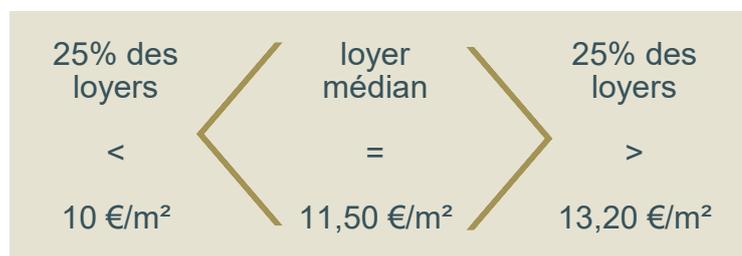


Les niveaux de loyers du parc privé de l'agglomération d'Aix-les-Bains (Grand Lac) en 2022

Chiffres-clés

11,50 €/m² Loyer médian* au m² en 2022 (hors charges)
(tous logements locatifs privés confondus du territoire de Grand Lac)

*Cela signifie qu'en 2022, la moitié des logements locatifs privés de l'agglomération d'Aix-les-Bains a un niveau de loyer au m² supérieur à 11,50 € hors charges, et l'autre moitié a un niveau de loyer au m² inférieur.



Cela place le territoire **parmi les agglomérations les plus chères en France.**

Le niveau de loyer est plus élevé que dans certaines grandes agglomérations tendues comme celles de Nantes (11,20 €/m² en 2021), de Toulouse (11,10 €/m² en 2022) ou de Grenoble (11 €/m² en 2021).

Celui-ci est proche de celui observé dans l'agglomération de Lille (11,40 €/m² en 2021), et reste toutefois moins cher que dans l'agglomération lyonnaise (12,10 €/m² en 2022).

Les niveaux de loyers pratiqués dans plusieurs agglomérations de Haute-Savoie (notamment celle d'Annecy) seront connus à partir de l'an prochain.



Le périmètre recouvre les 28 communes de la Communauté d'agglomération Grand Lac. Les niveaux de loyers sont calculés à l'échelle de ce territoire.

Territoire de Grand Lac

670 € Loyer médian hors charges payé chaque mois, en 2022, par les ménages locataires du parc privé sur le territoire de Grand Lac (pour un logement de 68 m² en moyenne).

Derrière le niveau de loyer médian, des différences de loyers peuvent apparaître selon les caractéristiques des biens. C'est le cas par exemple du type d'habitat (appartement ou maison), du nombre de pièces, de la période de construction du logement, ou encore du mode de gestion (bien confié à une agence ou loué de particulier à particulier).

Appartements, maisons, quels écarts de loyers ?

Les loyers au m² des appartements sont plus chers que les maisons : ils sont le plus souvent situés dans les secteurs urbains les plus en tension (Aix-les-Bains, Le Bourget-du-Lac). De plus, le parc collectif est en moyenne plus récent que les logements individuels, et comporte davantage de petites typologies (ce qui entraîne un niveau de loyer plus élevé au m²).

11,60 €/m² Loyer médian au m² des appartements

10,50 €/m² Loyer médian au m² des maisons

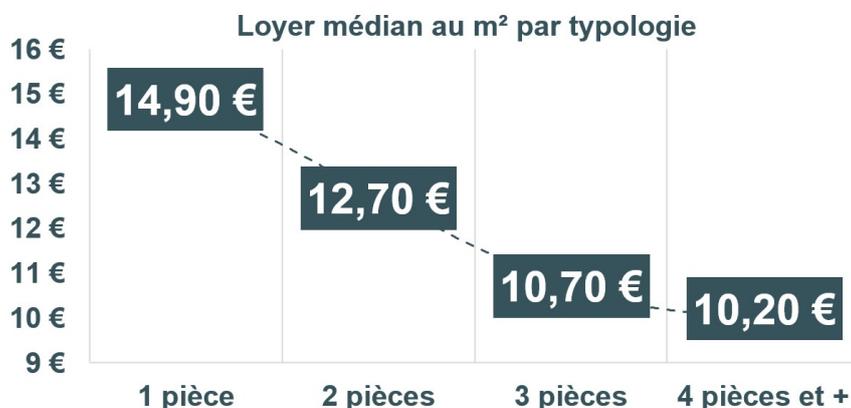
630 € Loyer mensuel médian des appartements

1044 € Loyer mensuel médian des maisons

Néanmoins, en termes de dépenses mensuelles, le loyer des maisons est plus élevé car elles sont généralement plus grandes (110 m² en moyenne, contre 59 m² pour les appartements). Elles sont aussi rares sur le marché locatif (seulement 15% du parc).

