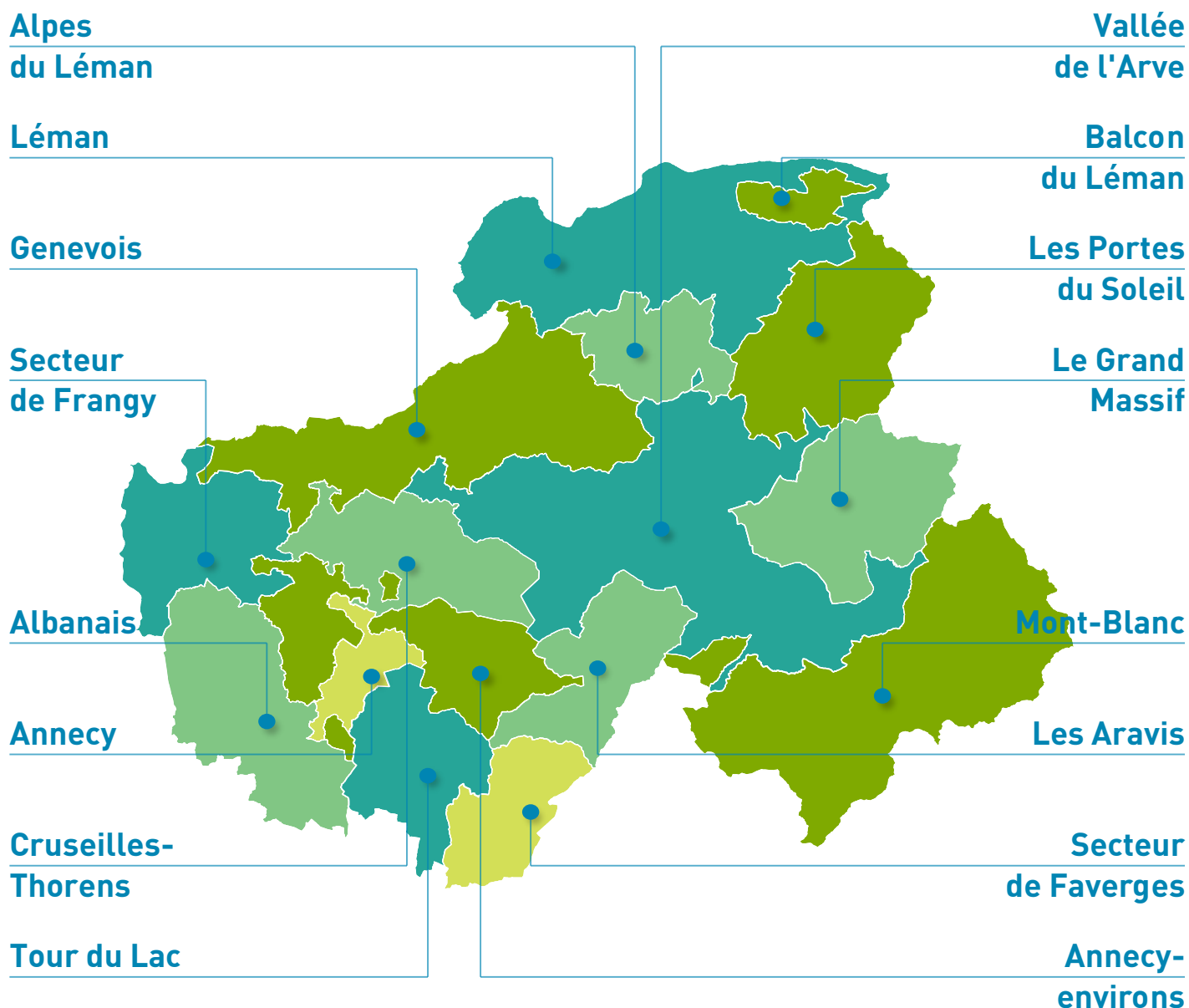


# Conjoncture Immobilière Départementale




**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er octobre 2024 au 30 septembre 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	4 350 €	+2,2%	235 100 €	57 m <sup>2</sup>
Annecy	5 170 €	+2,6%	291 200 €	64 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	4 950 €	+1,8%	314 800 €	66 m <sup>2</sup>
Albanais	3 340 €	+3,5%	207 000 €	66 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 380 €	-2,9%	336 800 €	66 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	3 080 €	+13,1%	170 200 €	64 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 290 €	+6,9%	233 300 €	72 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 560 €	+0,4%	297 100 €	67 m <sup>2</sup>
Genevois	3 900 €	+4,5%	225 000 €	62 m <sup>2</sup>
Léman	3 820 €	+0,3%	225 000 €	63 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	3 160 €	+6,1%	185 000 €	63 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	2 850 €	+4,8%	71 000 €	26 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	3 660 €	+3,0%	133 800 €	34 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 270 €	-2,0%	223 600 €	34 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	4 710 €	-3,7%	141 900 €	30 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 220 €	+1,7%	273 800 €	38 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	6 230 €	-3,6%	213 600 €	31 m <sup>2</sup>
Giffre	3 890 €	-0,4%	94 900 €	24 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	5 100 €	-1,6%	316 000 €	65 m <sup>2</sup>
Annecy	6 550 €	-4,8%	360 100 €	64 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	5 640 €	+6,3%	360 300 €	65 m <sup>2</sup>
Albanais	4 240 €	-0,1%	309 800 €	73 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	4 170 €	+4,3%	285 400 €	68 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	5 270 €	+16,1%	345 000 €	69 m <sup>2</sup>
Genevois	5 010 €	-1,8%	347 000 €	68 m <sup>2</sup>
Léman	4 810 €	-4,0%	275 000 €	64 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	4 610 €	+7,1%	278 400 €	65 m <sup>2</sup>
