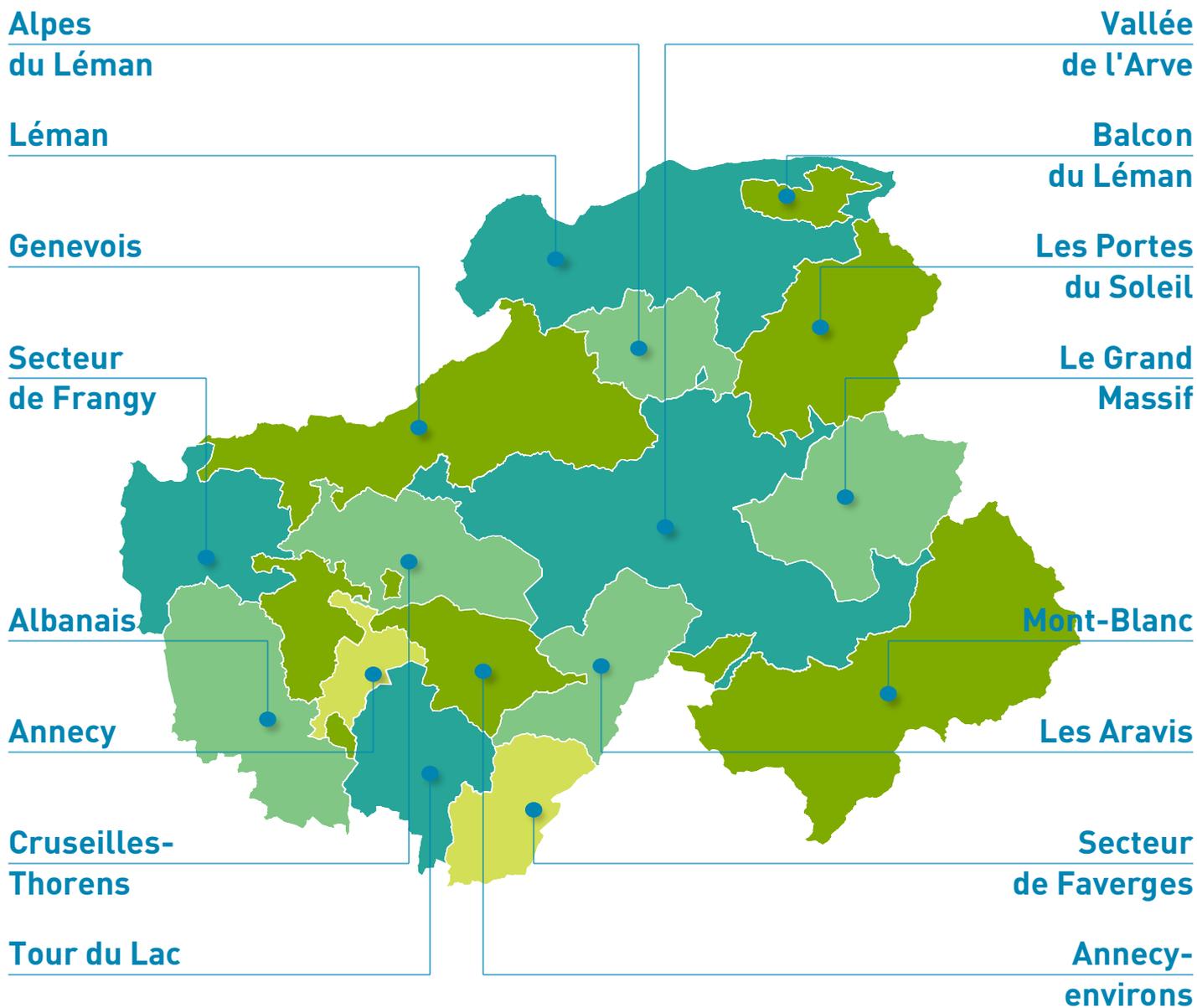


# Conjoncture Immobilière Départementale



**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er juillet 2023 au 30 juin 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	4 240 €	+2,8%	225 000 €	55 m <sup>2</sup>
Annecy	5 050 €	-3,0%	290 600 €	65 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	4 860 €	-4,2%	305 400 €	66 m <sup>2</sup>
Albanais	3 260 €	+3,4%	207 000 €	64 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 670 €	+2,3%	339 000 €	65 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	3 150 €	+14,2%	162 300 €	63 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 200 €	-7,5%	208 300 €	66 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 590 €	+5,7%	295 000 €	67 m <sup>2</sup>
Genevois	3 730 €	+2,1%	221 100 €	64 m <sup>2</sup>
Léman	3 750 €	+4,4%	210 000 €	60 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	2 970 €	+2,2%	174 900 €	63 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	2 640 €	-1,0%	70 200 €	26 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	3 500 €	+6,8%	105 000 €	29 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 470 €	-2,7%	210 500 €	32 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	4 830 €	+7,3%	145 100 €	31 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	6 940 €	+1,9%	250 000 €	36 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	6 370 €	+10,1%	210 000 €	33 m <sup>2</sup>
Giffre	3 860 €	+7,1%	90 700 €	25 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	5 210 €	+4,4%	329 000 €	65 m <sup>2</sup>
Annecy	6 780 €		390 600 €	66 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	5 320 €	+2,4%	359 500 €	67 m <sup>2</sup>
Albanais	4 380 €	+5,7%	272 100 €	65 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	4 020 €	-0,4%	285 000 €	68 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 290 €	-7,7%	284 500 €	67 m <sup>2</sup>
Genevois	5 240 €	+2,4%	327 900 €	66 m <sup>2</sup>
Léman	4 980 €	+0,2%	276 200 €	62 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	4 360 €	+1,0%	272 100 €	65 m <sup>2</sup>
Les Aravis	7 260 €	-2,3%	491 900 €	78 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	6 600 €	+3,0%	440 700 €	70 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 100 €	-1,4%	527 600 €	67 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	8 480 €	-4,9%	578 600 €	68 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	457 000 €	-2,2%	111 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>
