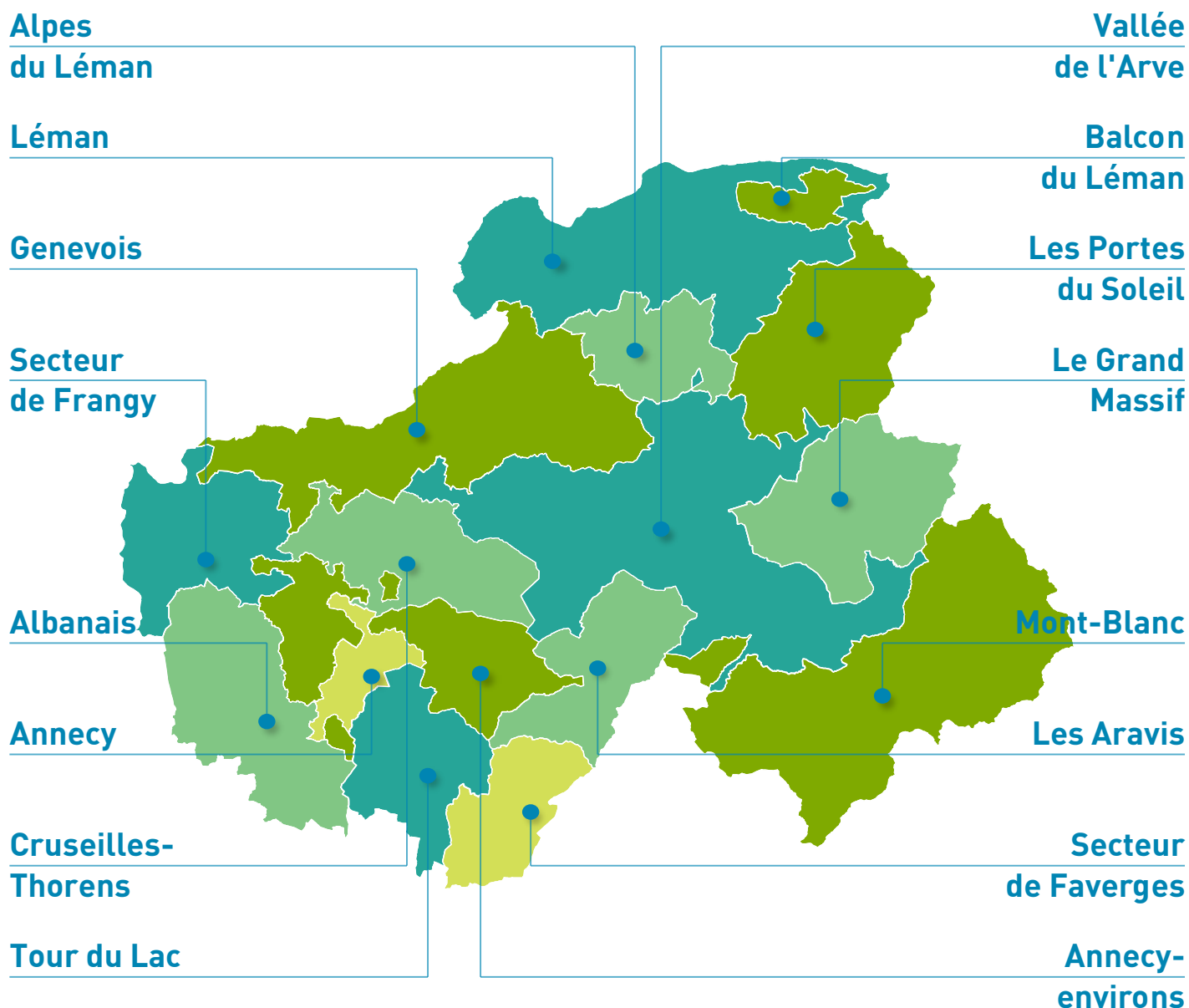


Conjoncture Immobilière Départementale




74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er décembre 2023 au 30 novembre 2024




