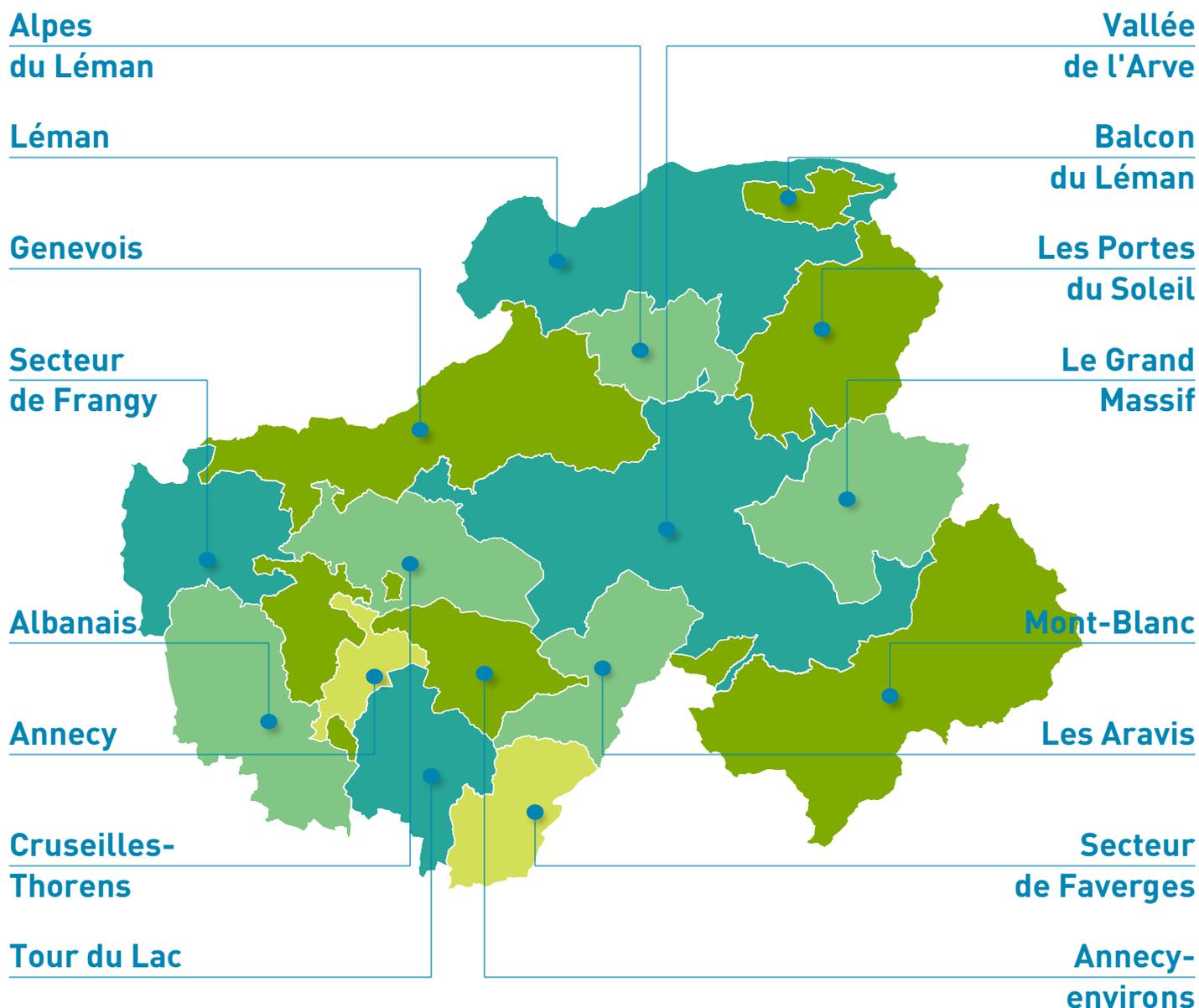


# Conjoncture Immobilière Départementale



**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er mai 2023 au 30 avril 2024



## 1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTE-SAVOIE	4 260 €	+4,2%	226 000 €	56 m <sup>2</sup>
Annecy	5 100 €	-0,8%	292 900 €	65 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	4 940 €	+0,2%	309 900 €	65 m <sup>2</sup>
Albanais	3 270 €	+4,8%	208 400 €	66 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 560 €	+1,3%	348 200 €	65 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	2 920 €	+5,6%	159 400 €	62 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 270 €	+3,8%	214 400 €	69 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 550 €	+5,0%	295 000 €	67 m <sup>2</sup>
Genevois	3 700 €	+1,6%	220 000 €	64 m <sup>2</sup>
Léman	3 770 €	+6,1%	212 000 €	61 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	2 980 €	+3,1%	175 000 €	63 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	2 660 €	+0,9%	67 600 €	25 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	3 410 €	+4,5%	105 100 €	32 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 560 €	-0,1%	219 900 €	34 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	4 840 €	+8,7%	140 500 €	29 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	6 890 €	+1,7%	250 000 €	37 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	6 370 €	+13,1%	210 000 €	32 m <sup>2</sup>
Giffre	3 630 €	+3,5%	90 700 €	24 m <sup>2</sup>



## 2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTE-SAVOIE	5 310 €	+7,5%	335 200 €	65 m <sup>2</sup>
Anancy	6 930 €		372 300 €	64 m <sup>2</sup>
Anancy-environs	5 450 €	+6,8%	376 700 €	68 m <sup>2</sup>
Albanais	4 250 €	+2,4%	265 300 €	64 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	4 030 €	-0,1%	281 000 €	68 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 540 €	+4,6%	312 800 €	69 m <sup>2</sup>
Genevois	5 340 €	+4,9%	335 700 €	66 m <sup>2</sup>
Léman	5 050 €	+3,1%	288 800 €	64 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	4 390 €	+3,2%	268 700 €	64 m <sup>2</sup>
