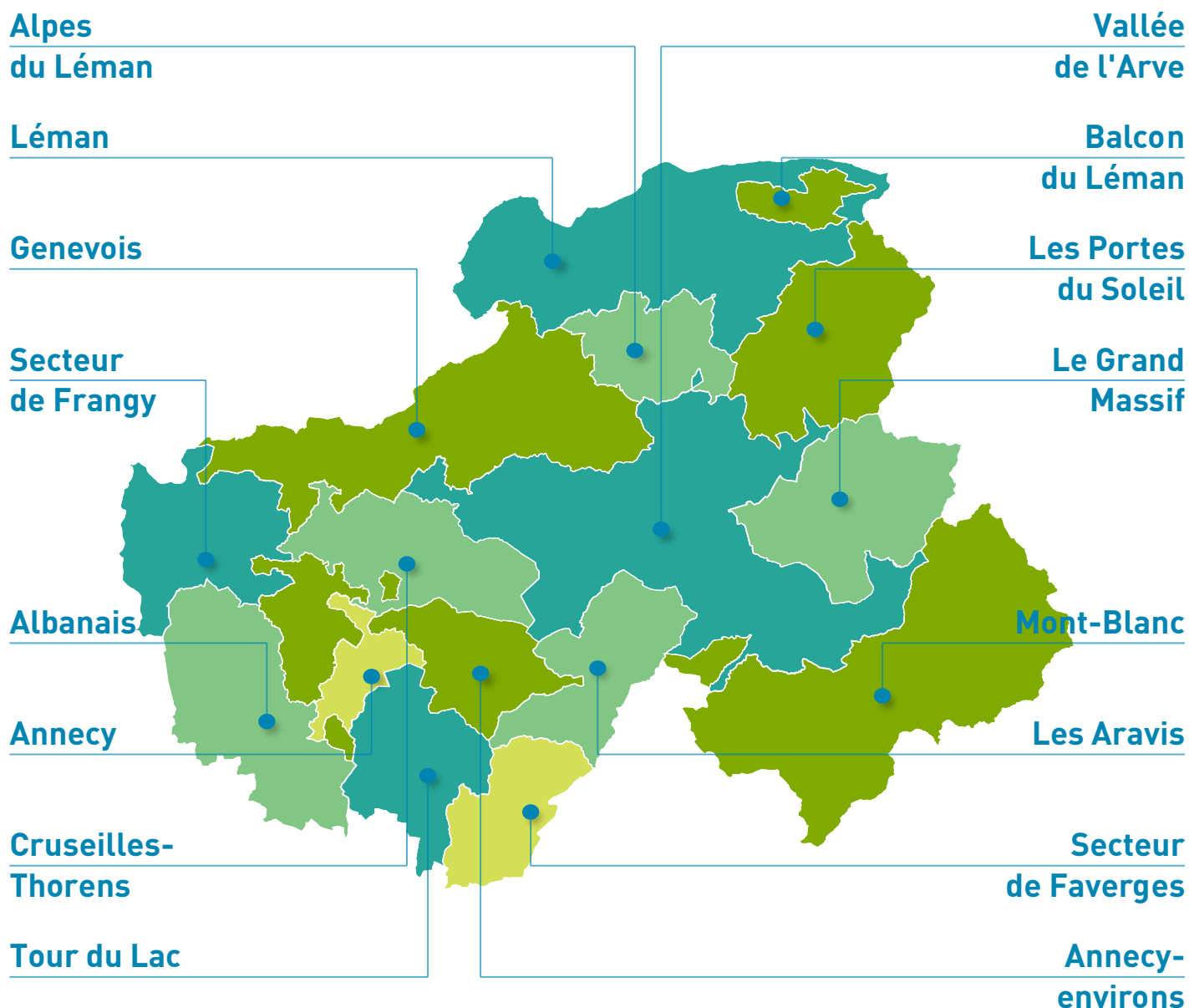




# Conjoncture Immobilière Départementale




**74 - Haute-Savoie**

Période d'étude : du 1er mars 2022 au 28 février 2023




## 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	4 040 €	+5,4%	223 000 €	58 m <sup>2</sup>
Annecy	5 060 €	+6,7%	295 300 €	66 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	4 800 €	+8,8%	302 000 €	66 m <sup>2</sup>
Albanais	3 110 €	+1,1%	195 000 €	65 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	5 450 €	+15,1%	330 300 €	66 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	2 590 €	+0,2%	160 300 €	65 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 150 €	+4,5%	215 000 €	76 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 270 €	+4,2%	264 000 €	65 m <sup>2</sup>
Genevois	3 610 €	+4,8%	217 700 €	64 m <sup>2</sup>
Léman	3 520 €	+6,8%	213 500 €	64 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	2 860 €	+8,0%	171 300 €	64 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	2 620 €	+8,2%	65 000 €	26 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	3 260 €	+8,5%	95 100 €	27 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 480 €	+5,8%	230 000 €	32 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	4 400 €	+10,8%	140 500 €	31 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	6 600 €	+16,1%	249 100 €	39 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	5 520 €	+8,3%	181 600 €	32 m <sup>2</sup>
Giffre	3 450 €	+4,2%	79 800 €	23 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	4 880 €	+1,4%	302 000 €	65 m <sup>2</sup>
Annecy	5 490 €	-1,3%	363 500 €	68 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	5 070 €	-3,2%	331 800 €	66 m <sup>2</sup>
Albanais	4 070 €	+6,5%	265 000 €	66 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	4 870 €	-7,4%	327 400 €	68 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	3 990 €	+1,0%	244 400 €	63 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	4 760 €	+1,2%	296 400 €	51 m <sup>2</sup>
Genevois	5 000 €	+8,6%	307 800 €	65 m <sup>2</sup>
Léman	4 890 €	+6,4%	289 000 €	63 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	4 250 €	+6,2%	257 000 €	64 m <sup>2</sup>
