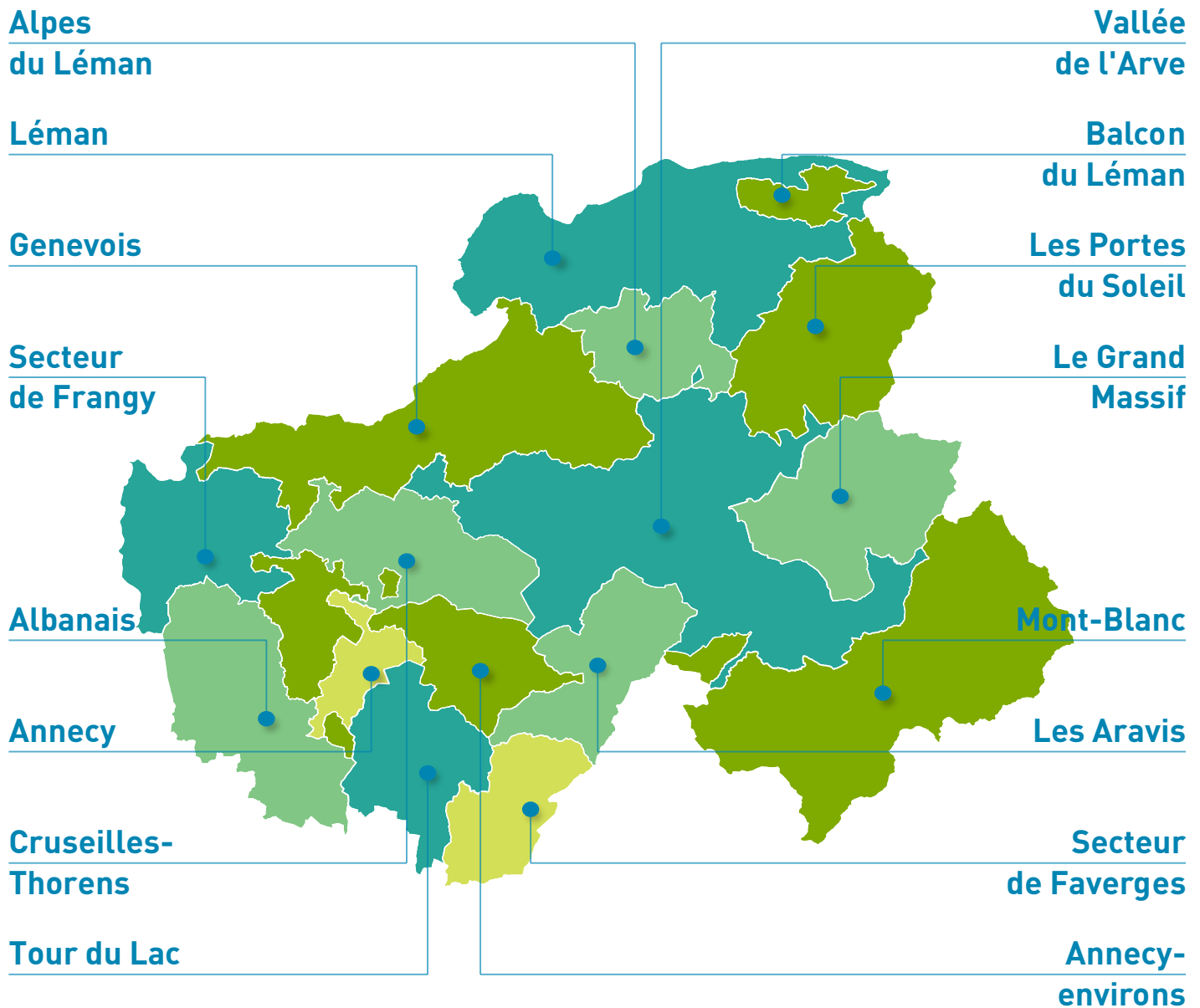


# Conjoncture Immobilière Départementale




**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er avril 2025 au 31 mars 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	4 370 €	+1,5%	237 200 €	57 m <sup>2</sup>
Annecy	5 130 €	+1,3%	290 000 €	64 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	4 960 €	+2,1%	310 900 €	64 m <sup>2</sup>
Albanais	3 150 €	-6,0%	205 800 €	67 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 330 €	-5,1%	349 000 €	67 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	3 010 €	+0,3%	170 700 €	66 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 410 €	+5,7%	227 800 €	67 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 730 €	+4,4%	302 000 €	67 m <sup>2</sup>
Genevois	3 960 €	+4,0%	229 900 €	62 m <sup>2</sup>
Léman	3 940 €	+3,6%	225 000 €	62 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	3 190 €	+3,3%	190 000 €	63 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	2 980 €	+4,5%	94 500 €	30 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	3 650 €	+1,1%	123 800 €	33 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 430 €	+2,2%	226 900 €	35 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	4 830 €	+0,9%	146 200 €	30 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 520 €	+7,1%	279 500 €	37 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	6 150 €	-4,0%	220 200 €	34 m <sup>2</sup>
Giffre	3 930 €	+1,2%	97 500 €	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 habitable médiane
HAUTE-SAVOIE	5 440 €	+8,7%	345 000 €	66 m <sup>2</sup>
Annecy	6 550 €	-2,2%	383 000 €	66 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	5 960 €	+8,6%	377 000 €	67 m <sup>2</sup>
Albanais	4 360 €	+4,4%	283 800 €	66 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	6 320 €		422 500 €	63 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	4 480 €	+6,6%	289 800 €	66 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	5 540 €	+6,0%	345 000 €	65 m <sup>2</sup>
Genevois	5 310 €	+10,9%	349 000 €	67 m <sup>2</sup>
Léman	5 120 €	+8,0%	315 500 €	64 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	4 630 €	+4,4%	297 100 €	65 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	4 830 €		299 500 €	64 m <sup>2</sup>
Les Aravis	7 000 €	-14,4%	383 100 €	58 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	7 330 €	+8,5%	440 000 €	71 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 790 €	+14,5%	546 000 €	64 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	9 260 €	+4,9%	595 500 €	67 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 €	+1,0%	114 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>
