



Notre dossier

Rentrée : enfin la reprise pour l'immobilier ?



La hausse des ventes en début d'année a redonné un peu de souffle au marché immobilier en Haute-Savoie. Suffisant pour espérer une reprise du marché ? Photo Adobe Stock

Pages 2 et 3

LE DAUPHINÉ
libéré

Le 1^{er} média digital BtoB de la région 

Recevez chaque matin à 6h30 toute l'actu business de votre région !



Inscrivez-vous gratuitement
à notre newsletter DL Entreprises



Le dossier

Un marché immobilier toujours aussi tendu

Le marché de l'ancien enregistre une reprise modérée des ventes depuis janvier en Haute-Savoie, une situation confortée par un marché du neuf totalement grippé. État des lieux de ce marché toujours tendu.

La hausse des ventes en début d'année a redonné un peu de souffle au marché immobilier de l'ancien en Haute-Savoie. « La reprise est certes relative mais le marché est plus dynamique que les deux années précédentes » observe Sébastien Cartier, président de la Fnaim des deux Savoie. Selon le Laboratoire Économique du Logement (Label) de la Fnaim, avec 13 886 ventes effectuées d'avril 2024 à avril 2025, ce volume a progressé de +3,9 % sur les douze mois glissants. Un chiffre positif au regard de l'effondrement enregistré les années précédentes : le repli a été en effet de -7,9 % sur cinq ans et même de -18,2 % sur deux ans.

« Les causes sont connues : une inflation soutenue, les incertitudes politiques, une baisse continue du pouvoir d'achat, la hausse des taux d'emprunt, les difficultés d'accès au marché de l'immobilier... » rappelle le professionnel. Situé aux portes de Genève et de la Suisse et porté par une économie dynamique, le département affiche l'un des plus forts taux de solde migratoire de l'Hexagone. Son volume de transactions sur un an progresse d'ailleurs plus vite qu'en Auvergne-Rhône-Alpes : +3,9 % contre +1,4 % pour toute la région. Son taux de rotation des biens aussi : +2,6 % en Haute-Savoie, contre 2,3 % pour l'Aura.

Des dynamiques territoriales contrastées

La baisse des taux d'emprunt a pu résolvabiliser certains acquéreurs. Mais l'attractivité du territoire et la chute de l'offre disponible ont

limité la baisse des prix sur le département dans l'ancien. Selon l'observatoire de la Fnaim, avec un mètre carré à en moyenne 4 607 € sur trois mois au 30 juin 2025 dans le département, ce prix dans l'ancien a augmenté de +2,3 % entre début avril et fin juin et de +1,3 % en un an. Mais selon le secteur, la situation diffère. Certains territoires affichent plutôt une stabilité des prix. Avec un prix moyen de 4 805 €/m² au 30 juin 2025, Saint-Julien-en-Genevois, commune très proche de Genève et recherchée des frontaliers et d'investisseurs suisses enregistre en effet une baisse annuelle très relative : -0,16 %;

Même situation à Cluses, capitale du décolletage (-0,17%). Mais dans cette ville industrielle de la vallée de l'Arve, le prix moyen est beaucoup plus bas : 2 388 €/m². À Thonon-les-Bains, les prix sont restés aussi plutôt stables (+0,26 % en un an) avec un mètre carré à 3 872 €. « Et notre stock d'offres commence à se reconstituer comme avant », se félicite Jean Pillet, directeur général associé des agences Barnoud Immobilier (Thonon-les-Bains, Évian-les-Bains, Douvaine) néanmoins soucieux de la « carence d'acquéreurs » qu'il enregistre toujours.

Une baisse des prix limitée dans l'ancien

Il note une forme d'attentisme. « Même si nous sommes moins touchés que d'autres régions parce qu'en zone frontalière, les gens sont très frileux » constate-t-il.

