



FNAIM

Conférence de presse

Chambre Savoie Mont-Blanc (année 2024)

Jeudi 23 janvier 2025



Données LABEL

**Agir
pour le
logement**

Chiffres clés

Chiffres clés

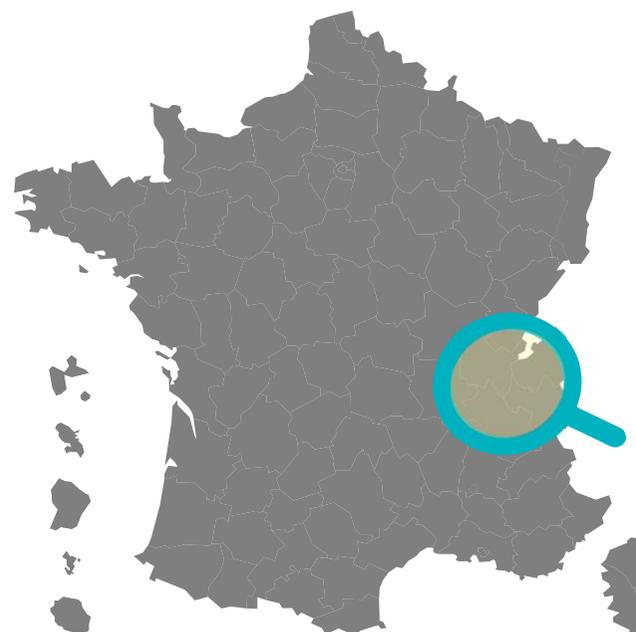
Le marché de la transaction

Le marché de la location

Le marché de la montagne

Diagnostic de performance
énergétique

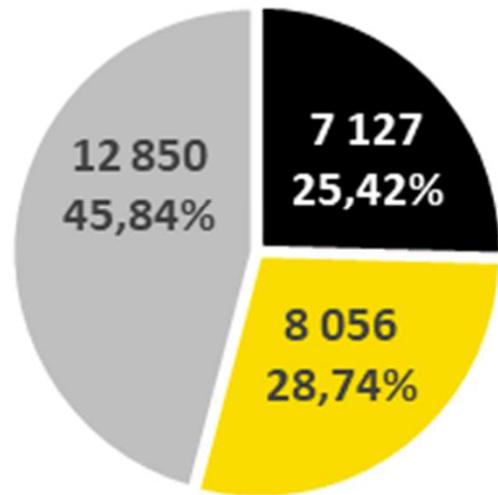
Le marché de l'immobilier
de tourisme



Répartition des ventes de logements

Source : Données Label au 31/10/2024

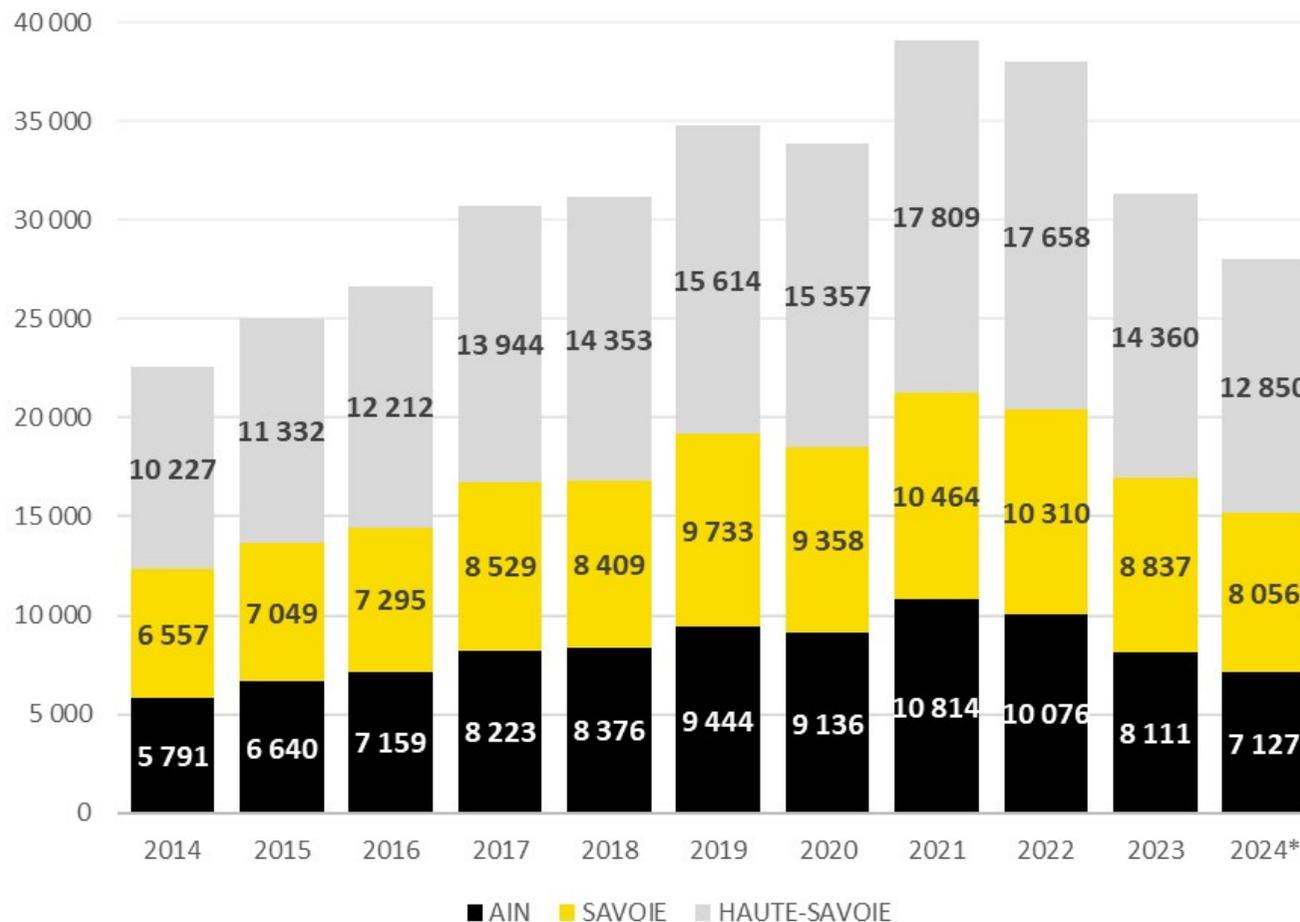
774 000 logements vendus France entière de novembre 2023 à octobre 2024 dont 28 033 logements en SMB