Les Aravis	7 000 €		449 000 €	63 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	7 860 €		570 800 €	76 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 160 €	+4,2%	429 900 €	61 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	9 000 €	+8,3%	565 000 €	69 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	457 400 €	+0,3%	113 m²	880 m²
Annecy	677 500 €	+5,5%	119 m²	620 m²
Annecy-environs	575 000 €	+0,2%	116 m²	970 m²
Albansais	374 700 €	-0,6%	105 m²	900 m²
Tour du Lac	697 000 €	-11,1%	120 m²	950 m²
Secteur de Faverges	315 300 €	-9,3%	109 m²	880 m²
Secteur de Frangy	395 000 €	+3,8%	111 m²	970 m²
Cruseilles-Thorens	517 500 €	+0,0%	120 m²	1 170 m²
Genevois	486 600 €	+5,0%	120 m²	860 m²
Léman	435 000 €	+1,8%	112 m²	800 m²
Vallée de l'Arve	392 000 €	+4,9%	109 m²	870 m²
Alpes du Léman	312 800 €	+1,9%	101 m²	1 220 m²
Balcon du Léman	450 200 €	+14,8%	110 m²	1 100 m²
Les Aravis	686 600 €	-15,1%	118 m²	1 000 m²
Le Grand Massif	467 900 €	-10,0%	97 m²	910 m²
Mont-Blanc	1 075 200 €	-17,3%	130 m²	920 m²
Les Portes du Soleil	632 300 €	-9,8%	118 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	510 700 €	+6,3%	113 m²	410 m²
Genevois	535 000 €	+6,2%	123 m²	430 m²
Léman	459 000 €	+2,7%	99 m²	380 m²
Mont-Blanc	1 185 000 €		150 m²	610 m²



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

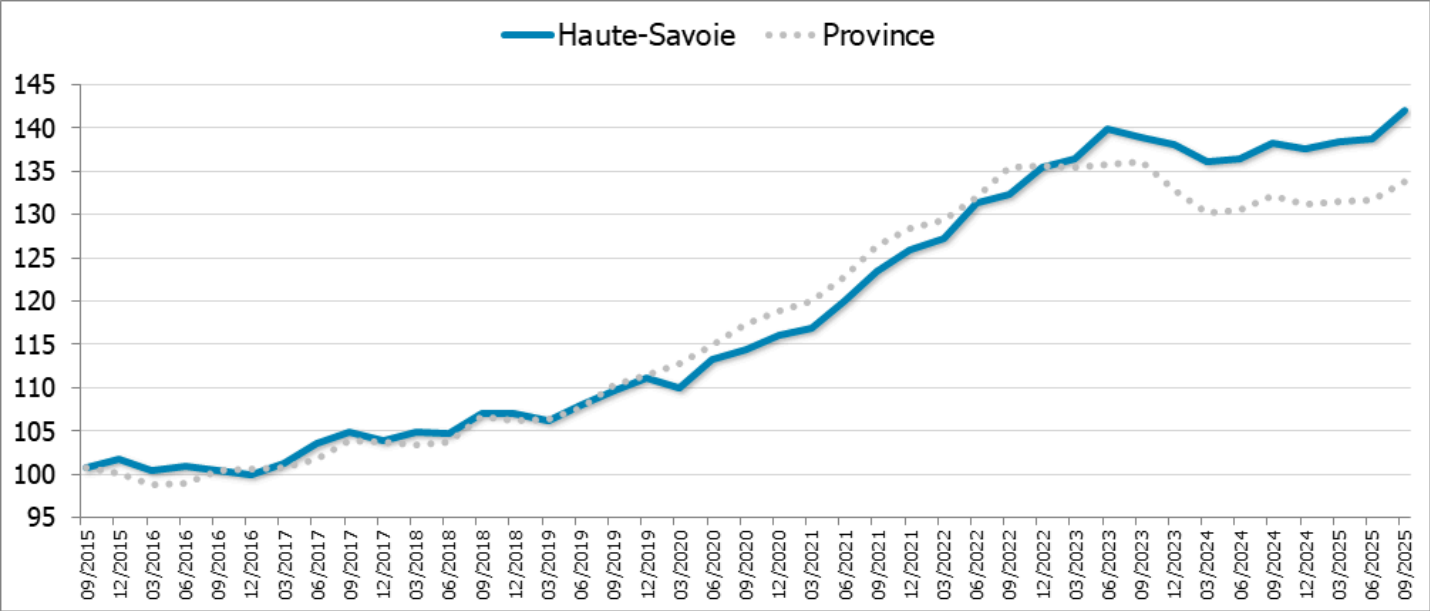
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	190 000 €	-4,0%	266 €	700 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	272 200 €	-8,8%	375 €	670 m <sup>2</sup>
Albanais	152 500 €	-14,7%	245 €	690 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	252 000 €		403 €	640 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	168 000 €		251 €	660 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	230 000 €		256 €	820 m <sup>2</sup>
Genevois	227 800 €	-0,9%	341 €	640 m <sup>2</sup>
Léman	183 700 €	-6,9%	261 €	750 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	143 100 €	+2,2%	206 €	730 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	260 700 €	-11,2%	353 €	700 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	125 000 €		200 €	570 m <sup>2</sup>



