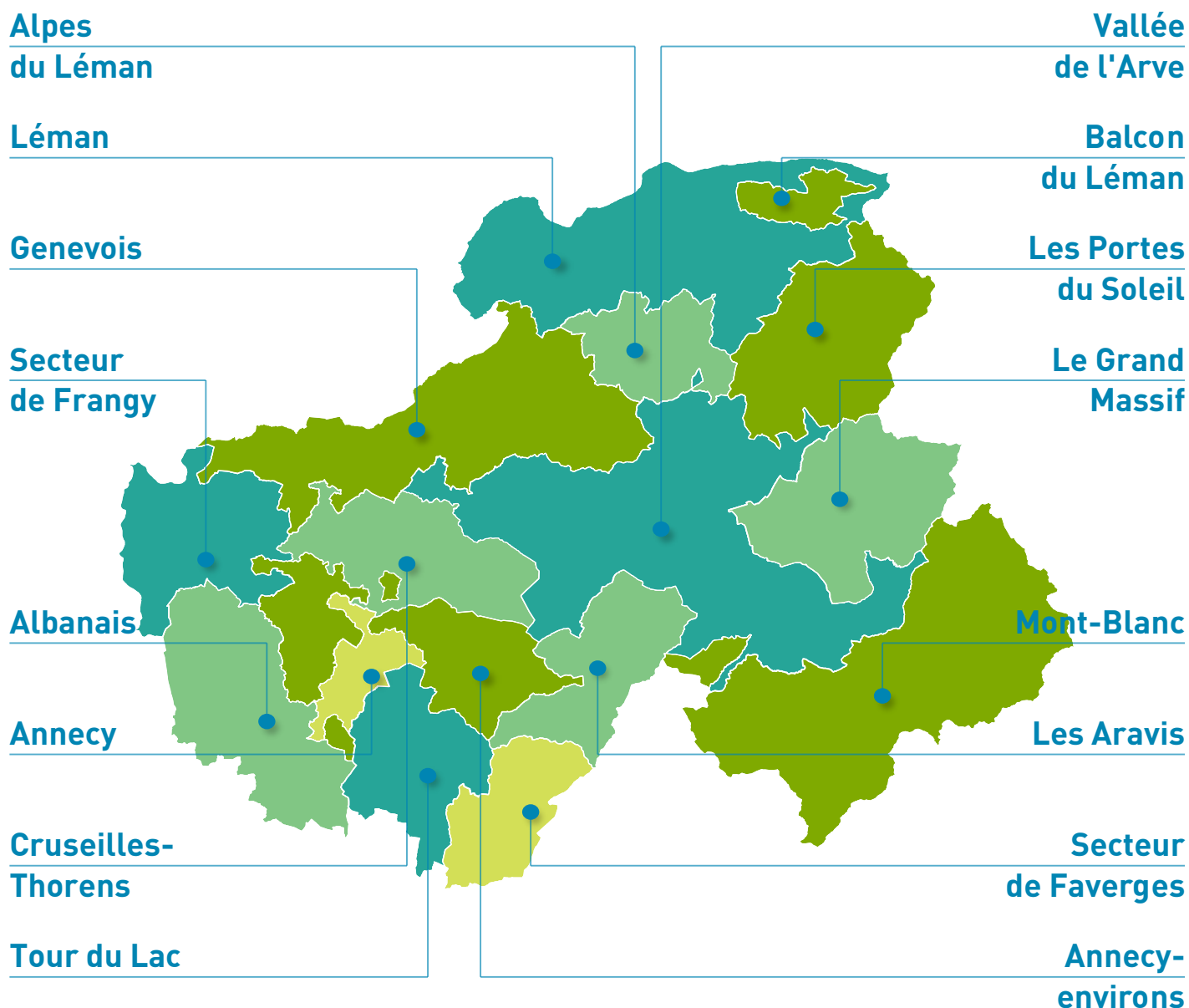


Conjoncture Immobilière Départementale




74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er mars 2025 au 28 février 2026




