



CONFERENCE DE PRESSE 25 JANVIER 2024



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE



LES CHIFFRES CLÉS EN SAVOIE MONT-BLANC - ANNÉE 2023 -



Données LABEL



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

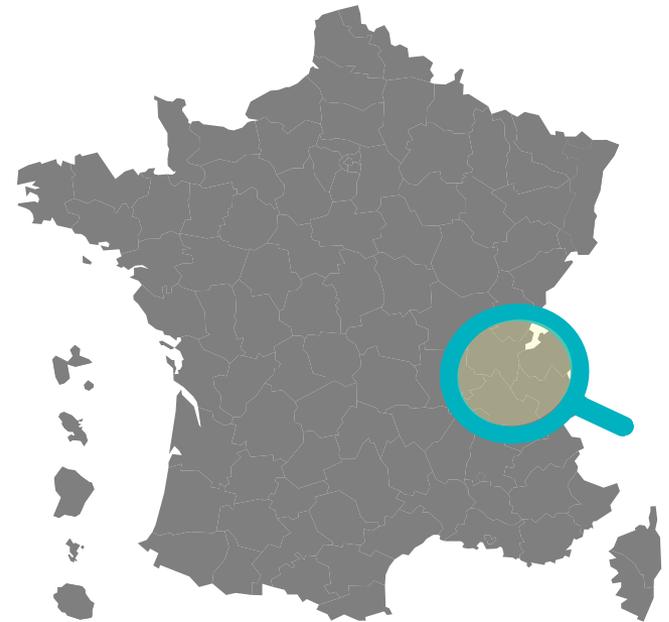
Le marché de la transaction

Le marché de la location

Le marché de la montagne

Le marché du crédit

Lever les freins de la rénovation
énergétique





LE MARCHE DE LA TRANSACTION - ANNEE 2023 -

Données LABEL

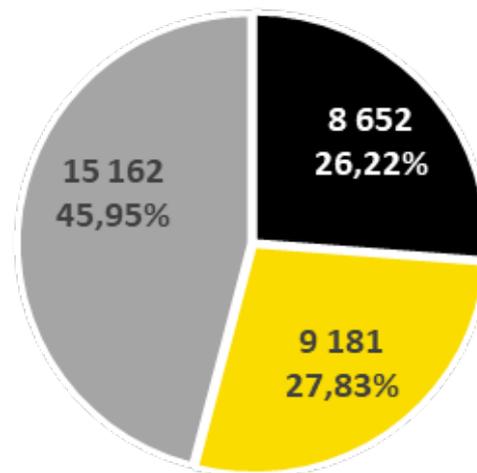


Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

REPARTITION VENTE DE LOGEMENTS

Source : Données Label au 31/10/2023

908 000 logements vendus de novembre 2022 à octobre 2023 dont 32 996 logements en SMB



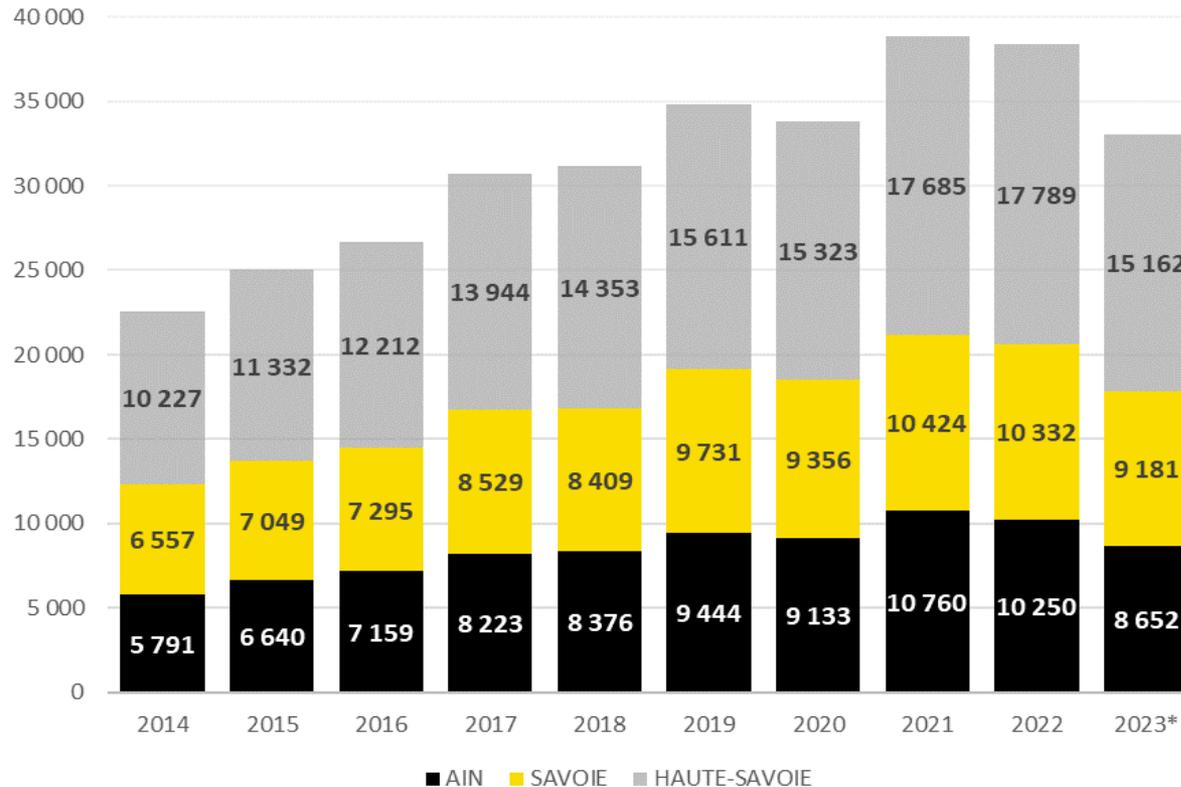
■ 01 (Ain) ■ 73 (Savoie) ■ 74 (Haute-Savoie)



RÉPARTITION DES VENTES DE LOGEMENTS DANS LA CHAMBRE SMB

Source : Données Label au 31/10/2023

Nombre de ventes de logements par département



*annualisé au 31/10/2023

NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS DANS LA RÉGION RHÔNE-ALPES

	N° dép.	Parc de logements	Ventes 2023-10*	Évolution annuelle	Taux de rotation	Part régionale
Ain	01	318 908	8 652	-16,4%	2,7%	7,3%
Savoie	73	349 104	9 181	-12,9%	2,6%	7,8%
Haute-Savoie	74	521 169	15 162	-14,8%	2,9%	12,8%
Total SMB		1 189 181	32 996	-14,7%	2,8%	27,9%
Total Région		4 484 851	118 147	-16,0%	2,6%	100,0%
Total France		36 128 677	908 000	-17,7%	2,6%	-