■ 01 (l'Ain) ■ 73 (Savoie) ■ 74 (Haute-Savoie)

Historique du nombre de ventes départementales de logements dans la chambre SMB

Source : Données Label au 31/10/2024



Le marché de la transaction

Chiffres clés

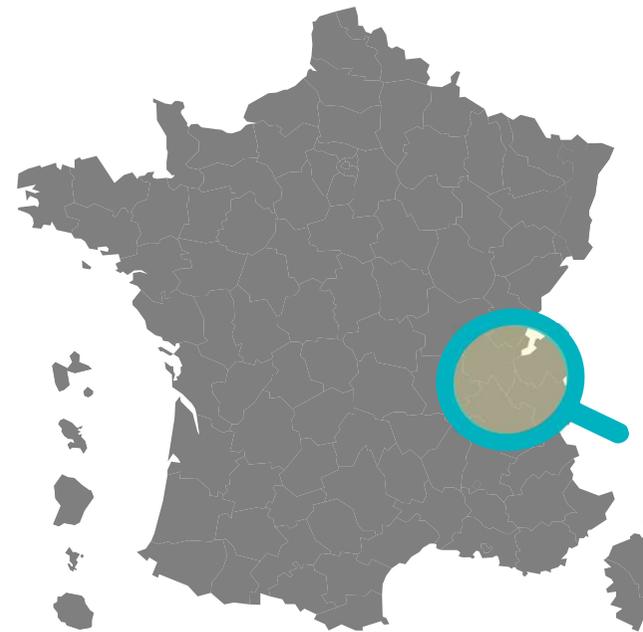
Le marché de la transaction

Le marché de la location

Le marché de la montagne

Diagnostic de performance
énergétique

Le marché de l'immobilier
de tourisme



Nombre de ventes de logements en Rhône-Alpes

Sources : base DVF (ministère des Finances),FNAIM

Département	N° dép.	Parc de logements	Ventes 2024-10*	Évolution annuelle	Taux de rotation	Part régionale
Ain	01	327 385	7 127	-16,2%	2,2%	7,1%
Savoie	73	355 913	8 056	-12,1%	2,3%	8,0%
Haute-Savoie	74	536 953	12 850	-14,6%	2,4%	12,8%
Total SMB		1 220 251	28 033	-14,3%	2,3%	27,8%
Total Région		4 576 872	100 733	-13,7%	2,2%	100,0%
Total France		36 763 879	774 000	-15,2%	2,1%	-

* sur 12 mois glissants

Prix des logements et évolution

Sources : base DVF (ministère des Finances),FNAIM

Département	Niveau des prix 1er janvier 2025	Évolution			
		3 mois	1 an	2 ans	5 ans
Ain	2 429	-0,2%	-0,3%	-4,1%	+14,9%
Savoie	3 674	-0,3%	-0,9%	-1,7%	+21,4%
Haute-Savoie	4 509	-0,9%	-0,7%	-3,6%	+17,5%
Total Région	2 745	-0,5%	-1,0%	-5,2%	+12,8%
Total France	2 930	-0,8%	-0,8%	-4,9%	+12,0%

sur 12 mois glissant, prix moyen pour les appartements et maisons

Nombre de ventes et prix des logements dans la chambre par commune - TOP20

Sources : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, data.gouv.fr, FNAIM

