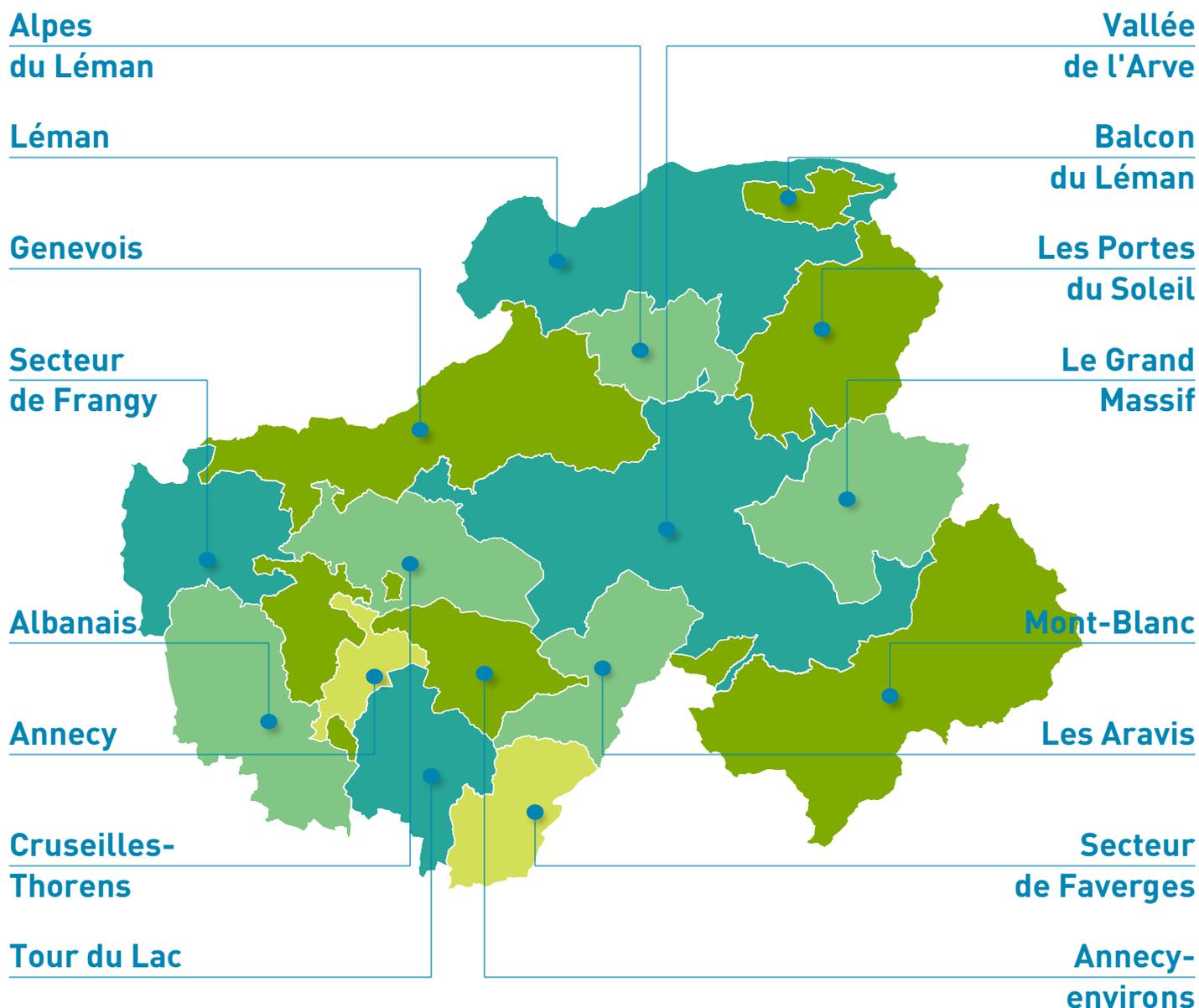


# Conjoncture Immobilière Départementale



**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er juin 2024 au 31 mai 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 €	+1,2%	230 000 €	56 m <sup>2</sup>
Anancy	5 110 €	+1,0%	288 900 €	64 m <sup>2</sup>
Anancy-environs	4 910 €	-0,1%	317 400 €	67 m <sup>2</sup>
Albanais	3 270 €	-1,4%	205 700 €	64 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 450 €	-3,1%	303 600 €	60 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	2 970 €	-4,2%	170 100 €	67 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 230 €	-2,3%	231 400 €	74 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 530 €	-1,2%	293 200 €	66 m <sup>2</sup>
Genevois	3 830 €	+2,8%	219 200 €	62 m <sup>2</sup>
Léman	3 820 €	+2,0%	225 000 €	63 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	3 080 €	+2,5%	178 000 €	64 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	2 850 €	+8,4%	73 800 €	25 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	3 630 €	+7,2%	125 000 €	32 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 310 €	-3,0%	222 700 €	32 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	4 780 €	-0,5%	140 000 €	30 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 020 €	+0,6%	263 900 €	38 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	6 390 €	+0,2%	224 700 €	33 m <sup>2</sup>
Giffre	3 960 €	+7,1%	106 400 €	26 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	5 060 €	-3,3%	306 200 €	65 m <sup>2</sup>
Anney	6 570 €	-3,2%	331 500 €	62 m <sup>2</sup>
Anney-environs	5 490 €	+2,8%	365 000 €	67 m <sup>2</sup>
Albanais	4 210 €	-2,2%	299 000 €	71 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 240 €		268 000 €	68 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	4 140 €	+2,7%	283 600 €	68 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	5 320 €	+19,3%	311 100 €	65 m <sup>2</sup>
Genevois	4 900 €	-7,2%	332 500 €	67 m <sup>2</sup>
Léman	4 820 €	-3,1%	271 200 €	63 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	4 430 €	+1,8%	275 900 €	65 m <sup>2</sup>
Les Aravis	7 800 €	+6,2%	496 900 €	67 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	6 870 €	-3,1%	434 900 €	63 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	8 860 €	+1,8%	554 800 €	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	457 200 €	-0,4%	113 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>