* sur 12 mois glissants



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

Période de calcul de l'indicateur	RP2019	nb annuel de ventes arrêté au 202310				202310-20231	2021	% Logements vacants depuis plus de 2 ans	% DPE F ou G	2022T4-2023T3				
		Communes (triées par nombre de ventes)	Parc de logements	Nombre de ventes	Dont appartements					Dont maisons	Prix (€/m ²)	Dont % DPE		
												G	F	E
1.	Anancy	71 580	1 925	1 738	187	5 664	0,9%	11,7%	4,6%	7,1%	20,6%			
2.	Chambéry	32 029	989	891	98	3 061	2,2%	14,5%	5,5%	9,0%	24,4%			
3.	Aix-les-Bains	20 879	736	621	115	4 635	3,0%	15,0%	5,6%	9,3%	20,2%			
4.	Thonon-les-Bains	20 540	704	614	90	3 974	2,0%	23,3%	10,0%	13,3%	22,9%			
5.	Bourg-en-Bresse	23 325	622	496	126	2 081	6,7%	6,1%	1,6%	4,5%	11,5%			
6.	Annemasse	19 447	592	562	30	3 587	2,5%	14,5%	5,5%	9,0%	16,9%			
7.	Albertville	11 003	344	283	60	2 236	5,7%	7,0%	2,9%	4,1%	25,1%			
8.	Sallanches	9 963	286	241	45	3 604	2,8%	22,8%	7,7%	15,2%	29,8%			
9.	Valserhône	8 379	254	174	80	2 388	6,1%	21,7%	8,8%	12,8%	29,1%			
10.	Rumilly	7 319	250	182	68	3 270	3,1%	6,8%	3,0%	3,8%	11,0%			
11.	Saint-Julien-en-Genevois	8 546	241	207	34	4 769	2,6%	11,2%	3,6%	7,6%	16,5%			
12.	Ambérieu-en-Bugey	7 394	221	98	123	2 353	3,1%	13,3%	6,8%	6,5%	19,5%			
13.	Évian-les-Bains	6 868	220	177	43	4 546	2,6%	16,5%	6,7%	9,8%	21,0%			
14.	Saint-Genis-Pouilly	6 136	217	152	65	4 545	1,5%	4,4%	1,5%	2,9%	15,8%			
15.	Cluses	8 633	214	177	38	2 420	4,5%	14,7%	6,9%	7,8%	27,6%			
16.	Gaillard	7 122	196	177	19	3 746	4,3%	33,2%	16,1%	17,1%	29,4%			
17.	Divonne-les-Bains	6 044	194	131	63	5 950	3,6%	12,0%	3,6%	8,4%	20,7%			
18.	Gex	6 702	192	144	49	4 398	3,3%	8,2%	3,0%	5,2%	23,4%			
19.	Passy	5 919	190	126	64	3 985	3,1%	18,0%	10,7%	7,3%	39,4%			
20.	Oyonnax	11 166	186	119	67	1 563	8,3%	16,9%	8,2%	8,7%	17,7%			

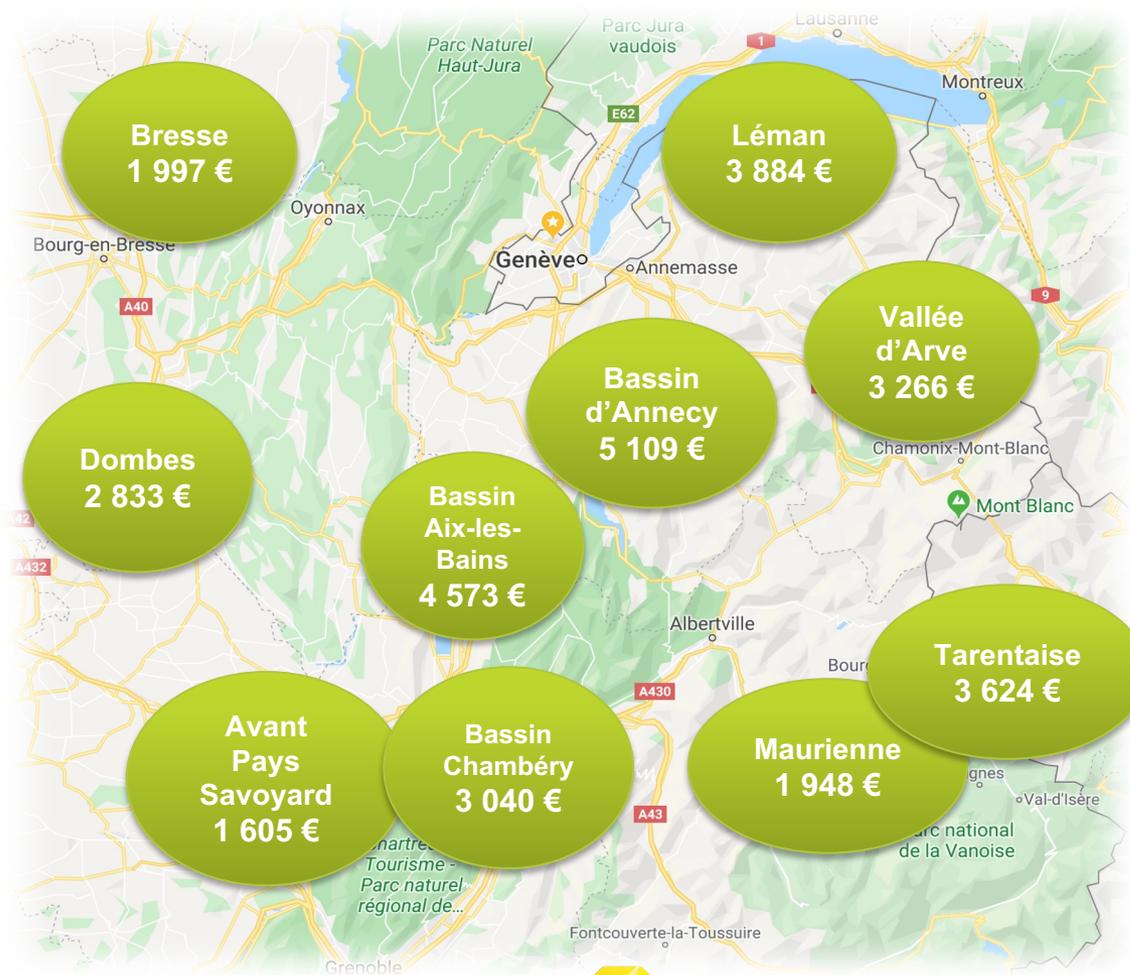
Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois



Chambre SAVOIE MONT-BLANC AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

PRIX DE VENTE MOYEN DES APPARTEMENTS AU M²

Source : Données Label au 31/12/2023



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN · SAVOIE · HAUTE-SAVOIE

PRIX DE VENTE MOYEN DES MAISONS EN €

Source : Données Label au 31/12/2023



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN · SAVOIE · HAUTE-SAVOIE



LE MARCHÉ DE LA LOCATION - ANNEE 2023 -

Données LABEL



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

NIVEAU DES LOYERS DÉPARTEMENTAUX ET DANS LES PRINCIPALES VILLES

Source : Données Label arrêtées au 2^{ème} trimestre 2023 (appartements)

Département / Ville	Niveau des loyers (€/m ²) 2023T2	Évolution	
		1 an	5 ans
Ain	12,0	+9,8%	+15,7%
Savoie	12,3	+5,4%	+10,5%
Haute-Savoie	14,1	+2,0%	+3,8%
Bourg-en-Bresse	10,2	ns	+3,9%
Aix-les-Bains	12,7	+2,2%	+7,9%
Chambéry	13,1	+7,7%	+13,7%
Annecy	15,6	+3,2%	+8,3%
Annemasse	14,8	+2,4%	+3,4%
Thonon-les-Bains	12,3	+2,6%	+0,6%

ns : non significatif

LE MARCHÉ LOCATIF PAR BASSIN DE VIE

Source : Données Label à 11-2023

Loyer médian - Prix au m²

Baux en cours	2023*	2022*	% EVOLUTION
Vallée de l'Arve	12,21 €	12,21 €	==
Avant-Pays Savoyard	8,90 €	8,69 €	↑
Bassin d'Annecy	14,40 €	14,29 €	↑
Bassin Bourg-Bresse	9,19 €	9,24 €	==
Chambéry - Aix-les-Bains	11,88 €	11,83 €	==
Dombes – Plaine de l'Ain - Côtière	10,41 €	9,93 €	↑
Léman (Genevois - Pays de Gex - Chablais)	13,42 €	13,39 €	==
Les Vallées de Vanoise (Tarentaise - Maurienne)	8,18 €	8,18 €	==

*baux en cours dont la date de bail est antérieure à novembre pour chaque année



LE MARCHÉ DE LA MONTAGNE - ANNEE 2023 -

Données LABEL



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

NOMBRE DE VENTE ET PRIX DES LOGEMENTS DANS LES STATIONS DE SKI DE LA CHAMBRE PAR STATION – TOP 20

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

Période de calcul de l'indicateur		nb annuel de ventes arrêté au 202310			202310-202312	2022T4-2023T3
Station de ski (triées par nombre de ventes)	N° départ.	Nombre de ventes	Dont  appartements	Dont  chalets	Prix (€/m2, appartements)	% DPE F ou G
1. La Plagne	73	444	414	31	4 507	27%
2. Chamonix	74	303	251	52	9 031	27%
3. Flaine	74	263	193	70	3 884	25%
4. Saint-Gervais Mont-Blanc	74	215	172	43	5 199	34%
5. Megève	74	197	173	24	10 323	30%
6. Les Arcs	73	185	183	2	5 351	24%
7. Les Ménuires	73	170	168	2	6 222	30%
8. Tignes	73	156	152	4	7 802	36%
9. Le Grand Bornand	74	141	123	18	6 407	40%
10. Avoriaz	74	138	137	1	8 330	43%
11. Meribel	73	136	129	7	10 374	30%
12. Val Thorens	73	133	133	0	8 372	30%
13. Samoëns	74	132	112	21	5 186	35%
14. Châtel	74	131	117	14	5 419	53%
15. Courchevel	73	121	103	18	12 009	35%
16. Les Saisies	73	119	106	13	6 724	38%
17. Praz-sur-Arly	74	112	103	9	5 225	35%
18. Les Gets	74	108	89	19	7 745	43%
19. La Clusaz	74	105	85	20	9 906	51%
20. Morillon	74	104	96	8	4 274	43%

TOP 20 DES STATIONS DE MONTAGNE (PRIX AU M2)

Source : Données Label au 31/12/2023

Période de calcul de l'indicateur		nb annuel de ventes arrêté au 202310			202310-202312	2022T4-2023T3
Station de ski (triées par nombre de ventes)	N° dép.	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m2, appartements)	% DPE F ou G
1. Val d'Isère	73	94	91	3	14 815	46%
2. Courchevel	73	121	103	18	12 009	35%
3. Meribel	73	136	129	7	10 374	30%
4. Megève	74	197	173	24	10 323	30%
5. La Clusaz	74	105	85	20	9 906	51%
6. Chamonix	74	303	251	52	9 031	27%
7. Val Thorens	73	133	133	0	8 372	30%
8. Avoriaz	74	138	137	1	8 330	43%
9. Tignes	73	156	152	4	7 802	36%
10. Les Gets	74	108	89	19	7 745	43%
11. Morzine	74	68	58	10	7 192	43%
12. Les Saisies	73	119	106	13	6 724	38%
13. Sainte-Foy-Tarentaise	73	14	11	4	6 420	30%
14. Le Grand Bornand	74	141	123	18	6 407	40%
15. Les Ménuires	73	170	168	2	6 222	30%
16. Montriond	74	22	16	5	5 707	32%
17. Crest-Voland Cohennoz	73	38	26	12	5 489	26%
18. Les contamines	74	77	61	16	5 443	32%
19. Châtel	74	131	117	14	5 419	53%
20. La Rosière	73	84	81	3	5 418	16%



LE BILAN DE L'ÉTÉ 2023 EN MONTAGNE (GLOBAL)



