



Chambre
Savoie Mont-Blanc
Ain - Savoie - Haute-Savoie

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Immobilier

Bilan de l'été 2026 : un marché dégradé par la conjoncture

Annecy, Chambéry, Bourg, le 11 septembre 2026. Le début d'année 2026 confirmait la bonne reprise des marchés sur nos trois départements mais la dégradation du contexte géopolitique et économique a marqué un fort ralentissement à partir du mois de mai. Cet été, la montagne confirme son attractivité, tendance encore plus marquée dans les grands domaines.

Si le premier trimestre 2026 confirmait la reprise des activités immobilières de fin 2025, un net ralentissement a impacté notre territoire à partir de mai, conséquence du conflit au Moyen Orient, des tensions géopolitiques, ou encore de la hausse du prix du carburant et de la baisse du pouvoir d'achat. Ces incertitudes ont impacté le marché de la transaction et de la vente du neuf avec le report des projets en cours. La location saisonnière continue d'être dynamique dans notre région avec une attirance avérée pour la montagne, source de fraîcheur pendant les épisodes caniculaires.

Location saisonnière : la montagne destination estivale à part entière

La montagne française (Pyrénées, Alpes) confirme sa place de destination privilégiée des français (81,72% des vacanciers) pour les vacances d'été (taux d'occupation 65,8%, +2,5% - Source ANMSM/G2A). Une destination recherchée pour sa fraîcheur en période de canicule, mais aussi pour ses offres d'activités sportives, culturelles et familiales, sans parler des grands événements sportifs (Tour de France, Festivals, Compétitions outdoor). Cette année, **l'évolution du taux d'occupation chez les hébergeurs professionnels a été de +5% à +10%** (+10% à Avoriaz par exemple par rapport à 2025) alors que celui des « particuliers à particuliers » enregistre une baisse de -3% par rapport à 2025, signe que les touristes préfèrent confier la réussite de leur court séjour à des acteurs locaux qui satisfont tout type de demande grâce à leur fine connaissance du terrain.

Les stations des grands domaines (>1500m d'altitude) ont enregistré des hausses de fréquentation +2,6%, plus importantes que les stations de charme, +1,5%.

Thomas Arneodo, co-président de la commission location de vacances à la FNAIM constate : « Nous enregistrons une diminution des durées de séjour (-5% pour les séjours de 7 nuits), **une augmentation des séjours courts qui représentent désormais 1/3 des volumes de réservation**, mais également des décalages dans les jours d'arrivée qui ne se font plus exclusivement le samedi (-4,5%) les autres jours de la semaine représentent 41,6% des arrivées de juillet et août 2026, enfin **1/3 des réservations sont faites à moins de 30 jours de l'arrivée** ».

Les possibilités de report ou d'annulation ayant été assouplies, les clients ont changé leur destination face aux canicules pour trouver de la fraîcheur. L'offre locative est nettement supérieure en été, moins chère qu'en hiver, elle favorise aussi les réservations de dernière minute.

Nouveauté cette année, les propriétaires locaux (Lyon) sont venus profiter de leur bien en Savoie et en Haute-Savoie pour échapper aux canicules, en passant quelques jours à la montagne lors de courts séjours. Une destination désormais baptisée « Coolcation » par les professionnels du tourisme qui désignent ainsi ces destinations vacances en régions tempérées, fraîches en altitude pour échapper aux chaleurs caniculaires.

