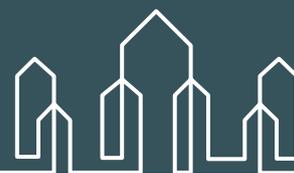
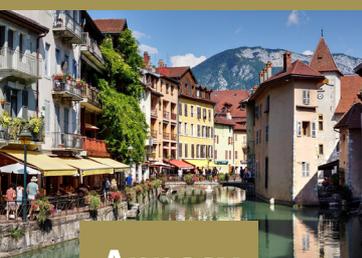


OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA HAUTE-SAVOIE

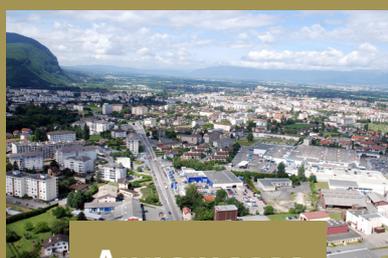
Les loyers du parc privé
2024



4 Unités urbaines



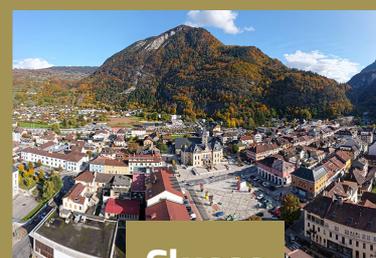
Annecy



Annemasse

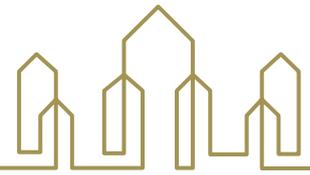


Thonon-les-Bains



Cluses

Les paroles d'acteurs



Emmanuelle DUBÉE Préfète de la Haute-Savoie

Avec plus de 8 000 habitants supplémentaires par an, le département de la Haute-Savoie est l'un des plus dynamiques de France, en raison de l'attractivité des grandes aires urbaines de Genève et d'Annecy. Le marché locatif privé y est extrêmement tendu avec des niveaux de loyers parmi les plus élevés, juste après Paris. C'est ce qu'ont permis notamment de révéler les données issues de la précédente collecte de l'Observatoire Local des Loyers (OLL).

L'OLL, mis en place en 2022 et agréé par le Ministère du Logement le 27 juillet 2023, a été confié par l'État à l'ADIL 74 pour sa réalisation et son suivi. Cet observatoire est un outil indispensable à l'élaboration des politiques publiques, à l'observation des évolutions en matière de loyers et à la fixation des loyers plafonds, dans le cadre des conventions avec l'État en matière d'aides aux travaux ou de défiscalisation.

Le Gouvernement a pris acte de la tension sur les marchés de l'habitat en Haute-Savoie en modifiant en 2022, 2023 et 2024 le zonage dit « ABC » d'un certain nombre de communes du département. 135 communes haut-savoyardes ont ainsi vu leur classement modifié par l'arrêté du 5 juillet 2024. Avec aujourd'hui 86 % de ses communes qui relèvent d'un classement Abis, A ou B1 où il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la Haute-Savoie fait partie des territoires les plus tendus de France.

La tension sur le marché de l'habitat a par ailleurs été reconnue par le Gouvernement avec l'intégration, par décret du 25 août 2023, de 25 nouvelles communes dans

la liste des communes appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants et soumises à la taxe sur les logements vacants. Ces nouvelles communes, situées principalement dans l'agglomération de Cluses, sont désormais tenues de disposer d'un OLL.

La troisième collecte (données 2024) connaît ainsi quelques évolutions, notamment l'intégration de l'aire urbaine de Cluses, en plus des aires urbaines existantes (Annecy, Annemasse et Thonon-les-Bains) et conforte la tendance observée depuis plusieurs années.

L'État soutient l'OLL avec un financement à plus de 53 %. Cela contribue au travail mené avec tous les partenaires du logement à la mise en œuvre sur le terrain d'une action cohérente avec les enjeux spécifiques haut-savoyards.

Je tiens à remercier les partenaires financiers, le conseil départemental de la Haute-Savoie et les intercommunalités, ainsi que l'ADIL et tous ceux qui ont contribué à la transmission et à la récolte de ces données et ainsi permis de fiabiliser les chiffres observés.

Aurore TERMOZ Présidente de l'ADIL 74 1^{ère} adjointe au maire de Chamonix - Conseillère départementale

Porté par l'ADIL, l'OLL de la Haute-Savoie a mené en 2024 sa troisième campagne de collecte des loyers du secteur privé. Ce travail repose sur une méthodologie rigoureuse, scientifique et contrôlée à chaque étape, afin de fournir aux acteurs du territoire et aux chercheurs des données précises et fiables sur l'évolution des loyers dans le département.



En 2024, le périmètre de l'observatoire s'est élargi, intégrant notamment l'unité urbaine de Cluses. Il couvre désormais 15 agglomérations et communautés de communes, soit 83 communes au total. Cela représente 21% du parc locatif privé de la Haute-Savoie observé chaque année. Les résultats de cette enquête sont particulièrement attendus dans le contexte actuel de crise du logement, qui touche l'ensemble du territoire.

Nous remercions chaleureusement les équipes de l'ADIL et de l'ANIL, les services de l'État – principal financeur, le département, ainsi que les collectivités locales concernées pour leur soutien financier et leur engagement. Un grand merci également aux professionnels de l'immobilier, qui ont accepté de partager leurs données.

Les résultats 2024 confirment, une fois de plus, un niveau des loyers exceptionnellement élevé. Cette situation,

aggravée par le développement des locations touristiques, contribue à une explosion de la demande en logements sociaux.

Face à cette réalité, la question de l'accès à un logement abordable se pose avec une urgence renouvelée. Sans une offre suffisante, ce sont nos concitoyens les plus fragiles – mais aussi les plus mobiles – qui risquent l'exclusion du marché locatif. Ce phénomène menace directement le dynamisme économique et l'équilibre social d'un département aussi attractif que la Haute-Savoie.

L'Observatoire local des loyers ne se contente pas de constater : il constitue un véritable outil d'aide à la décision, au service d'une politique du logement ambitieuse et inclusive. Il nous appartient désormais de nous en saisir pour inverser la tendance et garantir un cadre de vie accessible à toutes et tous.

Sommaire

1

PRÉSENTATION

Le réseau des observatoires locaux des loyers 7
La méthodologie du réseau 8



2

L'OLL DE LA HAUTE-SAVOIE

Le contexte local 11
Le périmètre et les zones d'observation 12

3



L'UNITÉ URBAINE D'ANNECY

Les données de cadrage 17
Les niveaux de loyers du parc privé 2024 22



L'UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE

Les données de cadrage 35
Les niveaux de loyers du parc privé 2024 40

4



5



L'UNITÉ URBAINE DE THONON-LES-BAINS

Les données de cadrage 53
Les niveaux de loyers du parc privé 2024 58

L'UNITÉ URBAINE DE CLUSES

Les données de cadrage 67
Les niveaux de loyers du parc privé 2024 72

6



7

LE POSITIONNEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE DANS LE RÉSEAU

Les loyers médians du parc privé 79
Les loyers mensuels médians par typologie 80



8

COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS PRIVÉS ET PUBLICS

Les caractéristiques du parc locatif social et son occupation 84

1

PRÉSENTATION

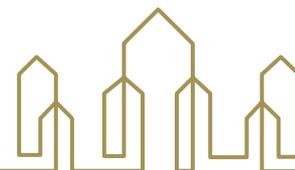


Le réseau des observatoires
locaux des loyers



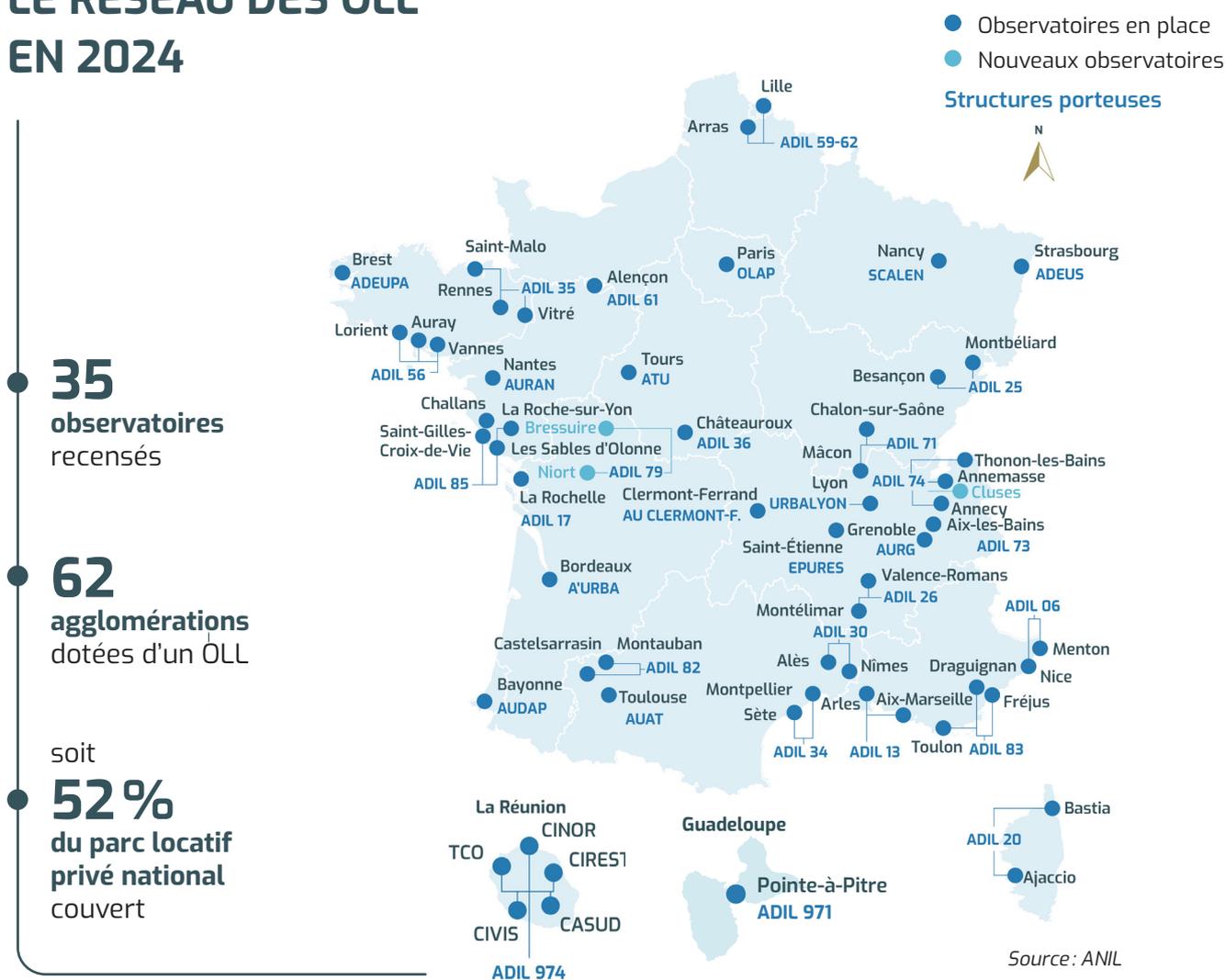
La méthodologie
du réseau

Le réseau des observatoires locaux des loyers



Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du marché locatif afin d'aider au pilotage des politiques publiques tant au niveau local que national. Tous les ans, les territoires dotés d'un observatoire renseignent sur les niveaux de loyers hors charges pratiqués dans le parc locatif privé loué vide. À sa création, le réseau des OLL comptait 19 observatoires.

LE RÉSEAU DES OLL EN 2024



L'ANIL pilote et anime cette mission d'observation qui repose sur une méthodologie commune validée par un comité scientifique composé d'experts indépendants. Ainsi, cela garantit la fiabilité des résultats et leur comparabilité entre territoires observés.



L'ensemble des résultats, cartographies et publications est :

- consultable sur le site du réseau des OLL www.observatoires-des-loyers.org
- téléchargeable en Open Data sur www.data.gouv.fr

La méthodologie du réseau

DÉFINITION

«Le champ d'observation des observatoires locaux des loyers concerne l'ensemble des logements locatifs privés loués vides ou meublés* occupés au titre de la résidence principale à l'exception des logements sociaux (organismes HLM, Société d'économie mixte (SEM)) et des logements construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.»

* Hors meublés saisonniers

Les prescriptions méthodologiques communes au réseau précisent l'ensemble du processus à respecter :

6 ÉTAPES

Les objectifs de collecte définis par l'ANIL

Des objectifs de collecte sont définis à partir du recensement de l'Insee afin d'avoir une représentativité du parc de logements observé. Ils sont déclinés par zone d'observation, type d'habitat selon le nombre de pièces et par type de gestion (déléguée et directe).

Le contrôle de cohérences et la validation des données

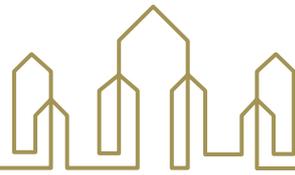
Les données sont ensuite vérifiées et contrôlées par les observatoires avant d'être envoyées pour contrôle au centre national de traitement dont la gestion est assurée par l'ANIL. Ces contrôles permettent de garantir la fiabilité des données et de les valider. L'ANIL garantit la sécurisation des données, la confidentialité ainsi que la qualité du traitement en respectant les règles validées par le comité scientifique.

L'enrichissement

Des variables dites obligatoires concernant les caractéristiques du logement doivent être renseignées. Parfois, il est nécessaire de s'appuyer sur des sources d'information externe pour enrichir la collecte notamment les époques de construction qui peuvent être incomplètes dans les fichiers des professionnels de l'immobilier.

La collecte des données

Elle est effectuée auprès des professionnels de l'immobilier tels des bailleurs institutionnels ou encore des administrateurs de biens. Il s'agit de la collecte en « gestion déléguée ». Celle-ci est complétée par des enquêtes téléphoniques auprès des particuliers (bailleurs ou locataires) dont la gestion locative est directement gérée par le propriétaire. Il s'agit de la collecte en gestion « directe ».



La pondération de la base

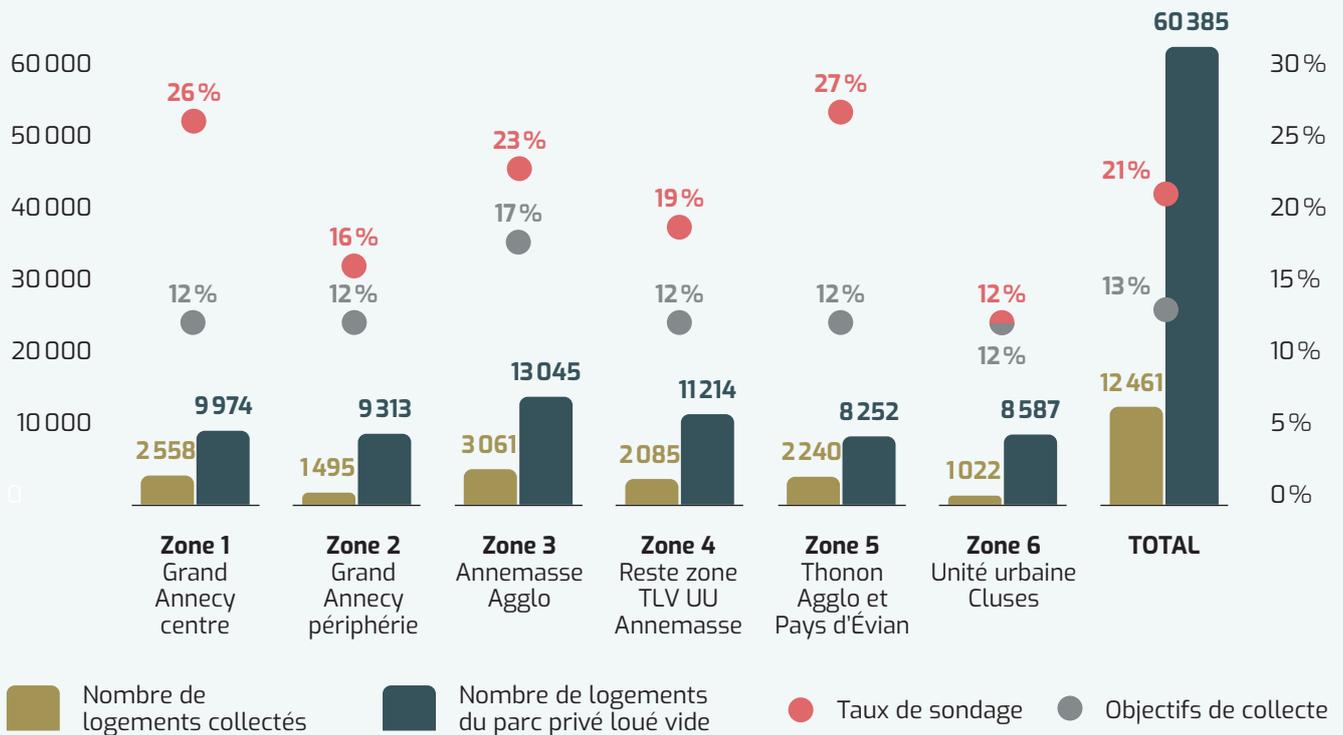
Après ces étapes de contrôle et de validation, l'ANIL met à disposition de l'OLL les données redressées (méthode statistique de calage sur marge). Elle délivre la base pondérée, des fichiers de résultats agrégés et un rapport de traitement détaillant l'ensemble des étapes effectuées.

La publication et la diffusion des résultats

Les résultats sont diffusés dans le respect des prescriptions méthodologiques dont en particulier un seuil minimal d'observations fixé à 50. Ainsi, cela permet de garantir la précision des résultats.

Les résultats détaillés ainsi que la publication sont disponibles et consultables sur le site national : www.observatoires-des-loyers.org

Répartition de la collecte 2024 par zone d'observation



Source : Insee 2021, OLL 74

Les résultats présentés constituent un échantillon de 12 461 logements locatifs privés loués vides dont 11 502 recueillis auprès des professionnels de l'immobilier (gestion déléguée) et 959 directement auprès des propriétaires ou locataires (gestion directe).

La collecte 2024 dépasse les objectifs fixés par l'ANIL avec un taux de sondage représentant 21% du parc locatif (contre 13% requis). De même, à l'échelle des zones, les objectifs ont été largement atteints.



2

L'OLL DE LA HAUTE-SAVOIE



Le contexte
local



Le périmètre et les
zones d'observation

Le contexte local



Depuis 2022, l'OLL 74 fait partie du réseau des observatoires locaux des loyers. Peu de temps après, l'ADIL 74 a été agréée par l'État le 27 juillet 2023 en tant qu'observatoire local des loyers.

Jusqu'à présent, l'OLL concernait les trois zones tendues du département: 52 communes en Haute-Savoie et 6 communes dans l'Ain rattachées au Pays de Gex, situées dans les unités urbaines d'Annecy, d'Annemasse et de Thonon-les-Bains.

Les récentes modifications du décret relatif au champ d'application de la taxe sur les logements vacants du 25 août 2023 ont engendré quelques évolutions sur le périmètre d'observation pour la collecte 2024.



LES NOUVELLES COMMUNES

L'OLL a intégré une nouvelle unité urbaine, celle de Cluses qui comprend 18 communes.

Concernant les unités urbaines initiales:

- Annecy a obtenu une commune supplémentaire (La Balme de Sillingy);
- Annemasse en a obtenu 6 (Boège, Saint-André-de-Boège, Peillonnex, Saint-Jean-de-Tholome, Ville-en-Sallaz et Viuz-en-Sallaz).

2024



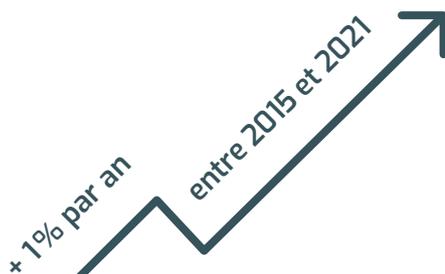
En 2024, l'OLL porte donc sur les quatre zones tendues du département: 77 communes en Haute-Savoie et 6 communes dans l'Ain, situées dans les unités urbaines d'Annecy, d'Annemasse, de Cluses et de Thonon-les-Bains.

LA HAUTE-SAVOIE POURSUIT SA FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Cette croissance est portée par un solde migratoire soutenu deux fois plus important que celui de la région. Plus on se rapproche de la Suisse, plus la croissance des communes est importante. C'est notamment le cas des communes du Genevois et de celles du Pays de Gex. La proximité avec la Suisse et en particulier le canton de Genève attire toujours de nouveaux habitants en raison de son attractivité économique. De fait, les répercussions sur les dynamiques d'emploi et de logement s'intensifient dans le département.

Les évolutions du périmètre attestent de la forte tension locative sur le territoire. Le nombre de demandes de logement social a explosé ces dernières années (+26 % entre 2022 et 2024) et le parc locatif privé arrive à saturation avec une demande toujours plus forte et des loyers onéreux.

Cette nouvelle édition de résultats renforce les dires des précédentes publications.



Le périmètre et les zones d'observation

ZONAGE



Le zonage de la Haute-Savoie correspond aux quatre unités urbaines «tendues» selon la loi ELAN (Annecy, Annemasse*, Cluses et Thonon-les-Bains) couvrant 83 communes dont 6 dans l'Ain, plus précisément dans le Pays de Gex. Ces quatre unités urbaines concernent 15 EPCI (14 dans le 74 et 1 dans l'Ain).

*Juvigny, Machilly et Saint-Cergues sont sorties de la TLV suite aux modifications du décret mais sont conservées dans le périmètre OLL.

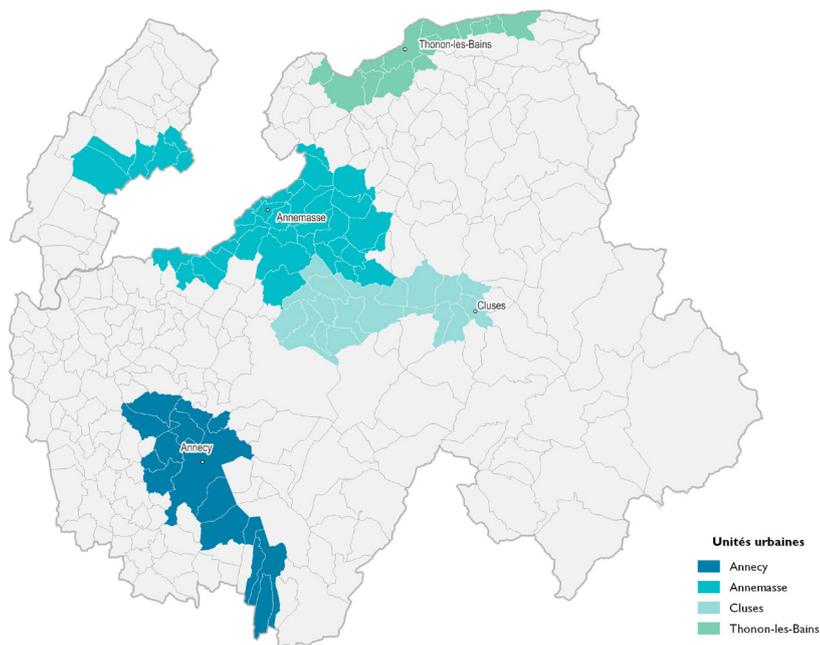
Le périmètre est divisé en 6 zones. Les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse sont découpées en 2 zones (autour de la ville centre et une en périphérie).

Les unités urbaines de Cluses et de Thonon-les-Bains comportent une seule zone d'observation en raison d'un parc de logements plus petit ne permettant pas un découpage plus fin.

Le choix des zones est ainsi primitif car il est basé sur le découpage communal. Grâce aux résultats des deux premières collectes (2022 et 2023), une révision du zonage a été proposée par l'ANIL selon un modèle statistique afin de l'affiner et d'obtenir des zones «homogènes» en termes de prix.

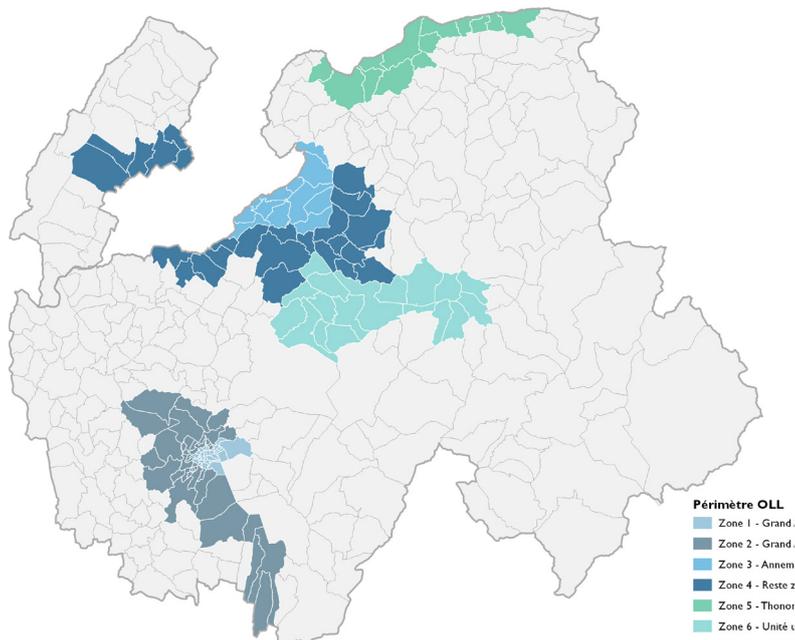
Ce nouveau zonage a été validé et sera effectif pour la collecte 2025.

Les unités urbaines observées



Source : cartographie ADIL 74

Les zones d'observation

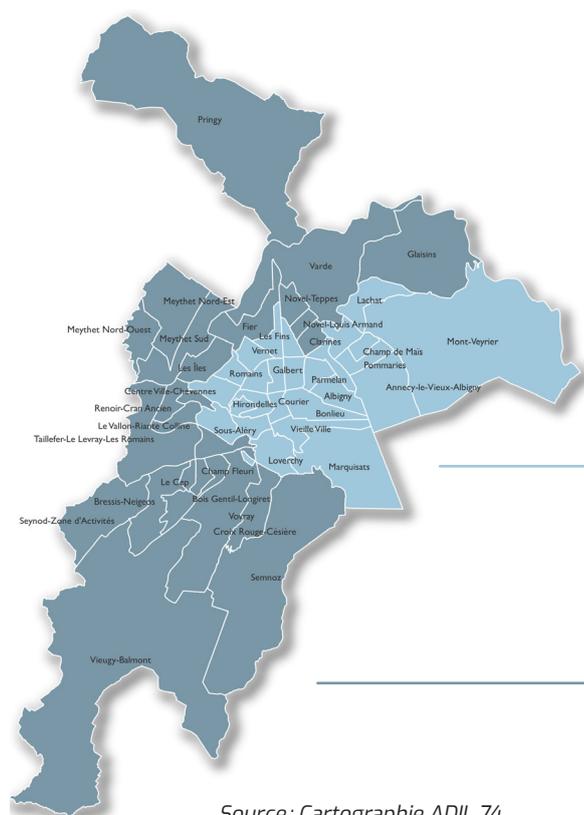


Source : cartographie ADIL 74



UNITÉ URBAINE D'ANNECY

La commune d'Annecy est découpée à l'infracommunal (iris) et est répartie sur les 2 zones d'observation. La commune de La-Balme-de-Sillingy est observée pour la première fois et est rattachée à la zone 2 « Grand Annecy périphérie ».



Source: Cartographie ADIL 74

Zone 1 Grand Annecy centre

IRIS d'Annecy (26)

Courier, Bonlieu, Vieille Ville, Marquisats, Loverchy, Gare, SNR, Hirondelles, Romains, Galbert, Albigny, Salomons, Parmelan, Coteau, Vernet, Genève, Les Fins, Annecy-le-Vieux- Albigny, Pommaries, Champ de Maïs, Clarines, Lachat, Mont-Veyrier, Centre-Ville-Chevannes, Le Vernay, Sous-Aléry

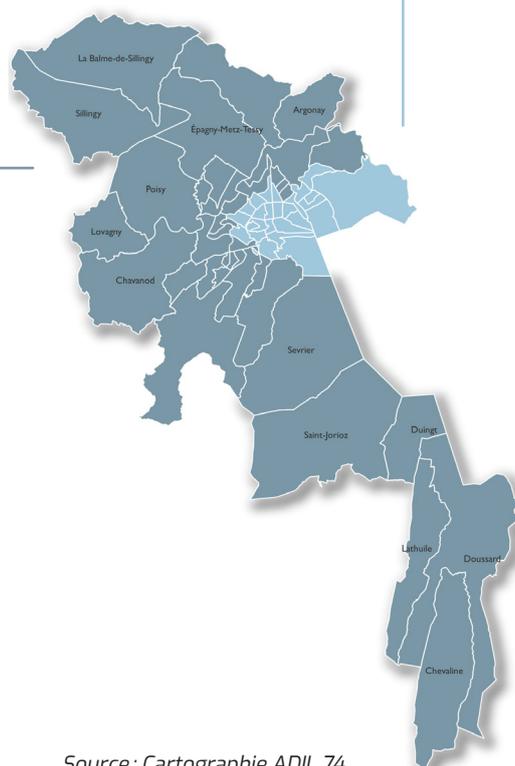
Zone 2 Grand Annecy périphérie

IRIS d'Annecy (25)

Semnoz, Vovray, Fier, Novel-Annapurna, Novel-Louis Armand, Novel-Teppes, Varde, Glaisins, Les Îles, Renoir-Cran Ancien, Le Jourdil-Beauregard, Le Vallon-Riante Colline, Taillefer-Le Levray-Les Romains, Vert Bois-Le Pont Neuf, Meythet Nord-Est, Meythet Sud, Meythet Nord-Ouest, Pringy, Le Cep, Champ Fleuri, Bois Gentil-Longiret, Seynod-Zone d'Activités, Bressis-Neigeos, Vieuzy-Balmont, Croix Rouge-Césaire

Communes (13)

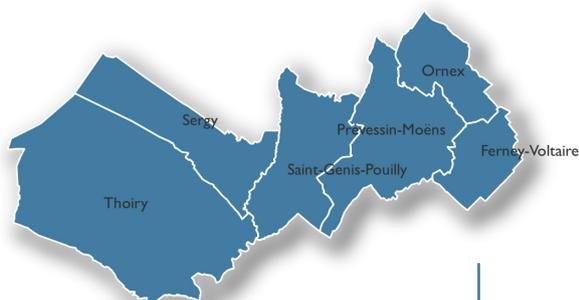
Argonay, Chavanod, Chevaline, Doussard, Duingt, Épagny Metz-Tessy, La Balme-de-Sillingy, Lathuile, Lovagny, Poisy, Saint-Jorioz, Sévrier, Sillingy



Source: Cartographie ADIL 74

UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE (partie française)

Les communes de Boège, Saint-André-de-Boège, Peillonnex, Saint-Jean-de-Tholome, Ville-en-Sallaz et Viuz-en-Sallaz sont observées pour la première fois et sont rattachées à la zone 4 « Reste de la zone TLV UU Annemasse ».



Source : Cartographie ADIL 74

Zone 4 Reste zone TLV UU Annemasse

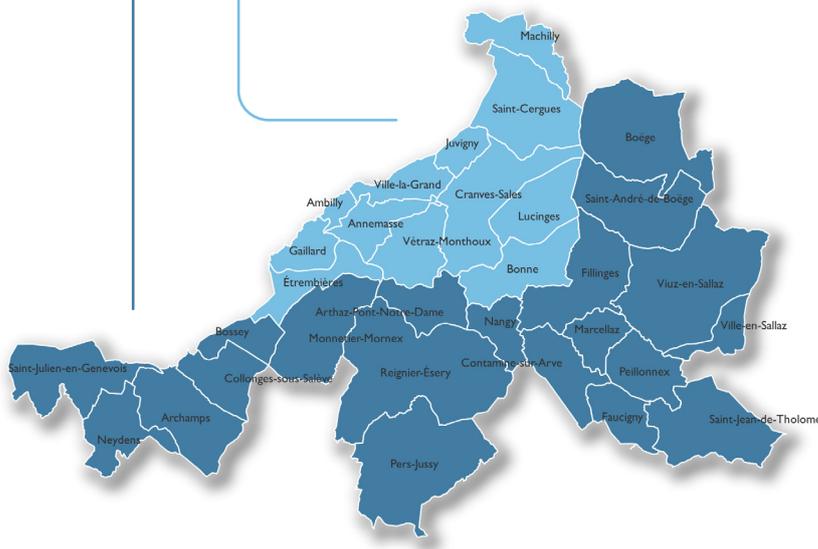
Communes (26)

Archamps, Arthaz-Pont-Notre-Dame, Boège, Bossey, Collonges-sous-Salève, Contamine-sur-Arve, Faucigny, Ferney-Voltaire, Fillinges, Marcellaz, Monnetier-Mornex, Nangy, Neydens, Ornex, Peillonnex, Pers-Jussy, Préveissin-Moëns, Reignier-Ésery, Saint-André-de-Boège, Saint-Jean-de-Tholome, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Julien-en-Genevois, Sergy, Thoiry, Ville-en-Sallaz, Viuz-en-Sallaz

Zone 3 Annemasse Agglo

Communes (12)

Ambilly, Annemasse, Bonne, Cranves-Sales, Étrembières, Gaillard, Juvigny, Lucinges, Machilly, Saint-Cergues, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand



Source : Cartographie ADIL 74

UNITÉ URBAINE DE THONON-LES-BAINS

Zone 5 Thonon Agglo et Pays d'Évian

Communes (13)

Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Évian-les-Bains, Excenevex, Lugrin, Margencel, Marin, Maxilly-sur-Léman, Neuvecelle, Publier, Sciez, Thonon-les-Bains



Source: Cartographie ADIL 74

UNITÉ URBAINE DE CLUSES

Zone 6 Unité urbaine de Cluses

Communes (18)

Amancy, Arenthon, Ayse, Bonneville, Châtillon-sur-Cluses, Cluses, Cornier, Eteaux, La-Roche-sur-Foron, Marignier, Marnaz, Saint-Laurent, Saint-Pierre-en-Faucigny, Saint-Sixt, Scientrier, Scionzier, Thyez, Vougy



Source: Cartographie ADIL 74

2024

4

unités urbaines

6

zones d'observation

21%

du parc locatif privé observé



3

L'UNITÉ URBAINE D'ANNECY



Les données
de cadrage



Les niveaux de loyers
du parc privé en 2024

Les données de cadrage



CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



Chiffres clés du département de la Haute-Savoie

841482
habitants

+1%
variation
de la population

2,2
taille moyenne
des ménages

35%
de la population
a moins de 30 ans

28 120 €
revenu annuel médian
disponible / UC

183 697
habitants
dont 72% à Annecy



+1%
variation annuelle moyenne
(entre 2015 et 2021)



2,1
personnes
par ménage



35%
de la population
a moins de 30 ans



27 210 €
revenu annuel médian
disponible / UC
(Filosofi 2021)

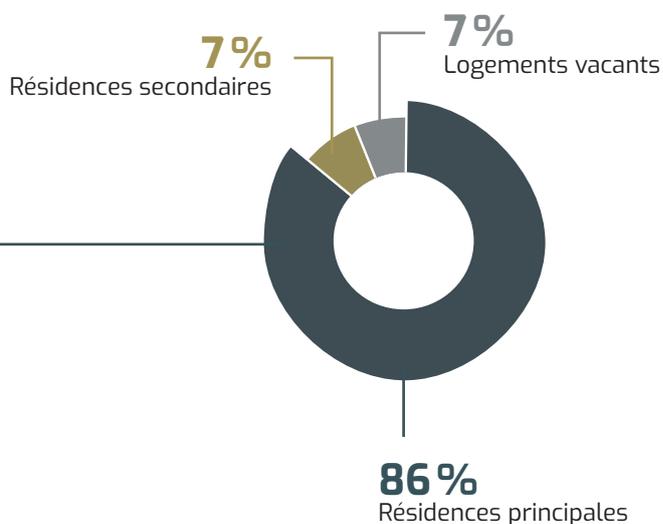


Source : Insee 2021

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

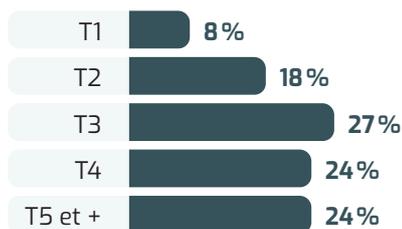


101429
logements
dont 86 % de
résidences principales

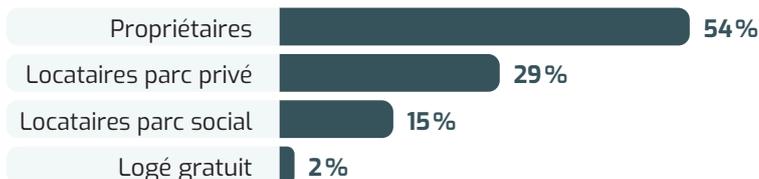


Parmi les
87473
résidences principales

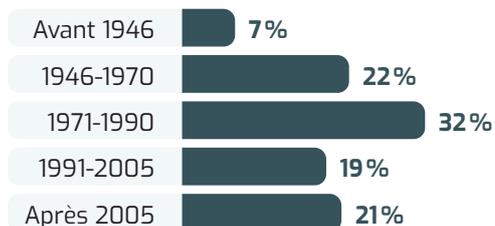
26 % de T1-T2 et 47 % de T4 et +.