Communes (triées par nombre de ventes)	RP2021	nb annuel de ventes arrêté au 202410			202410-202412	2021	2023T4-2024T3	Dont % DPE		
	Parc de logements	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m ²)	% Logements vacants depuis plus de 2 ans	% DPE F ou G	G	F	E
1. Annecy	73 875	1 578	1 442	137	5 222	0,9%	13,6%	4,7%	8,9%	21,6%
2. Chambéry	32 938	856	763	94	2 958	2,2%	9,4%	3,9%	5,5%	16,6%
3. Aix-les-Bains	21 875	633	535	98	4 208	3,0%	13,4%	4,8%	8,7%	25,9%
4. Thonon-les-Bains	21 964	626	539	87	3 808	2,0%	17,0%	6,3%	10,6%	24,5%
5. Annemasse	20 400	581	565	16	3 433	2,5%	11,3%	4,1%	7,3%	21,1%
6. Bourg-en-Bresse	23 581	550	444	106	1 949	6,7%	11,3%	3,8%	7,5%	19,3%
7. Chamonix-Mont-Blanc	14 296	350	271	79	10 032	1,4%	26,1%	12,2%	13,9%	34,5%
8. Albertville	11 115	312	257	55	2 165	5,7%	12,6%	4,2%	8,4%	24,1%
9. Bourg-Saint-Maurice	12 759	284	266	18	4 963	1,5%	27,6%	10,9%	16,7%	50,6%
10. La Plagne Tarentaise	11 572	275	247	28	4 742	2,6%	48,3%	14,5%	33,8%	33,4%
11. Les Belleville	15 257	262	231	30	7 148	1,7%	40,8%	14,3%	26,5%	49,0%
12. Saint-Gervais-les-Bains	8 910	252	196	55	5 490	2,1%	26,2%	10,0%	16,2%	35,3%
13. Sallanches	10 231	247	213	33	3 521	2,8%	19,8%	7,9%	11,9%	24,5%
14. Cluses	8 750	245	207	39	2 503	4,5%	17,6%	7,8%	9,8%	30,4%
15. Megève	9 250	245	202	42	11 248	3,3%	31,8%	12,4%	19,4%	41,6%
16. Morzine	9 851	207	183	25	7 286	2,3%	38,3%	15,7%	22,7%	41,0%
17. Rumilly	7 567	204	145	60	3 201	3,1%	6,0%	2,2%	3,8%	18,7%
18. Valserhône	8 529	203	133	70	2 420	6,1%	12,3%	5,2%	7,2%	22,7%
19. Évian-les-Bains	7 113	201	175	26	4 526	2,6%	18,6%	7,7%	10,9%	21,3%
20. Saint-Genis-Pouilly	6 722	198	149	49	4 458	1,5%	3,1%	1,4%	1,7%	5,6%

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois

Prix de vente moyen des appartements au m²

Source : Données Label au 31/12/2024, évolutions depuis le 31/12/2023



Prix de vente moyen des maisons (maison, maison mitoyenne, maison à rénover...)

Source : Données Label au 31/10/2024 et Fnaïm SMB, évolutions depuis le 31/12/2023



Le marché de la location

Chiffres clés

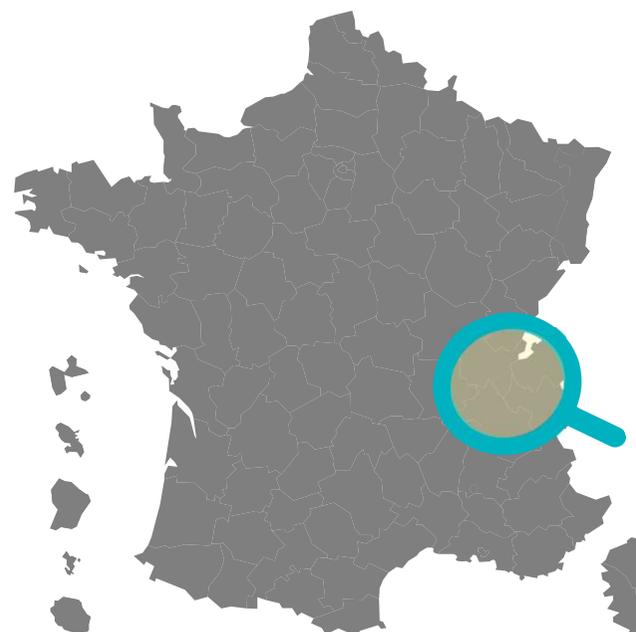
Le marché de la transaction

Le marché de la location

Le marché de la montagne

Diagnostic de performance
énergétique

Le marché de l'immobilier
de tourisme



Les loyers par département

Source : Données Label au 3^e trimestre 2024, évolution depuis le 31/12/2023

Baux signés sur 1 an

Loyer médian au m ²	2023	2024*	% EVOLUTION	Taux vacance totale**
01 (Ain)	12,59 €	13,20 €	4,9%	4,5%
73 (Savoie)	12,12 €	12,13 €	0,2%	3,1%
74 (Haute-Savoie)	14,35 €	14,37 €	0,1%	2,2%

*annualisé au 2024T3

**logement vacant depuis au moins 2 ans

Le marché locatif par bassin de vie

Source : Données Label au 3e trimestre 2024, évolution depuis le 31/12/2023

Prix médians – Prix au m²

Baux en cours	2024*	% évolution
Vallée de l'Arve	12,6 €	≡
Avant-Pays Savoyard	9,0 €	≡
Bassin d'Annecy	14,4 €	≡
Bassin Bourg-Bresse	9,4 €	↑
Chambéry - Aix-les-Bains	11,9 €	≡
Dombes – Plaine de l'Ain - Côtière	10,7 €	↑
Léman (Genevois - Pays de Gex - Chablais)	13,6 €	≡
Les Vallées de Vanoise (Tarentaise - Maurienne)	8,2 €	≡