Les Aravis	6 600 €	+14,0%	431 400 €	69 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	6 470 €	+19,5%	422 000 €	61 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	7 060 €	-1,9%	514 400 €	71 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	8 610 €	+15,6%	533 000 €	66 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	456 000 €	+7,3%	115 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Annecy	674 700 €	+6,9%	124 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>
Annecy-environs	553 200 €	+6,4%	114 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>
Albanais	384 600 €	+13,5%	106 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	757 800 €	+14,5%	136 m <sup>2</sup>	1 030 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	291 900 €	-11,3%	100 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	363 000 €	+3,8%	111 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	505 500 €	+3,4%	120 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
Genevois	472 000 €	+7,3%	118 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Léman	439 000 €	+7,5%	114 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	365 700 €	+6,8%	110 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	325 400 €	-0,2%	100 m <sup>2</sup>	1 210 m <sup>2</sup>
Balcon du Léman	422 100 €	+11,4%	101 m <sup>2</sup>	1 090 m <sup>2</sup>
Les Aravis	649 000 €	-12,7%	100 m <sup>2</sup>	1 090 m <sup>2</sup>
Le Grand Massif	551 600 €	+1,4%	124 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	1 049 000 €	+19,6%	137 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	626 600 €	+7,0%	127 m <sup>2</sup>	880 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	429 000 €	+5,1%	103 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Anney-environs	527 900 €	+0,5%	115 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>
Albanais	320 700 €	+3,8%	100 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
Genevois	460 000 €	+1,0%	103 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
Léman	388 700 €	-4,3%	97 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	369 000 €	+14,3%	99 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	2 061 400 €		153 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	1 420 100 €	+17,8%	187 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