Annecy	688 700 €	+1,7%	115 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	589 900 €	+4,8%	114 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
Albanais	374 100 €	-4,8%	103 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	791 800 €	+0,7%	127 m <sup>2</sup>	1 190 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	357 500 €	+13,5%	109 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	357 300 €	-4,7%	107 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	508 000 €	-0,2%	115 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
Genevois	457 600 €	-4,0%	112 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>
Léman	434 300 €	-3,5%	105 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	380 000 €	+0,8%	109 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	318 600 €	-6,9%	100 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	398 800 €	-11,4%	97 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
Les Aravis	970 000 €		120 m <sup>2</sup>	1 090 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	592 900 €	+11,9%	105 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	1 210 000 €	+12,4%	148 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	693 500 €	+14,8%	137 m <sup>2</sup>	750 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	483 100 €	+5,6%	111 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
Genevois	513 800 €	+6,2%	110 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>
Léman	434 200 €	+10,2%	100 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	420 000 €	+12,0%	105 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	2 313 900 €	+10,9%	190 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

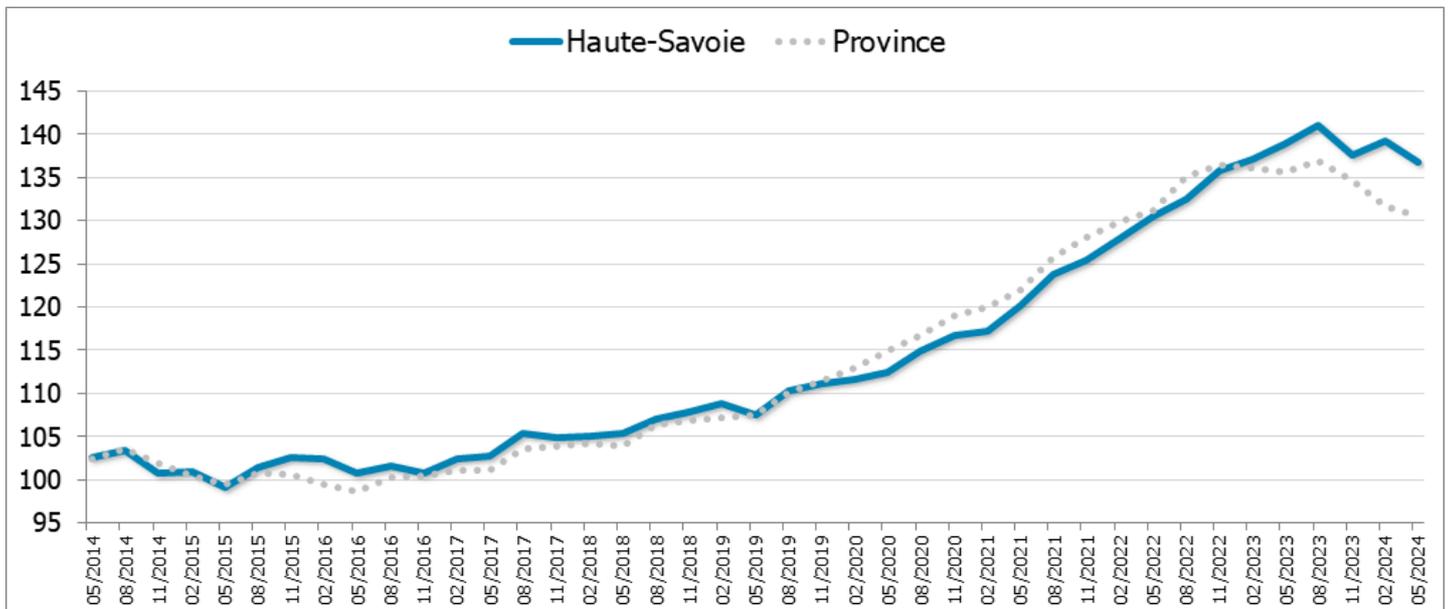
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	188 300 €	+4,6%	262 €	700 m <sup>2</sup>
Anney-environs	280 000 €	+16,7%	371 €	700 m <sup>2</sup>
Albanais	174 200 €		314 €	610 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	357 500 €		516 €	720 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	142 500 €	+0,1%	207 €	540 m <sup>2</sup>
Genevois	225 000 €	-0,9%	329 €	690 m <sup>2</sup>
Léman	192 400 €	+8,1%	251 €	700 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	139 500 €	+2,7%	183 €	750 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	292 800 €	+10,7%	388 €	790 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