Les Aravis	7 340 €	+8,4%	490 000 €	77 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	6 450 €	-0,5%	440 300 €	69 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 260 €	+0,3%	576 000 €	67 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	8 750 €	+0,0%	530 600 €	64 m <sup>2</sup>



### 3. Marché immobilier des maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	460 200 €	-0,6%	112 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Annecy	712 500 €	+5,6%	120 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	600 000 €	+6,2%	114 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>
Albanais	374 700 €	-4,4%	100 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	805 300 €	+4,8%	127 m <sup>2</sup>	1 180 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	378 800 €		108 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	350 000 €	-5,4%	110 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	518 600 €	-0,1%	113 m <sup>2</sup>	1 240 m <sup>2</sup>
Genevois	456 000 €	-3,9%	112 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>
Léman	440 000 €	-1,7%	109 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	380 000 €	+1,9%	110 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	335 000 €	-1,7%	100 m <sup>2</sup>	1 110 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	398 800 €	-5,6%	97 m <sup>2</sup>	1 020 m <sup>2</sup>
Les Aravis	1 330 000 €		120 m <sup>2</sup>	1 060 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	581 700 €	+9,7%	102 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	1 150 000 €	+8,7%	139 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	707 700 €	+17,2%	148 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>



## 4. Marché immobilier des maisons neuves

 Maisons neuves	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	545 000 €		113 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
Genevois	550 000 €	+18,3%	113 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>
Léman	454 000 €	+19,5%	107 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	447 700 €		112 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	2 214 800 €	+7,4%	190 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

