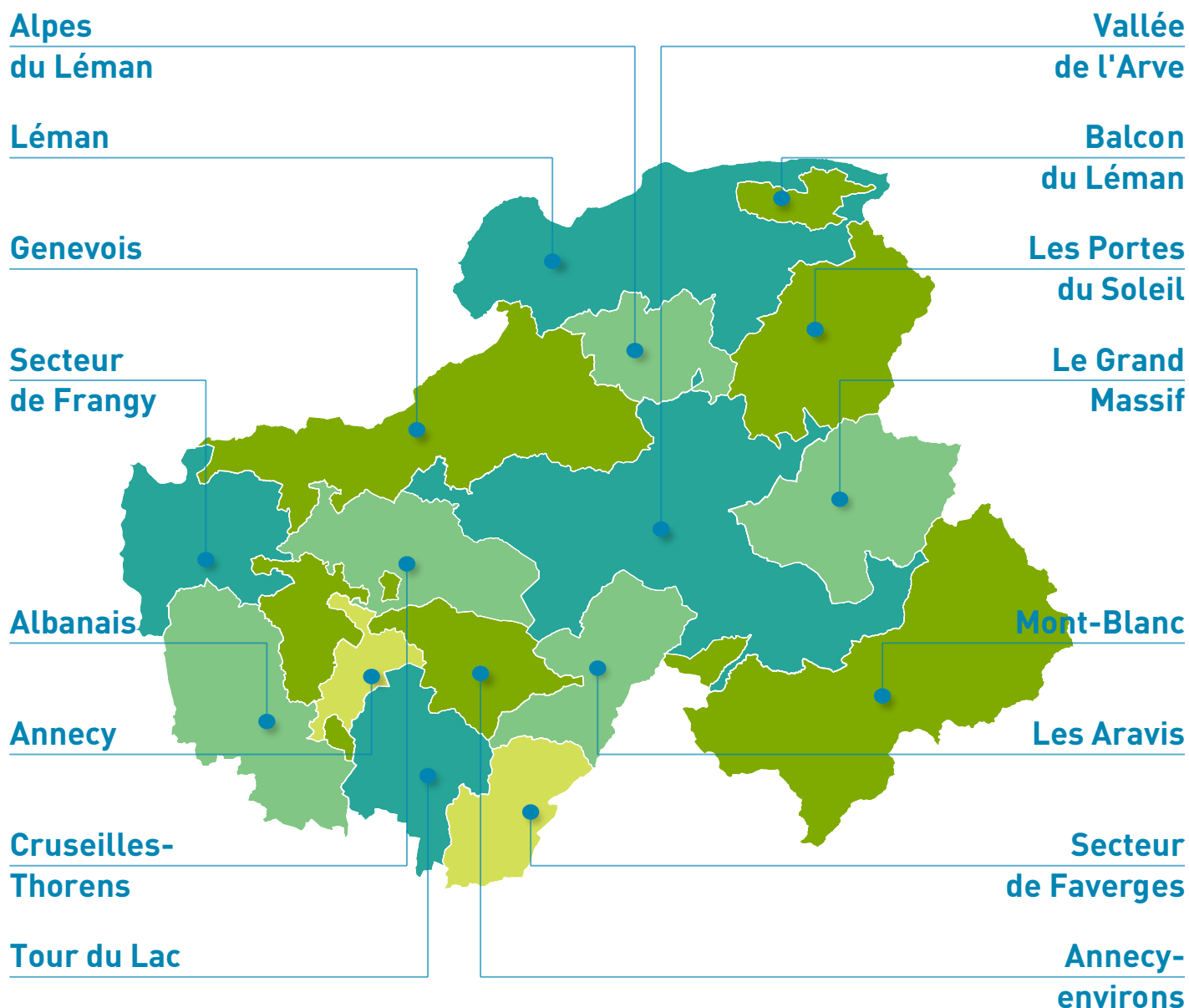


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er décembre 2024 au 30 novembre 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 €	+1,5%	235 000 €	57 m ²
Annecy	5 130 €	+1,0%	289 200 €	64 m ²
Annecy-environs	4 910 €	+0,5%	311 200 €	66 m ²
Albanais	3 260 €	+0,5%	206 200 €	66 m ²
Tour du Lac	5 280 €	-5,1%	320 400 €	65 m ²
Secteur de Faverges	3 070 €	+6,2%	173 200 €	64 m ²
Secteur de Frangy	3 230 €	+0,8%	225 200 €	70 m ²
Cruseilles-Thorens	4 590 €	+0,0%	295 100 €	66 m ²
Genevois	3 920 €	+5,1%	226 500 €	62 m ²
Léman	3 860 €	+1,6%	225 000 €	62 m ²
Vallée de l'Arve	3 180 €	+5,3%	183 000 €	62 m ²
Alpes du Léman	2 910 €	+6,4%	76 000 €	28 m ²
Balcon du Léman	3 560 €	-1,7%	123 800 €	34 m ²
Les Aravis	6 270 €	-0,7%	220 500 €	32 m ²
Le Grand Massif	4 730 €	-2,8%	146 800 €	30 m ²
Mont-Blanc	7 310 €	+3,6%	270 600 €	37 m ²
Les Portes du Soleil	6 090 €	-7,4%	209 300 €	32 m ²
Giffre	3 980 €	+2,3%	109 300 €	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	5 220 €	+2,4%	329 000 €	66 m ²
Annecy	6 450 €	-5,6%	381 700 €	66 m ²
Annecy-environs	5 790 €	+5,4%	365 700 €	66 m ²
Albanais	4 290 €	+1,8%	309 500 €	71 m ²
Secteur de Frangy	4 350 €	+9,9%	290 000 €	67 m ²
Cruseilles-Thorens	5 500 €	+9,9%	319 300 €	65 m ²
Genevois	5 110 €	+5,5%	350 000 €	69 m ²
Léman	4 830 €	-4,2%	286 800 €	63 m ²
Vallée de l'Arve	4 620 €	+7,0%	281 900 €	64 m ²
Les Aravis	6 870 €		412 000 €	61 m ²
Le Grand Massif	7 470 €	+16,3%	503 700 €	72 m ²
Mont-Blanc	7 110 €	+4,7%	428 500 €	61 m ²
