

Les loyers du parc privé

Communauté d'agglomération Grand Lac
(agglomération d'Aix-les-Bains)

Résultats 2022



SOMMAIRE

Edito.....	4
Introduction	7
L'observation des loyers : méthodologie	9
Périmètre d'étude.....	10
Résultats : niveaux de loyers du parc privé en 2022 dans le territoire de Grand Lac	11
Rappel méthodologique.....	11
Echantillon étudié	11
Niveau de loyer médian tous logements locatifs privés confondus.....	12
Les niveaux de loyers selon le type d'habitat.....	14
Les niveaux de loyers selon le nombre de pièces du logement.....	15
Les niveaux de loyers selon l'époque de construction.....	16
Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement du locataire	18
Les niveaux de loyers selon le mode de gestion du logement.....	19
Les niveaux de loyers selon la localisation du logement	20
ANNEXES.....	23
Actualités juridiques.....	25
Logements et parc locatif privé dans l'agglomération de Grand Lac : chiffres-clés	26
Tableau de synthèse des résultats 2022	29
Glossaire.....	30

EDITO



Dans un contexte de tension croissante sur le logement dans certains secteurs du département, nous avons identifié un manque de données fiables et comparables concernant les marchés locatifs du parc privé.

Forte de ce constat, et en vertu de ses statuts lui conférant un rôle de prospective et d'expertise en matière de politique publique, l'ADIL 73 a décidé d'initier dès 2020 la préfiguration d'un Observatoire Local des Loyers, sur fonds propres, avec le soutien financier de l'Etat.

Cette initiative a débouché sur la création d'un OLL sur le territoire de Grand Lac en 2022 en partenariat avec l'Etat, Grand Lac et les bailleurs sociaux.

L'OLL s'inscrit dans le réseau animé par l'ANIL et s'appuie sur une méthodologie fiable, éprouvée et permettant de mettre en perspective les données locales dans le contexte national.

L'ADIL 73, en tant que structure porteuse, coordonne la collecte des données en mobilisant les acteurs locaux, notamment les agences immobilières, consolide ces données et les traite avec l'appui de l'ANIL avant de les analyser. Notre mission se poursuit par le pilotage partenarial du dispositif, ce qui fait la richesse et la pertinence de la démarche.

Aujourd'hui, grâce à notre expertise et à notre connaissance du territoire, nous avons contribué à la mise en place de cet outil pour nos partenaires et nous en sommes fiers.

Annick CRESSENS

*Présidente de l'ADIL de la Savoie
Conseillère départementale*

Disposer d'une meilleure connaissance du marché locatif sur un secteur du département particulièrement tendu en matière de logements est un enjeu majeur.

Je salue donc la mise en place du premier observatoire local des loyers en Savoie et l'initiative prise par l'agglomération de Grand Lac et l'ADIL qui doit permettre d'adapter les outils pour répondre aux défis de loger dans des bonnes conditions l'ensemble des populations du territoire.

Dans un contexte où le logement devient une des préoccupations majeures des ménages savoyards et des employeurs, les premiers résultats obtenus pour l'année 2022 sont riches d'enseignements et viennent utilement éclairer les décideurs publics sur la conjoncture à l'œuvre en matière de parcours résidentiel.

La réussite de la première année de mise en œuvre de l'observatoire s'explique par la mobilisation des bailleurs et des locataires enquêtés, et par l'implication des professionnels de l'immobilier. L'observatoire a donc aussi pour vertu de rassembler les acteurs locaux et de les fédérer autour d'un objectif commun. La gouvernance mise en place autour de cet outil est précieuse pour répondre aux enjeux du territoire en matière de logements.

Je remercie tout particulièrement l'ADIL pour la qualité du travail conduit et je souhaite que les prochaines collectes de l'observatoire soient aussi denses. J'espère que nous pourrons à terme, en lien avec les collectivités, étendre le périmètre de l'observatoire pour disposer de la même qualité d'information sur d'autres secteurs du département et faciliter ainsi la mise en œuvre des politiques publiques en faveur du logement. Chacun en connaît l'importance.

François RAVIER

Préfet de la Savoie



EDITO



Grand Lac est le premier territoire de Savoie à s'engager pour la réalisation d'un Observatoire Local des Loyers.

Les élus de notre agglomération ont souhaité la mise en place de cet outil d'observation afin d'avoir une connaissance optimale du marché locatif privé dans l'objectif de mieux définir notre politique de l'habitat pour les années à venir.

Nous le savons, notre agglomération connaît depuis plusieurs années une forte attractivité induite par son cadre de vie qui se traduit par une tension sur le secteur de l'immobilier.

Il paraissait donc essentiel de se joindre à l'ADIL dans la mise en place de cet observatoire.

Renaud BERETTI

Président de Grand Lac

La structuration d'un Observatoire des loyers sur le territoire de Grand Lac était une ambition forte portée par AURA Hlm Savoie.

Je salue l'excellence du travail partenarial qui a été mené pour aboutir, après un processus exigeant de collecte, d'enrichissement, de contrôle et de pondération des données, à des résultats fiables.

C'est sur cette base que nous sommes aujourd'hui en mesure de réaliser un comparatif éclairant public/privé, d'objectiver nos ressentis, de mieux comprendre les verrous du système pour identifier les leviers d'une stratégie foncière qui réponde plus efficacement aux besoins des habitants de notre territoire.

Cet Observatoire constitue un socle, une caution, un moteur pour répondre à l'urgence qui est face à nous et accompagner nos élus dans l'acte d'aménager, de construire des logements nouveaux.

Le défi est de taille et nous y contribuons pleinement : garantir à tous des logements accessibles et performants pour un habitat harmonieux en faveur du maintien de l'attractivité de notre département.



Fabrice HAINAUT

Président AURA Hlm Savoie


INTRODUCTION

L'année 2022 est la **première année de fonctionnement** de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) sur la Communauté d'agglomération Grand Lac, suite au travail de préfiguration mené en 2021 par l'ADIL 73 (Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Savoie) avec le soutien marqué de l'Etat.

L'agglomération d'Aix-les-Bains n'est pas officiellement « **en zone tendue*** » mais le territoire est particulièrement soumis aux effets de proximité et au desserrement résidentiel des bassins d'Annecy et de la Suisse et **une forte pression du marché immobilier local est observée.**

Qu'est-ce qu'un Observatoire Local des Loyers ?

L'OLL est un outil d'observation et d'analyse du marché locatif privé occupé à titre de résidence principale.

 *Sont exclus du champ d'observation les logements sociaux, les locations saisonnières et aux curistes, les logements vacants ainsi que les logements loués à titre gratuit.*

Il a pour objectif **d'améliorer la connaissance du marché locatif**, d'objectiver les montants des loyers pratiqués et de disposer de données récentes et comparables.

L'outil offre une information publique sur les niveaux de loyers (hors charges) pratiqués sur un territoire. Il **accompagne les professionnels de l'immobilier, les bailleurs et les locataires** dans leurs arbitrages, et propose aux acteurs locaux un outil d'aide à la décision dans la définition et le pilotage des **politiques publiques de l'habitat.**

L'OLL propose une **analyse segmentée des loyers** selon le type de logements (maisons, appartements), le nombre de pièces, la période de construction, le mode de gestion (déléguée ou directe), l'ancienneté d'emménagement et la localisation par rapport à la ville-centre de l'agglomération.

Il permet de disposer de **données fiables, riches et représentatives** du marché locatif privé, de les comparer au niveau national avec les autres territoires couverts par un OLL, et de les **mettre en perspective** par rapport aux loyers pratiqués dans le parc public.

* Zone tendue : de quoi parle-t-on ?

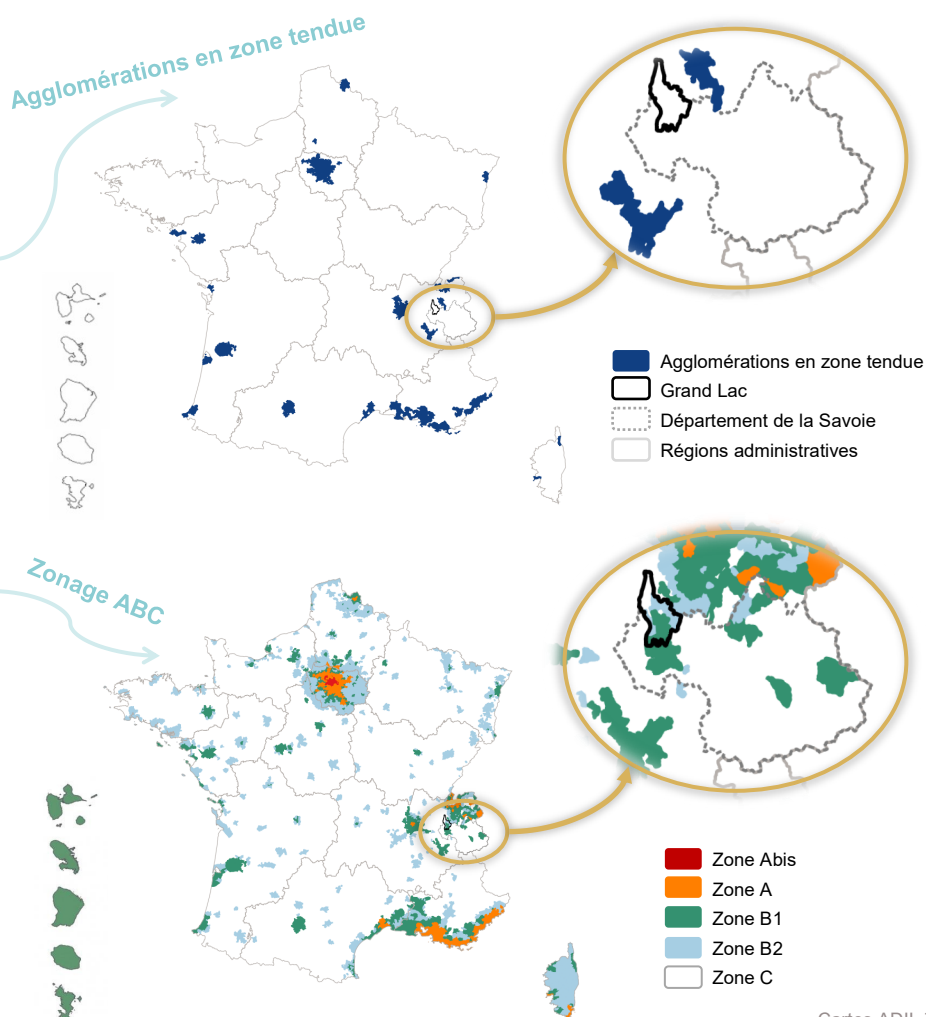
La classification des « agglomérations en zone tendue » est différente du zonage dit « ABC » des « communes en tension ».

La 1^{ère} relève du **décret n°2013-392 du 10 mai 2013 portant initialement sur la taxation des logements vacants**. Ce zonage définit 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants. Ce sont les « **zones tendues** », dans lesquelles le marché est particulièrement déséquilibré. L'évolution des loyers à la relocation y est encadrée et la mise en place d'un OLL est obligatoire.

Au sens de cette réglementation, **aucune agglomération en Savoie** n'est tendue en 2022 (les plus proches sont celles d'Annecy en Haute-Savoie et Grenoble en Isère).

Le 2^{ème} zonage dit ABC relève quant à lui d'un arrêté ministériel pris en application de l'article R.304-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. Il définit les secteurs éligibles notamment aux dispositifs d'investissement locatif (Pinel) ou d'aide à l'accession (Prêt à Taux Zéro). Il classe les communes en 5 zones en fonction du **déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements** : secteurs très tendus (Abis), tendus (A-B1-B2) et détendus (C). Il a été mis à jour pour la dernière fois le 16 février 2022.

11 communes de Grand Lac sont classées en zone B1 et 7 en zone B2 (cf. page 20).



Cartes ADIL 73

La gouvernance locale de l'OLL Grand Lac

L'OLL de Grand Lac est porté par l'ADIL de la Savoie, dont les statuts et sa représentativité lui permettent d'assurer le portage et de s'inscrire dans le réseau national des OLL.

Pour être adapté aux besoins et être au plus près des réalités du terrain, l'OLL de Grand Lac s'appuie sur un **réseau de partenaires locaux piloté par l'ADIL 73** :

- la Communauté d'agglomération Grand Lac,
- les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations),
- les bailleurs sociaux, représentés par l'Association des bailleurs sociaux AURA HLM-USH 73,
- la CAF,
- Action Logement,
- le Département,
- la FNAIM Savoie Mont-Blanc.