Fréquentation Globale

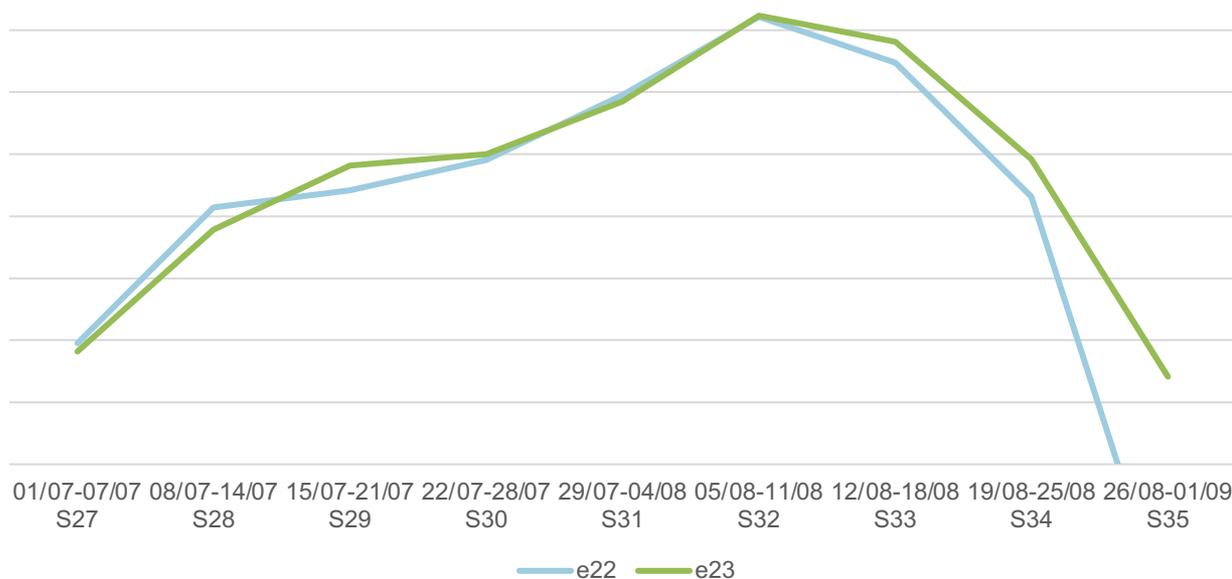
Nuitées totales (secteurs professionnel, de particulier à particulier et non commercialisé (résidences secondaires))

+1,4%
vs N-1

Evolution de
nuitées sans la
semaine du
26/08

+8%
vs N-1

Evolution de
nuitées avec
la semaine du
26/08



Données issues des bilans de saison G2A (panel montagne)



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN · SAVOIE · HAUTE-SAVOIE

DÉTAIL PAR CATÉGORIES

	Évolution des nuitées <i>sans S35</i>	<i>avec S35</i>
Agences immobilières	+1,8 % vs N-1	+9,4% vs N-1
Campings	+6,1 % vs N-1	+10,4 % vs N-1
Hôtels	+0,8 % vs N-1	+8,1 % vs N-1
Villages vacances	-0,3% vs N- 1	+5,7 % vs N-1
Résidences de tourisme	-3,3% vs N- 1	+2,5 % vs N-1
Particulier-à-particulier	+7,8 % vs N-1	+15,9 % vs N-1

Données issues des bilans de saison G2A (panel montagne)



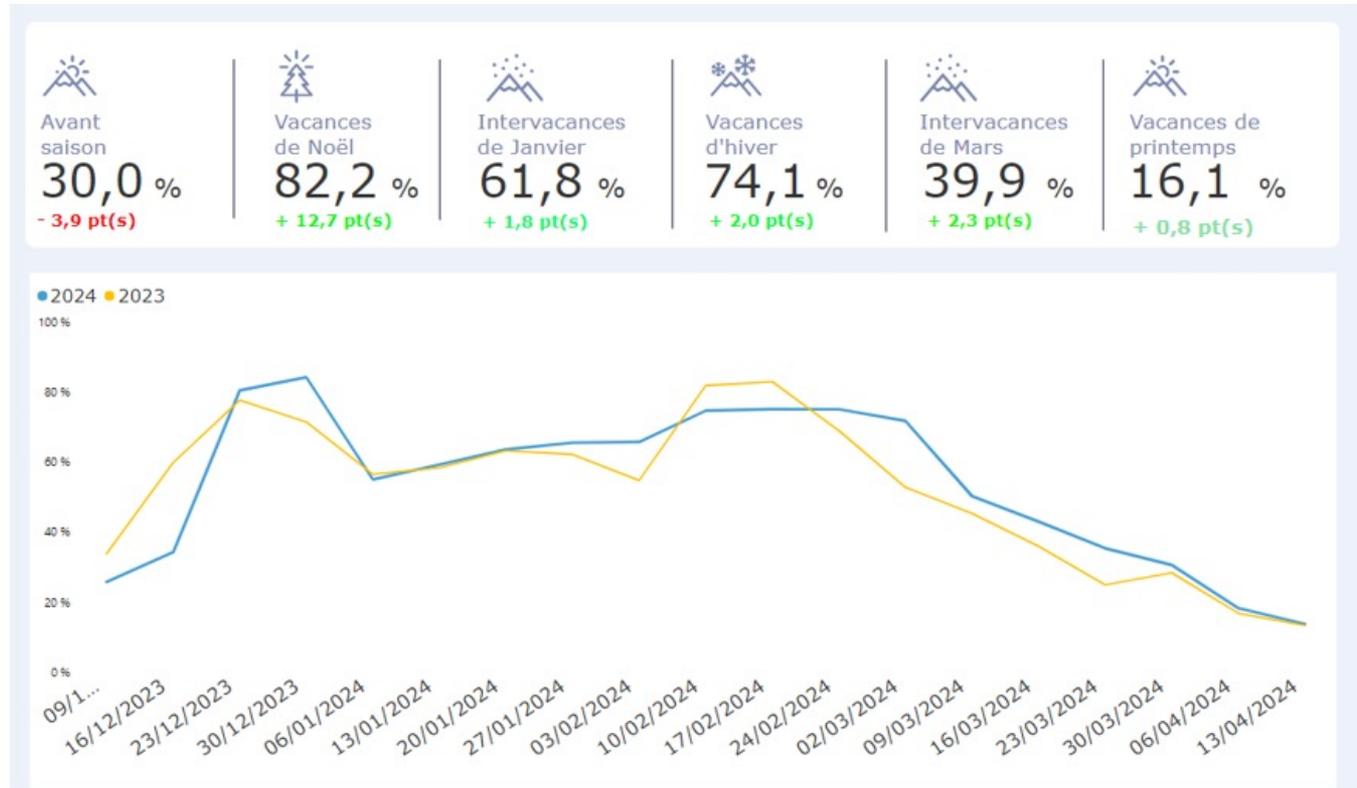
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

LES TENDANCES POUR L'HIVER 2024 (MONTAGNE)

Taux d'occupation
(du 9 décembre au 19 avril)
Lits professionnels et de
particulier à particulier

