



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre
DES SAVOIE

Marché de l'Immobilier dans les Savoie en 2015

11 février 2016

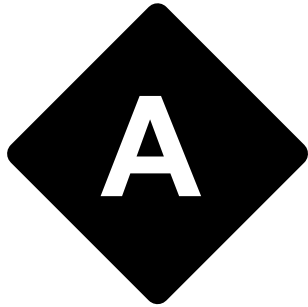


/ fnaim.des.savoie / www.fnaim-des-savoie.fr

INTERVENANTS

Source : FNAIM (janvier à décembre 2015)

- ▶ **Jean-Jacques BOTTA,**
Président de la chambre FNAIM des Savoie
- ▶ **Sébastien CARTIER,**
Président adjoint de la chambre FNAIM des Savoie
- ▶ **Christophe GUITTON**



Marché de la Location dans les Savoie

LOYERS DES SAVOIE EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

□ Appartements

- ▶ Loyer médian : 12,8 €/m² (12,45 €/m² en 2014)
- ▶ Taux de vacance sur les Savoie : 3,35 %
- ▶ 80% des baux signés ont un loyer allant de 9,4 €/m² à 15,5 €/m²

□ Maisons

- ▶ Loyer médian sur les Savoie : 1 158 €, soit 11,3 €/m²
- ▶ 80% des baux signés ont un loyer allant de 7,4 €/m² à 14,2 €/m²

LOYERS DANS LE BASSIN ANNECIEN EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

❑ **Commune d'Annecy**

❑ Loyer médian : 13,5 €/m² (13,9 €/m² en 2014)

❑ **Annecy-le-Vieux, Meythet, Cran-Gevrier, Seynod**

❑ Loyer médian : 13,2 €/m² (13,4 €/m² en 2014)

❑ **Reste du Bassin**

❑ Loyer médian : 12,8 €/m² (13,3 €/m² en 2014)

❑ **Albanais**

❑ Loyer médian : 10,4 €/m² (10,2 €/m²)

Taux de vacance : 1,6%

LOYERS DANS LE BASSIN CHAMBÉRIEN ET AIXOIS EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

❑ **Commune de Chambéry**

▶ Loyer médian : 10,9 €/m²

❑ **Reste du bassin chambérien**

▶ Loyer médian : 10,6 €/m² (11,0 €/m² en 2014)

❑ **Commune d'Aix-les-Bains**

▶ Loyer médian : 11,5 €/m² (11,8 €/m² en 2014)

Taux de vacance : 4,6%

LOYERS DANS LE BASSIN GENEVOIS EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

❑ Annemasse

▶ Loyer médian : 13,4 €/m²

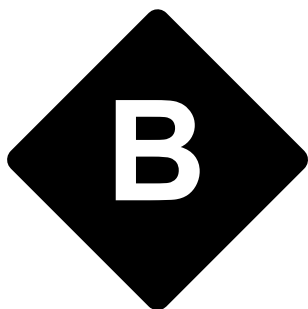
❑ Reste de l'agglomération

▶ Loyer médian : 14,2 €/m² (14,3 €/m² en 2014)

❑ Saint Julien & canton

▶ Loyer médian : 15,8 €/m² (15,8 €/m² en 2014)

Taux de vacance : 4,79%



Marché des Ventes dans les Savoie

VOLUME DE VENTES IMMOBILIÈRES DANS LES SAVOIE

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

► Le nombre de mutations à titre onéreux est en forte hausse sur un an en 2015 (+8,1%), mais demeure inférieur à celui atteint en 2005 (-5,3%).

