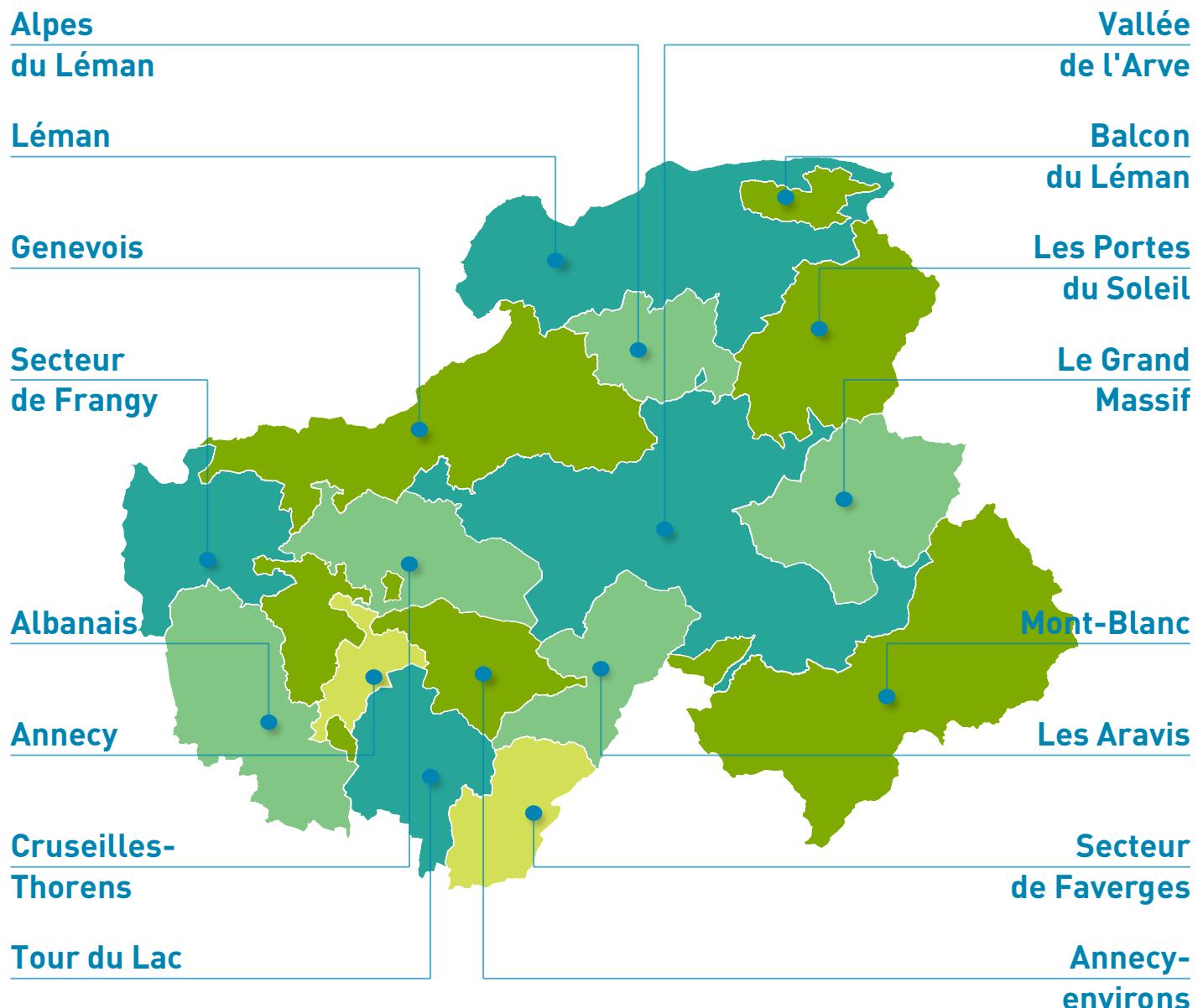


# Conjoncture Immobilière Départementale



**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er novembre 2024 au 31 octobre 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
<b>HAUTE-SAVOIE</b>	4 340 €	+1,6%	235 200 €	57 m <sup>2</sup>
Annecy	5 140 €	+1,5%	291 000 €	64 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	4 910 €	+0,4%	313 800 €	66 m <sup>2</sup>
Albanais	3 370 €	+4,1%	206 900 €	66 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 360 €	-3,3%	324 000 €	65 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	3 080 €	+12,9%	172 800 €	64 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 230 €	+1,6%	232 800 €	73 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 580 €	+0,4%	298 200 €	67 m <sup>2</sup>
Genevois	3 900 €	+4,1%	225 000 €	62 m <sup>2</sup>
Léman	3 840 €	+0,9%	225 400 €	63 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	3 170 €	+4,8%	183 000 €	63 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	2 880 €	+5,6%	74 300 €	27 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	3 610 €	+1,7%	128 300 €	34 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 280 €	-1,8%	222 700 €	33 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	4 720 €	-3,2%	141 600 €	29 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 280 €	+2,3%	273 600 €	38 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	6 100 €	-7,6%	209 800 €	31 m <sup>2</sup>
Giffre	3 870 €	-0,9%	95 000 €	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 habitabile médiane
<b>HAUTE-SAVOIE</b>	5 110 €	-0,7%	322 000 €	66 m <sup>2</sup>
Annecy	6 390 €	-7,8%	367 300 €	66 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	5 770 €	+5,0%	360 300 €	64 m <sup>2</sup>
Albanais	4 250 €	+0,2%	312 500 €	75 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	4 320 €	+8,5%	285 400 €	68 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	5 280 €	+10,8%	344 200 €	69 m <sup>2</sup>
Genevois	5 020 €	+1,0%	348 300 €	69 m <sup>2</sup>
Léman	4 760 €	-5,7%	275 300 €	64 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	4 610 €	+6,9%	279 900 €	65 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 980 €		443 900 €	63 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	7 700 €		558 500 €	75 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 210 €	+5,7%	429 900 €	61 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	9 190 €	+11,3%	594 000 €	70 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