Ces partenaires constituent le **Comité de Pilotage** de l'OLL.

En complément, d'autres acteurs sont associés aux travaux de l'OLL. Il s'agit notamment d'agences immobilières locales, du Directeur du Pôle enquête du département sociologie à l'Université Savoie Mont Blanc, ou encore l'UNPI et l'UFC-Que Choisir qui relayent la démarche auprès de leurs adhérents.

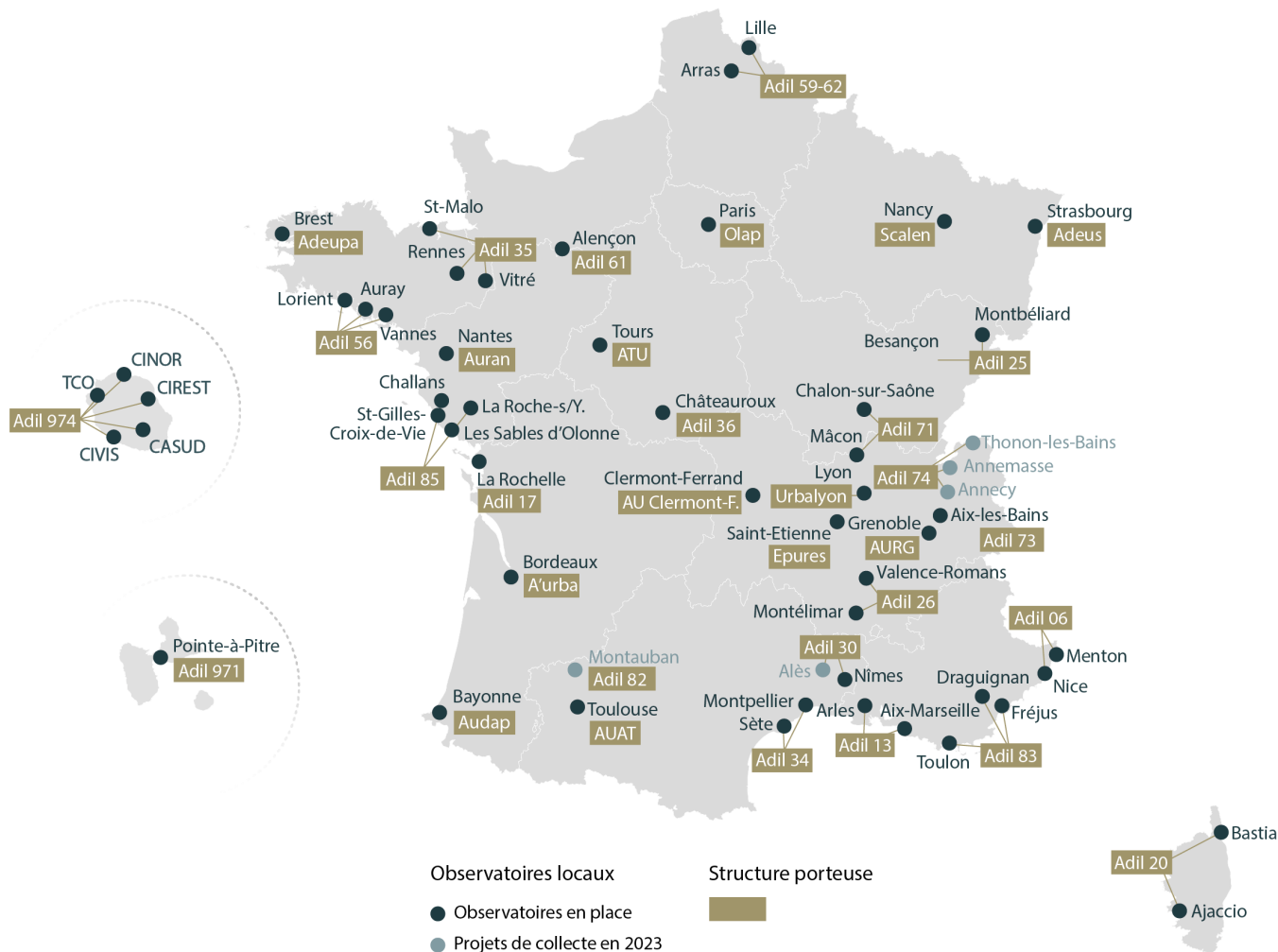
Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers

Le réseau national des OLL a été constitué en 2013 sous l'impulsion du Ministère en charge du Logement.

Animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), avec le soutien de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) au sein du Ministère en charge du Logement et en partenariat avec l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), il regroupe aujourd'hui une trentaine de structures porteuses (ADIL et agences d'urbanisme), observant une cinquantaine d'agglomérations, qui représentent plus de la moitié du parc locatif privé en France.

La mission d'animation de l'ANIL recouvre le développement du réseau et des partenariats, l'appui à la collecte et au traitement des données, la diffusion de résultats et l'animation d'espaces d'échanges et de mutualisation.

Dès la phase de préfiguration de l'OLL Grand Lac, l'ADIL 73 a rejoint le réseau national des OLL.



L'observation des loyers : méthodologie

L'OLL de Grand Lac est construit selon une méthodologie nationale, encadrée par un comité scientifique, et garante de la fiabilité des résultats et de leur représentativité des marchés locatifs privés. Les règles sont les mêmes pour tous les OLL.

Le comité scientifique de l'observation des loyers est une instance placée auprès du Ministère en charge du Logement. Il est composé de cinq experts indépendants, reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement, nommés par arrêté ministériel.

La définition des objectifs de collecte

Les données collectées par l'observatoire doivent être **représentatives de tous les segments** du parc de logements (type d'habitat, nombre de pièces, localisation, mode de gestion). La zone étudiée doit donc faire l'objet d'un nombre minimum d'observations.

Pour cela, l'ANIL, centre de traitement, fixe annuellement des **objectifs de collecte pour chaque zone étudiée**. Ceux-ci sont établis à partir de la taille et de la structure du parc locatif privé de la zone en question, à partir du dernier recensement de l'INSEE.

La collecte des données

La collecte se fait par la structure porteuse de l'OLL (ici l'ADIL 73) de la manière suivante :

- d'une part, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire : auprès de particuliers, propriétaires-bailleurs et locataires, enquêtés par téléphone ;
- d'autre part, pour les logements en gestion déléguée : auprès de professionnels administrateurs de biens, qui partagent leurs fichiers de données soit localement (agences immobilières volontaires), soit au niveau national via l'ANIL (centralisation des données CLAMEUR et FNAIM notamment).

Les informations à collecter pour chaque logement sont fixées selon un questionnaire national établi par la DHUP après consultation du comité scientifique et de l'ANIL. La liste des variables à collecter est définie par l'arrêté du 29 août 2014 pris en application de l'article 4 du décret n° 2014-890 du 1er août 2014. Certaines informations sont obligatoires, d'autres sont optionnelles ou facultatives.

Le traitement et le contrôle des données

Après avoir été collectées, les données sont formatées et harmonisées par la structure porteuse de l'OLL selon une trame de base de données uniforme à l'ensemble des OLL.

L'ADIL 73 effectue un premier contrôle sur les variables dites « obligatoires », en particulier l'adresse précise des logements, leur période de construction, leur nombre de pièces et leur surface. Les informations manquantes ou inexacts sont enrichies ou corrigées en faisant appel à des sources annexes, en particulier le référentiel d'adresses de l'IGN et les Fichiers Fonciers préparés par le Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA).

Cette étape est essentielle : si une information dite « obligatoire » est manquante, le logement concerné est exclu du champ d'observation de l'OLL.

L'ANIL, dans sa mission de centre national de traitement, effectue ensuite plusieurs contrôles de cohérence et procède à l'élimination d'éventuels doublons et effets de grappes (logements présentant les mêmes caractéristiques à la même adresse). Ces doubles contrôles garantissent la qualité et la fiabilité des informations selon des règles nationales validées par le comité scientifique.

Le calcul des résultats

L'ANIL redresse ensuite l'échantillon collecté. La pondération statistique permet de **fournir des niveaux des loyers qui soient représentatifs du parc locatif privé de l'agglomération**, et pas seulement ceux des logements collectés.

Les statistiques sont ainsi mises à disposition de l'OLL en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

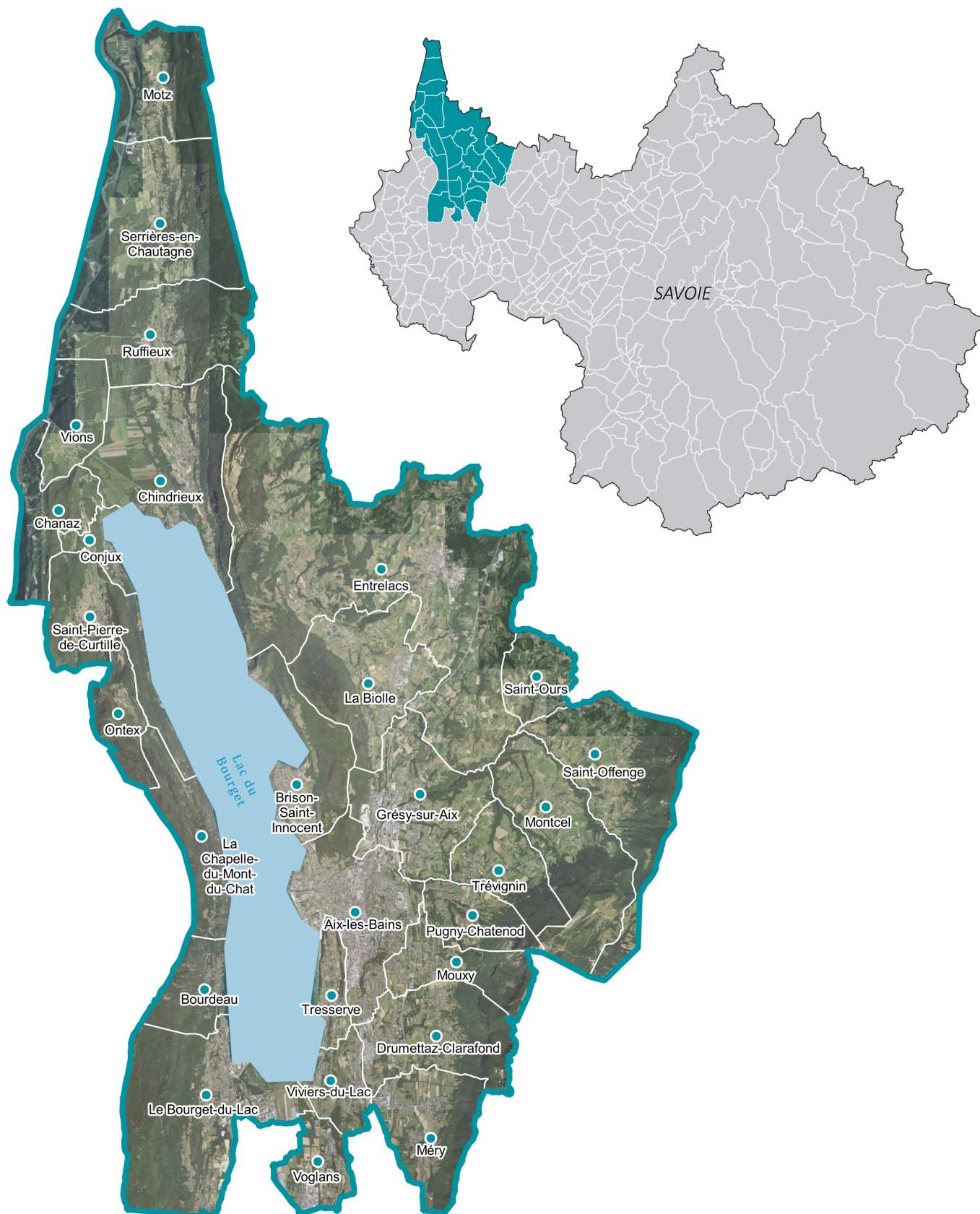
La publication des résultats

Les résultats des Observatoires Locaux des Loyers sont accessibles au grand public et aux professionnels. Recherche simple, analyse avancée, construction de graphiques personnalisés, actualités et publications, le site du réseau propose différents outils pour approfondir la connaissance du parc locatif privé.

Rendez-vous sur :

Périmètre d'étude

Le périmètre de l'Observatoire Local des Loyers est celui de la Communauté d'agglomération Grand Lac. La zone d'étude est composée des 28 communes de l'agglomération.




