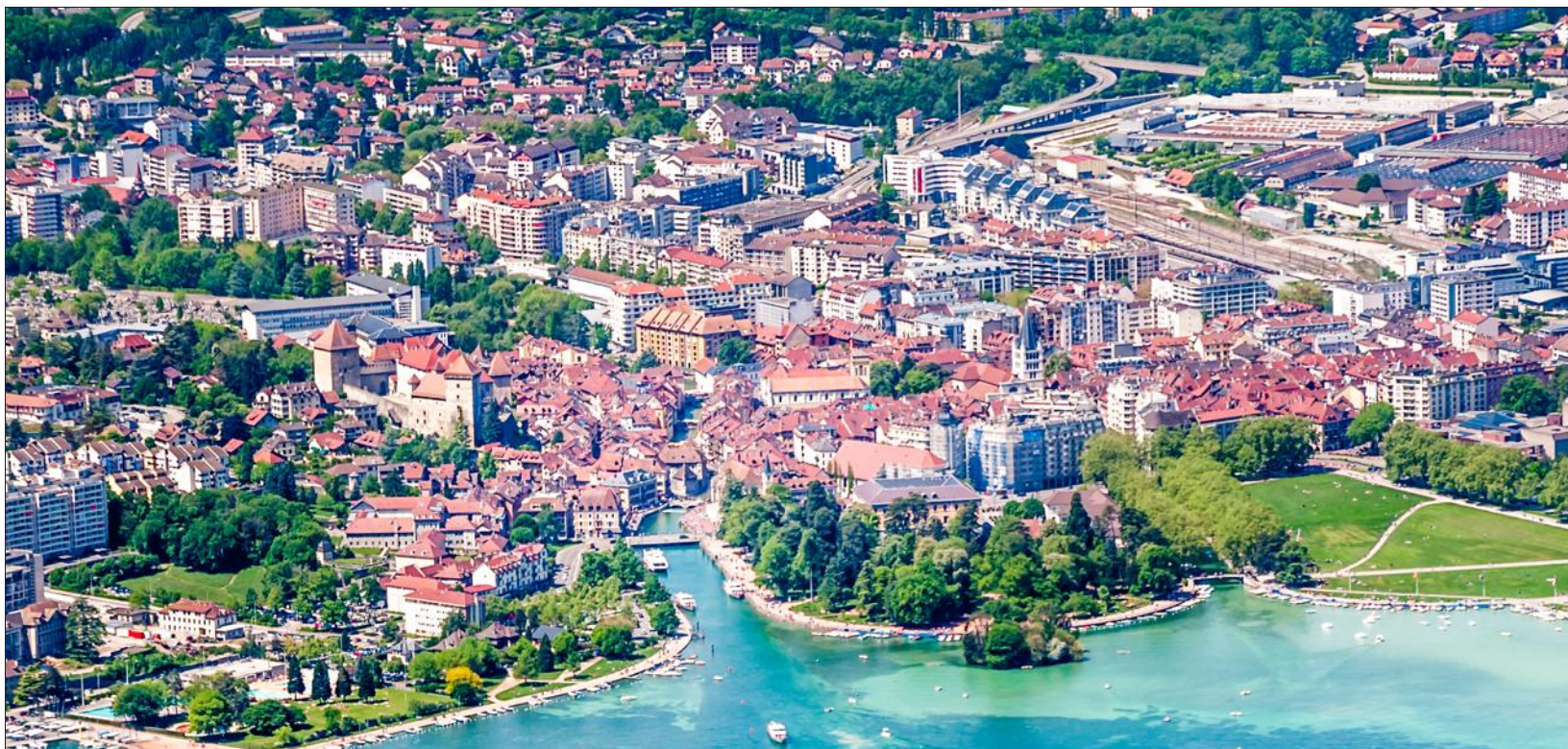


Le marché immobilier toujours dynamique !



À Annecy, les prix sont rarement orientés à la baisse, compte tenu de l'attractivité économique de la ville. **Photos Adobe Stock**

Les transactions immobilières sont toujours aussi nombreuses en Haute-Savoie, selon la FNAIM. Le marché de la résidence principale tire les résultats vers le haut. Celui des résidences secondaires semble en retrait. Comme le nombre d'investisseurs...

« L'année 2017 restera en termes de transactions une année record, avec 19 060 ventes, en hausse de 9% par rapport à 2016 et de 17% sur dix ans... Mais le premier semestre 2018 semble en retrait, notamment au niveau des investisseurs en locatif et des résidences secondaires, même si pour l'heure nous n'avons pas les chiffres définitifs » constate Corinne Desmoulin, cogérante de Canal Immobilier, agence immobilière du bassin annécien et vice-présidente de la chambre FNAIM Savoie Mont-Blanc pour le bassin d'Annecy/Albanais.

La Haute-Savoie reste néanmoins toujours attractive et la demande de logements pour des résidences principales reste forte, principalement dans les bassins annécien et annemassien, voire le Chablais avec Thonon-les-Bains ou Évian-les-Bains, des secteurs tirés par la locomotive genevoise et l'économie locale. « Actuellement nous constatons une baisse du nombre de biens mis en vente, ce qui risque de créer des tensions au niveau des prix » prévient l'agent immobilier. En 2017, le prix médian d'un appartement dans l'existant en Haute-Savoie atteignait déjà 3425 €/m². Il fallait compter 3870 €/m² à Annecy, 2995 €/m² dans l'agglomération d'Annemasse et 3245 €/m² dans le Chablais.

Le secteur de Rumilly représente un marché de report important avec des prix à 2299 €/m², en hausse de 12% en 2017, soit l'augmentation la plus forte de Haute-Savoie.

Vacance locative très basse

Outre cette demande forte pour les résidences principales, Corinne Desmoulin constate surtout un fléchissement de la demande du côté des investisseurs de biens dans le locatif en raison des mesures prises ou en discussions, les risques de taxations plus fortes et la transformation de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière. « Du coup, aujourd'hui, l'immobilier n'est plus le premier objectif pour ceux qui ont de l'argent » regrette-t-elle.

Du côté de la demande, le marché locatif s'appuie sur un dynamisme fort, notamment dans un département qui accueille près de 10 000 nouveaux habitants par an, principalement en recherche de location. « La vacance locative est négligeable, à moins de 2%, alors qu'elle est de 8,3% au plan national. Le loyer médian, au premier semestre 2018, se situe à 784 €, en hausse de 2,4% par rapport à 2017, soit une augmentation liée à l'inflation » souligne encore Corinne Desmoulin. Les locataires recherchent des logements récents, soumis au régime Pinel, avec des loyers plafonnés à 10,60 €/m², alors que le loyer médian du marché se situe pour le premier semestre 2018 à 14,6 €/m² selon la FNAIM. Même en zone A, comme à Annemasse où le plafond de ces logements se situe à 12,5 €/m², le loyer médian est à 14 €/m² avec une attraction forte pour neuf et donc une difficulté à louer les appartements anciens...

