

## Immobilier : des prix au sommet

**SAVOIE - HAUTE-SAVOIE.** Il faut 100 000 € de plus pour acheter une maison en Haute-Savoie, par rapport à la moyenne d'une acquisition en France. Et 21 000 € de plus, en Savoie. Les Savoies se distinguent également par la flambée des prix : 16,6 % d'augmentation en un an en Savoie

L'immobilier est de plus en plus cher en France et les Savoies, loin d'échapper au mouvement, amplifient ce phénomène. Les produits y sont rares et le prix de l'acheteur est devenu celui du vendeur. On ne marchandait plus. « *Le nombre des transactions en augmentation de 7,4 % sur l'année au plan national, va continuer de progresser* » assure Hervé Bléry, directeur général de Century 21 France. Il est à la hausse de 27 % en Savoie et de près de 13 % en Haute-Savoie.

Les Savoies continuent donc à battre des records.

On sait qu'aucun professionnel ne se hasarde plus à donner une estimation pour un chalet à Megève, ou un appartement avec vue sur le mont Blanc à Chamonix...

Hors site exceptionnel, il faut débours 263 000 € en moyenne pour acheter une maison en Haute-Savoie, près de 100 000 € de plus que la moyenne nationale. La Savoie est moins chère : 199 000 € seulement. Le prix moyen des appartements est plus resserré : 133 000 € en Haute-Savoie, 108 000 € en Savoie, 111 500 € en moyenne France.

Les agences immobilières fonctionnent en flux tendu. Il ne faut que 75 jours pour vendre une maison, 66 pour un appartement. Le délai de vente diminue constamment, tandis que Suisses et Britanniques continuent d'allonger la liste des bons clients étrangers. Ils sont « *si argentés que les Français ne peuvent plus suivre* ». Neuf chalets sur 10 sont achetés par des Anglais aux Gets. La station haut-savoyarde est à deux

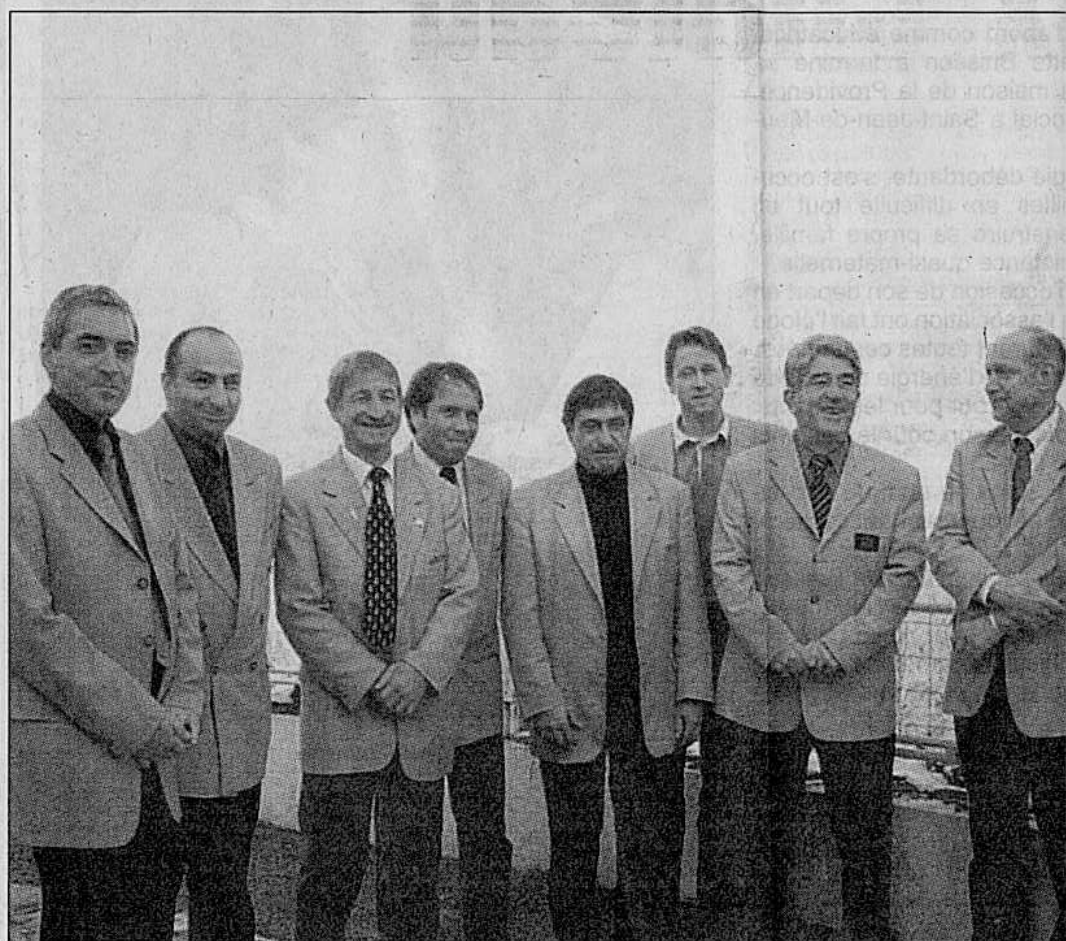
heures de Londres, grâce à l'aéroport de Genève-Cointrin. Les compagnies aériennes dopent les mouvements de clientèle. Des familles britanniques s'installent maintenant à l'année dans les stations, tandis que le chef de famille fait des navettes « *low cost* ». L'école primaire des Gets accueille 20 petits étrangers sur 70 élèves. « *Le record 2003 est un chalet de 400 m<sup>2</sup> acheté 1,6 million d'euros par un Anglais de la City* » note Fabrice Chevet, agent immobilier dans la station des Portes du Soleil.

