

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA HAUTE-SAVOIE

Les loyers du parc privé
2025

4 Unités urbaines

Annecy

Annemasse

Thonon-les-Bains

Cluses

Les paroles d'acteurs

Emmanuelle DUBÉE

Préfète de la Haute-Savoie

La Haute-Savoie, qui reste l'un des départements les plus attractifs, se distingue par des niveaux de loyers privés parmi les plus élevés de France. Les données 2025 de l'Observatoire local des loyers (OLL) mesurant le niveau des loyers du parc locatif privé sur quatre unités urbaines, soit 95 communes haut-savoyardes et 6 communes situées dans le Pays de Gex, confirment un renforcement marqué de ces tensions.

À l'échelle nationale et juste après l'agglomération parisienne, l'unité urbaine d'Annemasse, fortement impactée par la dynamique du Pays de Gex et du Genevois, se maintient au 1^{er} rang des territoires les plus chers de province, illustrant une pression locative particulièrement forte propre aux espaces frontaliers.

Les agglomérations d'Annecy, de Thonon-les-Bains et de Cluses se situent également dans le premier quart du classement des territoires observés. Thonon-les-Bains qui enregistre par ailleurs l'une des plus fortes hausses de loyers médians (+5,2%) occupe désormais la 9^{ème} place, devant plusieurs grandes métropoles comme Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes ou Toulouse. Cluses se caractérise également par un loyer médian supérieur à celui observé dans des agglomérations de taille bien plus importantes telles que Rennes Strasbourg, Grenoble ou Tours.

Dans un contexte de hausse soutenue des loyers de marché, une part croissante des ménages haut-savoyards, rémunérés en euros, sont dans l'incapacité d'accéder au parc locatif privé, alors même que le logement représente déjà une dépense importante dans leur budget.

Dans ce cadre, l'OLL, outil d'observation essentiel pour l'État et les collectivités locales, apporte une connaissance fine des marchés locatifs privés locaux, à même d'éclairer les élus dans la définition et la mise en œuvre d'une politique de l'habitat adaptée aux besoins des ménages. Le rapport 2025 de l'OLL met ainsi également en évidence des écarts significatifs avec le parc social, où les loyers médians sont environ deux fois moins élevés.

En Haute-Savoie où le marché privé devient structurellement inabordable pour de nombreux actifs, le développement du parc de logements sociaux, aujourd'hui saturé, apparaît comme un axe prioritaire de l'action publique.

Je tiens à remercier l'ADIL 74 et les partenaires financiers, le conseil départemental de la Haute Savoie, les intercommunalités concernées et tous ceux qui ont contribué à la transmission, à la collecte et à la fiabilisation de ces données.



Aurore TERMOZ

Présidente de l'ADIL 74

Conseillère départementale

Porté par l'ADIL de la Haute-Savoie, l'observatoire local des loyers a conduit en 2025 sa 4^{ème} campagne de collecte des loyers du parc locatif privé. Ce dispositif s'appuie sur une méthodologie robuste, harmonisée au niveau national et rigoureusement contrôlée à chaque étape, garantissant la fiabilité et la représentativité des données produites. Il constitue ainsi une source d'information essentielle pour les acteurs publics, les professionnels et les chercheurs, permettant d'analyser avec précision les dynamiques du marché locatif sur le territoire.

En 2025, le périmètre d'observation est élargi aux communes de Thonon Agglo et couvre désormais 15 agglomérations et communautés de communes, représentant 101 communes. Ce champ d'étude permet de suivre annuellement plus de 21% du locatif privé départemental, offrant une lecture fine des évolutions territoriales dans un contexte marqué par de fortes tensions sur le logement.

Je tiens à remercier l'ensemble des partenaires mobilisés pour la réussite de cette démarche : les équipes de l'ADIL et de l'ANIL, les services de l'État – principal financeur –, le Conseil départemental, ainsi que les collectivités locales qui sont fortement engagées. Nous saluons également la contribution indispensable des professionnels de l'immobilier, dont la participation permet d'assurer la qualité et la richesse des données collectées.

Les résultats de l'année 2025 confirment la persistance de niveaux de loyers particulièrement élevés, inscrits dans une dynamique haussière continue. Cette situation s'inscrit dans un contexte de déséquilibre structurel entre l'offre et la demande, accentué par l'attractivité du territoire et le développement des locations de courte durée. Elle se traduit notamment par une pression accrue sur le parc locatif social, dont la demande atteint des niveaux sans précédent.