Annecy	661 800 €	-9,0%	119 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	561 800 €	-6,4%	116 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
Albanais	375 000 €	+1,8%	108 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	770 000 €	-3,1%	129 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	336 800 €	-7,2%	104 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	395 000 €	+12,9%	111 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	517 500 €	-0,2%	119 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
Genevois	477 000 €	+2,8%	115 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>
Léman	432 300 €	-1,1%	111 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	379 700 €	-0,9%	110 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	296 600 €	-7,6%	103 m <sup>2</sup>	1 240 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	445 700 €	+11,8%	100 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Les Aravis	707 400 €		115 m <sup>2</sup>	1 070 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	467 900 €	-19,6%	100 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	1 077 800 €	-9,8%	130 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	672 700 €	-2,1%	119 m <sup>2</sup>	670 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	494 800 €	-5,4%	105 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Genevois	519 900 €	-2,8%	110 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Léman	456 200 €	+2,3%	100 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

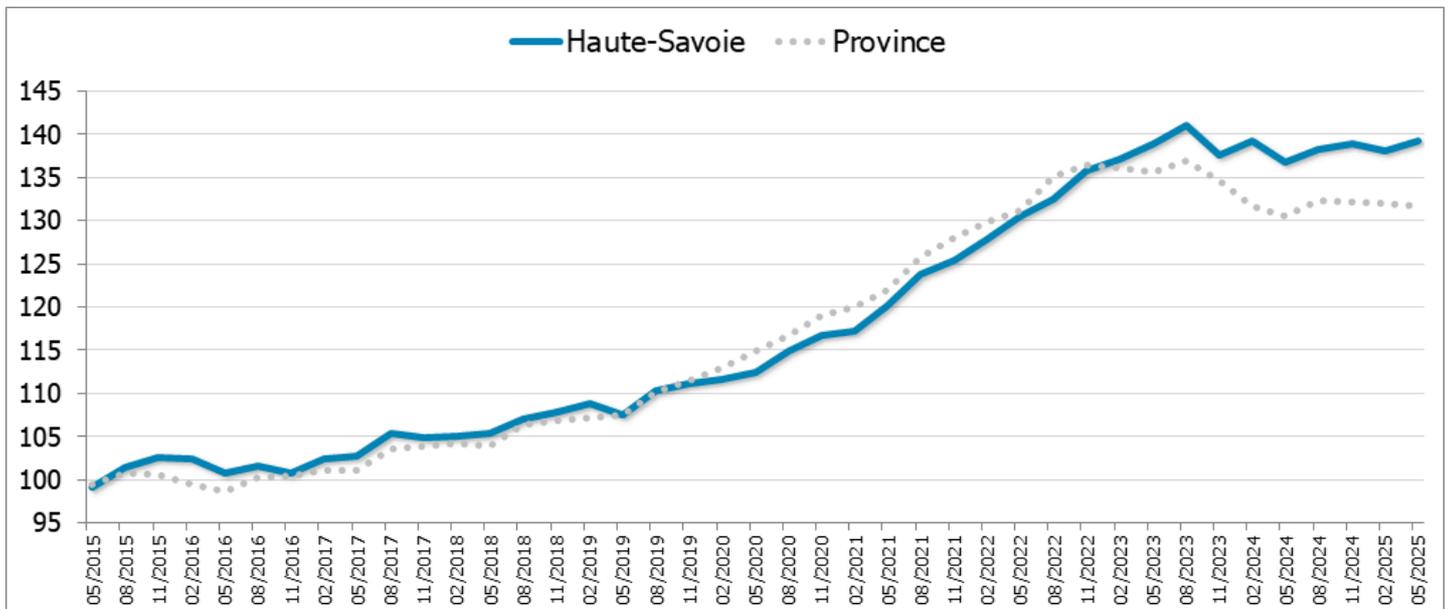
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	195 000 €	+3,3%	275 €	690 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	300 000 €	+7,1%	386 €	650 m <sup>2</sup>
Albanais	171 000 €	+6,9%	245 €	660 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	340 000 €		433 €	730 m <sup>2</sup>
Genevois	237 000 €	+5,1%	357 €	650 m <sup>2</sup>
Léman	179 300 €	-9,5%	270 €	700 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	142 500 €	+2,2%	202 €	720 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	285 000 €	+0,5%	371 €	750 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	170 000 €		273 €	540 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Mai 2021	Mai 2022	Mai 2023	Mai 2024	Mai 2025
Annecy	Indice	135,6	146,7	155,4	143,8	147,7
	Évolution	+5,7%	+8,2%	+5,9%	-7,5%	+2,8%
Haute-Savoie	Indice	120,2	130,6	139,0	136,7	139,3
	Évolution	+6,8%	+8,7%	+6,4%	-1,6%	+1,9%
Province	Indice	122,0	131,1	135,6	130,5	131,7
	Évolution	+6,2%	+7,5%	+3,4%	-3,8%	+0,9%