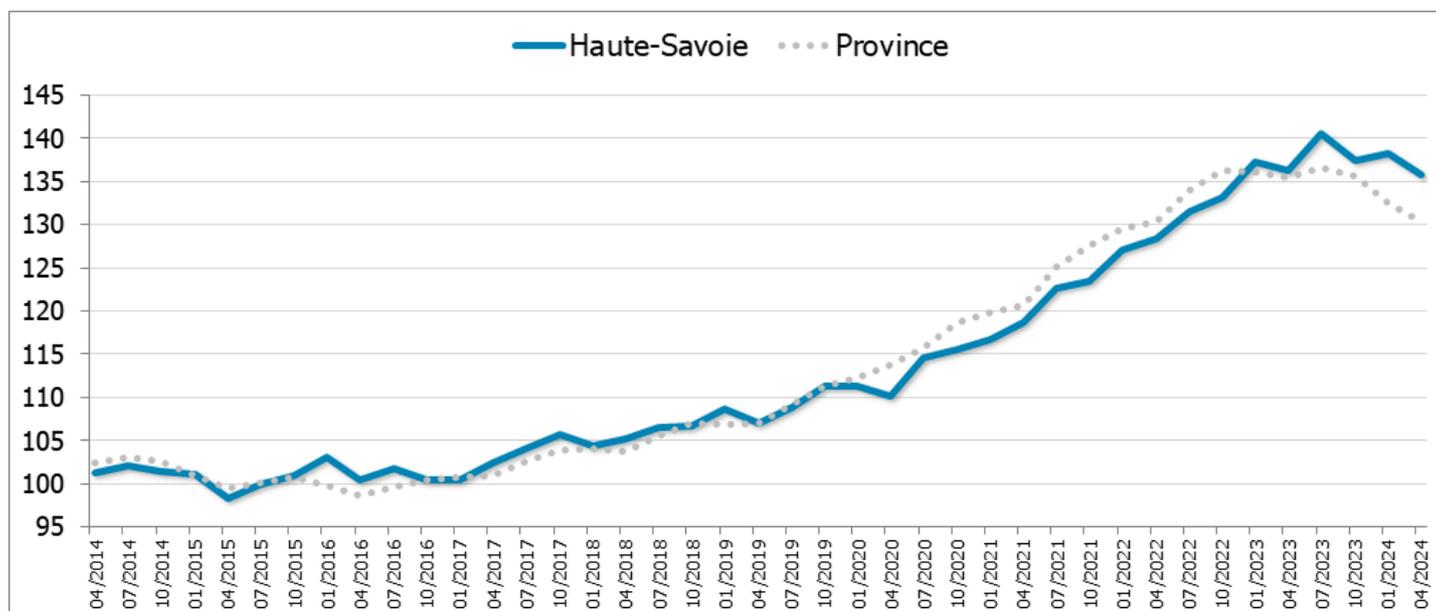
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	188 100 €	+9,3%	263 €	700 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	275 000 €	+15,2%	369 €	710 m <sup>2</sup>
Albanais	163 000 €	+10,1%	316 €	510 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	352 500 €		516 €	660 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	134 000 €	-9,3%	207 €	540 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	238 000 €		331 €	630 m <sup>2</sup>
Genevois	224 300 €	+2,9%	328 €	700 m <sup>2</sup>
Léman	197 400 €	+16,1%	251 €	730 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	140 000 €	+3,2%	196 €	770 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	272 400 €	+9,0%	336 €	820 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Avril 2020	Avril 2021	Avril 2022	Avril 2023	Avril 2024
Annecy	Indice	122,5	133,8	142,5	152,0	140,9
	Évolution	+4,6%	+9,2%	+6,5%	+6,7%	-7,3%
Haute-Savoie	Indice	110,2	118,7	128,4	136,3	135,8
	Évolution	+2,9%	+7,7%	+8,2%	+6,2%	-0,4%
Province	Indice	113,7	120,6	130,3	135,4	130,4
	Évolution	+6,2%	+6,1%	+8,0%	+4,0%	-3,7%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015  
Les évolutions sont calculées sur 1 an

