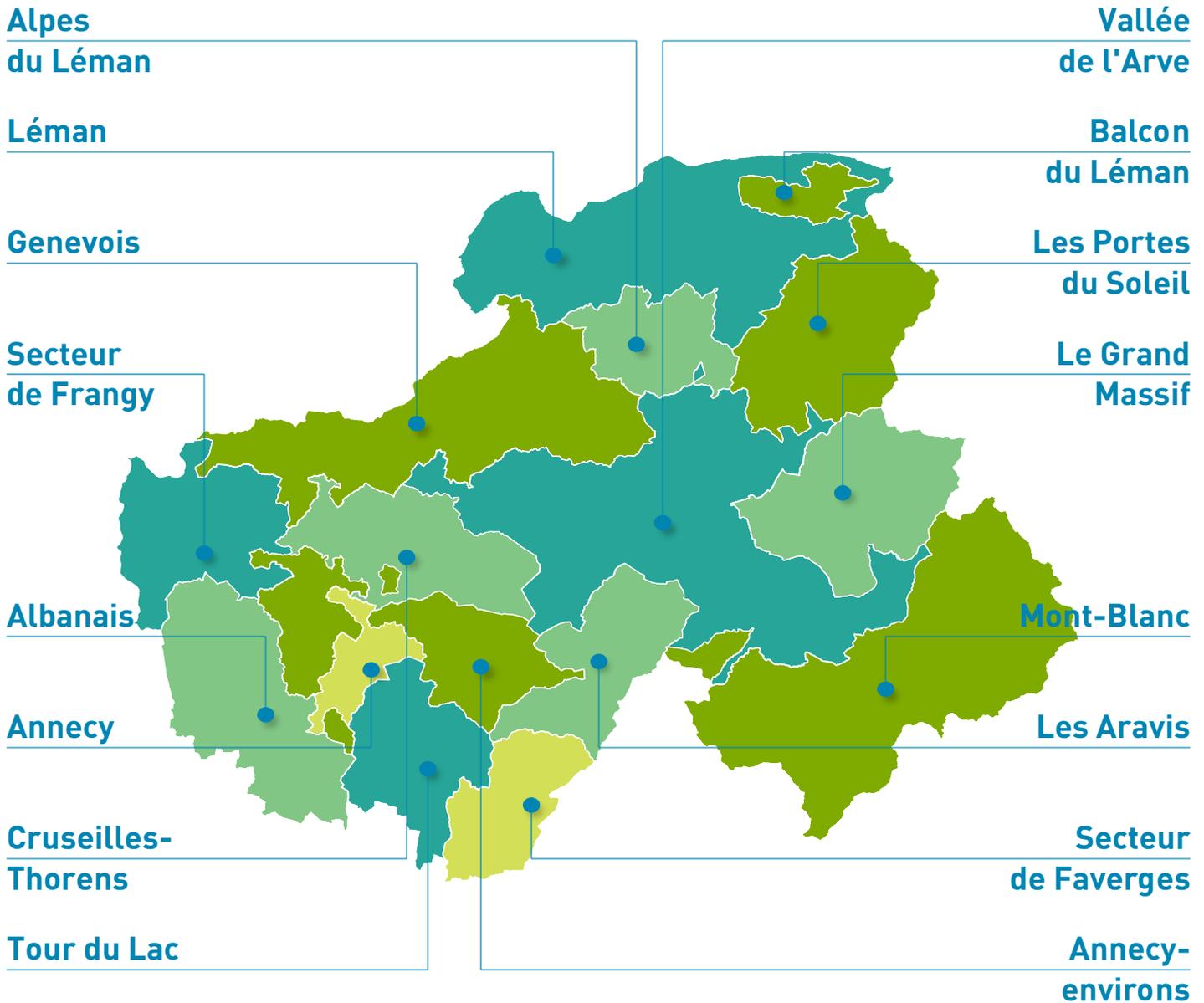


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er février 2024 au 31 janvier 2025