Résultats : niveaux de loyers du parc privé en 2022 dans le territoire de Grand Lac

Rappel méthodologique

Les niveaux de loyers sont ceux des logements du **parc locatif privé occupés à titre de résidence principale et loués vides***. Il s'agit des montants de loyers mensuels hors charges rapportés au mètre carré.

L'indicateur de référence du réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) est le **loyer médian**. La médiane est en effet moins sensible aux valeurs extrêmes que la moyenne.

 Pour garantir la précision de l'OLL et conformément à la méthodologie validée par le comité scientifique, seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés. C'est ce qui explique l'absence possible de résultats pour certains croisements (notamment les maisons), indiqués « n.s » (non significatif).

* Les logements meublés ne sont pas exclus de la collecte mais ne font pas l'objet de calculs statistiques car leur volumétrie n'est pas adaptée à la méthodologie des OLL.

Echantillon étudié

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de **1611 logements locatifs privés loués vides** : **171** loués en **gestion directe** et **1440** loués en **gestion déléguée à un professionnel**.

Cela représente environ **23%** du parc locatif privé loué vide, dont le volume est estimé à 7 018 logements en 2019 (dernier recensement de l'INSEE).

Pour 2022, l'ANIL avait fixé l'**objectif de collecte** à **1303** logements locatifs privés loués vides, dont **165** en gestion directe et **1138** en gestion déléguée.

Pour atteindre ces résultats, l'ADIL 73 a collecté **6394** lots, dont **2634** logements dans la cible (logements situés dans l'agglomération de Grand Lac et occupés au 1er janvier 2022). Après **tri de ces données** (exclusion des lots situés en dehors du périmètre, sans loyer, non occupés...), vérification et enrichissement des données obligatoires (notamment l'adresse exacte, le type d'habitat, le nombre de pièces et la période de construction), **1753** logements ont été repris dans la base de données, dont **1611** loués vides (et 142 meublés).


Cette 1^{ère} collecte a donc atteint et même dépassé l'objectif de collecte avec un **taux de 124%** : **127%** pour les logements en gestion déléguée (avec 1440 logements loués vides collectés) et **104%** en gestion directe (avec 171 logements collectés).

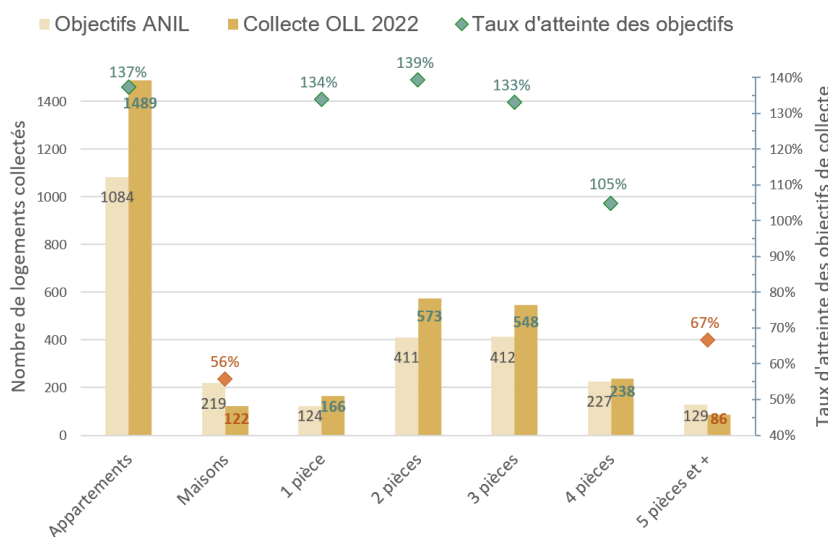
Seuls les objectifs de collecte des **logements de 5 pièces et +** et des **maisons** n'ont pas été atteints en totalité (respectivement à 67% et 52%).

Ces biens sont plus rares sur le marché de la location et peu présents dans les portefeuilles de gestion des agences immobilières.

Des regroupements ont donc été faits entre les 4 pièces et les 5 pièces et + pour former une seule catégorie de « 4 pièces et + ».


Concernant les maisons, il y a moins de croisements proposés.

 Pour rappel, chaque logement observé fait l'objet d'une pondération statistique par l'ANIL pour que **les niveaux de loyers médians communiqués soient ceux de l'ensemble du parc locatif privé de Grand Lac** (et pas seulement ceux de l'échantillon étudié).



Merci aux professionnels de l'immobilier ayant participé à cette 1^{ère} édition, en particulier :

- Les agences LAFORET SOURCE IMMO et ALP-IMMO CENTURY 21 pour le partage de données au niveau local ;
- Les autres agences rencontrées par l'ADIL 73 pour les entretiens qualitatifs et l'intérêt porté à la démarche ;
- Les agences des réseaux CLAMEUR et de la FNAIM pour la mise à disposition d'informations au niveau national.

 **Merci également aux propriétaires et aux locataires du territoire ayant répondu à l'enquête, ainsi qu'aux partenaires** (CAF de la Savoie, UNPI, UFC-Que Choisir, Action Logement), ayant relayé la démarche auprès de leurs publics ou adhérents et ainsi contribué à la bonne réussite de la collecte de logements en gestion directe.

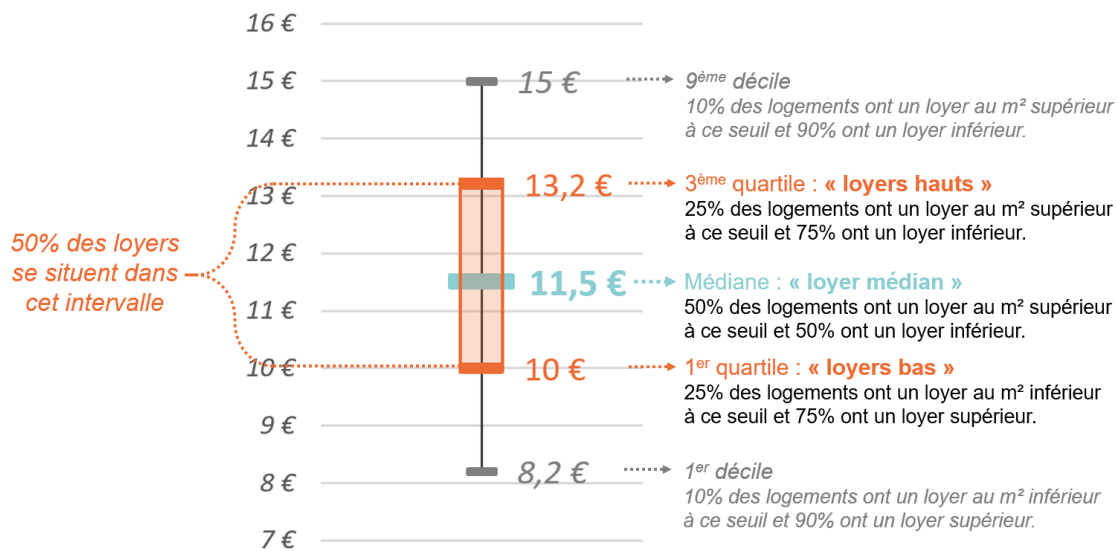
Les résultats 2022

Niveau de loyer médian tous logements locatifs privés confondus

En 2022, le loyer médian du parc locatif privé dans l'agglomération d'Aix-les-Bains, tous logements confondus, s'établit à **11,5 € du m²**.

Cela signifie que **50%** des logements ont un loyer au m² **supérieur à 11,5 €** et **50%** ont un loyer **inférieur**.


Le loyer mensuel médian s'élève à **670 €** pour une surface moyenne de **68 m²**.



50% des loyers du parc privé de Grand Lac sont compris entre **10 €** et **13,2 €/m²**.

25% ont un loyer au m² **supérieur à 13,2 €** (au-delà du 3^{ème} quartile, habituellement appelés « loyers hauts »). Parmi eux, **10%** dépassent **15 €/m²** (9^{ème} décile).

A l'inverse, **25%** des loyers sont **en-dessous de 10 €/m²** (sous le 1^{er} quartile, « loyers bas »), dont **10%** sont inférieurs à **8,2 €/m²** (1^{er} décile).

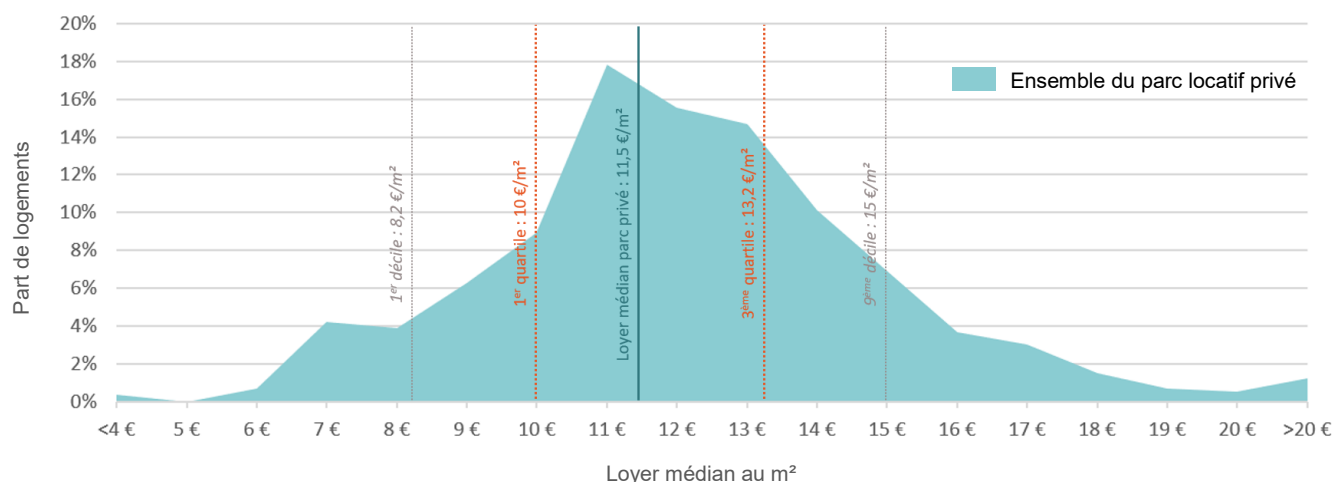
 A noter que le volume de logements locatifs privés sur le territoire de Grand Lac ne permet pas de représenter les déciles dans les analyses qui suivent (un décile = 10% du parc, ce qui représente parfois moins de 50 logements observés dans une analyse segmentée).

Comprendre la dispersion des loyers

Pour analyser les niveaux de loyers, le graphique appelé « boîte à moustaches » est fréquemment utilisé. Il permet de visualiser la dispersion des loyers, c'est-à-dire les écarts entre les loyers les plus hauts et les loyers les plus bas.

De façon générale, la « boîte » et les « moustaches » sont d'autant plus étendues que les écarts de loyers sont grands.

La dispersion peut également être représentée sous la forme d'un graphique en aires avec, en abscisse, le niveau de loyer médian au m² et en ordonnée, la part des logements concernés.

