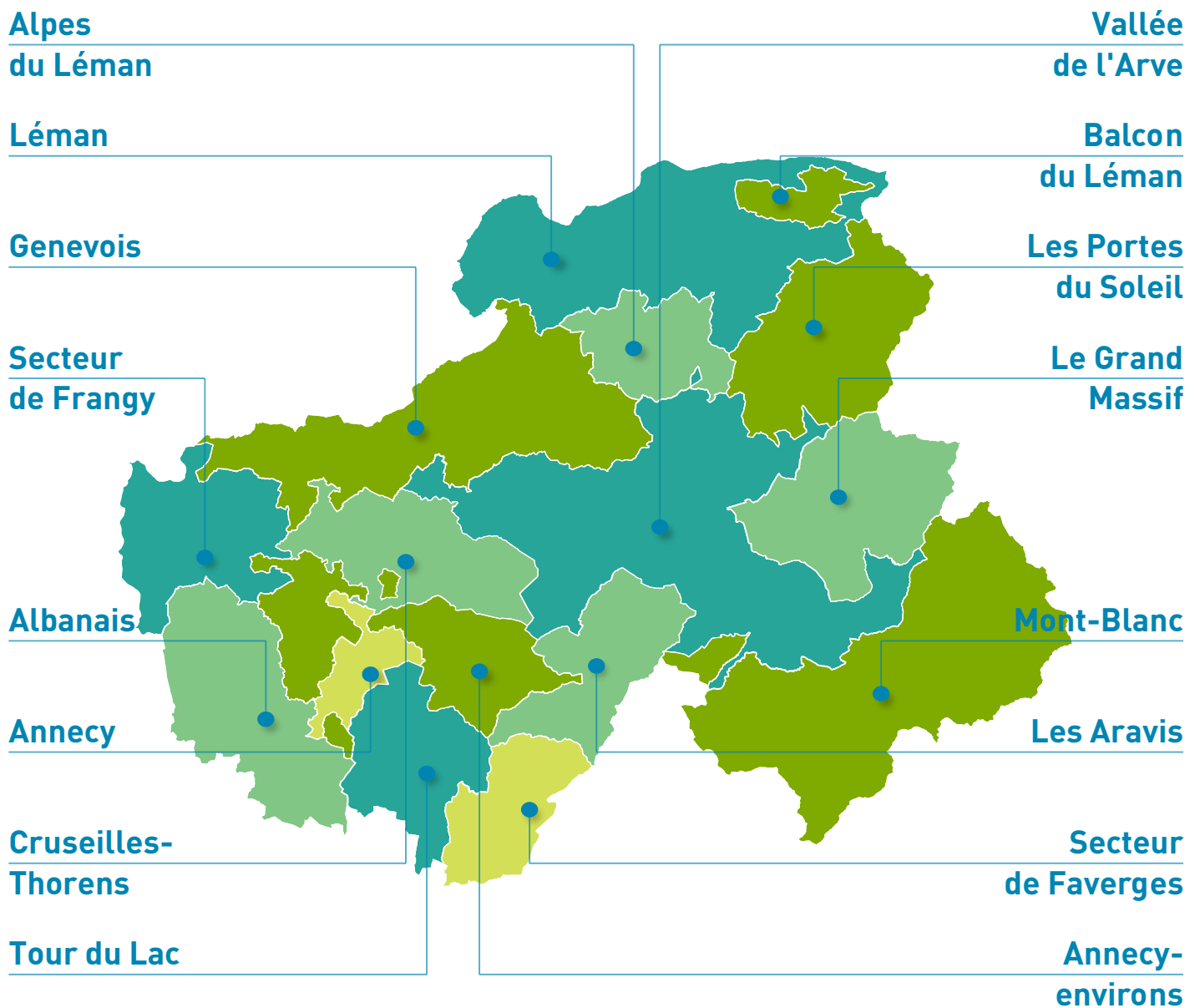


# Conjoncture Immobilière Départementale




**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er février 2025 au 31 janvier 2026




## 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 €	+1,2%	235 300 €	57 m <sup>2</sup>
Annecy	5 150 €	+1,8%	286 700 €	63 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	4 920 €	+1,0%	315 500 €	66 m <sup>2</sup>
Albanais	3 230 €	-1,4%	207 200 €	66 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 210 €	-7,3%	335 000 €	66 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	2 980 €	-2,8%	168 500 €	64 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 340 €	+5,6%	227 800 €	69 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 660 €	+2,0%	295 000 €	66 m <sup>2</sup>
Genevois	3 940 €	+4,5%	226 300 €	62 m <sup>2</sup>
Léman	3 870 €	+1,5%	225 000 €	62 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	3 190 €	+3,3%	188 700 €	64 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	2 950 €	+5,8%	79 800 €	29 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	3 610 €	-1,9%	124 600 €	34 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 320 €	0,0%	223 600 €	33 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	4 820 €	+0,5%	150 000 €	30 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 510 €	+7,0%	275 100 €	37 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	6 140 €	-5,2%	222 400 €	33 m <sup>2</sup>
Giffre	3 950 €	+1,6%	109 000 €	26 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	5 340 €	+6,9%	337 400 €	66 m <sup>2</sup>
Annecy	6 460 €	-3,9%	366 700 €	66 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	5 920 €	+9,4%	373 900 €	66 m <sup>2</sup>
Albanais	4 340 €	+3,0%	290 000 €	66 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 380 €	+6,1%	417 400 €	62 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	4 460 €	+7,7%	289 500 €	66 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	5 510 €	+6,3%	347 000 €	65 m <sup>2</sup>
Genevois	5 300 €	+10,7%	349 000 €	68 m <sup>2</sup>
Léman	4 980 €	+2,4%	304 900 €	64 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	4 590 €	+4,4%	294 800 €	66 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	4 860 €		299 500 €	64 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 940 €	-13,5%	380 300 €	58 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	7 400 €	+18,9%	485 800 €	72 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 270 €	+5,9%	422 000 €	61 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	9 110 €	+8,3%	566 000 €	68 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	460 100 €	+1,6%	114 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>