Zone	Volume en 2015	Évolution annuelle	Évolution sur 10 ans
Savoie	10 722	+5,4%	-6,5%
Haute-Savoie	16 253	+10,0%	-4,6%
Les 2 Savoie	26 975	+8,1%	-5,3%

PRIX DES VENTES DANS LES SAVOIE

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

□ Haute-Savoie

- ▶ Appartement : 3 300 €/m² (-2,2% sur un an)
- ▶ Maisons : 339 500 € (-3,0% sur un an)

□ Savoie

- ▶ Appartement: 2 550 €/m² (-1,2% sur un an)
- ▶ Maisons : 240 000 € (-3,4% sur un an)

APPARTEMENTS EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

► Prix médian dans les principales villes

Zone	Prix
Annecy	3 810 €/m²
Annemasse	2 860 €/m²
Thonon-les-Bains	2 810 €/m²

APPARTEMENTS EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

► Prix médian dans les principales villes

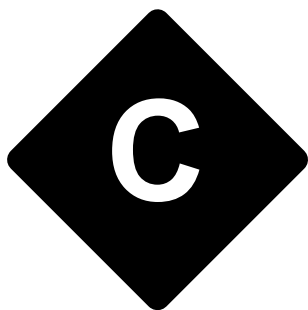
Zone	Prix
Chambéry	2 270 €/m²
Albertville	2 000 €/m²
Aix-les-Bains	2 700 €/m²

MAISONS DANS LES SAVOIE EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

► Prix médian dans les principaux bassins

Zone	Prix
Bassin chambérien	292 000 €
Bassin albertvillois	208 000 €
Bassin annécien	342 000 €
Annecy	448 000 €
Bassin annemassien	410 000 €
Bassin chablaisien	343 000 €



Focus sur les ventes en montagne

VENTES EN STATIONS DE SKI EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

► Prix médian en stations de ski

Zone	Prix/m ²
Stations « Charme » (Combloux, La Clusaz, les Saisies, Valmorel, Samoëns...) De 2 300 € à 6 900 € le m ²	3 816 €/m²

Focus sur Bessans/Bonneval sur Arc



Studio	3 530 €/m²
2/3 pièces	3 660 €/m²
3/4 pièces	3 930 €/m²

VENTES EN STATIONS DE SKI EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

► Prix médian en stations de ski

Zone	Prix/m ²
Stations « Grands domaines » (La Plagne, Avoriaz, Les Ménuires, Tignes...) De 2 400 € à 10 400 € le m ²	4 744 €/m²

Focus sur Tignes



Studio	4 200 €/m²
2/3 pièces	4 900 €/m²
3/4 pièces	6 100 €/m²

VENTES EN STATIONS DE SKI EN 2015

Source : FNAIM, (janvier à décembre 2015)

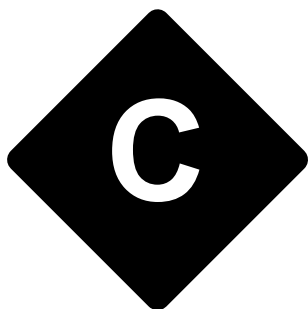
► Prix médian en stations de ski

Zone	Prix/m ²
Stations « Prestige » (Chamonix, Méribel, Megève, Val d'Isère...) De 5 200 € à 12 800 € le m ²	7 930 €/m²

Focus sur Megève



Studio 7 000 €/m²
2/3 pièces 8 000 €/m²
Chalet 12 000 €/m²



Pouvoir d'achat immobilier & rentabilité locative brute

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Source : FNAIM (Janvier 2016)

► Emprunt sur 20 ans et mensualité fixe de 1 000 € hors assurance

Zone	Surface achetable en 2015	Surface achetable en 2014	Gain
Annecy	51	49	+2m²
Chambéry	84	81	+3m²

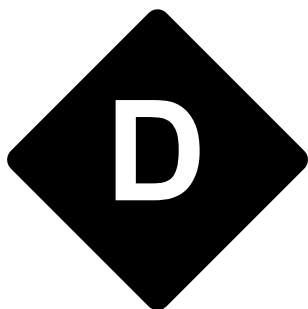
La baisse conjuguée des prix des appartements et des taux d'emprunt à Annecy ainsi qu'à Chambéry permet, toutes choses étant égales par ailleurs, de s'offrir respectivement 2m² et 3m² supplémentaires.

