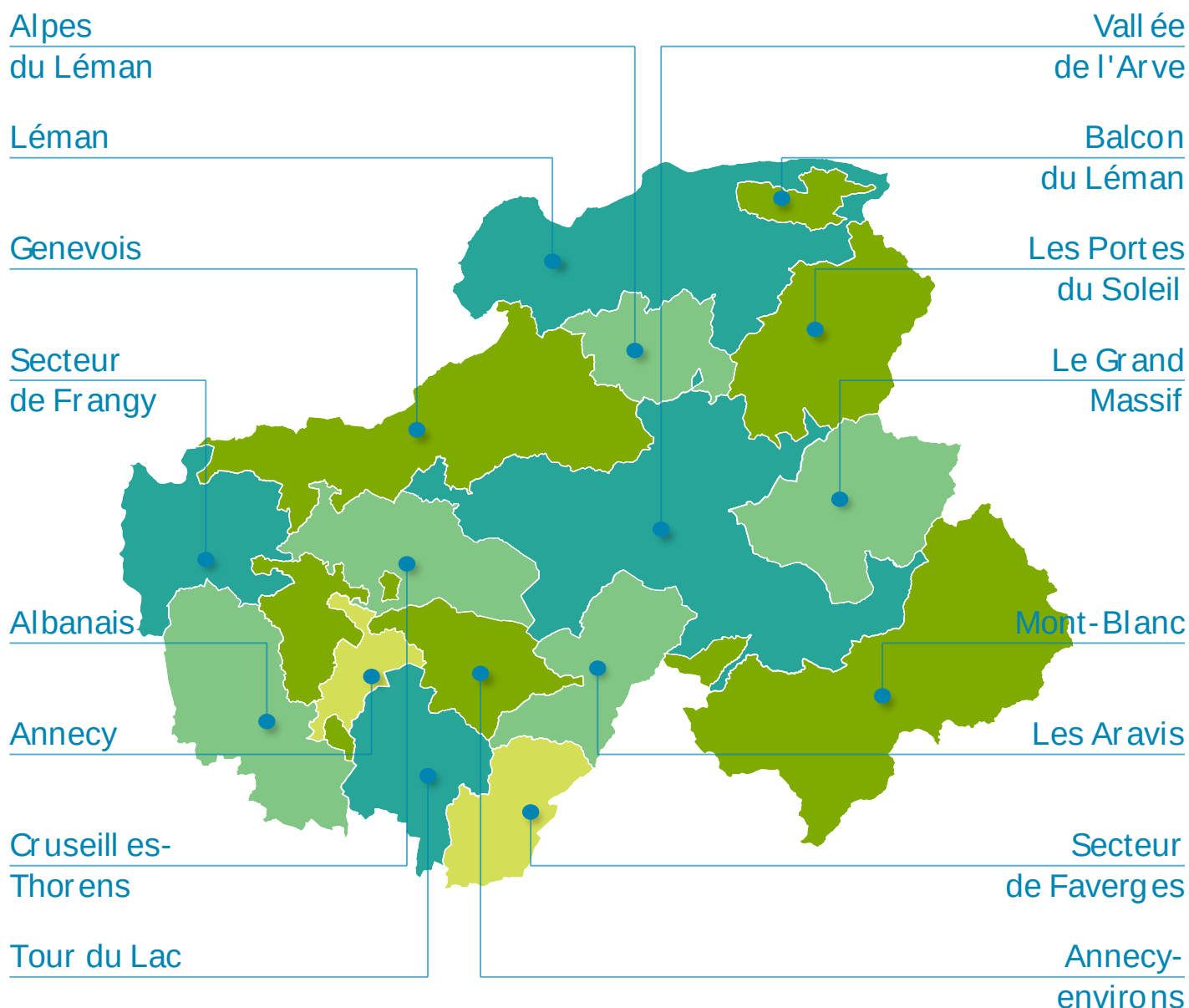


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er juin 2025 au 31 mai 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	4 380 €	+1,5%	237 000 €	57 m ²
Annecy	5 150 €	+0,6%	293 300 €	64 m ²
Annecy-environs	4 910 €	-0,3%	308 000 €	64 m ²
Albanais	3 170 €	-2,9%	210 000 €	68 m ²
Tour du Lac	5 370 €	-1,3%	351 800 €	67 m ²
Secteur de Faverges	3 030 €	+1,7%	184 000 €	65 m ²
Secteur de Frangy	3 330 €	+2,3%	228 300 €	67 m ²
Cruseilles-Thorens	4 730 €	+4,3%	300 000 €	67 m ²
Genevois	3 970 €	+4,0%	230 000 €	62 m ²
Léman	3 910 €	+1,9%	222 900 €	61 m ²
Vallée de l'Arve	3 210 €	+4,2%	193 400 €	63 m ²
Alpes du Léman	3 060 €	+7,3%	101 200 €	30 m ²
Balcon du Léman	3 650 €	+0,5%	125 000 €	33 m ²
Les Aravis	6 550 €	+3,9%	233 500 €	35 m ²
Le Grand Massif	4 790 €	+0,1%	141 400 €	30 m ²
Mont-Blanc	7 360 €	+4,5%	270 000 €	37 m ²
Les Portes du Soleil	6 250 €	-2,0%	219 100 €	34 m ²
Giffre	3 930 €	-1,1%	102 700 €	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	5 460 €	+7,6%	342 000 €	65 m ²
Annecy	6 510 €	-0,9%	377 600 €	65 m ²
Annecy-environs	6 180 €	+12,7%	377 000 €	67 m ²
Albanais	4 360 €	+3,3%	276 200 €	65 m ²
Tour du Lac	6 350 €		427 400 €	63 m ²
Secteur de Frangy	4 480 €	+8,2%	287 400 €	67 m ²
Cruseilles-Thorens	5 520 €	+3,2%	340 100 €	65 m ²
Genevois	5 270 €	+7,1%	341 400 €	67 m ²
