

Rhône-Alpes, Auvergne

Chambéry Quatre à six mois sont nécessaires pour céder son bien

NOS PRÉVISIONS 2025

De 0 à -3% pour les appartements

De -5 à -10% pour les maisons

À la chute des prix de 4% de 2023 a succédé une autre baisse, de l'ordre de 5%. Le dernier trimestre 2023 a vu un arrêt quasi complet des transactions. «Les vendeurs n'ont toujours pas admis que les tarifs étaient montés beaucoup trop haut entre 2020 et 2022. Pour relancer le marché, il faut qu'ils redescendent», recommande Céline Dirson, d'IAD. Les négociations sont donc plus laborieuses, sauf pour les biens affichés à leur juste valeur. Les délais de vente en pâtissent. Comptez quatre mois pour voir les appartements changer de mains, et six pour les maisons.

«Le quartier n'influe plus autant sur les prix cette année. C'est l'état du bien qui prime dans les transactions», constate Bérangère Servat, présidente adjointe de la Fnaim

Savoie. Les petites surfaces ont du mal à s'écouler. Il y a deux ans, il fallait compter 80 000 euros pour un 30 mètres carrés. Aujourd'hui, à 65 000 euros, même les investisseurs hésitent en raison des travaux à engager pour remettre aux normes les appartements.

Les biens de l'hypercentre, même s'ils présentent un mauvais DPE, sont toujours demandés, à condition de disposer d'un ascenseur. Comptez 3 000 euros le mètre carré pour vous installer dans la très courue rue Favre. La note baisse à 2 600 euros dans les immeubles sans ascenseur. Place du Palais-de-justice, ce quatre-pièces de 98 mètres carrés, en parfait état, situé au troisième étage d'un immeuble de 1880, s'est vendu 271 000 euros, soit 2 765 euros le mètre carré – un peu cher, mais avec une belle hauteur sous plafond et le charme de l'ancien.

Pour faire baisser l'addition, direction la gare, le nord de Chambéry ou les communes périmériques. Quai de Verdun, cet

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (évol. sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
1. Hypercentre		
Immeuble années 1950	3100 euros (-4%)	• Rue Favre, immeuble 1956, 98 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, petit balcon, ascenseur, cave, chauffage collectif, DPE D, très bon état: 305 000 € (3 110 €/m ²). • Boulevard de la Colonne, immeuble 1931, 90 m ² , 4 pièces, 2 chambres, 2 ^e étage, pas de balcon, ascenseur, cave, chauffage collectif, air conditionné, DPE C, parfait état: 271 000 € (3 016€/m ²).
Immeuble années 1930	3000 euros (-2%)	
2. Verney, Comte-Vert		
Immeuble années 1950	2900 euros (-4%)	• Avenue Pierre-Lanfrey, immeuble 1952, 81 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage collectif gaz + individuel, pas de stationnement, DPE D, bon état: 238 000 € (2 940 €/m ²).
3. Mérande		
Immeuble années 2010	3100 euros (-5%)	• Avenue Docteur-Desfrancois, immeuble 2019, 79 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, balcon 15 m ² , ascenseur, chauffage individuel gaz, garage double, DPE A, très bon état: 252 000 € (3 190 €/m ²).
Immeuble années 1970	2900 euros (-5%)	• Chemin des Moulins, immeuble 1971, 42 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage collectif gaz, parking, DPE D, bon état: 120 000 € (2 855 €/m ²).
4. Bassens		
Maison années 1940	3000 euros (-5%)	• Rue de Gonrat, maison 1949, 78 m ² , 3 pièces, jardin 148 m ² , combles, chauffage individuel, DPE D, à rafraîchir (15 000 € de travaux): 222 000 € (2 845 €/m ²).
Immeuble années 1970	2900 euros (-4%)	• Rue des Drats, immeuble 1970, 62 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, cave, ni ascenseur ni parking, chauffage individuel, DPE F à rafraîchir (20 000 € de travaux à prévoir): 161 000 € (2 595 €/m ²).
5. Barberaz		
Immeuble années 1960	2350 euros (-4%)	• Rue de la Madeleine, immeuble 1962, 64 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, balcon, cave, chauffage électrique, DPE D, bon état: 152 000 € (2 375 €/m ²).
Immeuble années 1990	2300 euros (-5%)	• Route d'Apremont, immeuble 1990, 77 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, balcon, ascenseur, cave, chauffage collectif gaz, DPE D, à rafraîchir (20 000 € de travaux à prévoir): 164 000 € (2 130 €/m ²).
6. Cognin		
Immeuble années 2010	2700 euros (-4%)	• Le Maupas, immeuble 2019, 84 m ² , 4 pièces, 3 ^e et dernier étage, terrasse 30 m ² , cave, chauffage collectif gaz, très belle vue, box, DPE C, bon état: 234 000 € (2 785 €/m ²).
Immeuble années 1970	2000 euros (-5%)	• Rue André-Messager, immeuble 1975, 80 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, balcon, ascenseur, cave, chauffage collectif gaz, vue montagne, DPE C, bon état: 158 000 € (1 975 €/m ²).
7. Saint-Alban-Leyssie		
Maison années 1980	3700 euros (-3%)	• Rue du Crey, maison 1989, 107 m ² , 5 pièces, combles, sous-sol, jardin 259 m ² , garage, cave, chauffage individuel gaz, DPE D, bon état: 400 000 € (3 740 €/m ²).
Maison moyenne 1930	2600 euros (-5%)	• Route de Chesses, maison mitoyenne 1930, 115 m ² , 4 pièces, 2 chambres, jardin 30 m ² , chauffage électrique, isolation, garage 2 places, DPE F, état moyen (60 000 € de travaux à prévoir): 240 000 € (2 085 €/m ²).

