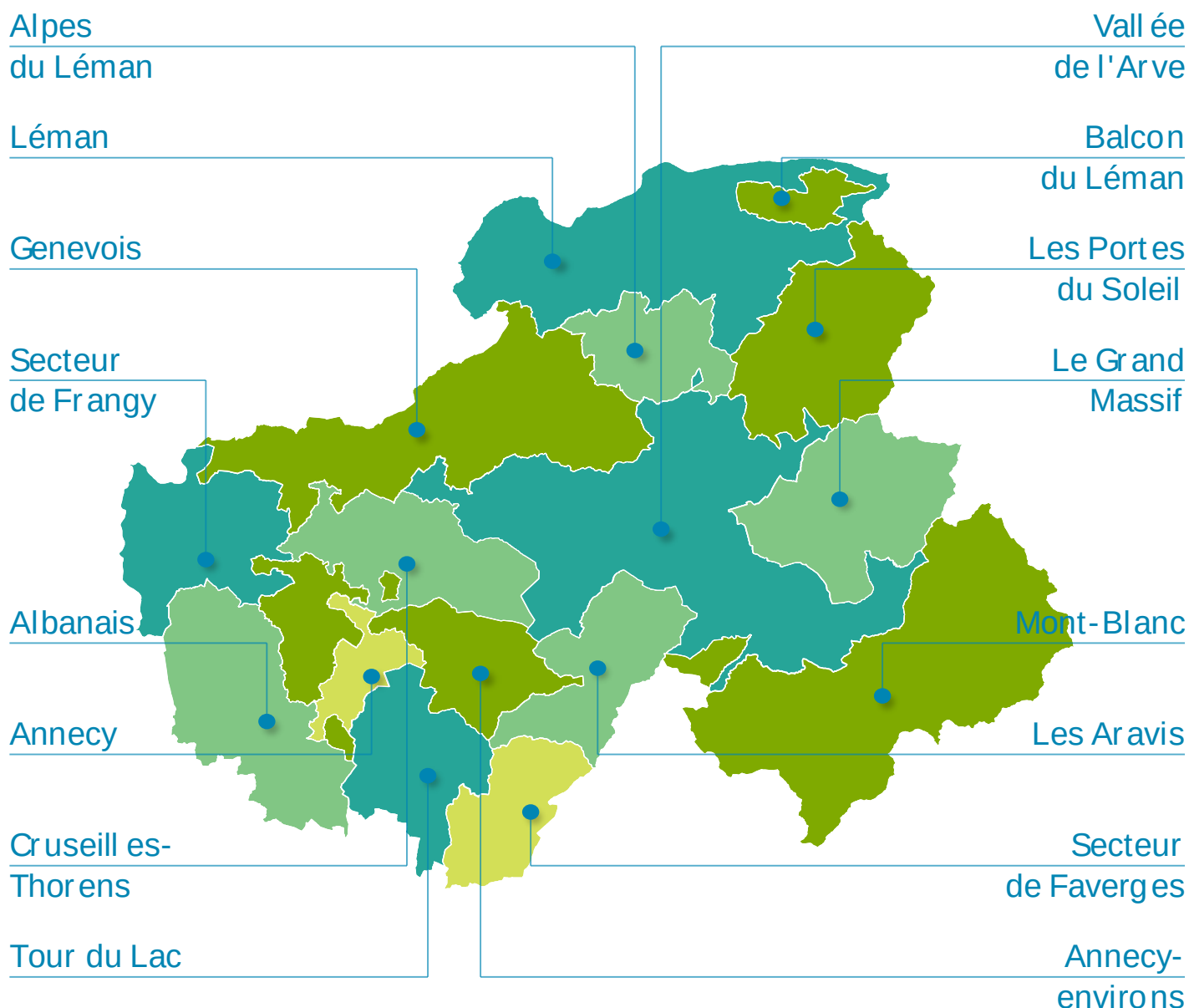


Conjoncture Immobilière Départementale



74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er août 2025 au 31 juillet 2026