À la faveur de l'assouplissement de la loi Hoguet qui permet aux agences de prendre des acomptes dans un délai de douze mois au lieu de six précédemment, les réservations pour cet hiver sont très avancées. « **La prochaine saison semble être au très beau fixe** » se réjouit Bérengère Servat présidente adjointe de la Chambre FNAIM Savoie Mont Blanc et référente pour la Savoie, « les propriétaires ont déjà choisi leurs dates d'occupation cet hiver, ce qui nous a permis de mettre les disponibilités très tôt à la location. Les clients qui viennent pour skier anticipent leur déplacement et veulent sécuriser leurs vacances dans les stations des grands domaines, assurance d'un



Chambre
Savoie Mont-Blanc
Ain - Savoie - Haute-Savoie

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



enneigement plus favorable ». Même constat en Haute-Savoie où « les réservations ont été constatées même avant l'été » précise Thomas Arneodo « **nous sommes déjà à +25% par rapport à l'an passé, les touristes réservent massivement entre Noël/Nouvel An et les vacances de février pour anticiper le possible manque de neige** en dessous de 1500m d'altitude » commente le référent Montagne Haute-Savoie de la Chambre.

Location longue durée : un marché toujours très tendu

Le marché de la location à l'année est un point noir des activités immobilières en Savoie Mont Blanc (Ain, Savoie, Haute-Savoie) qui manquent de biens disponibles. L'arrêt des lois de défiscalisation (Pinel) et les contraintes excessives de la loi Jeanbrun ne motivent pas les investisseurs privés, les biens manquent cruellement et le marché du neuf est à l'arrêt depuis quatre ans (le second trimestre 2026 connaît le taux de réservation le plus bas depuis le début de la crise) Résultat le marché de la location est très tendu, l'offre est loin de satisfaire la demande, et les prix montent...

Bérengère Servat témoigne : « les propriétaires bailleurs vendent leurs biens en fion de défiscalisation. Ces biens ne sont pas achetés par des investisseurs qui pourraient les remettre sur le marché de la location, mais par des futurs propriétaires occupants. **L'offre locative s'affaiblit également par des logements mal classés au DPE, interdits à la location, et par la sortie de défiscalisation des biens qui viennent donc sur le marché de la résidence principale.** »

En zone frontalière le président de la Chambre, Sébastien Cartier, constate depuis deux ans une légère augmentation des biens disponibles à la location, accessibles à la faveur d'un dossier solide. « Mais **le problème subsiste pour les travailleurs non-frontaliers payés en euro, les aides d'état pour des logements aidés sont loin de satisfaire la demande croissante** attisée par la forte demande de main d'œuvre en Suisse » précise-t-il.

Dans l'Ain le marché se tend de plus en plus, faute de biens disponibles. Les loyers grimpent du nord (Bourg-en-Bresse) au sud (la Dombes). Seule nouveauté, les locataires recherchent désormais des biens avec extérieurs pour surmonter les canicules. Le parc locatif ne tourne pas, les futurs acquéreurs ont des difficultés à faire financer leur projet, les primo-accédants ont disparu.

Transaction : un marché stable soutenu par la demande permanente

Privilegié par une activité économique et touristique croissante, et par la proximité de la Suisse, notre territoire reste dynamique. **Le marché enregistre une légère baisse d'activité depuis le mois de mai (-1%), mais les prix ne baissent pas pour autant confirmant ainsi la solidité de l'investissement dans la pierre.** « Il est plutôt rassurant de constater que quand la situation est compliquée, les prix ne baissent pas significativement. La pierre reste donc une épargne digne de confiance, à moindre risque, ce qui rassure les investisseurs privés » commente le président Sébastien Cartier avant de poursuivre : « **Nous devons encourager les investisseurs privés à acheter davantage sur notre territoire pour créer une dynamique et relancer le marché de la location.** Toutefois les contraintes de la loi climat et résilience qui nécessitent parfois des travaux, découragent les acheteurs. Ajoutez à cela le manque d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif, et la pénurie d'offre qui est toujours présente. Le dispositif Jeanbrun a timidement favorisé la commercialisation de programmes neufs, mais dans l'ancien, les conditions d'éligibilité à l'amortissement du bien ne sont pas atteignables en l'état. Un amendement de la loi est nécessaire afin de rendre le dispositif efficient".