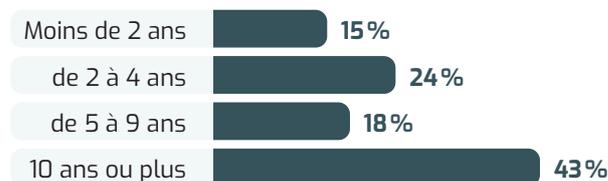
54 % de propriétaires et un tiers de locataires du parc privé.



40 % datent d'après 1991.



43 % sont dans leur logement depuis plus de 10 ans.



Source: Insee 2021

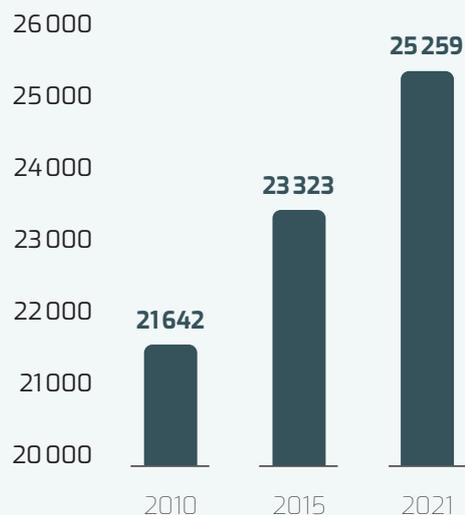
CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Source : Insee 2021



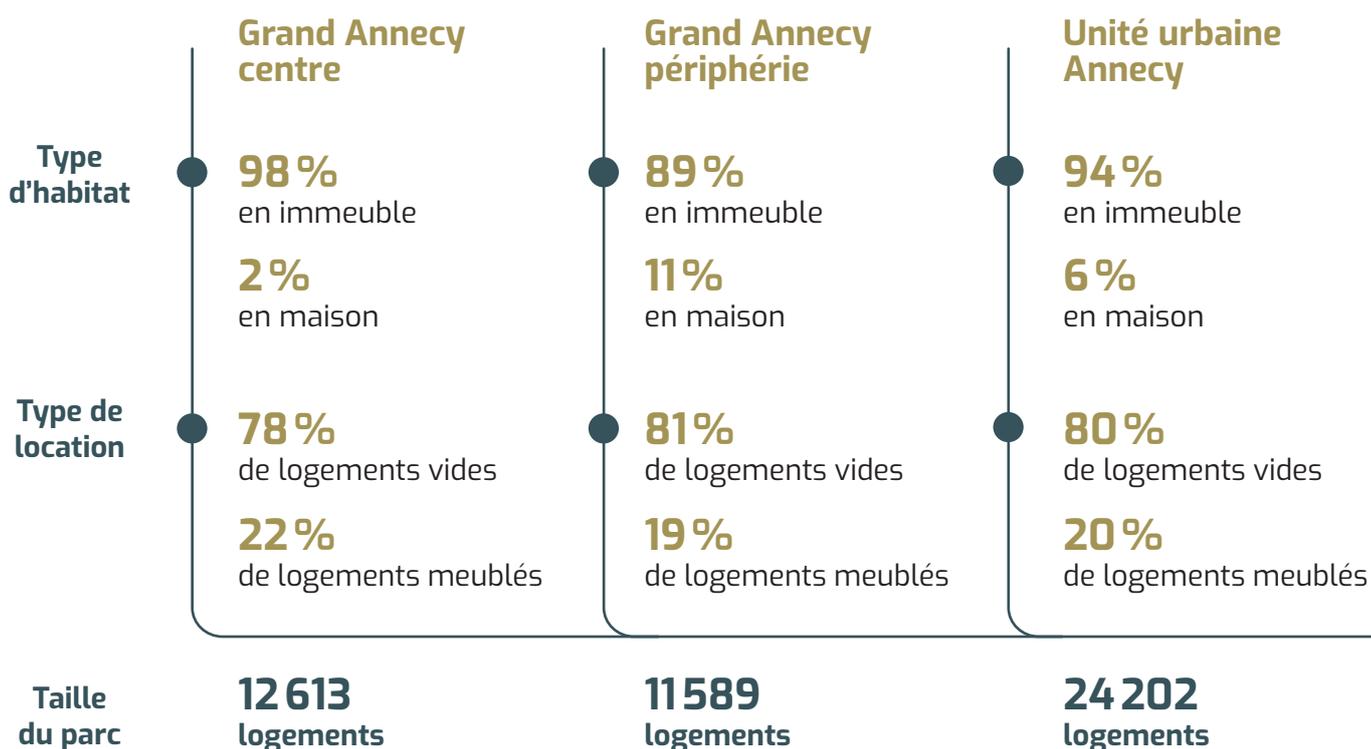
24 202
logements
locatifs privés
soit 28 % des
résidences principales

Évolution du nombre de logements occupés par des locataires du parc privé



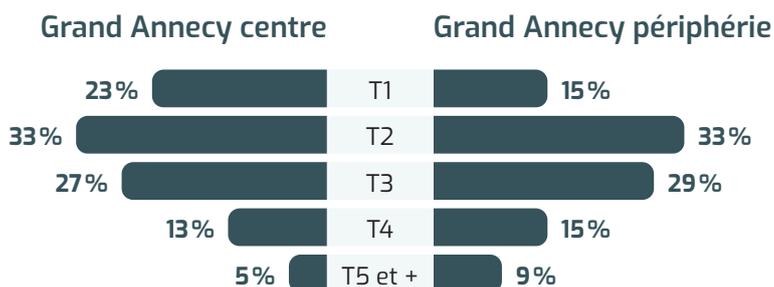
+ 17% entre
2010 et 2021

Typologie du parc locatif privé



Une prédominance de petits logements

55 % de T1-T2 pour la zone centre et 48 % pour la périphérie



Un parc récent marqué en périphérie et un parc d'avant 1970 très présent en zone centrale



Les occupants du parc locatif privé



31%
d'emménagés
récents
(moins de 2 ans)

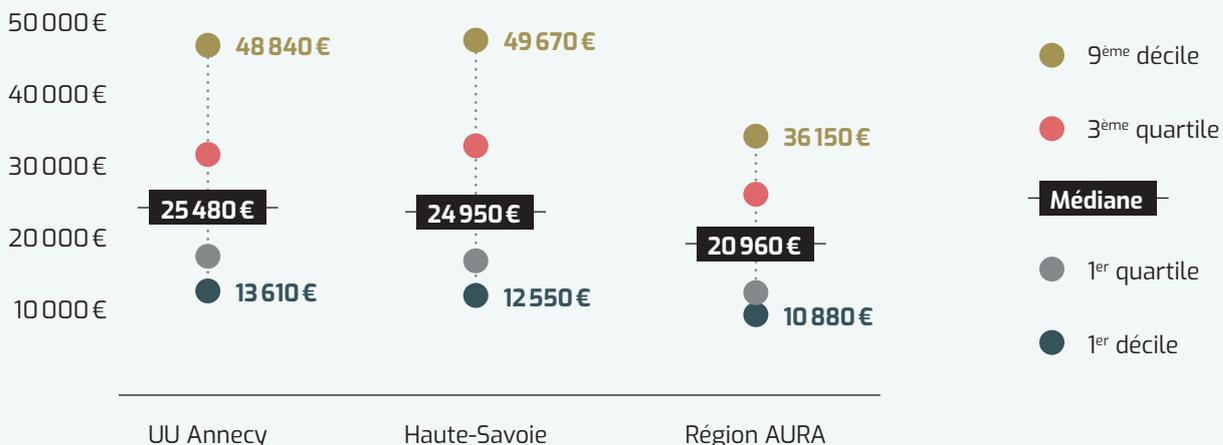


**Une forte proportion déjà
installée en Haute-Savoie**

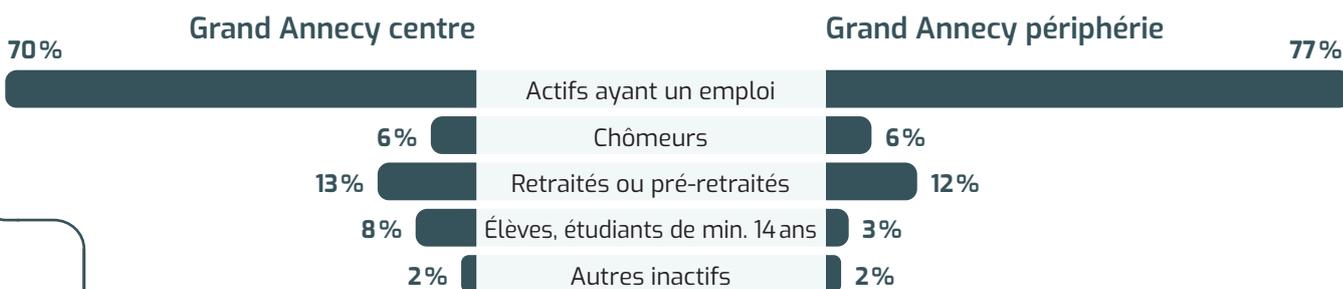
(74 % occupent le même logement
que l'année précédente)

Des locataires aux revenus plus élevés : 25 480 € contre 24 950 € pour le département

Distribution des revenus annuels disponibles par UC des locataires du parc privé

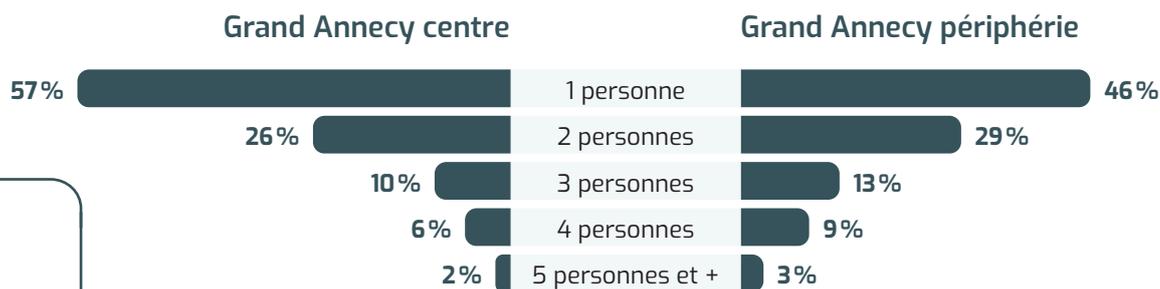


Des ménages actifs : 7 sur 10 occupent un emploi

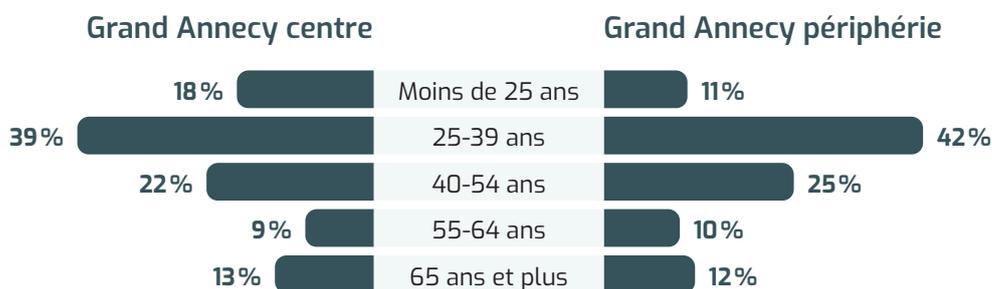


Des ménages de petites tailles

83 % composés d'1 ou 2 personnes en zone centre et 75 % en périphérie



Des locataires plutôt jeunes : la moitié a moins de 40 ans



Les niveaux de loyers du parc privé en 2024

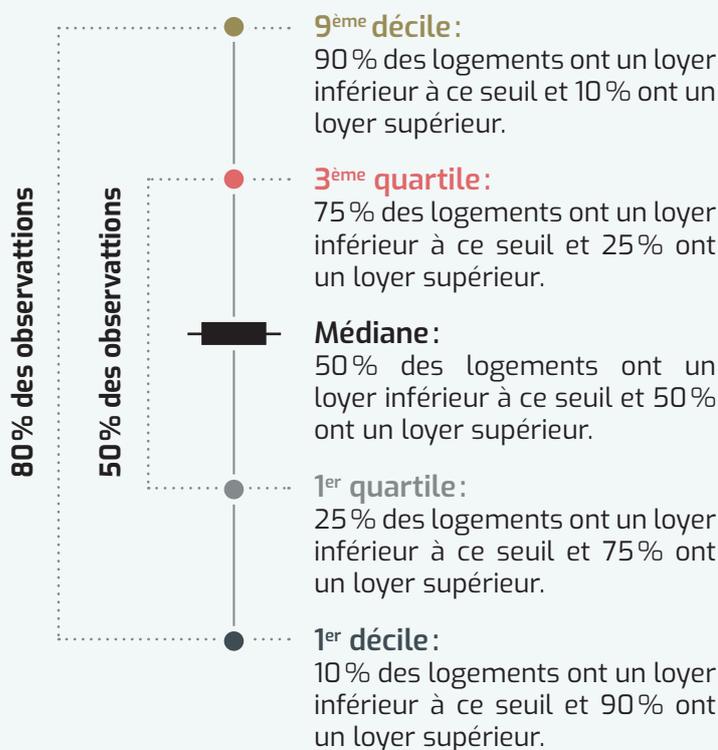
Point de méthode

Les résultats présentés dans cette partie concernent les logements du parc locatif privé loués vides et correspondent aux niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2024.

Les niveaux de loyers présentés sont hors charges. Le loyer médian est privilégié comme indicateur d'analyse car il est plus stable que le loyer moyen car moins sensible aux valeurs extrêmes.

Afin d'avoir un aperçu de la diversité du marché du parc locatif privé, les résultats sont présentés sous forme de graphiques «boîtes à moustaches» pour montrer la dispersion des loyers c'est-à-dire «la tendance qu'ont les valeurs de la distribution à s'étaler, à se disperser, de part et d'autre d'une valeur centrale».

Ils se décomposent en 5 indicateurs principaux :



Chiffres clés 2024



4 053
logements collectés



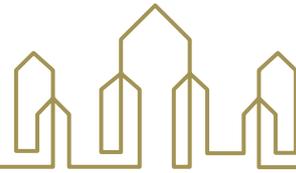
14,3 €/m²
loyer médian



62 m²
surface moyenne



792 €
loyer médian mensuel

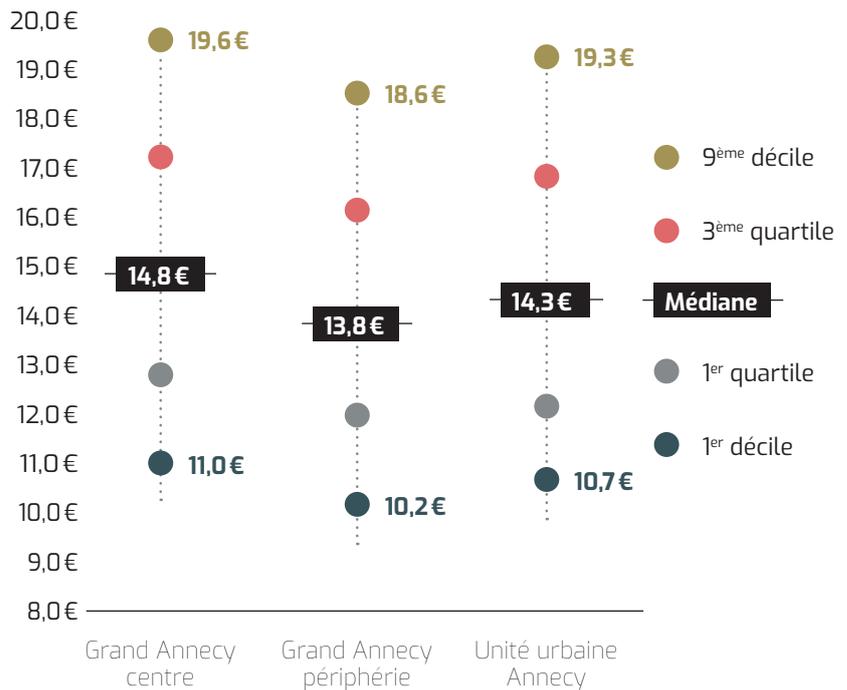


UN LOYER AU M² PLUS ÉLEVÉ EN ZONE CENTRALE

UNITÉ URBAINE D'ANNECY

Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'agglomération annécienne s'élève à 14,3 €/m² en 2024 pour une surface moyenne de 62 m². Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 792 euros. Le loyer est influencé entre autres par la localisation du logement.

Dispersion des loyers du parc locatif privé selon la zone (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

ZONE CENTRALE

C'est au sein de la zone centrale du Grand Annecy que les niveaux de loyers sont les plus onéreux. Pour s'y loger, la moitié des locataires paie plus de 14,8 €/m² contre 13,8 €/m² en périphérie. Les niveaux de loyers sont plus élevés dans le centre en raison de l'attractivité (jeunes actifs, étudiants) et de la structure du parc locatif privé où les petits logements y sont davantage représentés (55 % de T1 et T2 dont 23 % de T1 contre 15 % en périphérie).

Niveaux de loyers selon la zone (€/m²)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Grand Annecy centre	Grand Annecy périphérie	Unité urbaine Annecy
1 ^{er} quartile (m ²)	12,7	12	12,3
Loyer médian (m ²)	14,8	13,8	14,3
3 ^{ème} quartile (m ²)	17,2	16,1	16,7
Loyer médian (€)	791	792	792
Surface moyenne	61 m ²	63 m ²	62 m ²
Nombre d'enquêtes	2 558	1 495	4 053

Source: OLL 74, collecte 2024

UN LOYER QUI PROGRESSE VITE DEPUIS 2022

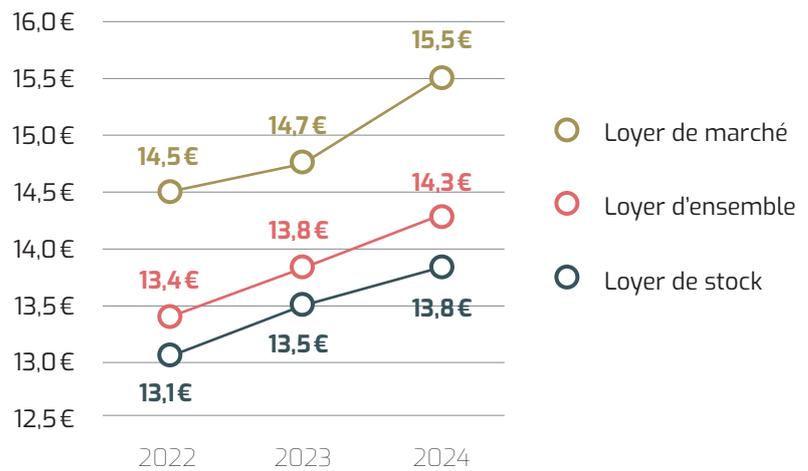


Avec trois années de résultats, une première approche de l'évolution des loyers est abordée dans la publication. Toutefois, les analyses sont à interpréter avec précaution car c'est un indicateur qui reste sensible aux effets de structure. En effet, d'une collecte à l'autre, l'échantillon peut connaître des variations (plus de petits logements, moins de maisons...) pouvant avoir un impact sur les niveaux de prix médian au mètre carré.

Le loyer médian de l'unité urbaine d'Annecy en 2024 est plus élevé que celui observé en 2023 (+0,5€/m²) qui lui-même était plus élevé qu'en 2022 (13,8€/m² contre 13,4€/m²).

Ce dernier a progressé à un rythme soutenu notamment en lien avec le contexte inflationniste où l'Indice de Référence des Loyers (IRL) a atteint son plus haut niveau en 2022 depuis sa création en 2006.

Loyers médians depuis 2022 (€/m²)



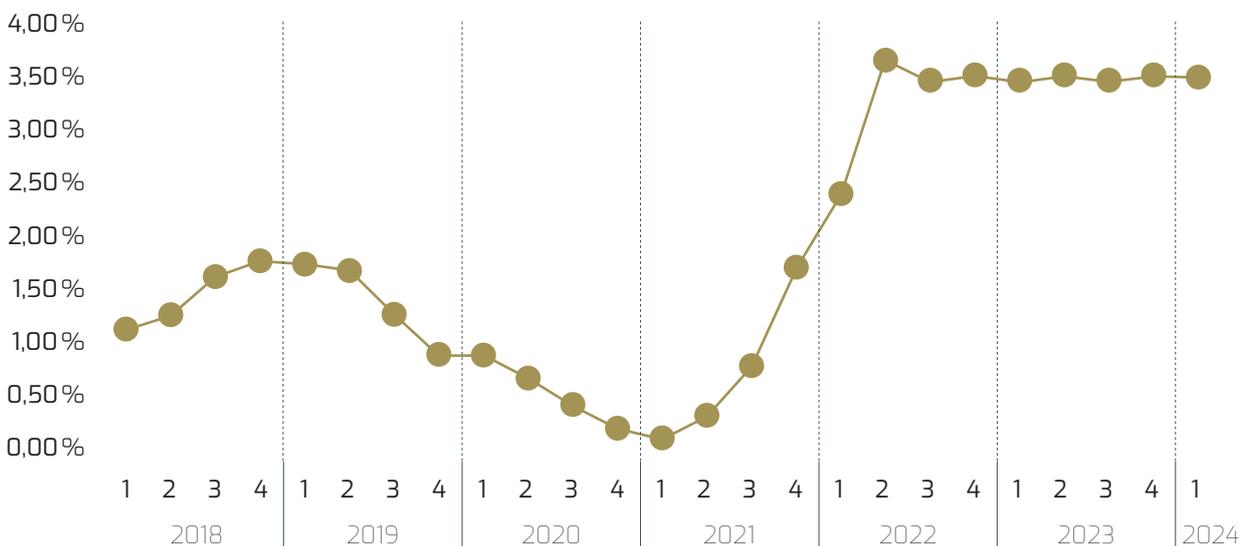
Source: OLL 74, collecte 2024

En effet, l'IRL a bondi entre 2021 et 2022 en s'établissant autour de 3,5% pendant 8 trimestres consécutifs. La loi « pouvoir d'achat » du 16 août 2022 a instauré un bouclier loyer plafonnant l'indexation annuelle des loyers à 3,5% (de mi 2022 au 31 mars 2024) pour protéger les locataires de l'inflation des loyers.

Cette hausse marquée du loyer médian d'ensemble s'explique en partie par la forte évolution du loyer de marché (loyer des baux signés dans l'année). Plus de détails sont donnés dans la partie relative à l'ancienneté du locataire (p.30).

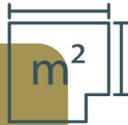
Les évolutions de loyers au mètre carré devraient être moins marquées en 2025 suite à la baisse de l'IRL.

Évolution de l'IRL depuis 2018



Source: Insee

LES PETITS LOGEMENTS : LES PLUS CHERS AU M²



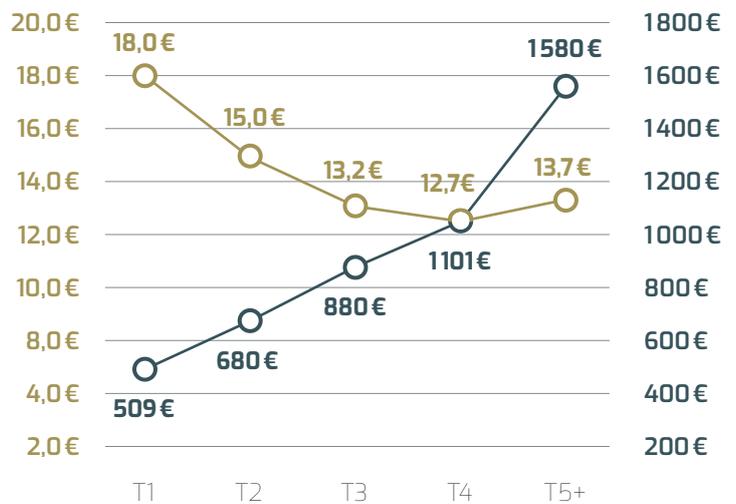
Les niveaux de loyers peuvent être influencés par la taille du logement (nombre de pièces et surface).

Une dégressivité des prix s'observe avec l'augmentation du nombre de pièces à l'exception des logements de 5 pièces et plus. Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements incompressibles (salle de bains, WC...).

Dans l'agglomération annécienne, un locataire sur deux paie plus de 18€/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 29 m². C'est 4,3 euros du m² de plus que pour un grand logement (T5+). La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements: 3€/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,8€/m² entre un T2 et T3. En revanche, il y a peu d'écarts entre les 3 et 4 pièces.

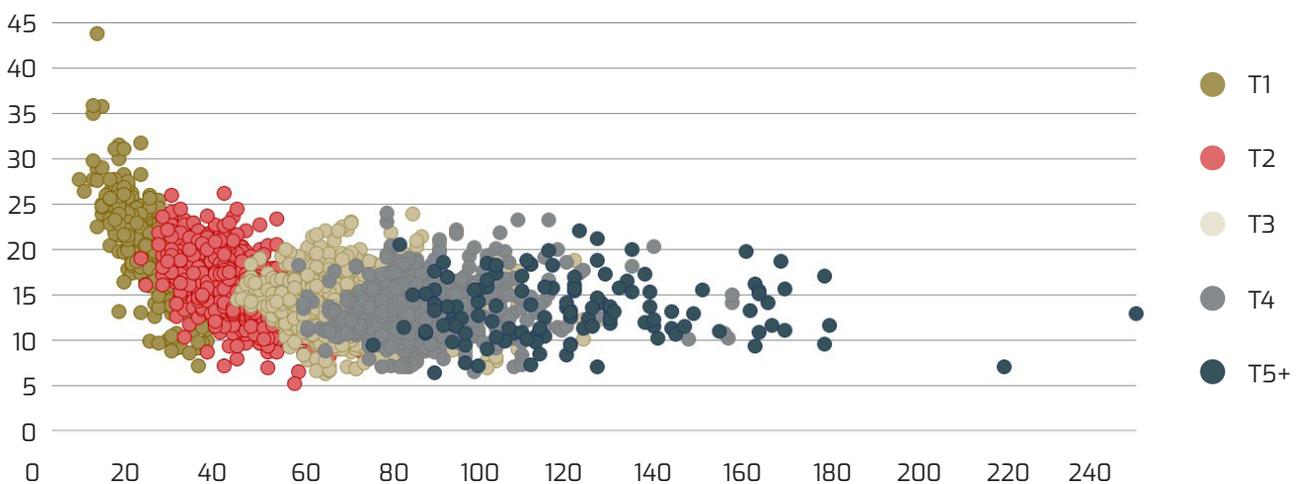
- Loyer médian au m²
- Loyer médian mensuel

Loyer médian selon le nombre de pièces



Source: OLL 74, collecte 2024

Diversité des loyers sur l'unité urbaine d'Annecy (représentation des 4 053 logements)



Source: OLL 74, collecte 2024

Ce graphique représente chaque logement de la collecte localisé en fonction de sa superficie au m² et de son loyer hors charge en €/m². Même constat que le graphique précédent, le loyer au m² diminue avec l'augmentation du nombre de pièces. Les petits logements (T1) montrent une plus grande variété des prix allant de 9,8€/m² à 43,7€/m² pour une surface moyenne de 25 mètres carrés. À l'inverse, les grands logements (T5+) sont moins dispersés avec une fourchette de prix allant de 7€/m² à 22€/m² pour une surface moyenne de 120 mètres carrés ou plus.

Niveaux de loyers selon la taille et la zone du logement (€/m²)

TAILLE DES LOGEMENTS		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
GRAND ANNECY CENTRE	1 ^{er} quartile (m ²)	15,4€	13,5€	11,9€	11,2€	13,1€
	Loyer médian (m ²)	18€	15,4€	13,8€	13,2€	15,4€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	20,4€	17,3€	15,6€	15,8€	17€
	Loyer médian (€)	518€	704€	934€	1154€	1900€
	Surface moyenne	30m ²	46m ²	69m ²	87m ²	131m ²
	Nombre d'enquêtes	482	918	808	287	63
GRAND ANNECY PÉRIPHÉRIE	1 ^{er} quartile (m ²)	15,7€	13€	11,5€	11,4€	10,6€
	Loyer médian (m ²)	18€	14,6€	12,7€	12,5€	13,7€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	22,2€	16,9€	14,5€	14,4€	15,5€
	Loyer médian (€)	503€	650€	842€	1100€	1420€
	Surface moyenne	28m ²	45m ²	67m ²	87m ²	117m ²
	Nombre d'enquêtes	185	513	510	221	66
UNITÉ URBAINE ANNECY	1 ^{er} quartile (m ²)	15,5€	13,3€	11,7€	11,3€	11,5€
	Loyer médian (m ²)	18€	15€	13,2€	12,7€	13,7€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	21,1€	17,2€	15,1€	14,8€	15,9€
	Loyer médian (€)	509€	680€	880€	1101€	1580€
	Surface moyenne	29m ²	45m ²	68m ²	87m ²	122m ²
	Nombre d'enquêtes	667	1431	1318	508	129

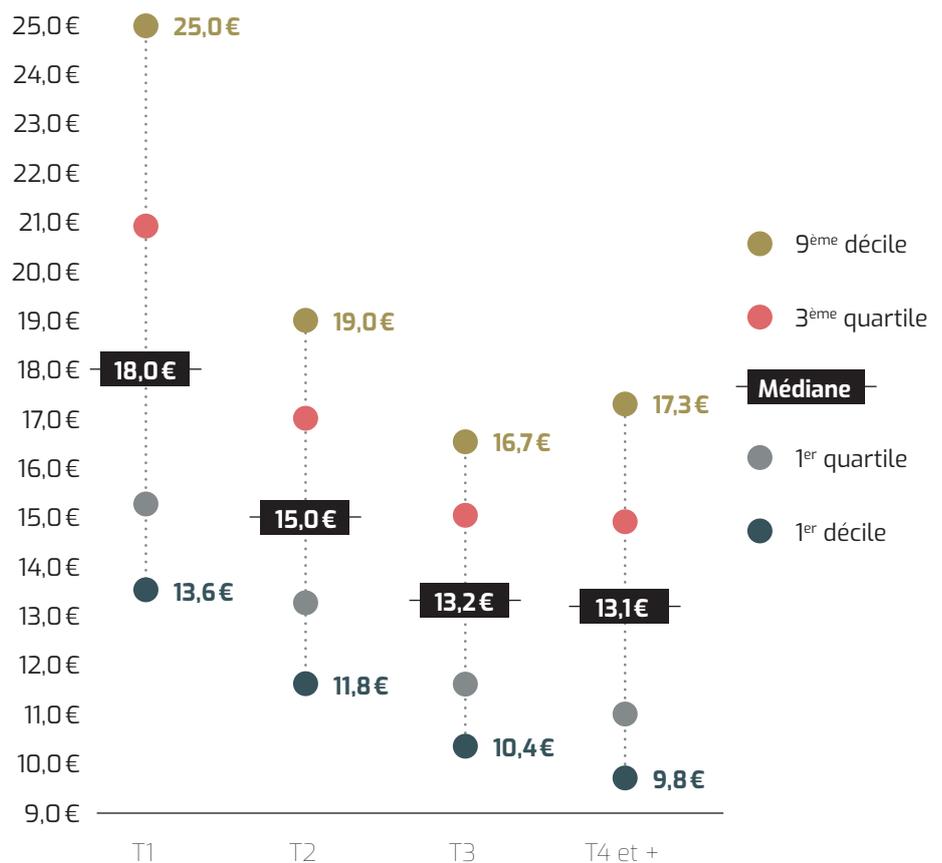
Source: OLL 74, collecte 2024

Ce constat s'applique aussi à l'échelle des zones. Les logements 1 pièce sont les plus chers au mètre carré du marché locatif privé. La zone centrale présente des niveaux de loyers médians plus élevés à ceux de la zone périphérique quelle que soit la taille du logement à l'exception des 1 pièce. L'écart de prix le plus marqué concerne les grands logements, soit + 1,7€/m² de plus.

Un appartement, toute taille confondue, se loue 14,3€/m² au sein de l'unité urbaine d'Annecy.

Le loyer médian diminue avec l'augmentation du nombre de pièces. Pour louer un T1, il faut payer près de 5€/m² de plus que pour un appartement T4+. En termes de prix, le marché des studios est le plus hétérogène avec 11,4 €/m² d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers. Cela s'explique par une plus grande variété de studios proposés sur le marché (localisation, performances énergétiques...).

Dispersion des loyers selon la taille des appartements (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

Les loyers sont plus élevés dans la zone centrale pour toutes les typologies à l'exception des T1. L'écart le plus important concerne les appartements T3, soit un différentiel de 1,1 €/m².

LOYER MÉDIAN	T1	T2	T3	T4 et +
Annecy centre	18 €/m ²	15,4 €/m ²	13,8 €/m ²	13,2 €/m ²
Annecy périphérie	18,2 €/m ²	14,6 €/m ²	12,7 €/m ²	12,7 €/m ²

Surface moyenne des appartements selon la zone

SURFACE MOYENNE	Grand Annecy centre	Grand Annecy périphérie
Appartement T1	30 m ²	28 m ²
Appartement T2	46 m ²	45 m ²
Appartement T3	69 m ²	67 m ²
Appartement T4	93 m ²	90 m ²
Ensemble	60 m ²	58 m ²

Source: OLL 74, collecte 2024

DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS DANS LE PARC RÉCENT



La période de construction est un déterminant essentiel pour apprécier le niveau de loyer car elle offre des indications sur la qualité de la construction et du logement, notamment concernant le niveau d'équipement et de confort, tels que les performances énergétiques ou l'isolation.

LES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 1946 ET 1970 SONT LES PLUS ATTRACTIFS FINANCIÈREMENT PAR RAPPORT AUX AUTRES PÉRIODES.

Ils sont loués près d'un euro du m² de moins que les logements les plus récents. Ils se différencient des constructions antérieures à 1946 et de celles après 1990 par des caractéristiques particulières, notamment une localisation moins avantageuse, des pièces plus grandes ou encore l'utilisation plus fréquente du chauffage collectif.