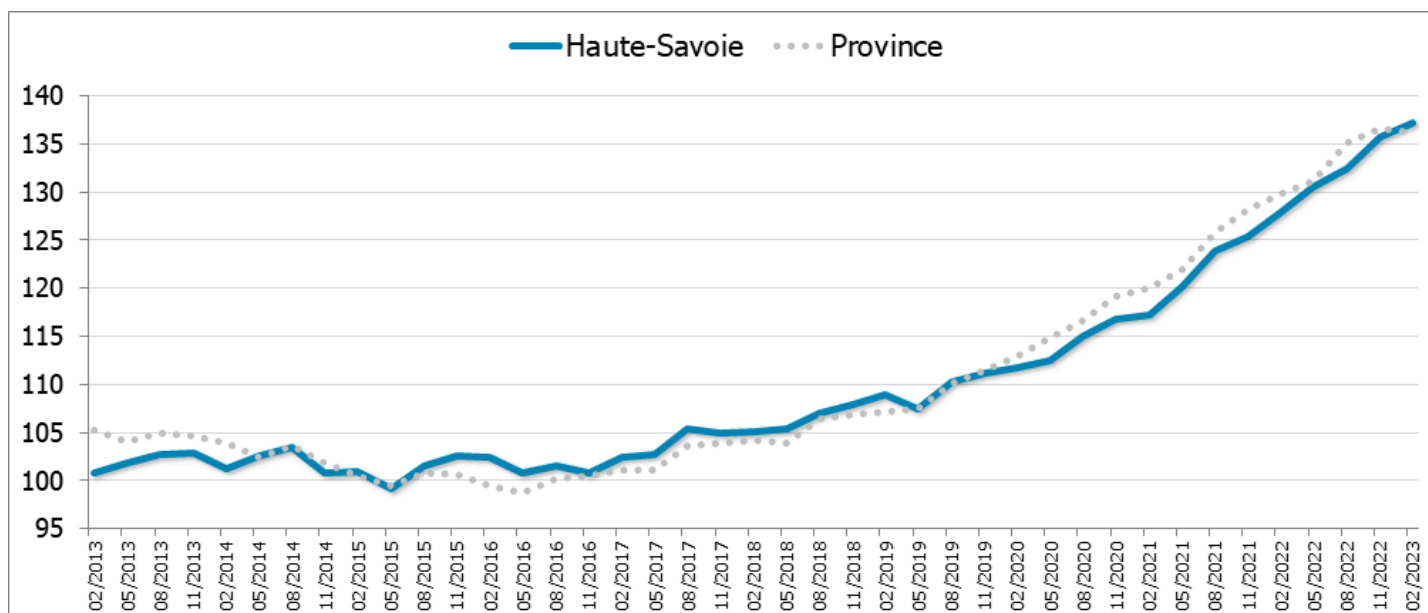
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	174 000 €	+7,1%	250 €	710 m <sup>2</sup>
Anney-environs	240 700 €	+11,9%	346 €	660 m <sup>2</sup>
Albanais	150 000 €	+16,8%	225 €	660 m <sup>2</sup>
Tour du Lac	273 800 €	+3,3%	429 €	780 m <sup>2</sup>
Secteur de Faverges	95 200 €		205 €	480 m <sup>2</sup>
Secteur de Frangy	150 000 €	+7,1%	178 €	810 m <sup>2</sup>
Cruseilles-Thorens	180 000 €	-3,2%	311 €	600 m <sup>2</sup>
Genevois	216 000 €	+12,7%	329 €	630 m <sup>2</sup>
Léman	170 000 €	+6,3%	256 €	670 m <sup>2</sup>
Vallée de l'Arve	134 900 €	-2,9%	177 €	750 m <sup>2</sup>
Alpes du Léman	113 900 €		125 €	910 m <sup>2</sup>
Les Aravis	194 700 €		258 €	750 m <sup>2</sup>
Mont-Blanc	242 200 €	+13,0%	282 €	830 m <sup>2</sup>
Les Portes du Soleil	158 800 €	-9,2%	255 €	580 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Février 2019	Février 2020	Février 2021	Février 2022	Février 2023
Annecy	Indice	119,0	122,8	132,2	143,9	154,9
	Évolution	+8,0%	+3,2%	+7,7%	+8,8%	+7,7%
Haute-Savoie	Indice	108,9	111,7	117,2	127,8	137,2
	Évolution	+3,6%	+2,6%	+5,0%	+9,0%	+7,3%
Province	Indice	107,1	112,9	120,1	129,8	136,2
	Évolution	+2,8%	+5,4%	+6,4%	+8,1%	+4,9%