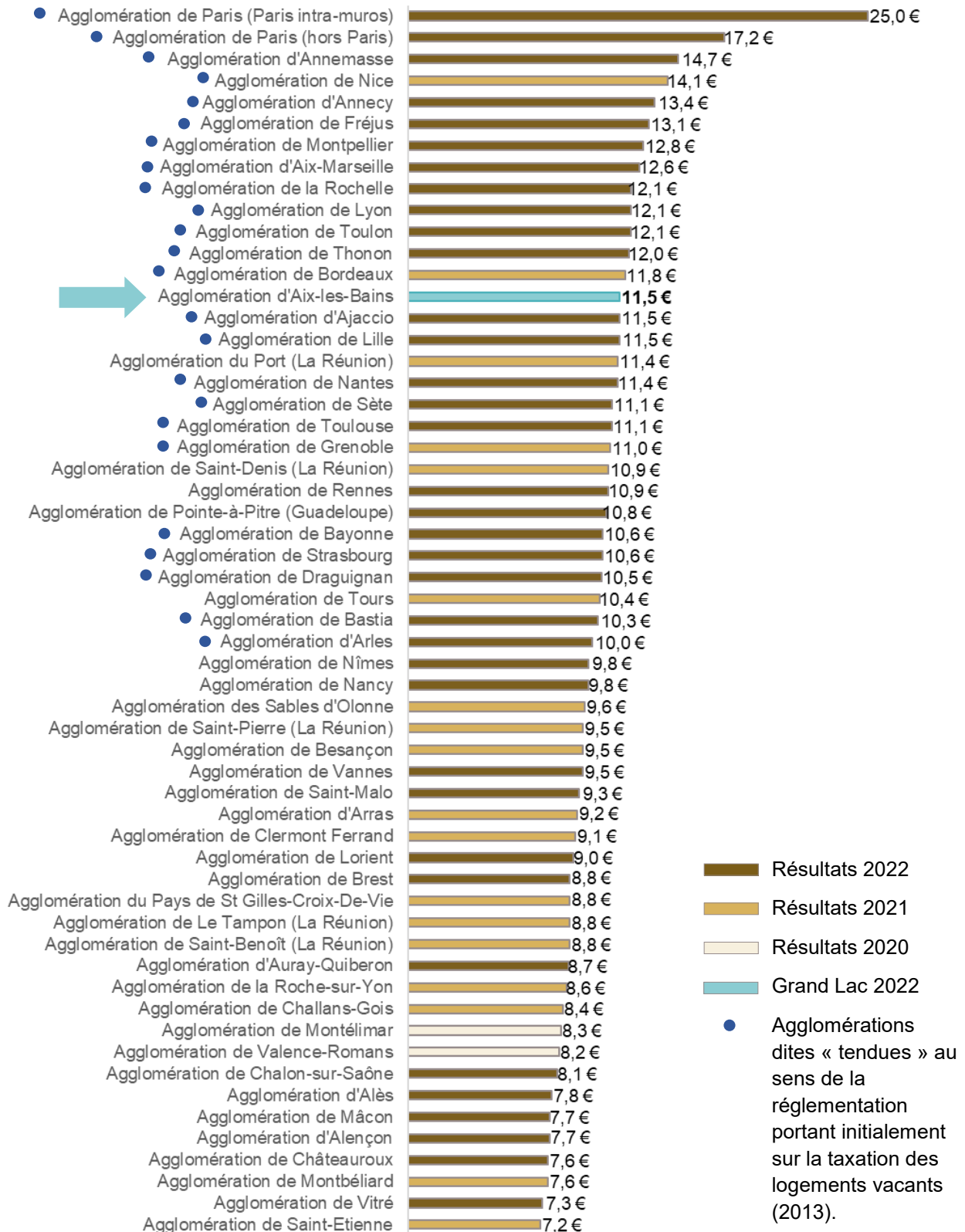


« Une tension palpable : beaucoup de demandes et très peu d'offres ! »

Ce loyer médian au m² est **proche du niveau observé dans certaines agglomérations tendues** (au sens du décret n°2013-392 du 10 mai 2013), Il est même **plus élevé** que dans les agglomérations de Grenoble (11 €/m² en 2021), de Toulouse (11,10 €/m² en 2022) ou de Nantes (11,40 €/m² en 2022). Il reste toutefois moins élevé que dans l'agglomération lyonnaise (12,10 €/m² en 2022) ou encore en Haute-Savoie (14,70 €/m² dans l'agglomération d'Annemasse en 2022, 13,40 €/m² dans celle d'Annecy et 12 €/m² dans celle de Thonon).

Paroles de professionnels

Loyer médian (€/m²) des agglomérations du réseau des OLL



MAJ des résultats des autres OLL : 08/11/2023

Les principaux déterminants des niveaux de loyers



Plusieurs facteurs influent sur les niveaux de loyers. C'est le cas du type d'habitat (appartement ou maison), du nombre de pièces, de la surface, de l'époque de construction, de l'ancienneté d'emménagement du locataire ou encore du type de gestion (déléguée à un professionnel ou gérée en direct par le propriétaire).

D'autres facteurs peuvent également impacter l'appréciation des loyers, mais sont **difficilement évaluables**. Les informations ne sont pas forcément connues ou mesurables. Il s'agit par exemple du **niveau d'équipement** du logement (par exemple : présence d'une cuisine équipée) ou de l'immeuble (présence d'un ascenseur, d'une solution de stationnement, d'un extérieur...), la **proximité** d'un pôle de commerces et de services, ou encore le niveau de **performance énergétique** du logement (DPE).

La collecte de certaines données devrait être progressivement rendue obligatoire par la DHUP afin de pouvoir les analyser*. Cela devrait notamment être le cas du DPE qui a fait l'objet d'évolutions législatives récentes (cf. les actualités juridiques en annexe).

* La liste des variables à collecter de manière obligatoire est fixée par arrêté. La version en vigueur en 2022 date du 29 août 2014.



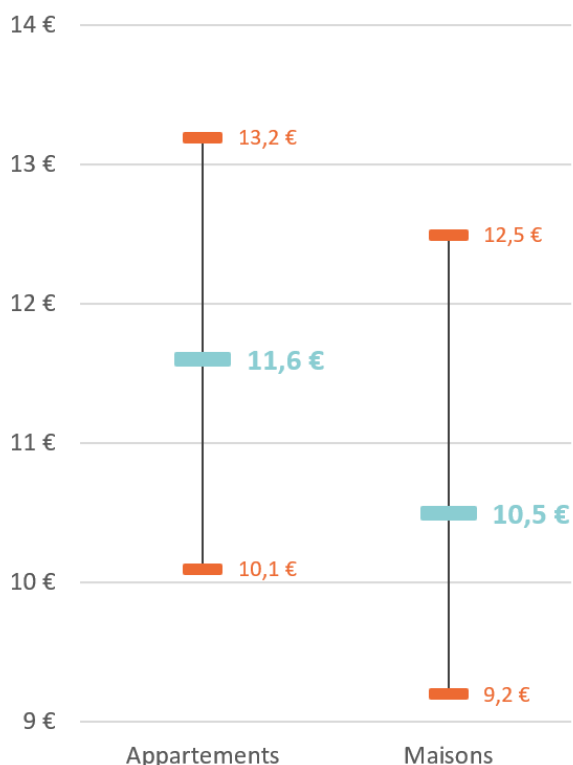
Paroles de professionnels

« La présence d'un stationnement est très demandée dans le centre-ville d'Aix-les-Bains. »

« Des effets post-covid : de nombreuses demandes de logement avec un extérieur. »

Les niveaux de loyers selon le type d'habitat

Le type d'habitat est le premier déterminant des niveaux de loyers.



Sur le territoire de Grand Lac, le niveau de loyer médian au m² d'un appartement (**11,6 €/m²**) est supérieur de **1,1 €** à celui d'une maison (**10,5 €/m²**).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cet écart :

- des appartements majoritairement concentrés dans les **communes urbaines les plus en tension** (76% des appartements sont situés à Aix-les-Bains et au Bourget-du-Lac),
- un parc globalement **plus récent** que les maisons,
- le poids plus élevé des **petites typologies** dans l'habitat collectif (généralement plus chères au m² - voir en page suivante).

Cependant, le loyer mensuel médian des maisons reste globalement plus élevé, en grande partie parce qu'elles sont en moyenne plus grandes, mais aussi parce qu'elles sont **plus rares** sur le marché locatif (15% seulement du parc locatif privé).

Le loyer mensuel médian s'établit à **1044 € par mois** pour une maison individuelle, contre **630 €** pour un appartement.

Note de lecture

- 3^{ème} quartile : « loyers hauts »
25% des logements ont un loyer au m² supérieur à ce seuil et 75% ont un loyer inférieur.
- Médiane : « loyer médian »
50% des logements ont un loyer au m² supérieur à ce seuil et 50% ont un loyer inférieur.
- 1^{er} quartile : « loyers bas »
25% des logements ont un loyer au m² inférieur à ce seuil et 75% ont un loyer supérieur.

	Appartements	Maisons
Loyer médian €/m ²	11,6 €	10,5 €
Loyer mensuel médian	630 €	1044 €
Surface moyenne	59 m ²	110 m ²
Nombre d'observations	1489	122

Les niveaux de loyers du parc locatif privé de Grand Lac mesurés par l'Observatoire Local des Loyers sont différents de ceux issus de la « Carte des Loyers* ».

Les résultats de la Carte des Loyers publiés fin 2022 montrent en effet que le loyer d'un appartement à Aix-les-Bains coûte 14,5 €/m² et celui d'une maison 13,7 €/m². Ces chiffres représentent près de 3 € d'écart au m² par rapport aux résultats calculés par l'OLL.

Ils ne sont toutefois **pas comparables** : les chiffres de la Carte des Loyers sont calculés charges incluses (sans connaître leur composition), alors que la méthodologie de l'OLL porte sur les loyers hors charges. Il s'agit également des niveaux de loyers tels qu'ils sont proposés à la location (montant indiqué dans les petites annonces), pas toujours in fine ceux qui figureront dans le bail.

* Observatoire Local des Loyers ? Carte des Loyers ?

Fin 2022, le Ministère en charge du Logement a publié la « Carte des Loyers ». Quelles différences et complémentarités entre les deux outils ?

	L'Observatoire Local des Loyers	La Carte des Loyers
La valeur juridique	☑ est l'outil de référence pour la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat (par exemple, la fixation des plafonds de loyer dans le cadre du dispositif Loc'Avantages).	☑ a été conçue pour une communication à échelle nationale et n'a pas vocation à être utilisée pour le pilotage des politiques publiques locales.
Le champ observé	☑ les logements du parc locatif privé occupés par un locataire à la date de référence, loués non meublés, gérés en direct par leur propriétaire ou délégués à un professionnel (gestion déléguée).	☑ les logements proposés à la location (non occupé par un locataire à la date d'enquête), sans distinction meublés/logements vides, et gérés par un professionnel de l'immobilier (uniquement en gestion déléguée).
Les indicateurs proposés	☑ plusieurs indicateurs sur les niveaux de loyers hors charges : loyer médian au m ² ou mensuel, dispersion des loyers (écarts entre les loyers hauts et les loyers bas), pondérés pour être représentatif de l'ensemble du parc. ☑ analyse segmentée des niveaux de loyers selon plusieurs déterminants : type d'habitat, nombre de pièces, âge du bâti, ancienneté d'emménagement, mode de gestion...	☑ montant de loyer charges incluses, calculé à partir d'un modèle économétrique permettant d'estimer des niveaux de loyers d'annonce à partir des caractéristiques des biens mentionnées dans ces annonces (ni moyen, ni médian). ☑ propose un montant de loyer différencié selon le type d'habitat (appartements, maisons) et le nombre de pièces regroupées (T1-T2 et T3+).

Les niveaux de loyers selon le nombre de pièces du logement

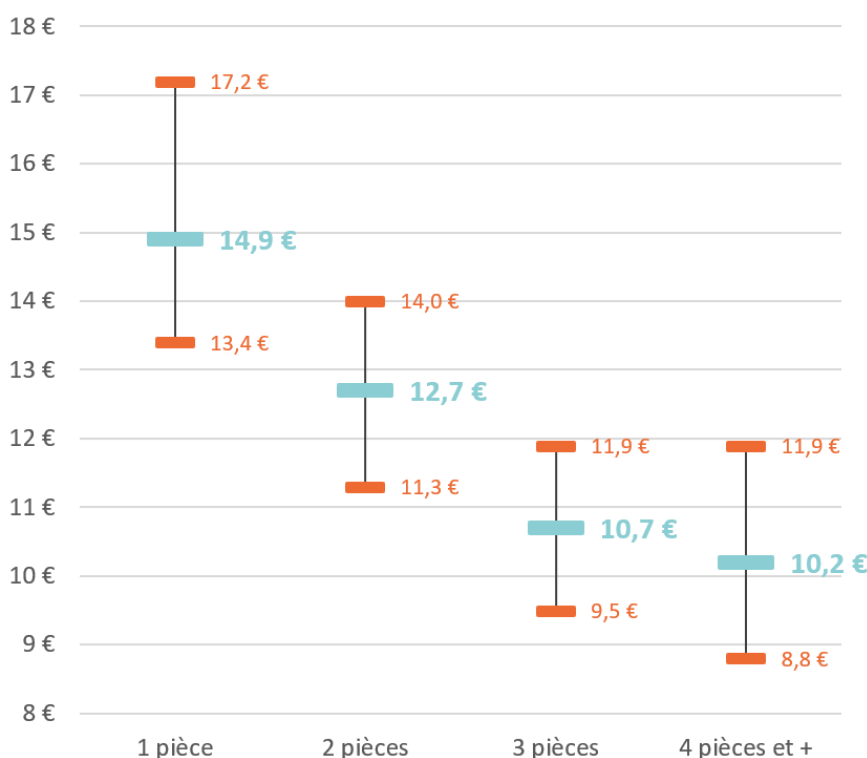
Les niveaux de loyers pratiqués dans l'agglomération de Grand Lac varient également selon la typologie du logement.

