

Dans le centre historique, la Place Saint-Léger constitue un passage de choix pour le shopping.  
*In the historic centre, Place Saint-Léger is a choice venue for fans of shopping.*



DANS NOTRE  
PROCHAIN NUMÉRO  
*In our next issue*

## Le lac du Bourget

Chaque jour,  
les meilleures offres  
en Rhône-Alpes

[www.maisonsetappartements.fr](http://www.maisonsetappartements.fr)



# Chambéry : l'appartement atterrit en douceur

L'AIRE URBAINE, QUI REÇOIT CHAQUE ANNÉE 1300 NOUVEAUX HABITANTS, ABRITE 90 % DE RÉSIDENCES PRINCIPALES, 82 % D'APPARTEMENTS DONT 70 % DE TROIS-, QUATRE- OU CINQ-PIÈCES. LES PROFESSIONNELS PASSENT AU CRIBLE LE SEGMENT COLLECTIF AU SEIN DE LA PRÉFECTURE DE SAVOIE. Par Laetitia Rossi

Si l'agglomération compte 126.000 individus, Chambéry en accueille 57.450. Le centre ancien du « carrefour alpin de l'Europe » se caractérise par ses traboules et ses ruelles médiévales, partiellement bombardées en 1944. Au cours des décennies qui suivent la Seconde Guerre Mondiale, des quartiers nouveaux voient le jour, à l'instar du Biollay. Longtemps liée aux administrations, l'économie locale se diversifie à partir des années 1960, de l'intégration de Bissy et de Chambéry-le-Vieux et de la création de zones industrielles. L'accroissement démographique date justement de cette époque et puise un second souffle dans l'installation, en 1979, de l'Université de Savoie et, par la même occasion, d'une population étudiante. Les nombreux Italiens confèrent un caractère international à la commune voisine de Lyon (101 km), Genève (85 km), Grenoble (57 km) et Annecy (49 km). De 1970 à 2000, le parc immobilier double de volume. Jusqu'en 2006, la ville se dote, tous les ans, de 730 logements supplémentaires. La vague de construction touche même les espaces publics. La salle de spectacle Le Phare ouvre ses portes en 2009. Les Halles, censées receler une galerie commerciale et un cinéma, sont actuellement en travaux.

Sur le marché, Jérôme Stefani de Zen Immobilier note une offre restreinte de studios, de T2 et, de manière générale, de produits susceptibles d'intéresser les investisseurs qui pourraient représenter une part bien plus importante des acquéreurs. Si le mètre carré chambérien se monnaie en moyenne autour de 2400 €, le collectif affiche d'importantes disparités selon les surfaces : les petites se négocient parfois 3000 €/m<sup>2</sup>, tandis que les grandes peuvent retomber à 2000 €/m<sup>2</sup>. Recherchés par les cadres, les professions libérales et les frin-

gants seniors, les généreuses superficies du cœur historique, commercialisées aux environs de 250.000 €, remportent un franc succès. Le cachet et la qualité du bâti compensent le manque d'ascenseur, d'extérieur et de stationnement. Située à 5 mn de marche du centre, la partie haute du secteur de la préfecture renferme des logements plus récents et très confortables, au même titre que les Charmettes d'ailleurs. Jean-Jaurès, qui bénéficie de balcons et de quelques jolies vues sur les montagnes, ne provoque pas le même engouement que par le passé, les barres d'immeubles ne faisant plus du tout l'unanimité. Généralement, les acheteurs engagent 120.000 € pour un T2, 170.000 € contre un T3 et 200.000 € dans un T4 de 90 m<sup>2</sup> avec terrasse et garage. Au-delà de 250.000 €, la plupart préfèrent l'indépendance de la maison. Plus qu'une débâcle, le spécialiste évoque un atterrissage des prix, un retour salutaire aux niveaux d'estimation, un différentiel entre les valeurs affichées et actées de 15-20 %. Même si elle cherche encore sa vitesse de croisière, l'activité reprend peu à peu ses droits.

« Oubliés les grands ensembles, les copropriétés intimes ont désormais le vent en poupe », précise Véronique Jouglas de Sun City Street. Malgré la Loi Scellier, le neuf ne recouvre pas son succès d'avant crise, sans doute parce que les barèmes demeurent élevés. Beaucoup préfèrent, en effet, l'ancien, moins cher et plus malléable du point de vue de l'agencement. Aux prises avec des budgets relativement serrés, de l'ordre de 120-130.000 €, les primo-accédants reviennent en force. Véronique Jouglas décrit des solutions parfois inattendues, comme la division de cette maison en trois lots de 68 m<sup>2</sup> chacun cédés 115.000 €. Certaines adresses inspirent des préjugés peu fondés. C'est le cas de



(1) « Cityciel » abrite des T3 et des T4 de 74 à 86 m<sup>2</sup>, sis à quelques minutes de marche du centre de Chambéry.

«Cityciel» is home to apartments with three or four main rooms, from 74 to 86 m<sup>2</sup>, just a few minutes' walk from the centre of Chambéry.

A partir de 248.000 €. Nexity George V (0800 10 3000).

(2) A Chambéry-le-Haut, ce trois-pièces en très bon état développe 70 m<sup>2</sup> habitables, ouverts sur une terrasse face aux montagnes.

At Chambéry-le-Haut, this apartment with three main rooms in very good condition comprises living space of 70 m<sup>2</sup>, opening out to a terrace with a view of the mountains.

149.000 €. Sun City Street (04 79 25 05 11).