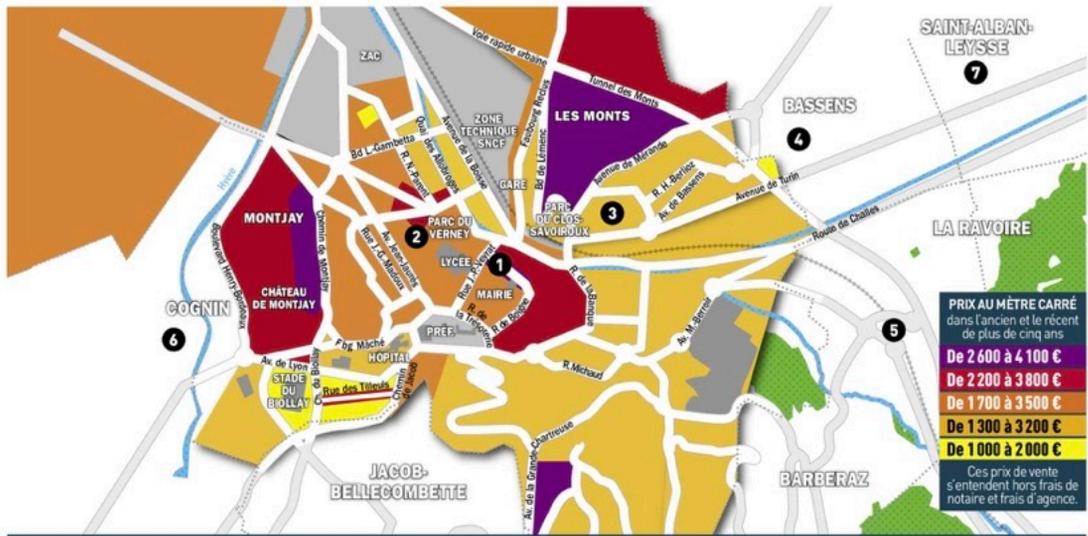
appartement de 80 mètres carrés d'un immeuble de 1954 est parti à 146 000 euros, avec 56 000 euros de travaux (soit 2 525 euros le mètre carré). Côté maisons, les tarifs ont amorcé leur dégrèbe mais restent élevés, en dépit d'un stock bien garni. Avec des enveloppes qui oscillent entre 400 000 et

500 000 euros, les acheteurs n'hésitent pas à se tourner vers des communes éloignées du centre.

Réjane-Ludvine Rothier

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:

Céline Dirson IAD, Espaces atypiques, Fnaim Savoie, Guy Hoquet, Orpi.



Rhône-Alpes, Auvergne

Les maisons avec vue sur le lac du Bourget sont très recherchées à Aix-les-Bains, comme dans les communes des alentours.



PHOTOS : SATYAM KAPOOR SUR UNSPLASH ; ANDREA CAPIELLO SUR UNSPLASH

Autres villes La pénurie de biens à la vente empêche parfois une franche baisse des prix

Aix-les-Bains

Le décalage entre le prix de mise en vente et le budget des acquéreurs est de 20%

Quartiers très cotés De 4 000 à 7 500 €/m²

Quartiers moins cotés De 2 300 à 3 500 €/m²

NOS PRÉVISIONS 2025

De 0 à -4% pour les appartements

De 0 à -5% pour les maisons

En dépit de la baisse spectaculaire du volume des ventes depuis octobre 2023, de l'ordre de 30%, «la Riviera des Alpes» continue de voir défiler une clientèle qui ne trouve pas son bonheur à Annecy et des frontaliers voulant s'installer sur les rives du lac du

Bourget pour télétravailler. Les tarifs démarrent à 2 300 euros le mètre carré et culminent à 7 500 euros le mètre carré pour une villa avec piscine bâtie sur les hauteurs et offrant une vue dégagée sur le lac. Pour trouver un acheteur d'un bien sans défaut avec balcon, terrasse ou jardin, une vue sur le lac et un stationnement, il faut en moyenne quatre mois. Et bien des négociations ! «Le décalage entre le prix de mise en vente et le budget des acquéreurs est d'environ 20%», expliquent Patrice Campagne et Patrick Derue, directeur et manager transaction d'Orpi Aix-les-Bains.

