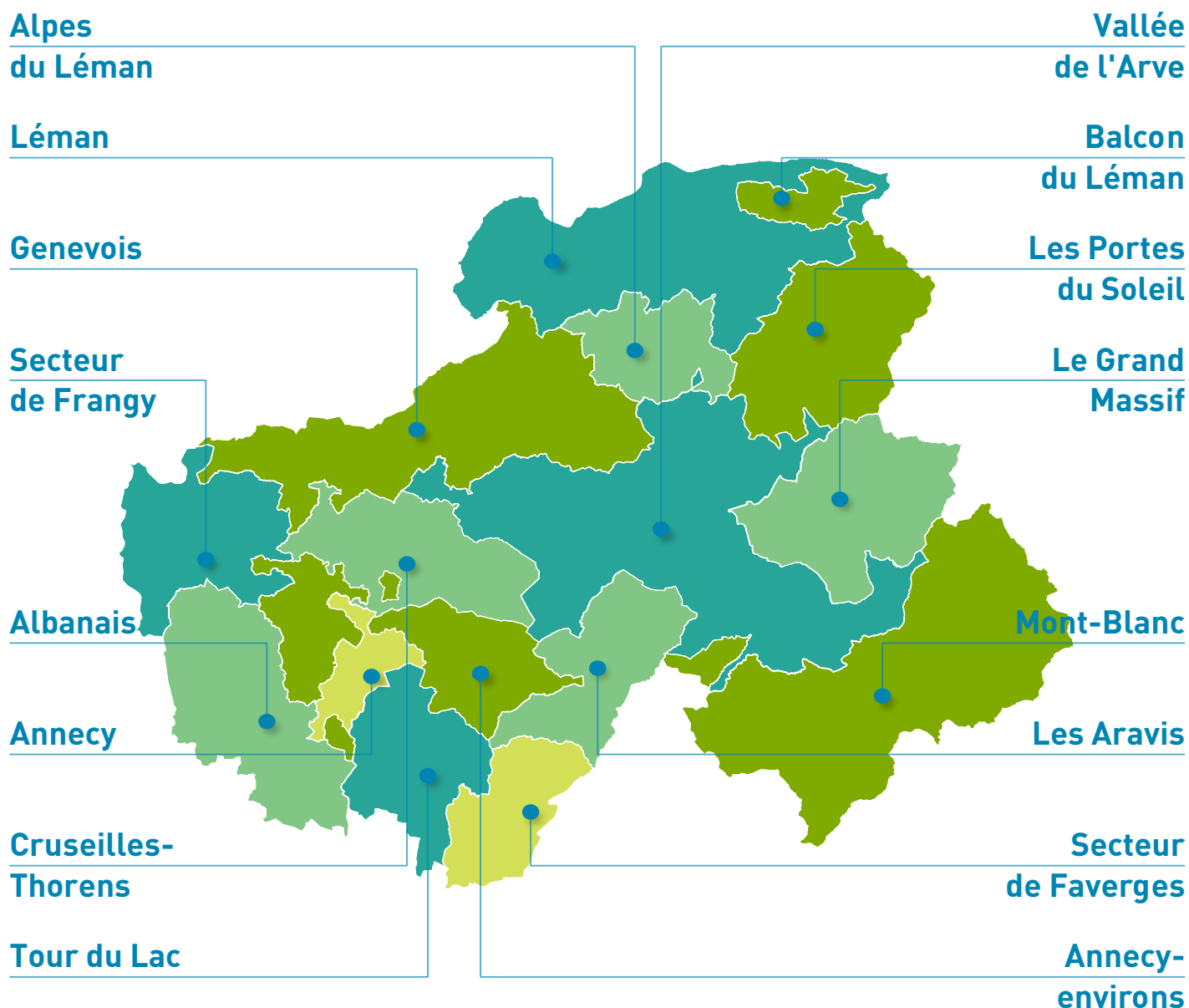


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er janvier au 31 décembre 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	4 350 €	+1,4%	235 500 €	57 m ²
Annecy	5 140 €	+1,2%	288 800 €	64 m ²
Annecy-environs	4 920 €	+0,8%	314 200 €	66 m ²
Albanais	3 110 €	-6,1%	206 700 €	66 m ²
Tour du Lac	5 160 €	-8,2%	327 400 €	66 m ²
Secteur de Faverges	2 980 €	-3,0%	173 200 €	66 m ²
Secteur de Frangy	3 290 €	+3,4%	222 700 €	69 m ²
Cruseilles-Thorens	4 660 €	+2,6%	294 800 €	66 m ²
Genevois	3 930 €	+4,2%	226 100 €	62 m ²
Léman	3 890 €	+2,7%	225 000 €	62 m ²
Vallée de l'Arve	3 180 €	+4,8%	185 000 €	63 m ²
Alpes du Léman	2 950 €	+8,2%	78 100 €	29 m ²
Balcon du Léman	3 590 €	-1,1%	122 500 €	34 m ²
Les Aravis	6 310 €	0,0%	223 600 €	33 m ²
Le Grand Massif	4 820 €	-0,7%	152 500 €	30 m ²
Mont-Blanc	7 480 €	+6,7%	275 100 €	37 m ²
Les Portes du Soleil	6 080 €	-6,5%	219 300 €	33 m ²
Giffre	3 970 €	+2,6%	113 700 €	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	5 290 €	+4,7%	336 000 €	66 m ²
Annecy	6 550 €	-3,2%	366 800 €	66 m ²
Annecy-environs	5 880 €	+10,6%	367 900 €	66 m ²
Albanais	4 340 €	+3,9%	299 500 €	68 m ²
Secteur de Frangy	4 460 €	+8,4%	289 500 €	66 m ²
Cruseilles-Thorens	5 470 €	+5,5%	335 000 €	69 m ²
Genevois	5 270 €	+10,1%	356 700 €	69 m ²