1. Ventes - Appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTE-SAVOIE	4 390 €	+1,4%	234 400 €	56 m ²
Annecy	5 150 €	+0,5%	292 600 €	64 m ²
Annecy-environs	4 930 €	+0,3%	311 000 €	65 m ²
Albanais	3 130 €	-4,3%	208 600 €	68 m ²
Tour du Lac	5 280 €	-3,0%	327 800 €	65 m ²
Secteur de Faverges	3 090 €	+3,7%	178 700 €	64 m ²
Secteur de Frangy	3 460 €	+6,4%	228 500 €	68 m ²
Cruseilles-Thorens	4 800 €	+4,6%	294 500 €	67 m ²
Genevois	3 980 €	+2,8%	228 000 €	61 m ²
Léman	3 910 €	+1,3%	224 900 €	61 m ²
Vallée de l'Arve	3 220 €	+3,5%	194 500 €	63 m ²
Alpes du Léman	3 000 €	+5,1%	103 000 €	31 m ²
Balcon du Léman	3 700 €	+2,5%	123 500 €	32 m ²
Les Aravis	6 550 €	+3,7%	220 000 €	33 m ²
Le Grand Massif	4 810 €	+1,0%	142 000 €	31 m ²
Mont-Blanc	7 270 €	+0,5%	260 200 €	36 m ²
Les Portes du Soleil	6 240 €	-1,5%	230 000 €	35 m ²
Giffre	3 830 €	-3,6%	102 200 €	26 m ²



2. Ventes - Appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTE-SAVOIE	5 520 €	+7,5%	336 700 €	65 m ²
Annecy	6 600 €	-0,9%	364 000 €	64 m ²
Annecy-environs	6 090 €	+10,3%	386 000 €	68 m ²
Albanais	4 370 €	+3,4%	259 200 €	64 m ²
Tour du Lac	6 500 €		427 400 €	64 m ²
Secteur de Frangy	4 510 €	+11,3%	284 700 €	66 m ²
Cruseilles-Thorens	5 580 €	+7,0%	365 000 €	67 m ²
Genevois	5 310 €	+3,9%	337 500 €	65 m ²
Léman	5 220 €	+7,4%	307 800 €	63 m ²
Vallée de l'Arve	4 750 €	+4,9%	279 600 €	63 m ²
Balcon du Léman	4 820 €		299 400 €	64 m ²
Les Aravis	6 700 €	-5,2%	407 000 €	58 m ²
Le Grand Massif	7 240 €	-6,2%	415 000 €	66 m ²
Mont-Blanc	7 950 €	+12,5%	504 000 €	71 m ²
Les Portes du Soleil	8 850 €	-1,4%	572 500 €	62 m ²



3. Ventes - Maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	467 100 €	+2,7%	116 m²	880 m²
Annecy	680 000 €	+2,8%	115 m²	640 m²
Annecy-environs	565 000 €	-2,0%	122 m²	990 m²
Albansais	384 000 €	+3,2%	109 m²	950 m²
Tour du Lac	732 000 €	-2,7%	126 m²	1 010 m²
Secteur de Faverges	334 800 €	+0,7%	100 m²	1 000 m²
Secteur de Frangy	409 400 €	+3,6%	120 m²	1 050 m²
Cruseilles-Thorens	497 500 €	-3,0%	120 m²	1 210 m²
Genevois	480 000 €	+0,5%	118 m²	820 m²
Léman	443 400 €	+2,3%	110 m²	790 m²
Vallée de l'Arve	388 800 €	-0,1%	114 m²	830 m²
Alpes du Léman	360 000 €	+11,6%	101 m²	1 100 m²
Balcon du Léman	448 700 €	+3,3%	113 m²	950 m²
Les Aravis	697 000 €	+1,5%	122 m²	1 070 m²
Le Grand Massif	565 500 €	+15,7%	116 m²	860 m²
Mont-Blanc	1 117 000 €	+3,9%	142 m²	940 m²
Les Portes du Soleil	684 800 €	+9,6%	118 m²	730 m²