1. Marché immobilier des appartements anciens

|  Appartements anciens | Prix/m ² médian | Évolution prix/m ² sur 1 an | Prix de vente médian | Surface habitable médiane |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| HAUTE-SAVOIE | 4 280 € | +1,6% | 226 600 € | 55 m ² |
| Annecy | 5 080 € | -2,4% | 284 300 € | 64 m ² |
| Annecy-environs | 4 890 € | -4,2% | 307 000 € | 66 m ² |
| Albanais | 3 250 € | -1,5% | 202 800 € | 63 m ² |
| Tour du Lac | 5 560 € | -1,6% | 323 500 € | 64 m ² |
| Secteur de Faverges | 2 890 € | -2,9% | 166 500 € | 68 m ² |
| Secteur de Frangy | 3 210 € | -2,1% | 225 600 € | 73 m ² |
| Cruseilles-Thorens | 4 590 € | +2,4% | 294 400 € | 66 m ² |
| Genevois | 3 730 € | +1,4% | 215 000 € | 63 m ² |
| Léman | 3 800 € | +3,0% | 215 700 € | 61 m ² |
| Vallée de l'Arve | 3 020 € | +1,4% | 175 000 € | 65 m ² |
| Alpes du Léman | 2 730 € | +2,6% | 74 300 € | 25 m ² |
| Balcon du Léman | 3 620 € | +7,2% | 113 200 € | 32 m ² |
| Les Aravis | 6 320 € | -7,0% | 213 600 € | 33 m ² |
| Le Grand Massif | 4 860 € | +2,5% | 140 300 € | 31 m ² |
| Mont-Blanc | 7 060 € | +2,9% | 258 500 € | 37 m ² |
| Les Portes du Soleil | 6 520 € | +10,2% | 230 800 € | 34 m ² |
| Giffre | 3 890 € | +7,1% | 112 300 € | 26 m ² |




2. Marché immobilier des appartements neufs

|  Appartements neufs | Prix/m ² médian | Évolution prix/m ² sur 1 an | Prix de vente médian | Surface habitable médiane |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| HAUTE-SAVOIE | 5 100 € | -2,0% | 312 000 € | 66 m ² |
| Annecy | 6 830 € | +14,1% | 340 200 € | 62 m ² |
| Annecy-environs | 5 490 € | +2,2% | 356 900 € | 68 m ² |
| Albanais | 4 210 € | -0,8% | 279 200 € | 66 m ² |
| Tour du Lac | 5 020 € | -3,7% | 299 900 € | 68 m ² |
| Secteur de Frangy | 3 960 € | -0,4% | 280 700 € | 68 m ² |
| Cruseilles-Thorens | 5 000 € | +5,7% | 287 500 € | 65 m ² |
| Genevois | 4 850 € | -7,9% | 324 900 € | 67 m ² |
| Léman | 5 030 € | +1,0% | 274 800 € | 64 m ² |
| Vallée de l'Arve | 4 320 € | -1,5% | 275 900 € | 66 m ² |
| Le Grand Massif | 6 420 € | -0,1% | 439 000 € | 71 m ² |
| Mont-Blanc | 6 790 € | -8,0% | 470 600 € | 67 m ² |
| Les Portes du Soleil | 8 270 € | -9,7% | 530 000 € | 69 m ² |




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 | 454 900 € | -2,2% | 111 m ² | 880 m ² |
| Annecy | 654 000 € | -8,5% | 114 m ² | 590 m ² |
| Annecy-environs | 573 000 € | -4,3% | 118 m ² | 1 000 m ² |
| Albanais | 379 200 € | -1,3% | 108 m ² | 870 m ² |
| Tour du Lac | 770 300 € | -6,9% | 126 m ² | 1 130 m ² |
| Secteur de Faverges | 341 300 € | +2,2% | 110 m ² | 780 m ² |
| Secteur de Frangy | 395 000 € | +12,9% | 108 m ² | 980 m ² |
| Cruseilles-Thorens | 503 100 € | -3,8% | 110 m ² | 1 200 m ² |
| Genevois | 469 200 € | +2,0% | 113 m ² | 900 m ² |
| Léman | 428 000 € | -4,6% | 108 m ² | 750 m ² |
| Vallée de l'Arve | 380 000 € | -1,4% | 110 m ² | 900 m ² |
| Alpes du Léman | 303 900 € | -12,8% | 100 m ² | 1 180 m ² |
| Balcon du Léman | 395 500 € | -8,3% | 98 m ² | 900 m ² |
| Les Aravis | 828 100 € | -14,2% | 119 m ² | 1 060 m ² |
| Le Grand Massif | 532 000 € | +1,6% | 100 m ² | 960 m ² |
| Mont-Blanc | 1 293 600 € | +16,6% | 142 m ² | 970 m ² |
| Les Portes du Soleil | 680 000 € | +0,6% | 122 m ² | 730 m ² |



