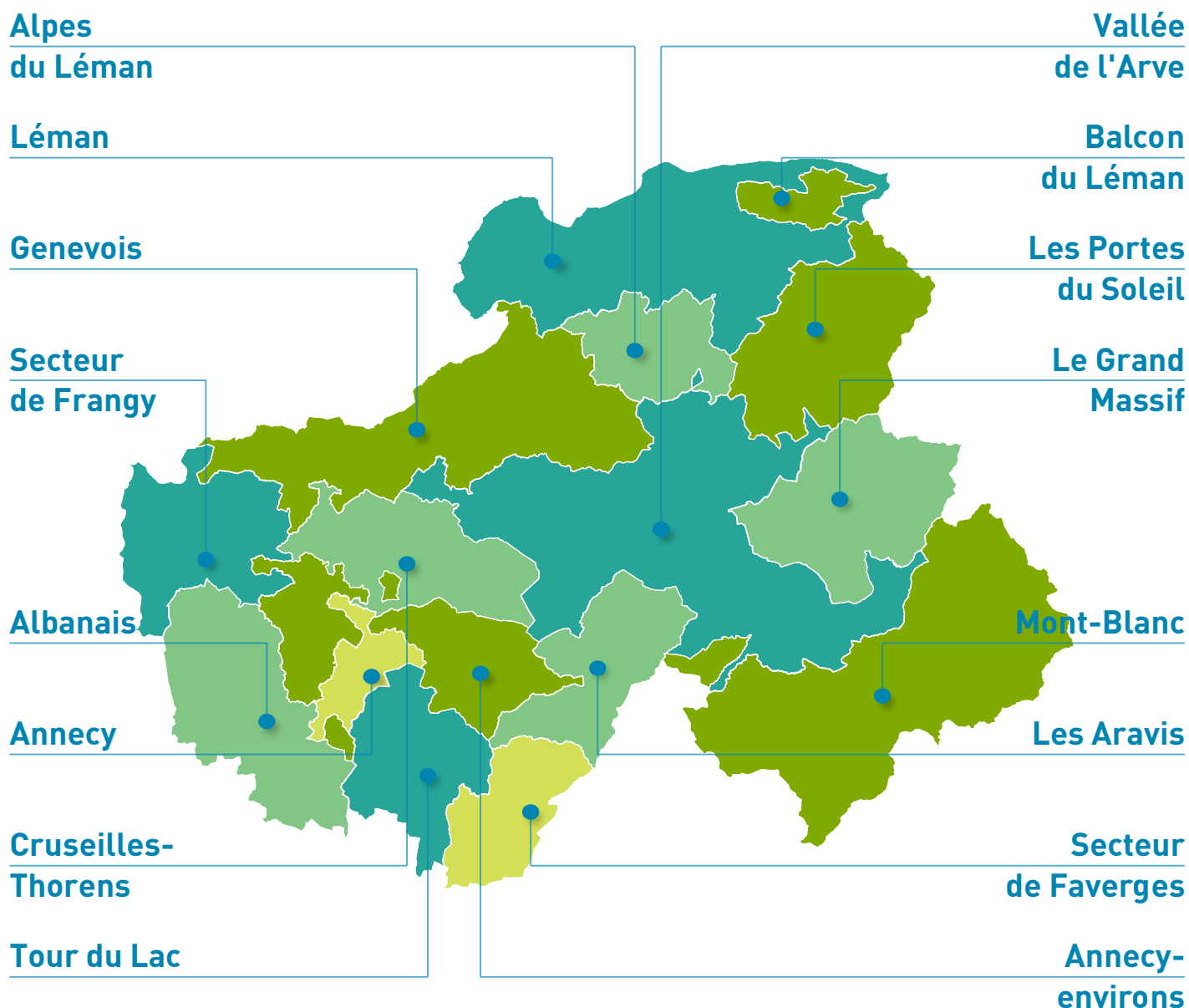


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er avril 2024 au 31 mars 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 €	+1,5%	229 200 €	56 m ²
Annecy	5 070 €	-1,1%	289 700 €	65 m ²
Annecy-environs	4 850 €	-2,9%	310 000 €	67 m ²
Albanais	3 350 €	+2,6%	206 500 €	64 m ²
Tour du Lac	5 650 €	+1,6%	316 800 €	61 m ²
Secteur de Faverges	3 000 €	+4,8%	170 100 €	66 m ²
Secteur de Frangy	3 230 €	0,0%	234 400 €	74 m ²
Cruseilles-Thorens	4 520 €	-0,7%	293 600 €	66 m ²
Genevois	3 810 €	+2,7%	217 500 €	62 m ²
Léman	3 790 €	+1,1%	220 000 €	62 m ²
Vallée de l'Arve	3 090 €	+5,0%	178 000 €	64 m ²
Alpes du Léman	2 850 €	+7,0%	74 300 €	26 m ²
Balcon du Léman	3 620 €	+8,8%	114 000 €	32 m ²
Les Aravis	6 280 €	-5,6%	215 800 €	32 m ²
Le Grand Massif	4 760 €	-1,2%	140 000 €	31 m ²
Mont-Blanc	7 000 €	+1,8%	260 000 €	37 m ²
Les Portes du Soleil	6 400 €	+1,8%	222 300 €	33 m ²
Giffre	3 880 €	+2,9%	113 900 €	28 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	5 000 €	-5,8%	307 400 €	65 m ²
Annecy	6 690 €	-2,6%	337 400 €	63 m ²
Annecy-environs	5 510 €	+0,3%	366 000 €	67 m ²
Albanais	4 170 €	-1,7%	298 600 €	71 m ²
Tour du Lac	5 070 €		288 700 €	70 m ²
Secteur de Frangy	4 210 €	+4,3%	283 000 €	68 m ²
Cruseilles-Thorens	5 230 €	+16,0%	302 700 €	65 m ²
Genevois	4 800 €	-9,5%	329 900 €	67 m ²
Léman	4 740 €	-6,3%	266 500 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 430 €	+1,0%	276 500 €	65 m ²
Les Aravis	8 180 €	+12,0%	541 400 €	71 m ²
Le Grand Massif	6 430 €	-0,3%	416 500 €	68 m ²
Mont-Blanc	6 800 €	-8,3%	430 400 €	63 m ²