Les Portes du Soleil	9 000 €	+8,7%	586 000 €	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	460 800 €	+1,4%	114 m²	890 m²
Annecy	673 400 €	+3,0%	119 m²	640 m²
Annecy-environs	575 200 €	+0,4%	116 m²	940 m²
Albansais	375 000 €	-1,1%	105 m²	920 m²
Tour du Lac	735 500 €	-4,5%	122 m²	1 010 m²
Secteur de Faverges	336 900 €	-0,5%	106 m²	880 m²
Secteur de Frangy	394 300 €	-0,2%	117 m²	990 m²
Cruseilles-Thorens	518 000 €	+3,0%	125 m²	1 200 m²
Genevois	483 100 €	+3,1%	120 m²	850 m²
Léman	439 500 €	+2,7%	112 m²	820 m²
Vallée de l'Arve	386 800 €	+1,8%	107 m²	840 m²
Alpes du Léman	328 000 €	+8,0%	102 m²	1 230 m²
Balcon du Léman	476 300 €		123 m²	1 190 m²
Les Aravis	633 600 €		117 m²	1 000 m²
Le Grand Massif	487 700 €	-8,3%	100 m²	910 m²
Mont-Blanc	1 075 200 €	-16,9%	132 m²	890 m²
Les Portes du Soleil	644 500 €	-5,2%	120 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	517 000 €	+6,6%	111 m²	410 m²
Genevois	549 900 €	+8,4%	120 m²	440 m²
Léman	459 000 €	-1,3%	97 m²	400 m²
Mont-Blanc	1 200 000 €		150 m²	580 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	187 000 €	-5,2%	255 €	700 m²
Annecy-environs	266 900 €	-8,9%	360 €	660 m²
Albanais	151 800 €	-15,9%	229 €	710 m²
Secteur de Frangy	168 000 €		240 €	660 m²
Cruseilles-Thorens	220 000 €		246 €	830 m²
Genevois	221 400 €	-6,8%	333 €	630 m²
Léman	194 400 €	+2,3%	256 €	770 m²
Vallée de l'Arve	142 500 €	-5,0%	210 €	730 m²
Mont-Blanc	264 300 €	-10,5%	354 €	750 m²
Les Portes du Soleil	106 500 €		203 €	530 m²

