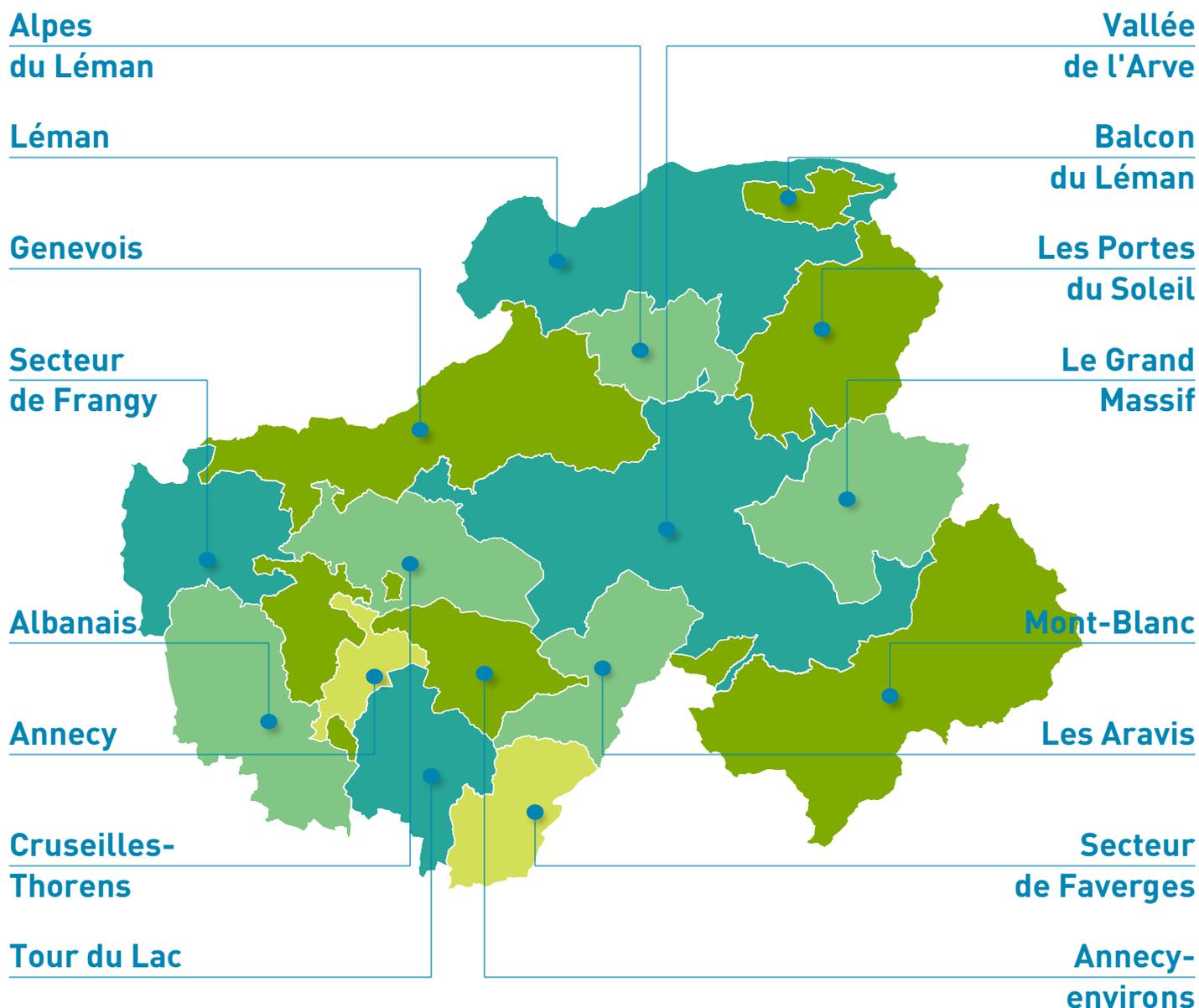


# Conjoncture Immobilière Départementale



**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er mai 2024 au 30 avril 2025



## 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	4 310 €	+1,3%	229 500 €	56 m <sup>2</sup>
Annecy	5 110 €	+0,2%	289 000 €	64 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	4 940 €	+0,1%	318 400 €	67 m <sup>2</sup>
Albanais	3 280 €	+0,1%	206 100 €	63 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 570 €	+0,2%	310 800 €	60 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	2 980 €	+1,9%	170 000 €	66 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 230 €	-1,4%	231 400 €	74 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 560 €	+0,2%	292 800 €	66 m <sup>2</sup>
Genevois	3 830 €	+3,4%	218 000 €	61 m <sup>2</sup>
Léman	3 790 €	+0,5%	221 600 €	62 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	3 070 €	+3,0%	177 300 €	64 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	2 850 €	+6,9%	74 300 €	26 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	3 590 €	+5,3%	112 500 €	32 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 330 €	-3,5%	222 700 €	32 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	4 760 €	-1,7%	140 000 €	31 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 040 €	+2,3%	265 100 €	38 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	6 320 €	-0,9%	215 000 €	32 m <sup>2</sup>
Giffre	3 930 €	+8,2%	118 800 €	27 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	5 020 €	-5,3%	307 100 €	65 m <sup>2</sup>
Annecy	6 570 €	-5,2%	335 300 €	63 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	5 230 €	-3,9%	355 500 €	67 m <sup>2</sup>
Albanais	4 210 €	-0,7%	297 800 €	71 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 070 €		288 700 €	70 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	4 170 €	+3,4%	283 600 €	68 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	5 280 €	+16,4%	319 500 €	65 m <sup>2</sup>
Genevois	4 840 €	-8,8%	331 200 €	67 m <sup>2</sup>
Léman	4 780 €	-5,0%	269 400 €	63 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	4 430 €	+1,1%	277 100 €	65 m <sup>2</sup>
Les Aravis	7 800 €	+6,2%	483 000 €	67 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	6 820 €	+5,7%	462 500 €	69 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	6 800 €	-6,4%	432 500 €	63 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	8 760 €	-0,1%	540 400 €	72 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	456 000 €	-0,9%	112 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
