



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

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Immobilier

2025 : un nouveau souffle en Savoie Mont Blanc ?

Annecy, le 23 janvier 2025. Après une année 2024 marquée par des taux d'intérêt élevés, une inflation soutenue, des incertitudes politiques multiples, une baisse continue du pouvoir d'achat et des difficultés croissantes d'accès au marché immobilier, les indicateurs semblent repasser au vert en ce début d'année, laissant augurer une reprise progressive.

La Fédération nationale de la **FNAIM** annonce une baisse de -11% du secteur immobilier en France pour 2024 avec 774'000 transactions (chiffres LABEL). En trois ans, la baisse cumulée est de 36%, soit la plus forte baisse des ventes depuis plus de cinquante ans en France. Les professionnels de la **Chambre FNAIM Savoie Mont Blanc** (qui fédère les agents immobiliers des départements de l'Ain, la Savoie et la Haute-Savoie) enregistrent des baisses de volume de l'ordre de -15%, avec 28'033 logements vendus en 2024 (d'octobre 2023 à octobre 2024) contre 32'996 en 2023. Toutefois, les chiffres restent comparables à ceux de 2016, avec 12'850 biens vendus en Haute-Savoie, 8'056 en Savoie et 7'127 dans l'Ain.

Sur les douze mois glissants (octobre 2023 à octobre 2024), le repli est de -14,3% en Savoie Mont Blanc, -13,7% en région AURA et -15,2% au plan national. Chez nous, c'est dans l'Ain que la baisse est la plus impactante avec -16,2%, -14,6 % en Haute-Savoie et -12,1% en Savoie.

Avec la forte demande de logement sur le territoire, notamment en zone frontalière proche de la Suisse, les prix se stabilisent fin 2024 et accusent même une légère baisse (-0,3% dans l'Ain, -0,9% en Savoie et -0,7% en Haute-Savoie) pour les maisons et les appartements ; Globalement les prix ont fortement augmenté sur les cinq dernières années. (+21,4% en Savoie, +17,5% en Haute-Savoie et +14,9% dans l'Ain).

Dans le Top 20 des villes les plus dynamiques, Annecy conserve le haut du tableau avec 1'578 ventes (1442 appartements et 137 maisons) pour un prix moyen sur trois mois au m² de 5'222,00 €, devant Chambéry 856 ventes (94 maisons et 763 appartements) et un prix au m² de 2'958,00 €. Suivent dans un mouchoir, Aix-les-bains (633 ventes) et 4'208,00 €/m² et Thonon-les-bains (626 ventes) et 3'808,00 €/m².

En règle générale, en Savoie Mont Blanc, pour **les appartements** les prix baissent légèrement, en Haute-Savoie avec un prix moyen de 3'805,00 €/m² dans le bassin lémanique et genevois français. 4'773,00 €/m² dans le bassin annécien et 3'247,00 €/m² dans la vallée de l'Arve. En Savoie, les prix baissent légèrement pour s'établir à 4'076,00 €/m² dans le bassin d'Aix-les-bains, 2'900,00 €/m² à Chambéry. Dans l'Ain, Bourg affiche un prix au m² de 1'898,00 € et la Dombes légèrement supérieur à 2'527,00 €/m². (Voir page page 9).

Pour **les maisons** les prix baissent, sur douze mois le prix moyen d'une maison s'établit à 460'505,00 € dans le secteur du Léman, 533'121,00 € dans le bassin Annécien, 408'566,00 € dans la Vallée de l'Arve.

En Savoie, il faut compter sur un budget moyen de 441'441,00 €, 372'204,00 € à Chambéry. Pour l'Ain, 215'448,00 € à Bourg et 268'582,00 € dans la Dombes. (voir carte, page 10).

.../...

Pour le marché de la location, la tendance est à la hausse dans l'Ain (Bourg 9,40 €/ m² et Dombes 10,70 €/ m²) alors que dans les Savoie les loyers restent stables (prix médians entre 11,9 €/m² à Aix et Chambéry, et 14,4 €/ m² à Annecy et 13,6 €/ m² Léman et Genevois français).

En montagne, les prix prennent de la hauteur

Le réchauffement climatique et ses conséquences directement mesurables sur l'enneigement depuis deux saisons motivent les investisseurs à monter en altitude. Certains biens situés dans les stations de charme ou de moyenne montagne sont mis à la vente, au profit de ceux localisés plus haut dans les stations des Grands Domaines. Les prix aussi prennent de la hauteur.

Val d'Isère conserve sa première place des stations les plus chères à 13'680,00 €/ m² pour un appartement, suivi par Méribel et Courchevel (12'022,00 €/ m² et Méribel 10'556 €/ m², suivies par Megève (10'136,00 €/ m², Chamonix et La Clusaz sous les 9'000,00 €/ m².

Pour les chalets individuels, les prix du marché s'envolent dans les stations huppées savoyardes à plus de 20'000,00 €/ m² voir « *no limit* » pour certains biens d'exception...

DPE : Les logements G sortent du parc locatif

Enfin les nouvelles dispositions du DPE qui s'appliquent à l'ensemble du marché de l'immobilier, la rénovation énergétique s'impose comme le premier défi à relever pour le marché de la location. La France compte 1,3 million de passoires thermiques. Depuis le 1^{er} janvier les logements classés G ne peuvent plus être loués, soit 567'000 logements en France. 5% du parc des logements dans l'Ain, 10% en Savoie et 8% en Haute-Savoie.



Sébastien Cartier Président de la FNAIM Savoie Mont Blanc et **Bérengère Servat** Président adjoint

Retrouvez l'intégralité de la conférence de presse [sur notre chaîne Youtube](#).

Accédez à notre banque photos [en cliquant ici](#).

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

Service de presse FNAIM Savoie Mont Blanc

Cabinet BARRET Conseil

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