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	4 370 €	+1,9%	236 500 €	57 m ²
Annecy	5 150 €	+2,1%	289 000 €	64 m ²
Annecy-environs	4 930 €	+1,0%	311 800 €	65 m ²
Albanais	3 170 €	-2,9%	207 200 €	67 m ²
Tour du Lac	5 370 €	-3,2%	335 000 €	66 m ²
Secteur de Faverges	2 980 €	-2,8%	168 500 €	64 m ²
Secteur de Frangy	3 340 €	+4,9%	225 200 €	68 m ²
Cruseilles-Thorens	4 730 €	+3,8%	301 000 €	67 m ²
Genevois	3 950 €	+4,6%	228 000 €	62 m ²
Léman	3 890 €	+2,2%	225 000 €	62 m ²
Vallée de l'Arve	3 190 €	+3,2%	190 300 €	64 m ²
Alpes du Léman	2 950 €	+5,8%	80 800 €	29 m ²
Balcon du Léman	3 610 €	-0,9%	129 200 €	34 m ²
Les Aravis	6 330 €	0,0%	223 100 €	33 m ²
Le Grand Massif	4 820 €	+0,7%	149 000 €	30 m ²
Mont-Blanc	7 500 €	+7,2%	275 900 €	38 m ²
Les Portes du Soleil	6 150 €	-4,0%	224 900 €	35 m ²
Giffre	3 950 €	+0,6%	100 000 €	24 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	5 360 €	+6,3%	339 600 €	66 m ²
Annecy	6 480 €	-4,1%	372 900 €	66 m ²
Annecy-environs	5 950 €	+12,0%	374 400 €	67 m ²
Albanais	4 350 €	+5,3%	287 800 €	66 m ²
Tour du Lac	6 210 €		417 500 €	62 m ²
Secteur de Frangy	4 460 €	+6,6%	289 500 €	66 m ²
Cruseilles-Thorens	5 540 €	+6,1%	346 000 €	65 m ²
Genevois	5 330 €	+11,4%	350 400 €	68 m ²
Léman	4 920 €	+0,8%	300 900 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 610 €	+5,1%	295 000 €	65 m ²
Balcon du Léman	4 860 €		299 500 €	64 m ²
Les Aravis	6 940 €	-14,0%	380 300 €	58 m ²
Le Grand Massif	7 390 €	+18,7%	473 700 €	71 m ²
Mont-Blanc	7 760 €	+13,5%	450 600 €	62 m ²
Les Portes du Soleil	9 110 €	+9,1%	573 000 €	67 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	460 700 €	+1,3%	114 m ²	870 m ²
Annecy	667 700 €	+1,6%	115 m ²	590 m ²
Annecy-environs	570 000 €	+0,9%	116 m ²	950 m ²
Albanais	378 900 €	+1,0%	106 m ²	940 m ²
Tour du Lac	717 300 €	-6,9%	120 m ²	1 020 m ²
Secteur de Faverges	330 200 €	-2,4%	109 m ²	990 m ²
Secteur de Frangy	389 700 €	-1,2%	113 m ²	1 070 m ²
Cruseilles-Thorens	496 300 €	-4,6%	120 m ²	1 120 m ²
Genevois	480 000 €	+0,0%	119 m ²	800 m ²
Léman	439 500 €	+3,5%	110 m ²	780 m ²
Vallée de l'Arve	390 000 €	+0,3%	109 m ²	830 m ²
Alpes du Léman	330 000 €	+8,6%	100 m ²	1 060 m ²
Balcon du Léman	465 000 €	+3,3%	125 m ²	1 010 m ²
Les Aravis	634 600 €	-13,1%	110 m ²	930 m ²
Le Grand Massif	507 000 €	-3,2%	116 m ²	920 m ²
Mont-Blanc	1 075 200 €	-10,5%	139 m ²	900 m ²
Les Portes du Soleil	668 800 €	-4,1%	118 m ²	660 m ²