*baux en cours dont la date de bail est inférieure à 202411

Le marché de la montagne

Chiffres clés

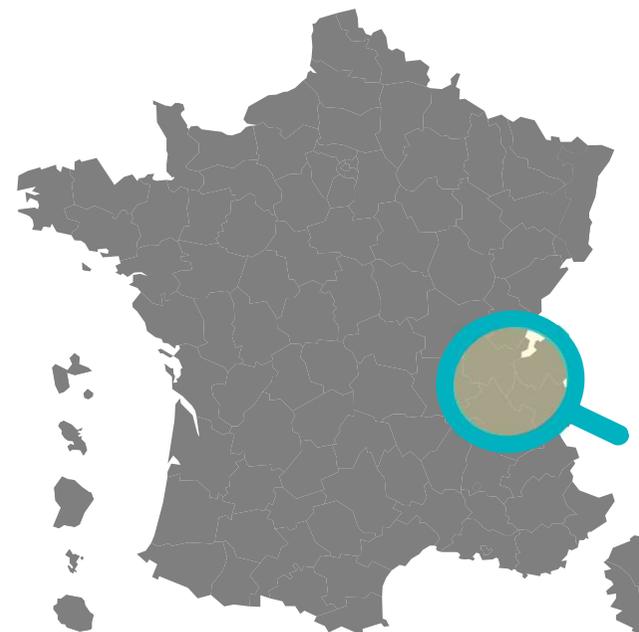
Le marché de la transaction

Le marché de la location

Le marché de la montagne

Diagnostic de performance
énergétique

Le marché de l'immobilier
de tourisme



Top20 des prix au m² des logements dans les stations de ski des Alpes

nb annuel de ventes arrêté au 202410 202410-202412 2023T4-2024T3

Station de ski (triées par prix au m ²)	N° dép.	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m ² , appartements)	% DPE F ou G
Val d'Isère	73	85	82	3	13 680	31%
Courchevel	73	108	94	14	12 022	47%
Meribel	73	122	116	6	10 556	31%
Megève	74	162	142	20	10 136	32%
Chamonix	74	271	230	41	9 363	26%
La Clusaz	74	87	71	16	9 107	44%
Val Thorens	73	118	118	0	8 897	41%
Tignes	73	142	139	3	8 608	29%
Avoriaz	74	127	126	1	7 858	38%
Les Gets	74	89	75	15	7 444	38%
Les Saisies	73	99	90	10	6 684	22%
Le Grand Bornand	74	114	101	14	6 438	36%
Les Ménuires	73	153	152	1	6 323	41%
Les Arcs	73	165	163	2	5 619	28%
Saint-Gervais Mont-Blanc	74	168	133	35	5 425	26%
Châtel	74	107	96	11	5 388	49%
Praz-sur-Arly	74	92	85	7	5 209	23%
Samoëns	74	110	93	17	5 201	29%
La Plagne	73	347	323	24	4 991	43%
Morillon	74	91	84	7	4 478	37%

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois

Prix au m² du marché dans les stations de ski de la Savoie

nb annuel de ventes arrêté au 202410 202410-202412 2023T4-2024T3

Station de ski (triées par prix au m ²)	N° dép.	Nombre de ventes	Dont <i>appartements</i>	Dont <i>maisons</i>	Prix (€/m ² , appartements)	% DPE		
						E	F	G
Val d'Isère	73	85	82	3	13 680	53%	22%	9%
Courchevel	73	108	94	14	12 022	35%	21%	26%
Meribel	73	122	116	6	10 556	44%	20%	11%
Val Thorens	73	118	118	0	8 897	49%	27%	14%
Tignes	73	142	139	3	8 608	50%	18%	12%
Les Saisies	73	99	90	10	6 684	58%	20%	2%
Les Ménuires	73	153	152	1	6 323	49%	27%	14%
Les Arcs	73	165	163	2	5 619	51%	17%	11%
La Plagne	73	347	323	24	4 991	36%	26%	17%

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois

Prix au m² du marché dans les stations de ski de la Haute-Savoie

nb annuel de ventes arrêté au 202410 202410-202412 2023T4-2024T3

Station de ski (triées par prix au m ²)	N° dép.	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m ² , appartements)	% DPE		
						E	F	G
Megève	74	162	142	20	10 136	42%	19%	12%
Chamonix	74	271	230	41	9 363	35%	14%	12%
La Clusaz	74	87	71	16	9 107	36%	26%	18%
Avoriaz	74	127	126	1	7 858	41%	23%	16%
Les Gets	74	89	75	15	7 444	29%	18%	19%
Le Grand Bornand	74	114	101	14	6 438	52%	23%	13%
Saint-Gervais Mont-Blanc	74	168	133	35	5 425	35%	16%	10%
Châtel	74	107	96	11	5 388	38%	31%	18%
Praz-sur-Arly	74	92	85	7	5 209	49%	17%	6%
Samoëns	74	110	93	17	5 201	39%	17%	12%
Morillon	74	91	84	7	4 478	50%	27%	11%