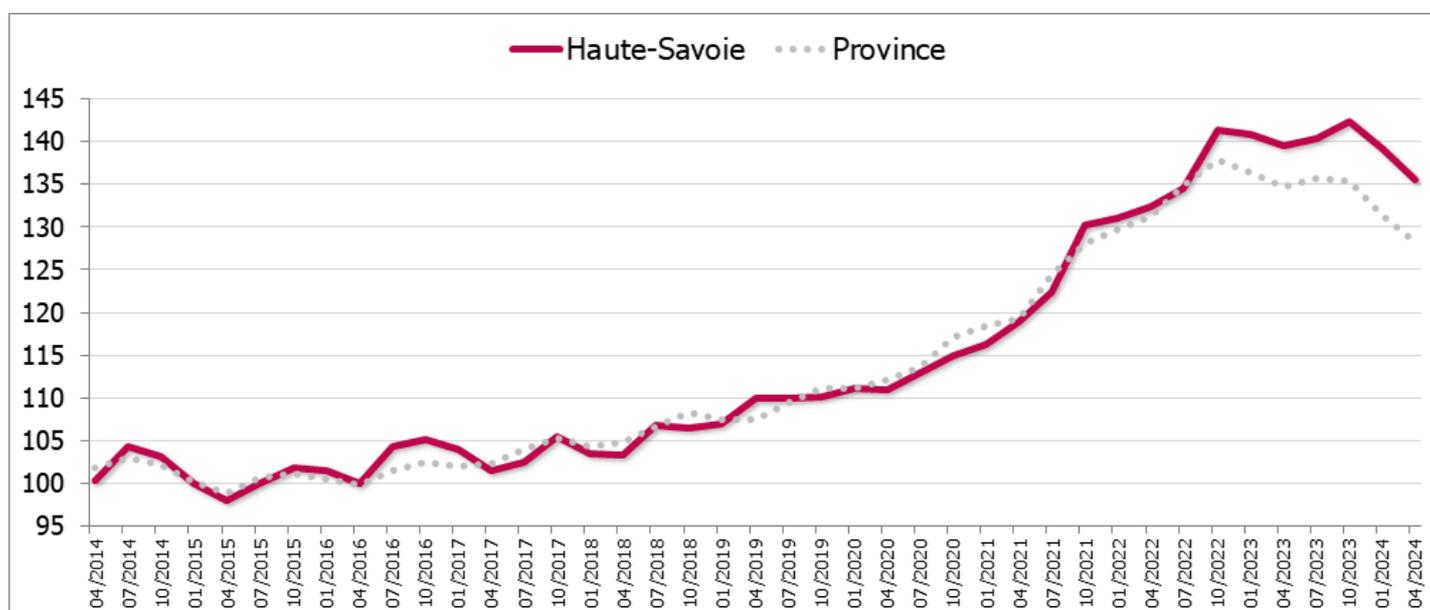




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Avril 2020	Avril 2021	Avril 2022	Avril 2023	Avril 2024
Haute-Savoie	Indice	111,0	118,9	132,3	139,5	135,6
	Évolution	+0,9%	+7,1%	+11,3%	+5,4%	-2,8%
Province	Indice	112,2	119,3	131,1	134,7	128,3
	Évolution	+4,3%	+6,3%	+10,0%	+2,7%	-4,7%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015  
Les évolutions sont calculées sur 1 an



## Annexe : critères de sélection et mode de calcul



### CRITÈRES DE SÉLECTION

#### Les transactions prises en compte :

- Nature de la mutation : vente de gré à gré,
- Vente en pleine propriété,
- Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,
- Bien libre de toute occupation,
- Ventes en viagers exclues,
- Logements sociaux exclus,
- Bien vendu par le secteur social exclus,
- Selon leur localisation géographique, sont exclus les biens ayant un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (premier et dernier centile).

#### Exclusion des transactions atypiques :

##### BÂTIS

- Biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- Biens de grande superficie,
- Acquisitions effectuées par des marchands de biens.

##### NON BÂTIS

- Terrains non viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.



### À SAVOIR

#### Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement ou si la base TVA est inférieure à 50% de la valeur du bien pour les logements rénovés.

#### Seuils de diffusion

Un niveau géographique n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20.

#### Prix

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA. La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. À la différence de la moyenne arithmétique, la médiane est peu influencée par les valeurs extrêmes.

#### Indices des prix

Les indices des prix ont été créés afin de mesurer les évolutions « pures » des prix, indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus. Ils sont calculés sur 3 mois glissants. Certaines séries d'indices ont été labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. La méthode et la liste des séries labellisées sont présentées de manière détaillée dans « Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », Insee Méthodes n°132.