Léman	5 190 €	+7,5%	313 100 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 690 €	+5,6%	294 800 €	65 m ²
Balcon du Léman	4 830 €		299 200 €	64 m ²
Les Aravis	6 750 €	-13,4%	387 000 €	58 m ²
Le Grand Massif	7 290 €	+0,2%	433 000 €	70 m ²
Mont-Blanc	7 940 €	+15,3%	557 000 €	65 m ²
Les Portes du Soleil	9 040 €	+3,1%	583 000 €	63 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	460 200 €	+0,6%	115 m²	870 m²
Annecy	670 000 €	+1,2%	115 m²	610 m²
Annecy-environs	568 000 €	+1,3%	119 m²	930 m²
Albanais	383 900 €	+2,4%	108 m²	960 m²
Tour du Lac	732 500 €	-5,0%	121 m²	1 010 m²
Secteur de Faverges	330 200 €	-2,4%	103 m²	990 m²
Secteur de Frangy	403 400 €	+2,1%	120 m²	1 080 m²
Cruseilles-Thorens	497 500 €	-3,9%	118 m²	1 170 m²
Genevois	480 500 €	+0,8%	120 m²	800 m²
Léman	437 000 €	+1,2%	108 m²	770 m²
Vallée de l'Arve	391 700 €	+3,1%	111 m²	830 m²
Alpes du Léman	360 000 €	+19,3%	101 m²	1 090 m²
Balcon du Léman	446 100 €	+0,6%	120 m²	990 m²
Les Aravis	634 600 €	-10,3%	117 m²	960 m²
Le Grand Massif	494 000 €	+3,4%	111 m²	960 m²
Mont-Blanc	1 123 500 €	-1,5%	139 m²	940 m²
Les Portes du Soleil	681 000 €	+1,2%	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 €	+0,0%	107 m²	400 m²
Genevois	550 000 €	+7,2%	111 m²	430 m²
Léman	468 200 €	+2,6%	96 m²	410 m²
Vallée de l'Arve	325 000 €		88 m²	350 m²
Mont-Blanc	987 200 €		128 m²	400 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