Dans ce contexte, la question de l'accès au logement abordable s'impose avec une acuité croissante. Au-delà des ménages les plus modestes, ce sont désormais de larges franges de la population active qui rencontrent des difficultés à se loger à proximité de leur lieu de vie ou de travail. À terme, ces tensions sont susceptibles de fragiliser l'équilibre social et le dynamisme économique de la Haute-Savoie.

Plus que jamais, l'OLL s'affirme comme un outil stratégique d'aide à la décision. En objectivant les réalités du marché, il contribue à éclairer les politiques publiques et à orienter les actions en faveur d'une offre de logements plus accessible, diversifiée et adaptée aux besoins du territoire. Il appartient désormais à l'ensemble des acteurs de s'en saisir pleinement afin de répondre, collectivement, à l'urgence sociale que constitue le logement.



Sommaire



LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Le réseau en 2025 et la méthodologie.



L'OLL DE LA HAUTE-SAVOIE

Éléments de repère et périmètre d'observation.



L'UNITÉ URBAINE D'ANNECY

Les données de cadrage et les niveaux de loyers du parc privé en 2025.



L'UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE

Les données de cadrage et les niveaux de loyers du parc privé en 2025.



L'UNITÉ URBAINE DE THONON-LES BAINS

Les données de cadrage et les niveaux de loyers du parc privé en 2025.



L'UNITÉ URBAINE DE CLUSES

Les données de cadrage et les niveaux de loyers du parc privé en 2025.



LE POSITIONNEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE DANS LE RÉSEAU

Comparaison des loyers médians du parc privé dans les agglomérations dotées d'un OLL.



COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS PRIVÉS ET PUBLICS

Caractéristiques du parc locatif social et son occupation.