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois

Diagnostic de performance énergétique

Chiffres clés

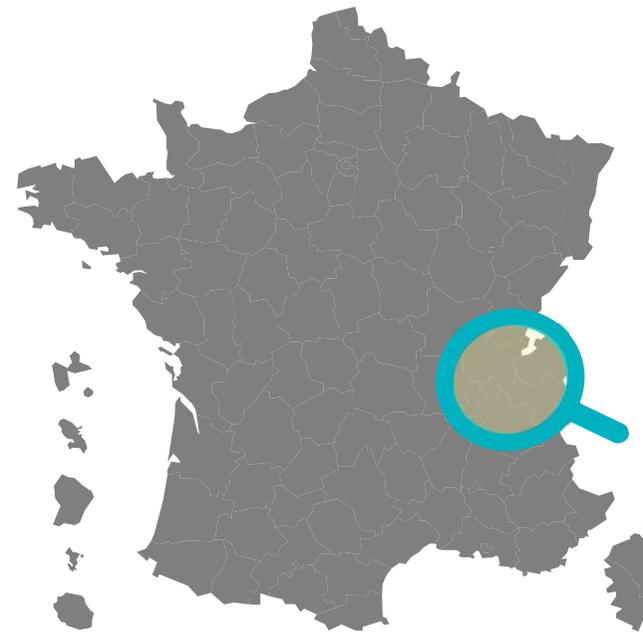
Le marché de la transaction

Le marché de la location

Le marché de la montagne

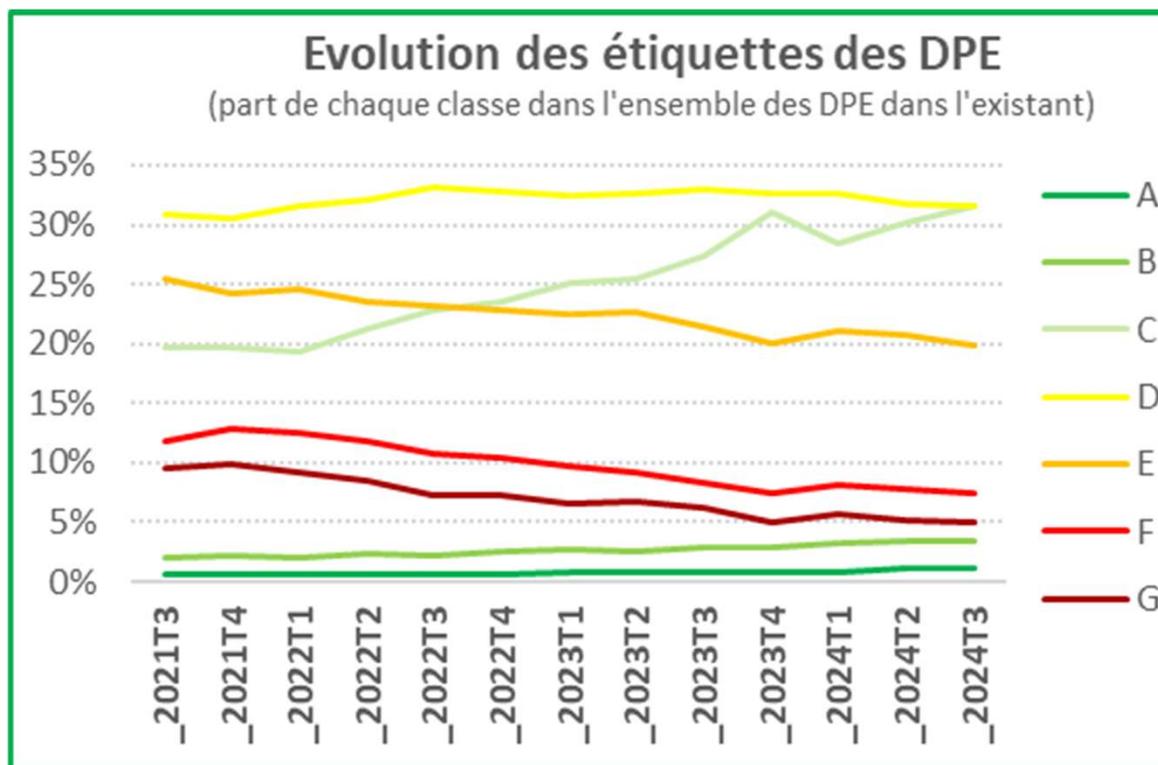
**Diagnostic de performance
énergétique**

Le marché de l'immobilier
de tourisme



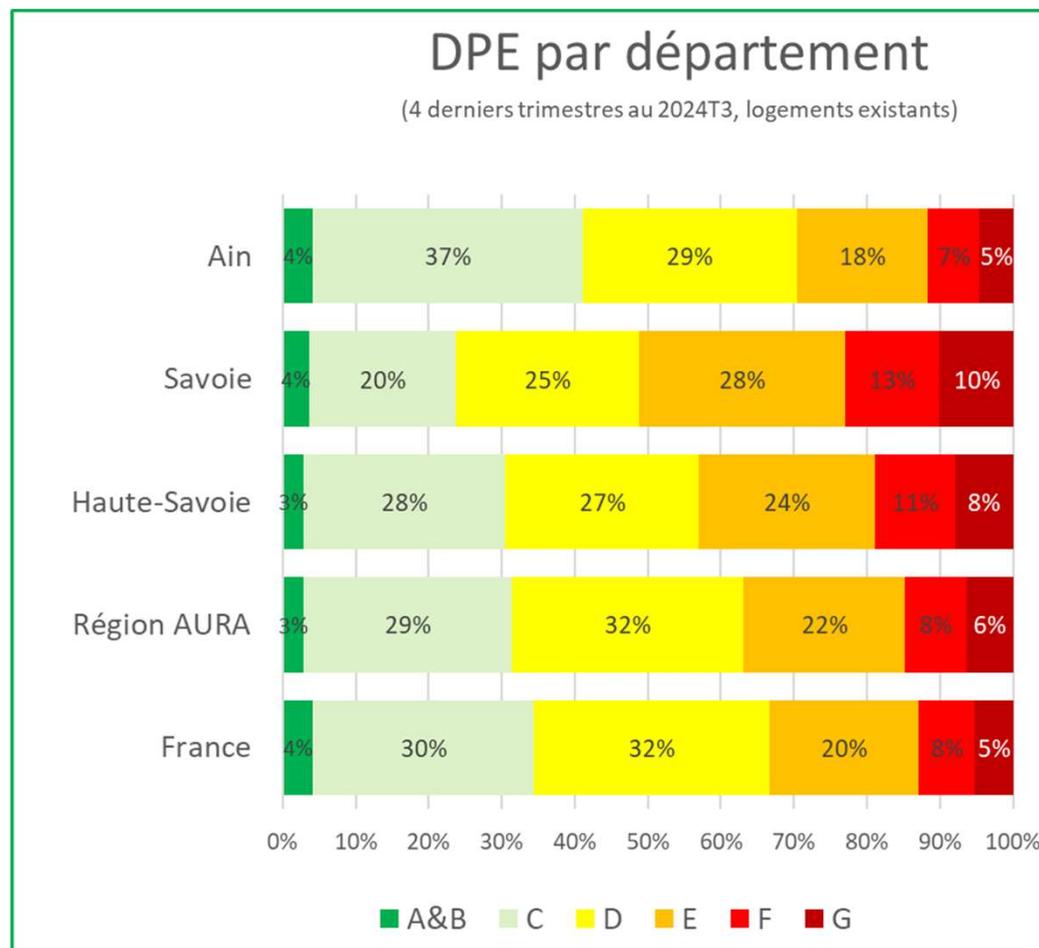
Classe de performance énergétique en France

