

Immobilier : à Annecy, les prix restent démesurés malgré le ralentissement du marché

La qualité de vie d'Annecy continue d'attirer mais ses prix excessifs bloquent l'accès à la propriété pour les acquéreurs les plus modestes. S'éloigner du lac et du centre historique permet de voir les prix diminuer, sans garantie.



Avec un mètre carré à plus de 6 000 euros, Annecy fait partie des communes les plus onéreuses de France. © ALLILI MOURAD/SIPA

L'état des lieux du marché immobilier à Annecy :

À plus de 6 000 euros le mètre carré, Annecy est l'une des villes les plus chères de France.

La proximité avec la Suisse tire les prix vers le haut, limitant l'accès à l'achat pour les primo-accédants.

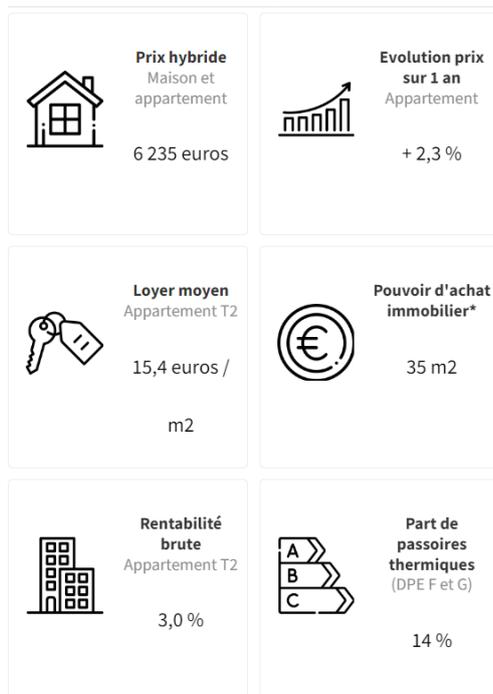
Autour du lac, les prix sont les plus élevés, mieux vaut s'éloigner du centre, voire chercher dans les villes périphériques pour les primo-accédants.

La rentabilité locative n'est pas très élevée mais la plus-value à la revente est assurée, compte tenu de la bonne dynamique du marché.

Elle n'est pas une capitale ni une métropole, pourtant ses prix de l'immobilier pourraient laisser penser l'inverse. Avec un mètre carré à plus de 6 000 euros, Annecy fait partie des communes les plus onéreuses de France, d'après l'indice des prix de Meilleurs Agents. La ville de plus de 130 000 habitants a connu une année 2022 faste : la valeur des biens y a encore progressé de 2,3 % sur un an et plus de 2 500 biens y ont été vendus, ce qui en fait le premier marché du secteur, loin devant Chambéry et ses 1 218 transactions, selon Se Loger.



**Le marché immobilier à
Annecy**



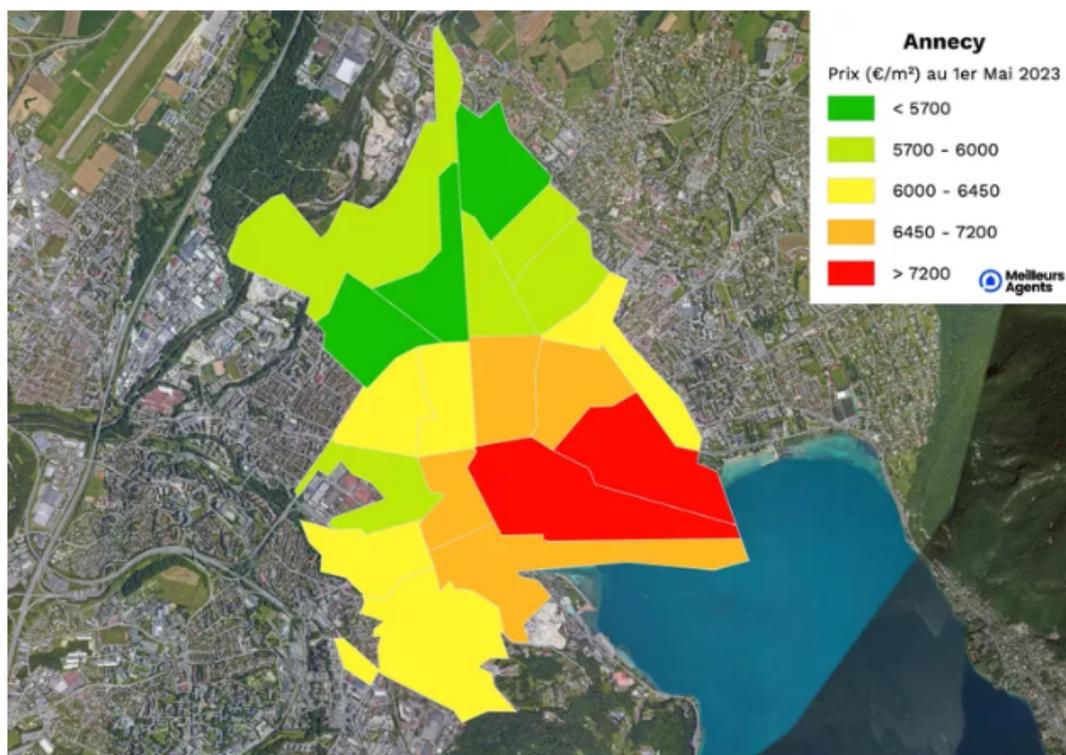
Sources : Meilleurs Agents, Heero • *Le pouvoir d'achat immobilier est calculé avec les revenus médians de la ville (INSEE 2022, 2018 et 2013), avec un emprunt à 20 ans avec un taux d'intérêt de 3.4% pour 2013 (Banque de France), 1.55% pour 2018 (Banque de France), 2.75% pour 2023 (Empruntis), et un taux d'effort de 33%.

