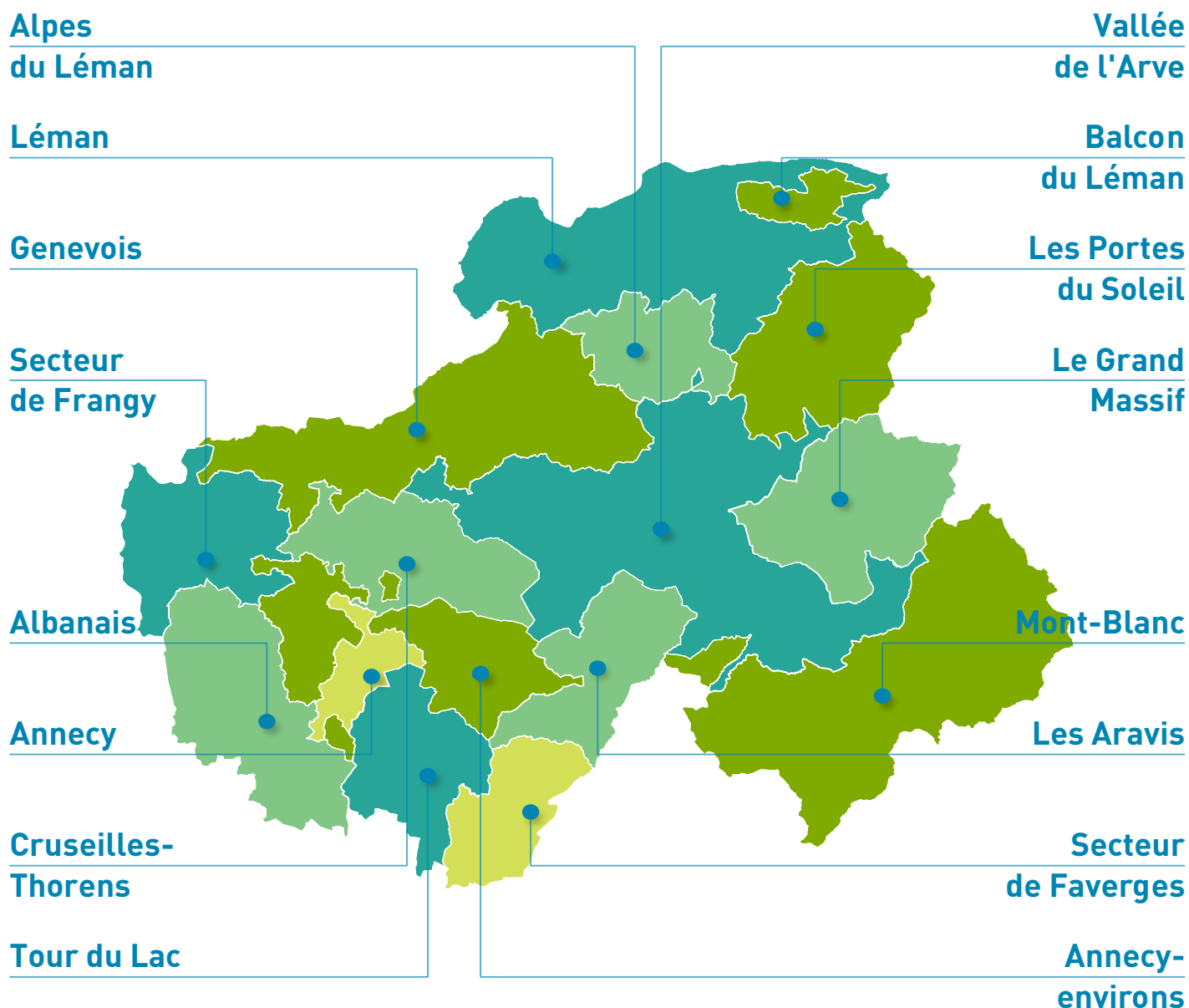


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er septembre 2024 au 31 août 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	4 340 €	+2,5%	234 000 €	57 m ²
Annecy	5 130 €	+1,2%	290 300 €	64 m ²
Annecy-environs	4 940 €	+1,8%	316 900 €	66 m ²
Albanais	3 270 €	+0,7%	205 200 €	65 m ²
Tour du Lac	5 440 €	-2,7%	335 900 €	65 m ²
Secteur de Faverges	3 040 €	+4,0%	168 000 €	63 m ²
Secteur de Frangy	3 330 €	+7,0%	233 800 €	71 m ²
Cruseilles-Thorens	4 580 €	+1,2%	295 700 €	66 m ²
Genevois	3 880 €	+4,3%	222 000 €	61 m ²
Léman	3 840 €	+1,7%	225 000 €	63 m ²
Vallée de l'Arve	3 120 €	+3,9%	182 800 €	63 m ²
Alpes du Léman	2 850 €	+5,0%	70 000 €	26 m ²
Balcon du Léman	3 630 €	+1,7%	125 000 €	33 m ²
Les Aravis	6 310 €	-1,4%	223 700 €	35 m ²
Le Grand Massif	4 720 €	-3,2%	141 900 €	30 m ²
Mont-Blanc	7 240 €	+3,4%	274 600 €	38 m ²
Les Portes du Soleil	6 220 €	-3,7%	213 800 €	31 m ²
Giffre	3 950 €	+3,2%	97 400 €	24 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	5 130 €	-0,8%	314 000 €	65 m ²
Annecy	6 630 €	-2,4%	320 700 €	56 m ²
Annecy-environs	5 610 €	+6,1%	356 500 €	65 m ²
Albanais	4 230 €	-0,7%	308 500 €	74 m ²
Secteur de Frangy	4 110 €	+2,5%	285 400 €	68 m ²
Cruseilles-Thorens	5 210 €	+11,3%	344 200 €	69 m ²
Genevois	5 100 €	+0,0%	349 000 €	68 m ²
Léman	4 830 €	-2,8%	280 100 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 560 €	+6,1%	280 900 €	65 m ²
Les Aravis	7 030 €	-10,6%	449 500 €	63 m ²
Le Grand Massif	7 750 €	+19,7%	571 000 €	76 m ²
Mont-Blanc	7 070 €	+2,4%	428 700 €	61 m ²