Source : Ministère, base des DPE, 4 derniers trimestres arrêté au 3^{ème} trimestre 2024



Classe de performance énergétique de la région

Source : Ministère, base des DPE, 4 derniers trimestres arrêté au 3^{ème} trimestre 2024



Calendrier de la loi climat en copropriété

(deux tiers du parc locatif)

	Calendrier de l'indéceance énergétique	Copros > 200 lots	Copros entre 51 et 200 lots	Copros de < 50 lots
1 ^{er} janvier 2023	Logements > 450kWh/m ² /an EF = indécents	Elaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux		
1 ^{er} janvier 2024		Obligation d'avoir un DPE collectif	Elaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux	
1 ^{er} janvier 2025	Tous logements G sont considérés comme indécents		Obligation d'avoir un DPE collectif	Elaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux
1 ^{er} janvier 2026				Obligation d'avoir un DPE collectif
1 ^{er} janvier 2027				
1 ^{er} janvier 2028	Tous logements F sont considérés comme indécents			

MEUBLÉS DE TOURISME : Les dispositions de la loi Lemeur

Promulguée en nov. 2024, la loi prévoit de lutter contre les tensions du marché de la location en favorisant les résidences principales en zone tendue tout en intégrant les spécificités des territoires :

▶ Fiscalité des meublés de tourisme – revenus perçus à partir de 2025

- Non classés : abattement forfaitaire du micro BIC **30 %**, dans la limite de **15 000€**.
- Classés maintien de l'abattement de **50 %**, mais uniquement jusqu'à **77 700 €**.

▶ Obligation de décence énergétique

- Obligation de DPE classé entre A et E pour nouveaux meublés dès novembre 2024.
- Tous les meublés de tourisme devront être classés entre A et D dès 2034.

▶ Des pouvoirs élargis pour les maires

- **Procédure de déclaration avec enregistrement en mairie généralisée d'ici 2026.**
- **Quotas de meublés de tourisme** et servitudes de **résidence principale** - PLU – si plus de **20% de résidences secondaires** ou taxe annuelle sur les logements vacants,

▶ La régulation des meublés de tourisme dans les copropriétés

- Dans nouveaux RCP => obligation d'autoriser expressément ou on meublé tourisme
- RCP existant : droit de vote majorité simple pour interdire, si clause habitation bourgeoise
- Informer le syndic si changement de destination et inscrit à ODJ de la prochaine AG



23 janvier 2025

Le bilan de l'été 2024

Le bilan de l'été 2024 en montagne (global)