Comme en Haute-Savoie, les prix ne baissent pas en Savoie. « Simple ajustement du marché, les biens se vendent au bon prix » commente Bérengère Servat, avant de préciser « les acheteurs ne sont pas prêts à acheter à n'importe quel prix, surtout dans le neuf. Conséquence, **les délais de commercialisation s'allongent et atteignent désormais 21 à 22 mois avant de démarrer les travaux** ». Devant la difficulté à monter les dossiers de financement depuis cinq ans, et pour la première fois, la demande commence à faiblir.



Chambre
Savoie Mont-Blanc
Ain - Savoie - Haute-Savoie

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Dans l'Ain, le marché de la transaction reste compliqué, les vendeurs ne baissent pas leur prix, les délais de vente s'allongent. Les futurs acquéreurs sont exigeants sur le classement DPE des biens, certains exigent des climatisations en appartement ou la possibilité d'aménager une piscine pour les maisons. Dans la Dombes, les Lyonnais ont déserté, conséquence de la hausse des carburants. À Bourg, de nouveaux résidents quittent Lyon et viennent profiter de leur retraite plus sereinement.

À la montagne, les biens de petites superficies trouvent facilement preneurs dans des budgets compris entre 150 k€ et 220 k€ (Tignes, Avoriaz). En Savoie, l'ancien attire plus facilement les investisseurs privés malgré les coûts de rénovation. À Méribel, les futurs acquéreurs attendent de saisir une opportunité et achètent rapidement. En revanche, dans le neuf avec des biens haut de gamme compris entre 22 k€ et 40 k€/m² les stocks augmentent même dans des résidences achevées et des biens immédiatement disponibles. « Certains clients demandent des expertises en vue de donations » précise Bérengère Servat, « et **dans le contexte de pré-élections présidentielles certains s'interrogent de vendre** ». En Haute-Savoie, les volumes repartent à la hausse, +5% sur douze mois glissants. Les stations de charme enregistrent une légère baisse, quand les grands domaines voient leur prix augmenter.

Globalement sur notre territoire, **les primo-accédants ont disparu dans nos trois départements**. « Certaines banques régionales ont communiqué leur volonté de les aider et de les accompagner pour faire aboutir leur projet, mais pour l'instant on ne constate aucun effet » précise le président Sébastien Cartier.

En conclusion, le président de la Chambre FNAIM Savoie Mont Blanc reste optimiste : « Depuis le Covid nous avons traversé des périodes incertaines marquées par la crise sanitaire, la guerre en Ukraine, les tensions géopolitiques, la loi climat & résilience, la hausse des taux etc. mais à chaque fois **les professionnels de la FNAIM ont su s'adapter et trouver des solutions pour leurs clients**. Les élections présidentielles approchent avec leur période d'incertitude, les taux d'emprunt bancaire repartent à la hausse d'ici la fin de l'année (entre 3,5% et 4%), mais la confiance reste. Si votre projet immobilier est défini, aboutit, **il ne faut pas attendre et venir dans une agence FNAIM**, une solution sera trouvée pour le faire aboutir ».

 Retrouvez l'intégralité des interviews vidéos réalisés pour ce communiqué en intégralité, sur notre chaîne Youtube [en cliquant ici](#)

Pour toute demande d'interview ou de reportage personnalisé contactez-nous :

Service de presse FNAIM Savoie Mont Blanc

Cabinet BARRET Conseil - www.barret-conseil.com

Tel : 04 50 43 15 15 - 06 07 60 56 74 - tb@barret-conseil.com



Chambre
Savoie Mont-Blanc
Ain - Savoie - Haute-Savoie

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Photo d'illustration  : Le manque de logements neufs est largement insuffisant et contribue à la tension persistante et croissante du marché de la location, entraînant une hausse des loyers inévitable.

Prise de vue de l'éco-quartier Pré Billy à Pringy (Annecy). Crédit photo : Cabinet BARRET Conseil.