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023	Septembre 2024	Septembre 2025
Annecy	Indice	139,0	150,5	150,4	144,3	147,5
	Évolution	+8,3%	+8,3%	-0,1%	-4,1%	+2,2%
Haute-Savoie	Indice	123,5	132,3	138,9	138,2	142,0
	Évolution	+7,9%	+7,2%	+5,0%	-0,5%	+2,7%
Province	Indice	126,5	135,5	136,2	132,1	133,9
	Évolution	+7,7%	+7,2%	+0,5%	-3,0%	+1,3%

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

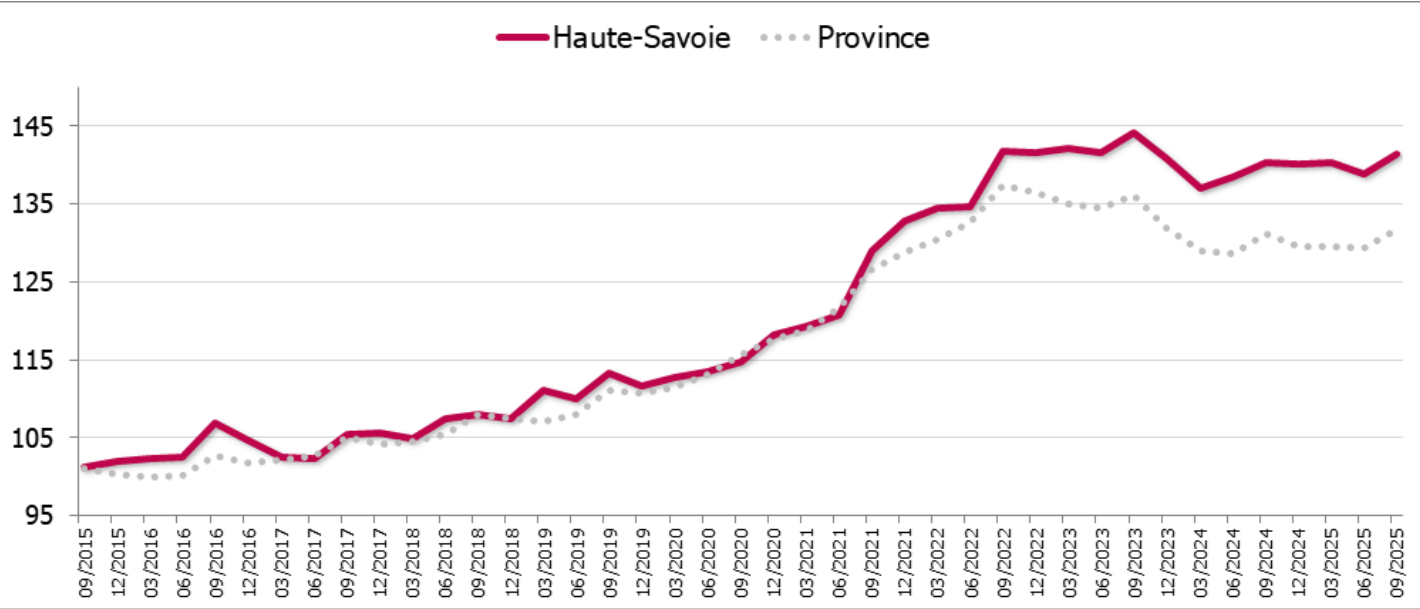




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023	Septembre 2024	Septembre 2025
Haute-Savoie	Indice	129,0	141,8	144,2	140,2	141,4
	Évolution	+12,4%	+9,9%	+1,7%	-2,7%	+0,8%
Province	Indice	126,6	137,4	136,0	131,1	131,7
	Évolution	+9,5%	+8,6%	-1,0%	-3,6%	+0,5%

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.