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

LE RÉSEAU EN 2025

37
observatoires

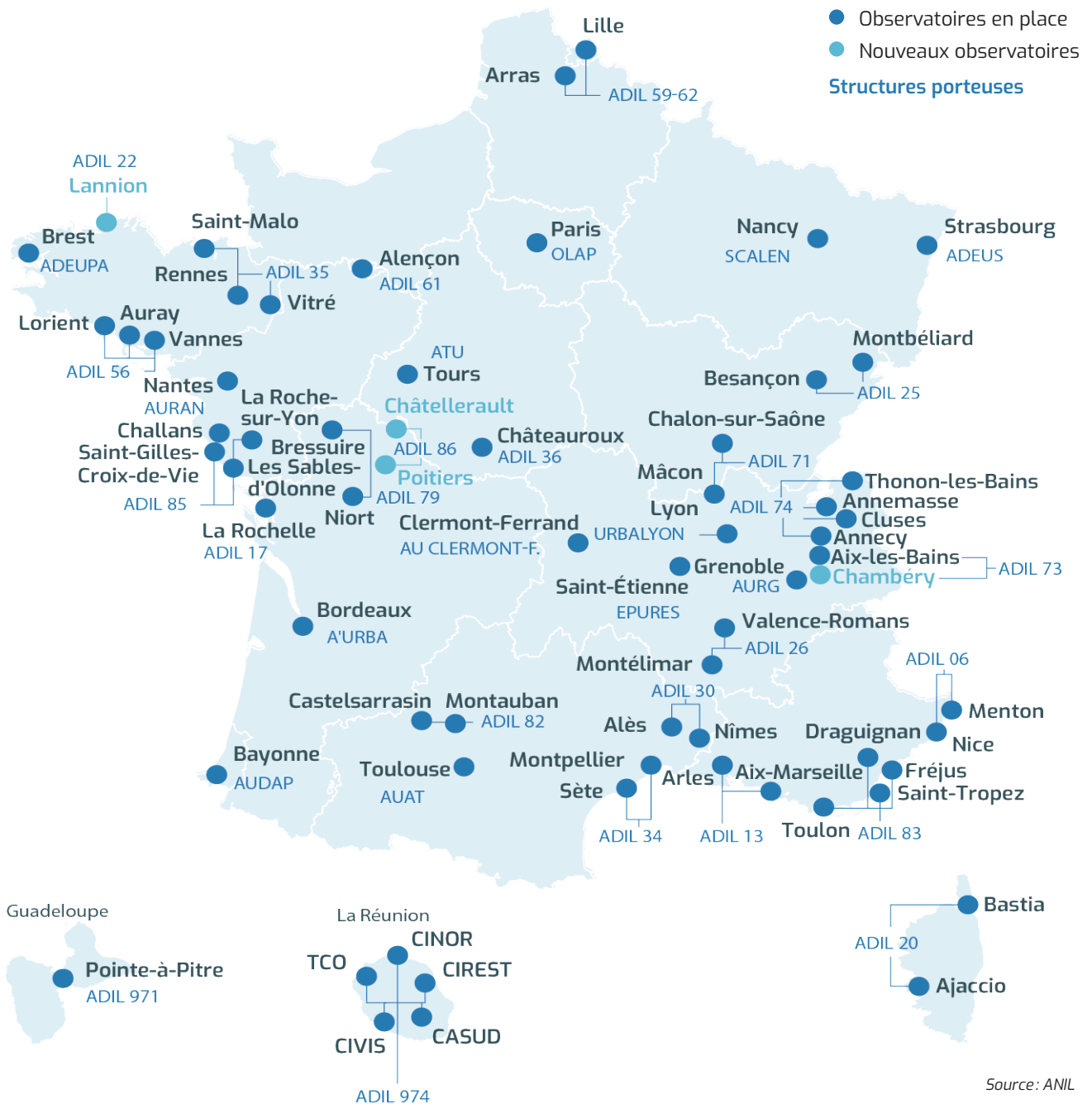
67
agglomérations

+ 3 000
communes
observées

52 %
du parc locatif privé
national couvert

Depuis sa création en 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) enrichit la connaissance du marché locatif pour faciliter le pilotage des politiques publiques, aussi bien à l'échelle locale que nationale. Chaque année, les territoires observés informent sur les niveaux de loyers hors charges pratiqués dans le parc locatif privé loué vide.

LE RÉSEAU DES OLL EN 2025



Source: ANIL

Cette mission, pilotée et animée par l'ANIL, repose sur une méthodologie commune validée par un comité scientifique composé d'experts indépendants.

L'ensemble des résultats et publications est :

- disponible sur le site national du réseau 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 meublés¹ 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. »

¹ Hors meublés saisonniers

Chiffres clés de la collecte 2025

13 017

logements locatifs privés vides collectés

12 008

issus des professionnels de l'immobilier (gestion déléguée)

1 009

recueillis directement auprès des propriétaires ou locataires (gestion directe)

21%

du parc locatif privé observé

142%

des objectifs atteints

Les OLL respectent les prescriptions méthodologiques communes au réseau :

Objectifs de collecte définis par l'ANIL

à partir du recensement de la population de l'Insee

Collecte des données

auprès des professionnels de l'immobilier et enquête téléphonique auprès des propriétaires bailleurs et locataires

Enrichissement, nettoyage et harmonisation des données

Contrôle de cohérences et validation des données

Pondération des données

Publication et diffusion des résultats

L'OLL DE LA HAUTE-SAVOIE

L'OLL 74 EN 2025

4

unités
urbaines

7

zones
d'observation

21%

du parc locatif privé observé

Quelques repères

2022

Mise en place de l'OLL de Haute-Savoie

avec pour périmètre d'observation les 3 unités urbaines (Annecy, Annemasse et Thonon-les-Bains)

2023

Agrément de l'ADIL 74 par l'État en tant qu'observatoire des loyers

27 juillet 2023

Présentation des 1^{ers} résultats en COPIL

28 septembre 2023

Conférence de presse pour diffuser les 1^{ers} résultats 2022

20 novembre 2023

2024

Évolution du périmètre OLL

suite à la modification du décret relatif au champ d'application de la taxe sur les logements vacants (25 août 2023) :

- l'unité urbaine de Cluses intègre l'OLL
- l'unité urbaine d'Annecy obtient 1 commune supplémentaire
- l'unité urbaine d'Annemasse obtient 6 communes supplémentaires

4 unités urbaines observées, soit 83 communes dans le périmètre

Présentation et diffusion des résultats 2023

Révision du zonage

par l'ANIL sur les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse

Juin 2024

Validation du nouveau zonage

par les partenaires et ajout des 18 communes de Thonon Agglo hors TLV dans l'unité urbaine de Thonon-les-Bains

Décembre 2024

2025

Présentation et diffusion des résultats 2024

8 juillet 2025

Nouveau zonage mis en application dès la collecte 2025

4 unités urbaines (101 communes)

2026

Présentation et diffusion des résultats 2025

Avril 2026

Ajout des 26 communes du Grand Annecy hors TLV

pour la collecte 2026 dans l'unité urbaine d'Annecy

Périmètre et zones d'observation

2024

En 2024, l'OLL de la Haute-Savoie correspondait aux 4 unités urbaines «tendues» selon la loi ELAN (Annecy, Annemasse², Cluses et Thonon-les-Bains) couvrant 83 communes dont 6 dans l'Ain, appartenant au Pays de Gex.