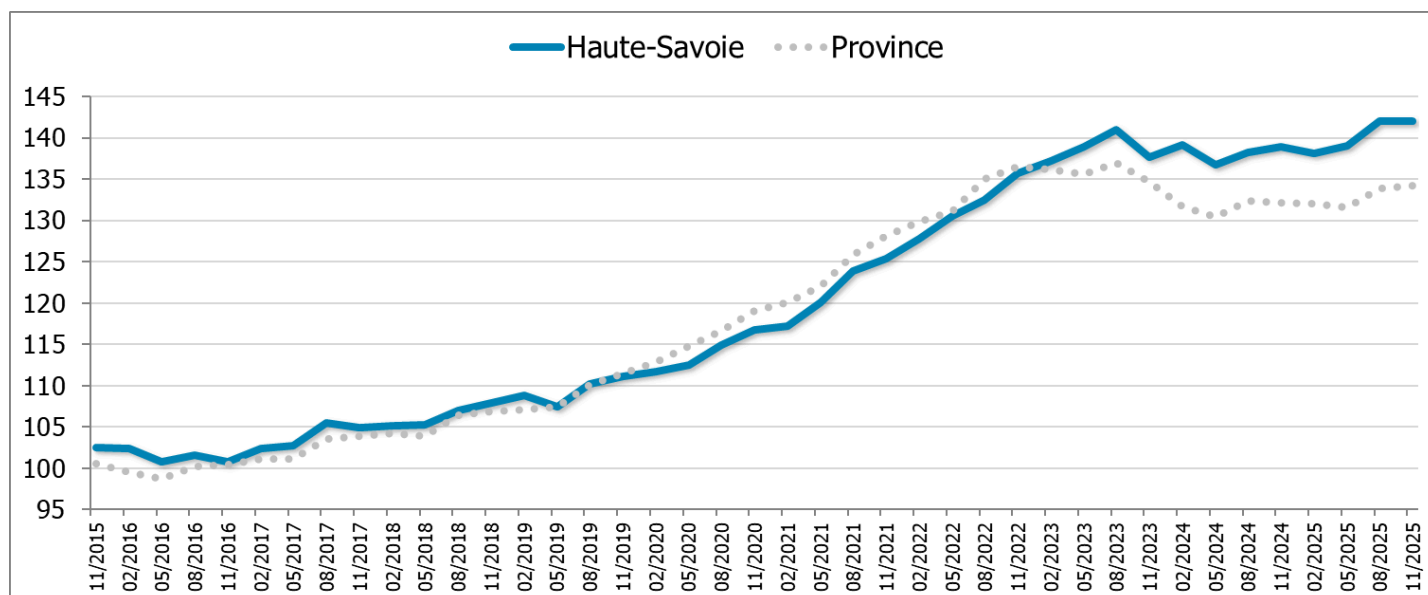


6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Annecy	Indice	140,3	154,7	150,8	149,9	145,7
	Évolution	+5,5%	+10,3%	-2,5%	-0,6%	-2,8%
Haute-Savoie	Indice	125,4	135,7	137,7	138,9	142,0
	Évolution	+7,4%	+8,2%	+1,4%	+0,9%	+2,2%
Province	Indice	128,1	136,5	134,7	132,2	134,2
	Évolution	+7,6%	+6,5%	-1,4%	-1,9%	+1,5%

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

Les évolutions sont calculées sur 1 an



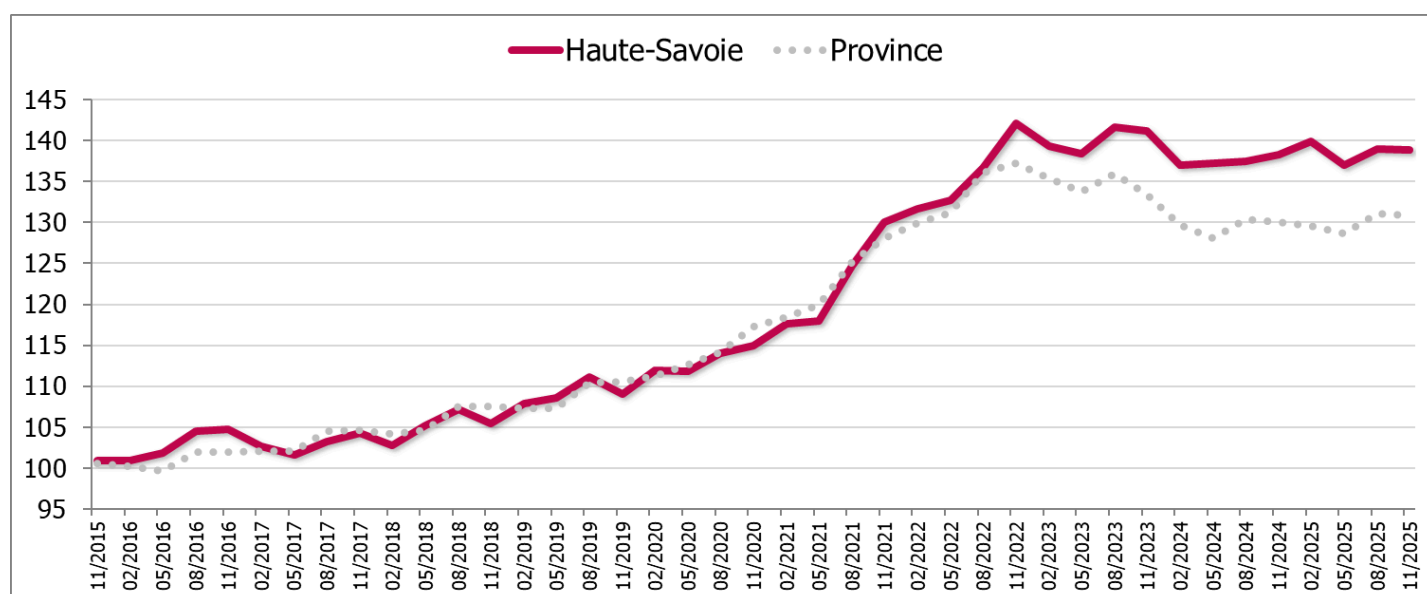


7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Haute-Savoie	Indice	130,0	142,1	141,1	138,3	138,9
	Évolution	+13,1%	+9,4%	-0,7%	-2,0%	+0,4%
Province	Indice	128,0	137,3	133,4	130,0	130,8
	Évolution	+9,2%	+7,2%	-2,8%	-2,5%	+0,6%

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 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.