Pour poser ses valises dans un appartement en bon état, il faut disposer d'une enveloppe supérieure à 4 000 euros le mètre carré.

Boulevard de Chantemerle, à moins de 2 kilomètres de la mairie, au quatrième étage d'un ancien palace divisé en appartements, ce quatre-pièces de 122 mètres carrés avec deux balcons et une belle vue sur le lac, nanti d'un garage fermé, s'est, lui, aisément enlevé à 558 000 euros (4 575 euros le mètre carré). «Le stationnement est un critère décisif dans le centre-ville. Il y a plus d'un an et demi d'attente avant de pouvoir louer un emplacement dans un parking souterrain», indique Eric Jacquard, directeur de l'agence Espaces atypiques Savoie.

Les communes limitrophes pallient la pénurie de maisons à vendre à Aix-les-Bains. Une enveloppe de plus de 400 000 euros est à prévoir pour bénéficier d'un terrain. A cinq minutes en voiture d'Aix,

à Moux, cette maison de 1982 à rafraîchir posée sur une parcelle de 600 mètres carrés, de 123 mètres carrés sur deux niveaux, dotée d'un garage et au DPE E, est partie à 416 000 euros (3 380 euros le mètre carré). Pour une belle vue sur le lac, à Brison-Saint-Innocent, au nord d'Aix, ou Tresserve, au sud, l'addition s'envole. A proximité de voies de circulation ou de la voie de chemin de fer, comptez au moins 450 000 euros pour une bâtisse à rafraîchir et à partir de 700 000 euros pour une maison de plus de 200 mètres carrés en bon état et au calme.

Réjane-Ludvine Rothier

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Espaces atypiques Savoie, Fnaim Savoie, Orpi.

Annemasse

Les frontaliers animent un marché où les prix restent au beau fixe

Quartiers très cotés De 3 600 à 5 800 €/m²

Quartiers moins cotés De 2 000 à 2 600 €/m²

NOS PRÉVISIONS 2025

0% pour les appartements

0% pour les maisons

Les négociations restent symboliques dans la cité savoyarde. «Du fait de notre proximité avec Genève, où beaucoup de frontaliers travaillent, les prix se maintiennent, indique Nicolas Casey, de l'agence Stéphane Plaza. Sur mes quatre dernières ventes, deux offres ont été faites au prix, avant même publication de l'annonce.»

Soutenues par la forte demande d'actifs et d'investisseurs, mais aussi par un marché locatif tendu, les transactions concernent aux deux tiers des appartements de deux ou trois pièces, pour lesquels il faut déboursier entre 3 500 et 4 500 euros le mètre carré. Ce trenaire, investisseur régulier, vient ainsi d'acquiescer ce deux-pièces de 46 mètres carrés avec deux places de stationnement dans la commune limitrophe de Ville-la-Grand, à 1 kilomètre de la gare d'Annemasse. Acheté 179 000 euros, soit 3 890 euros le mètre carré, il sera loué entre 1 250 et 1 350 euros par mois, procurant un rendement de 8,3%. Au pied du tram de la Croix-d'Ambilly, qui dessert Genève en une quinzaine de minutes, c'est un couple de travailleurs transfrontaliers qui a mis la main sur ce beau trois-pièces de 67 mètres carrés avec vue panoramique sur le Jura, au cinquième étage d'une copropriété de 2012, avec un garage, en décaissant, comptant, 291 000 euros. Une transaction conclue à plus de 4 300 euros le mètre carré et en moins d'une semaine et trois visites.

Les investisseurs, qui réalisent près de la moitié des transactions, s'intéressent de plus en plus aux

grandes surfaces, dans l'optique de les proposer en colocation. Ce quatre-pièces de 88 mètres carrés, proche du rond-point de l'Etoile, du centre-ville d'Annemasse et d'un futur arrêt de tramway, a ainsi changé de mains en trois visites seulement, pour 241 000 euros (2 740 euros le mètre carré). Mais il nécessitera au moins 50 000 euros de travaux avant d'être mis en location.