Les Portes du Soleil	8 720 €	+4,4%	540 400 €	68 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	456 000 €	+0,2%	113 m²	870 m²
Annecy	682 500 €	+5,7%	121 m²	630 m²
Annecy-environs	578 700 €	+0,2%	115 m²	970 m²
Albanais	373 000 €	+0,5%	105 m²	830 m²
Tour du Lac	743 400 €	-5,9%	123 m²	940 m²
Secteur de Faverges	318 400 €	-8,3%	107 m²	860 m²
Secteur de Frangy	395 100 €	+4,6%	116 m²	990 m²
Cruseilles-Thorens	517 800 €	+1,5%	120 m²	1 170 m²
Genevois	485 000 €	+5,4%	119 m²	850 m²
Léman	435 000 €	+1,9%	111 m²	790 m²
Vallée de l'Arve	390 000 €	+3,7%	108 m²	880 m²
Alpes du Léman	322 500 €	+2,5%	102 m²	1 190 m²
Balcon du Léman	440 000 €	+8,6%	104 m²	1 000 m²
Les Aravis	700 200 €	-14,2%	118 m²	1 010 m²
Le Grand Massif	481 300 €	-10,7%	99 m²	960 m²
Mont-Blanc	1 075 200 €	-14,0%	130 m²	930 m²
Les Portes du Soleil	624 800 €	-12,6%	119 m²	630 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	500 400 €	+3,2%	110 m²	400 m²
Genevois	519 900 €		120 m²	410 m²
Léman	456 200 €	-1,9%	98 m²	360 m²
Mont-Blanc	1 185 000 €		150 m²	610 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

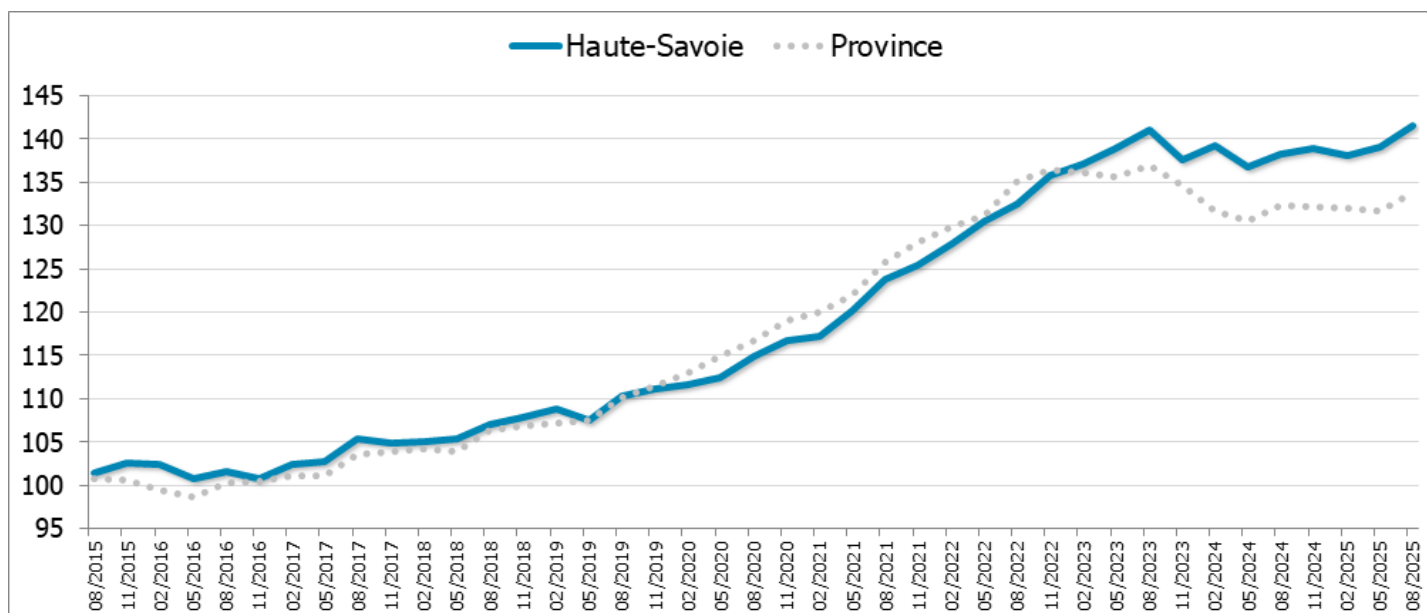
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	188 000 €	-5,3%	269 €	690 m²
Annecy-environs	300 000 €	+7,1%	391 €	630 m²
Albanais	154 500 €	-14,8%	245 €	660 m²
Tour du Lac	266 300 €		404 €	710 m²
Cruseilles-Thorens	215 000 €		237 €	800 m²
Genevois	223 300 €	-2,8%	333 €	630 m²
Léman	176 400 €	-11,8%	269 €	730 m²
Vallée de l'Arve	142 500 €	+2,0%	204 €	720 m²
Mont-Blanc	257 000 €	-12,5%	352 €	700 m²
Les Portes du Soleil	103 000 €		200 €	560 m²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