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	534 000 €	+9,7%	111 m ²	420 m ²
Genevois	549 900 €	+9,2%	111 m ²	430 m ²
Léman	460 500 €	+0,5%	96 m ²	400 m ²
Mont-Blanc	1 140 000 €		130 m ²	490 m ²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

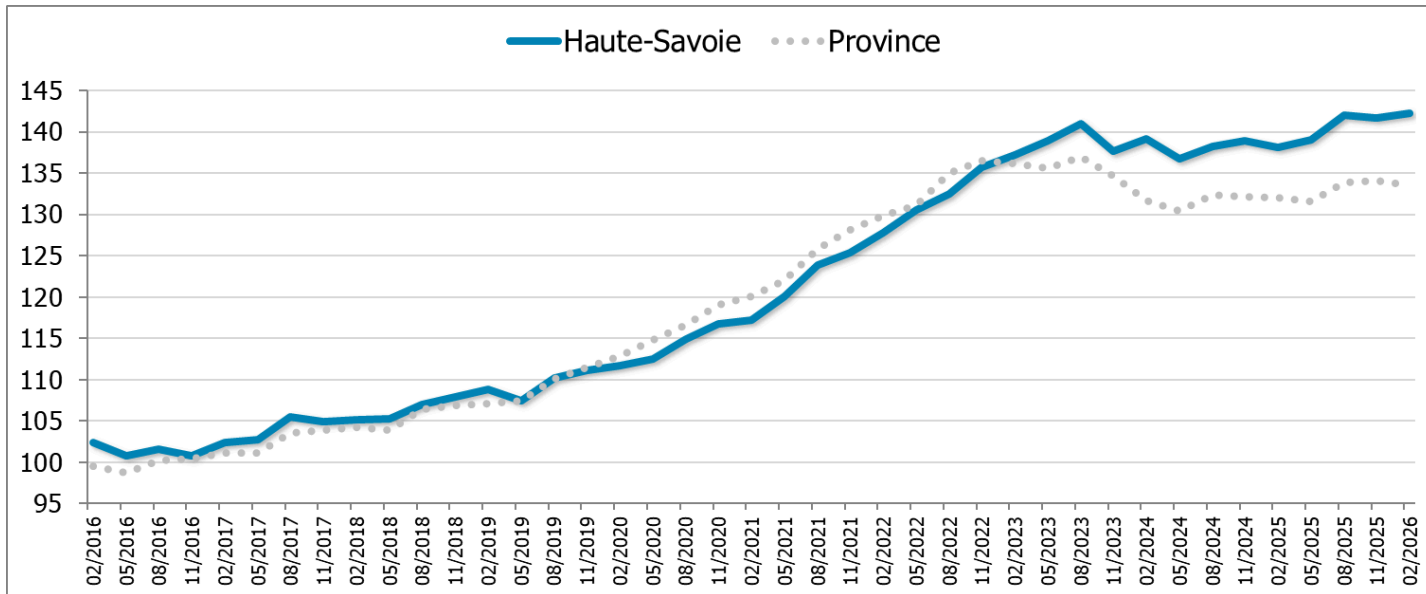
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	181 000 €	-7,2%	261 €	690 m ²
Annecy	376 500 €		595 €	620 m ²
Annecy-environs	258 900 €	-12,7%	374 €	690 m ²
Albanais	150 000 €	-9,7%	260 €	630 m ²
Tour du Lac	298 600 €	-4,6%	436 €	640 m ²
Secteur de Frangy	158 300 €		222 €	680 m ²
Cruseilles-Thorens	199 000 €		232 €	820 m ²
Genevois	227 100 €	-2,2%	350 €	630 m ²
Léman	182 400 €	-4,1%	261 €	750 m ²
Vallée de l'Arve	140 000 €	-6,7%	210 €	720 m ²
Mont-Blanc	226 500 €		352 €	750 m ²
Les Portes du Soleil	100 000 €		207 €	510 m ²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Février 2022	Février 2023	Février 2024	Février 2025	Février 2026
Annecy	Indice	143,9	155,0	148,9	142,9	145,6
	Évolution	+8,8%	+7,8%	-4,0%	-4,0%	+1,9%
Haute-Savoie	Indice	127,8	137,2	139,2	138,1	142,3
	Évolution	+9,0%	+7,3%	+1,5%	-0,8%	+3,0%
Province	Indice	129,8	136,2	131,6	132,1	133,5
	Évolution	+8,1%	+4,9%	-3,3%	+0,3%	+1,1%