Des petits logements plus chers au m²

Plus le logement est petit, plus le niveau de loyer rapporté au m² est élevé. En règle générale, les petites typologies (studios, 1 pièce) ont des changements de locataires plus fréquents que les logements familiaux, ce qui favorise une revalorisation plus régulière des niveaux de loyers (non encadrée sur le territoire*).



Avec le thermalisme et l'attractivité touristique de Grand Lac, les petits logements sont également soumis aux effets de la concurrence des meublés de type Airbnb, qui peuvent raréfier l'offre de résidences principales et accentuer la tension sur le marché locatif.

Enfin, certains coûts sont incompressibles quelle que soit la taille du logement (cuisine, salle de bain...).

* En zone « non tendue » comme ici sur Grand Lac (au sens du décret n°2013-392 du 10 mai 2013), les propriétaires bailleurs ne sont pas tenus de réviser les niveaux de loyers en cas de changement de locataires.

Plus un logement est récent, plus son loyer au m² est élevé

L'époque de construction, souvent représentative du niveau d'équipement, de confort et de localisation des logements, est un élément déterminant du niveau de loyer.

Dans l'agglomération de Grand Lac, la tendance est nette : les biens les plus récents affichent les niveaux de loyer au m² les plus chers. L'attractivité de certains logements anciens est toutefois à noter (en particulier dans le centre historique d'Aix-les-Bains), avec des loyers pouvant dépasser 12,70 €/m². C'est également le cas du parc des Trente Glorieuses, qui répond aux besoins et aux usages des familles (grandes pièces, stationnement, rangements, proximité du centre d'Aix-les-Bains...).



Des écarts de loyers entre agences immobilières et particuliers

Tous biens confondus, le loyer médian au m² des logements loués de particulier à particulier est moins élevé que ceux dont la gestion est confiée à une agence immobilière.

Au-delà de la répercussion des coûts de la gestion par un professionnel, cet écart s'explique essentiellement par le fait que les propriétaires qui gèrent eux-mêmes leurs biens ne revalorisent pas toujours le loyer annuellement. Dans un certain nombre de cas, il s'agit pour eux de conserver de bonnes relations avec les locataires en place.



Des loyers à la relocation plus élevés

L'écart de loyer entre les emménagés récents (moins d'un an - ici en 2021) et les autres locataires est généralement un marqueur de tension. Cela se confirme dans l'agglomération d'Aix-les-Bains (sauf pour les T1).

Le différentiel est marqué pour les grands logements, sur lesquels une tension a été observée lors de la période post-Covid. Relativement rares sur le marché locatif privé, ils ont été particulièrement recherchés par les nouvelles familles arrivant sur le territoire.



