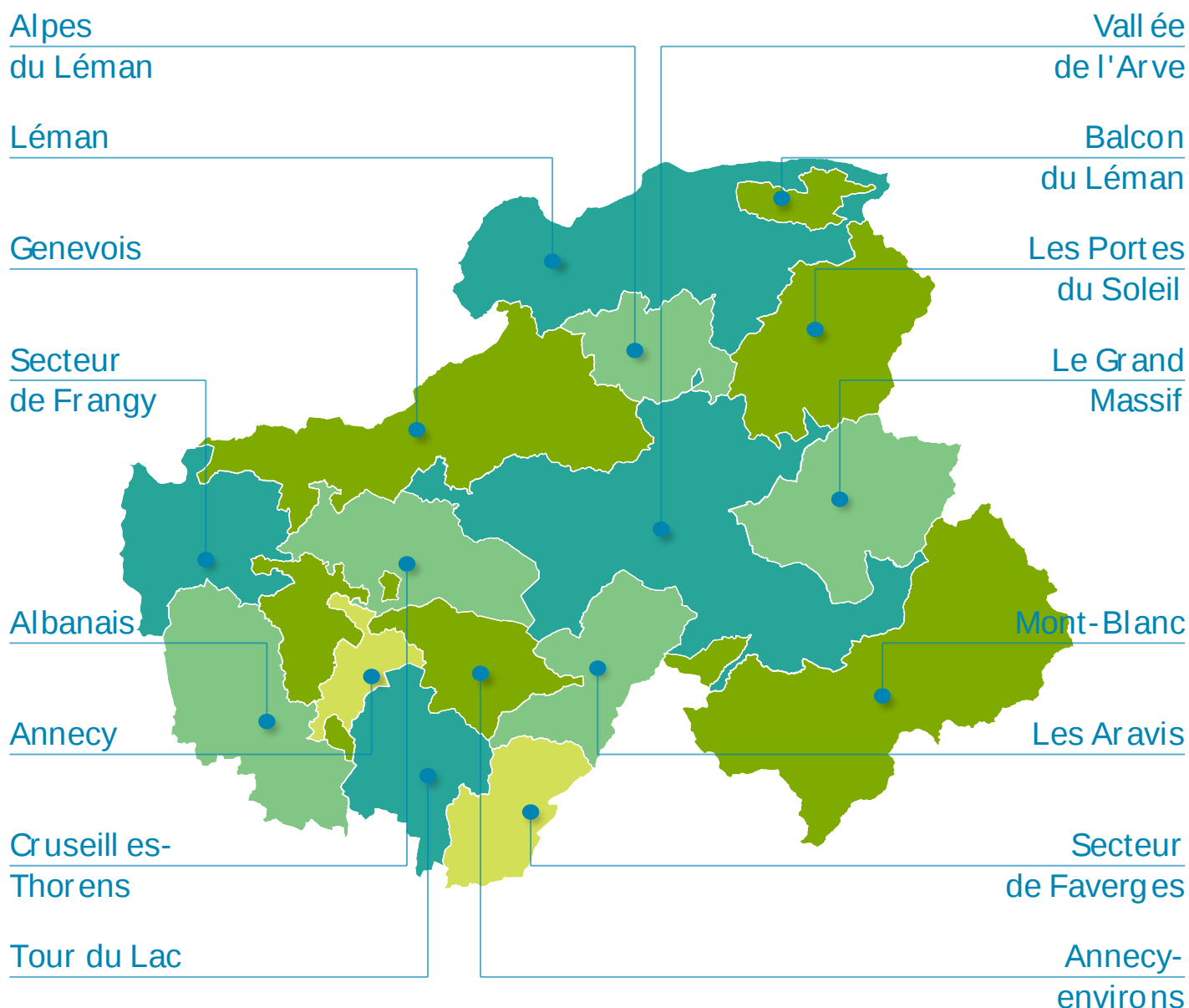


# Conjoncture Immobilière Départementale



**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er mai 2025 au 30 avril 2026



## 1. Marché immobilier des appartements anciens

|  Appartements anciens | Prix/m <sup>2</sup> médian | Évolution<br>prix/m <sup>2</sup><br>sur 1 an | Prix de vente<br>médian | Surface<br>habitable<br>médiane |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| HAUTE-SAVOIE                                                                                          | 4 360 €                    | +1,4%                                        | 237 500 €               | 57 m <sup>2</sup>               |
| Annecy                                                                                                | 5 130 €                    | +0,6%                                        | 292 000 €               | 64 m <sup>2</sup>               |
| Annecy-environs                                                                                       | 4 910 €                    | -0,5%                                        | 307 600 €               | 64 m <sup>2</sup>               |
| Albanais                                                                                              | 3 170 €                    | -3,3%                                        | 207 000 €               | 68 m <sup>2</sup>               |
| Tour du Lac                                                                                           | 5 350 €                    | -4,0%                                        | 355 300 €               | 68 m <sup>2</sup>               |
| Secteur de Faverges                                                                                   | 3 090 €                    | +3,8%                                        | 183 000 €               | 66 m <sup>2</sup>               |
| Secteur de Frangy                                                                                     | 3 370 €                    | +4,5%                                        | 228 500 €               | 67 m <sup>2</sup>               |
| Cruseilles-Thorens                                                                                    | 4 720 €                    | +3,5%                                        | 300 100 €               | 67 m <sup>2</sup>               |
