tropez (Var).



Les hausses sont visibles un peu partout. « J'ai des programmes qui se vendaient 8 300 euros le mètre carré aux Saisies (Savoie) à l'été 2020, quand les nouveaux partent aujourd'hui à près de 10 000 euros, confirme Nicolas Marquet, président d'Alpes Select Immo, qui commercialise des logements haut de gamme. Et ça se vend très bien, puisque j'ai deux ans d'attente. Bien aidé, il est vrai, par le retour des étrangers, qui constituent aujourd'hui près de 30 % de nos acheteurs. »

« Les grandes stations ne sont plus les seules à être recherchées, renchérit Jean-Jacques Botta. Les petits villages à 1 000 m, avec des petits domaines, attirent une clientèle locale située à Lyon, Grenoble, Annecy... qui trouve dans ces sites des prix moins élevés et un accès facile qui permet d'être sur les pistes en deux heures. Là encore, on voit que le confinement a fait naître de nouveaux besoins. »

Le réseau d'agences Capifrance l'a constaté également. « La crise sanitaire a obligé les gens à rester en France et beaucoup ont découvert la montagne comme ça, analyse, Philippe Buyens, directeur général du groupe. Les logements sont devenus des résidences secondaires, plus grandes, pour accueillir plusieurs générations. Par ailleurs, les stations ont su aussi se rendre plus attractives en diversifiant leurs activités l'été, mais aussi l'hiver pour ceux qui ne skient pas. »

C'est le cas de Jean. Ce dynamique septuagénaire, originaire des Hauts-de-Seine, vient d'acquérir un appartement de 90 m² à Oz-en-Oisans, à côté de l'Alpe d'Huez. « Je l'ai acheté pour pouvoir passer des vacances avec mes enfants et mes petits-enfants, dans une petite station familiale, pas trop haut, à 1 350 m, sourit-il. Et comme je skie beaucoup moins qu'avant, j'ai choisi une exposition plein sud pour profiter de la terrasse. J'ai préféré investir dans le neuf, car les normes de construction n'ont rien à voir avec ce qui se faisait il y a quinze ans. »

Une tendance dont ne va pas se plaindre le promoteur Géraud Cornillon, le patron de Terrésens. Son activité a doublé entre 2020 et 2021, passant de 150 à 300 logements vendus. « C'est un mouvement de fond qui a commencé il y a cinq ans et qui s'est accéléré avec le Covid, décrypte-t-il. Ce succès, on le doit aussi à un nouveau type de clientèle, puisque 10 % d'entre eux ne skient pas. »

La preuve : le regain d'intérêt pour des stations de moyenne montagne où la présence de la neige n'est pas forcément l'attrait indispensable pour profiter de ses vacances. « Des sites situés en Haute-Savoie, comme la Chapelle d'Abondance (970 m) ou Combloux (730 m), connaissent un certain succès car les commerçants sont ouverts toute l'année, contrairement à bon nombre de stations de plus haute montagne », assure-t-il. Ce succès, combiné à l'augmentation du coût des matériaux, engendre des hausses de prix de l'ordre de 5 %. ■