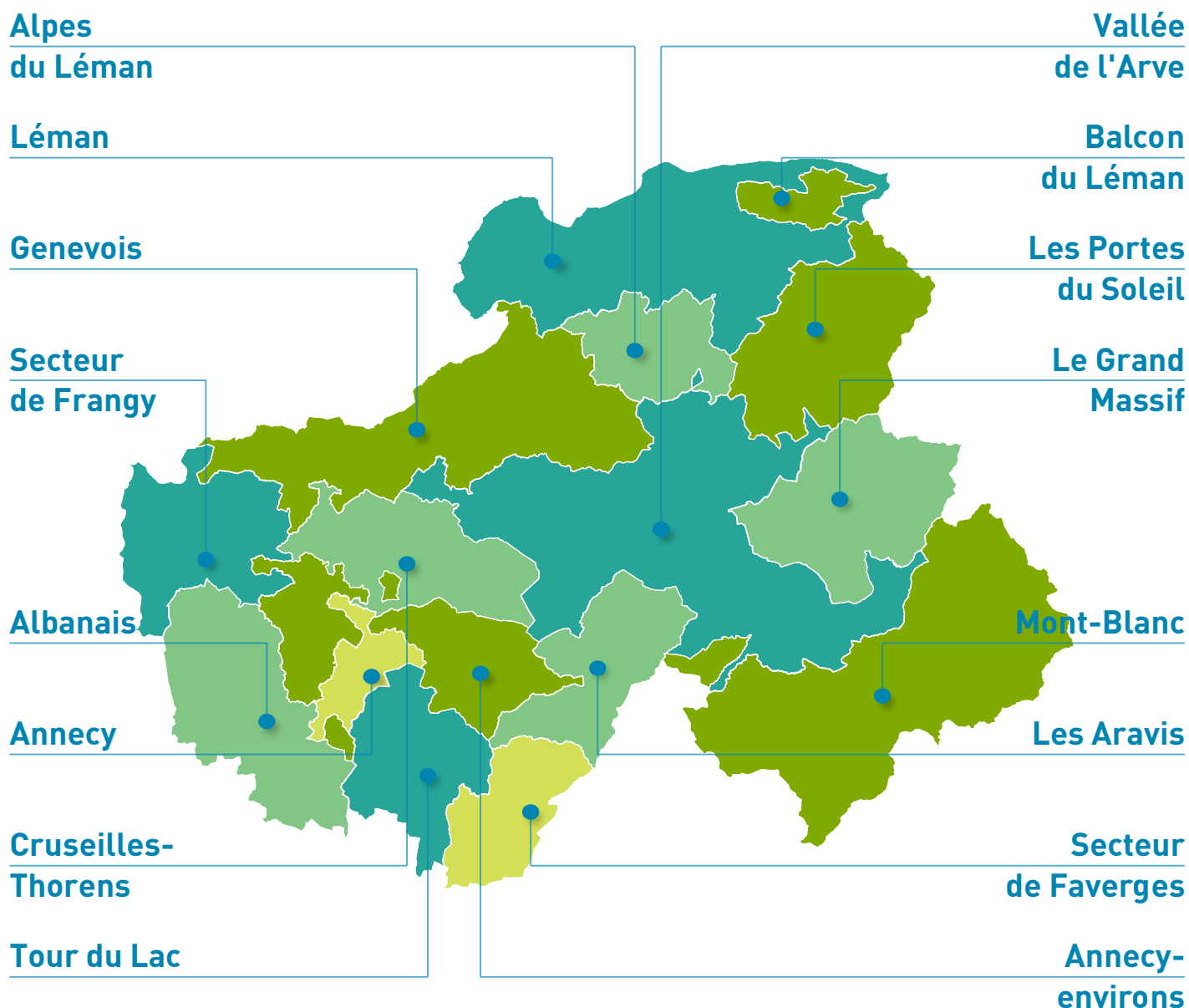


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er juillet 2025 au 30 juin 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 €	+1,1%	235 300 €	57 m ²
Annecy	5 130 €	+0,2%	295 000 €	65 m ²
Annecy-environs	4 920 €	+0,1%	309 400 €	64 m ²
Albanais	3 190 €	-2,5%	210 600 €	68 m ²
Tour du Lac	5 350 €	-1,2%	335 000 €	66 m ²
Secteur de Faverges	3 030 €	+1,7%	183 000 €	64 m ²
Secteur de Frangy	3 370 €	+6,6%	228 500 €	69 m ²
Cruseilles-Thorens	4 740 €	+3,5%	284 300 €	66 m ²
Genevois	3 980 €	+4,1%	230 000 €	62 m ²
Léman	3 910 €	+2,3%	222 400 €	61 m ²
Vallée de l'Arve	3 210 €	+4,1%	193 500 €	63 m ²
Alpes du Léman	3 030 €	+6,2%	104 000 €	31 m ²
Balcon du Léman	3 670 €	+1,1%	125 000 €	33 m ²
Les Aravis	6 580 €	+4,7%	226 000 €	34 m ²
Le Grand Massif	4 790 €	-0,3%	144 900 €	30 m ²
Mont-Blanc	7 330 €	+2,3%	266 000 €	36 m ²
Les Portes du Soleil	6 250 €	-1,4%	226 800 €	35 m ²
Giffre	3 830 €	-3,6%	101 300 €	23 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	5 510 €	+8,0%	342 000 €	65 m ²
Annecy	6 530 €	-2,2%	366 100 €	65 m ²
Annecy-environs	6 080 €	+11,0%	380 000 €	67 m ²
Albanais	4 360 €	+3,8%	278 800 €	65 m ²