| Genevois                                                                                              | 3 970 €                    | +3,8%                                        | 230 200 €               | 62 m <sup>2</sup>               |
| Léman                                                                                                 | 3 920 €                    | +3,6%                                        | 225 000 €               | 62 m <sup>2</sup>               |
| Vallée de l'Arve                                                                                      | 3 210 €                    | +4,7%                                        | 193 400 €               | 63 m <sup>2</sup>               |
| Alpes du Léman                                                                                        | 3 000 €                    | +5,4%                                        | 101 200 €               | 30 m <sup>2</sup>               |
| Balcon du Léman                                                                                       | 3 660 €                    | +2,0%                                        | 126 600 €               | 34 m <sup>2</sup>               |
| Les Aravis                                                                                            | 6 500 €                    | +2,7%                                        | 232 100 €               | 36 m <sup>2</sup>               |
| Le Grand Massif                                                                                       | 4 830 €                    | +1,5%                                        | 146 100 €               | 30 m <sup>2</sup>               |
| Mont-Blanc                                                                                            | 7 360 €                    | +4,5%                                        | 270 400 €               | 37 m <sup>2</sup>               |
| Les Portes du Soleil                                                                                  | 6 200 €                    | -2,3%                                        | 219 800 €               | 34 m <sup>2</sup>               |
| Giffre                                                                                                | 3 870 €                    | -1,6%                                        | 97 500 €                | 24 m <sup>2</sup>               |