4. Ventes - Terrains à bâtir

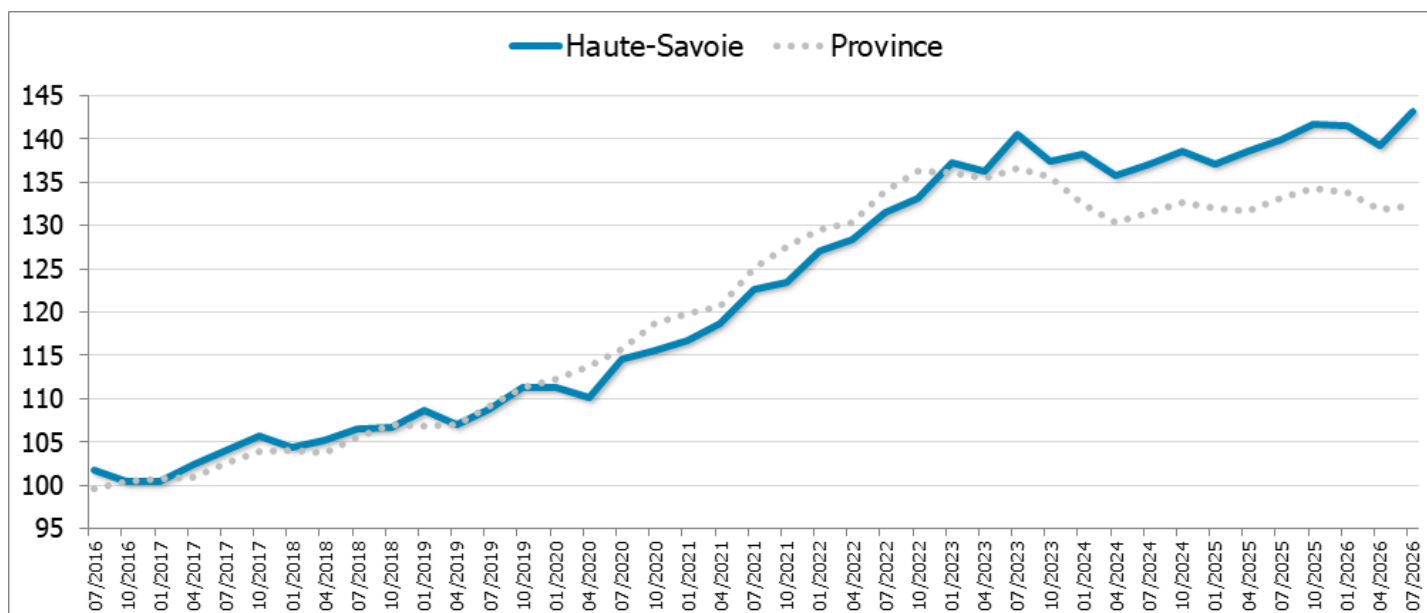
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	188 900 €	+0,5%	268 €	700 m ²
Annecy	343 900 €		561 €	640 m ²
Annecy-environs	282 500 €	+1,5%	380 €	800 m ²
Albanais	144 900 €	-6,2%	247 €	640 m ²
Tour du Lac	346 600 €	+18,8%	452 €	740 m ²
Secteur de Frangy	155 000 €		217 €	690 m ²
Cruseilles-Thorens	213 900 €	-0,5%	258 €	750 m ²
Genevois	220 000 €	-1,5%	323 €	670 m ²
Léman	190 000 €	+9,6%	255 €	740 m ²
Vallée de l'Arve	161 500 €	+13,3%	227 €	670 m ²
Mont-Blanc	295 000 €		406 €	810 m ²
Les Portes du Soleil	177 800 €		278 €	490 m ²