<b>HAUTE-SAVOIE</b>	459 700 €	+1,0%	114 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
Annecy	667 700 €	+2,1%	115 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	573 600 €	+0,7%	116 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>
Albanais	377 700 €	+0,7%	107 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	694 000 €	-10,1%	123 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	335 800 €	-1,6%	109 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	390 800 €	+0,1%	113 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	518 000 €	+4,6%	122 m <sup>2</sup>	1 130 m <sup>2</sup>
Genevois	483 900 €	+4,4%	120 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Léman	437 100 €	+1,2%	112 m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	389 800 €	+3,6%	107 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	321 300 €	+4,6%	103 m <sup>2</sup>	1 240 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	447 900 €	+14,1%	110 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
Les Aravis	635 000 €		118 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	467 900 €	-13,2%	95 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	1 077 200 €	-15,6%	130 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	644 500 €	-4,7%	118 m <sup>2</sup>	610 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
<b>HAUTE-SAVOIE</b>	513 500 €	+6,9%	113 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
Genevois	549 900 €		120 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
Léman	459 400 €	+3,1%	99 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	1 185 000 €		150 m <sup>2</sup>	610 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
<b>HAUTE-SAVOIE</b>	190 000 €	-2,8%	256 €	700 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	272 200 €	-6,6%	374 €	670 m <sup>2</sup>
Albanais	154 500 €	-15,5%	236 €	710 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	166 300 €		245 €	660 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	225 000 €		247 €	800 m <sup>2</sup>
Genevois	221 400 €	-1,8%	333 €	630 m <sup>2</sup>
Léman	198 000 €	+4,0%	256 €	770 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	142 800 €	-4,8%	208 €	750 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	270 000 €	-8,9%	354 €	750 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	125 000 €		200 €	550 m <sup>2</sup>