Plus le logement est petit, plus le niveau de loyer rapporté au m² est élevé. Ce constat peut s'expliquer par un **coût incompressible de certains équipements** présents quelle que soit la taille du logement (cuisine, salle de bains, WC...).

Le **taux de rotation** élevé dans les petites typologies favorise également une **revalorisation plus fréquente** des niveaux de loyers.

Les logements d'une pièce loués à titre de résidence principale peuvent par ailleurs se trouver en situation de **concurrence avec les locations aux curistes**, généralement des studios.

Les niveaux de loyers des **logements étudiants**, souvent des studios/T1, sont étudiés par l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE) du sillon alpin qui regroupe plusieurs grandes agglomérations universitaires entre Annecy et Valence, dont celle de Grand Lac.



Note de lecture



Ainsi, sur le territoire de Grand Lac, la moitié des logements constitués d'une seule pièce ont un loyer supérieur à **14,9 € du m²**. Les loyers hauts dépassent **17,2 €/m²** (25% des T1).

La différence au m² entre les T1 et le reste du parc locatif est plutôt marquée.

Les T1 sont 17% plus cher qu'un T2, avec une différence de 2,2 €/m², alors qu'entre les T3 et les T4 et +, l'écart n'est que de 0,5 €/m².

En termes de **loyer mensuel**, si le locataire d'un T1 souhaitait disposer d'une pièce en plus, avec en moyenne 17 m² supplémentaires, il devrait payer **133 €** de plus par mois.

Pour passer d'un T3 à un T4 et +, l'effort à fournir serait de **222 €** par mois.

« Les petites typologies sont très demandées car elles répondent à de nombreuses situations : 1^{ère} location d'un jeune, séparation, professionnel qui vient la semaine et qui repart dans sa famille le week-end... »

Paroles de professionnels

« Des demandes en hausse de logements avec 2-3 chambres pour les familles recomposées. »

Appartements et maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer médian €/m ²	14,9 €	12,7 €	10,7 €	10,2 €
Loyer mensuel médian	430 €	563 €	730 €	952 €
Surface moyenne	29 m ²	46 m ²	69 m ²	105 m ²
Nombre d'observations	166	573	548	324

Différences de loyer mensuel médian par rapport à la catégorie précédente :

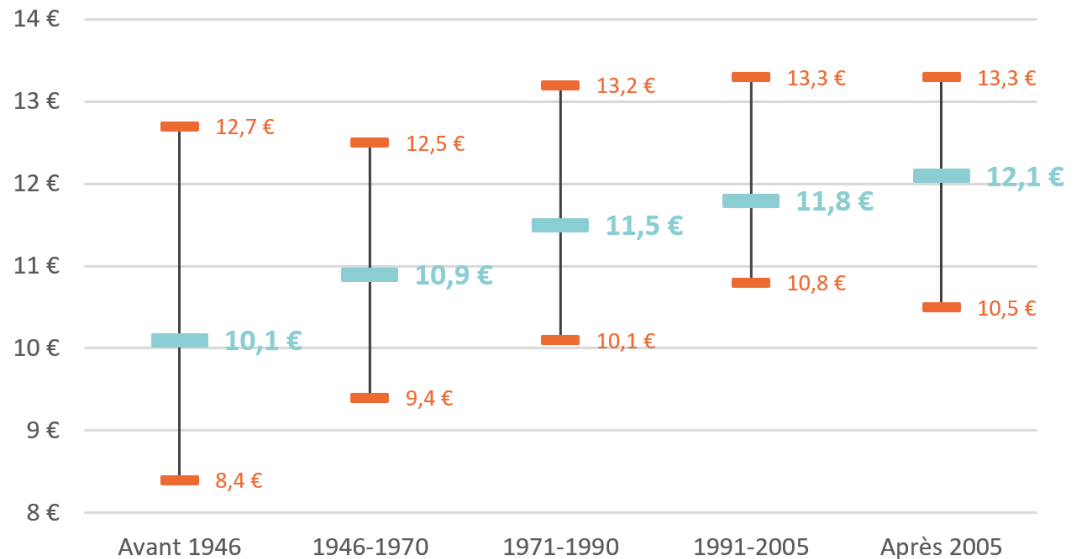
- T1 à T2 : +133 € (+17 m²)
- T2 à T3 : +167 € (+23 m²)
- T3 à T4 et + : +222 € (+36 m²)

Les niveaux de loyers selon l'époque de construction

Les niveaux de loyers fixés sont également liés à l'époque de construction.

Celle-ci est souvent **représentative de la qualité du bâti, du niveau d'équipement et de confort** des logements, ainsi que de leur **localisation** (nouveaux quartiers, centre ancien...).

Globalement, une relation directe entre l'ancienneté du bâti et le niveau de loyer est constatée.



Cela se vérifie dans l'agglomération de Grand Lac, où **le parc le plus récent est le plus cher au m²**.

Le loyer médian s'élève à **11,8 € du m²** pour les logements construits entre 1991 et 2005, et **12,1 € du m²** pour le parc bâti après 2005.

Inversement, les logements **les plus anciens** du parc locatif privé sont **les moins chers au m²**.

Note de lecture

- 3^{ème} quartile : « loyers hauts »**
25% des logements ont un loyer au m² supérieur à ce seuil et 75% ont un loyer inférieur.
- Médiane : « loyer médian »**
50% des logements ont un loyer au m² supérieur à ce seuil et 50% ont un loyer inférieur.
- 1^{er} quartile : « loyers bas »**
25% des logements ont un loyer au m² inférieur à ce seuil et 75% ont un loyer supérieur.

Notons tout de même que les loyers hauts des logements construits **avant 1946** dépassent **12,7 €/m²** (25% d'entre eux). Ce constat témoigne de **l'attractivité** de certains logements situés dans le **centre historique d'Aix-les-Bains**. Les logements les plus anciens ont également pu **faire l'objet d'importants travaux** de rénovation et d'amélioration.

Le parc construit entre 1946 et 1970 présente des niveaux de loyers un peu plus élevés que le parc ancien. Cela peut s'expliquer par une **certaine forme d'attractivité du parc des Trente Glorieuses**, avec, pour une même typologie, des pièces généralement plus grandes et des qualités en matière d'usage (présence de stationnements, de balcons, de rangements...). Ils sont le plus souvent situés en 1^{ère} périphérie d'Aix-les-Bains voire très proche du centre-ville et répondent aux **besoins des familles**.

C'est en revanche le parc **le plus énergivore**. Avec des logements peu isolés et fortement consommateurs en énergie, les niveaux de charges y sont plus fréquemment élevés. Conjugué avec la présence de chaudières collectives dans la plupart des copropriétés, les rappels de charges peuvent être très élevés avec la hausse du coût de l'énergie.

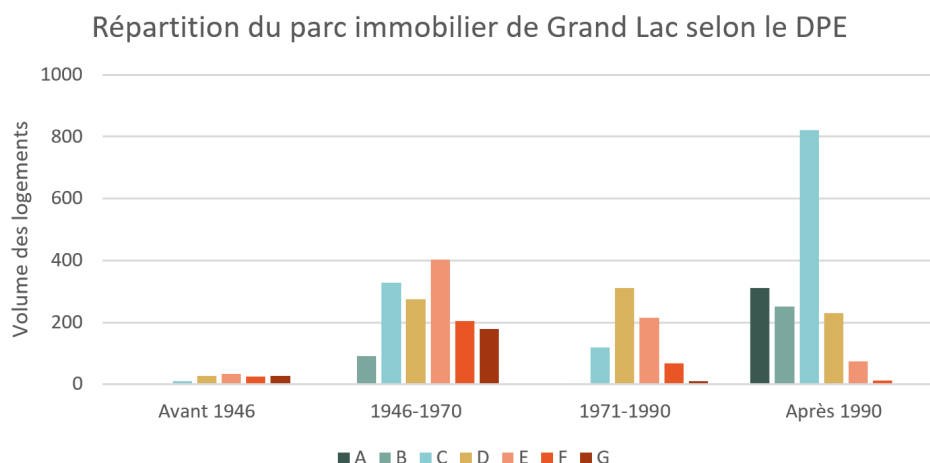
Avec l'interdiction progressive de mettre en location et d'augmenter les loyers des **passoires énergétiques**, prévue par la **Loi Climat et Résilience**, ce segment du parc locatif privé représente un enjeu important pour le territoire (cf. les **actualités juridiques en annexe**).



« Beaucoup de propriétaires-bailleurs sont inquiets concernant les nouvelles étiquettes énergétiques et les travaux attendus pour mettre en location. »

Paroles de professionnels

Les estimations de l'ADEME* montrent que dans le parc immobilier du territoire de Grand Lac, **les constructions datant de la période 1946-1970 présentent le plus d'étiquettes E, F et G (53% du parc)**.



* Source : ADEME - l'observatoire DPE - données janvier 2023 (tous logements confondus, pas uniquement le parc locatif privé).

Le graphique issu de cet outil a été obtenu en interrogeant les données brutes de la base de données qui contient l'ensemble des DPE effectués par les diagnostiqueurs immobiliers. Leur interprétation doit être faite avec précaution. En effet, le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE.

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian €/m ²	10,1 €	10,9 €	11,5 €	11,8 €	12,1 €
Loyer mensuel médian	590 €	648 €	603 €	775 €	710 €
Surface moyenne	69 m ²	70 m ²	61 m ²	75 m ²	68 m ²
Nombre d'observations	279	185	260	186	701



Une étude publiée en 2020 par l'ANIL et la FNAU à partir des résultats 2018 du réseau des OLL montre que dans certaines agglomérations, les loyers médians des appartements construits après 2005 peuvent être moins chers que ceux construits entre 1991 et 2005. L'hypothèse avancée est liée à l'impact des dispositifs d'investissement locatif : en plus du plafonnement des prix, ceux-ci ont souvent entraîné la construction de logements de 2 ou 3 pièces en périphérie (moins de T1 par rapport à la période précédente), structurellement moins chers au m².

Dans l'agglomération de Grand Lac, ce constat ne se vérifie pas particulièrement, même si le niveau de loyer médian le plus bas du parc récent (1er quartile : 10,5 €/m²) est légèrement inférieur à celui du parc datant de l'époque 1991-2005 (10,8 €/m²).

Pour les bailleurs, dans les zones sans encadrement des loyers, l'investissement locatif est en effet moins attractif sur le plan fiscal du fait du plafonnement des loyers par le dispositif, contrairement aux loyers fixés librement, en particulier dans les petites typologies (cf. pages 20-21).

Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement du locataire

D'une manière générale, dans l'agglomération d'Aix-les-Bains, plus les locataires ont emménagé il y a longtemps, moins leur loyer est élevé.

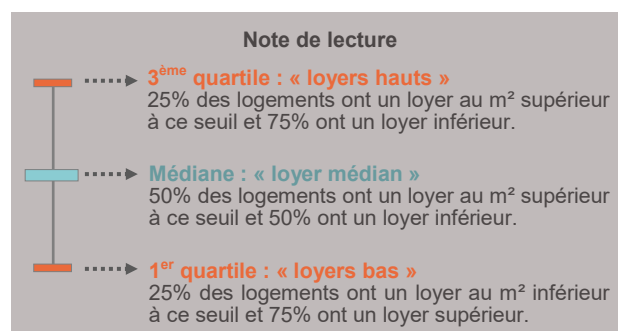
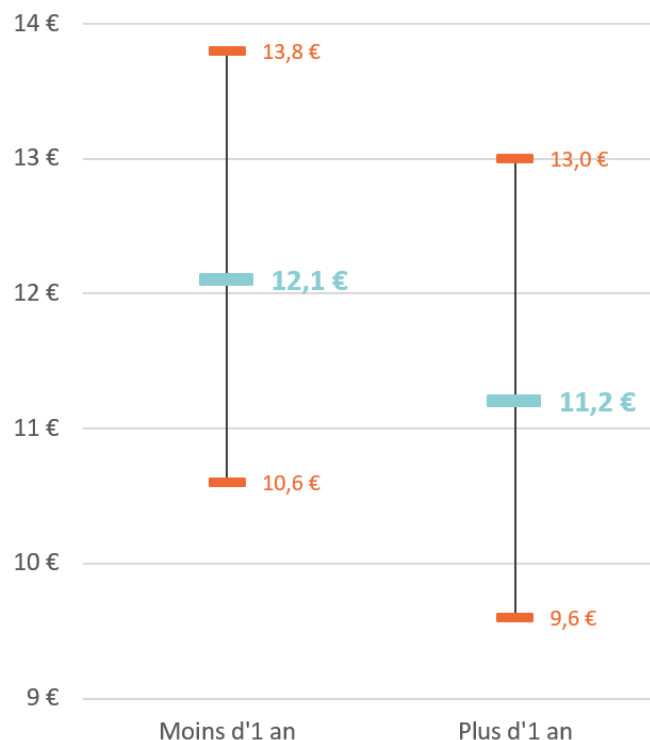
Tous biens confondus, un locataire qui a emménagé en 2021 paie un loyer **8%** plus cher qu'un locataire présent dans son logement depuis plus d'un an (**12,1 €** contre **11,2 €/m²**). L'écart de loyer médian s'élève à presque 1 € du m².