Les maisons, rares à la vente sur l'agglomération, ne répondent pas toujours aux critères des acheteurs en quête de confort moderne. Cette maison de village de 135 mètres carrés sans jardin à Ville-la-Grand ne trouve ainsi pas preneur à 489 000 euros (3 620 euros le mètre carré), faute d'extérieur. Pas plus que celle-ci, de 100 mètres carrés avec un terrain de 1 000 mètres carrés, située dans la commune prisée de Vétraz-Monthoux, jugée trop chère, à 572 000 euros.

Pierre Havez

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Stéphane Plaza, Orpi.

Chamonix

La pénurie fait rage et la majorité des acheteurs paient au... comptant !

Quartiers très cotés De 9 000 à 18 000 €/m²

Quartiers moins cotés De 7 000 à 10 000 €/m²

NOS PRÉVISIONS 2025

+1% pour les appartements

+1% pour les maisons

Au pied du Mont-Blanc, la cote ne faiblit pas. «Les tarifs sont soutenus par la pénurie d'offres dans la vallée, observe Sylvain Berriot, responsable de l'Agence Schuss. Et, désormais, 95% de nos acheteurs paient comptant, il n'y a donc aucune baisse à l'horizon...»

Mais plus de hausse non plus. Les prix se stabilisent à un niveau où il devient difficile de trouver un appartement dans l'ancien avec une jolie vue pour moins de 10 000 euros le mètre carré. «Aux Moussoux ou dans les beaux immeubles du

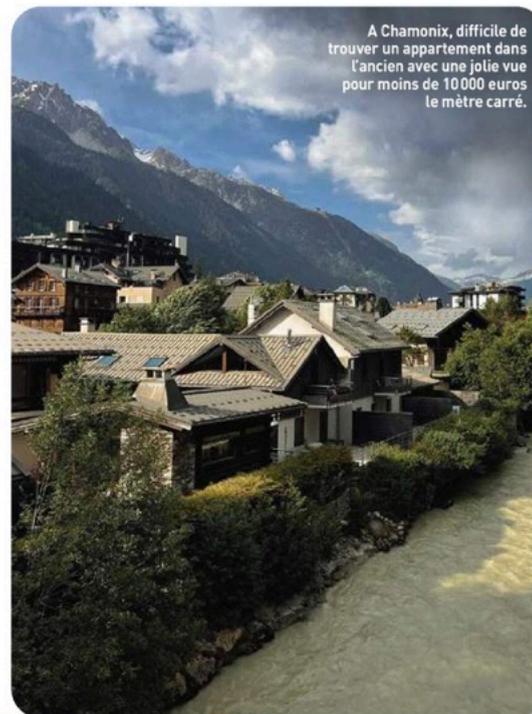
centre-ville, la fourchette varie plutôt entre 13 000 et 14 000 euros le mètre carré, contre 11 000 à 12 000 euros dans les quartiers moins cotés du Lyret ou de la Frasse», complète Jean-François Bouillier, le gérant de l'agence Century 21 Mont-Blanc Invest. Ce couple d'avocats anglais vient ainsi de s'offrir un appartement d'exception de 110 mètres carrés avec quatre balcons et une salle de sport, face au Mont-Blanc, dans l'ancien palace Belle Epoque Le Majestic, pour 1,7 million d'euros.

Si le neuf atteint aussi des sommets – entre 15 000 et 18 000 euros le mètre carré pour ce programme de standing au cœur de la station –, les tarifs les moins élevés (8 500 euros le mètre carré !) sont à chercher à l'entrée de la vallée, dans les secteurs des Gaillands, des Bossons, voire dans les villages des Houches à 8 kilomètres ou de Servoz à 16 kilomètres (6 500 euros le mètre carré).

Pour s'offrir l'un des rares chalets à la vente, prévoyez au minimum 1,4 à 1,6 million d'euros, selon l'emplacement, les dimensions du terrain et la qualité de la vue. Ce chalet de 190 mètres carrés, au calme, avec une jolie vue, son Jacuzzi, son sauna et un garage double, à deux pas des remontées et commerces du village d'Argentière, s'est vendu 2 millions d'euros, soit plus de 10 500 euros le mètre carré. Mais le ticket moyen s'élève autour de 17 000 euros le mètre carré aux Moussoux, Les Praz ou les Bois, en se rapprochant du pied des pistes et avec les vues en altitude. Dans le secteur des Nants, entre les Praz et le centre-ville, cet autre chalet de 120 mètres carrés à rénover a ainsi changé de mains pour 1,83 million, soit plus de 15 000 euros le mètre carré ! Ces prix pourraient même redécoller avec la fin du chantier de téléphérique des Grands Montets et la réouverture du haut de ce domaine prévue pour 2026. **P.H.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Agence Schuss, Century 21 Mont-Blanc Invest.



A Chamonix, difficile de trouver un appartement dans l'ancien avec une jolie vue pour moins de 10 000 euros le mètre carré.