54,2%

+1,4pt
vs N-1



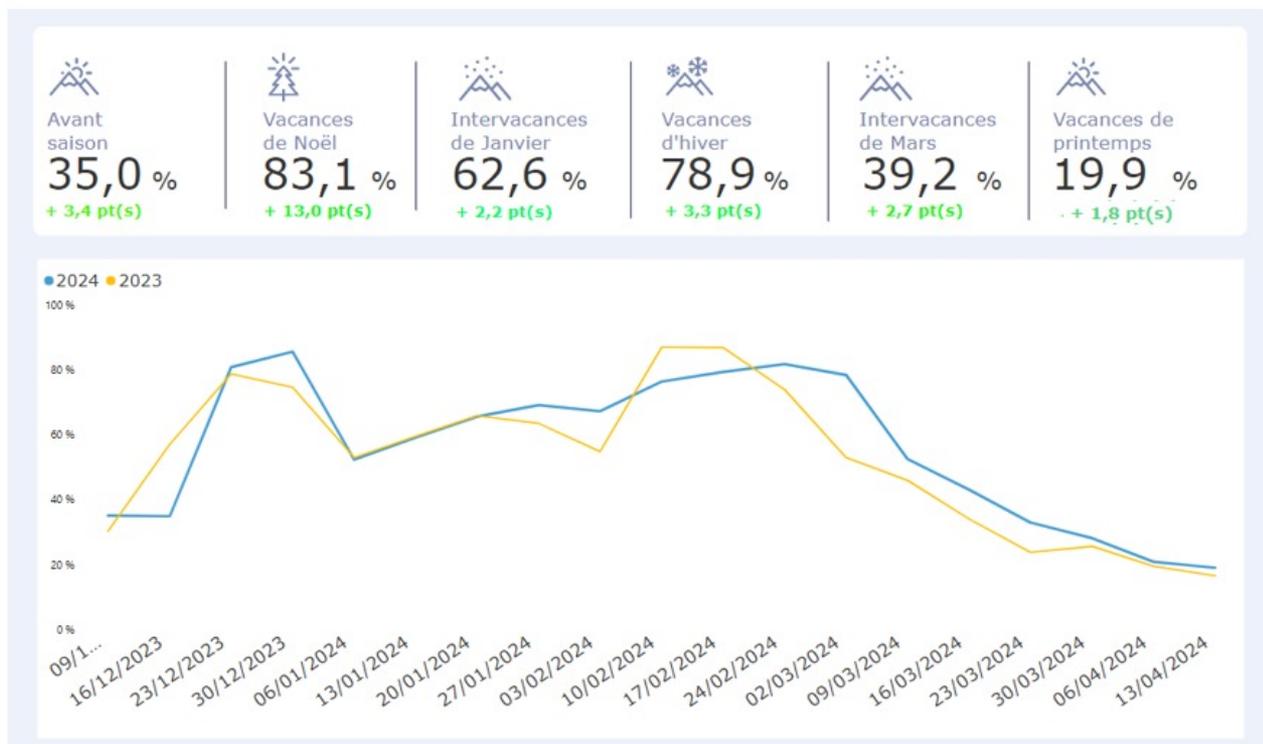
Données issues de la plateforme G2A
Date de mise à jour : mercredi 17 janvier 2024

FOCUS AGENCES IMMOBILIÈRES

Taux d'occupation hiver (à date)
(occupation locative et propriétaire)

56,1%

+2,7pts
vs N-1



Données issues de la plateforme G2A

Date de mise à jour : mercredi 17 janvier 2024



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE



LE MARCHE DU CREDIT

Données Label



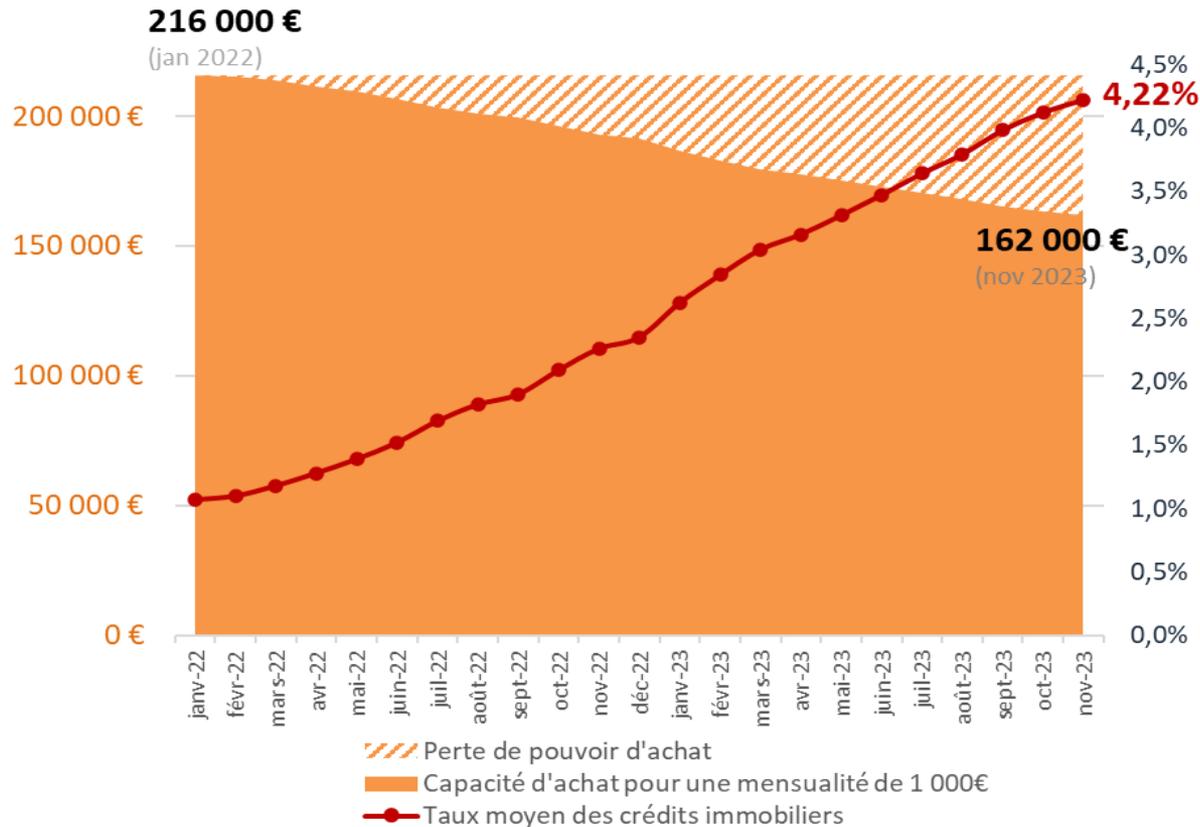
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