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

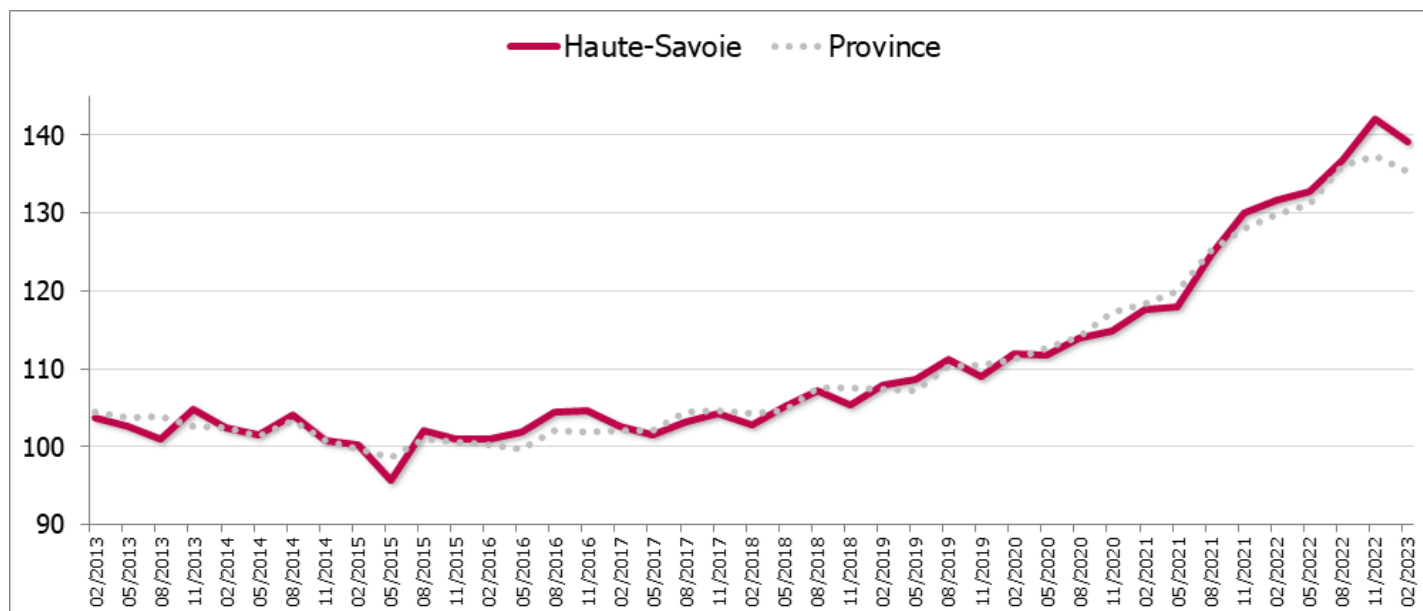




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Février 2019	Février 2020	Février 2021	Février 2022	Février 2023
Haute-Savoie	Indice	107,9	112,0	117,7	131,6	139,1
	Évolution	+4,9%	+3,8%	+5,1%	+11,9%	+5,7%
Province	Indice	107,3	111,3	118,4	129,9	135,3
	Évolution	+3,0%	+3,7%	+6,4%	+9,7%	+4,2%

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 viabilisés, 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.