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	4 300 €	+2,0%	228 700 €	56 m ²
Annecy	5 060 €	-1,9%	287 000 €	64 m ²
Annecy-environs	4 880 €	-4,6%	308 500 €	66 m ²
Albanais	3 270 €	-1,5%	204 800 €	63 m ²
Tour du Lac	5 620 €	-0,2%	320 000 €	64 m ²
Secteur de Faverges	3 070 €	+4,7%	170 000 €	66 m ²
Secteur de Frangy	3 180 €	-0,9%	235 000 €	75 m ²
Cruseilles-Thorens	4 570 €	+1,4%	292 400 €	66 m ²
Genevois	3 770 €	+2,0%	219 000 €	63 m ²
Léman	3 820 €	+2,9%	217 600 €	61 m ²
Vallée de l'Arve	3 090 €	+5,0%	176 500 €	63 m ²
Alpes du Léman	2 790 €	+5,5%	75 000 €	27 m ²
Balcon du Léman	3 680 €	+10,8%	112 400 €	30 m ²
Les Aravis	6 320 €	-7,4%	215 800 €	33 m ²
Le Grand Massif	4 790 €	-0,6%	140 000 €	31 m ²
Mont-Blanc	7 030 €	+4,6%	260 200 €	38 m ²
Les Portes du Soleil	6 460 €	+4,1%	215 700 €	33 m ²
Giffre	3 890 €	+7,1%	115 600 €	27 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	5 040 €	-5,2%	310 000 €	66 m ²
Anncny	6 750 €	+3,7%	337 400 €	62 m ²
Anncny-environs	5 340 €	-2,5%	357 000 €	69 m ²
Albanais	4 210 €	-0,7%	292 000 €	68 m ²
Tour du Lac	5 070 €		299 900 €	68 m ²
Secteur de Frangy	4 140 €	+2,1%	283 000 €	68 m ²
Cruseilles-Thorens	5 180 €	+14,7%	311 100 €	65 m ²
Genevois	4 790 €	-10,5%	326 700 €	67 m ²
Léman	4 950 €	-2,5%	273 200 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 390 €	-0,5%	276 200 €	65 m ²
Les Aravis	8 020 €	+5,2%	496 900 €	72 m ²
Le Grand Massif	6 230 €	-5,3%	424 400 €	69 m ²
Mont-Blanc	6 850 €	-10,9%	470 600 €	67 m ²
Les Portes du Soleil	8 420 €	-7,5%	533 200 €	71 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	453 000 €	-2,9%	111 m ²	870 m ²
Annecy	650 100 €	-9,7%	115 m ²	590 m ²
Annecy-environs	562 000 €	-6,6%	116 m ²	970 m ²
Albanais	375 000 €	-3,5%	108 m ²	870 m ²
Tour du Lac	770 300 €	-3,7%	126 m ²	1 050 m ²
Secteur de Faverges	330 500 €	-8,6%	109 m ²	650 m ²
Secteur de Frangy	395 000 €	+12,5%	110 m ²	920 m ²
Cruseilles-Thorens	518 000 €	-0,9%	113 m ²	1 240 m ²
Genevois	477 000 €	+4,1%	114 m ²	910 m ²
Léman	424 500 €	-5,7%	108 m ²	760 m ²
Vallée de l'Arve	381 200 €	-0,4%	110 m ²	860 m ²
Alpes du Léman	298 400 €	-13,9%	100 m ²	1 200 m ²
Balcon du Léman	447 900 €	+10,0%	100 m ²	980 m ²
Les Aravis	847 100 €		123 m ²	1 140 m ²
Le Grand Massif	546 300 €	+10,8%	100 m ²	1 010 m ²
Mont-Blanc	1 201 800 €	+1,2%	135 m ²	940 m ²
Les Portes du Soleil	668 000 €	-3,5%	120 m ²	700 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	480 700 €	-5,7%	106 m ²	370 m ²
Albanais	375 000 €		99 m ²	270 m ²
Genevois	508 700 €	-8,4%	108 m ²	270 m ²
Léman	451 500 €	+5,8%	100 m ²	390 m ²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

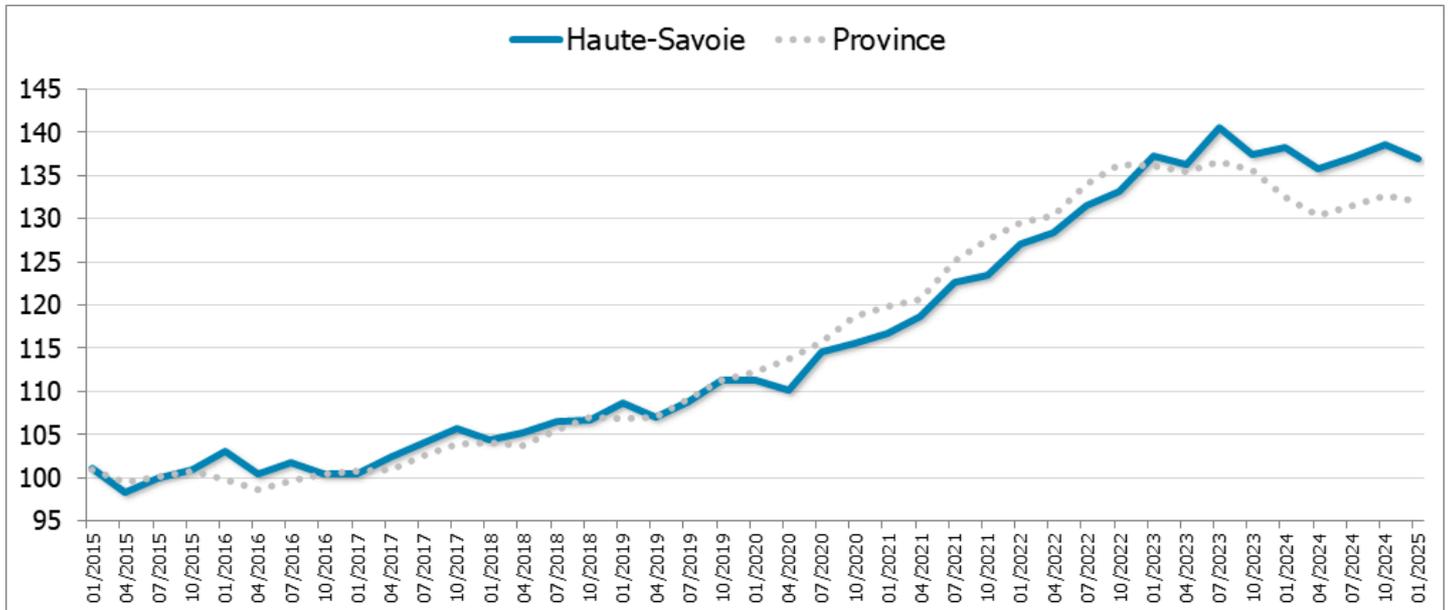
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	195 000 €	+8,3%	270 €	690 m ²
Anney-environs	300 000 €	+11,1%	410 €	700 m ²
Albanais	173 400 €	+9,7%	243 €	720 m ²
Tour du Lac	350 000 €		462 €	720 m ²
Genevois	237 500 €	+4,9%	324 €	660 m ²
Léman	186 000 €	+4,9%	278 €	680 m ²
Vallée de l'Arve	150 900 €	+7,8%	191 €	770 m ²
Mont-Blanc	288 900 €	-1,8%	393 €	760 m ²
Les Portes du Soleil	193 100 €		299 €	610 m ²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
Annecy	Indice	130,4	138,9	153,3	146,2	139,1
	Évolution	+6,4%	+6,6%	+10,3%	-4,6%	-4,9%
Haute-Savoie	Indice	116,7	127,1	137,3	138,3	136,9
	Évolution	+4,9%	+8,9%	+8,1%	+0,7%	-1,0%
Province	Indice	119,9	129,5	136,1	132,5	131,9
	Évolution	+6,8%	+8,0%	+5,1%	-2,7%	-0,4%