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 | 485 000 € | -6,4% | 110 m ² | 410 m ² |
| Albanais | 375 000 € | | 99 m ² | 280 m ² |
| Genevois | 507 500 € | -9,4% | 108 m ² | 280 m ² |
| Léman | 465 000 € | +10,6% | 100 m ² | 340 m ² |
| Vallée de l'Arve | 447 700 € | +12,0% | 109 m ² | 450 m ² |



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

| Terrains à bâtir | Prix de vente médian | Évolution prix vente sur 1 an | Prix/m ² médian | Superficie terrain médiane |
|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| HAUTE-SAVOIE | 197 300 € | +9,6% | 278 € | 700 m ² |
| Annecy-environs | 293 000 € | +14,9% | 410 € | 700 m ² |
| Albanais | 180 500 € | | 268 € | 660 m ² |
| Tour du Lac | 355 000 € | +1,4% | 483 € | 720 m ² |
| Genevois | 237 500 € | +3,3% | 324 € | 680 m ² |
| Léman | 190 200 € | +7,9% | 285 € | 690 m ² |
| Vallée de l'Arve | 150 000 € | +7,6% | 179 € | 750 m ² |
| Mont-Blanc | 295 300 € | +0,7% | 437 € | 820 m ² |
| Les Portes du Soleil | 198 300 € | +9,5% | 320 € | 590 m ² |