Annecy	680 000 €	-4,6%	117 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	561 800 €	-6,4%	116 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
Albanais	375 000 €	-0,1%	107 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	758 500 €	-5,8%	127 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	335 800 €	-11,1%	105 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	396 800 €	+13,4%	111 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	505 000 €	-2,6%	118 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
Genevois	477 600 €	+4,8%	114 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>
Léman	429 500 €	-2,4%	109 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	382 200 €	+0,6%	110 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	297 300 €	-11,3%	94 m <sup>2</sup>	1 350 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	447 900 €	+12,3%	100 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Les Aravis	707 400 €		119 m <sup>2</sup>	1 160 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	490 000 €	-15,8%	100 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	1 160 000 €	+0,9%	133 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	681 600 €	-3,2%	121 m <sup>2</sup>	690 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	491 100 €	-9,9%	105 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
Albanais	375 000 €		98 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Genevois	508 700 €	-7,9%	108 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Léman	456 200 €	+0,5%	100 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

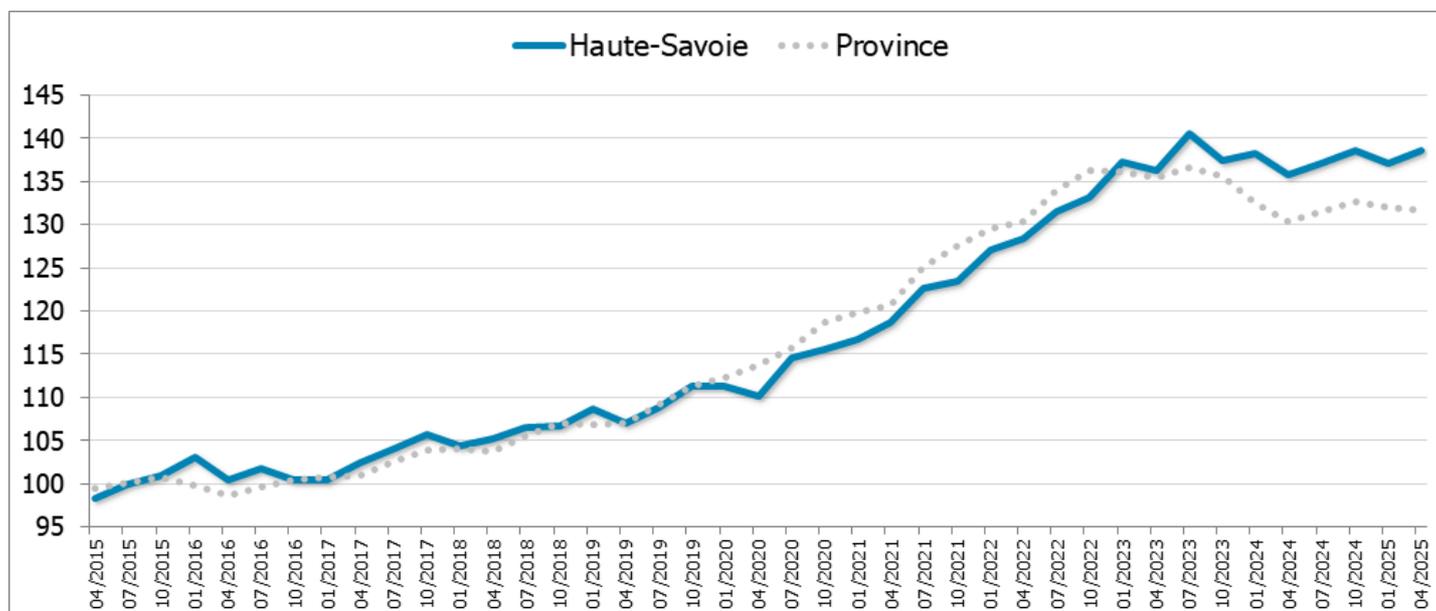
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	195 500 €	+3,9%	273 €	700 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	300 000 €	+9,1%	411 €	630 m <sup>2</sup>
Albanais	175 500 €	+7,7%	243 €	670 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	340 000 €	-2,9%	433 €	730 m <sup>2</sup>
Genevois	243 100 €	+8,4%	359 €	660 m <sup>2</sup>
Léman	183 500 €	-7,1%	274 €	700 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	142 500 €	+1,8%	195 €	720 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	290 000 €	+6,5%	387 €	780 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	173 900 €		273 €	540 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Avril 2021	Avril 2022	Avril 2023	Avril 2024	Avril 2025
Annecy	Indice	133,8	142,5	152,0	141,0	144,6
	Évolution	+9,2%	+6,5%	+6,7%	-7,3%	+2,5%
Haute-Savoie	Indice	118,7	128,4	136,3	135,7	138,5
	Évolution	+7,7%	+8,2%	+6,2%	-0,4%	+2,1%
Province	Indice	120,6	130,3	135,4	130,3	131,7
	Évolution	+6,1%	+8,0%	+4,0%	-3,8%	+1,0%