## 2. Marché immobilier des appartements neufs

|  Appartements neufs | Prix/m <sup>2</sup> médian | Évolution<br>prix/m <sup>2</sup><br>sur 1 an | Prix de vente<br>médian | Surface<br>habitable<br>médiane |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| HAUTE-SAVOIE                                                                                        | 5 440 €                    | +8,8%                                        | 343 100 €               | 65 m <sup>2</sup>               |
| Annecy                                                                                              | 6 530 €                    | -0,6%                                        | 383 100 €               | 66 m <sup>2</sup>               |
| Annecy-environs                                                                                     | 6 030 €                    | +15,2%                                       | 378 500 €               | 66 m <sup>2</sup>               |
| Albanais                                                                                            | 4 350 €                    | +3,3%                                        | 279 000 €               | 66 m <sup>2</sup>               |
| Tour du Lac                                                                                         | 6 350 €                    |                                              | 417 400 €               | 63 m <sup>2</sup>               |
| Secteur de Frangy                                                                                   | 4 510 €                    | +8,1%                                        | 290 000 €               | 66 m <sup>2</sup>               |
| Cruseilles-Thorens                                                                                  | 5 510 €                    | +4,4%                                        | 343 500 €               | 65 m <sup>2</sup>               |
| Genevois                                                                                            | 5 280 €                    | +9,1%                                        | 342 000 €               | 67 m <sup>2</sup>               |
| Léman                                                                                               | 5 200 €                    | +8,7%                                        | 318 400 €               | 65 m <sup>2</sup>               |
| Vallée de l'Arve                                                                                    | 4 680 €                    | +5,6%                                        | 293 800 €               | 65 m <sup>2</sup>               |
| Balcon du Léman                                                                                     | 4 830 €                    |                                              | 299 200 €               | 64 m <sup>2</sup>               |
| Les Aravis                                                                                          | 6 810 €                    | -12,6%                                       | 389 300 €               | 58 m <sup>2</sup>               |
| Le Grand Massif                                                                                     | 7 310 €                    | +7,2%                                        | 453 100 €               | 71 m <sup>2</sup>               |
| Mont-Blanc                                                                                          | 7 660 €                    | +12,4%                                       | 460 200 €               | 62 m <sup>2</sup>               |
| Les Portes du Soleil                                                                                | 9 030 €                    | +2,0%                                        | 589 000 €               | 64 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                                                                                       | 460 800 €            | +1,0%                         | 115 m²                    | 870 m²                     |
| Annecy                                                                                             | 665 400 €            | -1,5%                         | 116 m²                    | 610 m²                     |
| Annecy-environs                                                                                    | 570 000 €            | +1,6%                         | 118 m²                    | 940 m²                     |
| Albanais                                                                                           | 382 900 €            | +2,1%                         | 108 m²                    | 960 m²                     |
| Tour du Lac                                                                                        | 759 800 €            | -1,2%                         | 123 m²                    | 1 010 m²                   |
| Secteur de Faverges                                                                                | 330 100 €            | -2,0%                         | 104 m²                    | 990 m²                     |
| Secteur de Frangy                                                                                  | 401 300 €            | +0,7%                         | 122 m²                    | 1 090 m²                   |
| Cruseilles-Thorens                                                                                 | 500 900 €            | -0,8%                         | 121 m²                    | 1 190 m²                   |
| Genevois                                                                                           | 481 300 €            | +0,8%                         | 120 m²                    | 800 m²                     |
| Léman                                                                                              | 437 000 €            | +1,6%                         | 110 m²                    | 780 m²                     |
| Vallée de l'Arve                                                                                   | 392 000 €            | +2,6%                         | 109 m²                    | 830 m²                     |
| Alpes du Léman                                                                                     | 346 700 €            | +16,6%                        | 103 m²                    | 1 080 m²                   |
| Balcon du Léman                                                                                    | 439 000 €            | -2,0%                         | 120 m²                    | 990 m²                     |
| Les Aravis                                                                                         | 640 000 €            | -9,5%                         | 115 m²                    | 940 m²                     |
| Le Grand Massif                                                                                    | 521 900 €            | +6,5%                         | 116 m²                    | 940 m²                     |
| Mont-Blanc                                                                                         | 1 123 500 €          | -4,0%                         | 140 m²                    | 940 m²                     |
| Les Portes du Soleil                                                                               | 672 500 €            | -1,3%                         | 117 m²                    | 670 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                                                                                    | 500 000 €            | +1,5%                         | 107 m²                    | 400 m²                     |
| Genevois                                                                                        | 552 500 €            | +8,9%                         | 111 m²                    | 430 m²                     |
| Léman                                                                                           | 460 900 €            | +1,0%                         | 96 m²                     | 410 m²                     |
| Vallée de l'Arve                                                                                | 325 000 €            |                               | 87 m²                     | 350 m²                     |
| Mont-Blanc                                                                                      | 987 200 €            |                               | 128 m²                    | 400 m²                     |