Avec un mètre carré à 3 272 € au 30 juin, la commune d'Annemasse affiche un prix moyen en recul de 7,9 % sur un an. « Mais selon les quartiers et les immeubles, vous pouvez être à 2 500 voire 3 000 €/m² ou à plus de 4 000 €/m² » souligne Sébastien Cartier. Illustrations ? Un primo-accédant a pu acheter 206 000 € un T4 de 68 m² dans un immeuble de

1970, soit 3 029 €/m² alors qu'un T3 de 72 m² d'une résidence de 2016 s'est vendu 298 000 €, soit 4 139 €/m². Un prix que l'on retrouve aussi plus facilement dans les communes limitrophes plus prisées comme Ambilly ou Ville-la-Grand. Rumilly affiche aussi une baisse du prix moyen sur un an, mais avec un mètre carré à 3 288 € au 30 juin 2025, elle plus modérée (-2%). Ce bassin de vie proche d'Annecy permet une acquisition à moindre coût. Dans la nouvelle commune d'Annecy qui inclut Annecy, Annecy-le-Vieux, Cran Chevrier, Meythet, Pringy et Seynod, le prix moyen était en effet alors de 5 392 €/m². Un prix en augmentation de +0,5 % sur un an et même 1,1 % sur trois mois. La commune renoue ainsi avec sa tendance haussière.

« Sur 10 ans, ce prix moyen a grimpé de +43 % alors que cette hausse a été de 32,8 % sur le département » indique Sébastien Cartier. Et des biens à l'instar de ce T2 d'une résidence bourgeoise des années 30 d'Annecy-centre se vendent à 10 000 €/m². Des secteurs restent plus privilégiés encore, au premier rang desquels trônent les communes huppées de la rive Est du lac d'Annecy. « À moins de quatre millions d'euros pour une maison, vous n'avez pas grand-chose au Veyrier-du-Lac » illustre Jean-Christian Bozon, co-fondateur de l'agence Charmilles Immobilier (Pringy).

Les stations, valeur refuge

Enfin, il est un secteur qui surfe toujours sur des prix à la hausse : la montagne. « Les stations restent une valeur refuge et la tendance reste haussière » confirme Thomas Arnéodo, président de l'Immobilier des Hauts Forts (Avoriaz). Avec un mètre carré à 5 175 € au 31 juillet, les prix des stations des Alpes du Nord ont progressé de +4,4 %

en huit mois (1). Et hormis quelques exceptions comme Megève ou Chamonix, plus on monte en altitude, plus les tarifs sont élevés. Mecque de l'alpinisme et aujourd'hui royaume de l'ultra-trail, Chamonix tutoie en effet les sommets du marché immobilier de montagne avec un mètre carré moyen à 10 720 € au 30 juin 2025.

« Il y a dix ans, 10 000 €/m², c'était pour les beaux biens » indique Noé Ongaro, responsable des agences Peak Immobilier de Chamonix et des Houches. Suisses, Américains et Qataris complètent la clientèle française CSP++ qui y achète une résidence secondaire.

Et les prix s'envolent. Exemple ? Une vieille ferme de 200 m² à rénover, vendue 1,25 million d'euros aux Houches cet été, l'aurait été à 850 000 € voilà dix ans.

● **Nathalie Ruffier**

(1) Source : Label Fnaim, 4 957 €/m² au 1er novembre 2024

Des loyers très hauts

Ce n'est un mystère pour personne. Trouver un logement à louer à l'année est difficile en Haute-Savoie. Notamment en raison de l'attractivité des grandes aires urbaines de Genève et d'Annecy. « Le marché locatif privé y est extrêmement tendu avec des niveaux de loyers parmi les plus élevés des territoires observés, juste après Paris » assure Emmanuelle Dubée, Préfète de la Haute-Savoie dans le dernier rapport de l'Observatoire local des loyers (OLL) de la Haute-Savoie mis en place par l'Adil 74 en 2022. Les données récoltées concernent les logements privés loués vides ou meublés et occupés au titre de la résidence principale, notamment sur les unités urbaines d'Annecy, d'Anne-

masse, de Thonon-les-Bains et de Cluses. Selon l'observatoire, avec des loyers médians de respectivement 15,5 €/m² et 14,3 €/m², Annemasse et Annecy se positionnent dans le top cinq des loyers les plus élevés de France. Avec un loyer médian à 12,5 €/m², celle de Thonon-les-Bains arrive en 10e position et celle de Cluses (11,6 €/m²) en 14e position devant de plus grandes comme celle de Grenoble ou Strasbourg. Des prix hauts qui s'ajoute à une offre à la location longue durée insuffisante au vu de l'augmentation démographique du département - l'une des plus fortes de France - et de l'explosion des locations de courte durée dans certaines communes.