Tour du Lac	6 420 €		427 700 €	66 m ²
Secteur de Frangy	4 480 €	+7,8%	289 800 €	67 m ²
Cruseilles-Thorens	5 530 €	+2,5%	353 500 €	68 m ²
Genevois	5 280 €	+5,0%	340 700 €	67 m ²
Léman	5 200 €	+7,1%	312 300 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 690 €	+4,5%	293 800 €	65 m ²
Balcon du Léman	4 860 €		301 500 €	64 m ²
Les Aravis	6 750 €	-13,3%	407 000 €	58 m ²
Le Grand Massif	7 240 €	-1,4%	409 500 €	65 m ²
Mont-Blanc	8 150 €	+18,4%	613 200 €	67 m ²
Les Portes du Soleil	8 820 €	-2,1%	550 800 €	62 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	461 400 €	+0,9%	115 m²	870 m²
Annecy	667 700 €	-0,6%	115 m²	600 m²
Annecy-environs	562 100 €	-1,9%	119 m²	910 m²
Albanais	384 400 €	+3,5%	109 m²	970 m²
Tour du Lac	731 500 €	-6,4%	124 m²	1 020 m²
Secteur de Faverges	338 400 €	+5,5%	103 m²	1 000 m²
Secteur de Frangy	409 400 €	+3,6%	120 m²	1 090 m²
Cruseilles-Thorens	490 000 €	-5,8%	120 m²	1 160 m²
Genevois	480 500 €	+0,9%	120 m²	800 m²
Léman	440 400 €	+1,2%	110 m²	780 m²
Vallée de l'Arve	391 000 €	+2,3%	113 m²	830 m²
Alpes du Léman	360 000 €	+17,3%	101 m²	1 090 m²
Balcon du Léman	448 700 €	+2,6%	113 m²	980 m²
Les Aravis	637 500 €	-8,0%	116 m²	1 020 m²