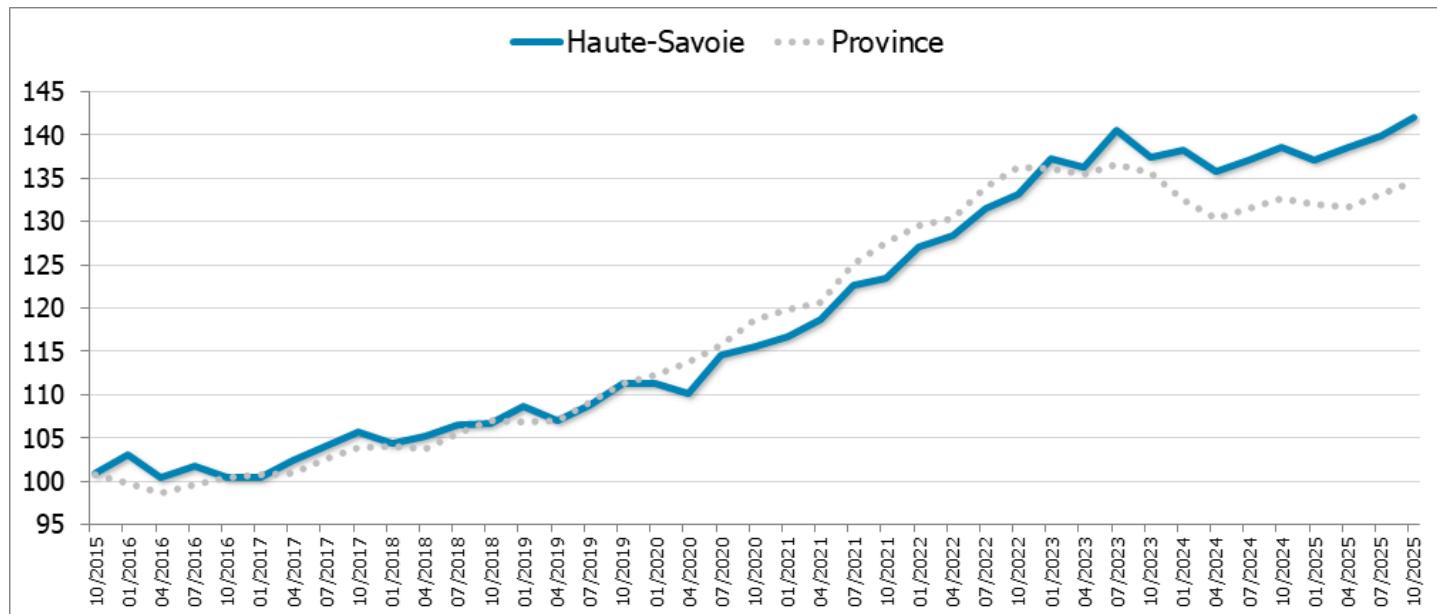


## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Octobre 2021	Octobre 2022	Octobre 2023	Octobre 2024	Octobre 2025
Annecy	Indice	138,9	150,9	148,1	146,6	148,0
	Évolution	+4,8%	+8,6%	-1,8%	-1,0%	+0,9%
Haute-Savoie	Indice	123,5	133,2	137,5	138,6	142,0
	Évolution	+6,8%	+7,8%	+3,2%	+0,8%	+2,4%
Province	Indice	127,6	136,3	135,7	132,6	134,6
	Évolution	+7,5%	+6,8%	-0,5%	-2,3%	+1,5%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015

Les évolutions sont calculées sur 1 an



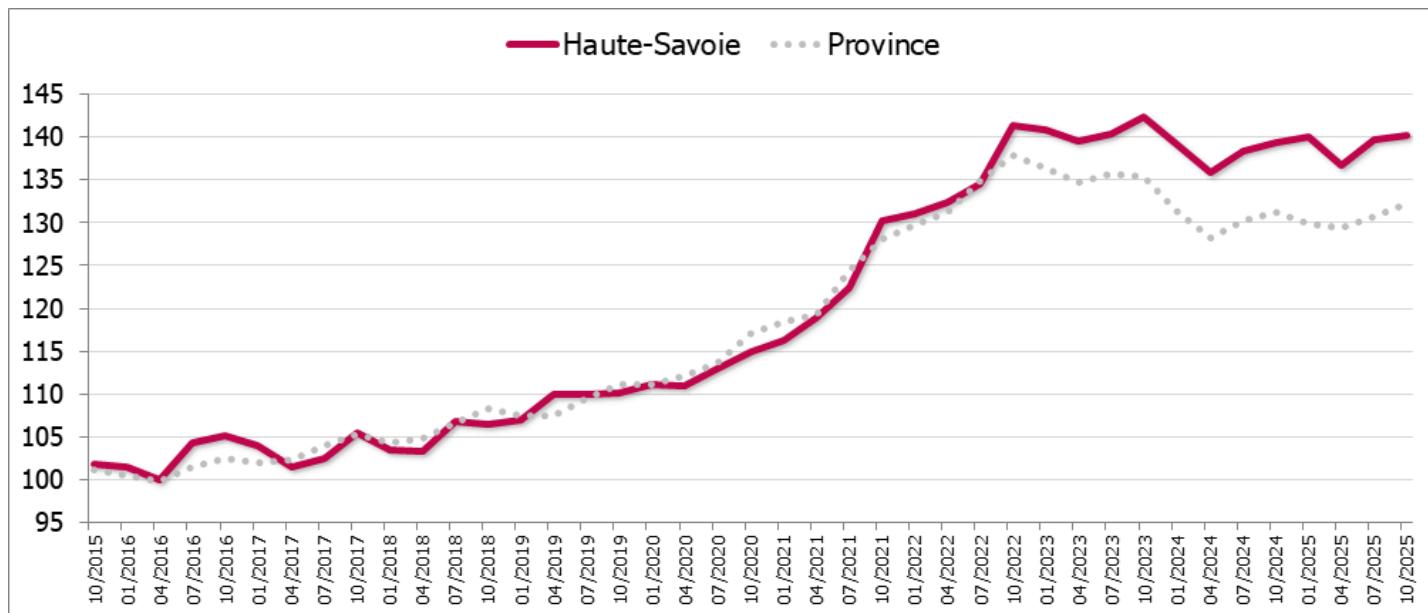


## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Octobre 2021	Octobre 2022	Octobre 2023	Octobre 2024	Octobre 2025
Haute-Savoie	Indice	130,2	141,4	142,2	139,4	140,1
	Évolution	+13,3%	+8,6%	+0,6%	-2,0%	+0,5%
Province	Indice	128,0	137,9	135,4	131,2	132,3
	Évolution	+9,3%	+7,7%	-1,8%	-3,1%	+0,8%

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 assujetti 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.