Annecy	665 400 €	+2,4%	115 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	570 000 €	+1,4%	118 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>
Albanais	378 100 €	+0,8%	105 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	731 500 €	-5,0%	123 m <sup>2</sup>	1 020 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	336 400 €	+1,8%	107 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	388 300 €	-1,7%	113 m <sup>2</sup>	1 080 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	495 000 €	-4,8%	120 m <sup>2</sup>	1 140 m <sup>2</sup>
Genevois	482 500 €	+1,3%	120 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
Léman	441 800 €	+4,1%	111 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	388 600 €	+2,2%	107 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	330 000 €	+10,6%	100 m <sup>2</sup>	1 090 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	474 100 €	+5,8%	126 m <sup>2</sup>	1 020 m <sup>2</sup>
Les Aravis	632 000 €		108 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	492 000 €	-9,9%	105 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	1 077 200 €	-10,4%	138 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	686 100 €	+2,7%	124 m <sup>2</sup>	660 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>	540 900 €	+12,5%	113 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
<b>Genevois</b>	542 500 €	+6,6%	111 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
<b>Léman</b>	461 000 €	+2,1%	97 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
<b>Mont-Blanc</b>	1 200 000 €		143 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

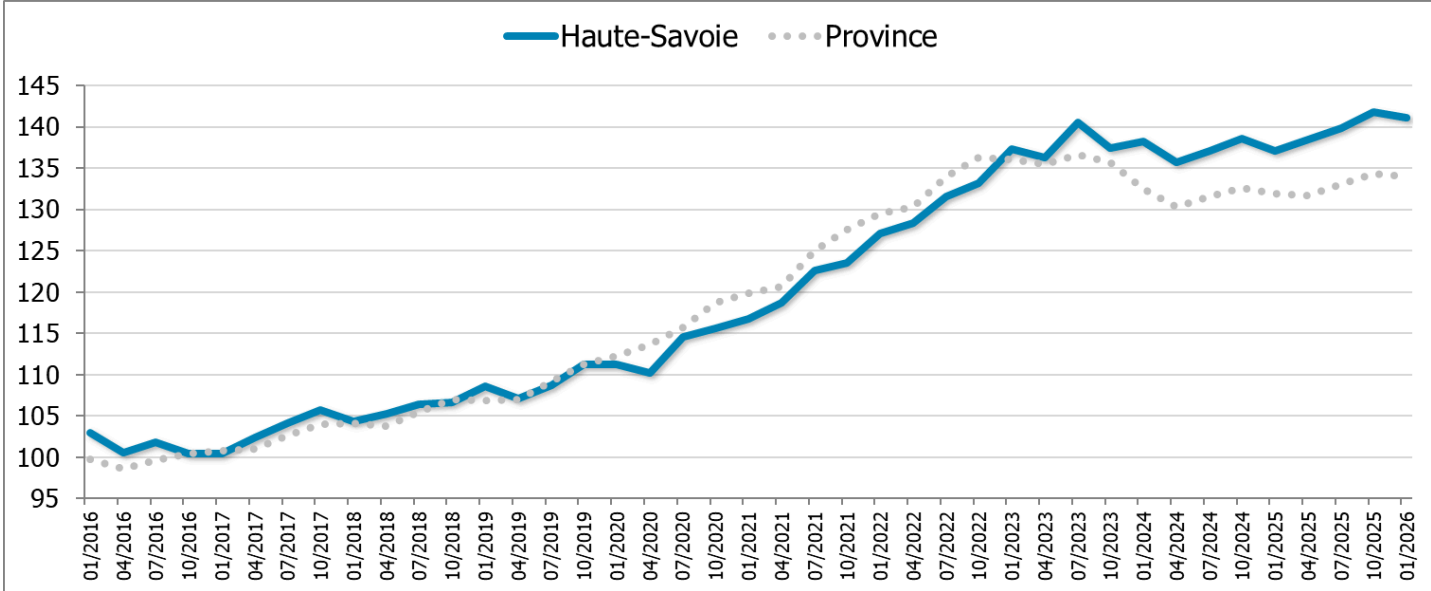
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	182 200 €	-6,9%	266 €	690 m <sup>2</sup>
Anney	371 500 €		595 €	630 m <sup>2</sup>
Anney-environs	265 300 €	-11,6%	364 €	610 m <sup>2</sup>
Albanais	148 000 €	-14,6%	243 €	650 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	252 000 €		425 €	640 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	155 000 €		234 €	660 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	200 000 €		237 €	830 m <sup>2</sup>
Genevois	227 100 €	-4,4%	350 €	630 m <sup>2</sup>
Léman	190 000 €	-0,1%	263 €	760 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	139 200 €	-8,5%	210 €	710 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	250 000 €	-13,8%	354 €	750 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	100 000 €		207 €	510 m <sup>2</sup>