UNE CAPACITÉ D'EMPRUNT EN CHUTE DE 25% DEPUIS JANVIER 2022

Sources : Observatoire CSA/Crédit Logement

Capacité d'achat des acquéreurs

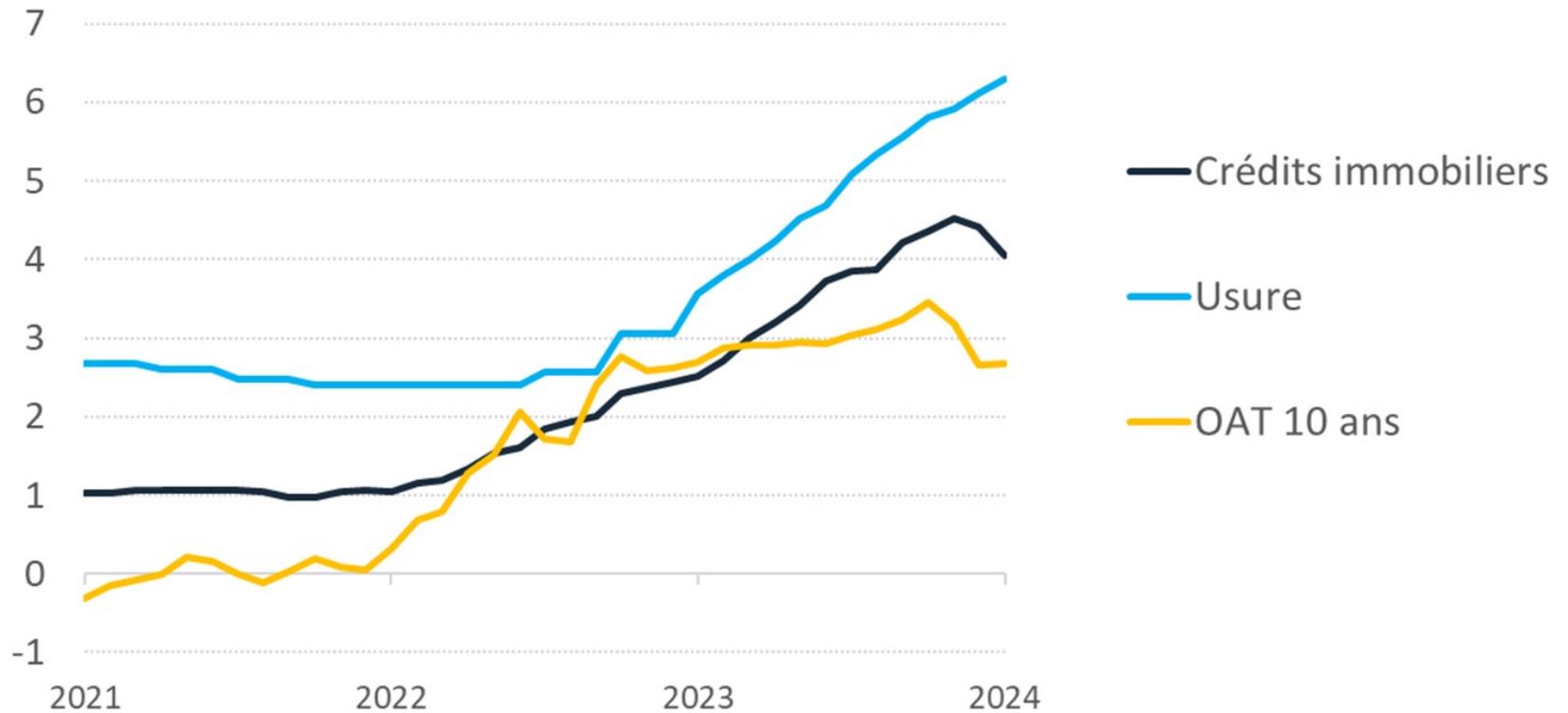
(mensualité de 1 000€ sur 20 ans)



- 54 000€ de capacité d'achat

LES TAUX DE CRÉDIT EN VOIE DE STABILISATION : UNE INTERROGATION

Taux d'intérêt (en %)