La principale raison est qu'en zone officiellement non tendue* comme ici dans l'agglomération d'Aix-les-Bains, les propriétaires-bailleurs ne sont pas tenus d'encadrer les niveaux de loyers en cas de changement de locataires.

Cet écart de loyer est en règle générale un **marqueur de tension**. Il confirme bien la forte attractivité du territoire, accentuée sur la période post-covid.

Les écarts sont encore plus importants sur les **grands logements** : ils atteignent 0,70 € du m² pour les T3 et pour les T4 et +.

Cette caractéristique fait écho à la tension qui peut être observée sur les grands logements, **plus rares** sur le marché locatif privé et **répondant à l'arrivée de nouvelles familles**.



Loyer médian €/m ²	Ancienneté d'emménagement	
	< 1 an	> 1 an
T1	14,9 €	15 €
T2	12,8 €	12,6 €
T3	11,2 €	10,5 €
T4+	10,8 €	10,1 €

*Au sens de la réglementation portant sur l'encadrement des loyers (agglomérations listées en annexe du décret n°2013-392 du 10 mai 2013).

Paroles de professionnels



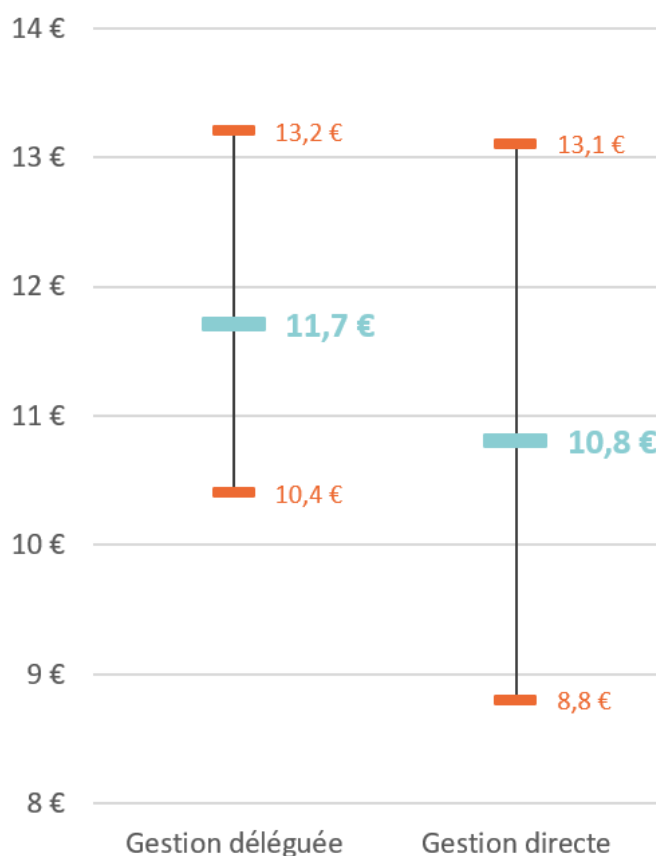
« Il y a eu peu de turn-over ces derniers temps en raison de la raréfaction de l'offre. Les locataires restent dans leur logement. »

Ancienneté d'emménagement	< 1 an	> 1 an
Loyer médian €/m ²	12,1 €	11,2 €
Loyer mensuel médian	681 €	665 €
Surface moyenne	67 m ²	68 m ²
Nombre d'observations	490	1121

Les niveaux de loyers selon le mode de gestion du logement

Le mode de gestion peut également influencer sur les niveaux de loyers.

Sur le territoire de Grand Lac, l'écart entre les deux types de gestion est particulièrement important.



Note de lecture

- 3^{ème} quartile : « loyers hauts »**
25% des logements ont un loyer au m² supérieur à ce seuil et 75% ont un loyer inférieur.
- Médiane : « loyer médian »**
50% des logements ont un loyer au m² supérieur à ce seuil et 50% ont un loyer inférieur.
- 1^{er} quartile : « loyers bas »**
25% des logements ont un loyer au m² inférieur à ce seuil et 75% ont un loyer supérieur.

Les logements gérés en direct, qui représentent, à dire d'expert, 40% du parc locatif privé, ont un loyer médian au m² inférieur de 0,90 €/m² par rapport à ceux gérés par les agences immobilières (11,7 € contre 10,8 € du m²).

Parfois, les propriétaires-bailleurs qui délèguent la gestion de leur bien à un professionnel **répercutent les coûts** de la gestion du logement et peuvent appliquer un loyer plus élevé à taille équivalente de logement.

Mais la différence s'explique surtout par le fait que les propriétaires-bailleurs qui gèrent eux-mêmes leurs logements **ne revalorisent pas toujours les loyers** annuellement (par choix ou par oubli), à l'inverse des agences immobilières qui appliquent automatiquement l'IRL.

D'autres **font le choix** de fixer un niveau de loyer bas pour garder les locataires en place (bons payeurs, bon entretien du logement, bonnes relations...).

« De plus en plus de meublés arrivent sur le marché et sont gérés en direct par les propriétaires »

Paroles de professionnels



	Gestion déléguée	Gestion directe
Loyer médian €/m ²	11,7 €	10,8 €
Loyer mensuel médian	671 €	662 €
Surface moyenne	64 m ²	74 m ²
Nombre d'observations	1440	171

La gestion déléguée correspond à une gestion de logement confiée à un professionnel (agences immobilières). La gestion directe signifie que le logement est directement géré par le propriétaire du logement.

Les niveaux de loyers selon la localisation du logement

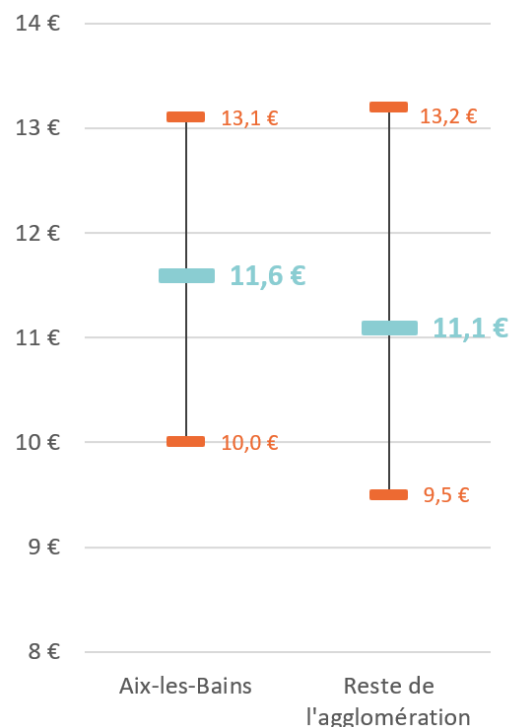
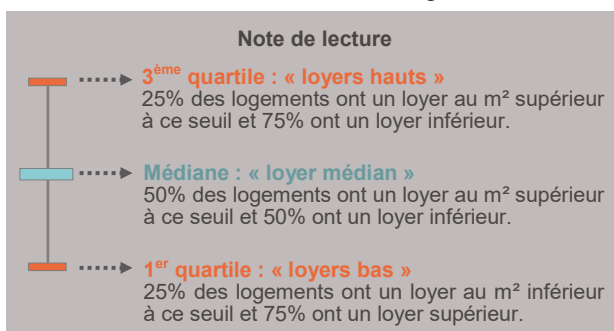
Les différences de loyers entre la ville-centre et le reste de l'agglomération ne sont pas très significatives, avec un écart de seulement 0,5 €/m² de loyer médian.

Aix-les-Bains, qui accueille 57% du parc locatif privé de Grand Lac, enregistre toutefois **le niveau de loyer médian au m² le plus élevé : 11,6 € du m².**

Notons également que **le reste de l'agglomération présente les loyers au m² les plus bas** (25% sont en-dessous de **9,5 €/m²**).

Cela s'explique en grande partie par la **structure du parc locatif**, avec une forte proportion d'habitat collectif et de petites typologies sur Aix-les-Bains, plus chères au m², et au contraire plus d'habitat individuel et de grands logements dans le reste du territoire (qui présente tout de même de grandes différences locales dans le marché immobilier, entre par exemple des communes comme Tresserve ou Le Bourget-du-Lac et la Chautagne).

Le niveau de **loyer mensuel médian** est d'ailleurs bien plus élevé dans les autres communes (**728 €/mois**) que dans la ville-centre (**641€/mois**).



Tous logements confondus	Aix-les-Bains	Reste de l'agglomération
Loyer médian €/m ²	11,6 €	11,1 €
Loyer mensuel médian	641 €	728 €
Surface moyenne	64 m ²	78 m ²
Nombre d'observations	1280	331

- Zone Abis
- Zone A
- Zone B1
- Zone B2
- Zone C



Zoom sur la zone de tension B1

Le zonage dit ABC (cf. encadré en page 7) reconnaît le classement de **11 communes de Grand Lac en zone B1, la plus en tension**. Elles représentent 75% des habitants et 88% des logements locatifs privés de l'agglomération.

Dans ces communes, on constate que les niveaux de loyers au m², notamment ceux des petites typologies, **se situent majoritairement au-delà des plafonds fixés par les dispositifs d'investissement locatif** comme le Pinel ou les conventionnements ANAH (Louer Abordable ou plus récemment Loc' Avantages).

Dans les secteurs en tension, où les niveaux de loyers sont relativement élevés, si l'on raisonne **en termes de revenus locatifs (loyers perçus)**, l'investissement locatif conventionné peut en effet se montrer peu attractif sur le plan fiscal en raison de **plafonnements de loyers beaucoup plus bas que les niveaux du marché fixés librement** (sauf en cas d'encadrement des loyers, qui peut s'appliquer dans les agglomérations en zone tendue au sens du décret n°2013-392 du 10 mai 2013), ce qui n'est pas le cas de l'agglomération d'Aix-les-Bains.

C'est particulièrement le cas des **petites typologies** (Cf. ci-après).

Communes classées B1 : Aix-les-Bains, Brison-Saint-Innocent, Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Le Bourget-du-Lac, Méry, Mouxy, Pugny-Chatenod, Tresserve, Viviers-du-Lac, Voglans.