Le Grand Massif	523 800 €	+12,0%	114 m²	820 m²
Mont-Blanc	1 141 600 €	+6,2%	140 m²	940 m²
Les Portes du Soleil	688 800 €	+8,9%	119 m²	700 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	529 900 €	+7,1%	107 m²	410 m²
Genevois	552 500 €	+7,7%	111 m²	430 m²
Léman	487 500 €	+7,1%	97 m²	430 m²
Vallée de l'Arve	315 400 €		86 m²	350 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

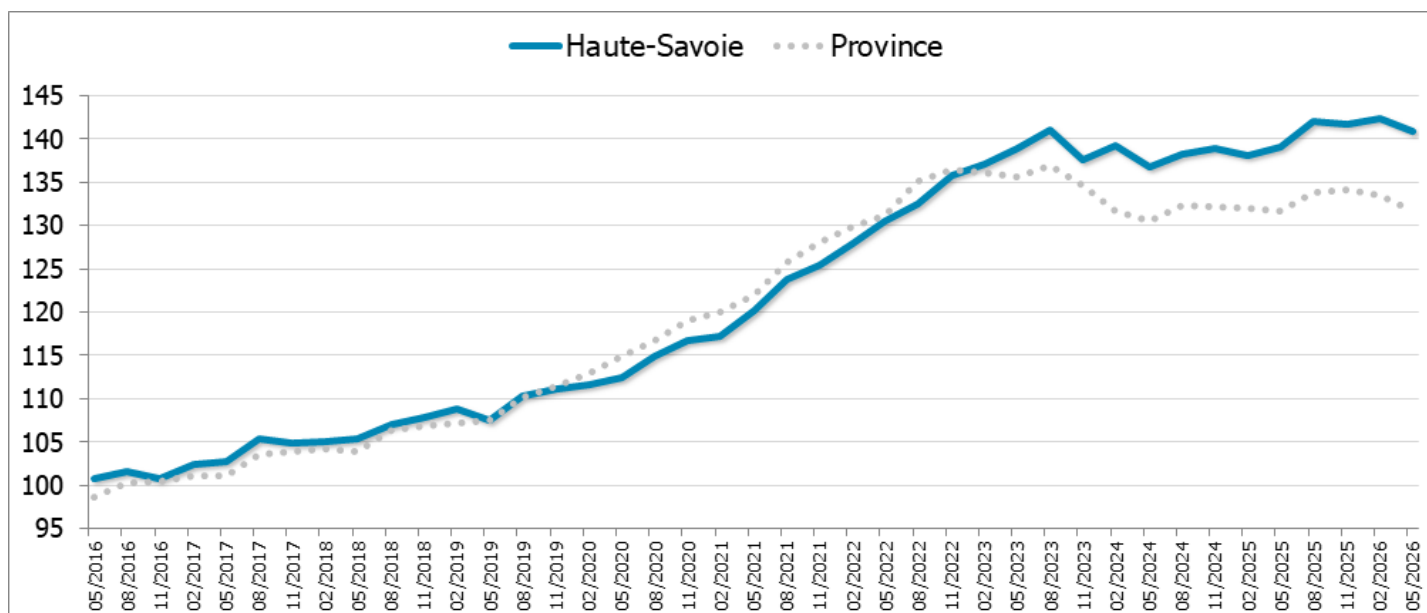
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	190 000 €	-0,1%	271 €	700 m ²
Annecy	369 000 €		595 €	660 m ²
Annecy-environs	286 800 €	-0,9%	376 €	800 m ²
Albanais	145 000 €	-12,5%	247 €	640 m ²
Tour du Lac	348 300 €	+11,2%	459 €	750 m ²
Secteur de Frangy	151 100 €		218 €	680 m ²
Cruseilles-Thorens	213 000 €	-11,3%	247 €	740 m ²
Genevois	220 500 €	-3,8%	323 €	650 m ²
Léman	190 000 €	+7,7%	270 €	720 m ²
Vallée de l'Arve	157 200 €	+10,1%	211 €	710 m ²
Mont-Blanc	290 000 €	+6,1%	401 €	810 m ²
Les Portes du Soleil	160 000 €	+0,9%	260 €	480 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

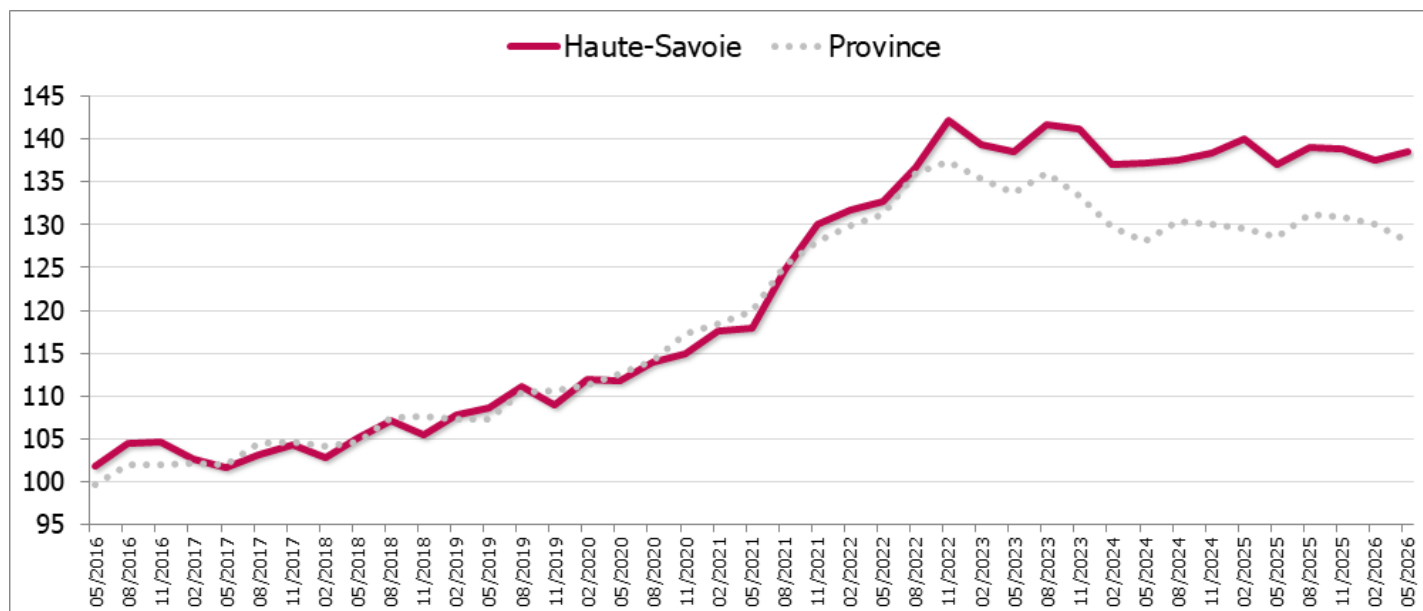




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 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.