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

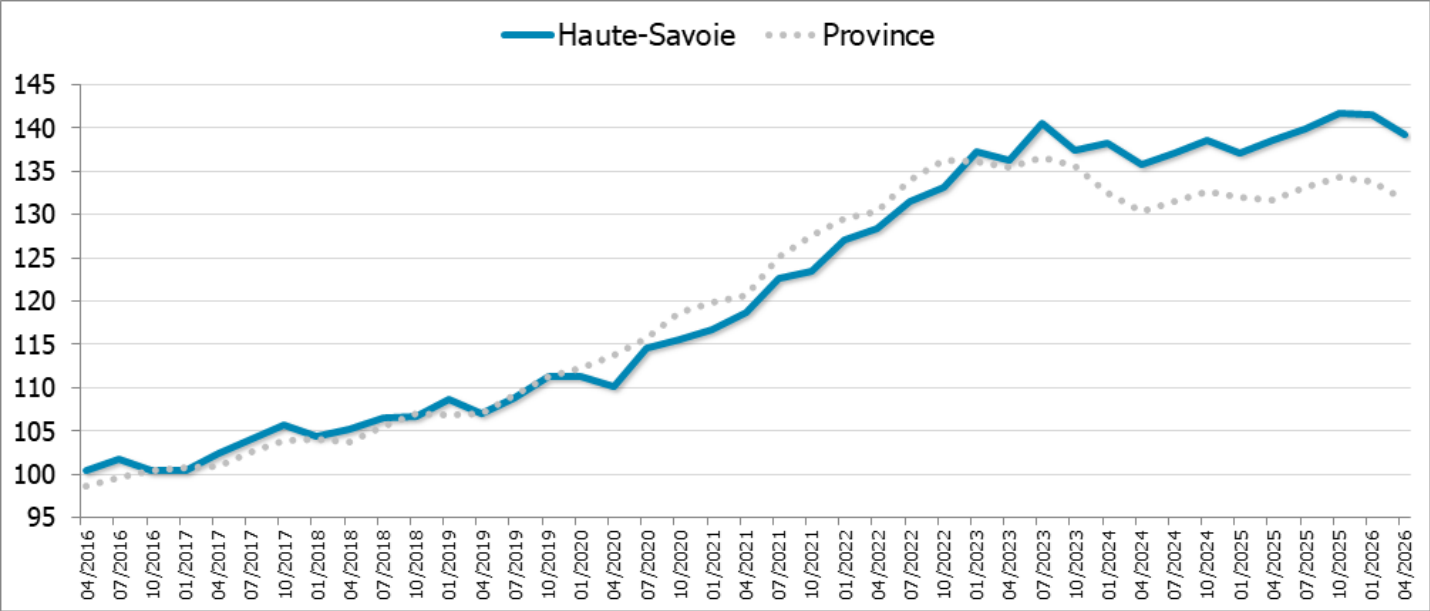
|  Terrains à bâtir | Prix de vente médian | Évolution prix vente sur 1 an | Prix/m <sup>2</sup> médian | Superficie terrain médiane |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| HAUTE-SAVOIE                                                                                      | 184 300 €            | -4,4%                         | 263 €                      | 690 m <sup>2</sup>         |
| Annecy-environs                                                                                   | 280 000 €            | -3,3%                         | 359 €                      | 800 m <sup>2</sup>         |
| Albanais                                                                                          | 145 000 €            | -17,7%                        | 252 €                      | 620 m <sup>2</sup>         |
| Tour du Lac                                                                                       | 345 600 €            | +4,7%                         | 488 €                      | 670 m <sup>2</sup>         |
| Secteur de Frangy                                                                                 | 149 300 €            |                               | 218 €                      | 660 m <sup>2</sup>         |
| Cruseilles-Thorens                                                                                | 193 400 €            |                               | 245 €                      | 760 m <sup>2</sup>         |
| Genevois                                                                                          | 213 700 €            | -11,7%                        | 331 €                      | 640 m <sup>2</sup>         |
| Léman                                                                                             | 184 400 €            | +4,9%                         | 263 €                      | 700 m <sup>2</sup>         |
| Vallée de l'Arve                                                                                  | 150 000 €            | +5,3%                         | 209 €                      | 730 m <sup>2</sup>         |
| Mont-Blanc                                                                                        | 290 000 €            | +2,7%                         | 411 €                      | 820 m <sup>2</sup>         |
| Les Portes du Soleil                                                                              | 135 000 €            |                               | 235 €                      | 510 m <sup>2</sup>         |



