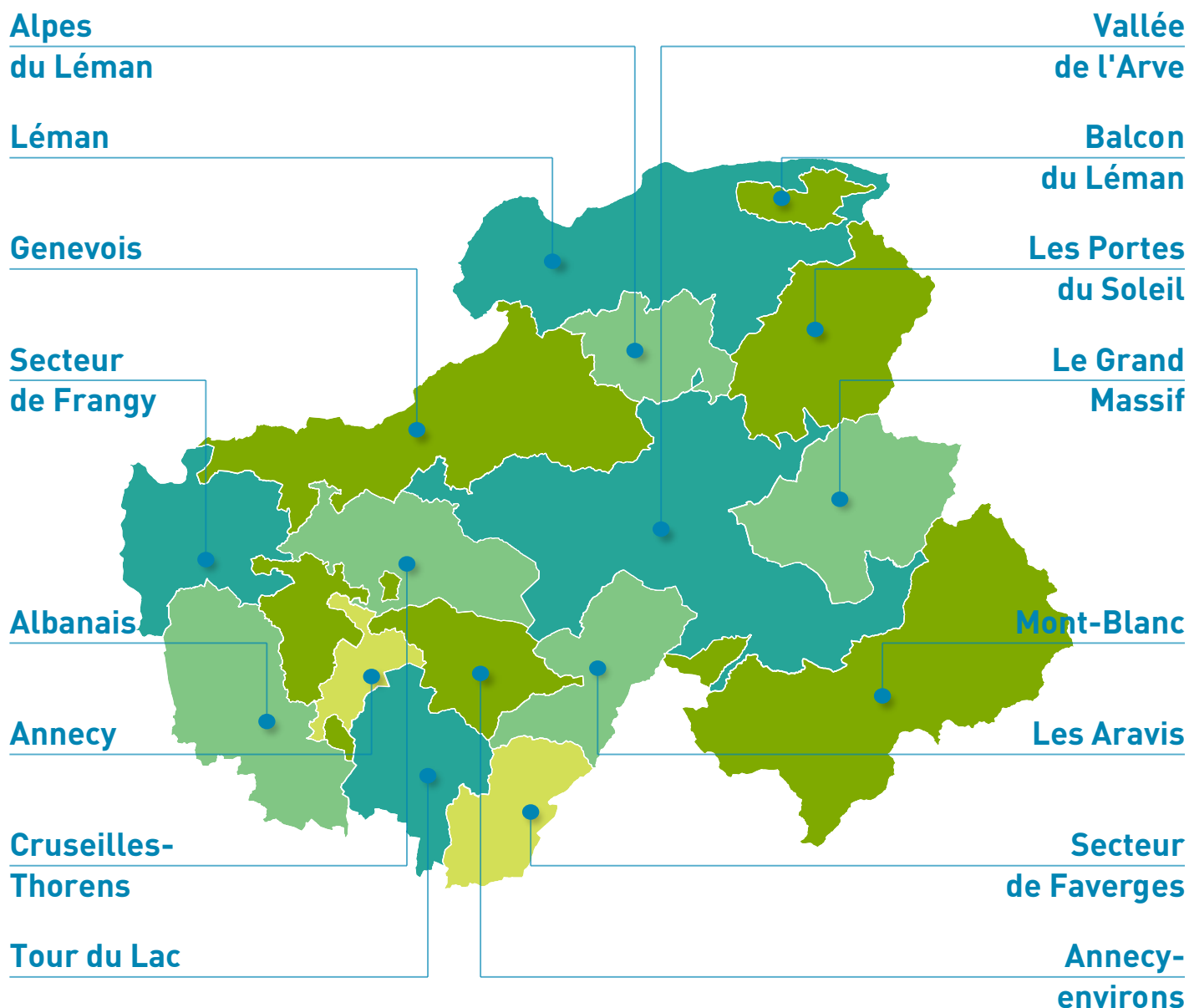


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er juillet 2024 au 30 juin 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	4 310 €	+1,7%	230 000 €	56 m ²
Annecy	5 120 €	+1,4%	288 000 €	64 m ²
Annecy-environs	4 920 €	+1,1%	313 400 €	66 m ²
Albanais	3 270 €	-0,3%	204 300 €	64 m ²
Tour du Lac	5 410 €	-4,6%	322 300 €	64 m ²
Secteur de Faverges	2 980 €	-5,3%	171 500 €	67 m ²
Secteur de Frangy	3 160 €	-1,2%	231 400 €	74 m ²
Cruseilles-Thorens	4 570 €	-0,4%	295 700 €	66 m ²
Genevois	3 820 €	+2,5%	218 500 €	61 m ²
Léman	3 830 €	+2,2%	225 000 €	63 m ²
Vallée de l'Arve	3 080 €	+3,7%	180 000 €	64 m ²
Alpes du Léman	2 850 €	+7,9%	73 400 €	25 m ²
Balcon du Léman	3 620 €	+3,4%	132 600 €	34 m ²
Les Aravis	6 300 €	-2,6%	225 000 €	35 m ²
Le Grand Massif	4 830 €	+0,1%	140 800 €	29 m ²
Mont-Blanc	7 140 €	+3,0%	267 600 €	38 m ²
Les Portes du Soleil	6 330 €	-0,6%	219 300 €	32 m ²
Giffre	3 970 €	+2,9%	111 000 €	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 €	-1,9%	309 700 €	65 m ²
Annecy	6 690 €	-1,4%	323 000 €	61 m ²
Annecy-environs	5 450 €	+3,2%	363 000 €	66 m ²
Albanais	4 200 €	-3,8%	300 000 €	70 m ²
Tour du Lac	5 170 €		243 300 €	68 m ²
Secteur de Frangy	4 170 €	+3,6%	283 600 €	68 m ²
Cruseilles-Thorens	5 360 €		339 300 €	65 m ²