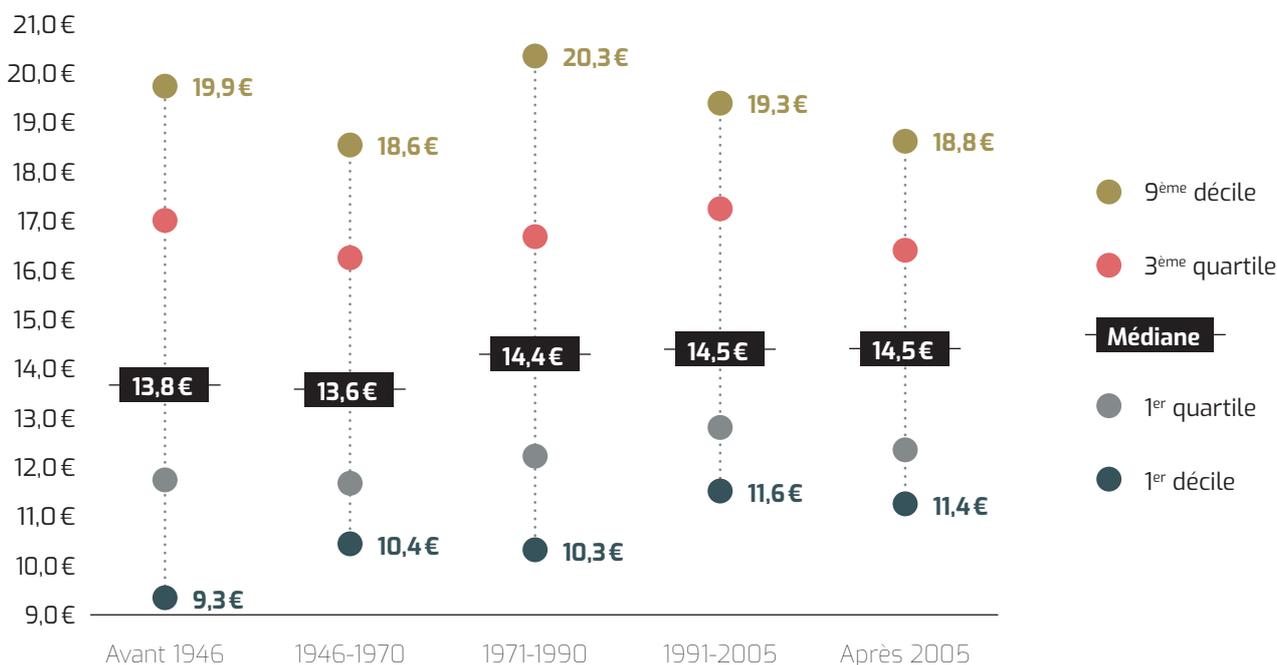
À L'INVERSE, LES PÉRIODES LES PLUS RÉCENTES (1991-2005 ET APRÈS 2005) SONT LES PLUS ONÉREUSES DU MARCHÉ LOCATIF ET PRÉSENTENT UNE DISTRIBUTION DES LOYERS TRÈS PROCHES.

Les loyers pratiqués sont les plus homogènes du marché : respectivement 7,7€/m² d'écart et 7,4€/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. Cela est en lien avec les différents dispositifs d'investissement locatif dans le neuf imposant des plafonds locatifs qui se sont succédé ces dernières années. En particulier, les logements 2 pièces se sont fortement développés sur ces périodes (respectivement 36% et 39%) où le loyer médian au m² est plus faible que celui des studios.

LES LOGEMENTS ANCIENS (AVANT 1946) ET CEUX CONSTRUITS ENTRE 1971 ET 1990 ONT LES LOYERS LES PLUS HÉTÉROGÈNES.

80% sont compris entre 9,3€/m² et 19,9€/m² pour le parc ancien soit un écart interdécile de 10,6€/m² (différence entre le 9^e et 1^e décile). Cela peut s'expliquer en raison d'une plus grande diversité de biens proposés sur le marché, de leur localisation ou encore de la qualité d'entretien du bâti.

Dispersion des loyers selon l'époque de construction (€/m²)



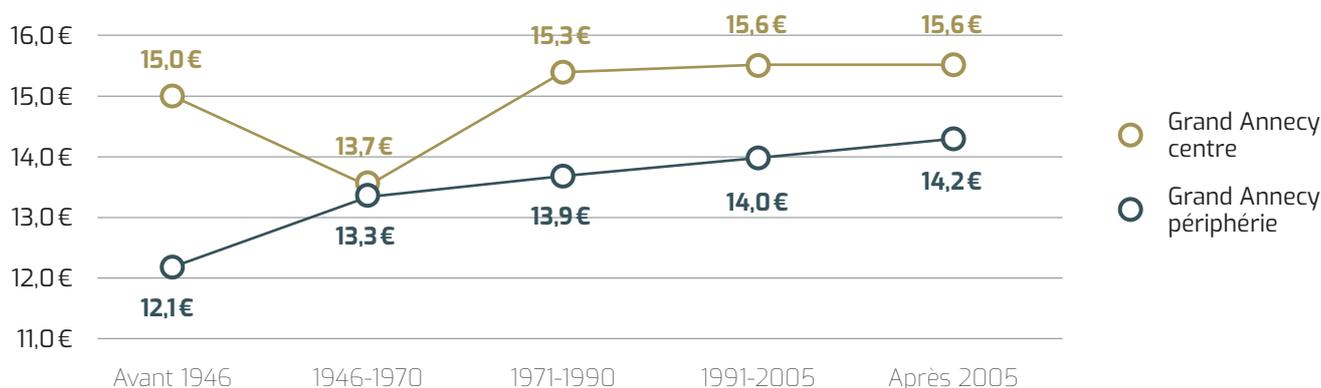
Source : OLL 74, collecte 2024

Le même constat ressort à l'échelle des zones de l'unité urbaine.

LE SEGMENT DU PARC 1946-1970 EST LE PLUS ABORDABLE DU MARCHÉ LOCATIF. C'EST SUR CE SEGMENT QUE L'ÉCART DE LOYER MÉDIAN EST LE PLUS FAIBLE ENTRE LES 2 ZONES (0,4€/M²). LES LOGEMENTS LES PLUS RÉCENTS SONT LES PLUS CHERS DU MARCHÉ POUR LES 2 ZONES.

De manière générale, les loyers de la zone centrale sont supérieurs à ceux de la zone périphérique quelle que soit l'époque de construction du logement. L'écart de loyer le plus marqué concerne le parc ancien (avant 1946) avec près de 3€/m². Cette forte différence peut s'expliquer en raison de la localisation privilégiée de ces logements dans le centre historique d'Annecy. Il s'agit souvent de petits logements plébiscités par les jeunes en raison de leur côté attractif. En effet, ces logements sont en moyenne plus petits, soit 15 mètres carrés de moins. Par ailleurs, les studios anciens sont davantage situés dans le centre d'Annecy, un tiers contre 15% en périphérie.

Loyer médian selon l'époque de construction et la zone (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2024

Niveau de loyers selon l'époque de construction et la zone du logement (€/m²)

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
GRAND ANNECY CENTRE	1 ^{er} quartile (m ²)	12,8€	11,8€	13,3€	13,6€	14,1€
	Loyer médian (m ²)	15€	13,7€	15,3€	15,6€	15,6€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	18,1€	16,2€	17,6€	18,6€	17,7€
	Loyer médian (€)	784€	790€	744€	800€	910€
	Surface moyenne	66 m ²	64 m ²	58 m ²	56 m ²	60 m ²
	Nombre d'enquêtes	282	992	558	365	361
GRAND ANNECY PÉRIPHÉRIE	1 ^{er} quartile (m ²)	9,3€	11,3€	12€	12,5€	12,2€
	Loyer médian (m ²)	12,1€	13,3€	13,9€	14€	14,2€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	13,2€	16,9€	16€	15,9€	16,2€
	Loyer médian (€)	860€	729€	770€	830€	780€
	Surface moyenne	81m ²	62m ²	60m ²	66m ²	61m ²
	Nombre d'enquêtes	56	183	289	263	704
UNITÉ URBAINE ANNECY	1 ^{er} quartile (m ²)	11,8€	11,7€	12,5€	12,9€	12,5€
	Loyer médian (m ²)	13,8€	13,6€	14,4€	14,5€	14,5€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	17,1€	16,4€	16,8€	17,1€	16,5€
	Loyer médian (€)	800€	776€	751€	814€	801€
	Surface moyenne	71m ²	63m ²	59m ²	62m ²	61m ²
	Nombre d'enquêtes	338	1175	847	628	1065

Source : OLL 74, collecte 2024

DES LOYERS DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉS



Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (locataires mobiles, emménagés récents).

Loyer de marché (relocation)
loyer des logements dont le bail a été signé au cours de l'année (emménagés récents, mobiles)

Loyer de stock
loyer des logements dont le locataire est le même occupant que l'année précédente (stables)

LE LOYER DE MARCHÉ EST FRÉQUEMMENT PLUS ÉLEVÉ QUE CELUI DES LOCATAIRES OCCUPANT LEUR LOGEMENT DEPUIS PLUS D'UN AN (LOCATAIRES STABLES).

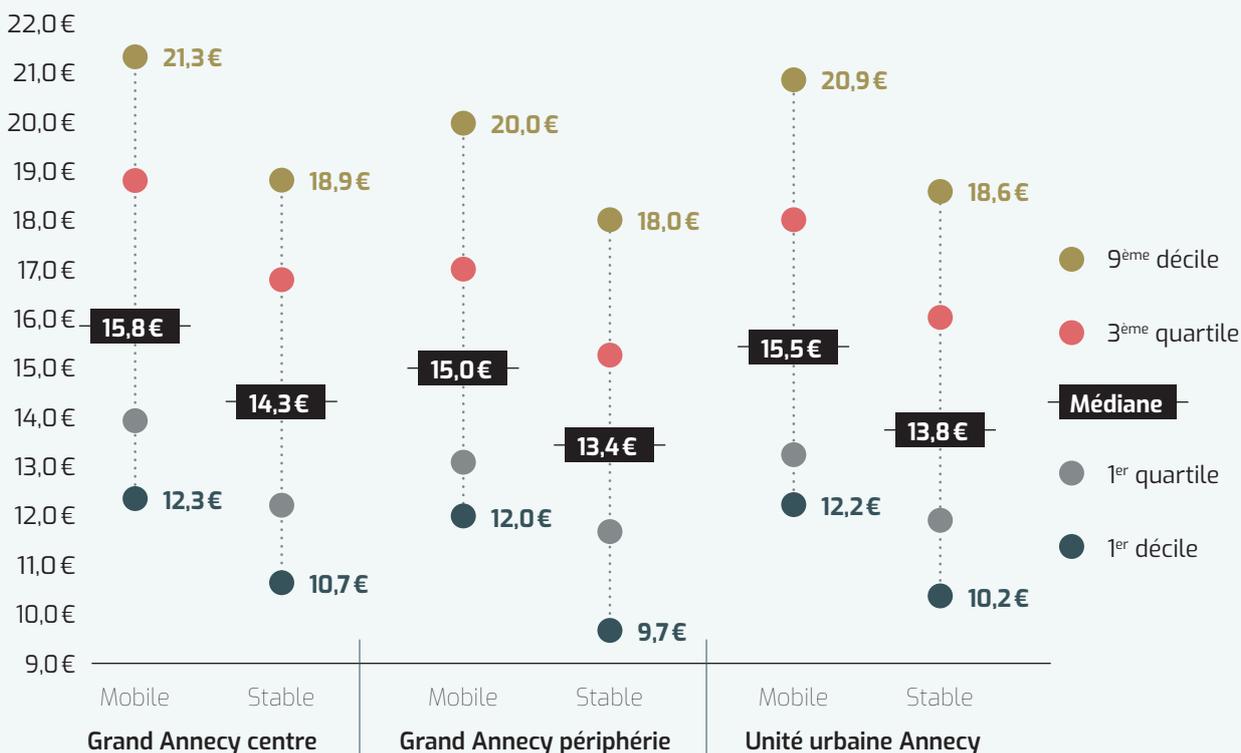
En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est contrôlée par l'Indice de référence des loyers (IRL) (cf. graphique p.24).

Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2024 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire ayant conservé le même logement.

En 2024, près d'un tiers des logements du parc locatif privé a été reloué sur l'ensemble du périmètre de l'unité urbaine d'Annecy. Cette proportion est équivalente à celle de 2023 et moindre par rapport à 2022 (36%). La mobilité est plus marquée sur les petits logements (T1/T2) et est comparable depuis 2022.

Dans l'agglomération annécienne, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2024 paie un loyer supérieur à 15,5€/m², soit 1,7€/m² de plus que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an. De façon générale, le loyer de marché est plus élevé quelle que soit la localisation du logement. L'écart de loyer entre les emménagés récents et les locataires stables est plus marqué au sein de la zone périphérique (11,9% plus cher).

Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire et la zone du logement (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2024

Loyer médian selon l'ancienneté du locataire et la zone (€/m²)

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION		Mobiles	Stables	Écart de loyer au m ² entre mobiles et stables (%)
GRAND ANNECY CENTRE	Loyer médian (€)	851€	780€	10,5 %
	Surface moyenne	59m ²	62m ²	
	Nombre d'enquêtes	671	1887	
GRAND ANNECY PÉRIPHÉRIE	Loyer médian (€)	779€	796€	11,9 %
	Surface moyenne	56 m ²	66 m ²	
	Nombre d'enquêtes	416	1079	
UNITÉ URBAINE ANNECY	Loyer médian (€)	810€	783€	12,3 %
	Surface moyenne	58 m ²	64 m ²	
	Nombre d'enquêtes	1087	2966	

Source : OLL 74, collecte 2024

Les loyers de marché sont significativement plus élevés par rapport à ceux des locataires stables (stock) depuis 2022.

L'écart de loyer était de 1,4€/m² en 2022. Ce dernier était comparable en 2023 avant d'évoluer fortement en 2024 (1,7€/m²).

Loyer médian selon l'ancienneté du locataire depuis 2022 (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2024

Écart des loyers médians de marché et de stock selon la zone (€/m²)

À l'échelle des zones, l'écart est très marqué en zone centrale mais une tendance à la baisse s'observe avec un écart qui se réduit depuis 2022 alors qu'il a fortement augmenté au sein de la zone périphérique entre 2023 et 2024. Cela témoigne de la forte tension au sein du centre d'Annecy où l'offre locative se fait de plus en plus rare donc les locataires sont moins mobiles. De fait, elle se répercute sur la périphérie où les loyers progressent vite dans un contexte de forte inflation.

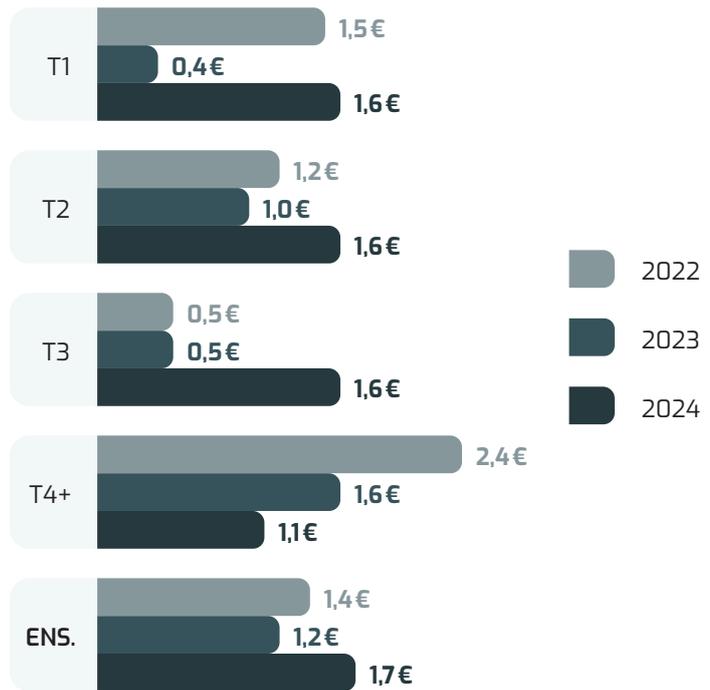
ANNÉE	Annecy centre	Annecy périphérie
2022	2€	0,6€
2023	1,7€	0,4€
2024	1,5€	1,6€

Source : OLL 74, collecte 2024

Le loyer de marché est également plus élevé quel que soit le nombre de pièces du logement et l'année.

Entre 2022 et 2023, les écarts de loyer se sont réduits sur toutes les typologies de logement sauf les T3. En revanche, ils se sont nettement accrus entre 2023 et 2024 à l'exception des logements T4+. Cela montre que les logements (T1-T2) sont particulièrement recherchés par les nouveaux locataires s'installant dans l'agglomération annécienne où l'offre y est de plus en plus rare avec une rotation limitée. Les grands logements sont également prisés par les familles nouvellement arrivées sur le territoire mais sont moins nombreux sur le marché (20% de T4+).

Écart des loyers médians entre les locataires mobiles et les locataires stables selon la typologie (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

Les écarts sont significatifs depuis 2022

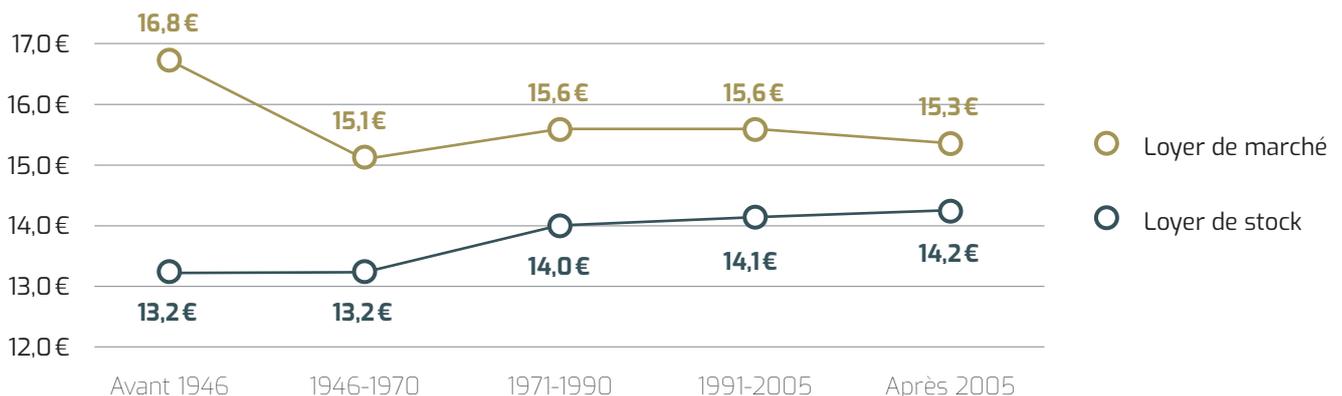
UNE DIFFÉRENCE MARQUÉE DANS LE PARC ANCIEN

LES ÉCARTS ENTRE LES LOYERS DE MARCHÉ ET LES LOYERS DE STOCK S'ABAISSENT AVEC L'ANCIENNETÉ DU BÂTI.

C'est dans le parc ancien (avant 1946) que l'écart est le plus fort (3,6 €/m² de plus). À l'inverse, l'écart le plus faible concerne le parc récent (après 2005), soit 1,1 €/m² de plus.

Cet écart sur le parc d'avant 1946 traduit une forte tension dans le centre annécien où les petits logements sont davantage concentrés et recherchés mais connaissent une offre limitée. Ce segment du parc propose une plus grande diversité de prix notamment lié à la qualité du bâti (travaux de rénovation, isolation, performances énergétiques...).

Loyer médian selon l'époque de construction et l'ancienneté du locataire (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT : LA GESTION LOCATIVE LA PLUS CHÈRE

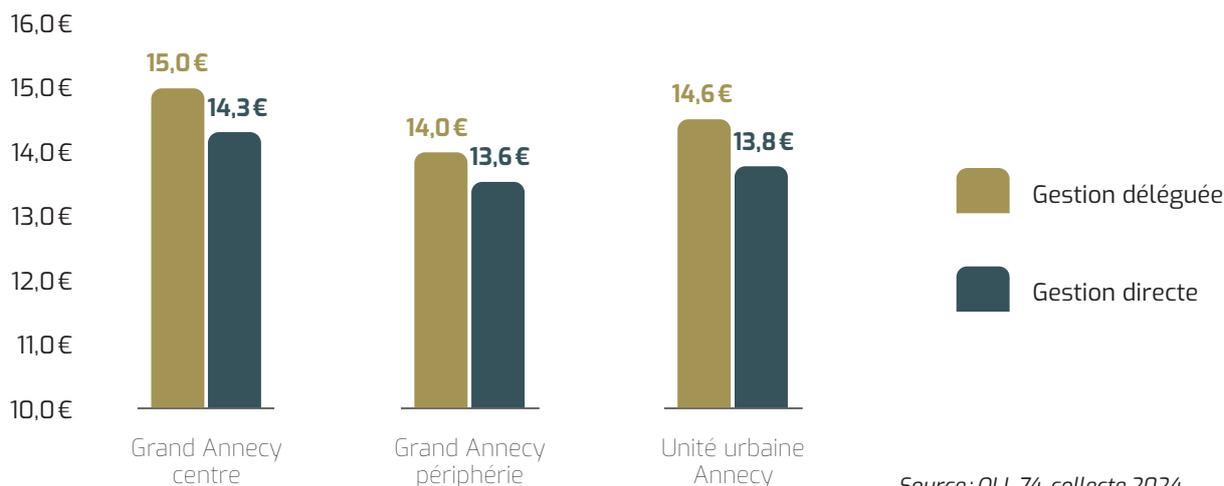


Le fait de louer un logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière (gestion déléguée) ou directement en passant par le propriétaire (gestion directe) semble avoir un effet significatif sur les prix de location.

À l'échelle de l'agglomération annécienne, un logement géré par une agence immobilière se loue 80 centimes du mètre carré de plus. Ce constat se vérifie aussi à l'échelle des zones: +0,7 €/m² pour la zone centrale et +0,4 €/m² pour la périphérie.

Par ailleurs, les loyers médians de la zone centrale sont supérieurs à ceux de la zone périphérique tant en gestion déléguée qu'en gestion directe. Un logement situé au sein de la zone centrale se loue 7% plus cher en gestion déléguée et 5% plus cher en gestion directe (au m²).

Loyer médian selon le type de gestion et la zone (€/m²)



TYPE DE GESTION		Gestion déléguée	Gestion directe
GRAND ANNECY CENTRE	Loyer médian (m ²)	15 €	14,3 €
	Surface moyenne	63 m ²	58 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 413	145
GRAND ANNECY PÉRIPHÉRIE	Loyer médian (m ²)	14 €	13,6 €
	Surface moyenne	64 m ²	63 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 354	141
UNITÉ URBAINE ANNECY	Loyer médian (m ²)	14,6 €	13,8 €
	Surface moyenne	63 m ²	61 m ²
	Nombre d'enquêtes	3 767	286

Source: OLL 74, collecte 2024



L'UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE



Les données
de cadrage



Les niveaux de loyers
du parc privé en 2024

Les données de cadrage



CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



Chiffres clés du département de la Haute-Savoie

841482
habitants

+1%
variation
de la population

2,2
taille moyenne
des ménages

35%
de la population
a moins de 30 ans

28 120 €
revenu annuel médian
disponible / UC



201552
habitants
dont 19% à Annemasse



+1,4%
variation annuelle moyenne
(entre 2015 et 2021)



2,2
personnes
par ménage



38%
de la population
a moins de 30 ans



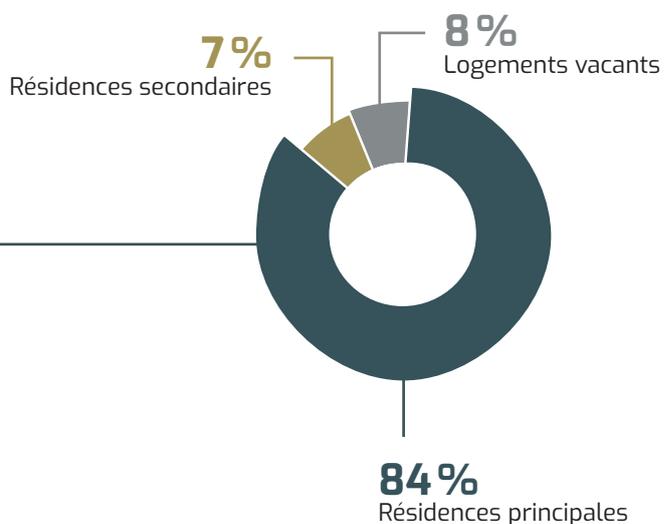
31550 €
revenu annuel médian
disponible / UC
(Filosofi 2021)

Source : Insee 2021

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

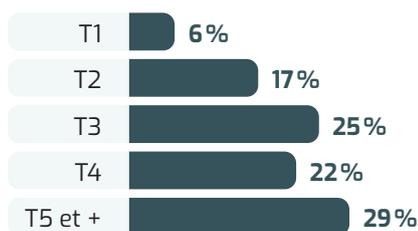


107 415
logements
dont 84 % de
résidences principales

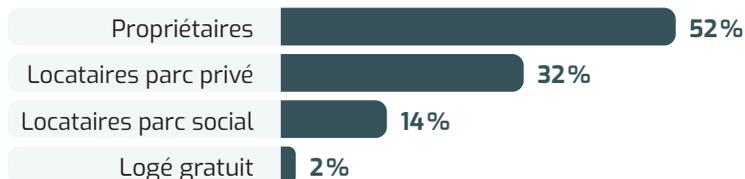


Parmi les
90 603
résidences principales

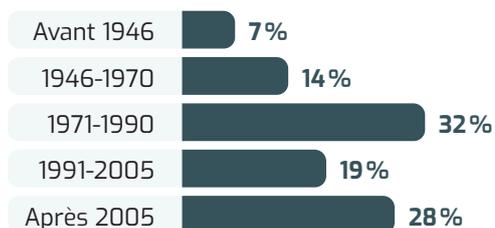
23 % de T1-T2 et 51 % de T4 et +.



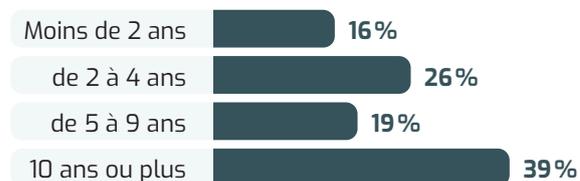
52 % de propriétaires et un tiers de locataires du parc privé.



47 % datent d'après 1991.



39 % sont dans leur logement depuis plus de 10 ans.



Source: Insee 2021

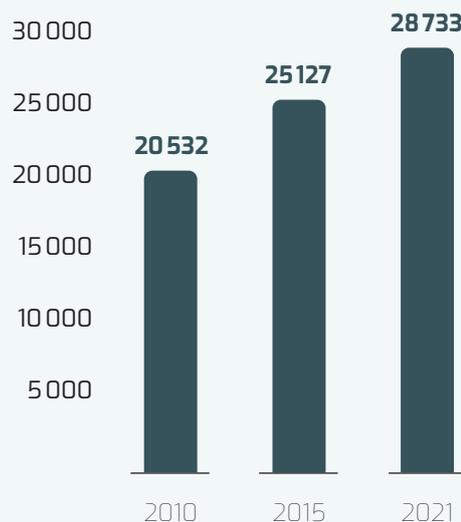
CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Source : Insee 2021



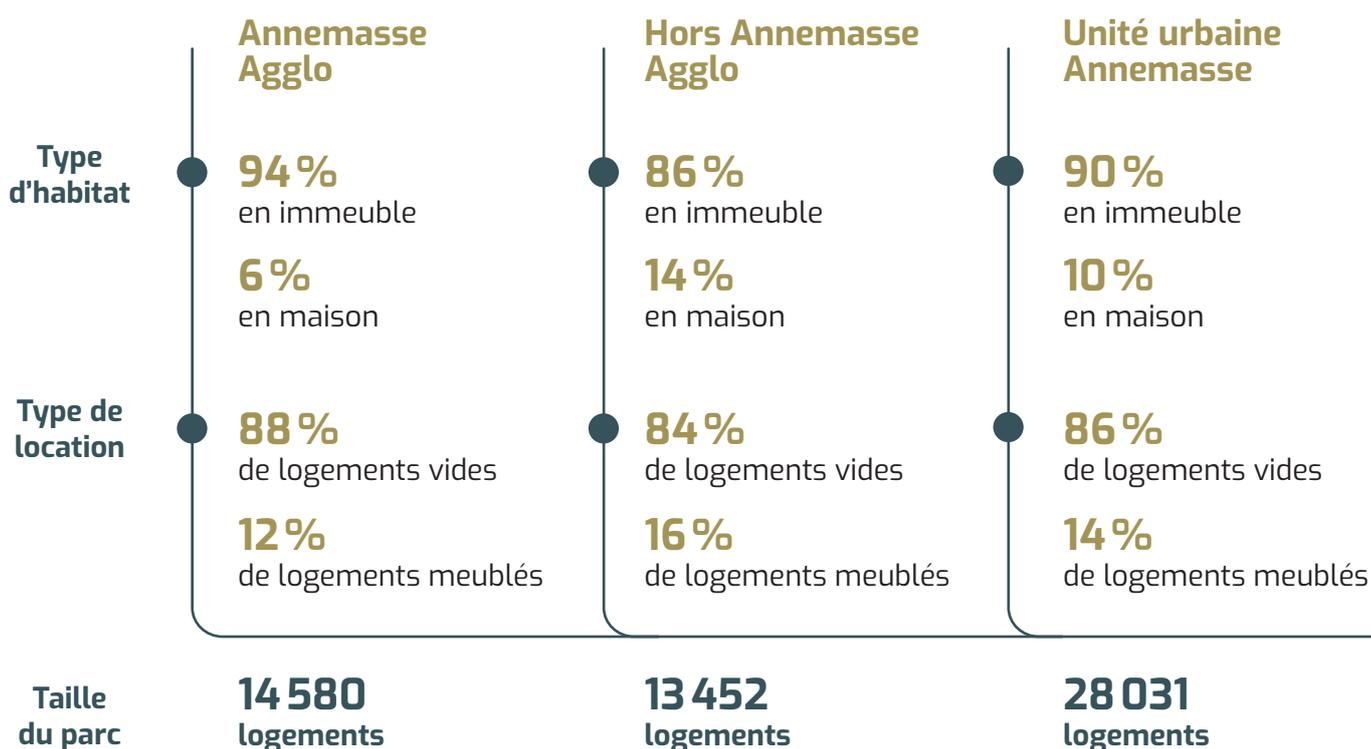
28 031
logements
locatifs privés
soit 31% des
résidences principales

Évolution du nombre de logements occupés par des locataires du parc privé



+ 40% entre
2010 et 2021

Typologie du parc locatif privé



Une prédominance de petits logements

51% de T1-T2 pour Annemasse Agglo et 40% en dehors de l'Agglo



Un parc locatif plutôt récent et très marqué en dehors de l'Agglo : 38% contre 28%



Les occupants du parc locatif privé



32%
d'emménagés récents
(moins de 2 ans)

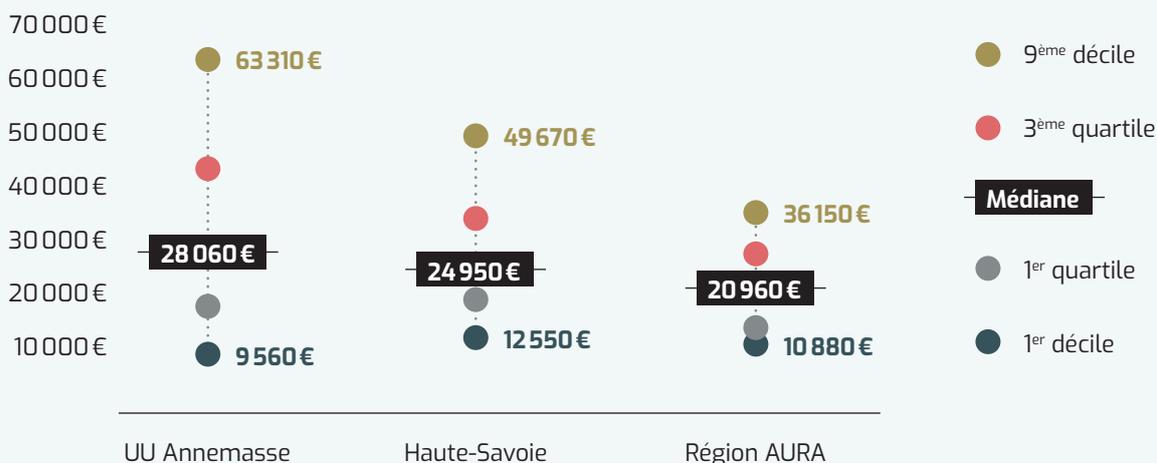


Une forte proportion déjà installée en Haute-Savoie

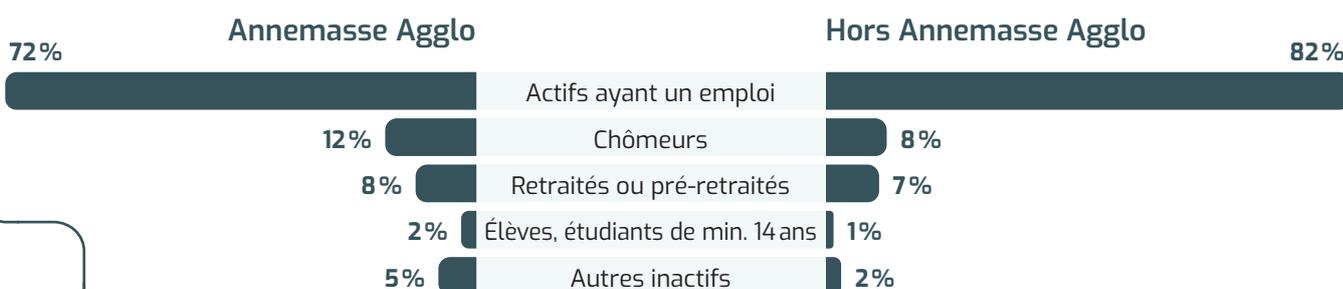
(74% occupent le même logement que l'année précédente)

Des locataires aux revenus plus élevés : 28 060 € contre 24 950 € en Haute-Savoie

Distribution des revenus annuels disponibles par UC des locataires du parc privé



Des ménages actifs : 72 % occupent un emploi à Annemasse Agglo et 82 % en dehors de l'Agglo



Des ménages de petites tailles

77 % composés d'1 ou 2 personnes à Annemasse Agglo et 73 % en dehors de l'Agglo



Des locataires plutôt jeunes : 6 sur 10 ont moins de 40 ans



Les niveaux de loyers du parc privé en 2024

Chiffres clés 2024



5 146
logements collectés



15,5 €/m²
loyer médian



66 m²
surface moyenne



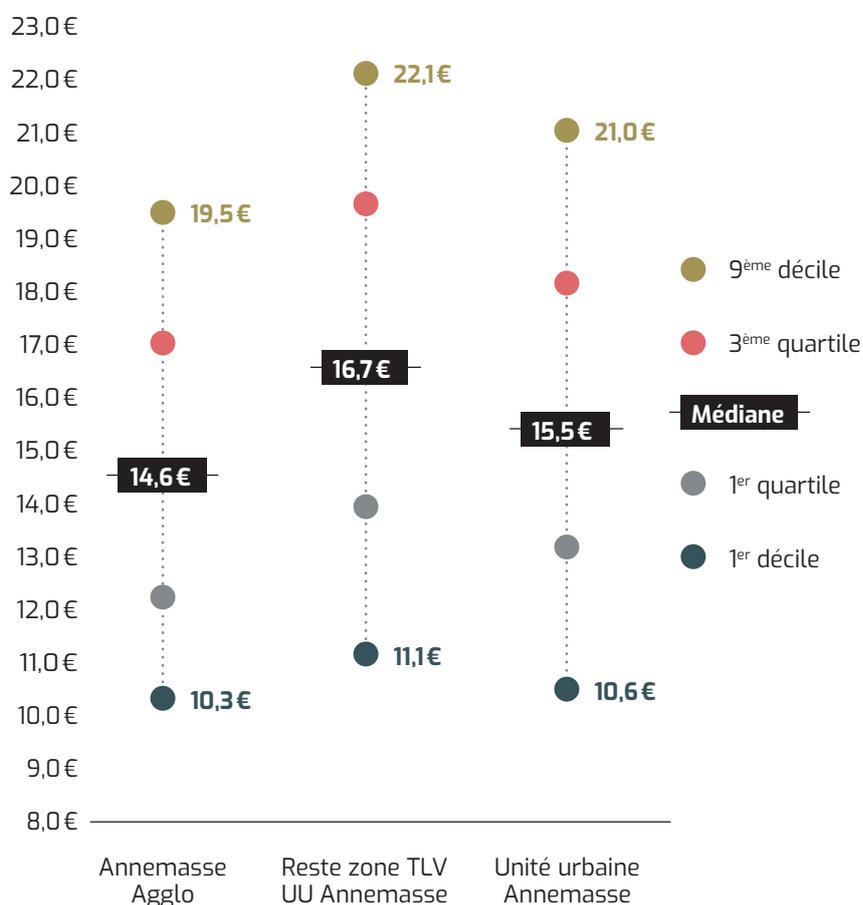
886 €
loyer médian mensuel

UNE PÉRIPHÉRIE 14 % PLUS CHÈRE

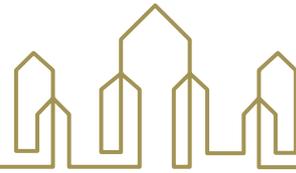
UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE

Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'unité urbaine d'Annemasse s'élève à 15,5 €/m² en 2024 pour une surface moyenne de 66 m². Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 886 euros.