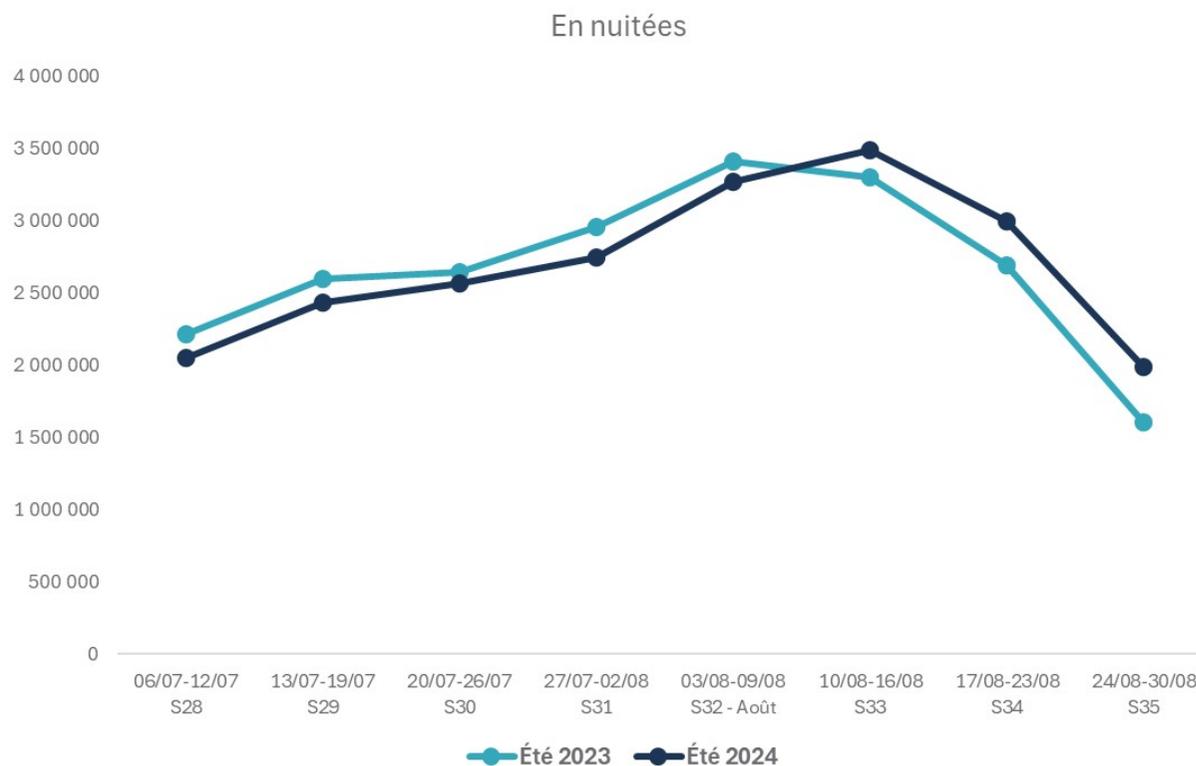
Fréquentation globale

Nuitées totales (secteurs professionnel, de particulier à particulier et non commercialisé (résidences secondaires))

21,5 millions
de nuitées

+0,5%

Évolution des nuitées
vs été 2023



Données issues des bilans de saison G2A (panel montagne)



Détail par catégories

Évolution des nuitées vs été 2023

Agences immobilières	-2% vs N-1
Campings	+2% vs N-1
Hôtels	-1% vs N-1
Villages vacances	+4% vs N-1
Résidences de tourisme	-5% vs N-1
Particulier-à-particulier	+5% vs N-1

Données issues des bilans de saison G2A (panel montagne)



L'état des réservations à date pour l'hiver 24/25

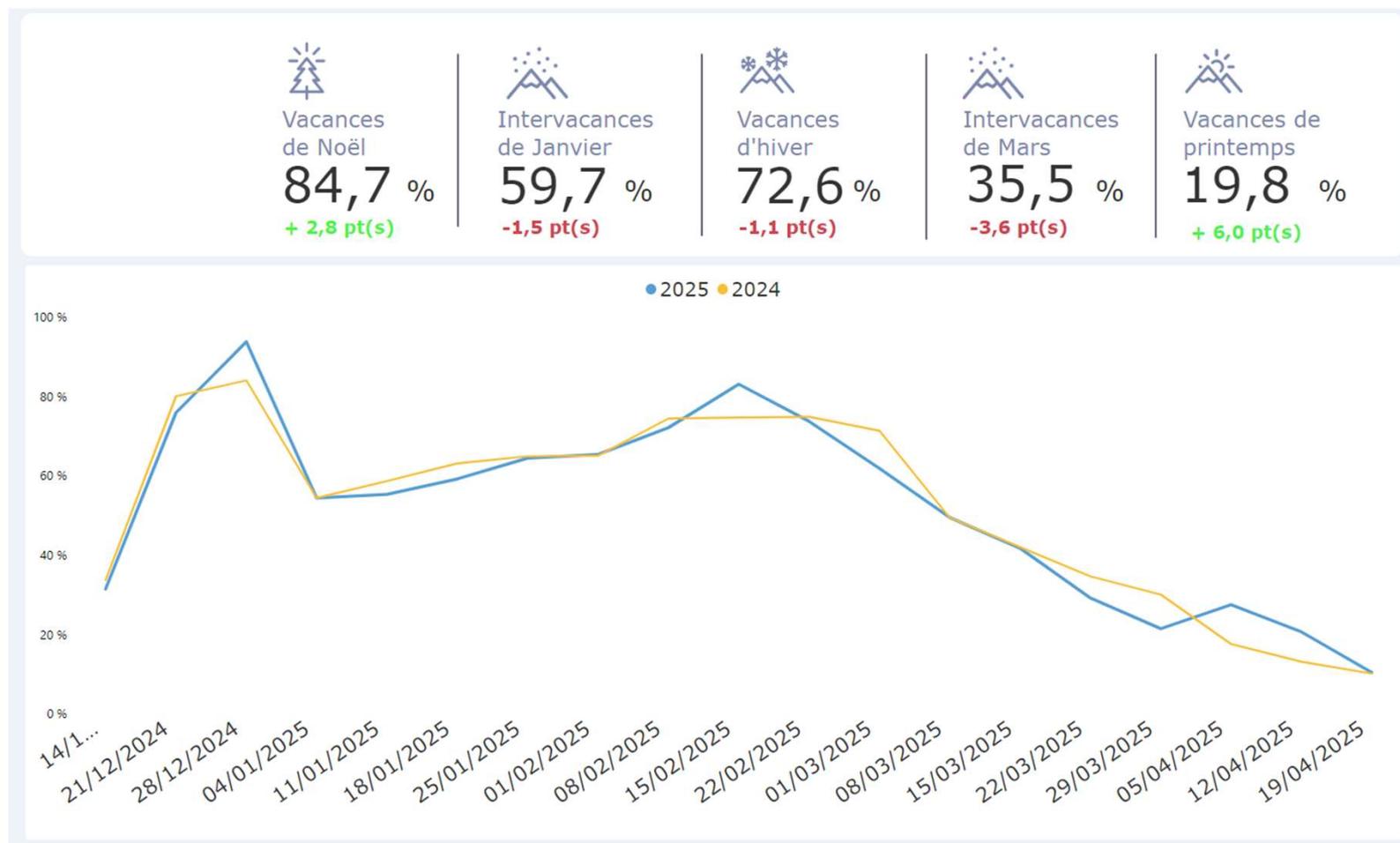
L'état des réservations pour l'hiver 24/25 (MONTAGNE)