 Appartements anciens		Août 2021	Août 2022	Août 2023	Août 2024	Août 2025
Annecy	Indice	140,0	149,5	153,9	148,4	145,9
	Évolution	+7,5%	+6,8%	+3,0%	-3,6%	-1,7%
Haute-Savoie	Indice	123,8	132,5	141,0	138,2	141,6
	Évolution	+7,7%	+7,0%	+6,4%	-1,9%	+2,4%
Province	Indice	125,8	135,1	137,0	132,4	133,9
	Évolution	+7,9%	+7,3%	+1,4%	-3,3%	+1,1%

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

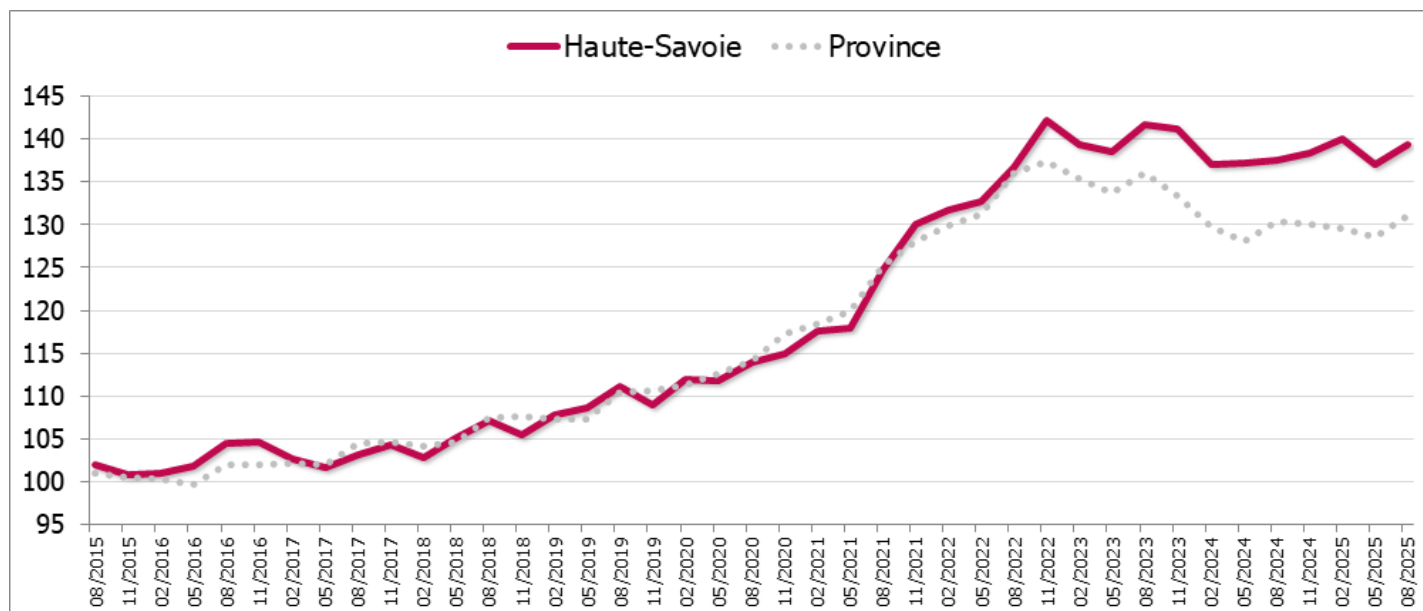




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Août 2021	Août 2022	Août 2023	Août 2024	Août 2025
Haute-Savoie	Indice	124,7	136,7	141,7	137,5	139,4
	Évolution	+9,4%	+9,6%	+3,6%	-2,9%	+1,4%
Province	Indice	125,2	136,1	136,0	130,4	131,0
	Évolution	+9,7%	+8,7%	-0,1%	-4,1%	+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.