Voir les résultats complets sur <https://www.observatoires-des-loyers.org>

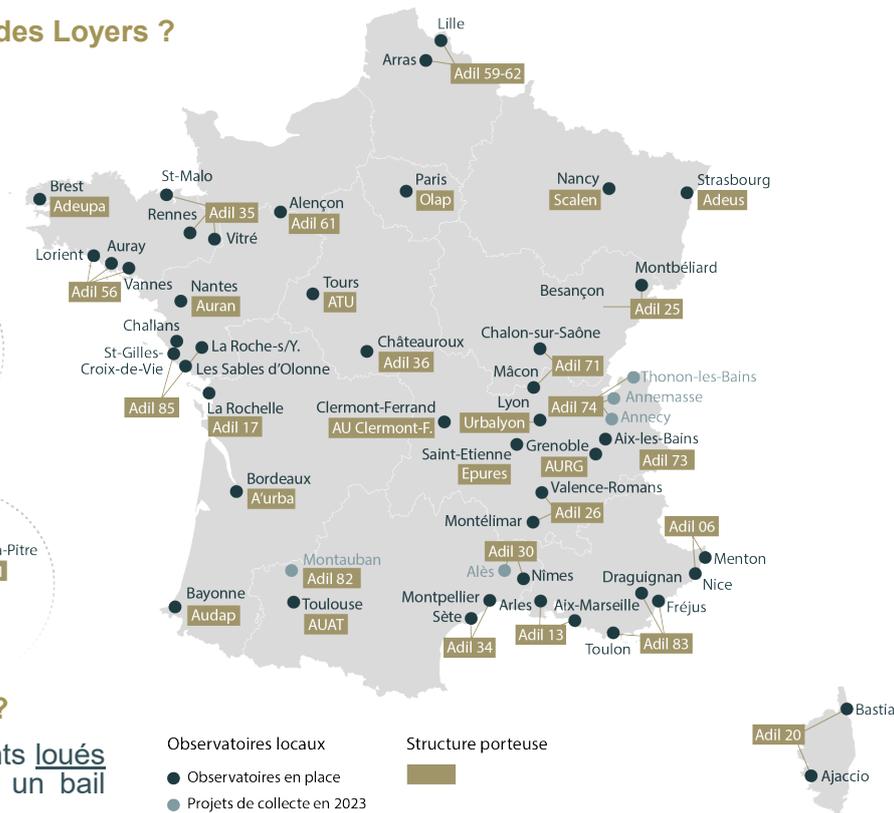
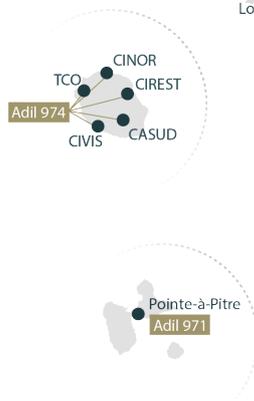
👉 Qu'est-ce qu'un Observatoire Local des Loyers ?

Un Observatoire Local des Loyers (OLL) est un outil d'information publique sur les niveaux de loyers hors charges pratiqués chaque année dans le parc privé d'une agglomération.

Un OLL répond à des règles très précises encadrées par le Ministère en charge du Logement.

La méthode employée garantit la fiabilité, la transparence et l'objectivité des résultats.

Une cinquantaine de territoires sont couverts en France (cf. carte ci-contre).



🔍 Quels sont les logements observés ?

Sont concernés : les maisons et appartements loués vides à titre de résidence principale (avec un bail signé).

Sont donc exclus : les logements proposés à la location (non occupés), les locations saisonnières et aux curistes, les logements sociaux. Les meublés loués à titre de résidence principale sont collectés mais non intégrés dans le calcul des résultats.

💬 Comment fonctionne l'OLL de Grand Lac ?

L'OLL de Grand Lac a été mis en place en 2022. Il est porté par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Savoie (ADIL 73), dont les statuts et la représentativité lui permettent d'assurer le pilotage et de s'inscrire dans le réseau animé par l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement).

Le dispositif s'appuie sur un réseau de partenaires locaux qui constituent le Comité de Pilotage : l'Etat, la Communauté d'agglomération Grand Lac, l'Association des bailleurs sociaux AURA HLM-USH 73, la CAF, Action Logement, la FNAIM Savoie Mont-Blanc et le Département de la Savoie. En complément, le Directeur du Pôle enquête du département sociologie à l'Université Savoie Mont-Blanc est associé en tant que personne qualifiée et les agences immobilières partenaires de l'OLL participent aux analyses.

🔍 **Pour en savoir plus, rendez-vous sur <https://www.observatoires-des-loyers.org>**

💡 Les résultats 2022 de l'OLL de Grand Lac ont été produits à partir d'un échantillon de 1 611 logements loués vides, dont 171 loués en direct par le propriétaire et 1 440 loués par une agence immobilière. Cela représente environ 23% du parc locatif privé de Grand Lac et 124% des objectifs de collecte. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans l'étude.