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

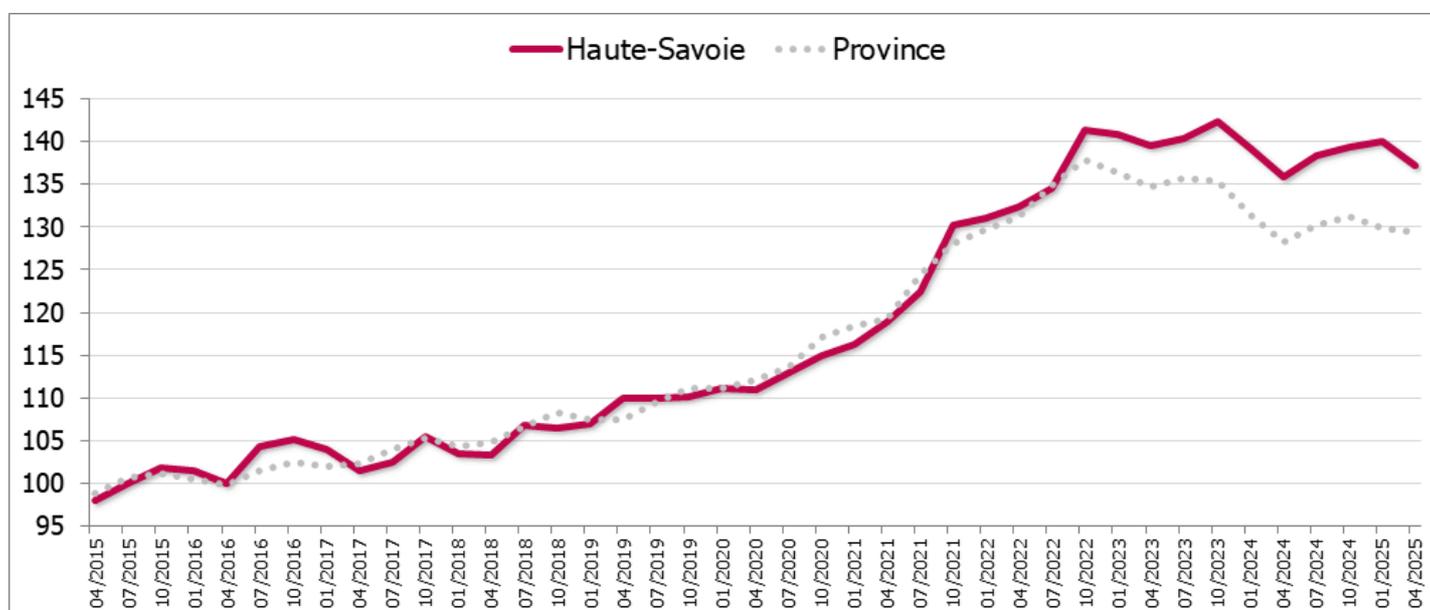




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Avril 2021	Avril 2022	Avril 2023	Avril 2024	Avril 2025
Haute-Savoie	Indice	118,9	132,3	139,5	135,9	137,2
	Évolution	+7,1%	+11,3%	+5,4%	-2,6%	+1,0%
Province	Indice	119,3	131,1	134,7	128,2	129,5
	Évolution	+6,3%	+10,0%	+2,7%	-4,8%	+0,9%

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.