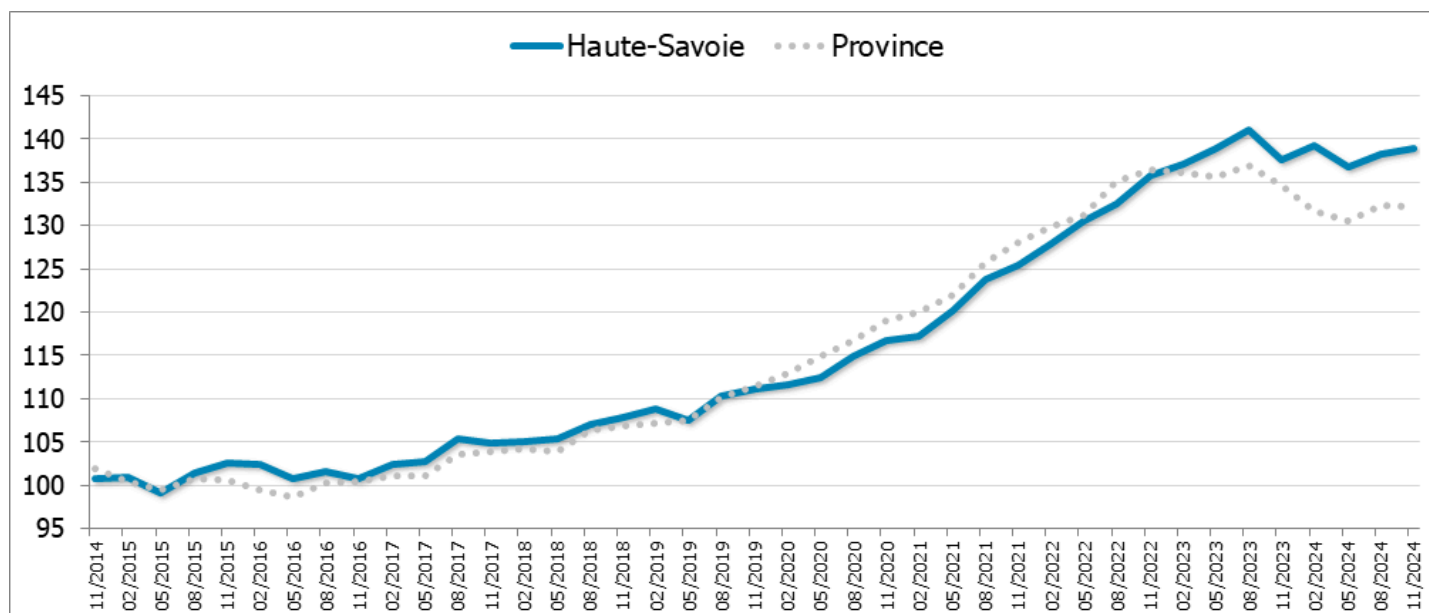


6. Indices bruts des prix des appartements anciens

| Appartements anciens | | Novembre 2020 | Novembre 2021 | Novembre 2022 | Novembre 2023 | Novembre 2024 |
|----------------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Annecy | Indice | 132,9 | 140,3 | 154,7 | 150,8 | 149,9 |
| | Évolution | +5,8% | +5,5% | +10,3% | -2,5% | -0,6% |
| Haute-Savoie | Indice | 116,8 | 125,4 | 135,7 | 137,7 | 138,9 |
| | Évolution | +5,1% | +7,4% | +8,2% | +1,4% | +0,9% |
| Province | Indice | 119,1 | 128,1 | 136,5 | 134,7 | 132,2 |
| | Évolution | +6,8% | +7,6% | +6,5% | -1,4% | -1,9% |

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015

Les évolutions sont calculées sur 1 an



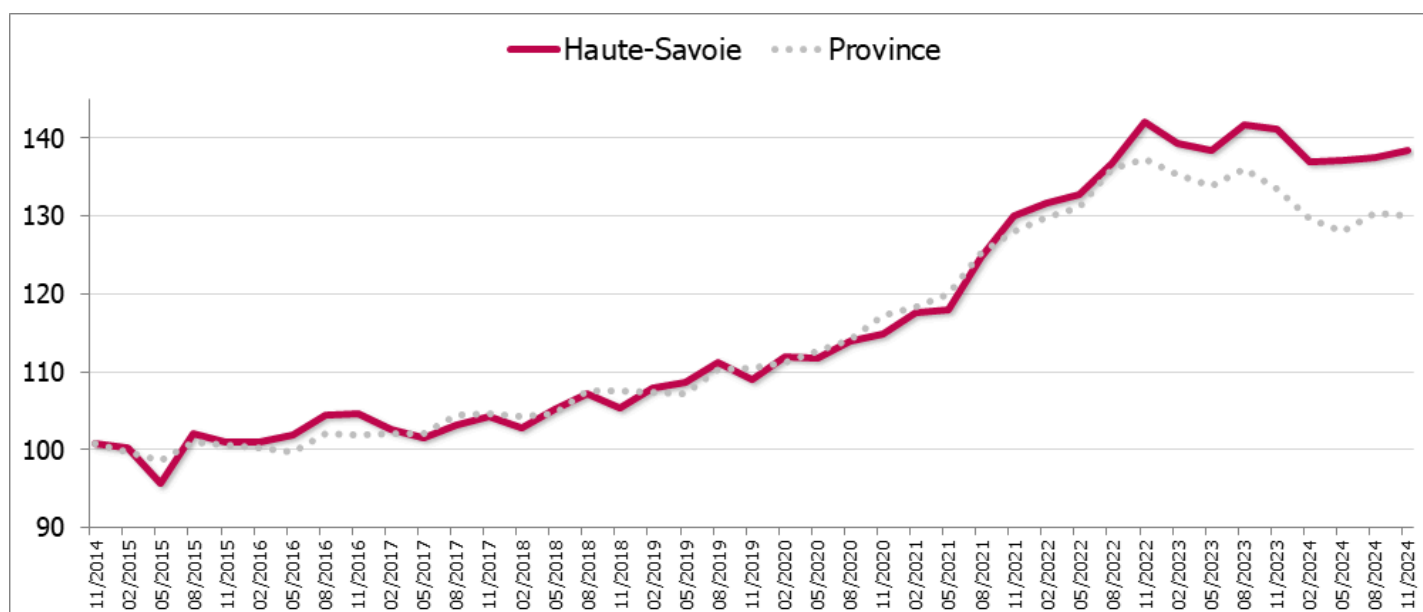


7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

| Maisons anciennes | | Novembre 2020 | Novembre 2021 | Novembre 2022 | Novembre 2023 | Novembre 2024 |
|-------------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Haute-Savoie | Indice | 114,9 | 130,0 | 142,1 | 141,1 | 138,3 |
| | Évolution | +5,4% | +13,1% | +9,4% | -0,7% | -2,0% |
| Province | Indice | 117,3 | 128,0 | 137,3 | 133,4 | 130,0 |
| | Évolution | +6,1% | +9,2% | +7,2% | -2,8% | -2,5% |

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 m² ou supérieure à 5 000 m².



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.