 Appartements anciens		Mai 2020	Mai 2021	Mai 2022	Mai 2023	Mai 2024
Annecy	Indice	128,3	135,6	146,7	155,4	144,0
	Évolution	+10,3%	+5,7%	+8,2%	+5,9%	-7,4%
Haute-Savoie	Indice	112,5	120,2	130,6	139,0	136,8
	Évolution	+4,7%	+6,8%	+8,7%	+6,4%	-1,6%
Province	Indice	114,8	122,0	131,1	135,6	130,5
	Évolution	+6,8%	+6,2%	+7,5%	+3,4%	-3,7%

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

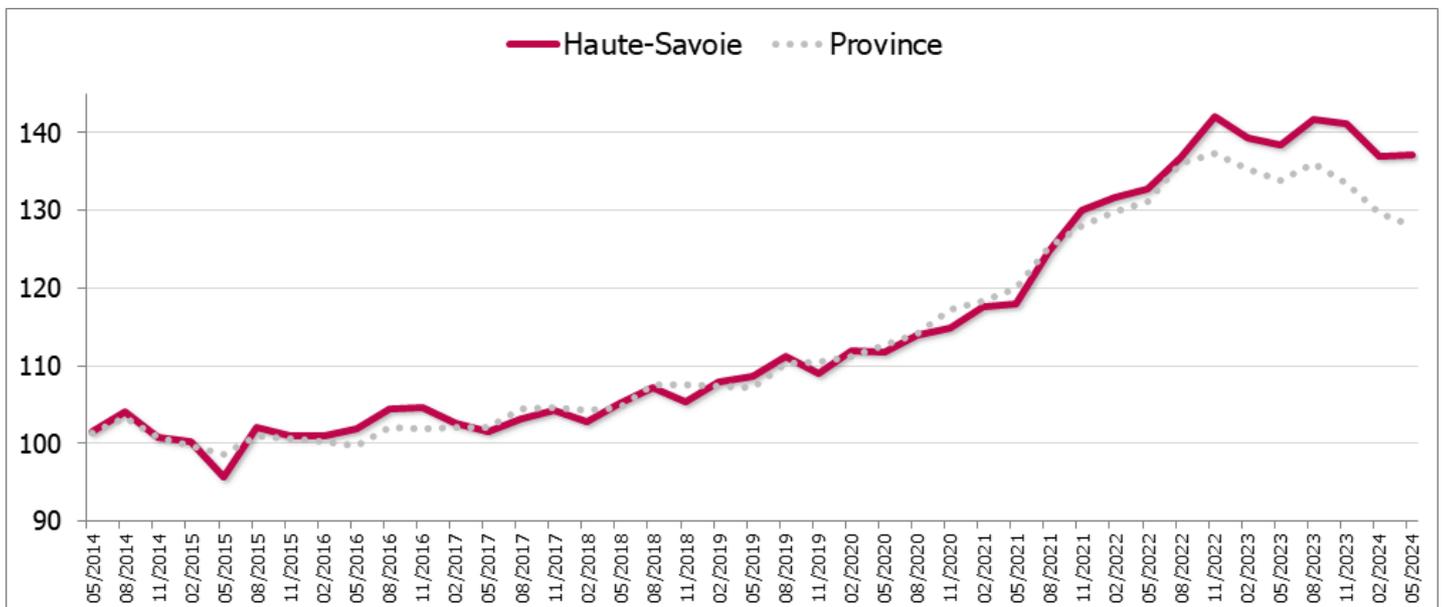




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Mai 2020	Mai 2021	Mai 2022	Mai 2023	Mai 2024
Haute-Savoie	Indice	111,8	117,9	132,7	138,4	137,1
	Évolution	+3,0%	+5,4%	+12,5%	+4,3%	-1,0%
Province	Indice	112,6	120,0	131,2	133,8	128,1
	Évolution	+5,0%	+6,5%	+9,3%	+2,0%	-4,3%

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.