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

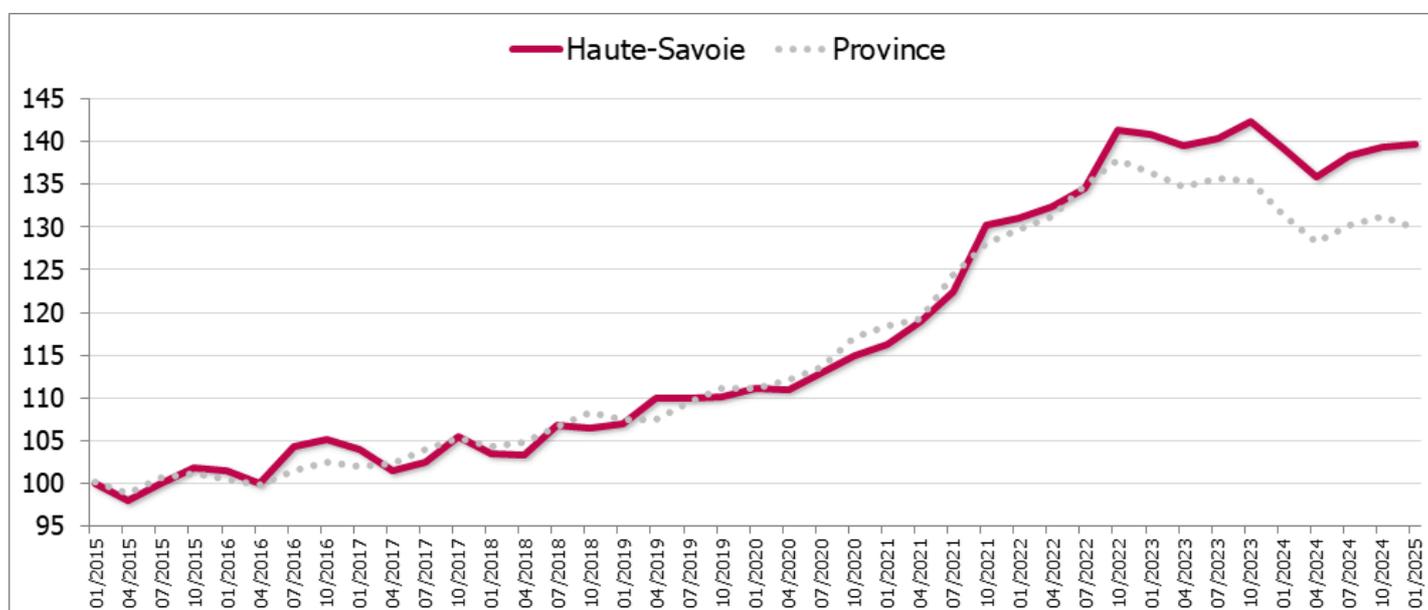




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
Haute-Savoie	Indice	116,3	131,1	140,9	139,1	139,8
	Évolution	+4,6%	+12,8%	+7,4%	-1,2%	+0,4%
Province	Indice	118,5	129,7	136,4	131,4	129,9
	Évolution	+6,6%	+9,4%	+5,2%	-3,7%	-1,1%

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.