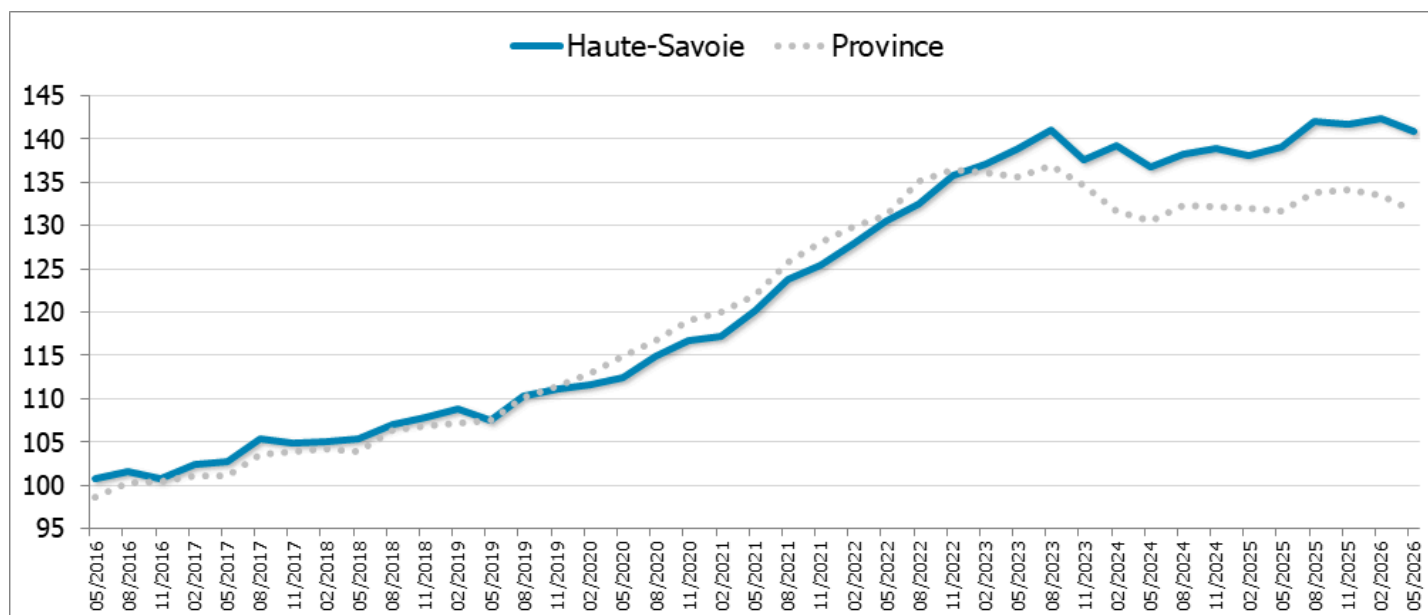
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	187 000 €	-2,9%	261 €	700 m ²
Annecy	371 500 €		595 €	680 m ²
Annecy-environs	280 000 €	-6,7%	349 €	800 m ²
Albanais	145 000 €	-12,7%	255 €	620 m ²
Tour du Lac	348 300 €	+5,5%	503 €	680 m ²
Secteur de Frangy	152 100 €		225 €	660 m ²
Cruseilles-Thorens	207 400 €		246 €	780 m ²
Genevois	220 000 €	-4,3%	327 €	640 m ²
Léman	186 100 €	+5,3%	266 €	700 m ²
Vallée de l'Arve	156 600 €	+9,6%	204 €	760 m ²
Mont-Blanc	290 000 €	+2,7%	417 €	850 m ²
Les Portes du Soleil	135 000 €		219 €	510 m ²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