Dispersion des loyers du parc locatif privé selon la zone (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2024



ZONE PÉRIPHÉRIQUE

La zone périphérique de l'agglomération d'Annemasse, composée d'une partie du Genevois et du Pays de Gex (zone 4), est la plus onéreuse de l'unité urbaine. Pour s'y loger, la moitié des locataires paie plus de 16,7 €/m² contre 14,6 €/m² dans l'agglomération d'Annemasse (zone 3), soit un loyer au m² 14 % plus élevé.

Une différence notable concerne la superficie des logements: ils mesurent en moyenne 9 m² de plus que ceux situés au sein d'Annemasse Agglo. De même, les loyers pratiqués dans cette zone sont un peu plus hétérogènes.

ANNEMASSE AGGLO

L'écart entre les 10 % des logements les plus chers et les 10 % les moins chers (écart interdécile) s'élève à 11 €/m² contre 9,2 €/m² pour Annemasse Agglo. Les niveaux de loyers sont plus élevés dans cette zone en raison de l'attractivité de ce territoire où la croissance démographique portée par un solde migratoire actif est l'une des plus importante du département. La proximité avec le canton de Genève attire toujours de nombreux ménages. De fait, ce haut niveau de loyer est un indicateur qui atteste de la tension locative sur ce territoire où la demande est très forte (surtout celle issue de ménages originaires d'autres territoires s'installant dans le Genevois).

Par ailleurs, la structure du parc locatif privé diffère significativement entre les 2 zones de l'unité urbaine ayant un effet direct sur les déterminants des niveaux de loyers (type d'habitat, nombre de pièces, époque de construction...).

Niveaux de loyers selon la zone (€/m²)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Annemasse Agglo	Reste zone TLV UU Annemasse	Unité urbaine Annemasse
1 ^{er} quartile (m ²)	12,5 €	14 €	13,2 €
Loyer médian (m ²)	14,6 €	16,7 €	15,5 €
3 ^{ème} quartile (m ²)	17 €	19,6 €	18,3 €
Loyer médian (€)	805 €	1008 €	886 €
Surface moyenne	61m ²	70m ²	66m ²
Nombre d'enquêtes	3 061	2 085	5 146

Source: OLL 74, collecte 2024

UN LOYER QUI PROGRESSE VITE DEPUIS 2022

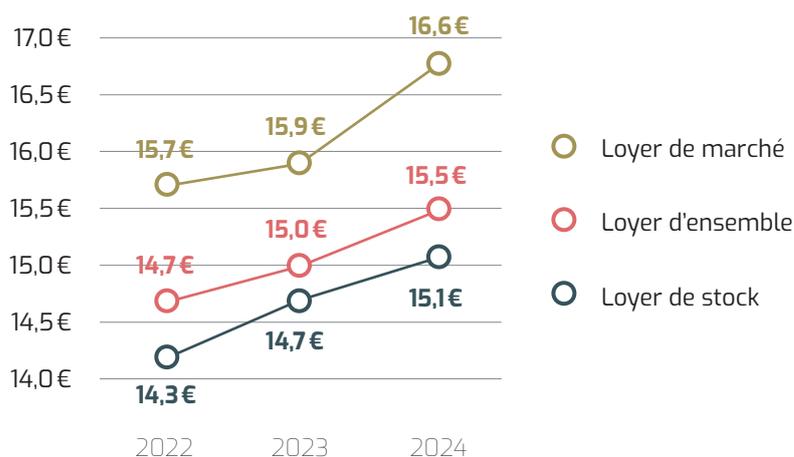


Avec trois années de résultats, une première approche de l'évolution des loyers est abordée dans la publication. Toutefois, les analyses sont à interpréter avec précaution car c'est un indicateur qui reste sensible aux effets de structure. En effet, d'une collecte à l'autre, l'échantillon peut connaître des variations (plus de petits logements, moins de maisons...) pouvant avoir un impact sur les niveaux de prix médian au mètre carré.

Le loyer médian de l'unité urbaine d'Annemasse en 2024 est plus élevé que celui observé en 2023 (+0,5€/m²) qui lui-même était plus élevé qu'en 2022 (15 €/m² contre 14,7 €/m²).

Ce dernier a progressé à un rythme soutenu notamment en lien avec le contexte inflationniste où l'Indice de Référence des Loyers (IRL) a atteint son plus haut niveau en 2022 depuis sa création en 2006.

Loyers médians depuis 2022 (€/m²)



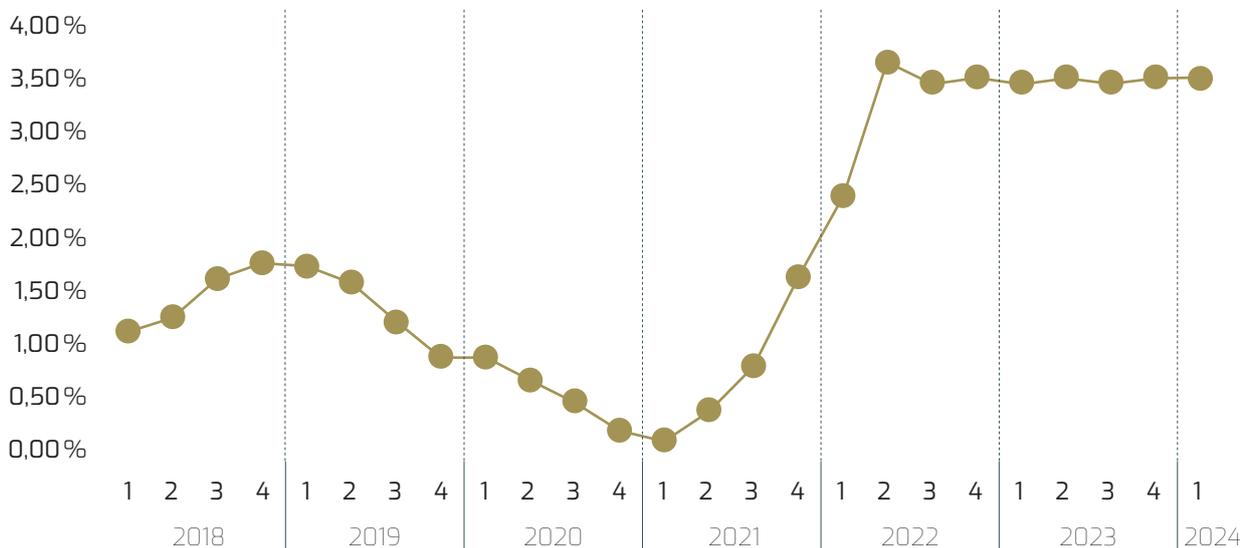
Source: OLL 74, collecte 2024

En effet, l'IRL a bondi entre 2021 et 2022 en s'établissant autour de 3,5% pendant 8 trimestres consécutifs. La loi « pouvoir d'achat » du 16 août 2022 a instauré un bouclier loyer plafonnant l'indexation annuelle des loyers à 3,5% (de mi 2022 au 31 mars 2024) pour protéger les locataires de l'inflation des loyers.

Cette hausse marquée du loyer médian d'ensemble s'explique en partie par la forte évolution du loyer de marché (loyer des baux signés dans l'année). Plus de détails sont donnés dans la partie relative à l'ancienneté du locataire (p.48).

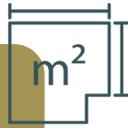
Les évolutions de loyers au mètre carré devraient être moins marquées en 2025 suite à la baisse de l'IRL.

Évolution de l'IRL depuis 2018



Source: Insee

LE TYPE D'HABITAT ET LE NOMBRE DE PIÈCES : LES PETITS LOGEMENTS PLUS CHERS AU M²



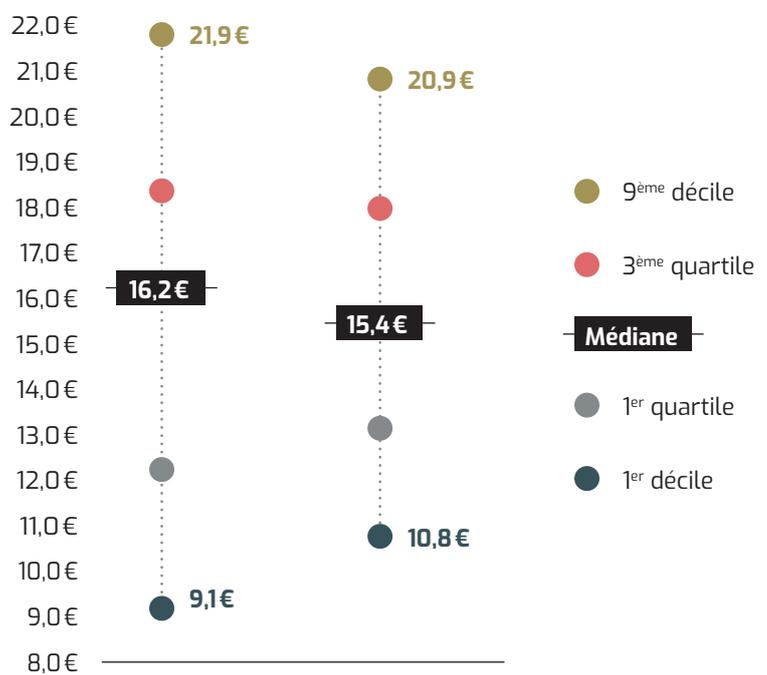
Les niveaux de loyers varient en fonction du type d'habitat (maison ou appartement) et de la taille du logement (nombre de pièces et surface).

Une dégressivité des prix s'observe avec l'augmentation du nombre de pièces à l'exception des logements de 5 pièces et plus. Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements incompressibles (salle de bains, WC...).

LES MAISONS SE LOUENT PLUS CHER QUE LES APPARTEMENTS dans l'unité urbaine d'Annemasse, soit une différence de loyer médian de 80 centimes du mètre carré. Cela s'explique par la cherté des maisons locatives situées dans la zone hors Annemasse Agglo. La moitié paie plus de 1766€ contre 1200€ à Annemasse Agglo.

EN REVANCHE, LES APPARTEMENTS SE LOUENT PLUS CHER AU M² au sein d'Annemasse Agglo, soit 0,8€/m² de plus. Les loyers sont plus homogènes au sein du parc collectif avec 80% des loyers compris entre 10,8€/m² et 20,9€/m², soit un écart interdécile de 10,1€/m² (contre 12,8€/m² pour l'individuel).

Dispersion des loyers selon le type d'habitat (€/m²)



	Maison	Appartement
Annemasse Agglo	13,8€	14,6€
Hors Annemasse Agglo	17,1€	16,6€

Source: OLL 74, collecte 2024

Dans l'unité urbaine d'Annemasse, un locataire sur deux paie plus de 18,1€/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 31m². C'est 3,7 euros du m² de plus qu'un logement T4. La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements: 2€/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,6€/m² entre un T2 et T3. En revanche, pour louer un 5 pièces et plus, il faut payer 5,6% de plus qu'un 4 pièces (au m²).

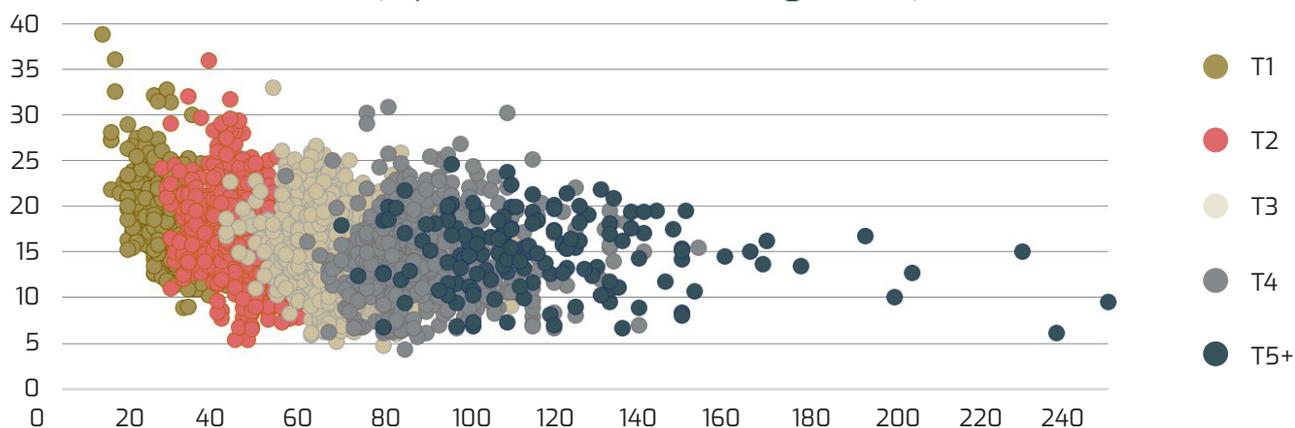
Loyer médian selon le nombre de pièces



- Loyer médian au m²
- Loyer médian mensuel

Source: OLL 74, collecte 2024

Diversité des loyers sur l'unité urbaine d'Annemasse (représentation des 5 146 logements)



Source : OLL 74, collecte 2024

Ce graphique représente chaque logement de la collecte localisé en fonction de sa superficie au m² et de son loyer hors charge en €/m². Même constat que le graphique précédent, le loyer au m² diminue avec l'augmentation du nombre de pièces. Les petits logements (T1) montrent une plus grande variété des prix allant de 11,2 €/m² à 31,4 €/m² pour une surface moyenne de 30 m². À l'inverse, les grands logements (T5+) sont un peu moins dispersés avec une fourchette de prix allant de 6,1 €/m² à 22 €/m² pour une surface moyenne de 120 m² ou plus. Par ailleurs, les loyers des grands logements sont plus étalés en raison de leurs surfaces diverses.

Niveaux de loyers selon la taille et la zone du logement (€/m²)

TAILLE DES LOGEMENTS		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
ANNEMASSE AGGLO	1 ^{er} quartile (m ²)	14,9€	13,5€	12,3€	10,3€	9,5€
	Loyer médian (m ²)	17,1€	15,3€	13,8€	13€	12,4€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	19,6€	17,1€	15,9€	15,2€	15,5€
	Loyer médian (€)	507€	714€	910€	1100€	1318€
	Surface moyenne	31m ²	47m ²	68m ²	88m ²	118m ²
	Nombre d'enquêtes	474	1185	1072	269	61
RESTE ZONE TLV UU ANNEMASSE	1 ^{er} quartile (m ²)	17,2€	15,2€	13,7€	12,9€	13,1€
	Loyer médian (m ²)	19,5€	17€	16,2€	16,1€	15,9€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	22,1€	20€	19€	19,5€	18,5€
	Loyer médian (€)	593€	792€	1100€	1463€	1966€
	Surface moyenne	30m ²	47m ²	70m ²	93m ²	126m ²
	Nombre d'enquêtes	208	739	749	298	91
UNITÉ URBAINE ANNEMASSE	1 ^{er} quartile (m ²)	15,5€	14€	12,9€	11,7€	11,5€
	Loyer médian (m ²)	18,1€	16,1€	14,5€	14,4€	15,2€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	20,3€	18,6€	17,3€	17,4€	17,9€
	Loyer médian (€)	535€	749€	994€	1232€	1766€
	Surface moyenne	31m ²	47m ²	69m ²	91m ²	123m ²
	Nombre d'enquêtes	682	1924	1821	567	152

Source : OLL 74, collecte 2024

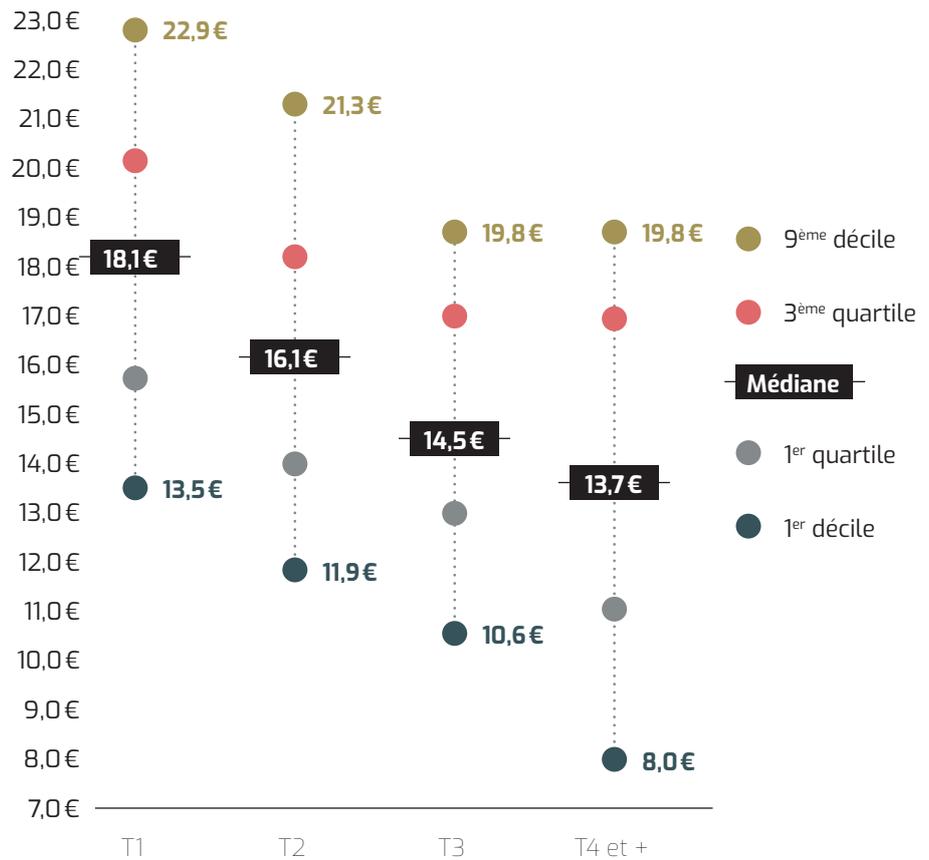
Ce constat s'applique aussi à l'échelle des zones. Les logements 1 pièce sont les plus chers au mètre carré du marché locatif privé. La zone en dehors d'Annemasse Agglo présente des niveaux de loyers nettement plus élevés quelle que soit la taille du logement. L'écart de prix le plus marqué concerne les grands logements, soit 3,5 €/m² de plus.

Le loyer médian (au m²) diminue avec l'augmentation du nombre de pièces.

Pour louer un T1, il faut payer près de 4,4€/m² de plus qu'un grand appartement (T4+).

En termes de prix, le marché des T4+ est le plus hétérogène avec 11,8€/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. Cela peut s'expliquer par une plus grande variété de grands appartements proposés sur le marché notamment au sein de la zone en dehors d'Annemasse Agglo (20% de T4+).

Dispersion des loyers selon la taille des appartements (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

Les loyers sont plus élevés dans la zone 4 pour toutes les typologies. De même, les écarts sont très marqués, 2,5€/m² pour un T3 ou encore 2,4€/m² pour un T4+.

Par ailleurs, les 4 pièces et + sont en moyenne plus grands au sein de la zone 4, soit 10 m² de plus.

LOYER MÉDIAN	T1	T2	T3	T4 et +
Annemasse Agglo	17,1€/m ²	15,3€/m ²	13,8€/m ²	12,6€/m ²
Hors Annemasse Agglo	19,5€/m ²	16,9€/m ²	16,3€/m ²	15€/m ²

Surface moyenne des appartements selon la zone

SURFACE MOYENNE	Annemasse Agglo	Reste zone TLV UU Annemasse
Appartement T1	31m ²	30m ²
Appartement T2	47m ²	47m ²
Appartement T3	68m ²	69m ²
Appartement T4	90m ²	100m ²
Ens. appartement	59m ²	65m ²

Source: OLL 74, collecte 2024

DANS L'UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE, PLUS LE LOGEMENT EST RÉCENT, PLUS LE LOYER AU M² EST ÉLEVÉ



La période de construction est un déterminant essentiel pour apprécier le niveau de loyer car elle offre des indications sur la qualité de la construction et du logement, notamment concernant le niveau d'équipement et de confort, tels que les performances énergétiques ou l'isolation.

Le parc locatif privé de l'unité urbaine d'Annemasse est un parc assez récent avec la moitié des logements construits après 1990 dont un tiers après 2005. Ce segment du parc est davantage développé dans la zone du Genevois et du Pays de Gex (38 % contre 28 % pour Annemasse Agglo) pour répondre au besoin de logements lié à la dynamique démographique de ce secteur, l'une des plus fortes de France.

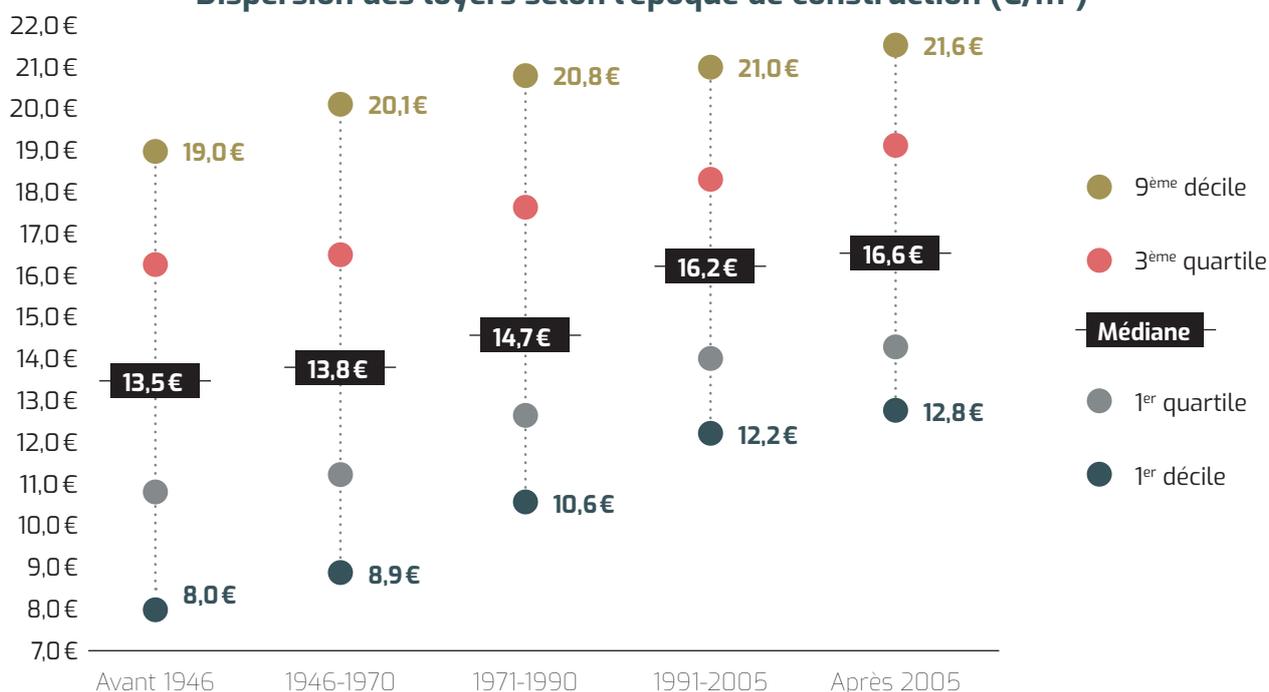
LES LOGEMENTS ANCIENS (AVANT 1946 ET 1946-1970) ONT LES LOYERS LES PLUS HÉTÉROGÈNES

Le parc locatif d'avant-guerre (avant 1946) est le plus abordable financièrement par rapport aux autres périodes (13,5 €/m²). Ils sont loués 3,1 €/m² de moins que les logements les plus récents. Les logements construits entre 1946 et 1970 présentent une distribution des loyers assez proches de la période précédente. Ce sont sur ces 2 périodes où les loyers sont les plus hétérogènes. 80 % des loyers sont compris entre 8 €/m² et 19 €/m² sur le parc d'avant-guerre, soit un écart interdécile de 11 €/m² et 11,2 €/m² (1946-1970). Cela s'explique par une plus grande diversité de biens proposés sur le marché, de leur localisation ou de la qualité d'entretien du bâti.

LES PÉRIODES LES PLUS RÉCENTES (1991-2005 ET APRÈS 2005) SONT LES PLUS ONÉREUSES DU MARCHÉ LOCATIF ET PRÉSENTENT UNE DISTRIBUTION DES LOYERS TRÈS PROCHES.

Les loyers pratiqués sont les plus homogènes du marché : 8,8 €/m² d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers. Cela est en lien avec les différents dispositifs d'investissement locatif dans le neuf imposant des plafonds locatifs qui se sont succédé ces dernières années. En particulier, les logements 2 pièces se sont fortement développés sur ces périodes (respectivement 34 % et 37 %) où le loyer médian au m² est plus faible que celui des studios.

Dispersion des loyers selon l'époque de construction (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

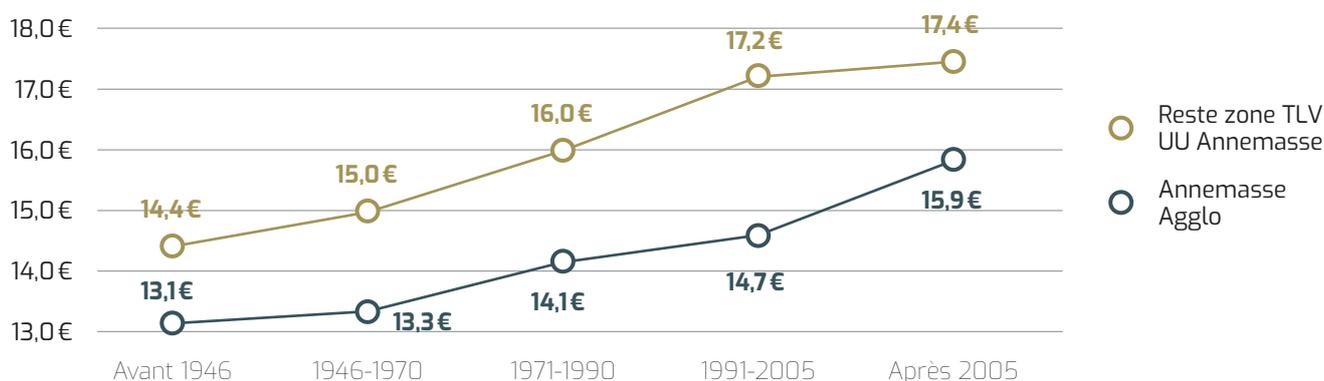
Le même constat ressort à l'échelle des zones de l'unité urbaine. Le loyer au m² est de plus en plus élevé à mesure que l'époque de construction est récente.

LE SEGMENT DU PARC D'AVANT-GUERRE EST LE PLUS ABORDABLE DU MARCHÉ LOCATIF. C'EST SUR CE SEGMENT QUE L'ÉCART DE LOYER MÉDIAN EST LE MOINS MARQUÉ ENTRE LES 2 ZONES (1,3 €/M²).

Les logements les plus récents sont les plus chers du marché pour les 2 zones. De manière générale, les loyers de la zone 4 sont nettement supérieurs à ceux pratiqués à Annemasse Agglo quelle que soit l'époque de construction du logement. L'écart de loyer le plus marqué concerne la période 1991-2005 avec une différence de 2,5€/m².

De même, les logements sont nettement plus grands en zone 4 toutes époques de construction confondues. L'écart le plus significatif porte sur les bien construits entre 1971 et 1990 où la superficie moyenne s'élève à 71 m² contre 58 m² en zone 3.

Loyer médian selon l'époque de construction et la zone (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2024

Niveau de loyers selon l'époque de construction et la zone du logement (€/m²)

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
ANNEMASSE AGGLO	1 ^{er} quartile (m ²)	10,1€	11,2€	12,2€	13,3€	14,2€
	Loyer médian (m ²)	13,1€	13,3€	14,1€	14,7€	15,9€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	16€	15,9€	16,4€	16,8€	17,7€
	Loyer médian (€)	870€	800€	750€	870€	844€
	Surface moyenne	78 m ²	63 m ²	58 m ²	64 m ²	57 m ²
	Nombre d'enquêtes	196	389	863	308	1305
RESTE ZONE TLV UU ANNEMASSE	1 ^{er} quartile (m ²)	11,8€	12€	13,3€	15,2€	14,9€
	Loyer médian (m ²)	14,4€	15€	16€	17,2€	17,4€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	16,8€	17,5€	19€	19,6€	20,2€
	Loyer médian (€)	1053€	874€	1000€	1091€	1000€
	Surface moyenne	82 m ²	70 m ²	71 m ²	74 m ²	67 m ²
	Nombre d'enquêtes	61	169	361	351	1143
UNITÉ URBAINE ANNEMASSE	1 ^{er} quartile (m ²)	10,8€	11,3€	12,6€	14,1€	14,4€
	Loyer médian (m ²)	13,5€	13,8€	14,7€	16,2€	16,6€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	16,3€	16,5€	17,5€	18,4€	19,2€
	Loyer médian (€)	920€	800€	820€	970€	910€
	Surface moyenne	80 m ²	65 m ²	63 m ²	70 m ²	63 m ²
	Nombre d'enquêtes	257	558	1224	659	2448

Source : OLL 74, collecte 2024

DES LOYERS DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉS



Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (locataires mobiles, emménagés récents).

Loyer de marché (relocation)
loyer des logements dont le bail a été signé au cours de l'année (emménagés récents, mobiles)

Loyer de stock
loyer des logements dont le locataire est le même occupant que l'année précédente (stables)

LE LOYER DE MARCHÉ EST FRÉQUEMMENT PLUS ÉLEVÉ QUE CELUI DES LOCATAIRES OCCUPANT LEUR LOGEMENT DEPUIS PLUS D'UN AN (LOCATAIRES STABLES).

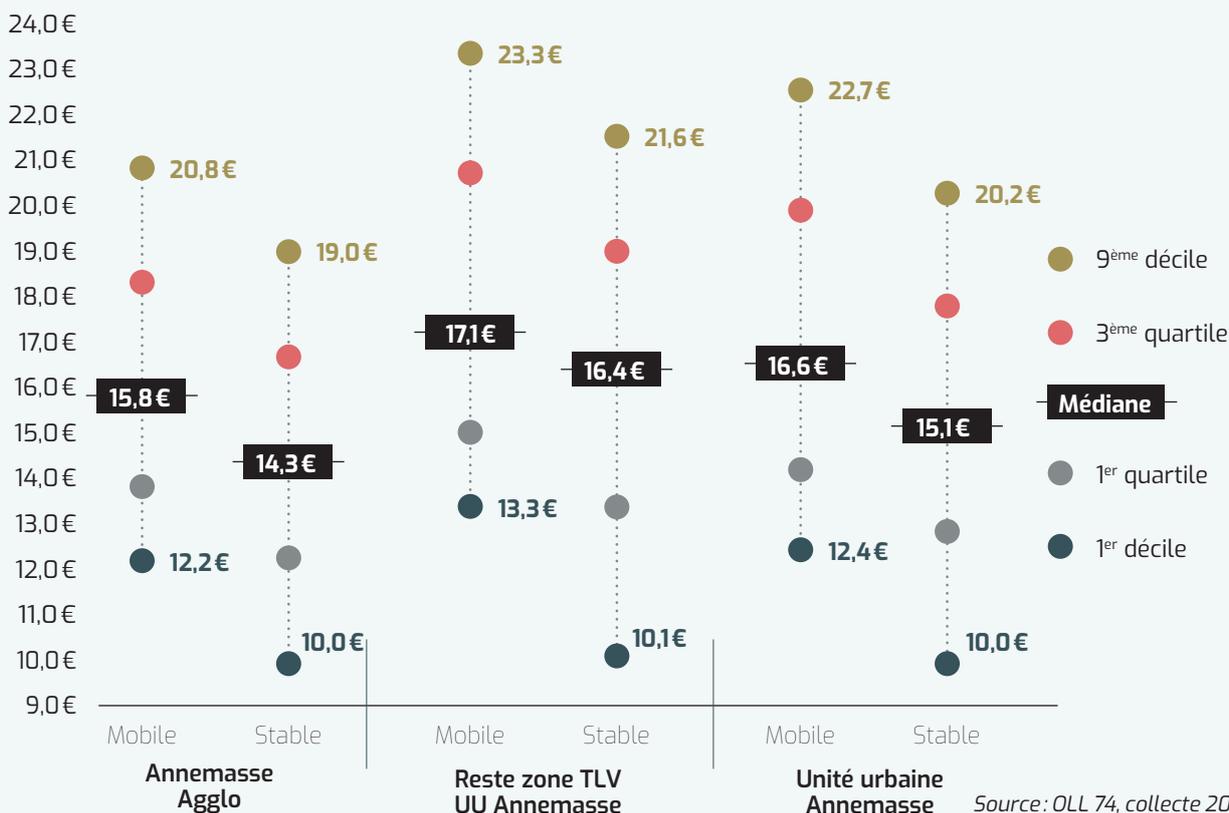
En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est contrôlée par l'Indice de référence des loyers (IRL) (cf. graphique p.42).

Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2024 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire ayant conservé le même logement.

En 2024, un quart des logements du parc locatif privé a été reloué sur l'ensemble du périmètre de l'unité urbaine d'Annemasse. Cette proportion est équivalente à celle de 2023 et moindre par rapport à 2022 (37%). La mobilité est plus marquée sur les petits logements (T1/T2) et est comparable depuis 2022.

Dans l'unité urbaine d'Annemasse, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2024 paie un loyer supérieur à 16,6€/m², soit 1,5€/m² de plus que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an. De façon générale, le loyer de marché est plus élevé quelle que soit la localisation du logement. L'écart de loyer entre les emménagés récents et les locataires stables est plus marqué au sein d'Annemasse Agglo (10% plus cher).

Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire et la zone du logement (€/m²)



Loyer médian selon l'ancienneté du locataire et la zone (€/m²)

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION		Mobiles	Stables	Écart de loyer au m ² entre mobiles et stables (%)
ANNEMASSE AGGLO	Loyer médian (€)	815 €	804 €	10 %
	Surface moyenne	58 m ²	62 m ²	
	Nombre d'enquêtes	646	2 415	
RESTE ZONE TLV OU ANNEMASSE	Loyer médian (€)	1100 €	1000 €	4 %
	Surface moyenne	70 m ²	71 m ²	
	Nombre d'enquêtes	642	1 443	
UNITÉ URBAINE ANNEMASSE	Loyer médian (€)	930 €	870 €	10 %
	Surface moyenne	65 m ²	66 m ²	
	Nombre d'enquêtes	1 288	3 858	

Source: OLL 74, collecte 2024

Les loyers de marché sont significativement plus élevés par rapport à ceux des locataires stables (stock) depuis 2022.

L'écart de loyer était de 1,4€/m² en 2022. Ce dernier était comparable en 2023 avant d'évoluer fortement en 2024 (1,5€/m²).

Loyer médian selon l'ancienneté du locataire depuis 2022 (€/m²)



Écart des loyers médians de marché et de stock selon la zone (€/m²)

À l'échelle des zones, bien que les écarts soient plus marqués au sein d'Annemasse Agglo, ils se maintiennent à peu près au même niveau depuis 2022 pour les deux zones.

Ces loyers de marché particulièrement élevés témoignent de la forte tension de ce territoire frontalier avec la Suisse qui s'accroît au fil des ans en raison de son contexte économique très favorable attirant chaque année de nouveaux frontaliers. L'offre locative devient de plus en plus limitée avec des locataires qui occupent plus longtemps leur logement faute de logements disponibles.

En effet, dans un contexte de forte inflation, les trajectoires résidentielles se restreignent. Accéder à la propriété devient de plus en plus compliqué en raison des taux d'emprunt élevés et de la cherté des biens donc les projets d'achats sont repoussés et les locataires restent plus longtemps au sein du parc locatif privé.

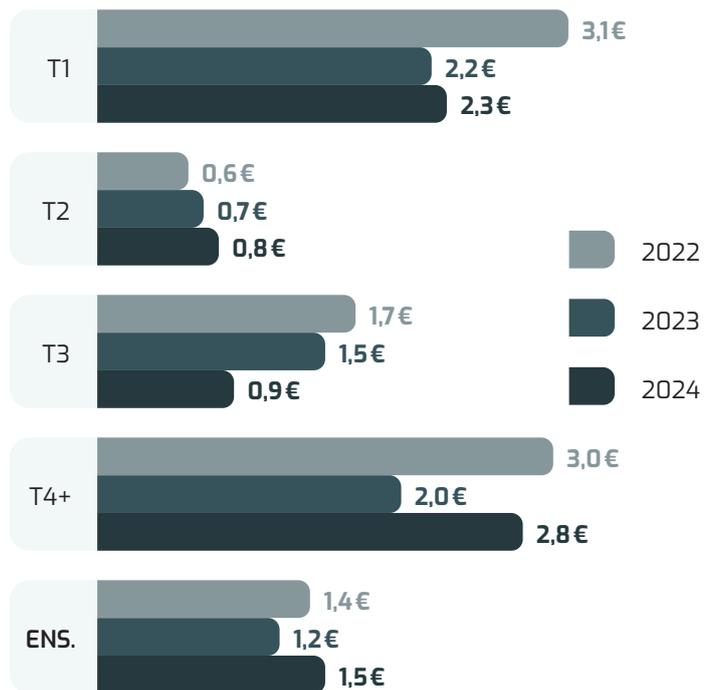
ANNÉE	Annemasse Agglo	Hors Annemasse Agglo
2022	1,5 €	0,6 €
2023	1,3 €	0,7 €
2024	1,5 €	0,7 €

Source: OLL 74, collecte 2024

Le loyer de marché est également plus élevé quel que soit le nombre de pièces du logement et l'année.

Entre 2022 et 2023, les écarts de loyer se sont réduits sur toutes les typologies de logement sauf les T2. En revanche, entre 2023 et 2024, ils sont au même niveau sur les petits logements (T1/T2). Les différences marquées sur les T1 et les T4+ montrent qu'il y a toujours une forte demande sur ces typologies où l'offre y est de plus en plus rare avec une rotation limitée. Les logements 1 pièce représentent seulement 14% de l'offre au sein de l'unité urbaine d'Annemasse et 23% pour les 4 pièces et plus.

Écart des loyers médians entre les locataires mobiles et les locataires stables selon la typologie (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

Les écarts sont significatifs depuis 2022

UNE DIFFÉRENCE MARQUÉE DANS LE PARC ANCIEN

LES ÉCARTS ENTRE LES LOYERS DE MARCHÉ ET LES LOYERS DE STOCK S'ABAISSENT AVEC L'ANCIENNETÉ DU BÂTI.

C'est dans le parc ancien (avant 1946) que l'écart est le plus fort (3€/m² de plus). À l'inverse, l'écart le plus faible concerne le parc récent (après 2005), soit 0,7€/m² de plus.

Cet écart sur le parc d'avant 1946 peut être le résultat de plusieurs facteurs comme l'état du logement, les attentes des locataires ou encore les dynamiques du marché immobilier local. En effet, ce segment du parc propose une plus grande variété de prix lié à la qualité du bâti (travaux de rénovation, isolation, performances énergétiques...).

Loyer médian selon l'époque de construction et l'ancienneté du locataire (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT : LA GESTION LOCATIVE LA PLUS CHÈRE

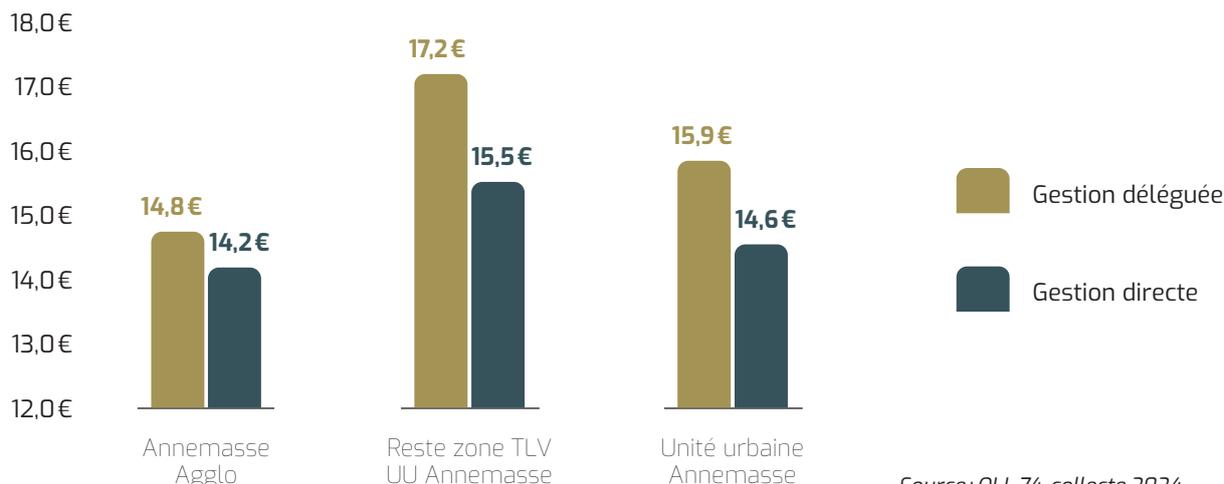


Le fait de louer un logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière (gestion déléguée) ou directement en passant par le propriétaire (gestion directe) semble avoir un effet significatif sur les prix de location.

À l'échelle de l'unité urbaine d'Annemasse, un logement géré par une agence immobilière se loue 1,3 €/m² de plus. Ce constat se vérifie aussi à l'échelle des zones mais avec une différence plus marquée pour celle du Genevois et du Pays de Gex (+1,7 €/m² contre 0,6 €/m²).

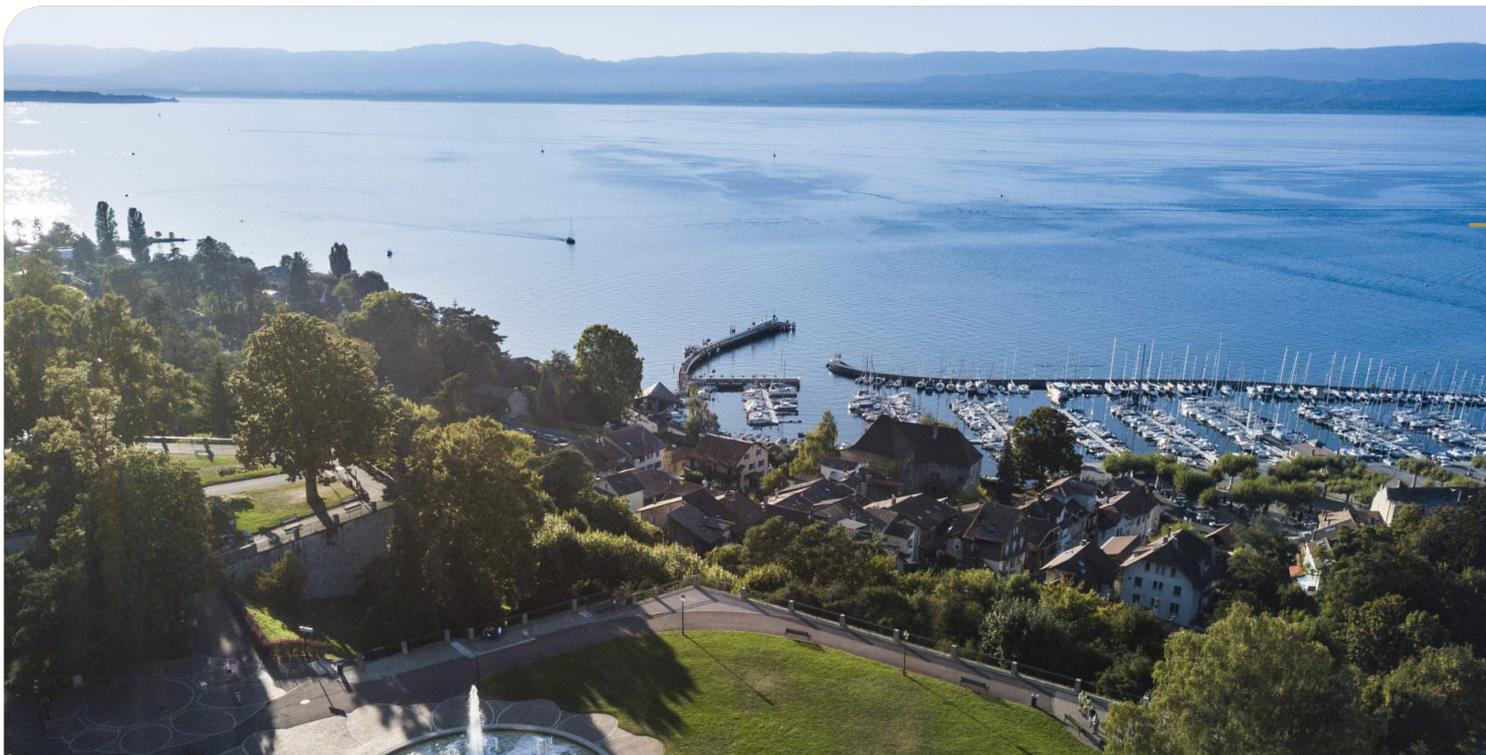
Par ailleurs, les loyers médians de la zone en dehors d'Annemasse Agglo sont supérieurs à ceux de l'agglomération tant en gestion déléguée qu'en gestion directe. Un logement situé en dehors de l'agglomération se loue 16% plus cher en gestion déléguée et 9% plus cher en gestion directe (au m²).

Loyer médian selon le type de gestion et la zone (€/m²)



TYPE DE GESTION		Gestion déléguée	Gestion directe
ANNEMASSE AGGLO	Loyer médian (m ²)	14,8 €	14,2 €
	Surface moyenne	58 m ²	64 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 771	290
RESTE ZONE TLV UU ANNEMASSE	Loyer médian (m ²)	17,2 €	15,5 €
	Surface moyenne	68 m ²	74 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 922	163
UNITÉ URBAINE ANNEMASSE	Loyer médian (m ²)	15,9 €	14,6 €
	Surface moyenne	63 m ²	69 m ²
	Nombre d'enquêtes	4 693	453

Source: OLL 74, collecte 2024



5

L'UNITÉ URBAINE DE THONON-LES-BAINS

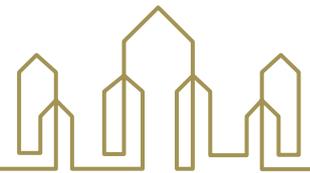


Les données
de cadrage



Les niveaux de loyers
du parc privé en 2024

Les données de cadrage



CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



Chiffres clés du département de la Haute-Savoie

841482
habitants

+1%
variation
de la population

2,2
taille moyenne
des ménages

35%
de la population
a moins de 30 ans

28 120 €
revenu annuel médian
disponible / UC

81502
habitants
dont 45 % à Thonon



+1,2%
variation annuelle moyenne
(entre 2015 et 2021)



2,1
personnes
par ménage



34%
de la population
a moins de 30 ans



27 960 €
revenu annuel médian
disponible / UC
(Filosofi 2021)

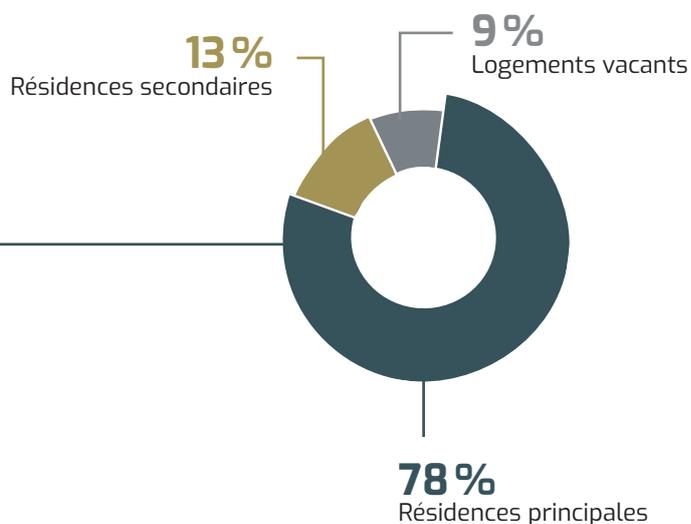


Source : Insee 2021

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

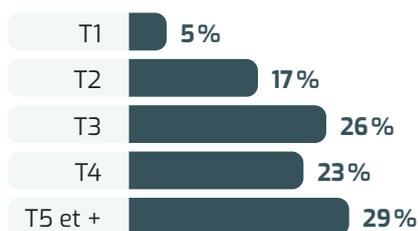


48 312
logements
dont 78 % de
résidences principales

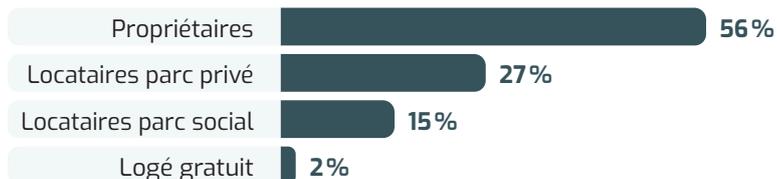


Parmi les
37 702
résidences principales

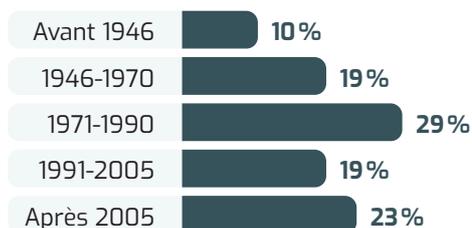
22 % de T1-T2 et 53 % de T4 et +.



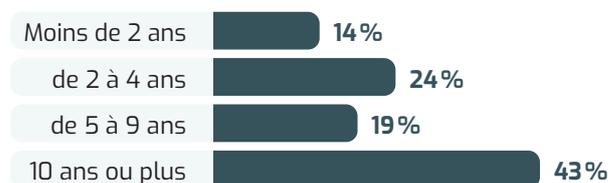
56 % de propriétaires et
27 % de locataires du parc privé.



42 % datent d'après 1991.



43 % sont dans leur logement
depuis plus de 10 ans.



Source: Insee 2021

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Source : Insee 2021



9 897
logements
locatifs privés
soit 26 % des
résidences principales

Évolution du nombre de logements occupés par des locataires du parc privé



+ 23 % entre
2010 et 2021

Typologie du parc locatif privé

Thonon Agglo et Pays d'Évian

Type d'habitat

88 %
en immeuble
12 %
en maison

Type de location

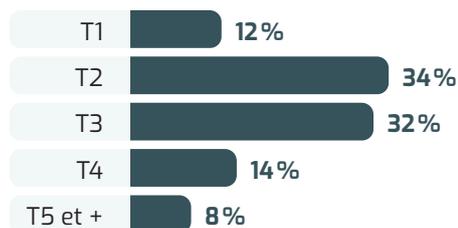
88 %
de logements vides
12 %
de logements meublés

Taille du parc

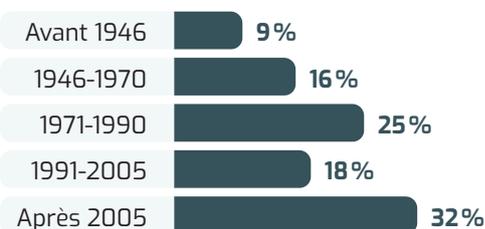
9 897
logements

Une prédominance de petits logements

46 % de T1-T2



La moitié du parc date d'après 1991 dont un tiers après 2005



Les occupants du parc locatif privé



30 %
d'emménagés
récents
(moins de 2 ans)

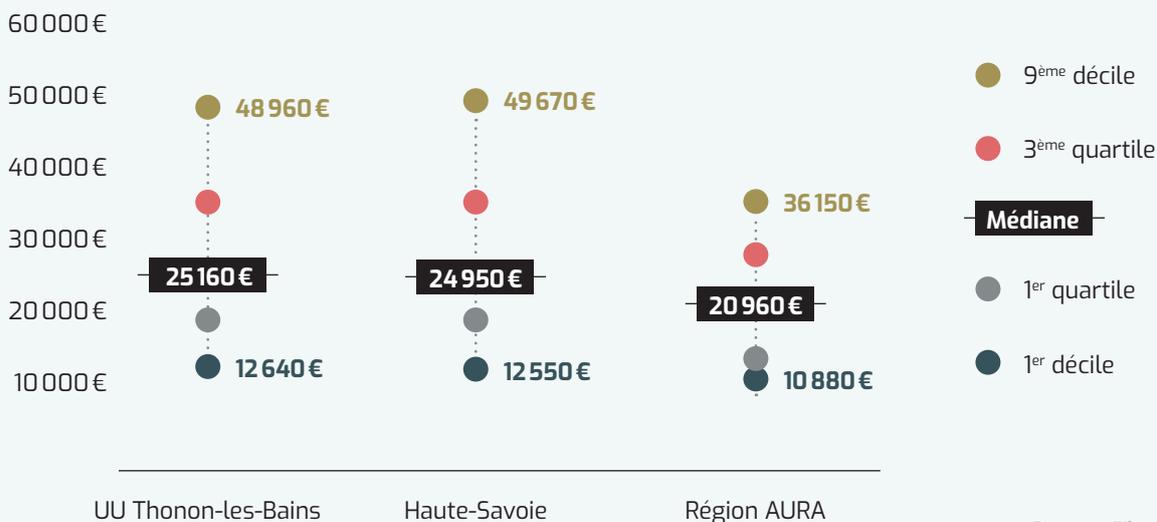


**Une forte proportion déjà
installée en Haute-Savoie**

(74 % occupent le même logement
que l'année précédente)

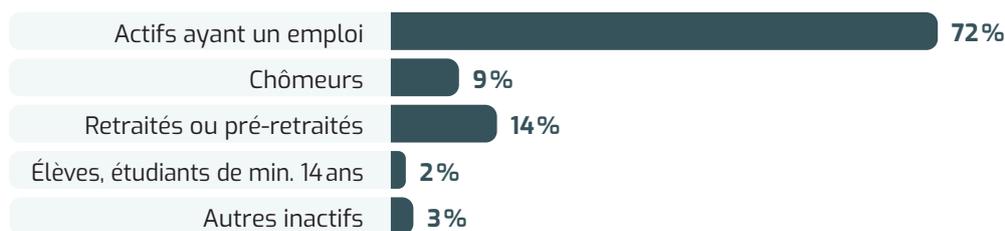
Des locataires aux revenus plus élevés : 25 160 € contre 24 950 € en Haute-Savoie

Distribution des revenus annuels disponibles par UC des locataires du parc privé

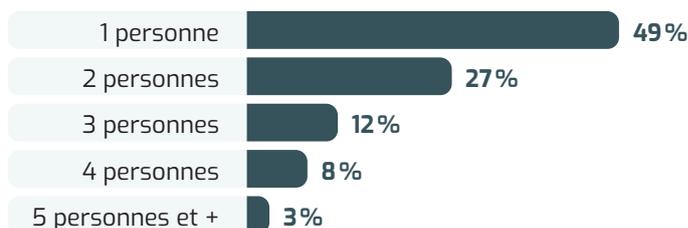


Source: Filosofi 2021

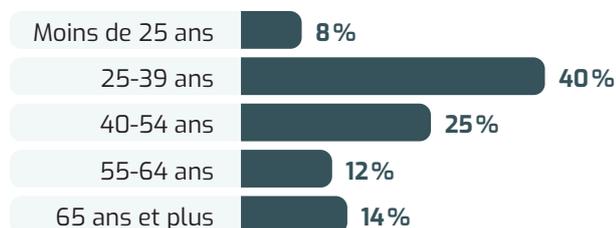
Des ménages actifs : 7 sur 10 occupent un emploi



Des ménages de petites tailles : 76 % composés d'1 ou 2 personnes



Des locataires plutôt jeunes : la moitié a moins de 40 ans



Les niveaux de loyers du parc privé en 2024

Chiffres clés 2024



2 240
logements collectés



12,5 €/m²
loyer médian



62 m²
surface moyenne



700 €
loyer médian mensuel

UN LOYER QUI PROGRESSE VITE DEPUIS 2022



Avec trois années de résultats, une première approche de l'évolution des loyers est abordée dans la publication.

Toutefois, les analyses sont à interpréter avec précaution car c'est un indicateur qui reste sensible aux effets de structure. En effet, d'une collecte à l'autre, l'échantillon peut connaître des variations (plus de petits logements, moins de maisons...) pouvant avoir un impact sur les niveaux de prix médian au mètre carré.

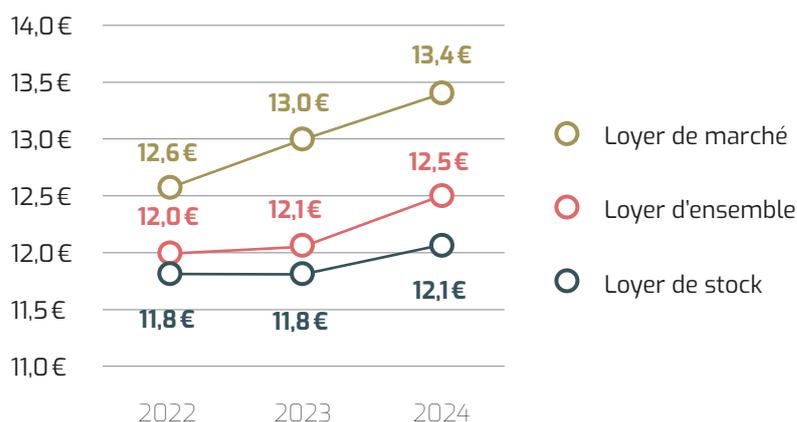
Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian s'élève à 12,5€/m² en 2024 pour une surface moyenne de 62m².

Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 700 euros.

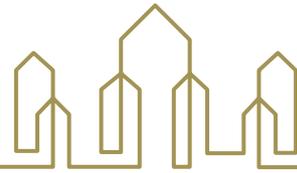
Le loyer médian en 2024 est plus élevé que celui observé en 2023 (+0,4€/m²) qui lui-même était plus élevé qu'en 2022 (12,1€/m² contre 12€/m²).

Ce dernier a progressé à un rythme soutenu sur la période 2023-2024 notamment en lien avec le contexte inflationniste où l'Indice de Référence des Loyers (IRL) a atteint son plus haut niveau en 2022 depuis sa création en 2006.

Loyers médians depuis 2022 (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

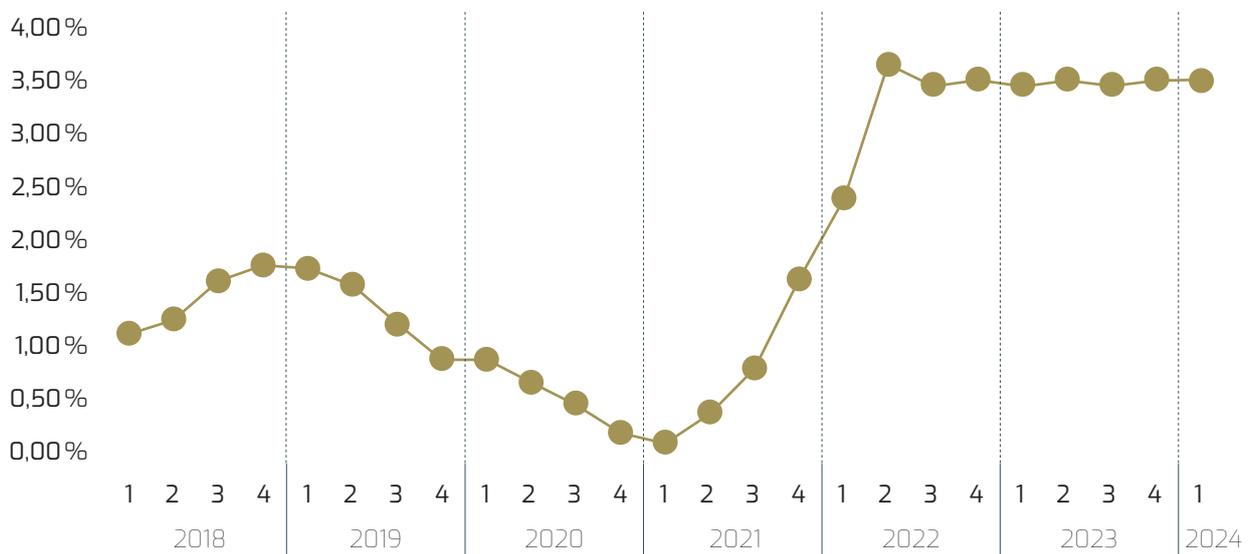


En effet, l'IRL a bondi entre 2021 et 2022 en s'établissant autour de 3,5% pendant 8 trimestres consécutifs. La loi « pouvoir d'achat » du 16 août 2022 a instauré un bouclier loyer plafonnant l'indexation annuelle des loyers à 3,5% (de mi 2022 au 31 mars 2024) pour protéger les locataires de l'inflation des loyers.

Cette hausse marquée du loyer médian d'ensemble s'explique en partie par la forte évolution du loyer de marché (loyer des baux signés dans l'année). Plus de détails sont donnés dans la partie relative à l'ancienneté du locataire (p.63).

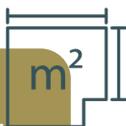
Les évolutions de loyers au mètre carré devraient être moins marquées en 2025 suite à la baisse de l'IRL.

Évolution de l'IRL depuis 2018



Source : Insee

LE TYPE D'HABITAT ET LE NOMBRE DE PIÈCES : LES PETITS LOGEMENTS PLUS CHERS AU M²



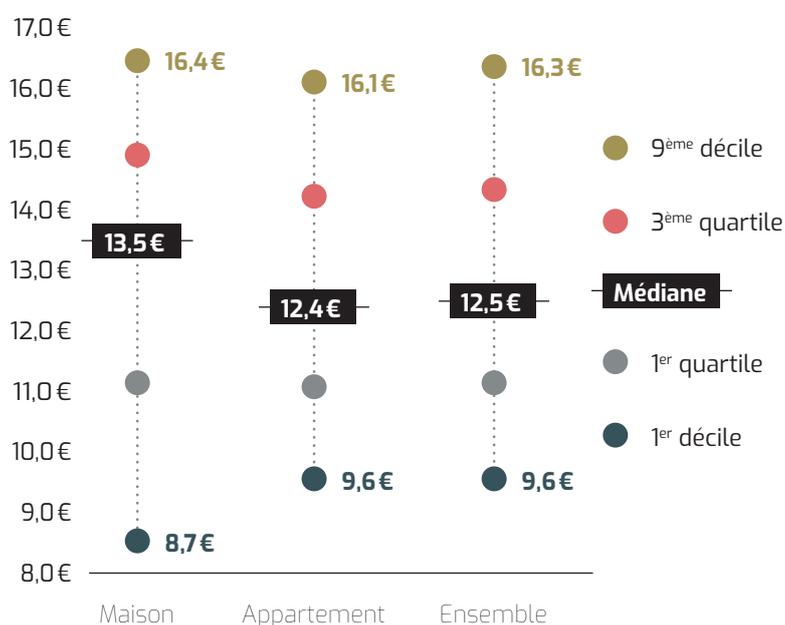
Les niveaux de loyers varient en fonction du type d'habitat (maison ou appartement) et de la taille du logement (nombre de pièces et surface).

Une dégressivité des prix s'observe avec l'augmentation du nombre de pièces à l'exception des logements de 5 pièces et plus. Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements incompressibles (salle de bains, WC...).

LES MAISONS SE LOUENT PLUS CHER QUE LES APPARTEMENTS, SOIT UNE DIFFÉRENCE DE 1,1€/M².

Cela se justifie en partie par un niveau de prestation spécifique à l'individuel qui ne se retrouve pas dans le collectif (terrain, espaces extérieurs plus grands, piscine privative...). De même, ce type de bien est très recherché notamment par les nouveaux ménages s'installant dans l'agglomération où l'offre locative y est nettement plus faible que dans le collectif (12% de maisons). Les loyers sont plus homogènes au sein du parc collectif avec un écart entre les 10% des logements les plus chers et les 10% les moins chers de 6,5€/m² contre 7,7€/m² pour le parc individuel.

Dispersion des loyers selon le type d'habitat (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

	Maison	Appartement	Ensemble
Surface	88 m ²	59 m ²	62 m ²
Loyer médian	1100€	678€	700€
Nombres d'enquête	94	2146	2240

Au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian, un locataire sur deux paie plus de 15,5€/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 30m². C'est 4,3 euros du m² de plus qu'un grand logement (T5+).

La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements: 2,4€/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,1€/m² entre un T2 et T3. En revanche, il y a peu d'écarts entre les 3 et 4 pièces.

○ Loyer médian au m²

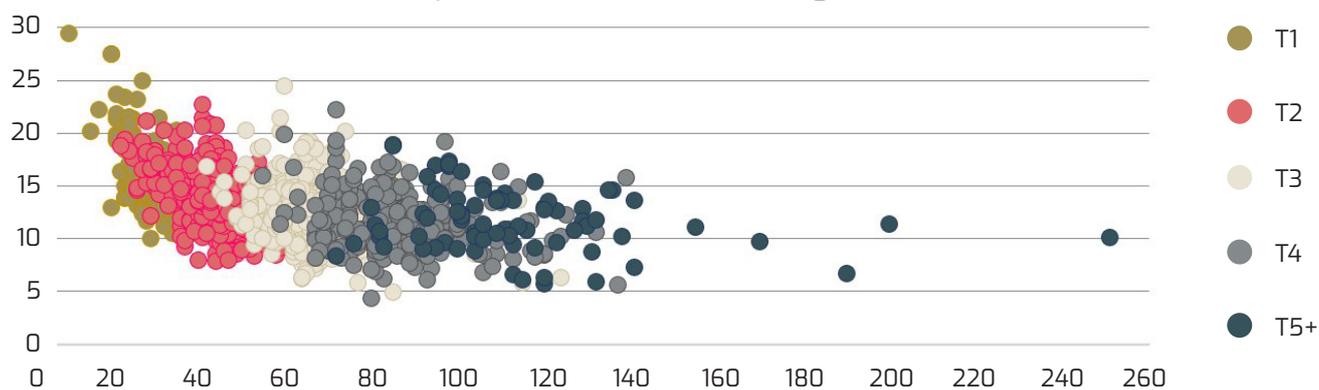
○ Loyer médian mensuel

Loyer médian selon le nombre de pièces



Source: OLL 74, collecte 2024

Diversité des loyers sur l'unité urbaine de Thonon-les-Bains (représentation des 2 240 logements)



Source: OLL 74, collecte 2024

Ce graphique représente chaque logement de la collecte localisé en fonction de sa superficie au m² et de son loyer hors charge en €/m². Même constat que le graphique précédent, le loyer au m² diminue avec l'augmentation du nombre de pièces. Les petits logements (T1) montrent une plus grande variété des prix allant de 11,7 €/m² à 20,2 €/m² pour une surface moyenne de 35 mètres carrés. A l'inverse, les plus grands logements (T4) sont un peu moins dispersés avec une fourchette de prix allant de 7,3 €/m² à 12,7 €/m² pour une surface moyenne de 90 mètres carrés.

Niveaux de loyers selon la taille du logement (€/m²)

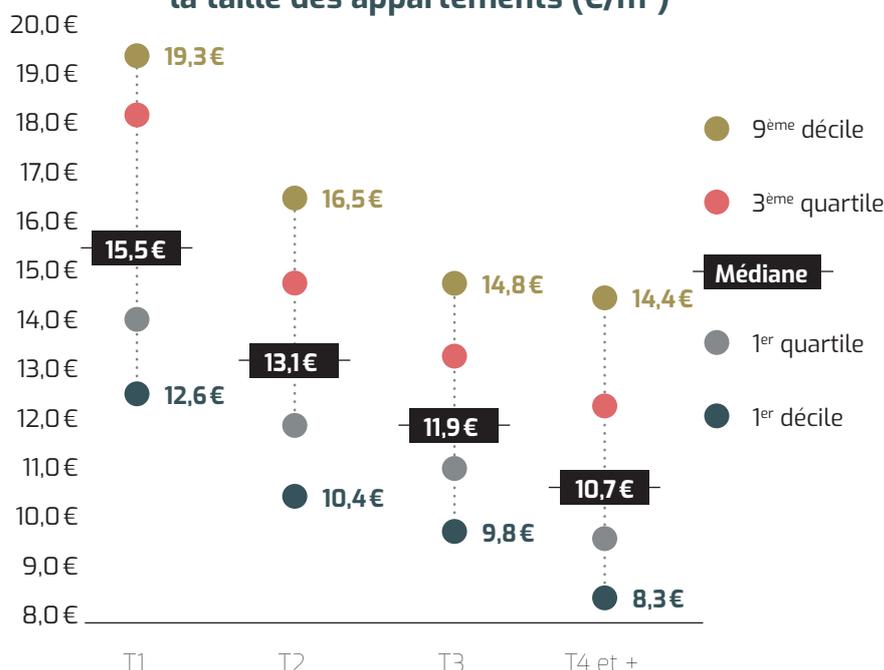
TAILLE DES LOGEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1 ^{er} quartile (m ²)	14€	11,9€	11€	9,9€	8,3€
Loyer médian (m ²)	15,5€	13,1€	12€	11,7€	11,2€
3 ^{ème} quartile (m ²)	18,2€	14,6€	13,6€	13,8€	12,9€
Loyer médian (€)	477€	585€	767€	1007€	1368€
Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	66 m ²	87 m ²	116 m ²
Nombre d'enquêtes	195	933	776	261	75

Source: OLL 74, collecte 2024

Le loyer médian (au m²) diminue avec l'augmentation du nombre de pièces.

