



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC

Communiqué de presse // Février 2019

Les chiffres de l'immobilier 2018 en Savoie Mont-Blanc

D'aucuns pensaient que suite à une bonne année 2017, l'activité connaîtrait un essoufflement en 2018. Il n'en fut rien, si ce n'est peut-être sur les deux derniers mois. Serait-ce le signe avant-coureur d'un ralentissement général pour 2019 ? Dans une ambiance globale morose et un flottement politique certain, on peut raisonnablement s'interroger.

En observant les chiffres sur le plan national, les indicateurs sont pourtant au vert : le nombre de transactions 2018 est équivalent, voire légèrement supérieur à l'année précédente. Phénomène accentué en Savoie Mont-Blanc avec une augmentation du nombre des transactions de plus de 8 % (34 000 ventes contre 31 000 l'année dernière). « **La progression est supérieure à ce qui se passe au niveau national, qui pourtant est au plus haut de ces 10 dernières années** » explique Jean-Jacques Botta, président de la chambre FNAIM Savoie Mont Blanc. « Le dynamisme du marché en Savoie Mont-Blanc va bien au-delà du dynamisme général ! » Pour autant, les incertitudes pour l'année à venir demeurent.

► 2019, une année sous surveillance

En premier lieu, on peut constater que le début 2019 ressemble aux deux derniers mois de 2018, lesquels avaient marqué un léger fléchissement. Pour Jean-Jacques Botta : « **on a marché sur une ligne de crête en 2018, mais il n'est pas impossible que l'activité ralentisse légèrement.** Certes, les taux d'intérêts sont toujours aussi bas, et à ce jour, il ne semble pas que cela change fondamentalement comme on aurait pu le craindre un moment. En revanche, la baisse du pouvoir d'achat immobilier des Français est une vraie inquiétude. La hausse des prix de ces deux dernières années n'a pas été compensée par une baisse des taux déjà très bas ni par l'accroissement de la durée des prêts qui a atteint, semble-t-il, un niveau maximum. Conséquence :

l'adéquation entre les possibilités d'investissement et les souhaits ou les besoins de nos clients acheteurs est fragilisée. La question est : est-ce que le pouvoir d'achat immobilier des Français n'a pas atteint ses limites ? Si tel est le cas, nous pouvons craindre un ralentissement du nombre de transactions, sauf à penser, et c'est ce que je crois, que le mécanisme de l'offre et la demande joue à plein avec une stabilisation des prix en 2019. »

Par ailleurs, l'ambiance globale étant plutôt morose, **on perçoit un sentiment général d'incertitude**, dans un contexte politique assez instable, ce qui n'est jamais favorable au marché de l'immobilier. Face à des révisions fiscales - c'est l'année du prélèvement à la source - les Français semblent douter pour l'avenir, et après la jubilation liée à l'élection d'un Président jeune, l'heure est maintenant au questionnement...

Dans ce contexte, les différents bassins de Savoie et Haute-Savoie réagissent-ils tous de la même façon ? « C'est intéressant à observer » explique Jean-Jacques Botta. « Au même titre qu'à l'échelle nationale, **la pression globale fait monter les prix des transactions et locations dans les grandes agglomérations et centres urbains**. Par effet de contagion, cela fait aussi monter tout doucement les prix des bassins environnants. C'est pour le coup un phénomène qui fonctionne à plein : les acquéreurs s'éloignent des plus grands centres aux prix élevés et se reportent sur les périphéries ou d'autres bassins. On avait connu cela l'an dernier avec le bassin de Rumilly qui avait fortement augmenté. Cette année, dans la même veine, on observe Chambéry (qui était jusqu'alors en-dessous de sa vraie valeur, mais qui aujourd'hui semble rattraper ce retard) ou encore Aix-les-Bains. Cette pression sur les prix et la forte demande continuent à se concentrer sur les agglomérations d'Annecy, Aix, Chambéry, Annemasse... En ce qui concerne les vallées (combes de Savoie, vallée de Savoie, Tarentaise, Maurienne ou encore les vallées intérieures de Haute-Savoie), on se rend compte que les prix stagnent, voire baissent.

► Dispositif Denormandie : une vraie prise de conscience du gouvernement

2019, c'est aussi l'année du dispositif Denormandie qui, dans le cadre de la « stratégie logement » du gouvernement, apparaît comme un outil fiscal puissant pour inciter les investisseurs bailleurs à rénover leurs logements en centre-ville. Pour Jean-Jacques Botta, le dispositif Denormandie est une bonne nouvelle, au-delà même du processus fiscal mis en place. « Pour nous, cela signifie surtout que les **gouvernants commencent à prendre conscience que l'immobilier existant est un secteur incontournable** pour répondre aux besoins de logement des Français. L'amélioration de cet habitat, les possibilités de rénovation notamment énergétique des bâtiments de centres-villes, est un besoin fondamental pour la revitalisation des villes. Si les habitants ont déserté les centres-villes des bourgades en vallées de Savoie Mont-Blanc, en dehors de toute considération financière, c'est parce qu'ils n'y retrouvaient pas un type d'habitat correspondant à leurs attentes en matière d'économie d'énergie, de confort, de parking... Toute cette reconquête reste à faire !

L'incitation fiscale du Denormandie est intéressante, mais au-delà de ses avantages financiers, il me semble que le point le plus positif reste cette prise de conscience sur l'importance de l'immobilier existant.»

► Montagne, un laboratoire d'observation

Enfin, il est important de noter que lorsqu'on parle d'activité économique du logement sur Savoie Mont-Blanc, il est impossible de passer à côté de l'activité touristique et du marché de la location de vacances et des résidences secondaires, qui représentent 50 % de l'activité économique de nos départements. « **Ce secteur est porteur d'une activité économique indispensable à l'économie de Savoie Mont-Blanc.** »

L'analyse de l'activité en montagne et notamment sur l'évolution des prix, nous indique que les tendances de l'immobilier en vallée sont amplifiées en montagne.



Quand en moyenne les prix ont augmenté de 3 % dans les vallées, ils augmentent de 5 % dans nos stations de montagne. Egalement, on observe que les attentes des vacanciers et des investisseurs en montagne ont largement évolué depuis une dizaine d'années et que **nos stations ont su répondre à cette nouvelle demande**. On peut donc se réjouir que les conséquences économiques sur le marché de la montagne, liées notamment à la question du réchauffement de la planète, ne seront pas aussi irrémédiables que certains discours alarmistes veulent bien le laisser entendre. Une preuve supplémentaire si besoin était : la montagne des stations de moyenne altitude est toujours aussi attractive avec une progression de la demande du même niveau que celles des stations dites « grand domaine ou haute altitude », à un niveau de prix certes inférieur, mais en hausse en 2018.

Avec près de 300 agences réparties dans les départements de la Savoie et de la Haute-Savoie, la FNAIM Savoie-Mont-Blanc représente un territoire vaste, comprenant des grands bassins d'activités comme Annecy, Chambéry, Annemasse, et des stations de montagne parmi les plus réputées. Ses adhérents réalisent un observatoire précis et représentatif des chiffres de l'immobilier, qui sont chaque année dévoilés lors d'une conférence de presse.

Contact presse
Agence Sogocom
04 50 45 69 15
fabienne@sogocom.fr