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

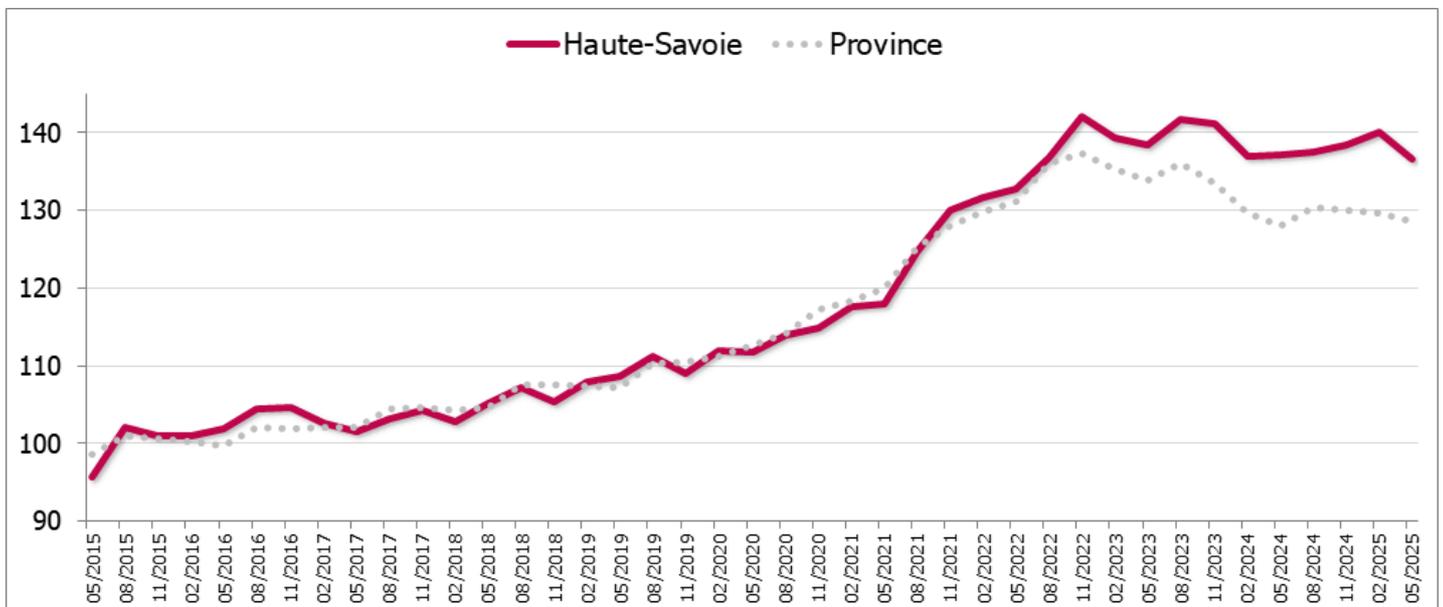




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Mai 2021	Mai 2022	Mai 2023	Mai 2024	Mai 2025
Haute-Savoie	Indice	117,9	132,7	138,4	137,2	136,7
	Évolution	+5,4%	+12,5%	+4,3%	-0,9%	-0,4%
Province	Indice	120,0	131,2	133,8	128,1	128,6
	Évolution	+6,5%	+9,3%	+2,0%	-4,3%	+0,4%

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.