Pour louer un T1, il faut payer près de 5€/m² de plus qu'un grand appartement (T4+). En termes de prix, le marché des studios est le plus hétérogène avec 6,7€/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. Cela peut s'expliquer par une plus grande variété de studios proposés sur le marché (localisation, performances énergétiques...). À l'inverse, le segment des T3 est le moins dispersé (écart interdécile de 5€/m²).

Dispersion des loyers selon la taille des appartements (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

PLUS LE LOGEMENT EST RÉCENT, PLUS LE LOYER AU M² EST ÉLEVÉ

La période de construction est un déterminant essentiel pour apprécier le niveau de loyer car elle offre des indications sur la qualité de la construction et du logement, notamment concernant le niveau d'équipement et de confort, tels que les performances énergétiques ou l'isolation.



Dans l'agglomération de Thonon et du Pays d'Évian, plus un logement est récent et plus le loyer au m² est élevé sauf pour le segment du parc d'avant 1946.

Le parc d'avant-guerre affiche un loyer élevé mais propose une plus grande variété de prix, 80 % sont compris entre 8,9 €/m² et 18,5 €/m² (écart interdécile de 9,6 €/m²). Cela peut s'expliquer notamment en raison d'une offre plus diversifiée sur ce segment de marché (localisation, taille du logement, qualité thermique...).

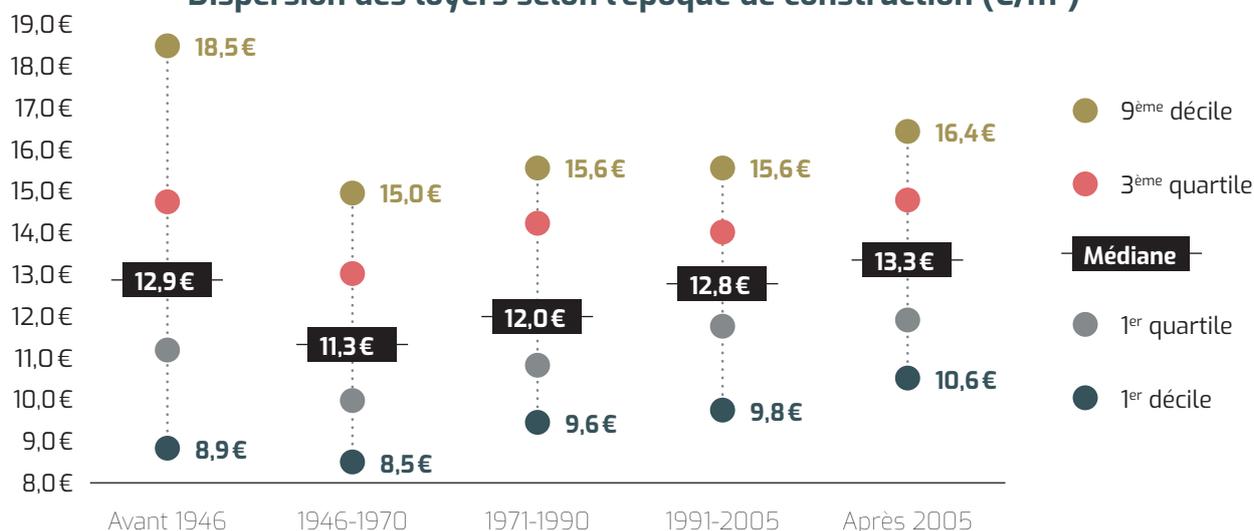
LES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 1946 ET 1970 SONT LES PLUS ABORDABLES FINANCIÈREMENT PAR RAPPORT AUX AUTRES PÉRIODES (11,3 €/M²).

Ils sont loués 2 €/m² de moins que les logements les plus récents (après 2005). Ils se différencient des constructions antérieures à 1946 et de celles après 1990 par des caractéristiques particulières, notamment une localisation moins avantageuse, des pièces plus grandes ou encore l'utilisation plus fréquente du chauffage collectif.

LES PÉRIODES LES PLUS RÉCENTES SONT LES PLUS ONÉREUSES DU MARCHÉ LOCATIF.

Les loyers pratiqués y sont les plus homogènes du marché : respectivement, 5,8 €/m² et 5,6 €/m² d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers. Cela est en lien avec les différents dispositifs d'investissement locatif dans le neuf imposant des plafonds locatifs qui se sont succédé ces dernières années. En effet, le parc locatif privé de Thonon Agglo et du Pays d'Évian est plutôt récent avec la moitié des logements construits après 1990 dont 32 % après 2005.

Dispersion des loyers selon l'époque de construction (€/m²)



Niveau de loyers selon l'époque de construction (€/m²)

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
1 ^{er} quartile (m ²)	11,2 €	10 €	10,7 €	11,7 €	11,9 €
Loyer médian (m ²)	12,9 €	11,3 €	12 €	12,8 €	13,3 €
3 ^{ème} quartile (m ²)	14,6 €	13 €	14,2 €	13,9 €	14,7 €
Loyer médian (€)	650 €	716 €	673 €	680 €	720 €
Surface moyenne	57 m ²	72 m ²	61 m ²	64 m ²	60 m ²
Nombre d'enquêtes	224	229	379	294	1114

Source : OLL 74, collecte 2024

DES LOYERS DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉS



Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (locataires mobiles, emménagés récents).

Loyer de marché (relocation)
loyer des logements dont le bail a été signé au cours de l'année (emménagés récents, mobiles)

Loyer de stock
loyer des logements dont le locataire est le même occupant que l'année précédente (stables)

LE LOYER DE MARCHÉ EST FRÉQUEMMENT PLUS ÉLEVÉ QUE CELUI DES LOCATAIRES OCCUPANT LEUR LOGEMENT DEPUIS PLUS D'UN AN (LOCATAIRES STABLES).

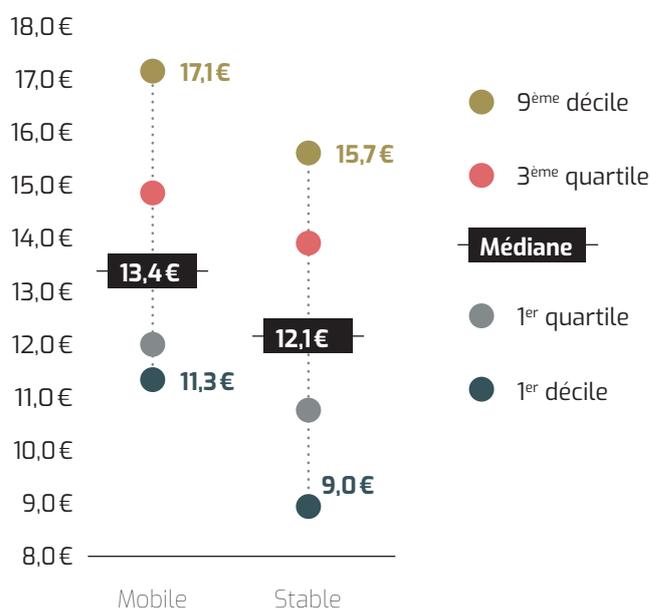
En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est contrôlée par l'Indice de référence des loyers (IRL) (cf. graphique p.58).

Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2024 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire ayant conservé le même logement.

En 2024, près d'un tiers des logements du parc locatif privé a été reloué sur l'ensemble du périmètre de Thonon Agglo et du Pays d'Évian. Cette proportion est équivalente à celle de 2023 et moindre par rapport à 2022 (37%). La mobilité est plus marquée sur les petits logements (T1/T2) et est comparable depuis 2022.

Au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2024 paie un loyer au mètre carré 11% plus cher que celui des locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an.

Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

Loyer mensuel médian selon l'ancienneté du locataire (€)

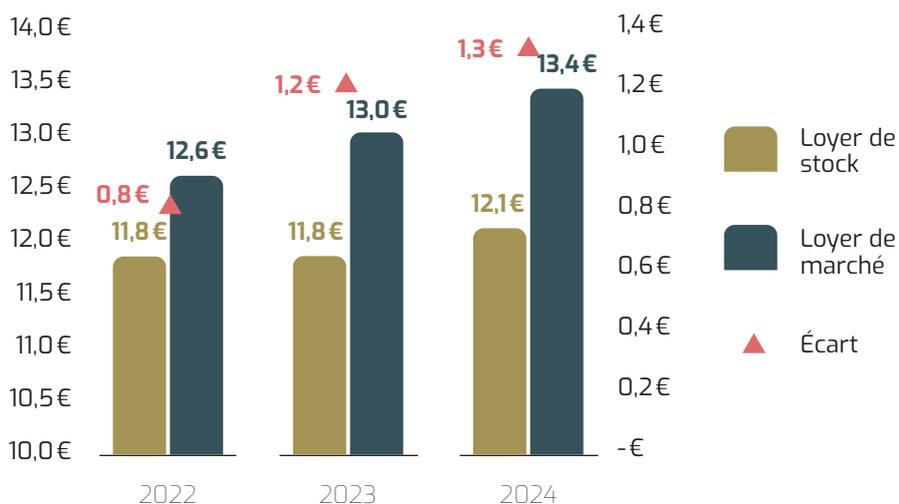
ANCIENNETÉ D'OCCUPATION	Mobiles	Stables
Loyer médian (€)	700 €	698 €
Surface moyenne	56 m ²	65 m ²
Nombre d'enquêtes	608	1632

Source: OLL 74, collecte 2024

Les loyers de marché sont significativement plus élevés par rapport à ceux des locataires stables (stock) depuis 2022.

L'écart de loyer était de 0,8€/m² en 2022. Après avoir bien évolué en 2023 (1,2€/m²), ce dernier se maintient au même niveau en 2024.

Loyer médian selon l'ancienneté du locataire depuis 2022 (€/m²)



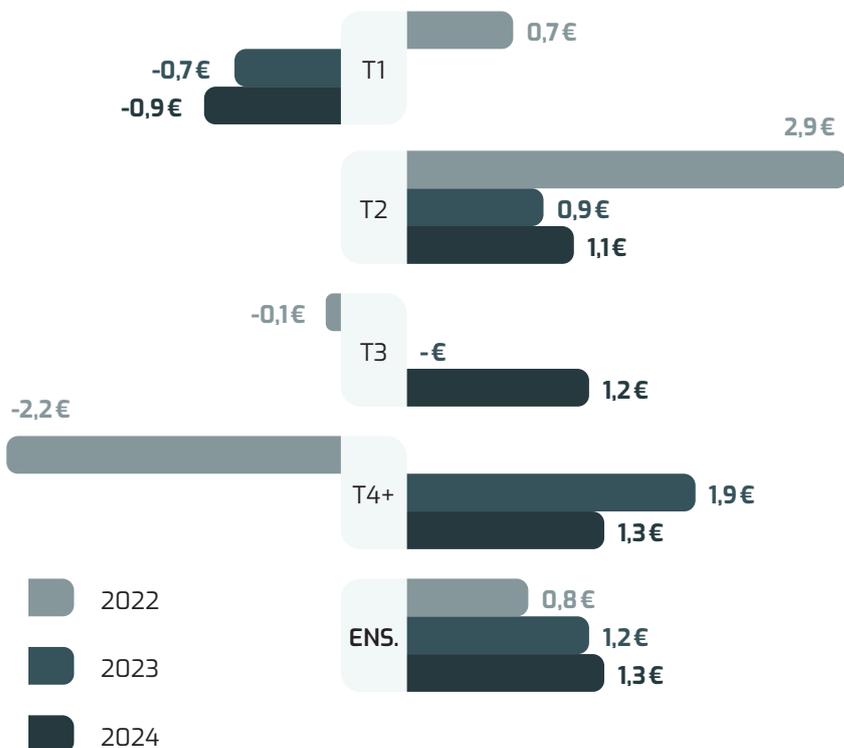
Source: OLL 74, collecte 2024

Cela confirme la tension locative qui se renforce ces dernières années sur ce territoire. En effet, les loyers y sont plus abordables par rapport à Annemasse ou Annecy où l'offre y est saturée. De fait, la demande s'intensifie mais l'offre se raréfie aussi car les locataires sont moins mobiles. Les loyers de marché progressent donc vite dans ce contexte de forte inflation. Par ailleurs, l'unité urbaine de Thonon-les-Bains bénéficie d'une position géographique favorable pour les frontaliers qui se rendent à Lausanne (ferry) et est bien desservie pour rejoindre les autres villes du département (routes départementales, transports en commun).

Le loyer de marché a été plus élevé sur les logements 2 pièces chaque année mais les écarts ont fortement diminué entre 2022 et 2023.

En revanche, il a été plus faible pour les studios en 2023 et 2024. Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs comme la localisation, l'état du logement (isolation, performances énergétiques...) ou encore les prestations offertes (commerces de proximité, transports en commun...). Les écarts sont marqués sur les grands logements (T4+) car ils sont plus rares sur le marché, seulement 22% de l'offre locative.

Écart des loyers médians entre les locataires mobiles et les locataires stables selon la typologie (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2024

Les écarts sont significatifs depuis 2022

LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT : LA GESTION LOCATIVE LA PLUS CHÈRE



Le fait de louer un logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière (gestion déléguée) ou directement en passant par le propriétaire (gestion directe) ne semble pas avoir un effet significatif sur les prix de location.

Les loyers sont proches avec toutefois 10 centimes du mètre carré de plus en gestion déléguée.

De même, les appartements se louent 20 centimes du mètre carré de plus lorsqu'ils sont gérés par une agence immobilière.

Loyer médian selon le type de gestion et le type d'habitat (€/m²)

TYPE DE GESTION		Gestion déléguée	Gestion directe
APPARTEMENT	Loyer médian (m ²)	12,5€	12,3€
	Surface moyenne	60m ²	58m ²
	Nombre d'enquêtes	2 049	97
MAISON	Loyer médian (m ²)	14,2€	ns
	Surface moyenne	99m ²	ns
	Nombre d'enquêtes	69	< 50
ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Loyer médian (m ²)	12,6€	12,5€
	Surface moyenne	61m ²	63m ²
	Nombre d'enquêtes	2 118	122

Source: OLL 74, collecte 2024



6

L'UNITÉ URBAINE DE CLUSES



Les données
de cadrage



Les niveaux de loyers
du parc privé en 2024

Les données de cadrage



CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



Chiffres clés du département de la Haute-Savoie

841482
habitants

+1%
variation
de la population

2,2
taille moyenne
des ménages

35%
de la population
a moins de 30 ans

28 120 €
revenu annuel médian
disponible / UC



92 832
habitants
dont 18% à Cluses



+0,6%
variation annuelle moyenne
(entre 2015 et 2021)



2,3
personnes
par ménage



37%
de la population
a moins de 30 ans



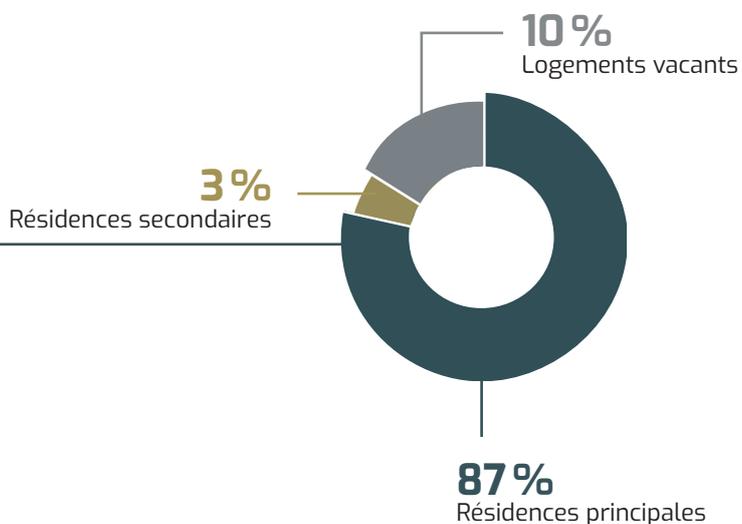
26 300 €
revenu annuel médian
disponible / UC
(Filosofi 2021)

Source : Insee 2021

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

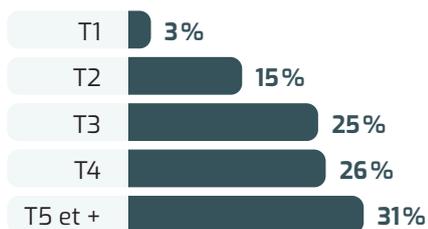


45 498
logements
dont 87% de
résidences principales

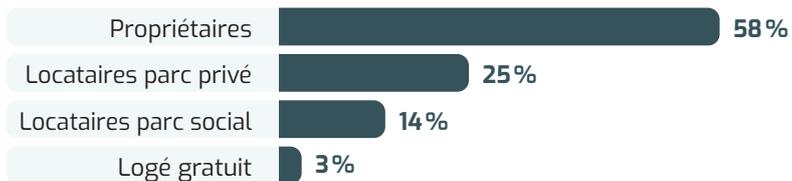


Parmi les
39 773
résidences principales

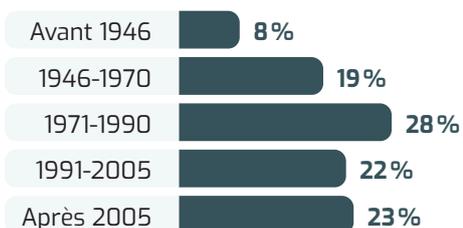
18% de T1-T2 et 57% de T4 et +.



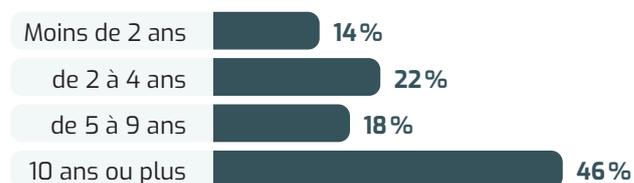
58% de propriétaires et un quart
de locataires du parc privé.



45% datent d'après 1991.



46% sont dans leur logement
depuis plus de 10 ans.



Source: Insee 2021

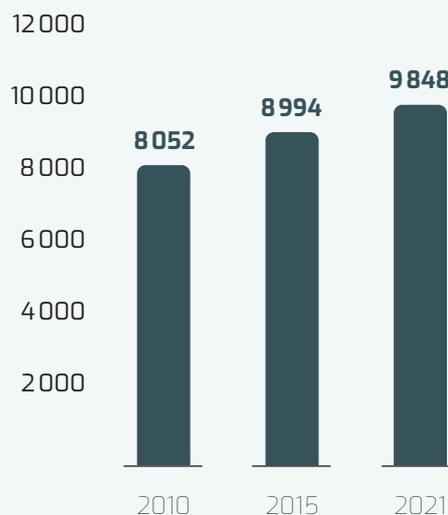
CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Source : Insee 2021



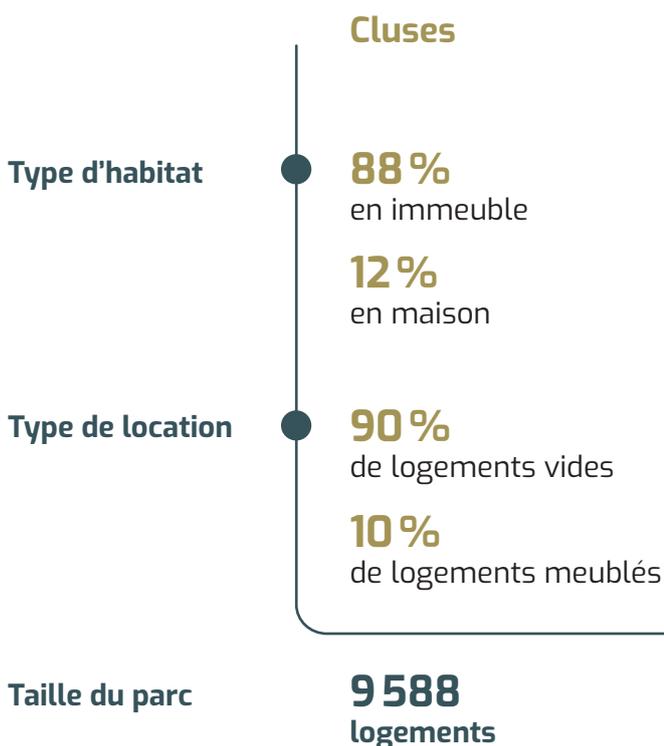
9 588
logements
locatifs privés
soit 24 % des
résidences principales

Évolution du nombre de logements occupés par des locataires du parc privé



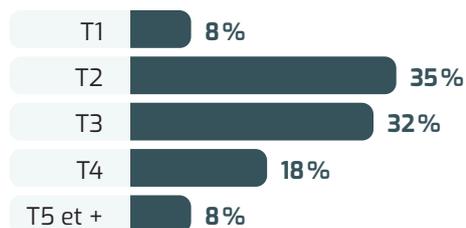
+ 22 % entre
2010 et 2021

Typologie du parc locatif privé

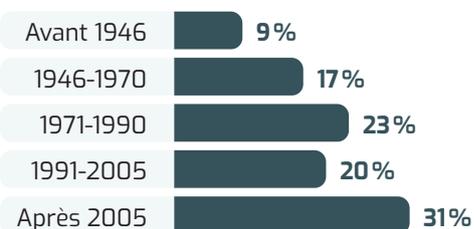


Une prédominance de petits logements

42 % de T1-T2



La moitié du parc date d'après 1991 dont un tiers après 2005



Les occupants du parc locatif privé



29%
d'emménagés
récents
(moins de 2 ans)

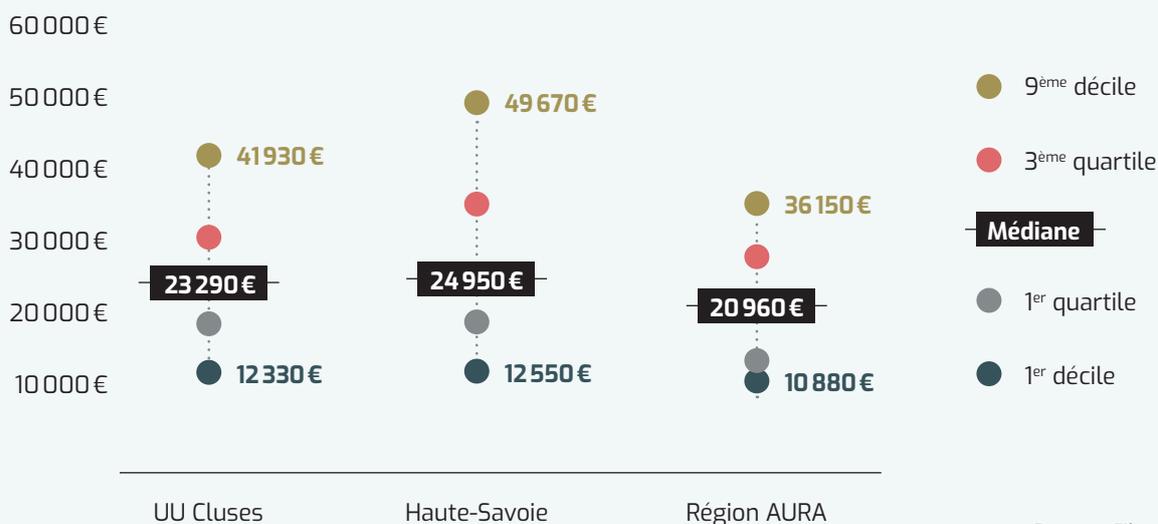


**Une forte proportion déjà
installée en Haute-Savoie**

(75% occupent le même logement
que l'année précédente)

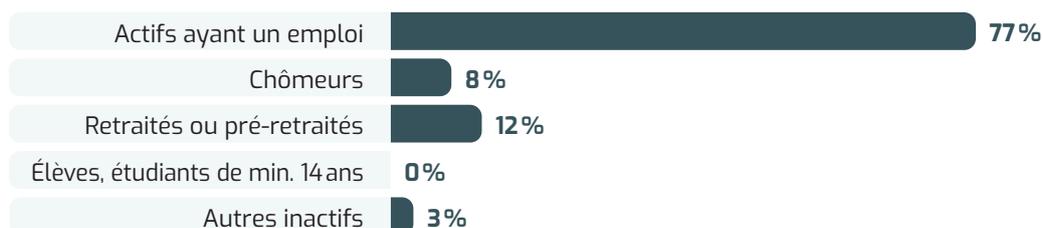
Des locataires aux revenus comparables à ceux du département

Distribution des revenus annuels disponibles par UC des locataires du parc privé

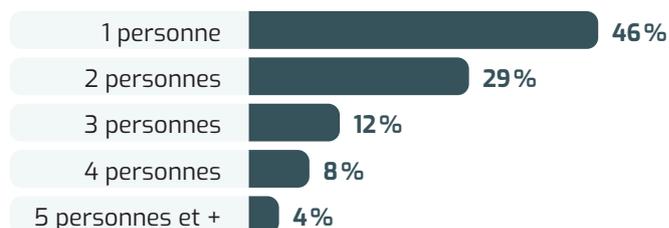


Source: Filosofi 2021

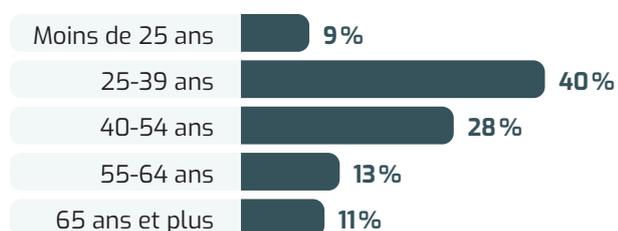
Des ménages actifs: 8 sur 10 occupent un emploi



Des ménages de petites tailles: 75% composés d'1 ou 2 personnes



Des locataires plutôt jeunes: la moitié a moins de 40 ans



Les niveaux de loyers du parc privé en 2024

Chiffres clés 2024



1022
logements collectés



11,6 €/m²
loyer médian



69 m²
surface moyenne



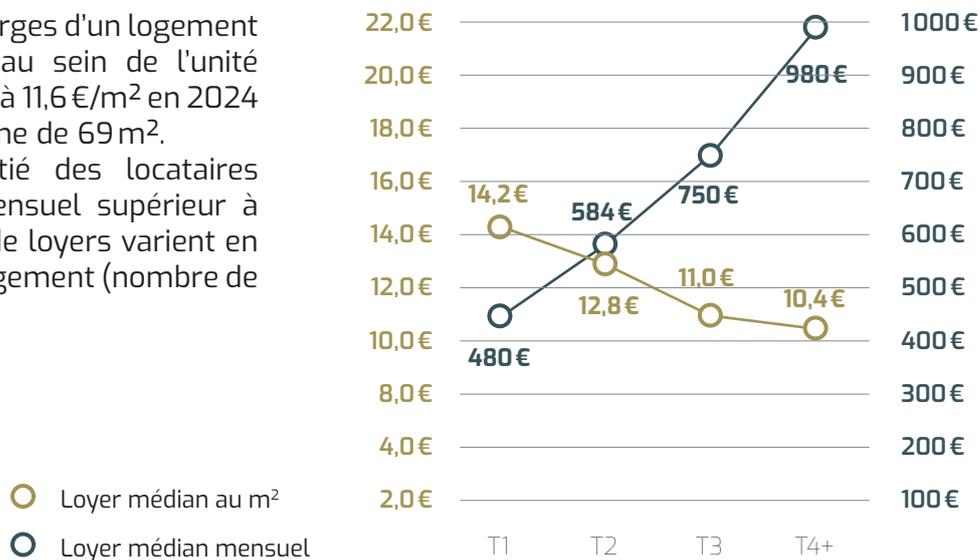
704 €
loyer médian mensuel

LES PETITS LOGEMENTS : LES PLUS CHERS AU M²

Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'unité urbaine de Cluses s'élève à 11,6 €/m² en 2024 pour une surface moyenne de 69 m².

Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 704 euros. Les niveaux de loyers varient en fonction de la taille du logement (nombre de pièces et surface).

Loyer médian selon le nombre de pièces

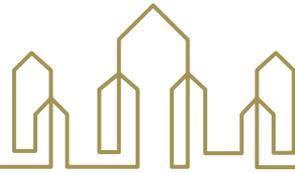


Source: OLL 74, collecte 2024

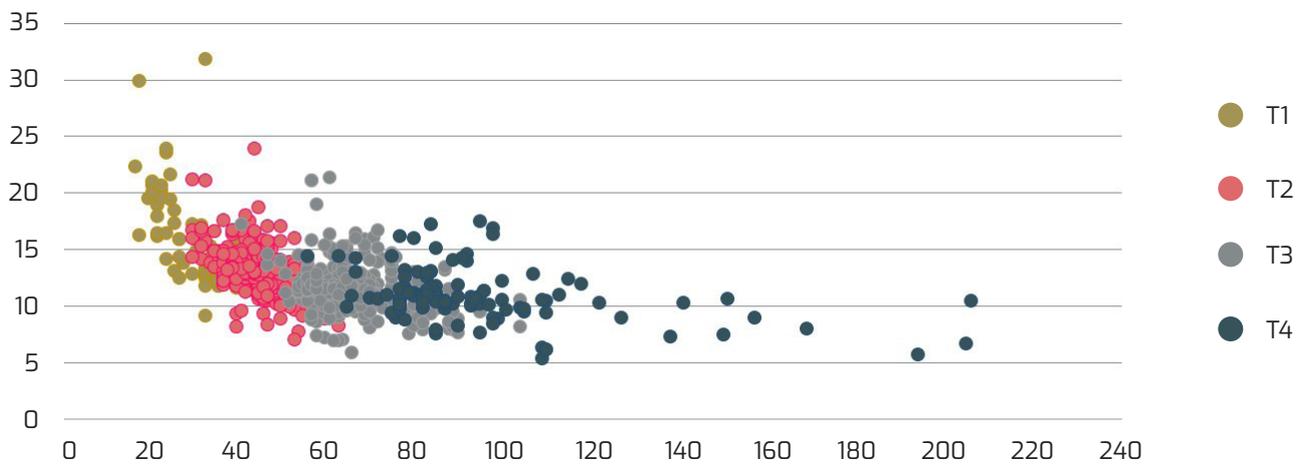
UNE DÉGRESSIVITÉ DES PRIX S'OBSERVE AVEC L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE PIÈCES.

Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements incompressibles (salle de bains, WC...).

Un locataire sur deux paie plus de 14,2 €/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 32 m². C'est 3,8 euros du m² de plus qu'un grand logement (T4 et plus). La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements: 1,4 €/m² d'écart entre un T1 et T2 et 1,8 €/m² entre un T2 et T3. En revanche, il y a peu d'écarts entre les 3 et 4 pièces.



Diversité des loyers sur l'unité urbaine de Cluses (représentation des 1022 logements)



Source: OLL 74, collecte 2024

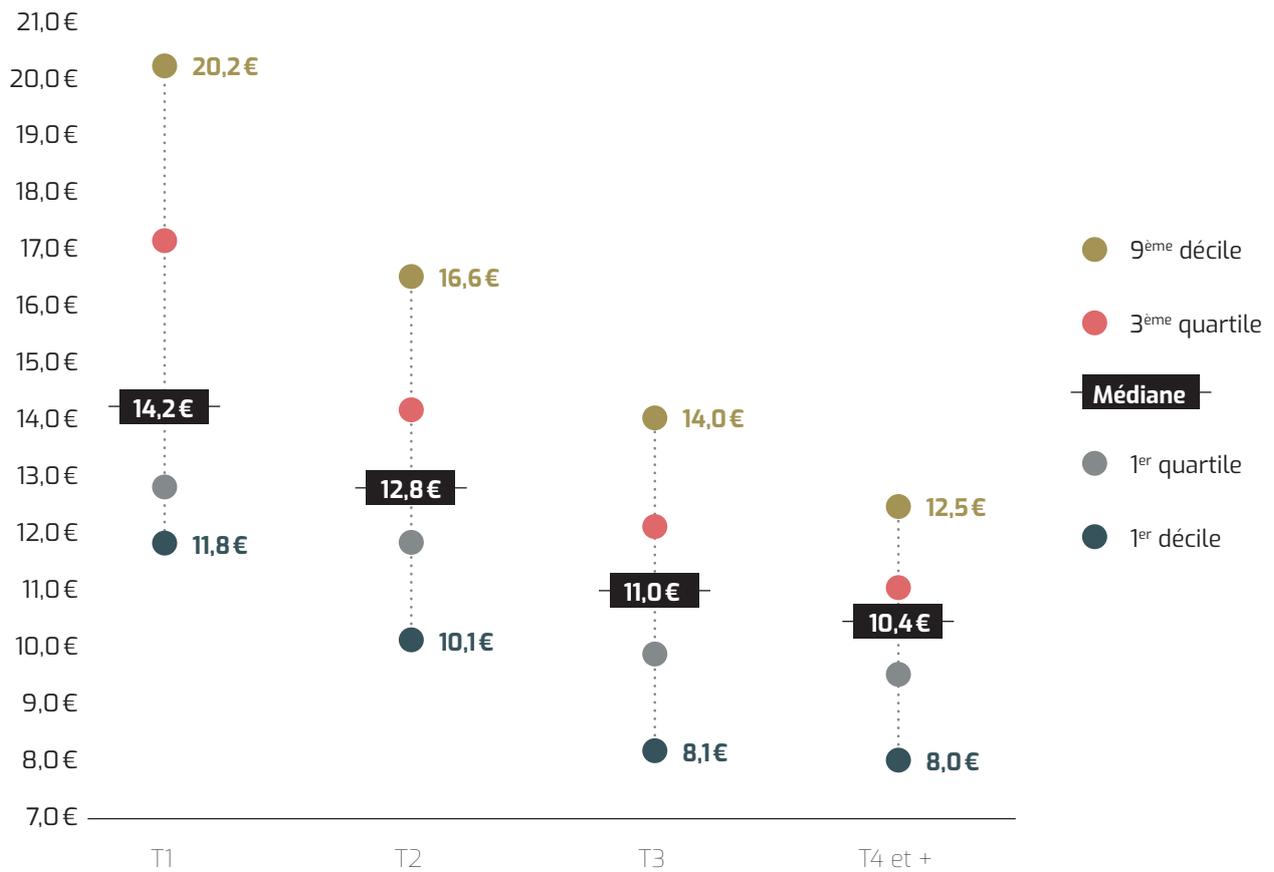
Ce graphique représente chaque logement de la collecte localisé en fonction de sa superficie au m² et de son loyer hors charge en €/m². Même constat que le graphique précédent, le loyer au m² diminue avec l'augmentation du nombre de pièces. Les petits logements (T1) montrent une plus grande variété des prix allant de 9 €/m² à 31,8 €/m² pour une surface moyenne comprise entre 30 et 35 m². A l'inverse, les plus grands logements (T4+) sont un peu moins dispersés avec une fourchette de prix allant de 5,3 €/m² à 12,8 €/m² pour une surface moyenne comprise entre 105 et 110 mètres carrés.

Niveaux de loyers selon la taille du logement (€/m²)

TAILLE DES LOGEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
1 ^{er} quartile (m ²)	12,6 €	11,8 €	9,6 €	9,4 €
Loyer médian (m ²)	14,2 €	12,8 €	11 €	10,4 €
3 ^{eme} quartile (m ²)	17,2 €	14,3 €	12,4 €	11,1 €
Loyer médian (€)	480 €	584 €	750 €	980 €
Surface moyenne	32 m ²	46 m ²	70 m ²	109 m ²
Nombre d'enquêtes	64	429	418	111

Source: OLL 74, collecte 2024

Dispersion des loyers selon la taille des appartements (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2024

LES PETITS APPARTEMENTS SONT LES PLUS CHERS DU MARCHÉ LOCATIF.