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

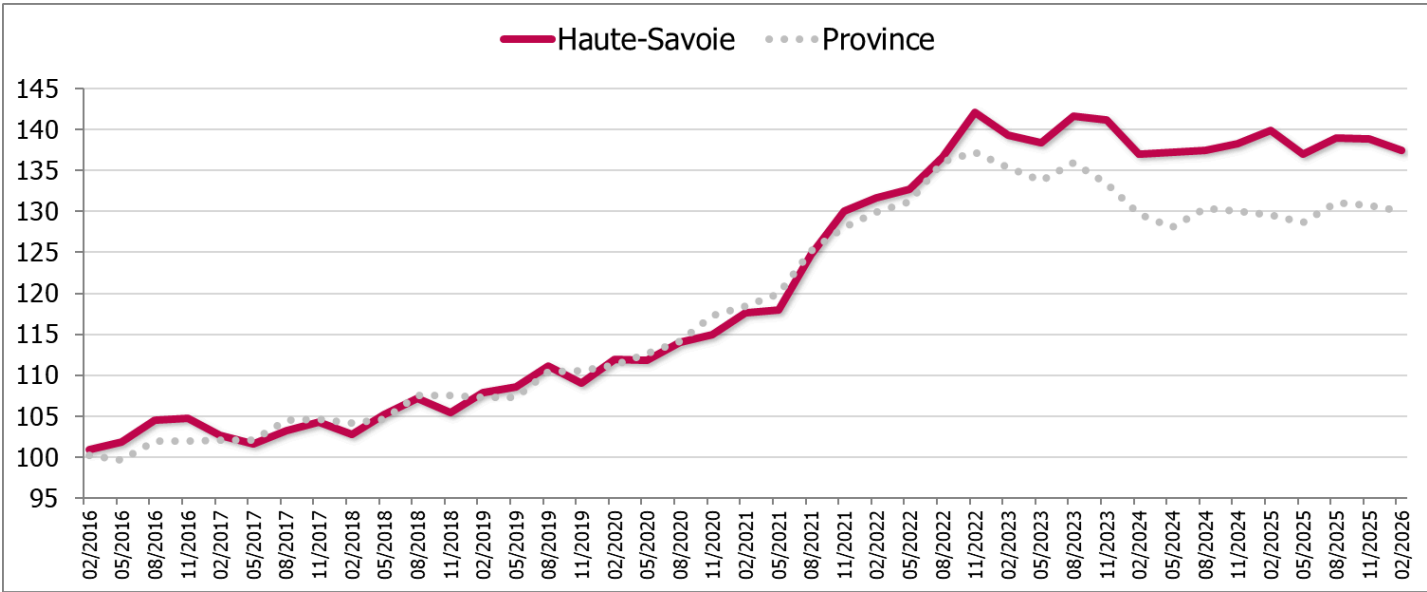




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Février 2022	Février 2023	Février 2024	Février 2025	Février 2026
Haute-Savoie	Indice	131,6	139,3	137,0	140,0	137,5
	Évolution	+11,9%	+5,8%	-1,7%	+2,1%	-1,8%
Province	Indice	129,9	135,4	129,7	129,6	130,0
	Évolution	+9,7%	+4,2%	-4,2%	-0,1%	+0,3%

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.