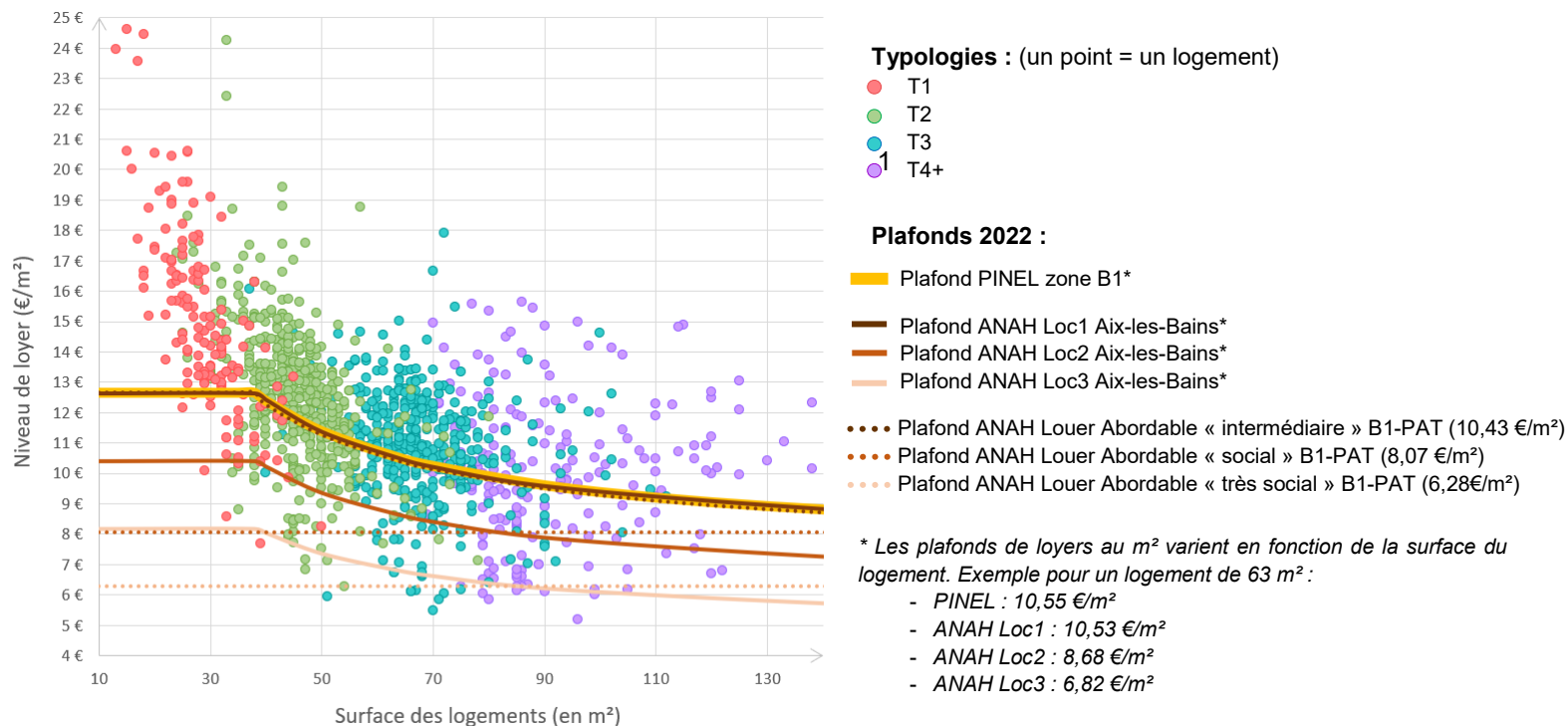
... Par exemple, pour un logement T1 de 29 m² sur Aix-les-Bains (superficie moyenne observée dans l'agglomération pour les logements d'une pièce dans le parc locatif privé), la différence entre un loyer fixé librement et un loyer plafonné dans le cadre d'un investissement PINEL ou ANAH - Loc1 s'élève à plus de **66 € par mois.**

Pour les grandes typologies en revanche (à partir du T3), les écarts diminuent. Dans le cas d'un logement de 3 pièces de 69 m² (superficie moyenne), le différentiel se réduit à moins de **19 € par mois.**

Loyer mensuel	Loyer libre	Plafond investissement PINEL	Plafonds conventionnement ANAH Loc'Avantages		
			Loc1	Loc2	Loc3
T1 de 29 m ²	430 €	366 €	367 €	302 €	237 €
T3 de 69 m ²	730 €	711 €	712 €	587 €	461 €

Sources : résultats 2022 OLL (loyers libres), Bulletin Officiel des Finances Publiques - Impôts (plafond de loyer PINEL), simulateur Loc'Avantages <https://monprojet.anah.gouv.fr> (loyers conventionnés ANAH). Outil SIMULOC / ADIL 73.

Exemple des logements situés à Aix-les-Bains (zone B1) : Dispersion des loyers du parc observé selon le nombre de pièces et la surface des logements



Note de lecture

Sur ce graphique, un point correspond à un logement situé à Aix-les-Bains (par exemple, un point rose lorsqu'il s'agit d'un T1). Chaque logement est positionné selon son niveau de loyer au m² (en ordonnée) et sa surface (en abscisse). Les différentes courbes représentent les plafonds fixés en 2022 pour le conventionnement ANAH ou l'investissement locatif (par exemple, la courbe jaune correspond au plafond PINEL).

Lorsqu'un logement a un loyer au m² supérieur aux plafonds PINEL ou ANAH, le point se situe au-dessus des courbes correspondantes. C'est le cas d'une large majorité de logements, en particulier les petites typologies.

Dans les territoires couverts par un OLL, celui-ci sert de **référence** pour **fixer les plafonds de loyers Loc'Avantages.**

C'est le loyer médian au m² payé par les locataires **ayant emménagé depuis moins d'un an** dans leur logement, révisé selon l'IRL, qui donne le **loyer de marché**, sur lequel un **taux de décote** est ensuite appliqué (-15% pour Loc1, -30% pour Loc2, -45% pour Loc3).

Pour l'agglomération de Grand Lac, cette évolution devrait intervenir en **2024** (Cf. décret n°2022-465 du 31/03/2022).

Annexes

- Actualités juridiques
- Logements et parc locatif privé dans l'agglomération de Grand Lac : chiffres-clés
 - Tableau de synthèse des résultats 2022
 - Glossaire



Les actualités juridiques

■ Rappel : les nouvelles règles du DPE

Depuis le 1^{er} juillet 2021, le nouveau Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est entré en vigueur.

Obligatoire en cas de mise en location d'un bien immobilier, le DPE classe les logements selon une étiquette allant de A à G.

Désormais, la méthode de calcul est unique et s'appuie sur les caractéristiques physiques du bien : bâti, isolation, système de chauffage, éclairage... (et non plus sur les seules factures). Le DPE doit également mentionner une fourchette de coût des consommations annuelles du logement. Cette estimation doit figurer dans les annonces immobilières depuis le 1^{er} janvier 2022.

Enfin, le DPE est devenu opposable, c'est-à-dire que le bailleur engage sa responsabilité et le locataire lésé pourra lui demander réparation.

Le nouveau DPE est valable 10 ans.

■ Lutte contre les passoires énergétiques : interdiction progressive de mettre en location et gel des loyers

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui s'appuie sur le nouveau DPE, apporte de nouvelles règles pour mettre en location un logement.

Ainsi, pour être loué, un logement devra respecter un niveau minimum de performance énergétique :

- à compter du 1^{er} janvier 2023 : sous le seuil de 450 kWh/m²/an d'énergie finale,
- à compter du 1^{er} janvier 2025 : entre les classes A et F,
- à compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et E,
- à compter du 1^{er} janvier 2034 : entre les classes A et D.

La Loi Climat et Résilience prévoit aussi, depuis le 28 août 2022, l'interdiction d'augmenter le loyer lorsque le logement est classé F ou G et n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation.

Cette interdiction vaut à la fois pour les revalorisations annuelles (IRL) et en cas de changement de locataire.

■ Doublement du déficit foncier pour les dépenses de rénovation énergétique



Dans la même logique de lutte contre les passoires énergétiques, **afin d'inciter la réalisation de travaux par les bailleurs**, la Loi de Finances Rectificative pour 2022 du 1^{er} décembre 2022 prévoit **le doublement du montant du déficit foncier sur le revenu global pour les dépenses de rénovation énergétique**.

Pour mémoire, un propriétaire bailleur peut bénéficier d'une réduction d'impôt lorsqu'il engage des travaux dont les charges excèdent les revenus fonciers qu'il perçoit. On parle alors de « déficit foncier ».

Concrètement, ce déficit peut être imputé sur le revenu global du bailleur contribuable dans la limite d'un plafond fixé par la loi. Il réduit ainsi son imposition.



La Loi de Finances Rectificative pour 2022 double le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global (qui s'établissait auparavant à 10 700 €), et le porte donc à **21 400 € pour les bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique permettant de passer d'une classe énergétique E, F ou G (au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), à une classe de performance énergétique A, B, C ou D (au sens du même article)**.

Cette mesure est en cohérence avec le calendrier prévu par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui interdit la location des logements classés G à partir du 1^{er} janvier 2025 et celle des logements classés F à compter de 2028.

Chiffres-clés de l'agglomération de Grand Lac

Sources : INSEE RP 2020 (population municipale au 01/01/2023), Fichier Détail Logement 2013 et 2019 (millésime 2022)



77 857 habitants en 2020 (dont 40% à Aix-les-Bains), soit 18% de la population en Savoie.

+0,9% croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2019 (dont 0,7% due au solde migratoire) (+0,4% en Savoie)

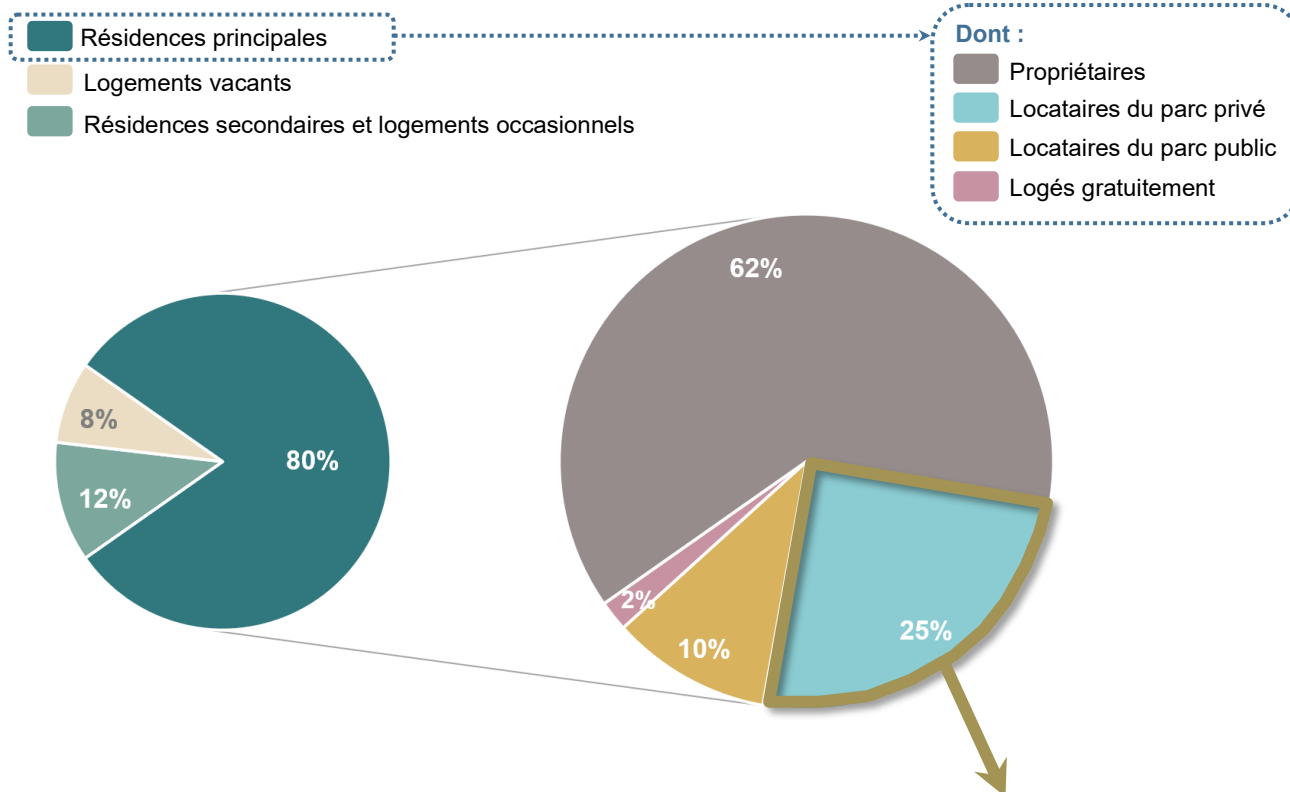


44 626 logements en 2019 (dont 48% sont situés à Aix-les-Bains)

+1,7% croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2019 (+1% en Savoie)

- **80%** de résidences principales (dont 45% sont situés à Aix-les-Bains)
- **12%** de résidences secondaires et logements occasionnels (dont 60% à Aix-les-Bains)
- **8%** de logements vacants (toutes durées confondues)

Parc de logements et occupation des résidences principales :



Le parc locatif privé dans l'agglomération de Grand Lac

Sources : INSEE 2013 et 2019 (Fichier Détail Logement - traitement ADIL 73)

25% des résidences principales (22% en Savoie)

9055 logements locatifs privés en 2019 occupés à titre de résidence principale (dont 57% à Aix-les-Bains)

Un parc dynamique qui évolue en moyenne plus fortement qu'en Savoie

+1,9% de croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2019 (+0,8% en Savoie)

Un parc locatif privé majoritairement loué vide mais une part importante et croissante de meublés



80% loués vides (82% en Savoie)



+0,5% (+0,1% en Savoie)