(3) A Bissy, ce T4 avec balcons, cave et garage totalise 90 m<sup>2</sup>.

This 3-bedroom apartment of 90 m<sup>2</sup> at Bissy benefits from balconies, a cellar and garage.

210.000 €. Zen Immobilier (04 79 75 41 38).





- Jérôme Stefani, Zen Immobilier (04 79 75 41 38).
- Véronique Jouglas, Sun City Street (04 79 25 05 11).



- (1) Ce T2 offre 44 m<sup>2</sup>. This apartment of 44 m<sup>2</sup> consists of two main rooms. 124.000 €. Sun City Street (04 79 25 05 11).
- (2) Sur Bissy, ce T4 s'accompagne d'un grand garage, d'une place de stationnement et d'une cave. This 3-bedroom apartment at Bissy comes with a large garage, parking space and a cellar. 189.000 €. Zen Immobilier (04 79 75 41 38).
- (3) Dans le centre historique, ce T4 comprend 100 m<sup>2</sup>. In the historic centre, this apartment of 100 m<sup>2</sup> offers four main rooms. 225.000 €. Sun City Street (04 79 25 05 11).



Chambéry-le-Haut qui allie pourtant volumes généreux et tarifs défiant toute concurrence. Ainsi, 88 m<sup>2</sup> habitables en excellent état, prolongés par un jardin, trouvent preneur à 142.000 €. Les riverains des Châtaigniers acceptent, par exemple, de changer d'appartement, mais pas de secteur, en dépit des nombreux a priori. « Autant d'idées reçues que la pratique du terrain vous convainc de balayer », conclut la responsable de Sun City Street, persuadée que la cote de la Savoie, en général, et de Chambéry en particulier a de belles heures devant elle.

**Apartments in Chambéry : a return to commonsense** Welcoming 1,300 new residents per year, the urban area is composed 90 % of main residences, 82 % of apartments of which 70 % offer three, four or five main rooms. Our local estate-agents analyze the market for apartments in the Prefecture of Savoy...

The greater urban area plays host to 126,000 inhabitants, Chambéry 57,450. The old centre of the "Alpine crossroads of Europe" is characterized by its "traboules" and narrow medieval streets, partially bombed in 1944. In the decades following the Second World War, new neighbourhoods were created, such as Le Biollay. Long linked to administrative services, the local economy began to diversify in the 1960's with the integration of Bissy and Chambéry-le-Vieux and the creation of industrial zones. The rise in population dates back, in fact, to this era and witnessed a second phase with the installation of the University of Savoy in 1979, and consequently, an influx of students. The many Italians give an international dimension to the neighbouring communes of Lyon (101 km), Geneva (85 km), Grenoble (57 km) and Annecy (49 km). From 1970 to 2000, the housing stock doubled in size. Up until 2006, the town built 730 additional dwellings each year. This wave of construction even extended to public facilities. The theater Le Phare opened its doors in 2009. Les Halles, supposed to host a shopping mall and a cinema, are currently under construction. Jérôme Stefani of Zen Immobilier notes a limited supply on the market of studios, 1-bedroom apartments and, in general, properties of interest to investors, who could comprise a much larger share of purchasers. If the sq. metre in Chambéry costs on average around 2,400 €, the apartment sector posts significant disparities depending on surface areas : small apartments sometimes sell for 3,000 €/m<sup>2</sup>,

while large ones cost as little as 2,000 €/m<sup>2</sup>. Targeted by executives, self-employed professionals and sprightly seniors, generous living space in the historic heart of town, marketed at about 250,000 €, are meeting with great success. The character and quality of the buildings offset the absence of elevators, terraces and parking facilities. Just a 5-minute walk from the centre, the upper part of the Prefecture sector contains newer and very comfortable apartments, as do Les Charmettes. Benefitting from balconies and some lovely mountain views, Jean-Jaurès is not as popular as it was before, as apartment blocks are pretty much out of favour. Generally speaking, buyers pay 120,000 € for apartments with two main rooms, 170,000 € for three, and 200,000 € for four main rooms with living space of 90 m<sup>2</sup>, a terrace and garage. Beyond 250,000 €, they mostly prefer the independence offered by a house. Rather than a crash in prices, our estate-

## Certains préjugés doivent disparaître.

agent talks about a return to commonsense, a healthy return to normal levels of estimation, a differential of 15-20 % between the price-tags displayed and prices actually written into the deeds of sale. Even if activity on the market for apartments is still seeking its cruising speed, it is gradually resuming its rights. "Large housing complexes are long forgotten, intimate residences are riding the crest of the wave," says Véronique Jouglas of Sun City Street. Despite the Scellier Act, new accommodation is not as popular as it was before the crisis, probably because prices remain high. Many buyers in fact prefer old buildings, cheaper and more easily adaptable in terms of layout. Struggling with tight budgets of about 120,000 to 130,000 €, first-time buyers are nevertheless back in force. Véronique Jouglas describes some unexpected solutions, such as a house split into three apartments of 68 m<sup>2</sup> each, and sold for 115,000 €. Some addresses suffer from unjustified prejudices. This is true of Chambéry-le-Haut, which in fact combines spacious interiors with competitive prices. Thus, 88 m<sup>2</sup> in excellent condition, prolonged by a garden, recently found a taker at 142,000 €. Residents of Les Châtaigniers accept, for example, to change apartments, but not the neighbourhood, despite the many preconceptions. "Biased ideas that are swept away once you actually live there," says the manageress of Sun City Street, who remains firmly convinced that the popularity of Savoy in general, and Chambéry in particular, has a bright future to look forward to.