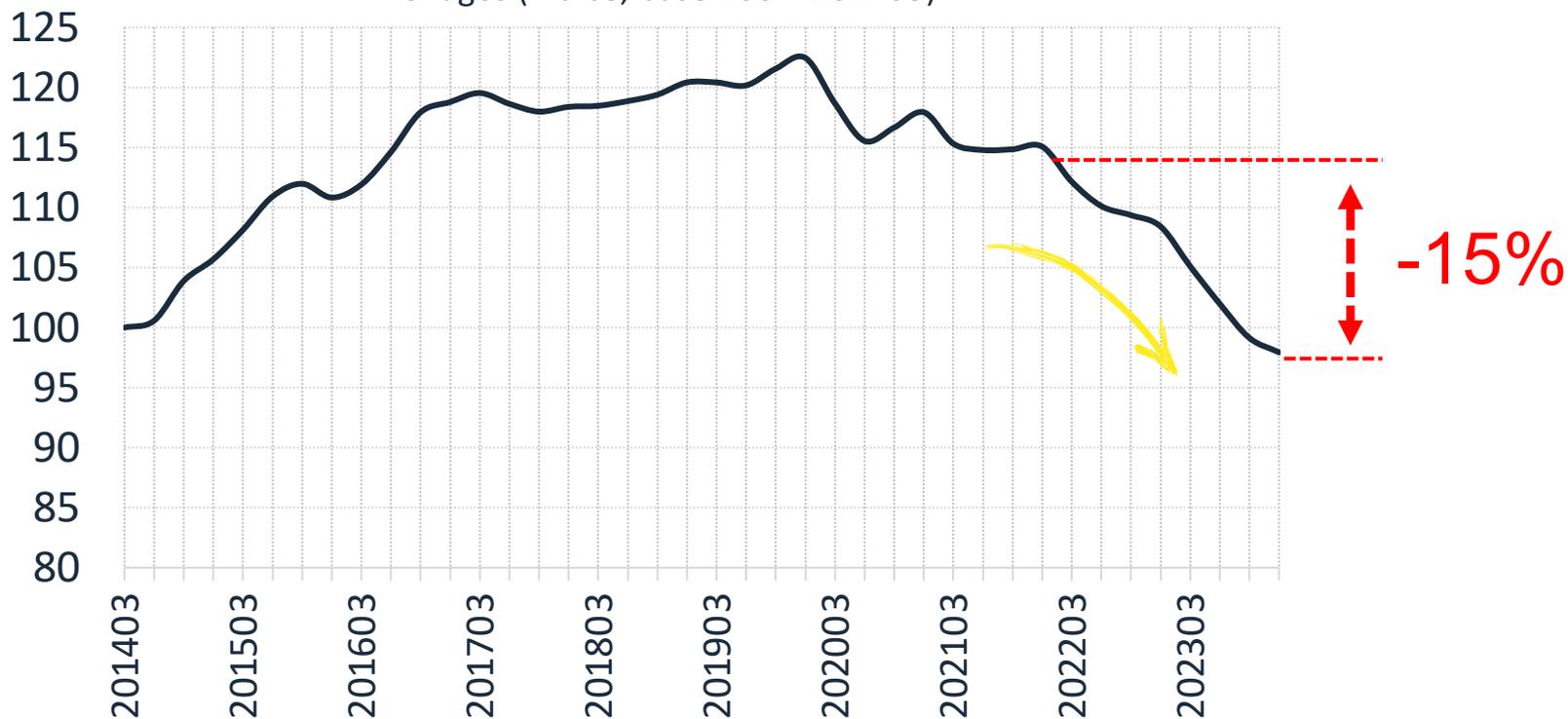


FORTE BAISSÉ DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Sources : Banque de France (taux de crédit), INSEE (revenu), prix FNAIM (base 100 = 2014)

En 2 ans, le pouvoir d'achat immobilier a baissé de 15%, malgré l'augmentation des revenus.

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages (indice, base 100 = 201403)



NOS PRÉVISIONS POUR 2024



- Les **taux d'intérêt** pourraient se stabiliser à un palier à un peu plus de 4% au cours du 1^{er} trimestre 2024.



- Les **volumes de ventes** devraient encore baisser en 2024 (d'environ 10% à 800 000 ventes à l'échelon national et à 30 000 environ en Savoie Mont Blanc)



- **La baisse des prix devrait continuer** et prendre le relais de la baisse des volumes en 2024.

ACCOMPAGNER LES ACQUÉREURS GRÂCE À LA PORTABILITÉ ET LA TRANSFÉRABILITÉ DES PRÊTS

▀ Limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers (4,22 % contre 1 % 18 mois auparavant) grâce à deux propositions innovantes de la Fnaim :

- ✓ **Portabilité des prêts** : Permettre au vendeur de reporter son crédit à un taux intéressant sur une nouvelle acquisition
- ✓ **Transférabilité des prêts** : Permettre au vendeur de transférer son prêt à un taux intéressant à l'acquéreur de son logement



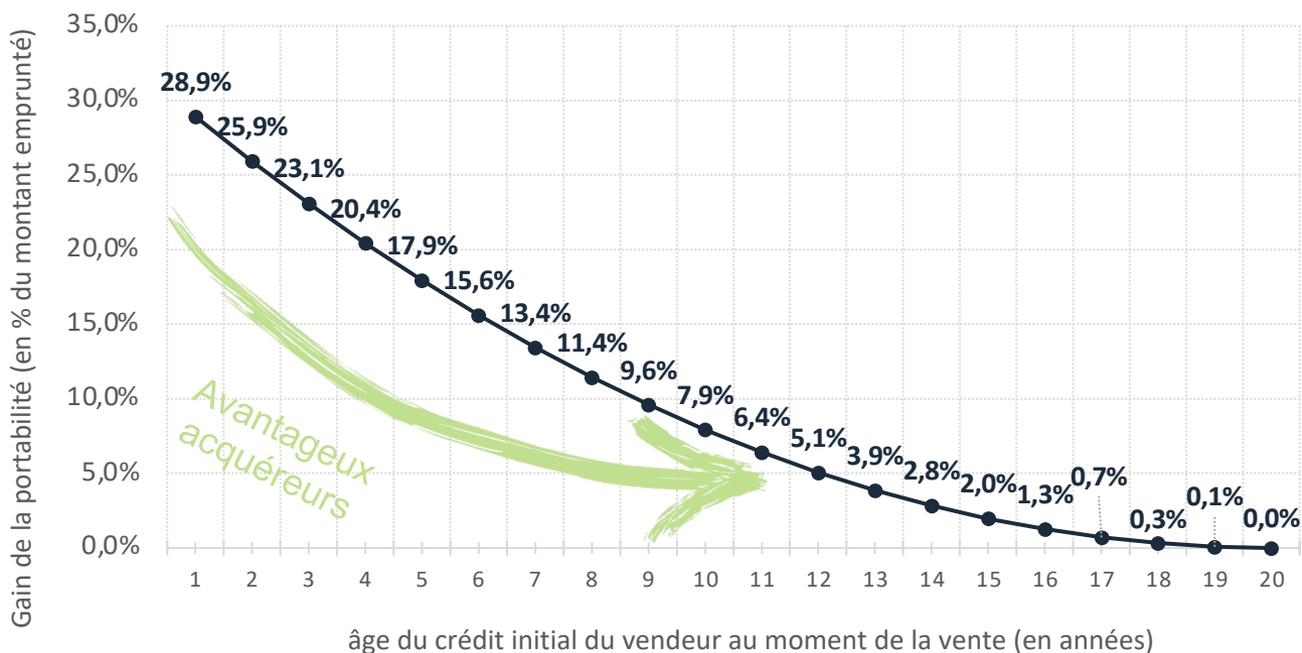
Avantages :

- ✓ continuité du crédit précédent
- ✓ maîtrise du taux d'intérêt de l'emprunt

PORTABILITÉ DES PRÊTS : À MENSUALITÉ CONSTANTE, QUEL GAIN EN CAPITAL

Simulation du gain de la portabilité des prêts (prêt de 300 000€ sur 20 ans, taux initial 1,2%, taux de marché 4%)

Gain de la portabilité d'un crédit de 300 000 € sur 20 ans à 1,20% vs 4% sur le marché actuel (gain en % du crédit initial)



Vente au bout de 4 ans : gain de 20,4%. Vente au bout de 10 ans : 7,9% de gain.

CONDITIONS D'OCTROI DE CRÉDIT : DE BONNES NOUVELLES POUR DÉBUTER L'ANNÉE 2024 !

Pour résumer :

Des taux stables ou en baisse en janvier !