### 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025	Janvier 2026
Annecy	Indice	138,9	153,3	146,2	139,4	141,6
	Évolution	+6,6%	+10,3%	-4,6%	-4,7%	+1,6%
Haute-Savoie	Indice	127,1	137,3	138,3	137,1	141,1
	Évolution	+8,9%	+8,1%	+0,7%	-0,8%	+2,9%
Province	Indice	129,5	136,1	132,5	132,0	134,0
	Évolution	+8,0%	+5,1%	-2,7%	-0,4%	+1,6%

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

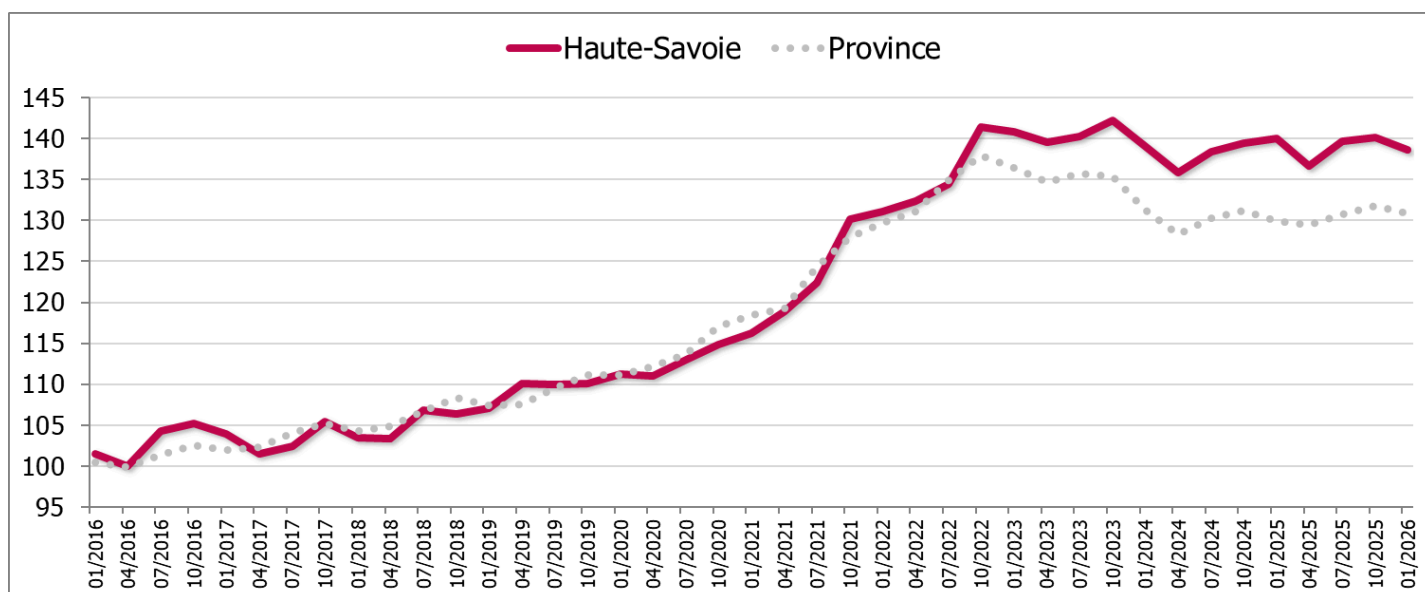




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025	Janvier 2026
Haute-Savoie	Indice	131,1	140,9	139,1	140,0	138,6
	Évolution	+12,8%	+7,4%	-1,2%	+0,6%	-1,0%
Province	Indice	129,7	136,4	131,4	129,9	130,8
	Évolution	+9,4%	+5,2%	-3,7%	-1,1%	+0,7%

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 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.