 Appartements anciens		Mai 2022	Mai 2023	Mai 2024	Mai 2025	Mai 2026
Annecy	Indice	146,7	155,4	143,8	147,7	143,6
	Évolution	+8,2%	+5,9%	-7,5%	+2,7%	-2,8%
Haute-Savoie	Indice	130,6	139,0	136,7	139,0	140,8
	Évolution	+8,7%	+6,4%	-1,6%	+1,7%	+1,3%
Province	Indice	131,1	135,6	130,5	131,6	131,6
	Évolution	+7,5%	+3,4%	-3,8%	+0,9%	0,0%

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

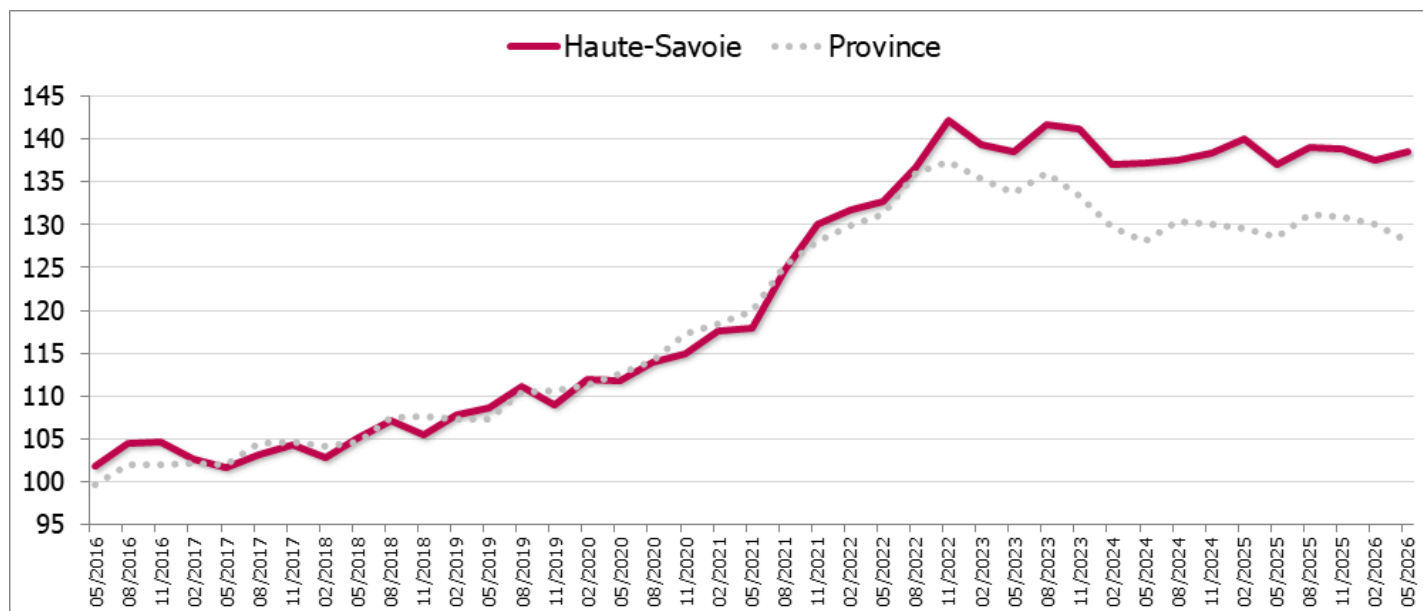




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Mai 2022	Mai 2023	Mai 2024	Mai 2025	Mai 2026
Haute-Savoie	Indice	132,7	138,4	137,2	137,0	138,6
	Évolution	+12,5%	+4,3%	-0,9%	-0,1%	+1,2%
Province	Indice	131,2	133,8	128,1	128,6	128,0
	Évolution	+9,3%	+2,0%	-4,3%	+0,4%	-0,5%

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.