Annecy	655 400 €	-1,7%	115 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	570 000 €	+1,2%	117 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>
Albanais	379 600 €	+1,2%	107 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	738 000 €	-4,0%	123 m <sup>2</sup>	1 020 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	330 000 €	-4,3%	108 m <sup>2</sup>	1 020 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	395 200 €	+0,1%	117 m <sup>2</sup>	1 070 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	500 000 €	-1,0%	120 m <sup>2</sup>	1 130 m <sup>2</sup>
Genevois	482 200 €	+1,9%	120 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Léman	439 100 €	+2,8%	110 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	391 000 €	+2,3%	108 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	338 700 €	+13,6%	101 m <sup>2</sup>	1 080 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	439 000 €	-3,0%	120 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>
Les Aravis	637 500 €	-13,9%	116 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	521 900 €	+6,5%	121 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	1 079 200 €	-9,0%	138 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	665 000 €	-2,4%	116 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
HAUTE-SAVOIE	513 900 €	+3,8%	110 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
Genevois	549 900 €	+8,4%	111 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
Léman	460 900 €	+0,8%	96 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

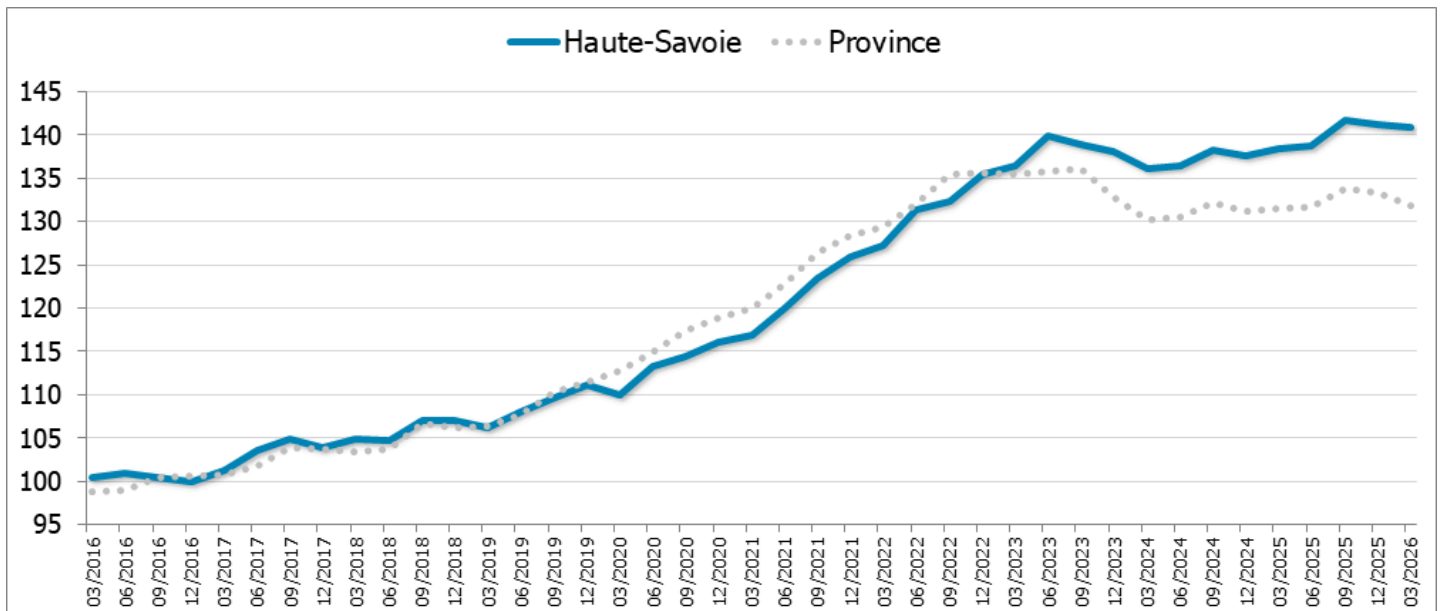
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	180 500 €	-8,2%	263 €	690 m <sup>2</sup>
Anney	380 500 €		595 €	650 m <sup>2</sup>
Anney-environs	270 000 €	-10,0%	342 €	750 m <sup>2</sup>
Albanais	150 000 €	-14,0%	260 €	630 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	308 200 €	-1,6%	440 €	650 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	153 600 €		218 €	680 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	198 000 €		241 €	800 m <sup>2</sup>
Genevois	220 000 €	-11,1%	332 €	640 m <sup>2</sup>
Léman	181 200 €	-0,4%	262 €	710 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	143 700 €	-4,2%	209 €	750 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	225 000 €		350 €	790 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	110 000 €		240 €	520 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens


Appartements anciens		Mars 2022	Mars 2023	Mars 2024	Mars 2025	Mars 2026
Annecy	Indice	142,4	151,9	145,3	146,1	143,6
	Évolution	+8,7%	+6,7%	-4,4%	+0,6%	-1,7%
Haute-Savoie	Indice	127,2	136,4	136,1	138,5	140,9
	Évolution	+8,9%	+7,2%	-0,3%	+1,8%	+1,8%
Province	Indice	129,4	135,4	130,2	131,5	131,8
	Évolution	+7,8%	+4,7%	-3,9%	+1,0%	+0,3%

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

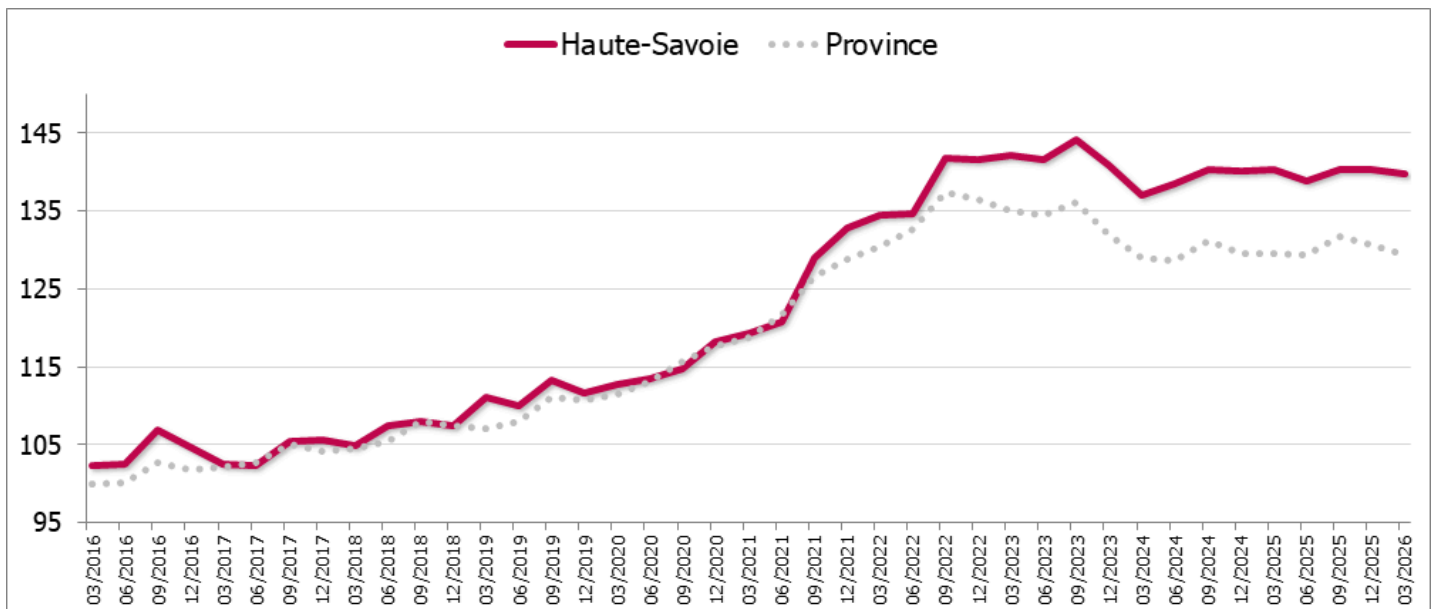




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Mars 2022	Mars 2023	Mars 2024	Mars 2025	Mars 2026
Haute-Savoie	Indice	134,5	142,2	136,9	140,4	139,8
	Évolution	+12,6%	+5,8%	-3,7%	+2,5%	-0,4%
Province	Indice	130,4	135,0	129,0	129,6	129,4
	Évolution	+9,8%	+3,5%	-4,4%	+0,4%	-0,1%

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.