5. Indices bruts des prix des appartements anciens

 Appartements anciens		Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025	Juillet 2026
Annecy	Indice	143,8	151,9	142,6	141,3	149,5
	Évolution	+4,4%	+5,7%	-6,2%	-0,9%	+5,8%
Haute-Savoie	Indice	131,6	140,5	137,1	139,8	143,2
	Évolution	+7,2%	+6,8%	-2,5%	+2,0%	+2,4%
Province	Indice	134,0	136,7	131,6	133,1	132,4
	Évolution	+7,1%	+2,0%	-3,7%	+1,2%	-0,6%

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

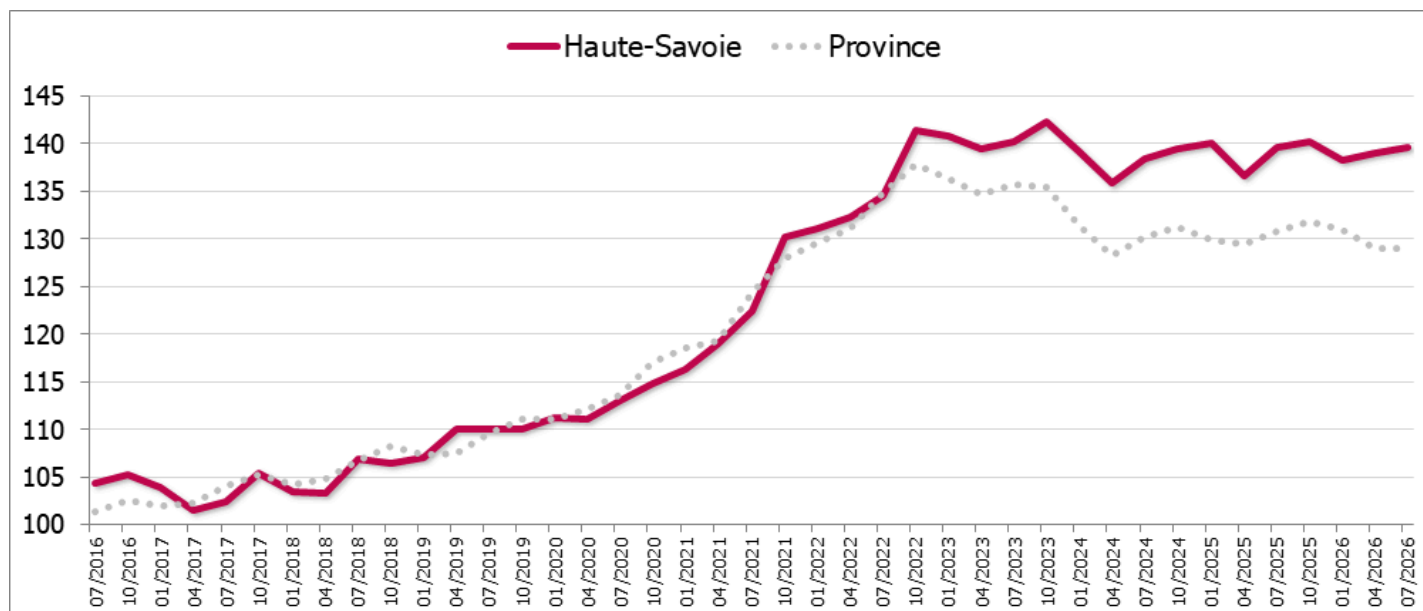




6. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025	Juillet 2026
Haute-Savoie	Indice	134,5	140,3	138,4	139,7	139,6
	Évolution	+9,8%	+4,3%	-1,3%	+0,9%	0,0%
Province	Indice	134,9	135,7	130,2	130,8	129,0
	Évolution	+8,4%	+0,6%	-4,0%	+0,4%	-1,3%

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 ventes 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 ventes 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.

Les avant-contrats pris en compte :

- Appartements anciens de 0 à 8 pièces avec une surface habitable comprise entre 10 m² et 200 m²,
- Maisons anciennes de 0 à 12 pièces avec une surface habitable comprise entre 20 m² et 300 m²,
- Prix de vente supérieur à 1 524 € et inférieur à 10 000 000 €.



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.