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

| Appartements anciens |           | Avril 2022 | Avril 2023 | Avril 2024 | Avril 2025 | Avril 2026 |
|----------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Annecy               | Indice    | 142,5      | 152,0      | 141,0      | 144,6      | 140,7      |
|                      | Évolution | +6,5%      | +6,7%      | -7,3%      | +2,5%      | -2,7%      |
| Haute-Savoie         | Indice    | 128,4      | 136,3      | 135,7      | 138,5      | 139,3      |
|                      | Évolution | +8,2%      | +6,2%      | -0,4%      | +2,0%      | +0,5%      |
| Province             | Indice    | 130,3      | 135,4      | 130,3      | 131,7      | 131,7      |
|                      | Évolution | +8,0%      | +4,0%      | -3,8%      | +1,1%      | 0,0%       |

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

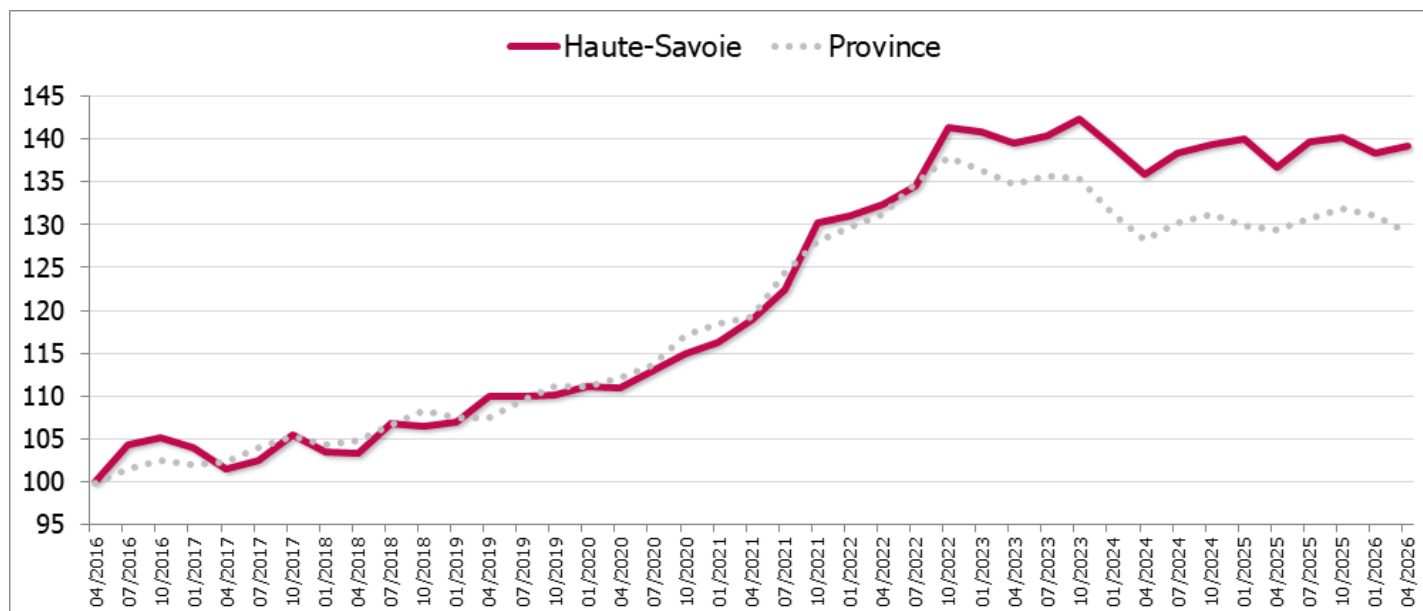




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

|  Maisons anciennes |           | Avril 2022 | Avril 2023 | Avril 2024 | Avril 2025 | Avril 2026 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Haute-Savoie                                                                                       | Indice    | 132,3      | 139,5      | 135,9      | 136,7      | 139,3      |
|                                                                                                    | Évolution | +11,3%     | +5,4%      | -2,6%      | +0,6%      | +1,9%      |
| Province                                                                                           | Indice    | 131,1      | 134,7      | 128,2      | 129,4      | 129,1      |
|                                                                                                    | Évolution | +10,0%     | +2,7%      | -4,8%      | +0,9%      | -0,2%      |

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.