La Haute-Savoie affiche l'un des plus forts taux de solde migratoire de l'Hexagone avec 9 400 habitants par an depuis 2020. Se loger devient un vrai casse-tête dans ce département très attractif. Notamment à proximité de Genève. Ici au premier plan, la commune d'Étrembières. Photo Cabinet BARRET Conseil

Repères ► La Haute-Savoie, un territoire attractif

866 490 habitants en 2024, + 9 400 habitants/an depuis 2000 (1)

74 % des 107 000 frontaliers actifs du canton de Genève viennent de Haute-Savoie (1)

5,6 % de taux de chômage (6,4 % en Auvergne Rhône-Alpes, 7,2 % en France métropolitaine) (2)

41 693 € de revenu moyen par foyer fiscal (31 629 € en Auvergne Rhône-Alpes) (3)

Une vocation industrielle avec trois pôles d'excellence : décolletage et mécanique (+ 600 entreprises), industries créatives (1194 structures, 2 216 emplois), sports et loisirs (190 entreprises, 3 157 emplois) (1)

110 603 lits en hébergements marchands (4)

(1) chiffres clés de la Haute-Savoie, édition 2025, CCI de Haute-Savoie

(2) le trimestre 2025, Insee

(3) impôts 2023

(4) sources : Insee 2024

► Sur le web

Retrouvez tous nos articles sur l'immobilier en scannant ce QR code



Le marché du neuf toujours à la peine



Les résidences neuves sont rares. Ici, unique programme de Talloires, la future Villa Perroix, avec 26 logements dont six vendus en bail réel solidaire (BRS). Livraison en 2027. Photo Charmilles immobilier

« S'il y a un sursaut dans l'ancien, le neuf montre un électrocardiogramme très faible et la baisse des mises en vente comme celle des stocks disponibles ne sont pas annonciatrices d'un sursaut pour le second semestre » résume, chiffres du CecimObs à l'appui, Isabelle Spagnolo, déléguée régionale de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) des Alpes. La situation reste en effet totalement grippée dans l'habitat collectif neuf. Si certains territoires ont enregistré un peu plus de réservations sur le premier semestre 2025 à l'instar du Grand Annecy (197 contre 143 sur le premier semestre 2024) ou Annemasse (121 contre 67), le coup de frein se poursuit sur d'autres comme le Sud

Genevois (39 contre 82 au 1er semestre 2024) ou le Chablais (110 contre 135). L'offre disponible a aussi diminué sur le premier semestre 2025 comparé à celui de 2024 : de 10,4 % sur le département et de 19 % sur le Grand Annecy. Et malgré cela, le stock des appartements livrés non vendus augmente encore.

Des prix en hausse

Il est passé par exemple de 25 à 57 logements sur le Grand Annecy ou de 49 biens à 102 sur le Chablais, soit un stock d'appartements construits qui n'ont pas trouvé d'acquéreurs multiplié par deux ! Le secteur est dans le rouge sans pouvoir pour autant infléchir la montée des prix des appartements en accession

libre. Le prix moyen sur le Grand Annecy est par exemple passé de 6 296 €/m² au premier semestre 2024 à 6 518 €/m² au premier semestre 2025. « Force est de constater que faire souffrir la production pour infléchir la courbe des prix échoue et que cela n'aura servi qu'à fragiliser des entreprises » se désole Isabelle Spagnolo, inquiète. Les perspectives sur l'année sont en effet loin d'être positives. Les coûts de construction et le foncier ne cessent en effet d'augmenter et faute de revalorisation depuis onze ans, le prix de vente des logements sociaux qui doivent être inclus dans les nouveaux programmes « ne permet plus d'absorber ne serait-ce le coût de construction ».

● N.R.

Zoom

Les bords du lac d'Annecy séduisent toujours



Parmi les acquéreurs : davantage de locaux qu'auparavant, principalement des familles, mais aussi des travailleurs frontaliers. Photo Adobe Stock

Malgré un léger recul du marché, les abords immédiats du lac, réputés internationalement, attirent toujours une clientèle locale et nationale.