Les bords du lac Léman ne sont pas en reste. Les transactions sont dopées par les accords franco-suisse

qui assouplissent la libre circulation des personnes. Les travailleurs

frontaliers achètent car ils ne trouvent pas de locations. Leur demande a augmenté de 20 % en 2003, explique Bernard Devaud, patron de l'Agence du Lac. Le prix du m<sup>2</sup> flambe : 20 % en un an pour le foncier bâti, 30 % pour les terrains, rarissimes. Des investisseurs s'intéressent aux programmes « neuf » en loi de Robien pour récupérer une résidence secondaire neuf ans plus tard.

« *En Savoie, une acquisition sur cinq est réalisée à titre de placement* » souligne Michel Mahieu, de Bourg-Saint-Maurice. Les Français pensent à assurer leur retraite. Le Thalys, l'Eurostar et le TGV ont transformé l'ancien nid d'aigle de la Tarentaise en eldorado de l'immobilier. « *On n'arrive plus à fournir aux Arcs, à la Plagne, à la Rosière... Et Sainte-Foy-Tarentaise a*



**Selon le réseau d'agents immobiliers Century 21, les Savoies se distinguent par la flambée des prix.**

*explosé. Les chalets s'y arrachent, trois fois moins chers qu'à Val d'Isère, vendus tout de même de 500 000 à un million d'euros.*

Le business fait rage. Et ce ne sont pas les prix pratiqués à Annecy,

2 500 à 2 800 € le m<sup>2</sup>, qui calment le jeu, même si Claude Guillermine, à l'agence du Palais relative par rapport « *aux records de Paris avec ses 3 975 € le m<sup>2</sup> moyen* ».

Dans ce contexte flamboyant, faut-il

acheter ?

La réponse des professionnels pouvait pas être autre : « *C'est oui ! Demain, tout sera encore plus cher !* ».

**Richard RÉALE**

## Chambéry : des produits rares

La folie de l'immobilier en Savoie n'a pas encore trop chamboulé le paysage chambérien, même si le développement de Grenoble, Lyon et Genève produit un effet domino sur la capitale « historique » de la Savoie. « *Ce qui qualifie notre marché, c'est la rareté des produits, mais nous n'atteignons pas le niveau des prix d'Annecy* » constate Pierre Reusa, agent immobilier à Chambéry.

Le prix de l'ancien l'an dernier dans la cité des ducs, était celui du neuf en 2000. Le m<sup>2</sup> neuf vaut 2 250 € en moyenne. Celui de l'ancien est passé à 85 % du prix du neuf, au lieu de 75 % les années précédentes. « *Ces prix restent élevés par rapport à la moyenne nationale. Un Lorrain qui vend sa maison, ne peut s'offrir qu'un terrain nu, chez nous...* ». Les prix des appartements sont à Chambéry, un peu au-dessus de la

moyenne nationale. Ils ont pris au moins 30 % en cinq ans. « *Les professionnels ne peuvent pas satisfaire la demande. Le ticket d'entrée pour une maison est de 200 000 €. Mais ce n'est pas à Bissy, un tiers plus cher* ». Pierre Reusa n'envisage pas de coup de frein sur les prix à brève échéance. « *S'ils ne montent pas en 2004 et 2005, ils ne baisseront pas...* ».

## La Savoie pour les cadres

La catégorie des cadres supérieurs domine largement le marché des transactions en Savoie. Ils fournissent 44 % du contingent des acquéreurs contre 17 % en moyenne nationale.

Le département exerce aussi un fort pouvoir d'attraction sur les commerçants et artisans qui réalisent 18 % des acquisitions, soit plus du double que celles accomplies par cette catégorie sur le reste du territoire. Autre singularité, la proportion des

retraités parmi les acquéreurs dans les deux départements est inférieure à la moyenne France entière.

Les professionnels estiment que l'achat dans les Savoies est un projet à court terme pour s'adonner à des loisirs.

Peu de résidences secondaires transforment en résidence principale dans une perspective de retraite, contrairement à la région normande, par exemple.