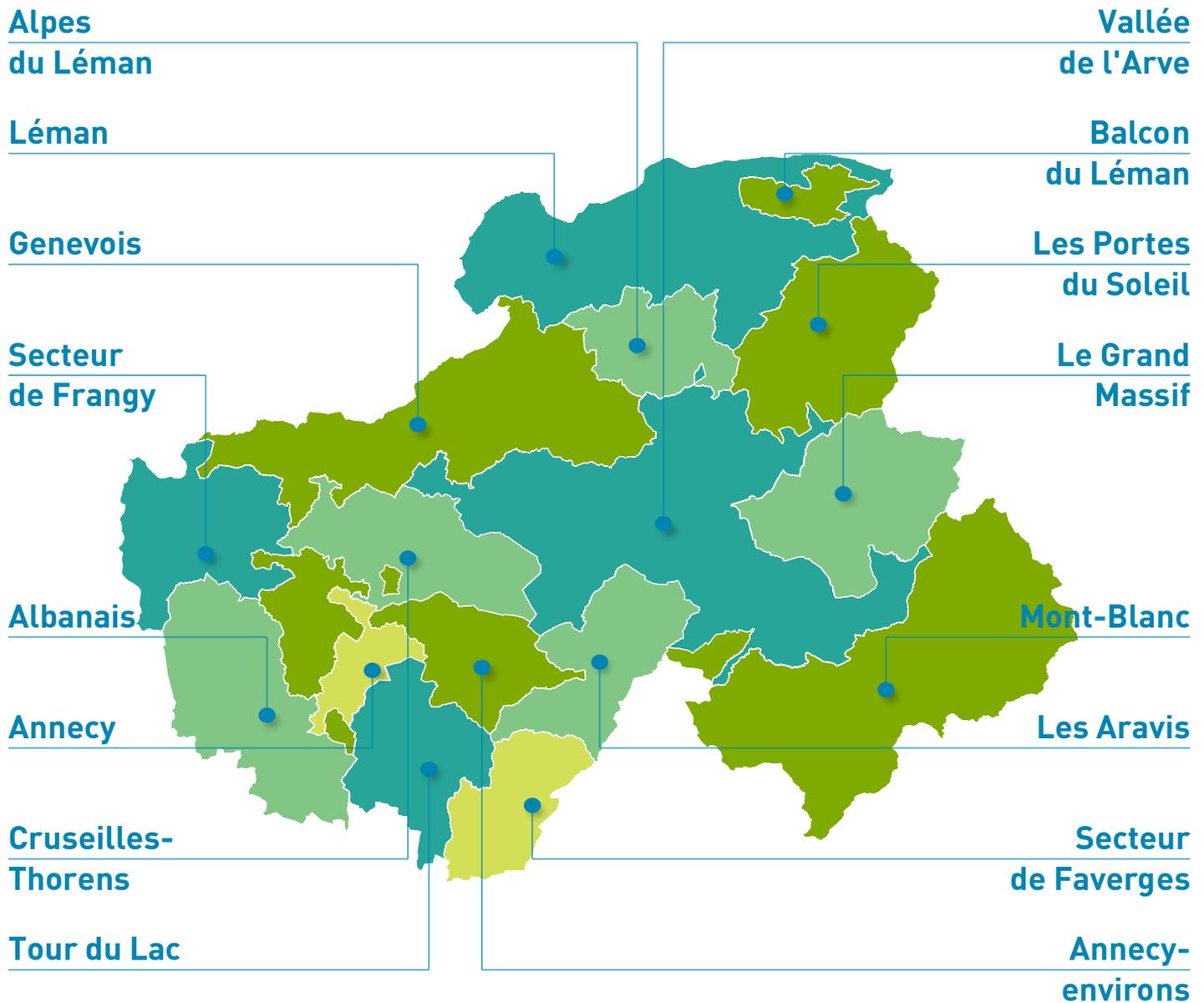


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er août 2024 au 31 juillet 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	4 330 €	+2,2%	231 600 €	56 m ²
Annecy	5 130 €	+1,2%	289 400 €	64 m ²
Annecy-environs	4 910 €	+0,9%	311 100 €	66 m ²
Albanais	3 270 €	+0,6%	202 100 €	65 m ²
Tour du Lac	5 410 €	-4,0%	328 200 €	64 m ²
Secteur de Faverges	2 980 €	-2,8%	170 000 €	66 m ²
Secteur de Frangy	3 260 €	+2,1%	233 300 €	71 m ²
Cruseilles-Thorens	4 590 €	+1,4%	295 000 €	66 m ²
Genevois	3 850 €	+3,4%	220 000 €	61 m ²
Léman	3 840 €	+1,9%	225 100 €	63 m ²
Vallée de l'Arve	3 120 €	+3,9%	182 700 €	63 m ²
Alpes du Léman	2 850 €	+7,0%	73 800 €	26 m ²
Balcon du Léman	3 590 €	+1,3%	135 000 €	34 m ²
Les Aravis	6 300 €	-1,6%	225 000 €	35 m ²
Le Grand Massif	4 770 €	-2,2%	141 100 €	30 m ²
Mont-Blanc	7 200 €	+3,3%	273 600 €	38 m ²
Les Portes du Soleil	6 230 €	-3,5%	213 800 €	31 m ²
Giffre	3 970 €	+9,3%	112 300 €	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	5 110 €	-0,9%	310 400 €	65 m ²
Anancy	6 720 €	-0,6%	319 200 €	55 m ²
Anancy-environs	5 490 €	+4,3%	341 000 €	63 m ²
Albanais	4 230 €	-1,4%	304 000 €	71 m ²
Secteur de Frangy	4 060 €	+0,6%	289 900 €	68 m ²
Cruseilles-Thorens	5 210 €	+14,9%	311 100 €	67 m ²
Genevois	5 100 €	-0,7%	349 200 €	68 m ²
Léman	4 830 €	-2,7%	275 500 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 520 €	+4,9%	280 000 €	65 m ²
Les Aravis	7 300 €	-4,3%	496 900 €	67 m ²
Le Grand Massif	7 710 €	+19,1%	561 000 €	72 m ²
Mont-Blanc	7 050 €	+2,8%	429 400 €	61 m ²
Les Portes du Soleil	8 950 €	+7,2%	548 000 €	70 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	455 000 €	-0,7%	113 m ²	860 m ²
Annecy	666 800 €	-2,1%	120 m ²	640 m ²
Annecy-environs	577 600 €	-0,7%	116 m ²	930 m ²