Le périmètre comprenait 6 zones d'observation. Les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse étaient découpées en 2 zones (autour de la ville centre et une en périphérie). Les unités urbaines de Cluses et de Thonon-les-Bains en comportait une seule en raison d'un parc de logements plus petit ne permettant pas un découpage plus fin. Le choix des zones était ainsi primitif car il était basé sur le découpage communal.

Fin 2024, le zonage a été révisé sur les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse par l'ANIL afin d'établir des zones plus homogènes en termes de niveaux de loyer, permettant de mieux refléter la réalité du marché. Cette méthode dite «iso-loyer» permet de neutraliser la structure du parc (taille, surface, époque de construction) pour déterminer des zones de loyers significativement différentes, «toutes choses égales par ailleurs». Cette révision du zonage a été réalisée à partir des 2 premières collectes de données (2022 et 2023).

² Juvigny, Machilly et Saint-Cergues ne sont plus TLV depuis la modification du décret mais sont conservées dans le périmètre OLL

2025

Un nouveau zonage en 2025

L'unité urbaine d'Annecy

Le nouveau zonage a finalement peu évolué par rapport au premier. Il y a toujours 2 zones d'observation en raison de la taille du parc. La commune d'Annecy reste découpée à l'échelle l'infracommunale (iris) et est répartie sur les 2 zones d'observation. Il y a eu quelques changements d'iris entre les 2 zones. Les communes d'Argonay et de Sévrier ont été classées dans la zone la plus chère (zone 1). Le reste des communes de l'unité urbaine reste dans la zone 2.

L'unité urbaine d'Annemasse

Le nouveau zonage a pas mal évolué puisqu'il passe de 2 à 3 zones d'observation. Les communes du Pays de Gex et du Genevois sont classées dans la zone la plus chère (zone 3). La commune d'Annemasse a été découpée à l'échelle infracommunale (iris) pour la première fois et est répartie sur les 2 autres zones (zone 4 et 5). La zone 4 constitue plutôt «la première couronne» d'Annemasse puisqu'elle comprend quelques communes de son agglomération et la zone 5 correspond plutôt à «la deuxième couronne» d'Annemasse avec des communes plus éloignées.

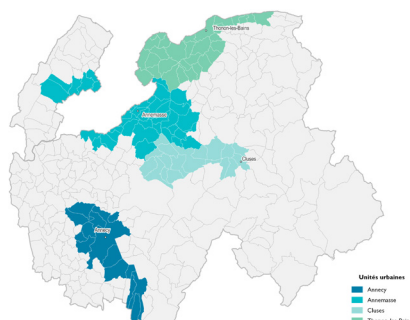
Les unités urbaines de Cluses et de Thonon-les-Bains

Elles conservent toujours une seule zone d'observation. L'unité urbaine de Thonon-les-Bains évolue avec l'ajout des 18 communes de Thonon Agglo qui n'étaient pas dans le périmètre initial car non soumises à la TLV³. Ce secteur de l'agglomération est confronté comme les autres à une forte tension du marché locatif, notamment en raison de sa situation géographique privilégiée à proximité de la Suisse.

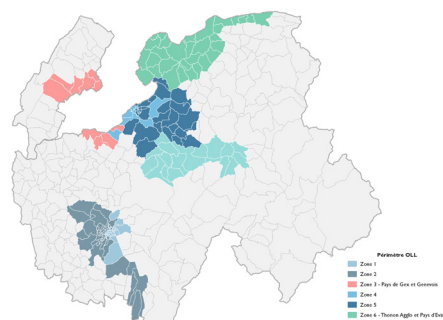
Le zonage 2025 comprend toujours 4 unités urbaines mais comporte désormais 7 zones d'observation réparties sur 101 communes.