Les Portes du Soleil	8 760 €	0,0%	535 700 €	72 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	455 100 €	-1,9%	112 m²	880 m²
Annecy	671 700 €	-6,6%	116 m²	600 m²
Annecy-environs	563 000 €	-6,2%	116 m²	960 m²
Albanais	375 100 €	-3,8%	108 m²	840 m²
Tour du Lac	763 700 €	-4,2%	127 m²	1 000 m²
Secteur de Faverges	341 800 €	-0,7%	106 m²	670 m²
Secteur de Frangy	394 300 €	+12,5%	110 m²	950 m²
Cruseilles-Thorens	505 000 €	-2,6%	116 m²	1 200 m²
Genevois	475 000 €	+2,7%	114 m²	910 m²
Léman	426 900 €	-4,9%	109 m²	770 m²
Vallée de l'Arve	382 200 €	+0,2%	111 m²	850 m²
Alpes du Léman	298 100 €	-12,3%	94 m²	1 400 m²
Balcon du Léman	452 600 €	+12,0%	100 m²	1 000 m²
Les Aravis	788 400 €		120 m²	1 150 m²
Le Grand Massif	501 500 €	-4,0%	100 m²	980 m²
Mont-Blanc	1 170 000 €	-1,5%	134 m²	950 m²
Les Portes du Soleil	695 600 €	+0,4%	125 m²	700 m²



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	497 500 €	-7,0%	110 m²	400 m²
Albanais	375 000 €		99 m²	270 m²
Genevois	507 500 €	-8,1%	110 m²	270 m²
Léman	459 000 €	+2,0%	100 m²	400 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

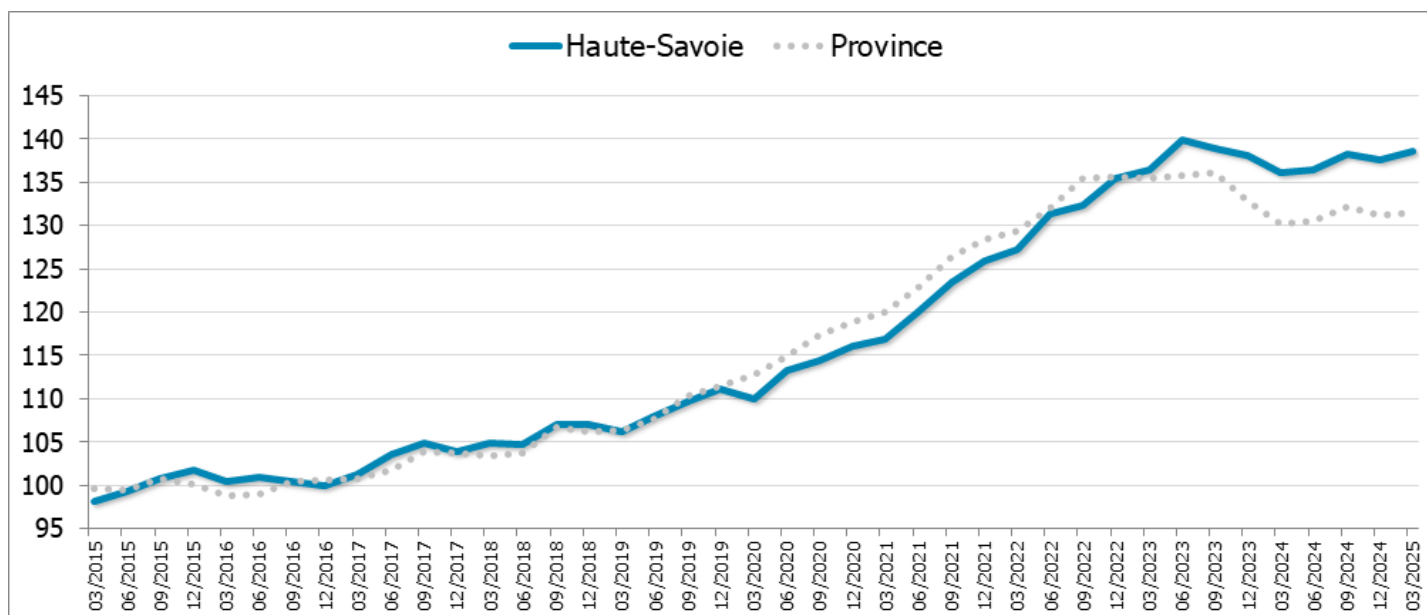
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	195 000 €	+4,0%	271 €	700 m ²
Annecy-environs	313 600 €	+12,0%	412 €	670 m ²
Albanais	174 500 €	+10,4%	245 €	700 m ²
Tour du Lac	313 100 €		433 €	720 m ²
Genevois	238 500 €	+5,4%	340 €	650 m ²
Léman	185 000 €	-3,3%	271 €	680 m ²
Vallée de l'Arve	150 900 €	+7,8%	196 €	790 m ²
Mont-Blanc	307 000 €	+5,0%	443 €	780 m ²
Les Portes du Soleil	188 000 €		279 €	540 m ²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