Léman	4 770 €	-4,3%	295 000 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 530 €	+3,3%	295 000 €	65 m ²
Les Aravis	6 870 €	-16,9%	387 000 €	61 m ²
Le Grand Massif	7 390 €	+16,9%	473 700 €	72 m ²
Mont-Blanc	7 130 €	+3,3%	420 000 €	61 m ²
Les Portes du Soleil	9 040 €	+8,2%	582 500 €	69 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 €	+1,7%	114 m²	870 m²
Annecy	670 000 €	+4,0%	115 m²	600 m²
Annecy-environs	570 700 €	+0,6%	118 m²	950 m²
Albanais	376 500 €	+0,5%	105 m²	910 m²
Tour du Lac	722 300 €	-6,2%	120 m²	1 020 m²
Secteur de Faverges	336 400 €	-0,1%	106 m²	880 m²
Secteur de Frangy	392 900 €	-0,6%	117 m²	1 070 m²
Cruseilles-Thorens	496 300 €	-4,2%	122 m²	1 230 m²
Genevois	479 600 €	-0,1%	118 m²	820 m²
Léman	440 000 €	+3,1%	112 m²	790 m²
Vallée de l'Arve	385 000 €	+0,7%	106 m²	830 m²
Alpes du Léman	322 800 €	+7,7%	100 m²	1 160 m²
Balcon du Léman	461 400 €	+3,9%	125 m²	1 100 m²
Les Aravis	595 100 €		110 m²	960 m²
Le Grand Massif	504 900 €	+0,2%	105 m²	920 m²
Mont-Blanc	1 057 800 €	-16,0%	137 m²	890 m²
Les Portes du Soleil	672 500 €	0,0%	125 m²	640 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	527 000 €	+10,9%	111 m²	420 m²
Genevois	549 900 €	+10,0%	110 m²	420 m²
Léman	460 000 €	+2,9%	96 m²	410 m²
Mont-Blanc	1 200 000 €		153 m²	530 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