³ Taxe sur les Logements Vacants

Les unités urbaines observées

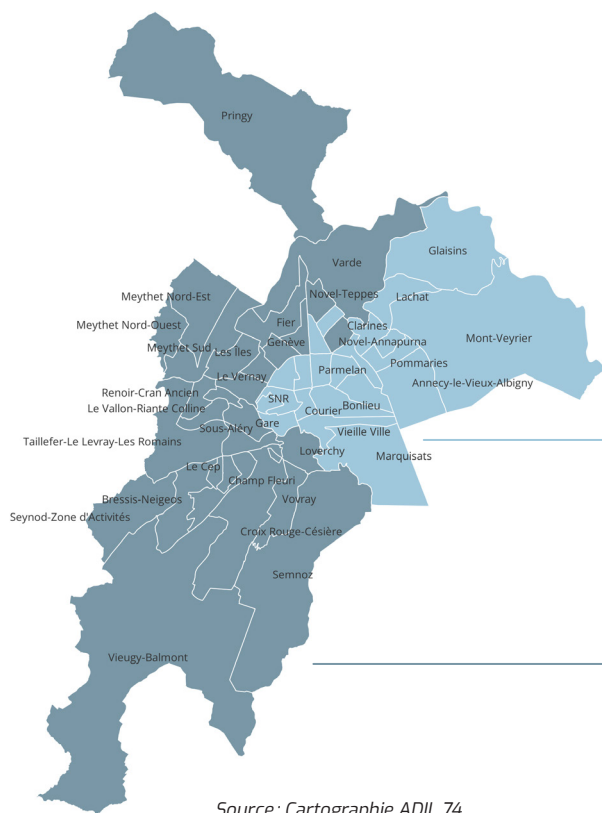


Les zones d'observation



UNITÉ URBAINE D'ANNECY

La commune d'Annecy est découpée à l'infracommunal (iris) et est répartie sur les 2 zones d'observation. 6 iris sont passés de la zone 1 à la zone 2 (Loverchy, Centre-ville-Chevennes, Vernet, Sous-Aléry, Genève et Le Vernay) et 2 iris sont passés de la zone 2 à la zone 1 (Glaisins, Novel-Louis Armand). Les communes d'Argonay et de Sévrier sont passées de la zone 2 à la zone 1.



Source: Cartographie ADIL 74

Zone 1

Iris d'Annecy (22)

Courier, Bonlieu, Vieille Ville, Marquisats, Gare, SNR, Hirondelles, Romains, Galbert, Albigny, Salomons, Parmelan, Coteau, Novel-Louis Armand, Les Fins, Annecy-le-Vieux-Albigny, Pommaries, Champ de Maïs, Clarines, Glaisins, Lachat, Mont-Veyrier

Communes (2)

Argonay, Sévrier

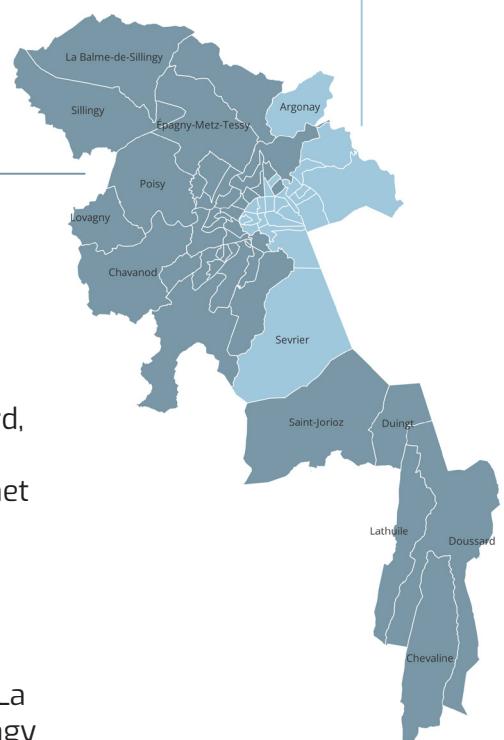
Zone 2

Iris d'Annecy (29)

Semnoz, Vovray, Loverchy, Vernet, Fier, Genève, Novel-Annapurna, Novel-Teppes, Varde, Centre-Ville-Chevennes, Le Vernay, Les Îles, Renoir-Cran Ancien, Le Jourdil-Beauregard, Le Vallon-Riante Colline, Taillefer-Le Levray- Les Romains, Sous-Aléry, 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, Vieugy-Balmont, Croix Rouge-Césière