RENTABILITÉ LOCATIVE BRUTE DES APPARTEMENTS

Source : FNAIM (Janvier 2016)

Zone	Rentabilité locative brute*
Annecy	4,4%
Chambéry	5,4%

** La rentabilité locative brute est le rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'achat*



PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) Millésime 2016

LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO

Source : Ministère de logement, FNAIM

QU'EST-CE QUI CHANGE AU 1^{er} JANVIER 2016 ?

Afin de permettre à davantage de ménages, notamment les jeunes actifs, d'accéder à la propriété, le gouvernement renforce et simplifie le prêt à taux zéro pendant deux ans, avec des conditions plus avantageuses. Ainsi le nouveau PTZ :

- ▶ peut financer jusqu'à 40 % de l'achat du bien immobilier ;
- ▶ permet à plus de ménages d'y accéder avec l'augmentation des plafonds de revenus ;
- ▶ donne la possibilité aux ménages de commencer à rembourser ce prêt au bout de 5 ans, 10 ans ou 15 ans selon les revenus ;
- ▶ permet d'allonger les prêts si nécessaire, sur 20 ans au moins, pour réduire le montant des mensualités de prêt ;
- ▶ est élargi à l'ensemble du territoire pour l'achat d'un logement existant à réhabiliter. Pour en bénéficier, le montant des travaux doit toujours être au moins égal à 25 % du coût total de l'opération.

EXEMPLE D'ACQUISITION DANS L'EXISTANT AVEC LE PTZ 2016

Source : Ministère de logement, FNAIM

À Annecy (Zone B1) un couple avec deux enfants disposant d'un revenu de 3 000 € par mois souhaite acquérir une maison à rénover dans l'existant à 280 000 € dont 70 000 € de travaux.

Ce couple appartient à la tranche 1 et a le droit à un PTZ de 108 000 € sur 25 ans dont un différé de remboursement de 15 ans.

Achat	Montant PTZ	Mensualité*	Apport nécessaire	Taux d'effort
Sans PTZ	0 €	996 €	57 984 €	33,2%
PTZ 2016	108 000 €	996 €	20 000 €	33,2%

Avec le PTZ, ce couple devra apporter seulement 7% du montant total de l'acquisition contre 21% sans le PTZ.

** Avec un crédit classique hors assurances, sur 25 ans avec un taux de 2,5%*

EXEMPLE D'ACQUISITION DANS L'EXISTANT AVEC LE PTZ 2016

Source : Ministère de logement, FNAIM

À Chambéry (Zone B1), un couple avec deux enfants disposant d'un revenu de 3 000 € par mois souhaite acquérir une maison à rénover dans l'existant à 250 000 € dont 62 500 € de travaux.

Ce couple appartient à la tranche 1 et a le droit à un PTZ de 100 000 € sur 25 ans dont un différé de remboursement de 15 ans.

Achat	Montant PTZ	Mensualité*	Apport nécessaire	Taux d'effort
Sans PTZ	0 €	990 €	29 322 €	33,0%
PTZ 2016	100 000 €	964 €	0	32,1%

Sans le PTZ, ce couple devrait apporter 11,7% du montant total de l'acquisition.

** Avec un crédit classique hors assurances, sur 25 ans avec un taux de 2,5%*



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre
DES SAVOIE



Contact presse :
Agence SOGO COM
Tél : 04 50 45 69 15
sophie@sogocom.fr

Chambre FNAIM des Savoie
Tél : 04 50 66 41 96
Mail : ctauzies@fnaim-des-savoie.fr
jjbotta@fnaim-des-savoie.fr

Document réalisé par la cellule économique de la FNAIM

Julien DUMONT, Chargé d'études
Sidina MEDANI, Chargée d'études

Reproduction autorisée sous réserve de la mention « Source : FNAIM »



/ [fnaim.des.savoie](https://www.fnaim-des-savoie.fr) / www.fnaim-des-savoie.fr