Albanais	373 700 €	+1,3%	106 m ²	870 m ²
Tour du Lac	743 400 €	-5,7%	124 m ²	960 m ²
Secteur de Faverges	304 800 €	-14,1%	106 m ²	840 m ²
Secteur de Frangy	395 100 €	+6,2%	114 m ²	1 000 m ²
Cruseilles-Thorens	512 900 €	-0,6%	118 m ²	1 210 m ²
Genevois	477 000 €	+3,3%	116 m ²	850 m ²
Léman	432 400 €	0,0%	111 m ²	770 m ²
Vallée de l'Arve	385 000 €	+1,4%	110 m ²	850 m ²
Alpes du Léman	306 200 €	-3,9%	103 m ²	1 240 m ²
Balcon du Léman	422 800 €	+6,0%	101 m ²	990 m ²
Les Aravis	707 400 €	-19,0%	120 m ²	1 020 m ²
Le Grand Massif	490 000 €	-17,8%	100 m ²	1 030 m ²
Mont-Blanc	1 053 200 €	-14,0%	128 m ²	910 m ²
Les Portes du Soleil	617 500 €	-13,7%	111 m ²	630 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	495 000 €	+3,0%	110 m ²	390 m ²
Genevois	512 100 €	+1,6%	115 m ²	330 m ²
Léman	455 000 €	+1,8%	98 m ²	350 m ²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

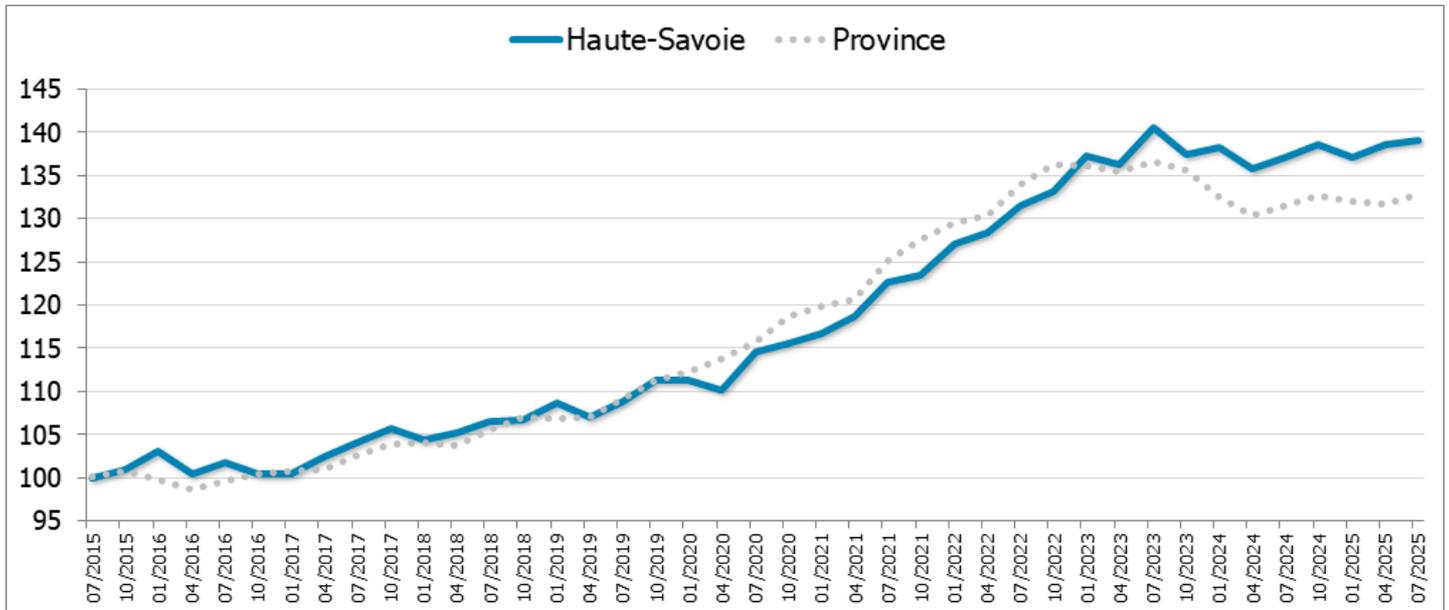
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	187 000 €	-5,6%	271 €	690 m ²
Anney-environs	278 300 €	-0,6%	382 €	650 m ²
Albanais	154 500 €	-12,7%	245 €	650 m ²
Tour du Lac	313 100 €	-11,8%	426 €	710 m ²
Cruseilles-Thorens	217 500 €		275 €	760 m ²
Genevois	223 300 €	-2,7%	319 €	640 m ²
Léman	174 100 €	-12,5%	269 €	700 m ²
Vallée de l'Arve	142 500 €	+2,0%	206 €	730 m ²
Mont-Blanc	228 200 €		353 €	720 m ²
Les Portes du Soleil	143 600 €		203 €	570 m ²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Juillet 2021	Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025
Annecy	Indice	137,7	143,8	151,9	142,6	140,3
	Évolution	+6,8%	+4,4%	+5,7%	-6,2%	-1,6%
Haute-Savoie	Indice	122,7	131,6	140,5	137,1	139,1
	Évolution	+7,0%	+7,2%	+6,8%	-2,5%	+1,5%
Province	Indice	125,1	134,0	136,7	131,6	132,9
	Évolution	+8,1%	+7,1%	+2,0%	-3,7%	+1,0%