Classée régulièrement en tête des villes de France les plus agréables, Annecy, tout comme ses voisines situées sur le pourtour du lac éponyme, séduit de nombreux acquéreurs. Passé l'engouement post-covid, les agents immobiliers locaux ont cependant ressenti la crise immobilière, avec un marché qui s'est tendu.

Veyrier-du-Lac et Menthon-Saint-Bernard, communes les plus prisées

« Mais des acheteurs, il y en a », estime Camille Chavanel, de l'agence Propriétés du lac, avec des budgets moyens aux alentours de 800 000 €. « Si le financement reste un sujet, nous sommes quand même sur des profils d'acquéreurs qui ont les fonds », précise-t-elle.

Secteur le plus recherché : la rive est du lac, avec notamment la commune du Veyrier-du-Lac ou encore celle de Menthon-Saint-Bernard.

« Dans la première, les maisons se vendent entre 10 et 12 000 €/m², et peuvent monter jusqu'à 19 000 €/m² pour des biens exceptionnels, au bord de l'eau, avec des prestations haut de gamme », décrit Caroline Léger, de l'Agence du Parc. À Menthon, il faudra plutôt compter entre 8 et 9 000 €/m². Dans le secteur d'Annecy-le-Vieux, très prisé également, les prix moyens sont plutôt aux alentours des 8 000 €/m². Caroline Léger a ainsi récemment vendu une maison de 145 m² habitables à un couple d'une cinquantaine d'années, pour 1,65 million d'euros.

Sur la côte ouest du lac, les prix sont plus modérés, notamment en raison des contraintes d'ensoleillement, à Sevrier, par exemple. Cependant St Jorioz et Duingt commencent à séduire de plus en

plus d'acheteurs. « Il y a 20 ans, personne ne voulait venir à Duingt », se souvient Rudy Stocchi, gérant de Duingt Immobilier. « Aujourd'hui, c'est en train de monter : les acquéreurs apprécient le petit village protégé, ses châteaux et ses commerces ».

Des vendeurs encore très gourmands

Il a ainsi vendu récemment une maison au bord du lac, sur la commune, nécessitant d'importants travaux, pour 1,9 million d'euros. « Certains

vendeurs ont du mal à entendre que les prix de la bulle immobilière post-covid ne sont plus d'actualité », constate cependant Camille Chavanel. « Ils peuvent donc encore être très gourmands ». Conséquence : certains biens ont aujourd'hui du mal à partir. Mais ceux au prix du marché peuvent trouver rapidement acquéreur, même si les agents immobiliers constatent des délais de vente un peu plus longs et des négociations plus présentes. Parmi les acquéreurs : davantage de locaux

qu'auparavant, principalement des familles, mais aussi des travailleurs frontaliers, surtout sur la rive est, plus proche de Genève, ou encore des retraités, qui recherchent généralement des appartements accessibles. « Ils veulent être au calme, disposer d'un ascenseur, d'une terrasse et d'un garage », résume Caroline Léger.

Les biens d'exceptions, eux, situés sur un marché à part, trouvent toujours des acquéreurs.

● Oriane Raffin

L'investissement Airbnb ne séduit plus

« Aujourd'hui, avec les restrictions mises sur la location de courte durée, les acquéreurs ont peur d'investir », prévient Rudy Stocchi, gérant de l'agence Duingt Immobilier. En février dernier, la communauté d'agglomération a en effet instauré de nouvelles restrictions, limitant à une

seule autorisation de meublé de tourisme par personne physique et morale, délivrée pour une durée de quatre ans. Résultat : les actuels propriétaires ont tendance à se désengager. « Un ami disposait d'une douzaine de biens dans le secteur. Il n'en a gardé qu'un seul et a préféré in-

vestir ailleurs », poursuit l'agent immobilier. Il oriente les investisseurs vers Faverges, qui n'est donc pas soumis aux mêmes mesures. « Pour le moment, le rendement est bon, mais on ne sait pas ce que cela va donner dans quelques années », prévient cependant Rudy Stocchi.