 Appartements anciens		Mars 2021	Mars 2022	Mars 2023	Mars 2024	Mars 2025
Annecy	Indice	131,0	142,4	151,9	145,3	146,8
	Évolution	+8,4%	+8,7%	+6,7%	-4,4%	+1,0%
Haute-Savoie	Indice	116,8	127,2	136,4	136,1	138,6
	Évolution	+6,2%	+8,9%	+7,2%	-0,3%	+1,9%
Province	Indice	119,9	129,4	135,4	130,2	131,6
	Évolution	+6,3%	+7,8%	+4,7%	-3,9%	+1,1%

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

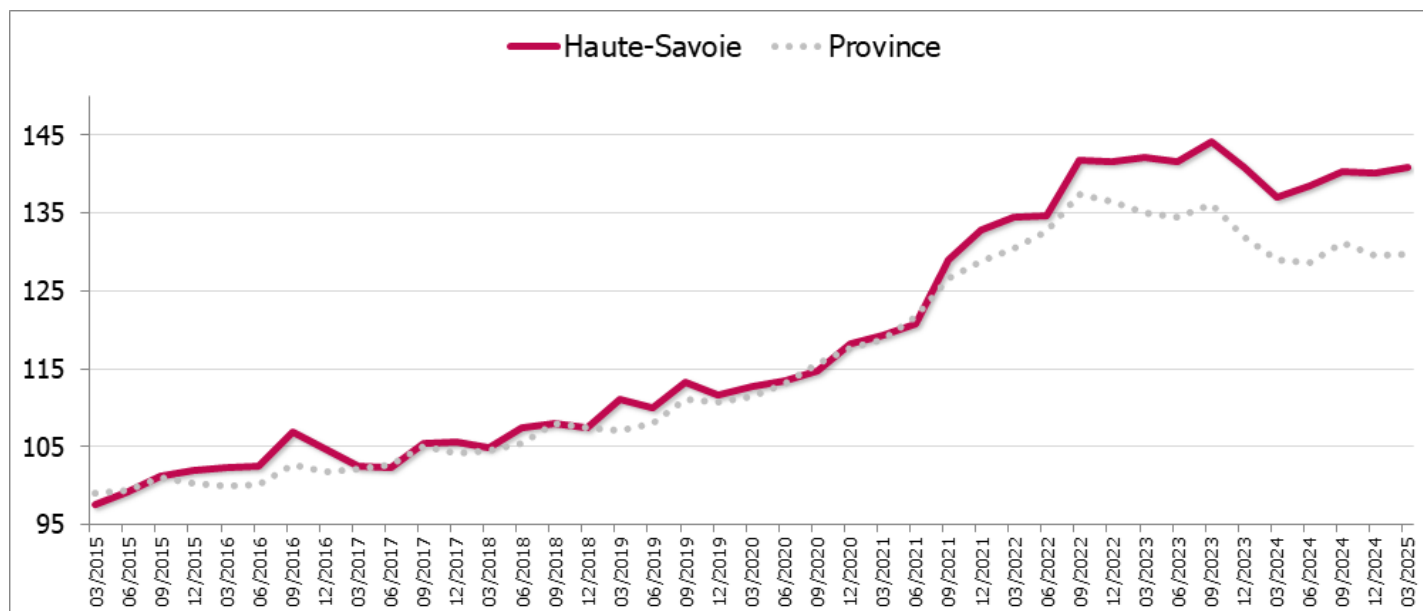




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Mars 2021	Mars 2022	Mars 2023	Mars 2024	Mars 2025
Haute-Savoie	Indice	119,4	134,5	142,2	136,9	140,8
	Évolution	+5,8%	+12,6%	+5,8%	-3,7%	+2,8%
Province	Indice	118,8	130,4	135,0	129,0	129,6
	Évolution	+6,5%	+9,8%	+3,5%	-4,4%	+0,5%

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.