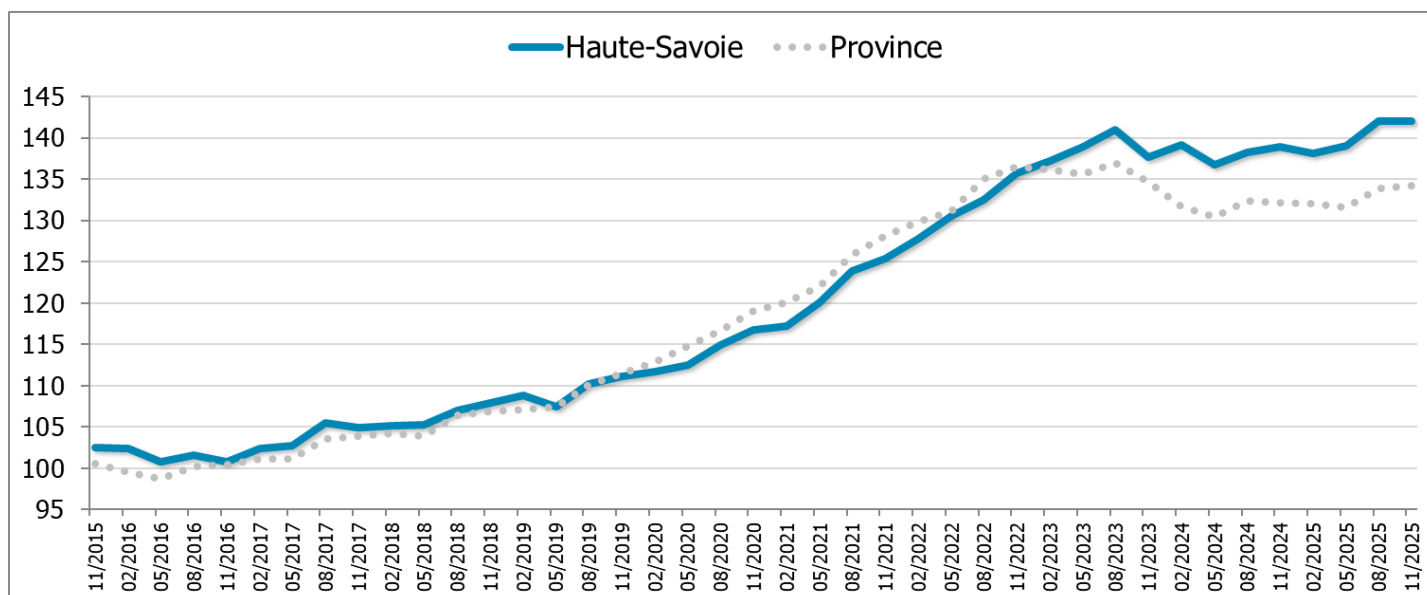
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	187 000 €	-5,4%	260 €	700 m ²
Annecy-environs	265 300 €	-11,6%	364 €	530 m ²
Albanais	150 500 €	-14,2%	240 €	690 m ²
Secteur de Frangy	164 200 €		234 €	660 m ²
Cruseilles-Thorens	220 000 €		237 €	830 m ²
Genevois	222 600 €	-6,3%	350 €	640 m ²
Léman	198 400 €	+1,7%	256 €	770 m ²
Vallée de l'Arve	142 800 €	-0,7%	213 €	720 m ²
Mont-Blanc	267 200 €	-8,0%	371 €	770 m ²
Les Portes du Soleil	100 000 €		207 €	520 m ²



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



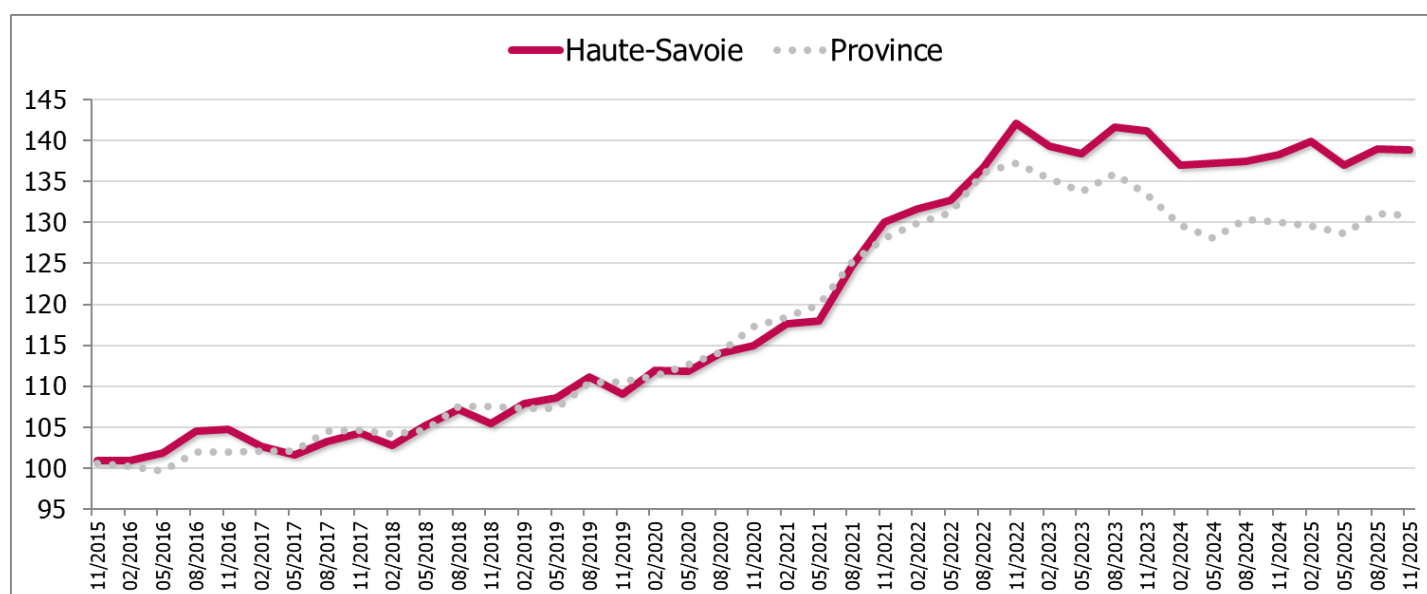


7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

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.