Le marché reste donc réservé à des propriétaires qui souhaitent vendre pour acheter plus grand ou à des frontaliers travaillant en Suisse. C'est cette proximité avec Genève qui explique en grande partie la cherté de la commune. « Il y a tout une clientèle frontalière avec un niveau de vie bien supérieur à celui des locaux qui tirent les prix vers le haut », explique Michel Bourgne, directeur d'une agence Stéphane Plaza.

Des prix pouvant atteindre plus de 8 000 euros le mètre carré

Lac d'Annecy oblige, les prix des biens autour de ce spot incontournable atteignent des sommets. L'avenue d'Albigny, qui longe le lac tout en étant proche du coeur historique, est ainsi la plus chère de la commune, à 8 015 euros le mètre carré, d'après Se Loger. La rue fait partie du quartier du triangle d'or, le plus convoité. « La vieille ville est le centre de toutes les convoitises, mais il y a aussi beaucoup de spéculations avec les locations touristiques », détaille Michel Bourgne.

À tel point que la mairie a décidé de limiter à 1 le nombre de biens mis en location de courte durée par propriétaire. Le maire écologiste (EELV), François Astorg, a également cosigné une tribune dans nos colonnes, réclamant un encadrement plus fort des locations types Airbnb.



Prix immobiliers à Annecy, quartier par quartier © MEILLEURS AGENTS

« Autour du lac, les villes de Veyrier, Talloires et Menthon-Saint-Bernard sont les plus recherchées, avec des maisons les pieds dans l'eau qui sont très rares », complète Clarisse Morin.

Comme souvent, il faudra s'éloigner du cœur de ville, au nord, pour tenter de trouver des biens plus abordables. « Des quartiers populaires comme Cran-Gévrier ou Novel-Teppes mêlent mixité sociale et culturelle avec des commerces et des transports pour rester proches du centre », développe Michel Bourgne. Il est aussi possible de sortir d'Annecy pour s'installer, par exemple, à Rumilly, à une vingtaine de minutes de route. « Un T2 en vente à 300 000 euros à Annecy sera à 200 000 ou 250 000 euros à Rumilly », estime le professionnel.

Le neuf à la peine

Difficile cependant de miser sur le neuf. Les nouveaux programmes sont peu nombreux et la Ville a mis en place sa toute récente charte « Bien construire » pour garantir une haute qualité environnementale des prochains projets immobiliers, faisant grimper les prix et limitant le nombre de nouvelles constructions. Le 11 mai, les acteurs locaux de la construction ont alerté sur les difficultés actuelles, ciblant la politique du maire.

Quant à l'investissement locatif, Annecy n'est pas le choix idéal, préviennent les agents du secteur. « Ce n'est pas fait pour la rentabilité pure et dure, les prix étant trop élevés, les loyers ne rembourseront pas le crédit », remarque Louka Rambaud. « Nous sommes plutôt sur un investissement patrimonial : on sait qu'à la revente, la plus-value sera là », complète Michel Bourgne. Le marché locatif reste néanmoins extrêmement tendu, avec un loyer moyen pour un T2 de 15,4 euros le mètre carré. « Des T2 se louent 900 euros par mois charges comprises, des T4 vont jusqu'à 1 400 euros », énumère l'agent. Les candidats locataires doivent être à l'affût de la moindre opportunité.