Genevois	5 010 €	-3,9%	348 100 €	68 m ²
Léman	4 830 €	-2,8%	272 600 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 490 €	+3,4%	277 100 €	65 m ²
Les Aravis	7 790 €	+7,3%	496 900 €	67 m ²
Le Grand Massif	7 280 €	+10,3%	558 100 €	69 m ²
Mont-Blanc	6 870 €	-3,3%	428 500 €	61 m ²
Les Portes du Soleil	9 040 €	+7,5%	574 000 €	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	456 500 €	+0,1%	112 m²	880 m²
Annecy	666 800 €	-3,2%	119 m²	630 m²
Annecy-environs	573 300 €	-3,1%	116 m²	970 m²
Albansais	374 700 €	+0,4%	105 m²	830 m²
Tour du Lac	770 000 €	-2,8%	127 m²	970 m²
Secteur de Faverges	305 700 €	-14,3%	104 m²	680 m²
Secteur de Frangy	395 000 €	+12,2%	111 m²	990 m²
Cruseilles-Thorens	522 100 €	+2,8%	118 m²	1 240 m²
Genevois	477 200 €	+4,5%	115 m²	900 m²
Léman	431 500 €	-0,2%	111 m²	790 m²
Vallée de l'Arve	382 000 €	+0,5%	110 m²	860 m²
Alpes du Léman	306 900 €	-3,7%	103 m²	1 240 m²
Balcon du Léman	440 000 €	+10,3%	100 m²	1 000 m²
Les Aravis	693 100 €		115 m²	1 040 m²
Le Grand Massif	467 900 €		97 m²	1 030 m²
Mont-Blanc	1 075 200 €	-11,1%	128 m²	900 m²
Les Portes du Soleil	631 700 €	-7,7%	112 m²	650 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	489 800 €	+1,0%	105 m²	370 m²
Genevois	513 000 €	-1,3%	108 m²	310 m²
Léman	458 200 €	+5,5%	100 m²	360 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