Ils se louent près de 4 €/m² de plus qu'un 4 pièces ou plus. En termes de prix, le marché des studios est le plus hétérogène avec 8,4 €/m² d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers. Cela peut s'expliquer en raison de la valorisation de certains logements comme la localisation, la qualité du bien, la superficie ou encore l'ancienneté d'occupation. Avec l'augmentation du nombre de pièces, l'écart interdécile, qui représente la différence entre le 9^e et le 1^{er} décile, tend à se réduire. Il est donc le plus faible pour les grands appartements (4,5 €/m²).

PLUS LE LOGEMENT EST RÉCENT, PLUS LE LOYER AU M² EST ÉLEVÉ

La période de construction est un déterminant essentiel pour apprécier le niveau de loyer car elle offre des indications sur la qualité de la construction et du logement, notamment concernant le niveau d'équipement et de confort, tels que les performances énergétiques ou l'isolation.



Dans l'unité urbaine de Cluses, plus un logement est récent et plus le loyer au m² est élevé sauf pour le segment du parc d'avant 1946.

Le parc d'avant-guerre propose la plus grande variété de prix avec un écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers de 9,6€/m². Cela peut s'expliquer notamment en raison d'une offre plus diversifiée sur ce segment de marché (localisation, taille du logement, qualité thermique...).

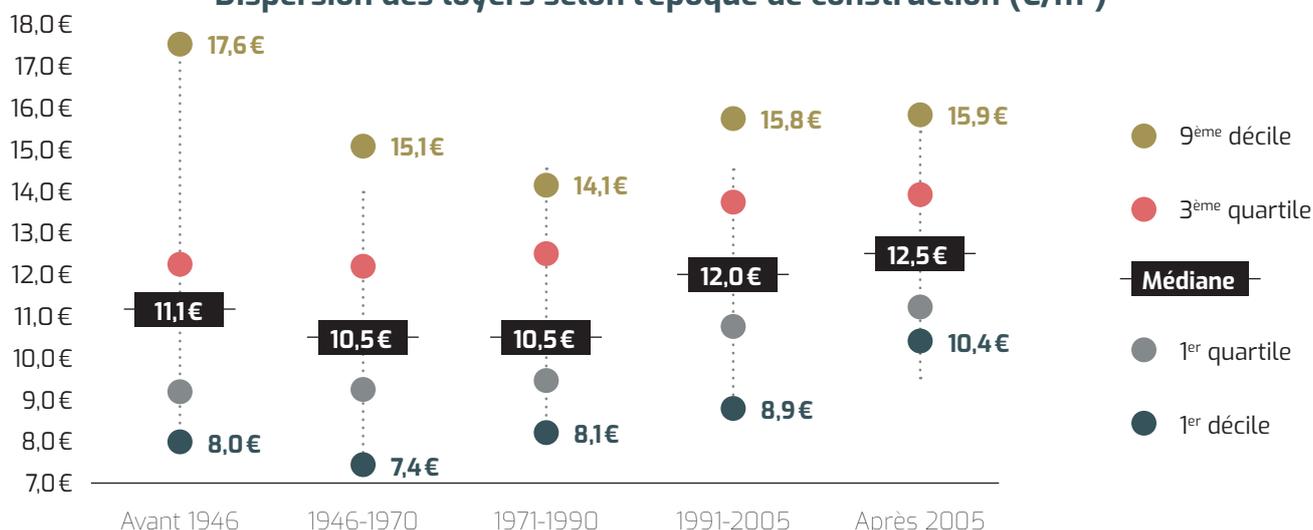
LES LOGEMENTS DES PÉRIODES 1946-1970 ET 1971-1990 SONT LES PLUS ATTRACTIFS FINANCIÈREMENT PAR RAPPORT AUX AUTRES (10,5 €/M²).

Ils sont loués 2 €/m² de moins que les logements les plus récents (après 2005). Ils se différencient des constructions antérieures à 1946 et de celles après 1990 par des caractéristiques particulières, notamment une localisation moins avantageuse, des pièces plus grandes ou encore l'utilisation plus fréquente du chauffage collectif. Par ailleurs, la période 1946-1970 propose des loyers plus hétérogènes.

LES LOGEMENTS RÉCENTS (APRÈS 2005) SONT LES PLUS ONÉREUX DU MARCHÉ LOCATIF.

Les loyers pratiqués y sont les plus homogènes du marché : 80% sont compris entre 10,4 €/m² et 15,9 €/m². Cela est en lien avec les différents dispositifs d'investissement locatif dans le neuf imposant des plafonds locatifs qui se sont succédé ces dernières années. En effet, 31% des logements locatifs privés de l'unité urbaine ont été construits après 2005.

Dispersion des loyers selon l'époque de construction (€/m²)



Niveau de loyers selon l'époque de construction du logement (€/m²)

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
1 ^{er} quartile (m ²)	9,2€	9,4€	9,5€	10,6€	11,2€
Loyer médian (m ²)	11,1€	10,5€	10,5€	12€	12,5€
3 ^{ème} quartile (m ²)	12,4€	12,2€	12,5€	13,7€	13,9€
Loyer médian (€)	750€	884€	665€	650€	700€
Surface moyenne	76m ²	93m ²	73m ²	61m ²	58m ²
Nombre d'enquêtes	55	89	106	122	650

Source: OLL 74, collecte 2024

DES LOYERS DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉS



Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (locataires mobiles, emménagés récents).

Loyer de marché (relocation)
loyer des logements dont le bail a été signé au cours de l'année (emménagés récents, mobiles)

Loyer de stock
loyer des logements dont le locataire est le même occupant que l'année précédente (stables)

LE LOYER DE MARCHÉ EST FRÉQUEMMENT PLUS ÉLEVÉ QUE CELUI DES LOCATAIRES OCCUPANT LEUR LOGEMENT DEPUIS PLUS D'UN AN (LOCATAIRES STABLES).

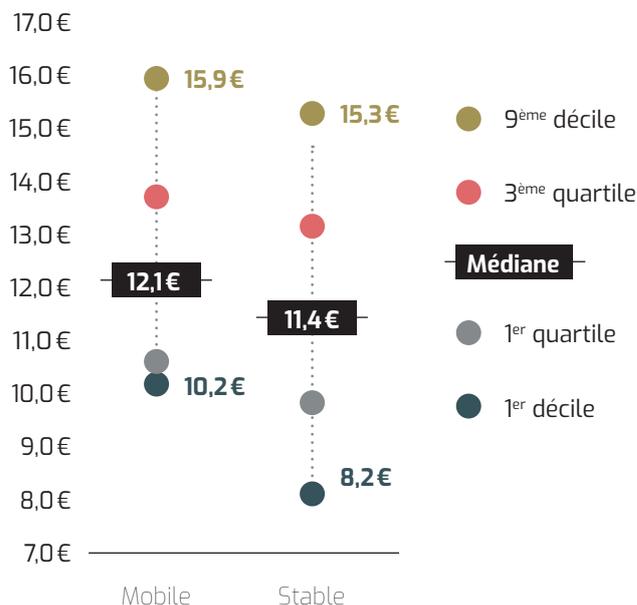
En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est contrôlée par l'Indice de référence des loyers (IRL).

Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2024 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire ayant conservé le même logement.

En 2024, 38 % des logements du parc locatif privé ont été reloués sur l'ensemble du périmètre de l'unité urbaine de Cluses. La mobilité est plus marquée sur les petits logements (T1/T2).

La moitié des locataires ayant emménagé en 2024 paie un loyer au mètre carré 6 % plus cher que celui des locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an. Il y a une plus grande hétérogénéité de loyers pour les locataires stables (écart interdécile de 7,1 €/m² contre 5,7 €/m²).

Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire (€/m²)



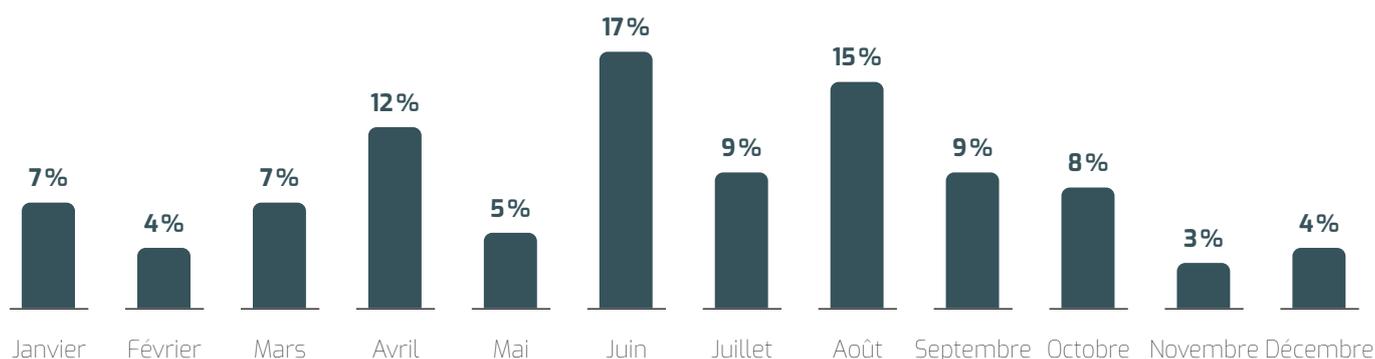
Source: OLL 74, collecte 2024

Loyer mensuel médian selon l'ancienneté du locataire (€)

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION	Mobile	Stable
Loyer médian (€)	700 €	704 €
Surface moyenne	65 m ²	71 m ²
Nombre d'enquêtes	389	633

Source: OLL 74, collecte 2024

Saisonnalité du marché locatif des emménagés récents (mobiles)



Les nouvelles arrivées sont plus importantes au cours de la saison estivale qui s'étale de juin à septembre. La moitié des baux a été signée sur cette période dont 24% sur les mois de juillet et août.

LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT : LA GESTION LOCATIVE LA PLUS CHÈRE



Le fait de louer un logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière (gestion déléguée) ou directement en passant par le propriétaire (gestion directe) semble avoir un effet significatif sur les prix de location.

Un logement géré par une agence immobilière se loue 1€/m² de plus.

De même, les appartements se louent 60 centimes du mètre carré de plus lorsqu'ils sont gérés par une agence immobilière.

Loyer médian selon le type de gestion et le type d'habitat (€/m²)

TYPE DE GESTION		Gestion déléguée	Gestion directe
APPARTEMENT	Loyer médian (m ²)	11,9€	11,3€
	Surface moyenne	61m ²	65m ²
	Nombre d'enquêtes	903	89
MAISON	Loyer médian (m ²)	ns	ns
	Surface moyenne	ns	ns
	Nombre d'enquêtes	< 50	< 50
ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Loyer médian (m ²)	11,9€	10,9€
	Surface moyenne	65m ²	73m ²
	Nombre d'enquêtes	924	98

Source : OLL 74, collecte 2024



7

LE POSITIONNEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE DANS LE RÉSEAU

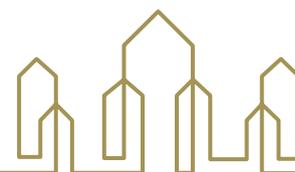


Les loyers médians
du parc privé



Les loyers mensuels
médians par typologie

Les loyers médians du parc privé



Les loyers médians du parc privé dans les agglomérations dotées d'un OLL (€/m²)

Les agglomérations haut-savoyardes sont parmi les plus chères des territoires observés, se situant dans le premier quart.

AGGLOMÉRATIONS D'ANNECY ET D'ANNEMASSE

Avec des loyers médians de respectivement 15,5€/m² et 14,3€/m², Annemasse et Annecy se positionnent parmi les plus onéreuses de France, devant les plus grandes agglomérations tendues comme :

- Montpellier (13€/m²),
- Aix-Marseille (12,9€/m²),
- Bordeaux (12,6€/m²),
- Lyon (12,3€/m²).

AGGLOMÉRATION DE CLUSES

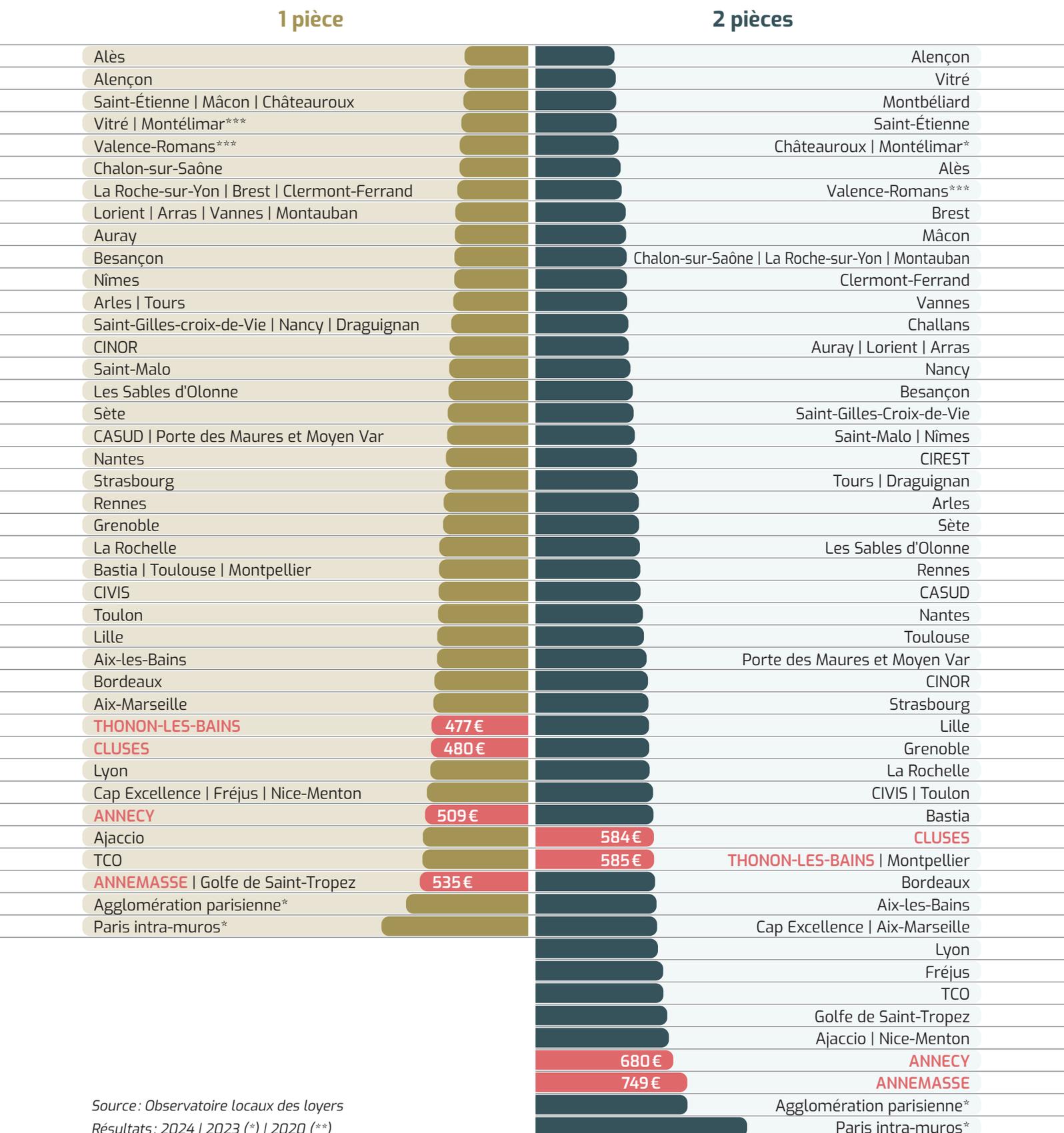
Pour sa première année d'observation, l'agglomération de Cluses présente un loyer médian plus élevé que celui de certaines agglomérations plus grandes comme Grenoble, Rennes, Strasbourg ou encore Tours.

De même, les agglomérations haut-savoyardes se placent en début de classement lorsqu'elles sont comparées selon la typologie du logement.

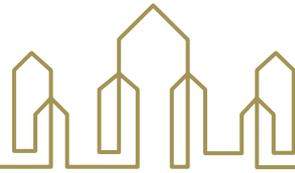
Source: Observatoire locaux des loyers
Résultats: 2024 | 2023 (*) | 2020 (**)

25,7€	Paris intra-muros*
17,5€	Agglomération parisienne (hors-Paris)*
15,5€	ANNEMASSE
14,6€	Nice-Menton*
14,3€	Golfe de Saint-Tropez* ANNECY
13,3€	Fréjus*
13,0€	Montpellier*
12,9€	Aix-Marseille*
12,6€	Bordeaux
12,5€	THONON-LES-BAINS
12,4€	Toulon*
12,3€	Aix-les-Bains Lyon* La Rochelle*
11,8€	TCO*
11,7€	Lille* Toulouse
11,6€	CLUSES Nantes* Ajaccio*
11,4€	CINOR* Cap Excellence*
11,3€	Grenoble*
11,2€	Rennes*
11,1€	Porte des Maures et Moyen Var* Strasbourg Sète*
10,9€	Bayonne* Tours*
10,7€	Draguignan* Bastia*
10,3€	Les Sables d'Olonne*
10,1€	CIVIS*
10,0€	Haut Var* Vannes* Nancy* Nîmes*
9,9€	Saint-Malo* Besançon*
9,8€	Arles*
9,7€	Lorient*
9,6€	Arras*
9,5€	Clermont-Ferrand* Brest
9,4€	CASUD*
9,3€	Saint-Gilles-Croix-de-Vie*
9,2€	Auray*
9,1€	CIREST*
8,9€	La Roche-sur-Yon* Challans*
8,6€	Communes rurales de l'OLL du Morbihan* Chalon-sur-Saône
8,3€	Montauban* Montélimar** Mâcon
8,2€	Valence-Romans**
8,1€	Alès*
7,9€	Alençon Châteauroux
7,7€	Montbéliard*
7,5€	Saint-Étienne* Vitré*

Les loyers mensuels médians par typologie



Source: Observatoire locaux des loyers
 Résultats: 2024 | 2023 (*) | 2020 (**)



3 pièces

4 pièces et +

Alençon		Montbéliard
Saint-Étienne Montbéliard		Alençon
Châteauroux		Saint-Étienne
Valence-Romans***		Vitré
Vitré		Châteauroux
Chalon-sur-Saône Montélimar***		La Roche-sur-Yon
Alès CR de l'OLL du Morbihan Montauban		Brest
Brest		Challans
Mâcon		Valence-Romans*** SGCV ¹
Lorient		Besançon
La Roche-sur-Yon		Alès Montauban
Clermont-Ferrand		Nancy
Besançon		CASUD
Auray Vannes Nancy Haut Var		Clermont-Ferrand
Challans		Arras
CASUD		Chalon-sur-Saône Montélimar*** Auray
Saint-Gilles-Croix-de-Vie		Saint-Malo
Saint-Malo		CIREST
Arras		Lorient
Nîmes		Mâcon
Tours Rennes		Cap Excellence CR OLL du Morbihan
CIREST		Nîmes
Les Sables d'Olonne		Lille
Porte des Maures et Moyen Var		Arles
Draguignan		Bastia
Arles		Les Sables d'Olonne
Sète		Tours Rennes
CIVIS Nantes		CIVIS
Toulouse		Strasbourg Grenoble
Grenoble		Draguignan
Cap Excellence		Vannes
Bastia Strasbourg Lille		Toulouse Sète
CINOR Toulon		Nantes
Aix-Marseille		La Rochelle
La Rochelle		CINOR Ajaccio Lyon Toulon Montpellier
Bordeaux Montpellier CLUSES	750 €	Aix-Marseille
Lyon		Fréjus
THONON-les-BAINS	767 €	PMMV ² CLUSES
Aix-les-Bains		TCO Bordeaux
TCO		Aix-les-Bains Nice-Menton
Ajaccio Fréjus Golfe de Saint-Tropez		1055 €
Nice-Menton		1185 €
ANNECY	880 €	ANNECY
Agglomération parisienne*		1350 €
ANNEMASSE	994 €	ANNEMASSE
Paris intra-muros*		Paris
		Paris intra-muros*

¹ Saint-Gilles-Croix-de-Vie

² Porte des Maures et Moyen Var

Au sein du réseau OLL, plusieurs dynamiques de marché se distinguent :

UN GRAND PARC LOCATIF ET UN LOYER ÉLEVÉ

Un premier groupe se détache avec un grand parc locatif privé (supérieur à 100 000 logements) et un niveau de loyer élevé (supérieur à 12 €/m²).

UN PARC LOCATIF DE TAILLE MOYENNE ET UN LOYER MOINS MARQUÉ

Le deuxième groupe se caractérise par des agglomérations ayant un parc locatif moins important que celles plus grandes et un niveau de loyer moins marqué (entre 11 et 11,5 €/m²).

UN PETIT PARC LOCATIF TENDU

Un troisième groupe se caractérise par une taille de parc bien plus petite (inférieur à 25 000) et une cherté des loyers traduisant un marché locatif tendu.

UN PETIT PARC LOCATIF AUX LOYERS ABORDABLES

Le quatrième groupe se compose aussi d'un parc locatif de petite taille mais affiche les niveaux de loyers les plus abordables du réseau traduisant un marché plutôt détendu.

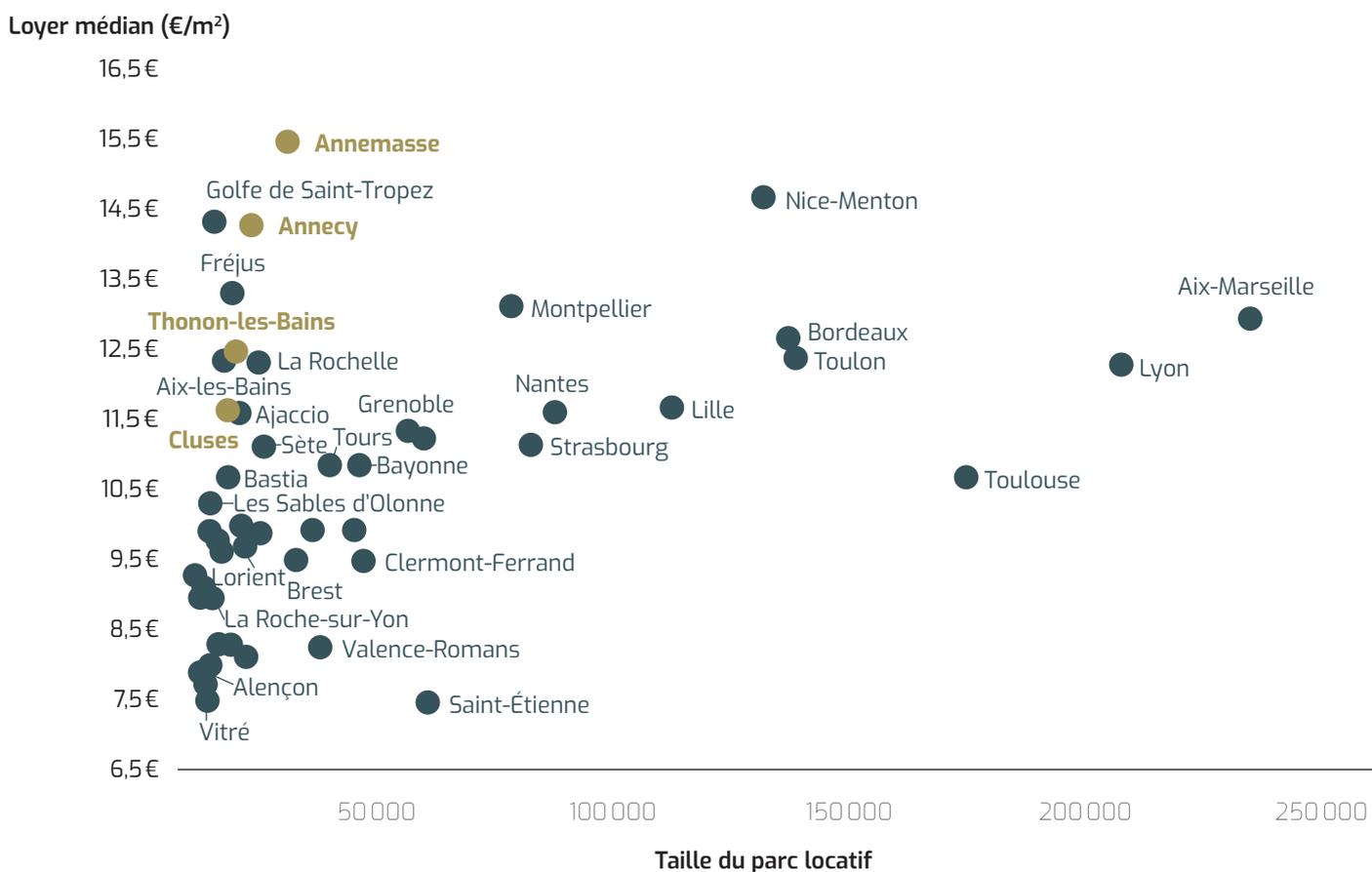
C'est le cas des grandes agglomérations comme Aix-Marseille, Lyon, Nice, Bordeaux ou encore Toulon.

C'est le cas de Grenoble, Rennes, Strasbourg, Tours ou encore Bayonne.

C'est le cas à Annemasse, Annecy, Fréjus ou encore Saint-Tropez.

C'est le cas à Alençon, Vitré, Montbéliard ou encore Châteauroux.

Loyer médian des agglomérations selon la taille du parc locatif privé



Source : Observatoire locaux des loyers



8

COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS PRIVÉS ET PUBLICS



Les caractéristiques du parc
locatif social et son occupation

Les caractéristiques du parc locatif social et son occupation

Point de méthode

Les données du parc social sont issues du fichier RPLS 2024 « Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux). »

Afin de comparer les deux parcs locatifs (privé et public), l'échantillon validé pour le parc social concerne l'ensemble des maisons et des appartements qui sont loués avec un contrat de location au 1^{er} janvier 2024. Sont donc exclus les résidences étudiantes, les logements vacants, vides ou encore les hébergements temporaires.

Taux de vacance

Nombre de logements vacants / Nombre de logements loués ou vacants

Nb : les logements vides, les logements loués par des associations et les hébergements temporaires sont exclus du calcul.



55 431
logements
locatif sociaux
en Haute-Savoie
en 2024

Le parc progresse de
3,1%
sur un an

Soit environ
1700
logements
supplémentaires

À l'échelle des unités urbaines,

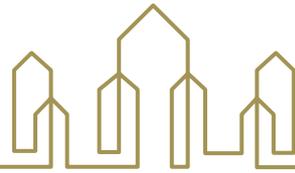
9 logements
sur **10**
sont loués

La part de logements non loués est plus élevée dans les unités urbaines d'Annecy et de Cluses

93%
sont loués au 1^{er} janvier 2024
avec un contrat de location

7%
ne sont pas pourvus de locataires :

- 1,32% sont vacants
- 1,46% sont vides (ne permettent pas d'accueillir des ménages car non habitables - besoin de travaux)
- près de 4% sont pris en charge par une association ou occupés avec ou sans contrepartie financière



Répartition du parc locatif social selon le mode d'occupation au 1^{er} janvier 2024

	Ensemble du parc social	Dont logements loués avec un CL ¹	Dont logements vacants	Pas à la location ²
Unité urbaine d'Annecy	16 564	92 %	0,68 %	7,4 %
Unité urbaine d'Annemasse	16 621	93,7 %	1,52 %	4,9 %
Unité urbaine de Cluses	6 907	90,9 %	2,24 %	7 %
Unité urbaine de Thonon-les-Bains	7 277	94,9 %	1,99 %	3,2 %
Haute-Savoie	55 431	93,4 %	1,32 %	5,3 %

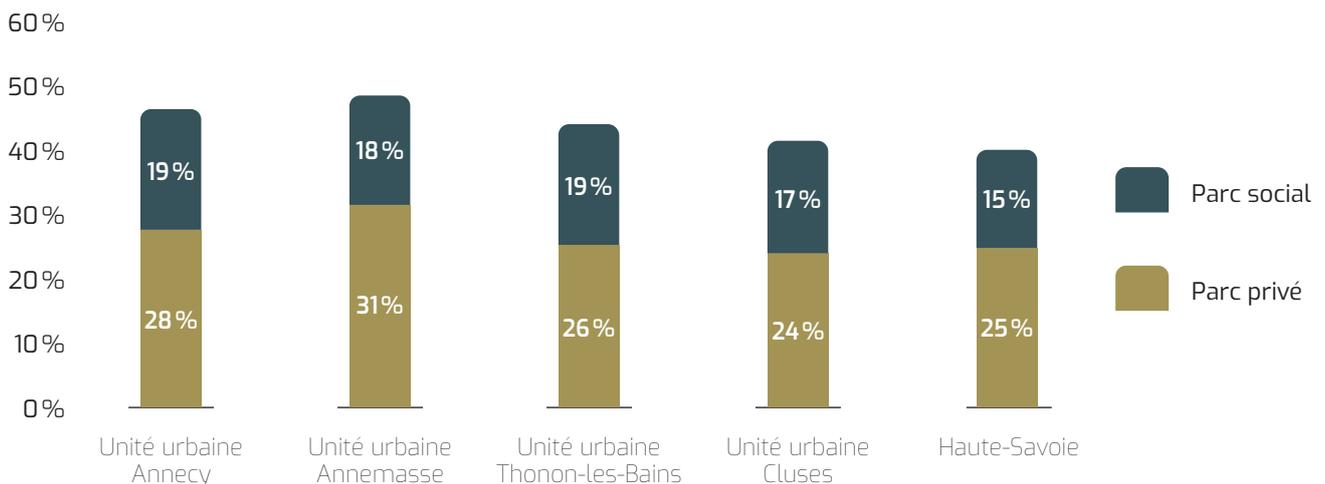
¹ Contrat de location

Source: RPLS 2024

² Logements vides, pris en charge par une association ou occupés avec ou sans contrepartie financière

Il est plus fortement implanté dans les zones urbanisées du département. En effet, 85 % du parc social est regroupé au sein des 4 unités urbaines où les principales villes sont présentes.

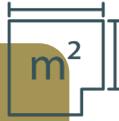
Répartition des locataires selon le type de parc



Source: Insee 2021 / RPLS 2024

En moyenne, 40 % des ménages français sont locataires. Cette proportion est similaire à celle du département mais un peu plus marquée pour les unités urbaines d'Annemasse et d'Annecy (46 % et 44 %). En revanche, la part de locataires du parc social est similaire entre les 4 territoires.

DES LOGEMENTS PLUS GRANDS ET PLUTÔT RÉCENTS DANS LE PARC SOCIAL



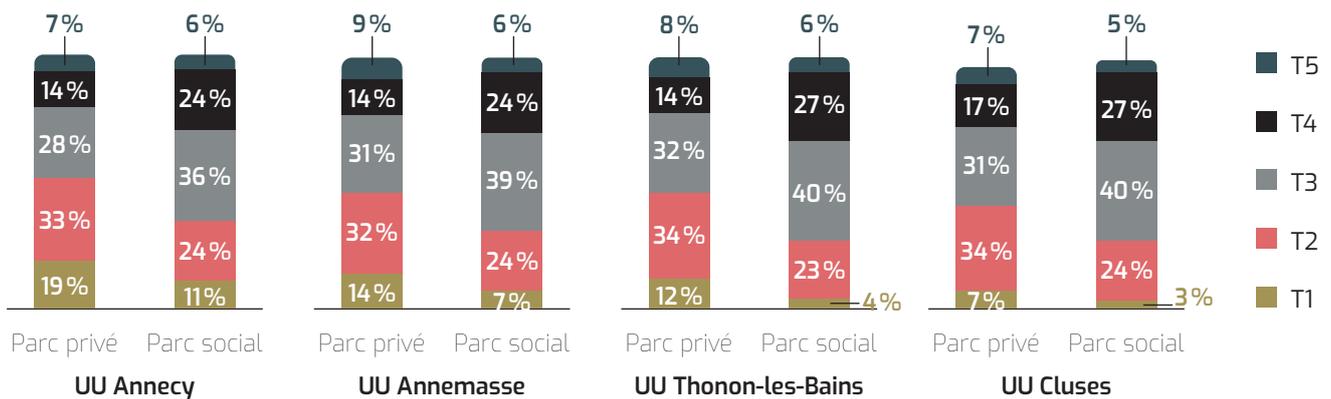
Le type d'habitat dépend fortement du statut d'occupation. Les maisons sont des biens plus rares sur le marché locatif et plutôt occupées par des propriétaires.

L'offre de logements individuels y est extrêmement plus faible au sein du parc social (2% contre 13% dans le privé en Haute-Savoie). Les locataires occupent principalement des appartements (9 logements sur 10).

LA STRUCTURE DES PARCS DIFFÈRE SELON LE NOMBRE DE PIÈCES.

Les logements de petites tailles (T1/T2) sont davantage représentés dans le parc locatif privé: 52% pour l'unité urbaine d'Annecy, 46% pour celles d'Annemasse et Thonon-les-Bains contre un tiers dans le parc social. Les biens de 3 pièces sont la typologie la plus représentée au sein du parc social: 36% pour l'unité urbaine d'Annecy à 40% pour celles de Thonon-les-Bains et Cluses. De même, la proportion de grands logements (T4 et plus) est plus marquée pour le parc social (en moyenne un tiers contre 23% dans le privé).

Répartition des parcs selon le nombre de pièces

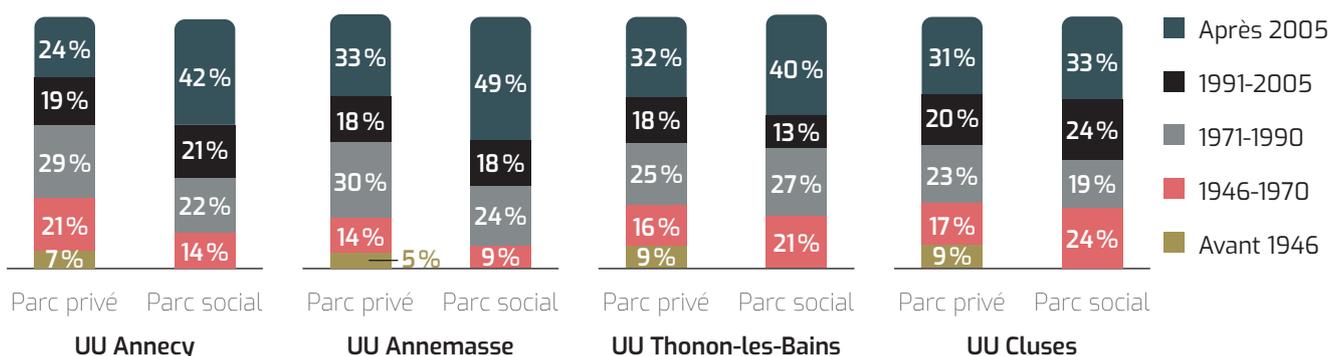


Source: Insee 2021 / RPLS 2024

DE MANIÈRE GÉNÉRALE, LE PARC LOCATIF DE LA HAUTE-SAVOIE EST UN PARC PLUTÔT RÉCENT.

La moitié des logements du parc privé date d'après 1991. Le parc social s'est fortement développé sur la période la plus récente (après 2005) notamment dans les unités urbaines d'Annemasse (49%), d'Annecy (42%) ou encore de Thonon-les-Bains (40%). L'unité urbaine de Cluses présente une répartition plutôt comparable de ses deux parcs locatifs.