20% loués meublés (18% en Savoie)*



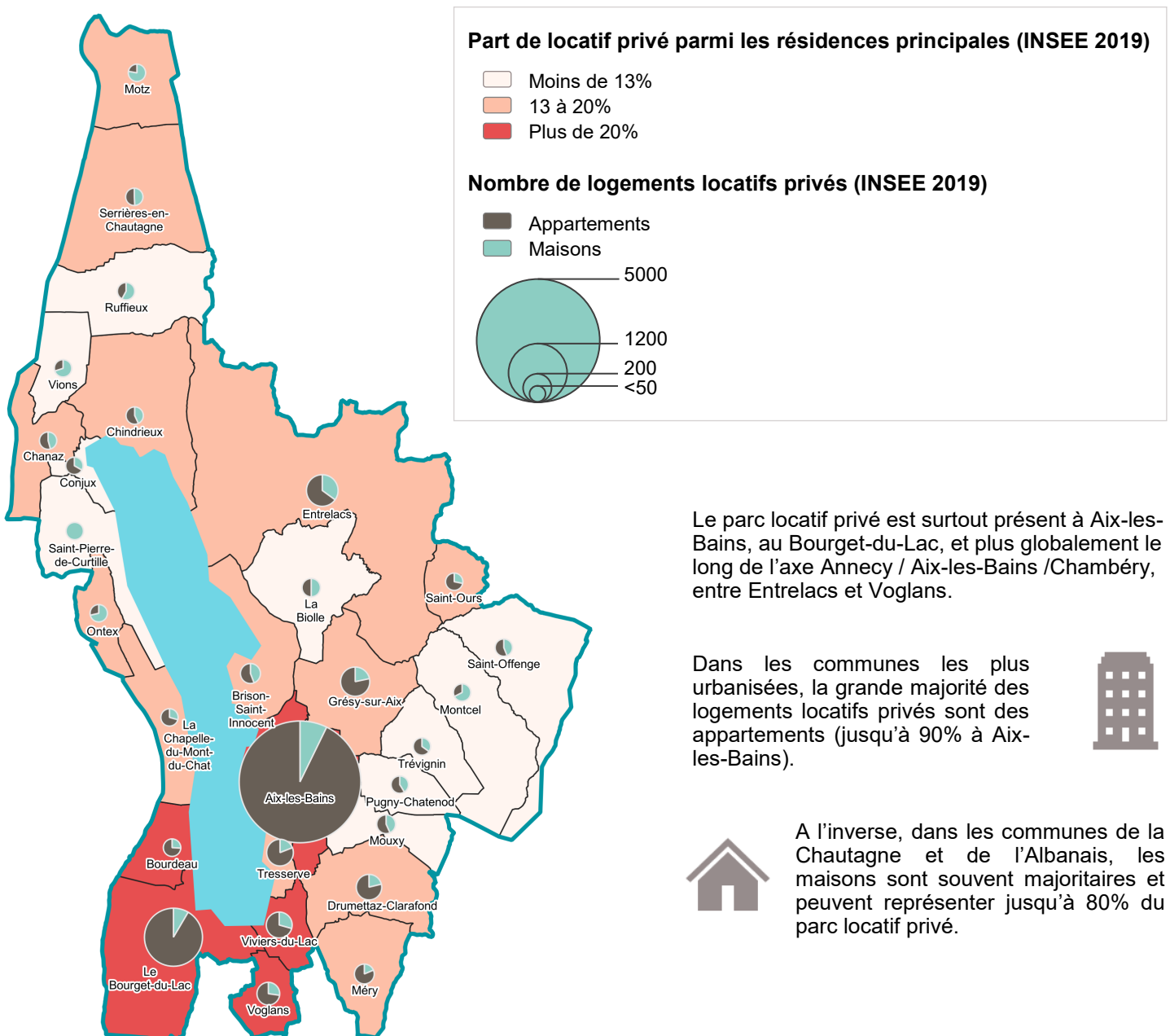
+5,6% (+4,3% en Savoie)

* occupés à titre de résidence principale (ce ne sont pas des meublés touristiques).

Des logements collectifs prépondérants dans le parc locatif privé

	Part dans le parc locatif privé	Part dans l'ensemble des résidences principales
Appartements	85% (Savoie : 82%)	53% (Savoie : 62%)
Maisons	15% (Savoie : 18%)	47% (Savoie : 38%)

Un parc qui se concentre entre Aix-les-Bains et le Bourget-du-Lac

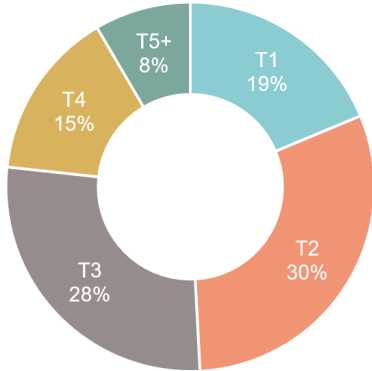


Caractéristiques du parc locatif privé de Grand Lac et profil des locataires

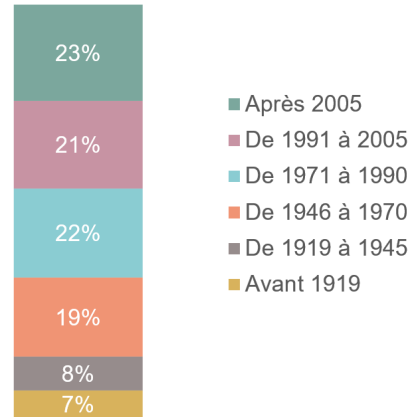
Sources : INSEE 2019 (Fichier Détail Logement - traitement ADIL 73), Filocom - SDES 2019



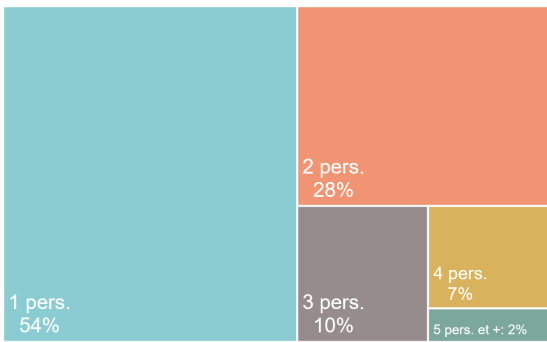
Nombre de pièces



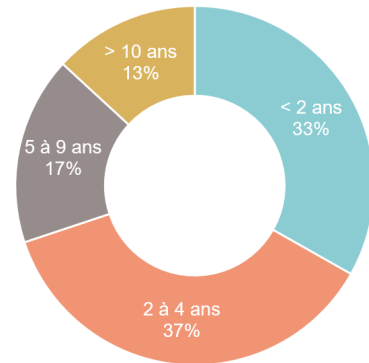
Epoque de construction



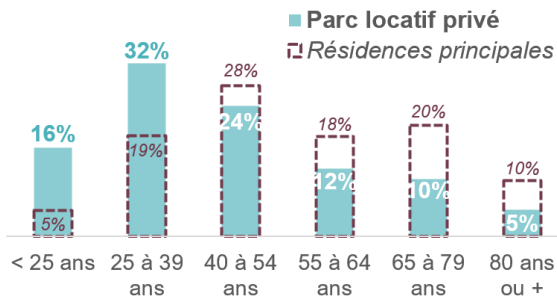
Nombre de personnes par logement



Ancienneté d'emménagement



Age du locataire principal



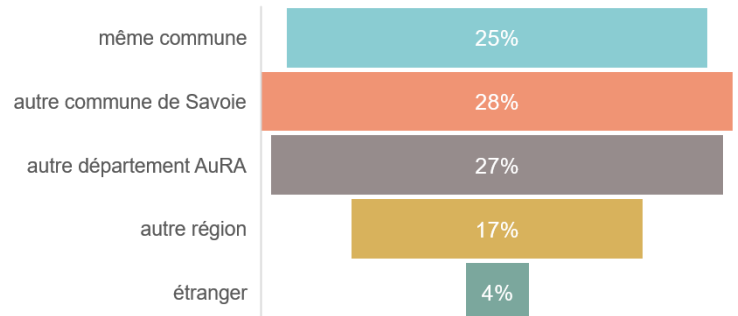
Note de lecture : 16% des locataires du parc privé sont âgés de moins de 25 ans. Dans l'ensemble des résidences principales, cette part est de 5%.



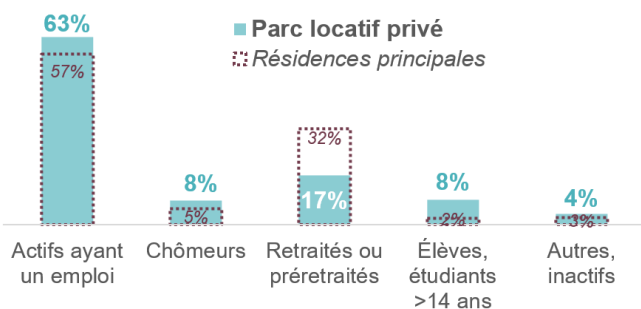
Origine des nouveaux locataires

29% des locataires occupaient un autre logement un an auparavant.

Lieu de résidence un an auparavant :



Activité du locataire principal



Note de lecture : 63% des locataires du parc privé sont des actifs ayant un emploi. Dans l'ensemble des résidences principales, cette part est de 57%.



Revenus des locataires du parc privé

20 241 €

revenu annuel imposable médian par unité de consommation en 2019

Tableau de synthèse des résultats

Synthèse des niveaux de loyers du parc privé en 2022 sur le territoire de Grand Lac		Loyer mensuel médian	Surface moyenne	Loyer au m ²			Nombre d'observations
				Loyer bas (1 ^{er} quartile)	Loyer médian	Loyer haut (3 ^{ème} quartile)	
Ensemble des logements		670 €	68 m ²	10 €	11,5 €	13,2 €	1611
	Appartements	630 €	59 m ²	10,1 €	11,6 €	13,2 €	1489
	Maisons	1044 €	110 m ²	9,2 €	10,5 €	12,5 €	122
	1 pièce	430 €	29 m ²	13,4 €	14,9 €	17,2 €	166
	2 pièces	563 €	46 m ²	11,3 €	12,7 €	14,0 €	573
	3 pièces	730 €	69 m ²	9,5 €	10,7 €	11,9 €	548
	4 pièces et +	950 €	105 m ²	8,8 €	10,2 €	11,9 €	324
	Avant 1946	590 €	69 m ²	8,4 €	10,1 €	12,7 €	279
	1946-1970	648 €	70 m ²	9,4 €	10,9 €	12,5 €	185
	1971-1990	603 €	61 m ²	10,1 €	11,5 €	13,2 €	260
	1991-2005	773 €	75 m ²	10,8 €	11,8 €	13,3 €	186
	Après 2005	710 €	68 m ²	10,5 €	12,1 €	13,3 €	701
	Moins d'un an	681 €	67 m ²	10,6 €	12,1 €	13,8 €	490
	Plus d'un an	665 €	68 m ²	9,6 €	11,2 €	13 €	1121
	Gestion directe	662 €	74 m ²	8,8 €	10,8 €	13,1 €	171
	Gestion déléguée	671 €	64 m ²	10,4 €	11,7 €	13,2 €	1440
	Aix-les-Bains	641 €	64 m ²	10 €	11,6 €	13,1 €	1280
	Reste de l'agglomération	728 €	78 m ²	9,5 €	11,1 €	13,2 €	331

Glossaire

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale d'Information sur le Logement

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CEREMA : Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (établissement public rattaché au Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires)

CLAMEUR : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (dispositif privé de collecte d'informations sur les loyers)

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (au sein du Ministère en charge du Logement)

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier

FNAU : Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme

IGN : Institut National de l'Information Géographique et Forestière

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

IRL : Indice de Référence des Loyers (publié par l'INSEE chaque trimestre, sert de base pour réviser annuellement le loyer d'un logement loué vide ou meublé avec un bail d'habitation)

OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

OLL : Observatoire Local des Loyers

OTLE : Observatoire Territorial du Logement Etudiant

UFC-Que Choisir : Union Fédérale des Consommateurs

UNPI : Union Nationale des Propriétaires Immobiliers



Réalisation et publication : ADIL 73

 adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de la Savoie

Bâtiment « Evolution » - 25 rue Jean Pellerin
73000 Chambéry
Tél : 04 79 69 90 20
<https://www.adil73.org>

Contact : projet@adil73.org

Avec le soutien financier de :



Réalisation : juin 2023
Publication : novembre 2023