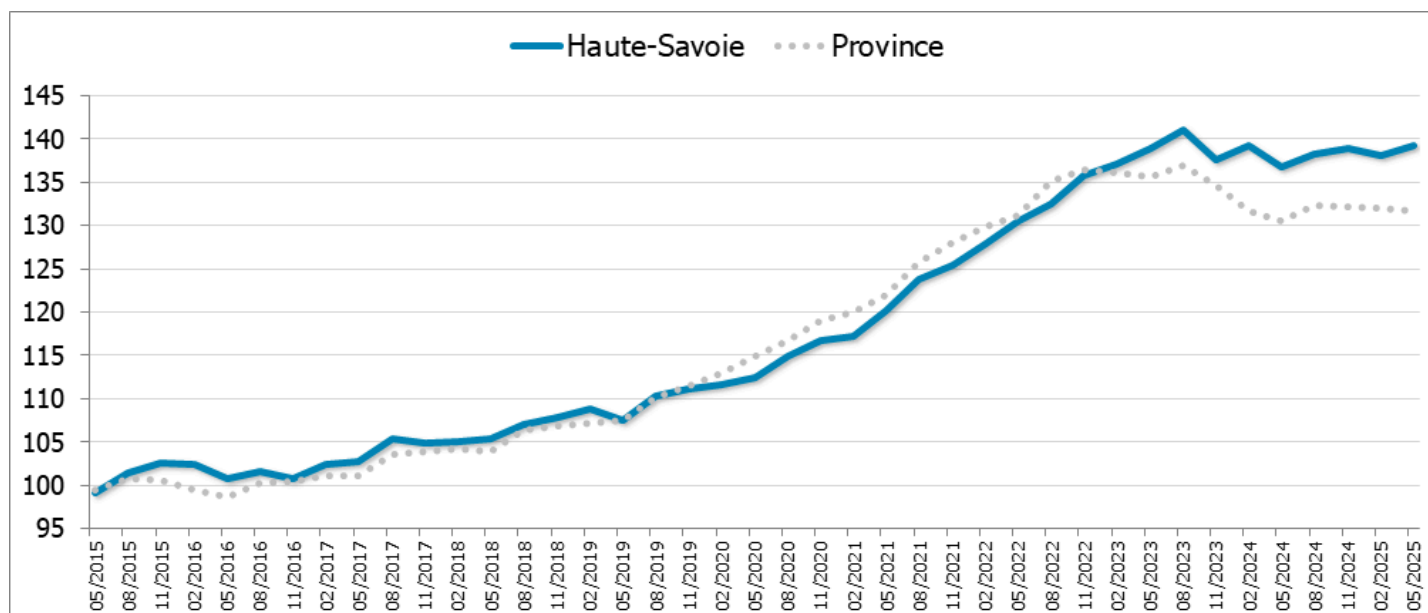
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	190 900 €	+1,5%	273 €	690 m ²
Annecy-environs	300 000 €	+7,1%	386 €	650 m ²
Albanais	166 100 €	-4,7%	245 €	690 m ²
Tour du Lac	320 000 €	-10,5%	432 €	700 m ²
Cruseilles-Thorens	234 000 €		295 €	760 m ²
Genevois	230 000 €	+2,2%	361 €	640 m ²
Léman	176 000 €	-8,5%	265 €	700 m ²
Vallée de l'Arve	142 800 €	+3,2%	206 €	710 m ²
Mont-Blanc	273 300 €	-6,7%	354 €	750 m ²
Les Portes du Soleil	158 600 €		219 €	560 m ²



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

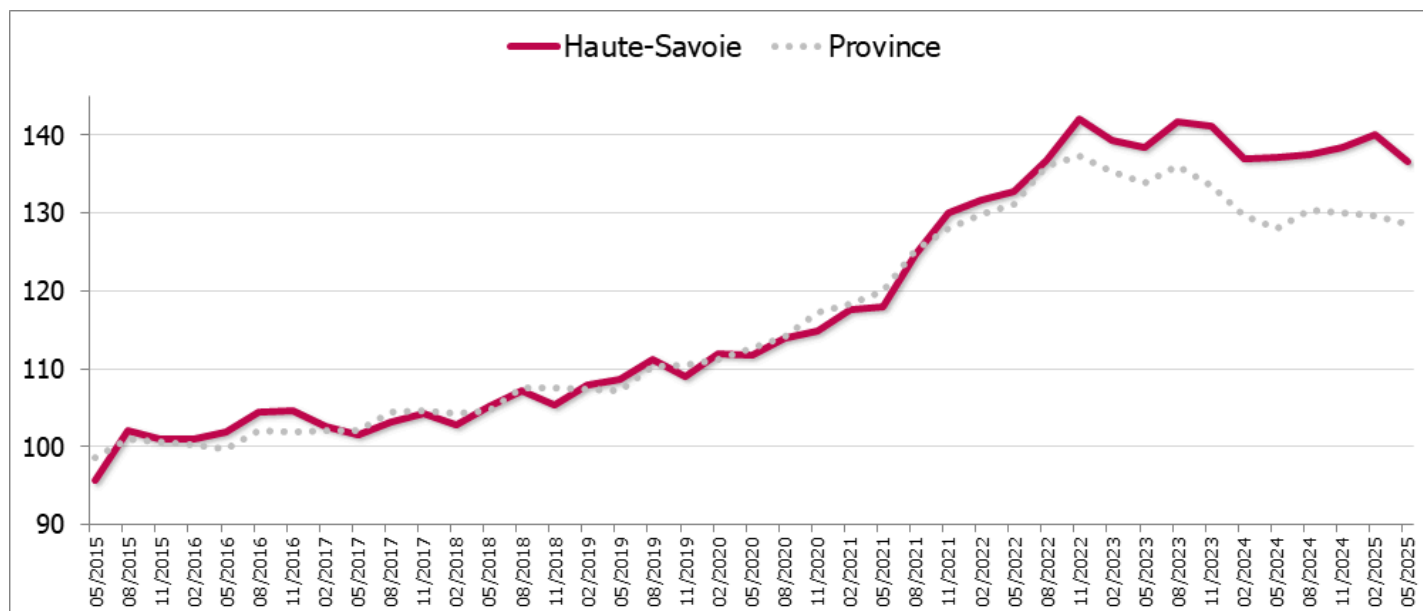




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 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 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.