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

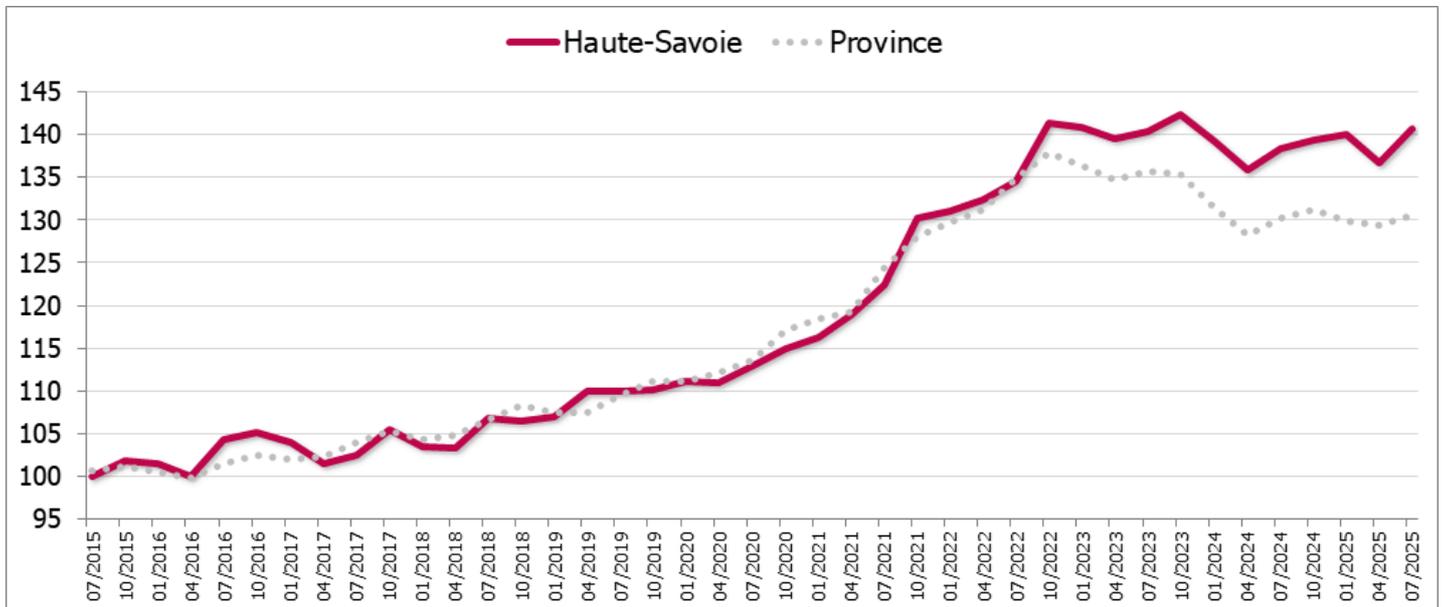




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Juillet 2021	Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025
Haute-Savoie	Indice	122,4	134,5	140,3	138,4	140,6
	Évolution	+8,4%	+9,8%	+4,3%	-1,3%	+1,6%
Province	Indice	124,4	134,9	135,7	130,2	130,6
	Évolution	+9,5%	+8,4%	+0,6%	-4,0%	+0,2%

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.