Des taux d'usure à plus de 6 % qui ne sont plus bloquants

Et le retour de la plupart des banques sur le marché

	15 ans	20 ans	25 ans
Taux pour un très bon dossier	3,80%	4%	4,20%
Taux Moyens	4%	4,20%	4,50%
L'info en plus	Des taux qui peuvent encore être inférieur à 4%	Des taux qui commencent à baisser dans certaines banques	De forts écarts selon les profils

Evolution des taux d'usure sur un an

Durées	Janvier 2023	Janvier 2024	Evolution
Prêt sur moins de 10 ans	3,41%	4,53%	+1,12 points
Prêt sur 10 à 20 ans	3,53%	6,01%	+2,48 points
Prêt sur 20 ans et plus	3,57%	6,29%	+2,72 points
Prêt relais	3,76%	6,35%	+2,59 points

5 BONNES NOUVELLES SUR LE FRONT DU CRÉDIT EN 2024 !

1) Les taux de crédit se stabilisent, et pourraient à nouveau baisser !

Plus de banques qui prêtent = plus de concurrence = des taux plus attractifs pour les emprunteurs

2) Les taux d'usure ne sont plus bloquants

En hausse de 3 points en 2023

quand les taux ont augmenté de 2 points

=> Ecart suffisant pour ne plus les rendre bloquants

Revus à nouveau tous les 3 mois

3) De plus en plus de prêt à 0% ou taux bonifiés

- Doublement du PTZ dans la plupart des banques (20 000 € max)

- Pour les primo, autres prêts à taux bonifiés en fonction de l'âge, du DPE ou des travaux

4) La possibilité de financer à nouveau des investissements locatifs

- Les banques de nouveau ouvertes aux financements hors RP

- Sous conditions : domiciliation des revenus, durée limitée..

5) L'allongement de la durée des prêts

- Possibilité donnée par le HCSF d'aller jusqu'à 27 ans si travaux > 10 % du montant du bien

- Certaines banques acceptent à nouveau les demandes de prêts sur plus de 25 ans



LEVER LES FREINS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

CLASSE DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DE LA RÉGION

Source : Ministère, base des DPE au 2023T3

	Nombre DPE 2022T4-2023T3	% F et G Ensemble	% F et G	
			Appart.	Maisons
Allier	17 779	20,8%	15,5%	28,6%
Cantal	4 658	42,4%	33,5%	53,2%
Haute-Loire	11 217	20,6%	12,7%	34,1%
Puy-de-Dôme	26 891	21,8%	16,8%	30,2%
Ain	24 919	13,4%	9,7%	19,4%
Ardèche	14 382	19,0%	14,4%	27,1%
Drôme	21 276	13,9%	12,0%	17,0%
Isère	48 382	16,6%	14,1%	23,4%
Loire	47 491	13,0%	11,0%	22,3%
Rhône	112 439	10,9%	9,8%	21,2%
Savoie	30 786	21,8%	19,5%	34,7%
Haute-Savoie	43 078	18,5%	15,7%	32,6%
Total France	3 297 845	14,3%	12,1%	19,5%



Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

RÉNOVER LES COPROPRIÉTÉS : LE CALENDRIER DE LA LOI CLIMAT N'EST PAS TENABLE

	Calendrier de l'indéceance énergétique	Copros > 200 lots	Copros entre 51 et 200 lots	Copros de < 50 lots
1 ^{er} janvier 2023	Logements > 450 kWh/m ² /an = 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			

SÉCURISER LES BAILLEURS DONT LES LOGEMENTS SONT DÉJÀ LOUÉS AVANT LE 1^{ER} JANVIER 2025

Le risque

Des tensions, des litiges, des procédures entre propriétaires et bailleurs : un locataire laissé en place peut se prévaloir de l'indécence de son logement au 1^{er} janvier 2025 et assigner son propriétaire.



La demande FNAIM

Apporter une modification indispensable à loi Climat et Résilience : Préciser que seuls les logements G « **loués à compter du 1^{er} janvier 2025** » sont frappés d'indécence

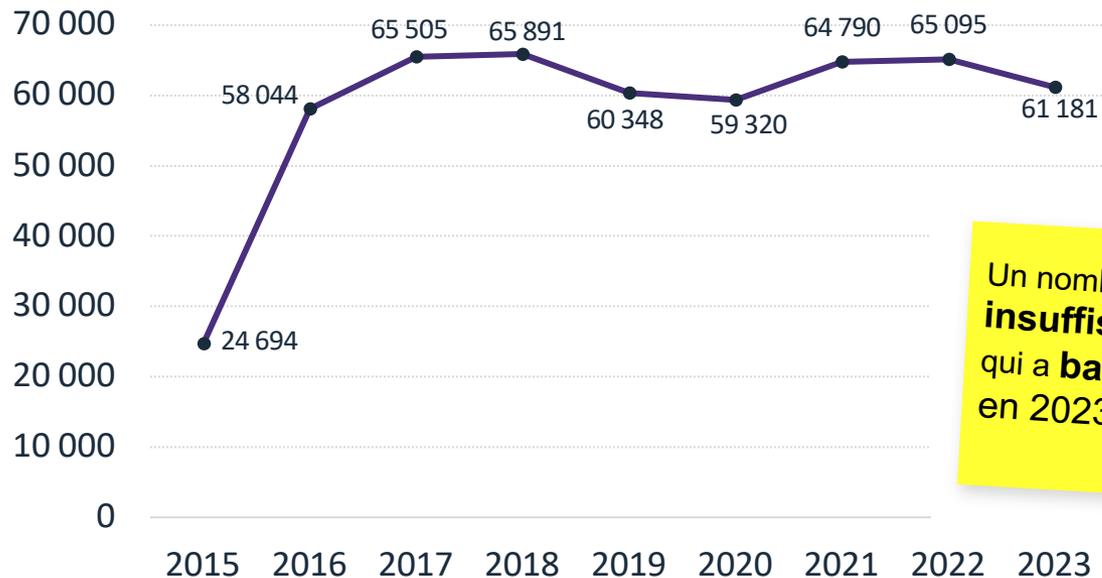


URGENCE À AUGMENTER LE NOMBRE D'ENTREPRISES RGE

Source : Ademe

61 000 entreprises **RGE RECONNU GARANT ENVIRONNEMENT** it 11% des entreprises du bâtiment (base 563 000) selon l'agrégation du fichier ADEME

661 pour le 01, 637 pour le 73, et 718 pour le 74.



Un nombre **déjà**
insuffisant
qui a **baissé**
en 2023 !

A large crowd of diverse people, seen from an aerial perspective, forms the shape of a heart. The crowd is composed of many individuals of various ages and ethnicities, wearing colorful clothing. The word "Merci" is written in white, bold, sans-serif font on a dark blue rectangular background, centered within the heart shape. The background is a plain white surface with soft shadows cast by the crowd.

Merci

The logo for FNAIM, consisting of a yellow diamond shape with a dark blue triangle at the bottom. The text "FNAIM" is written in white, bold, sans-serif font inside the yellow diamond.

FNAIM