Taux d'occupation
(du 14 décembre 2024 au 25 avril 2025)

Lits professionnels et de particulier à

52,8 %

- 0,4pt vs N-1



Données issues de la plateforme G2A
Date de mise à jour : 15 janvier 2025



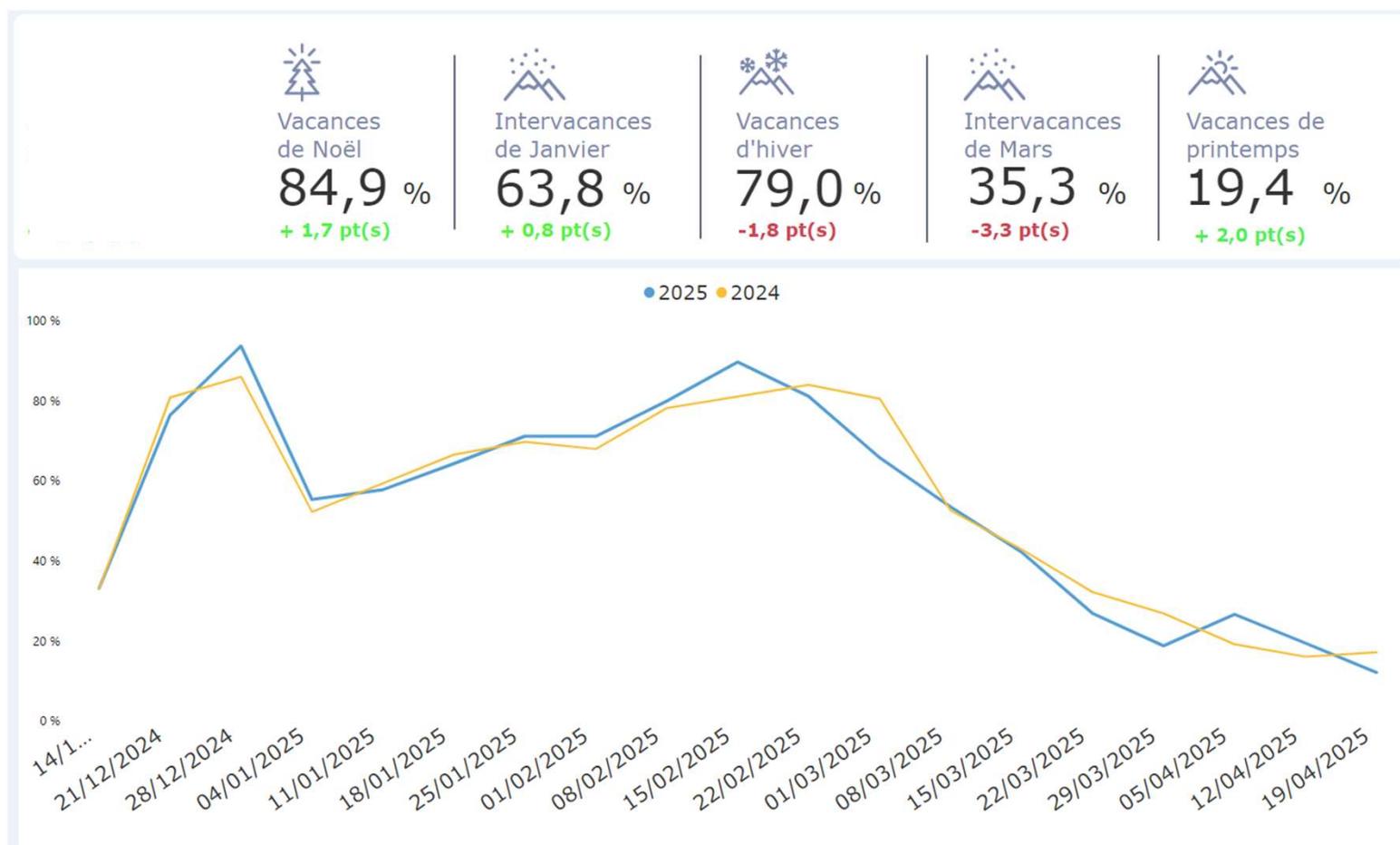
Focus Agences immobilières

Taux d'occupation
(du 14 décembre 2024 au 25 avril 2025)

Occupation locative et propriétaire

55,1 %

–
0,3pt vs N-1



Données issues de la plateforme G2A
Date de mise à jour : 15 janvier 2025





FNAIM

Merci

Contact Presse / Thierry Barret

Tél : +33 4 50 43 15 15

Mail : tb@barret-conseil.com

**Agir
pour le
logement**