Répartition des parcs selon l'époque de construction



Source: Insee 2021 / RPLS 2024

DES MÉNAGES PLUS GRANDS ET UN PEU PLUS ÂGÉS DANS LE PARC SOCIAL



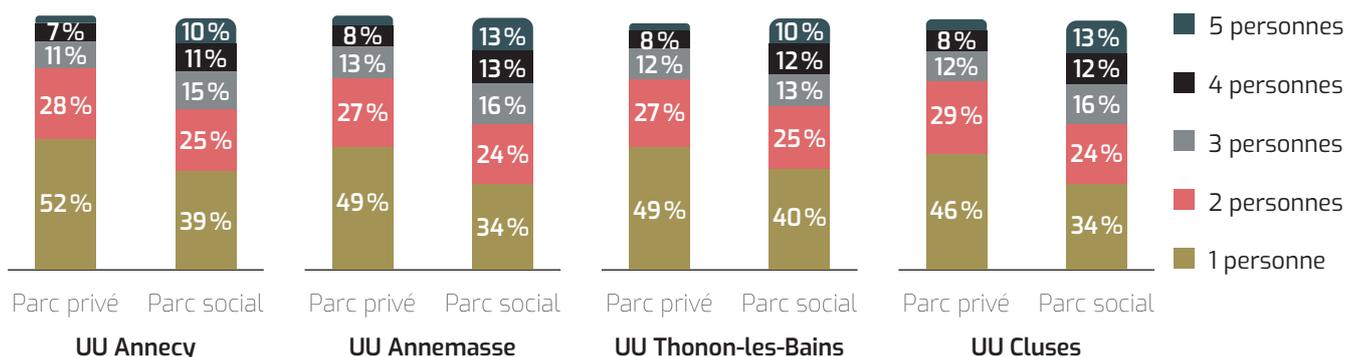
La composition des ménages diffère aussi en fonction du type de parc occupé.

Les ménages sont plus petits au sein du parc privé : 2 personnes en moyenne contre 2,7 dans le parc social, toutes unités urbaines confondues.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ACCUEILLE DAVANTAGE DE PETITS MÉNAGES DONT MAJORITAIREMENT DES PERSONNES SEULES.

Quand les trois quarts des ménages sont composés d'une ou 2 personnes dans le parc privé, cette part atteint 61% en moyenne dans le parc social. À l'inverse, les grandes familles (5 personnes +) sont plus représentées au sein du parc social : 12% en moyenne contre 3% dans le parc privé. De même, la proportion de ménages composés de 3 personnes et plus est nettement plus importante dans le parc social : 42% pour les unités urbaines d'Annemasse et Cluses contre 25% dans le parc privé. Cela peut s'expliquer notamment par la présence plus marquée de familles monoparentales dans le parc social.

Taille des ménages selon le type de parc locatif

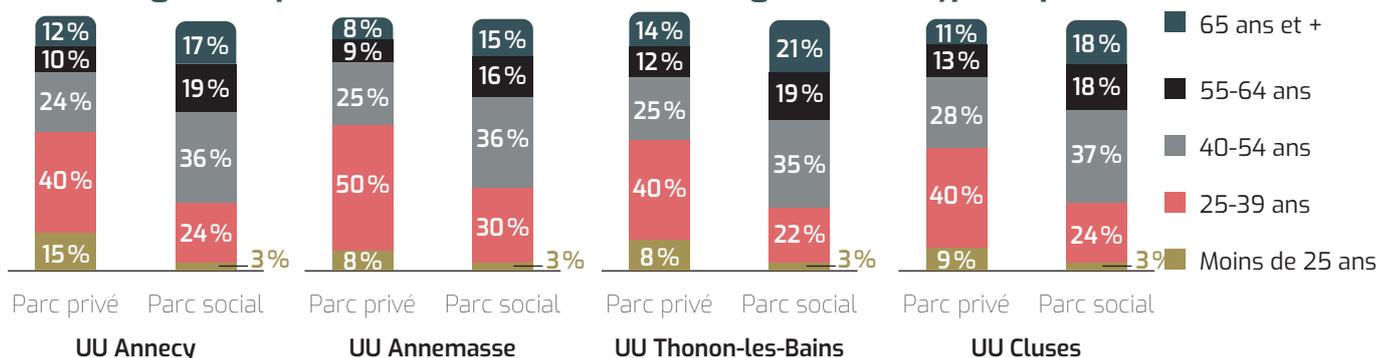


Source : Insee 2021

LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ SONT PLUS JEUNES.

Ils ont en moyenne 8 ans de moins (42 ans contre 50 ans). En effet, lorsque la moitié des locataires a moins de 40 ans dans le parc privé, cette catégorie d'âge ne concerne qu'un tiers dans le parc social. Cette proportion est plus marquée pour les unités urbaines d'Annemasse et d'Annecy (58% et 55%). La catégorie d'âge 40-54 ans prédomine pour les ménages locataires du parc social, soit 10 points de plus que dans le parc privé. De même, la part des plus de 55 ans est plus élevée dans le parc social : 40% contre 26% pour l'unité urbaine de Thonon-les-Bains, 31% contre 17% pour l'unité urbaine d'Annemasse.

Âge de la personne de référence du ménage selon le type de parc locatif

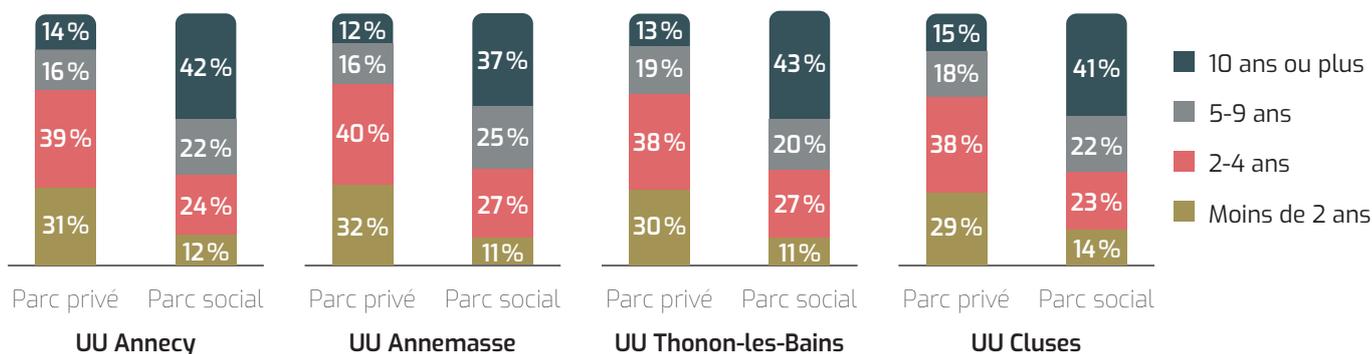


Source : Insee 2021

Cela s'explique par une plus faible mobilité des locataires du parc social en raison notamment de la cherté du parc privé contraignant les ménages les plus modestes à rester plus longtemps dans le parc social.

En effet, lorsque 4 locataires sur 10 occupent un logement social depuis plus de 10 ans, ils ne sont que 1 sur 10 dans le parc privé. À l'inverse, les locataires du parc privé sont plus mobiles : un tiers occupe son logement depuis moins de 2 ans contre en moyenne 14% dans le parc social. Ces deux parcs locatifs répondent à des besoins différents et jouent des rôles complémentaires dans les parcours résidentiels. Ainsi, le parc locatif privé est souvent une porte d'entrée au début de la vie active pour les plus jeunes et peut connaître une mobilité plus importante car il correspond à plusieurs situations : évolution de la situation familiale (mise en couple, arrivée d'un enfant...), de travail... De même, c'est un parc qui peut servir de transition avant d'accéder à la propriété pour les ménages ayant la capacité financière. En revanche, le parc social est plus difficile d'accès et est réservé aux ménages sous conditions de ressources.

Ancienneté d'occupation selon le type de parc locatif



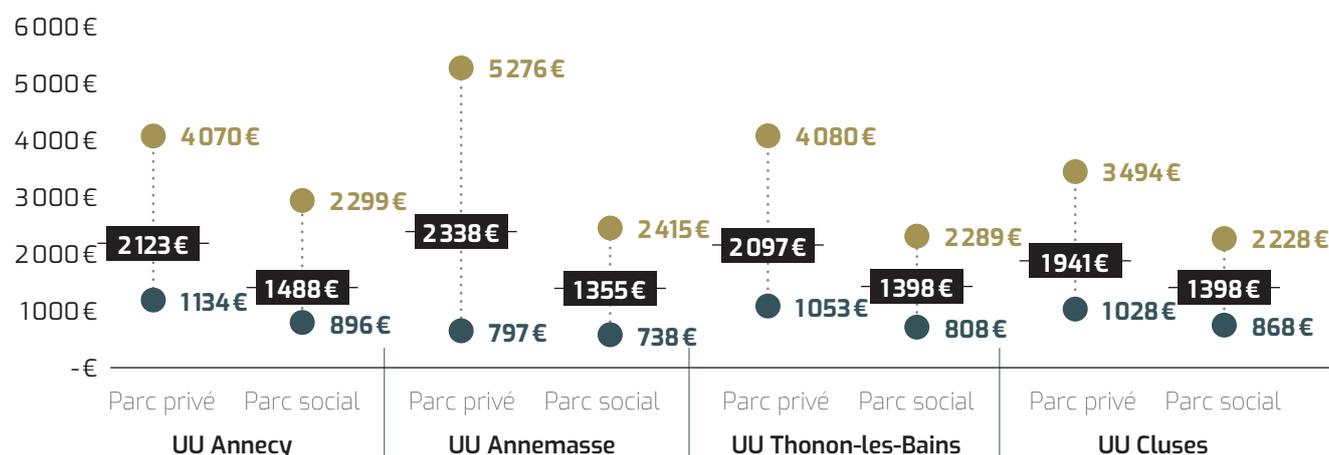
Source : Insee 2021

DES RESSOURCES PLUS ÉLEVÉES MAIS TRÈS DISPARATES POUR LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

Les locataires du parc privé disposent de ressources supérieures à ceux du parc social. Le revenu médian est 1,5 fois plus élevé sauf pour l'unité urbaine d'Annemasse où l'écart est un peu plus marqué. Par ailleurs, il y a une plus forte disparité des revenus au sein des locataires du parc privé et en particulier dans l'unité urbaine d'Annemasse. 10% des locataires les plus aisés perçoivent un revenu 6,6 fois plus élevé par rapport à celui des 10% les plus modestes (5 276 € contre 797 €). De même, les premiers déciles de revenus sont au même niveau entre les locataires du privé et ceux du public. De fait, le parc privé se partage avec le parc social une fonction d'accueil des ménages les plus précaires : 17,2% des locataires du privé vivent sous le seuil de pauvreté* dans l'unité urbaine d'Annemasse contre 12,6% à l'échelle départementale.

*Taux de pauvreté : part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (seuil à 60% de la médiane des niveaux de vie).

Distribution des revenus mensuels disponibles par UC selon le type de parc locatif



Source : Filosofi 2021

UN ACCÈS AU PARC SOCIAL DE PLUS EN PLUS COMPLEXE



Le taux de vacance et le ratio entre le nombre de demandeurs d'un logement social et le nombre d'attributions, fréquemment appelé taux de pression, sont des indicateurs permettant de mesurer la tension d'accès au parc social.

Plus ce ratio est élevé, plus l'accès au parc social est difficile.

Au 31 décembre 2024, le Système national d'enregistrement (SNE) dénombrait en Haute-Savoie 25499 demandes de logement social (hors mutations internes) et 3764 de ces demandes ont été satisfaites. En d'autres termes, 15% des demandes ont fait l'objet d'une attribution.

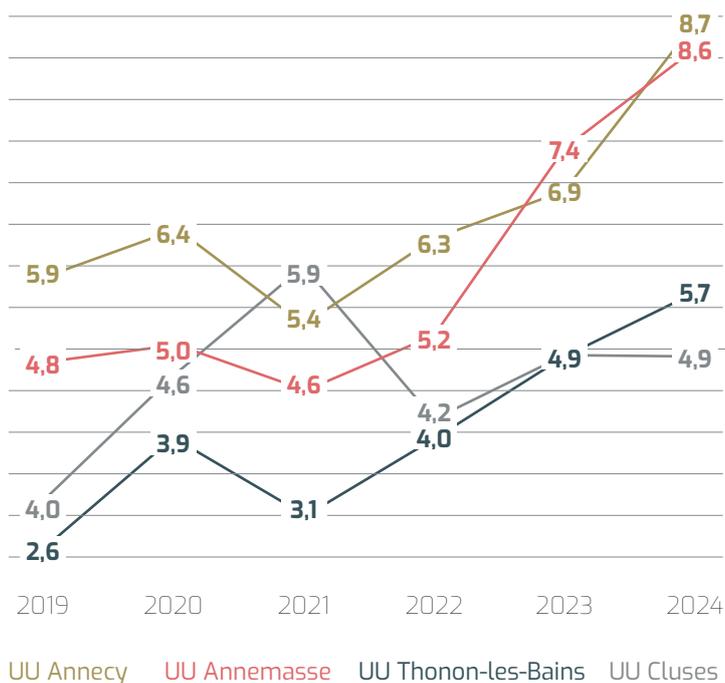
LA DEMANDE N'A PAS ARRÊTÉ D'AUGMENTER DURANT CES 6 DERNIÈRES ANNÉES.

La Haute-Savoie a enregistré près de 9 000 demandes supplémentaires (hors mutations internes) par rapport à 2019, soit une hausse de 52%. À l'inverse, le nombre d'attributions bien qu'il diminue un peu conserve son même niveau chaque année.

Le taux de pression a progressé chaque année dans les unités urbaines à l'exception de la période 2020-2021 correspondant à la crise sanitaire (Covid). Dès 2022, il y a eu une reprise des demandes qui s'est accentuée atteignant en 2024 le plus haut niveau de pression.

Les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse se démarquent avec près de 9 demandes pour une attribution en 2024. À l'inverse, celle de Cluses affiche une hausse moins soutenue, 5 demandes pour une attribution en 2024 contre 4 demandes pour une attribution en 2019. Le taux de pression a presque doublé en 6 ans sur l'unité urbaine de Thonon-les-Bains.

Évolution du taux de pression



Champs : données hors mutations internes, périmètre OLL 2024 pour toutes les années

Parallèlement, le taux de vacance est très faible sur le département et inférieur à celui de la région Auvergne-Rhône-Alpes, soit 1,32% contre 2,5%. Il l'est encore plus à l'échelle de l'unité urbaine d'Annecy (0,68%). En revanche, il dépasse la moyenne départementale dans les autres unités urbaines (2,24% pour Cluses, 1,99% pour Thonon-les-Bains et 1,52% pour Annemasse).

L'association de ces deux indicateurs met en évidence la forte tension d'accès au parc social qui ne cesse de s'accroître au fil des ans.

Dans un contexte économique récemment marqué par une inflation élevée qui a persisté, la situation financière et sociale de nombreux ménages sur le territoire s'est affaiblie, rendant plus difficile les conditions d'accès au parc privé où les loyers sont très élevés. Par ailleurs, la mobilité devient de plus en plus faible au sein du parc social rendant plus compliqué son accès du fait d'une offre très limitée.

UNE DISJONCTION ENTRE LE PARC SOCIAL ET LE PARC PRIVÉ

Définitions

Logements sociaux conventionnés

Logements qui bénéficient d'une aide de l'État et qui sont soumis à des plafonds de loyer. Ils sont principalement destinés aux ménages à revenus modestes. Les loyers sont généralement inférieurs à ceux du marché, ce qui permet d'offrir un accès au logement à des personnes qui pourraient avoir des difficultés à se loger dans le parc privé.

Logements sociaux intermédiaires

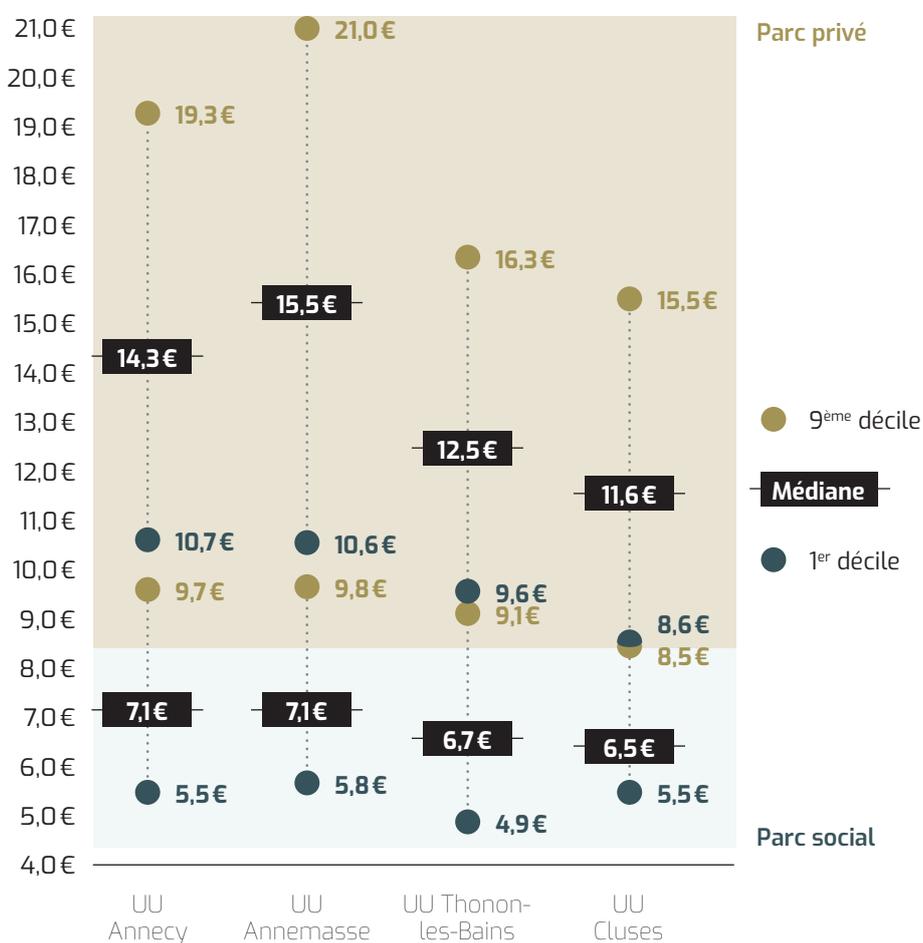
Logements qui s'adressent à des ménages dont les revenus sont un peu plus élevés que ceux des bénéficiaires des logements sociaux conventionnés, mais qui rencontrent des difficultés à accéder au marché locatif privé. Les loyers de ces logements sont plus élevés que ceux des logements sociaux conventionnés mais restent inférieurs aux prix du marché. Ils visent à élargir l'offre de logements accessibles à une classe moyenne en quête de solutions de logements abordables.

De façon générale, un logement locatif privé se loue près de 2 fois plus cher qu'un logement locatif social (en €/m²).

Les écarts de loyers médians sont significativement élevés et très marqués au sein des unités urbaines d'Annemasse et d'Annecy: respectivement 8,4€/m² et 7,2€/m² (contre 5,8€/m² pour Thonon-les-Bains et 5,1€/m² pour Cluses).

De même, les loyers sont les plus hétérogènes au sein du parc privé. L'écart de loyer entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers s'élève à 10,4€/m² contre 4€/m² dans le parc social pour l'unité urbaine d'Annemasse, 6,9€/m² contre 3€/m² pour celle de Cluses. Cela s'explique par la réglementation de ces logements où les loyers sont plafonnés en fonction de leur mode de financement contrairement au parc privé où la fixation des loyers est libre.

Dispersion des loyers selon le type de parc (€/m²)



Sources: OLL 74, collecte 2024 / RPLS 2024

Autre constat, la comparaison des niveaux de loyers de ces 2 parcs permet de mettre en évidence une situation de disjonction avec des gammes de prix qui ne se chevauchent pas pour les 4 unités urbaines. En effet, les loyers du 1^{er} décile du parc privé c'est à dire les 10% les moins chers dépassent ceux du 9^{ème} décile du parc social c'est à dire les 10% les plus chers. L'écart entre ces déciles est sensiblement plus élevé pour les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse (1€/m² et 0,8€/m² contre 0,5€/m² pour Thonon-les-Bains et 0,1€/m² pour Cluses).

Néanmoins, lorsque le parc social est distingué dans ces 2 catégories (parc conventionné et parc intermédiaire), une situation de recouvrement s'observe naturellement entre ces deux parcs mais aussi entre le parc intermédiaire et le parc privé (sauf pour l'unité urbaine de Thonon-les-Bains pour le parc social).

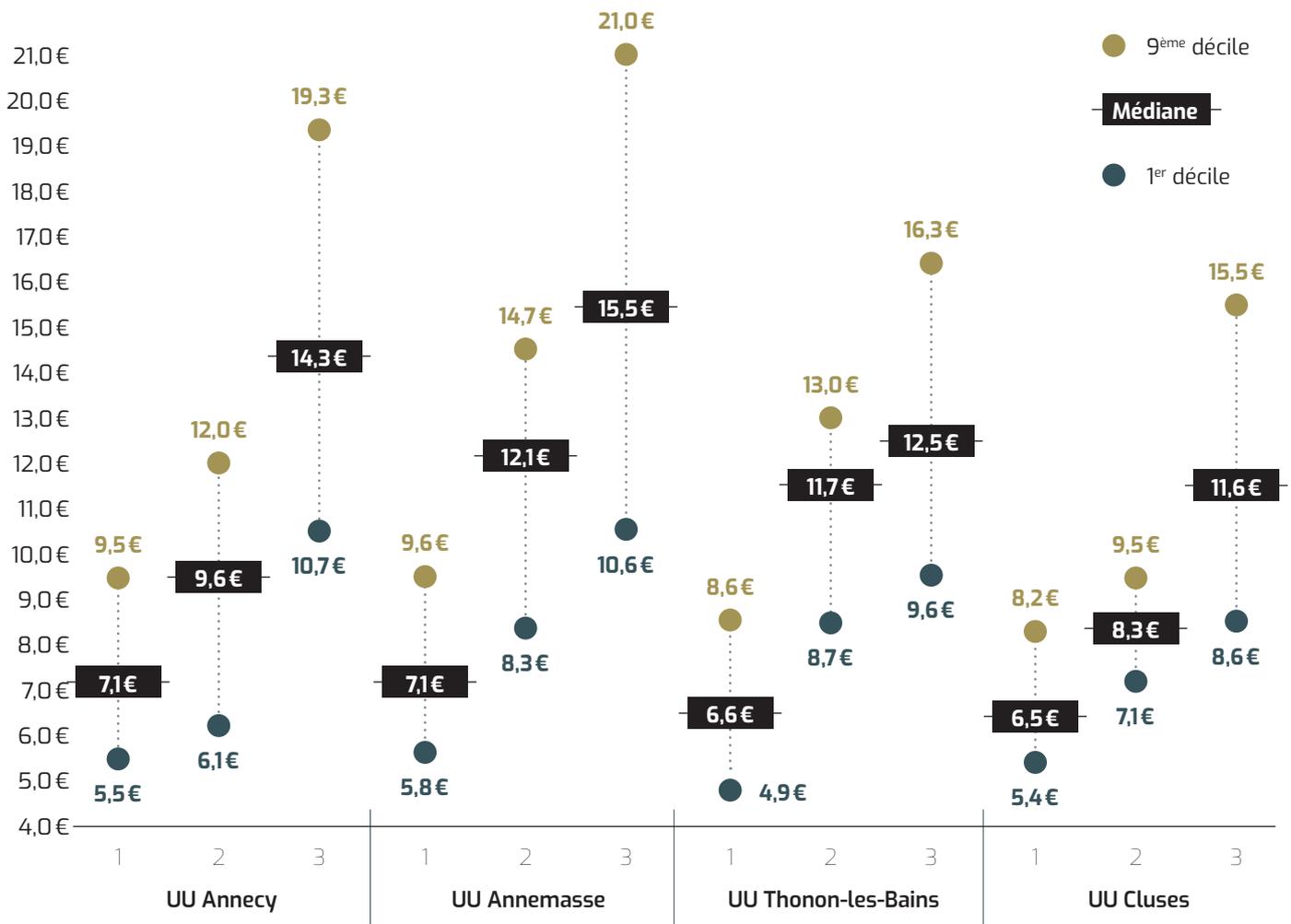
Le parc social intermédiaire représente seulement 3% de l'offre en Haute-Savoie (même proportion dans les unités urbaines).

Ces 2 segments de marché se montrent complémentaires car ils prennent en compte la diversité des revenus des ménages.

En effet, le parc intermédiaire permet d'offrir des solutions de logements plus abordables à destination des ménages ayant des revenus trop élevés pour se loger dans le parc conventionné mais pas suffisants pour accéder au parc privé. La situation de chevauchement des loyers est plus importante entre les deux offres sociales à l'exception de l'unité urbaine de Thonon-les-Bains.

Par ailleurs, l'écart du loyer médian entre les 2 types de parc social est très marqué pour les unités urbaines de Thonon-les-Bains et d'Annemasse (5,1€/m² et 5€/m²). Cela peut s'expliquer par le fort développement de cette offre au cours de ces 3 dernières années : 71% pour Thonon-les-Bains et 32% pour Annemasse contre 7% pour Annecy et aucun logement en offre intermédiaire récemment construit à Cluses. En revanche, l'écart du loyer médian entre le parc privé et le parc intermédiaire est le plus faible pour Thonon-les-Bains : 0,8€/m² contre 4,7€/m² pour Annecy.

Dispersion des loyers selon le type de parc social et le parc privé (€/m²)



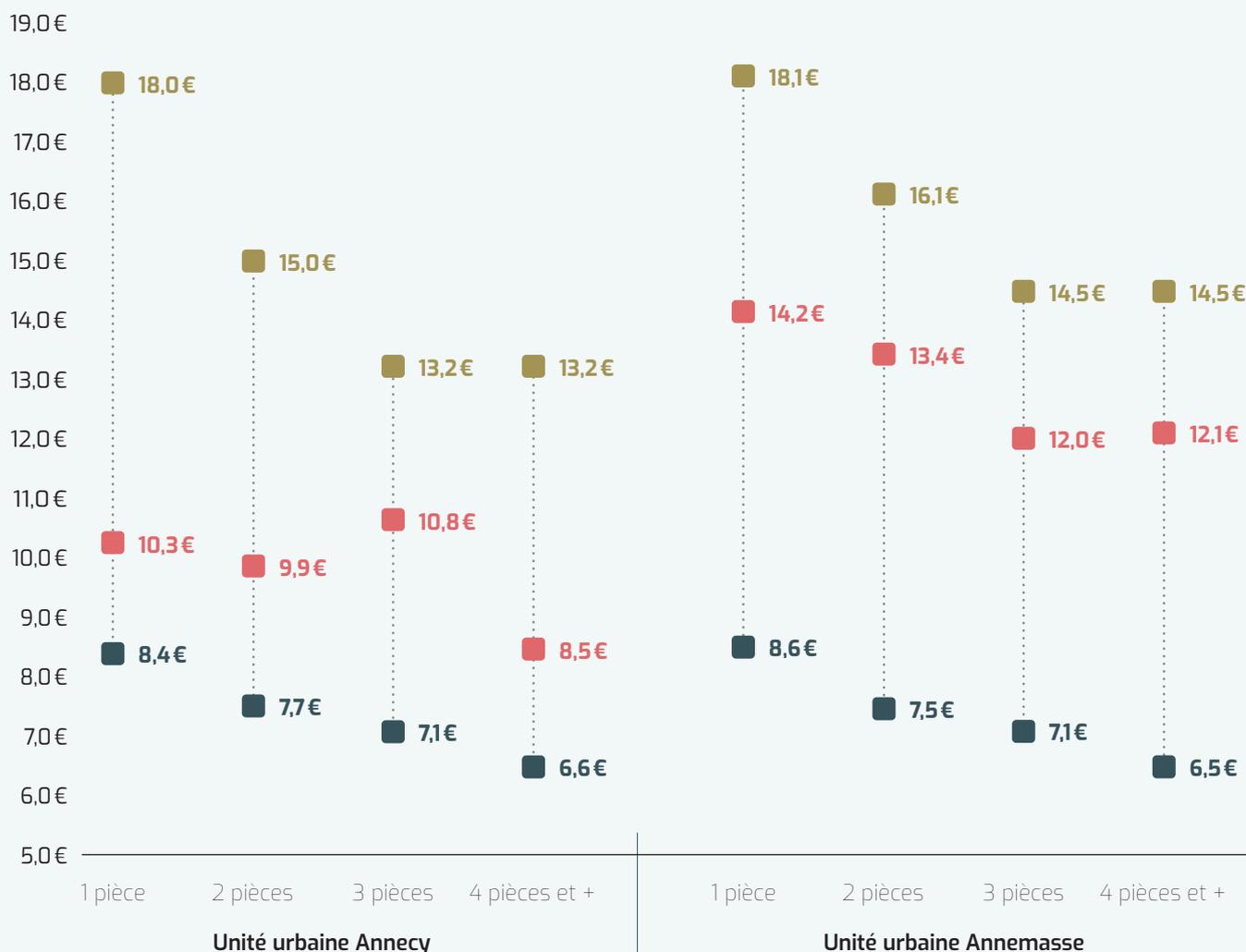
1 : Parc conventionné
2 : Parc intermédiaire
3 : Parc privé

Sources : OLL 74, collecte 2024 / RPLS 2024

UNE DÉGRESSIVITÉ DES PRIX SELON LA TAILLE DU LOGEMENT PLUS MODÉRÉE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Le loyer médian au m² diminue à mesure que le nombre de pièces augmente à l'exception de certaines typologies pour le parc social intermédiaire. Les logements 3 pièces se louent plus cher au m² que les petites typologies dans l'unité urbaine d'Annecy et les logements 2 pièces ont un loyer médian plus élevé que les 1 pièce dans les unités urbaines de Thonon-les-Bains et Cluses. La dégressivité des prix est plus modérée qu'au sein du parc privé. L'écart de loyer entre un logement 1 pièce et un logement de 4 pièces et plus s'établit à 1,8 €/m² dans le parc social conventionné contre 4,8 €/m² dans le parc privé pour le territoire d'Annecy (2 €/m² contre 4,1 €/m² pour Thonon-les-Bains).

Loyer médian selon la taille du logement et le type de parc (€/m²)



DES ÉCARTS DE LOYERS MÉDIANS PLUS FAIBLES ENTRE LES 2 TYPES DE PARC SOCIAL POUR ANNECY ET CLUSES ET ENTRE LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL INTERMÉDIAIRE POUR ANNEMASSE ET THONON-LES-BAINS

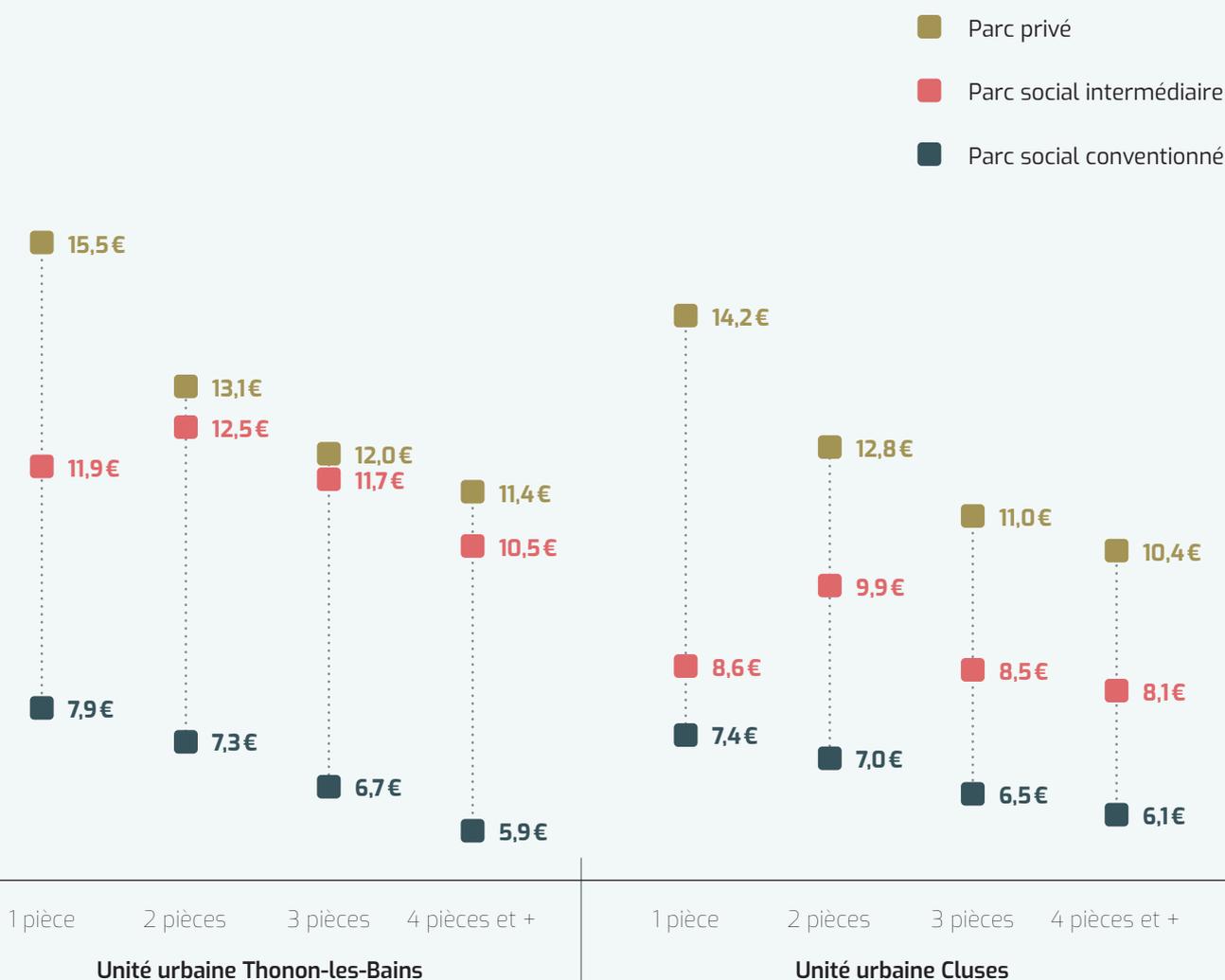
Les écarts de loyers médians sont nettement moins marqués entre les deux types de parc social pour les unités urbaines d'Annecy et de Cluses pour toutes les typologies.

Par exemple, l'écart sur les logements 1 pièce s'élève à 1,9 €/m² dans l'unité urbaine d'Annecy contre 5,6 €/m² dans celle d'Annemasse.

À l'inverse, les écarts sont plus faibles entre le parc privé et le parc social intermédiaire pour les unités urbaines d'Annemasse et de Thonon-les-Bains.

Par exemple, lorsque la différence est de 2,7 €/m² pour un logement 2 pièces à Annemasse, elle s'élève à 5,1 €/m² à Annecy.

En revanche, l'écart est particulièrement faible sur les typologies 2 et 3 pièces à Thonon-les-Bains, respectivement 0,6 €/m² et 0,3 €/m².



Sources: OLL 74, collecte 2024 / RPLS 2024

Remerciements



L'ADIL de la Haute-Savoie remercie l'ensemble de ses partenaires ainsi que les professionnels et les particuliers pour leur participation à la collecte 2024.



THONON
agglomération



Nos partenaires institutionnels

Directeur de publication
Philippe de LONGEVIALLE

Analyse et rédaction
Laura DELORME

Conception graphique
 marieclairebenard.fr

Date de publication
Juin 2025



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de la Haute-Savoie



**observatoires
des loyers.org**

le réseau des observatoires locaux

Professionnels de l'immobilier, bailleurs privés ou locataires,
si vous souhaitez participer à la prochaine enquête sur les loyers 2025,
vous pouvez :

contacter l'ADIL

me scanner et

remplir le formulaire



ADIL 74

4 avenue de Chambéry
74000 Annecy

04 50 45 79 72

contact@pls.adil74.org

www.adil74.org

