

# Annecy : un marché toujours dense

### La ville en mutation

Annecy grandit au rythme de sa population et des nouveaux arrivants. Chaque année, à l'instar du département, son solde migratoire\* est positif. Sur le marché de l'immobilier, on remarque différents profils d'acquéreurs. Avec la création de la commune nouvelle d'Annecy (regroupement des six communes du bassin annécien : Annecy, Annecy-le-Vieux, Cran-Gevrier, Meythet, Pringy et Seynod), sa population s'élève désormais à près de 130 000 habitants. Les primo-accédants, les investisseurs, les seniors, les familles y trouvent leur compte, encore faut-il prospecter dans les quartiers correspondant à son profil.

### Le quartier des Romains : un vrai potentiel

À Annecy (commune déléguée), les appartements se vendent au prix médian de 3600 €/m<sup>2</sup>. Le quartier du Parmelan/Albigny demeure le plus cher avec un prix médian de 4000 €/m<sup>2</sup> contre 3570 €/m<sup>2</sup> pour celui des Romains. Ces deux quartiers quelque peu excentrés attirent les convoités. Le premier est proche du lac, des voies d'accès et des établissements scolaires et universitaires ; le second connaît un regain de vitalité. « Avec ses projets dans le neuf, le quartier pavillonnaire des Romains retrouve de l'attrait. Il est à deux pas du centre-ville et facile d'accès » analyse Corinne Desmoulin, vice-présidente de la FNAIM Savoie



Si la commune nouvelle regroupant six villes compte 129 589 habitants, la seule ville d'Annecy en a 58 475. Adobe Stock

Mont-Blanc pour le bassin Annecy/Albanais. Le quartier du stade voit également une hausse de son attractivité, dans le prolongement de l'écoquartier Vallin-Fier, avec l'augmentation de sa population et l'émergence de nouveaux lieux de vie.

### Primo-accédants : où prospecter ?

À l'échelle de la commune nouvelle, Meythet représente une option à envisager pour les primo-accédants au budget moyen. Dans cette ville, le prix médian s'élève à 2860 €/m<sup>2</sup>. Des efforts sur l'aménagement urbain ont été réalisés ces der-

nières années, la commune est bien desservie par les transports en commun. Écoles, commerces de proximité, grandes surfaces, installations sportives, théâtre et accès rapide à l'autoroute vers Genève ou Lyon constituent autant d'atouts.

La commune de Cran-Gevrier demeure la moins chère avec un prix médian de 2810 €/m<sup>2</sup>. Mais lorsque l'on se rapproche d'Annecy, les prix augmentent rapidement. Ainsi, Seynod affiche un prix médian à 3300 €/m<sup>2</sup>, avec de fortes disparités pouvant aller de 2200 €/m<sup>2</sup> à 4200 €/m<sup>2</sup> selon le secteur.

### Le foncier : denrée rare

Le marché des maisons existantes reste limité par la rareté du foncier. Sur la commune d'Annecy, le prix médian est de 470 000 € pour une maison de 139 m<sup>2</sup> (surface habitable).

Sur le bassin annécien, les records sont détenus par Épagny avec un prix médian de 509 800 € (surface habitable de 124 m<sup>2</sup> et terrain de 1 000 m<sup>2</sup>) et le tour du lac avec un prix médian de 508 300 € pour une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> (terrain de 1 180 m<sup>2</sup>).

### Les prix des loyers à la hausse ?

En ce qui concerne le marché locatif, le loyer médian était de 784 € au premier semestre 2018, en hausse de 2,4 % par rapport à l'année précédente, « des prix qui suivent l'inflation » souligne Corinne Desmoulin.

Le délai de location s'est accru, Annecy étant en zone tendue, « la durée des préavis ramenée à un mois entraîne un allongement du délai de relocation ». Les quartiers les plus prisés demeurent le centre-ville d'Annecy et Annecy-le-Vieux. Les familles aux revenus moyens privilégieront Seynod et Cran-Gevrier.

À noter que le taux de vacance locative est l'un des plus bas de France, soit aux alentours de 2 % contre 8,3 % à l'échelle nationale.

\* La différence entre les arrivées et les départs.  
Sources : Insee, FNAIM Savoie Mont-Blanc.

# LE SALON DE L'IMMOBILIER

du dauphiné libéré

**TOUTES LES CLÉS  
OPPORTUNITÉS  
CONSEILS  
SOLUTIONS**



**ENTRÉE  
GRATUITE !**

**21, 22 ET 23 SEPTEMBRE | ANNECY  
SALLE DE L'ARCADIUM**

SURFACE  
PRIVÉE

ledauphine.com

le dauphiné libéré