Communes (11)

Chavanod, Chevaline, Doussard, Duingt, Épagny Metz-Tessy, La Balme-de-Sillingy, Lathuille, Lovagny, Poisly, Saint-Jorioz, Sillingy



Source: Cartographie ADIL 74

Périmètre et zones d'observation

UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE

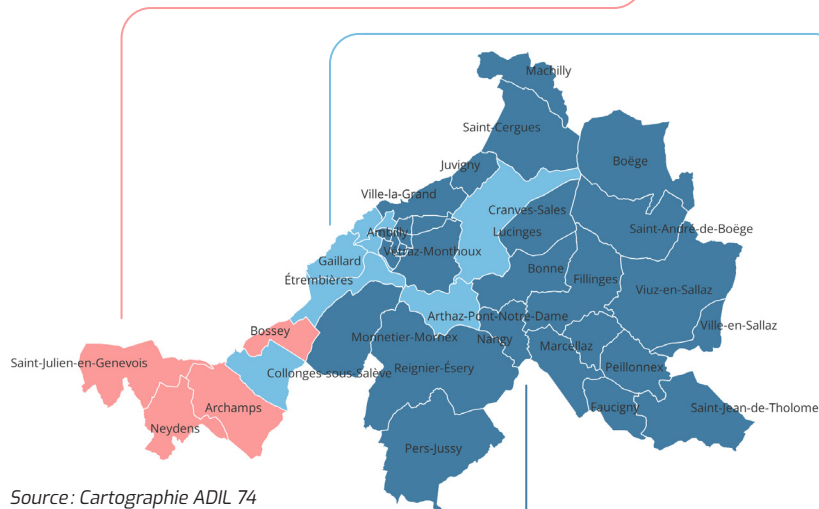
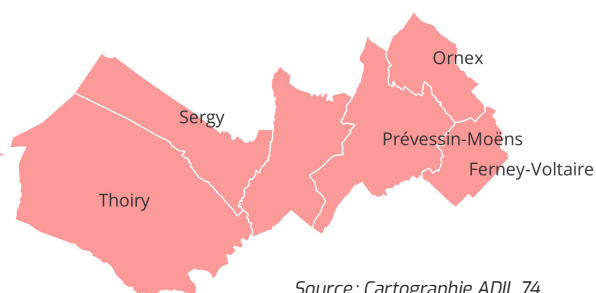
Partie française

La commune d'Annemasse est découpée à l'infracommunal (iris) et est répartie sur 2 zones d'observation (4 et 5). La zone 3 isole les communes du Pays de Gex et du Genevois. La zone 4 concentre des communes de l'agglomération d'Annemasse à l'exception d'Arthaz-Pont-Notre-Dame. La zone 5 concentre davantage de communes périphériques à Annemasse Agglo.

Zone 3 Pays de Gex et Genevois

Communes (10)

Archamps, Bossey, Ferney-Voltaire, Neydens, Ornex, Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Julien-en-Genevois, Sergy, Thoiry



Zone 4

Iris d'Annemasse (2)

Brouaz, Centre-Gare

Communes (6)

Ambilly, Arthaz-Pont-Notre-Dame, Cranves-Sales, Étrembières, Gaillard, Collonges-sous-Salève

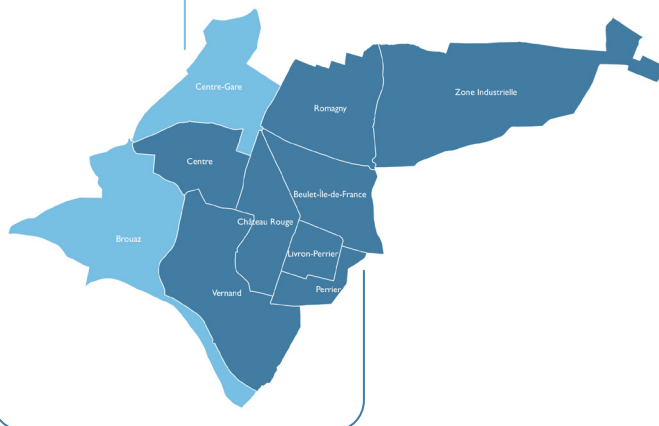
Zone 5

Iris d'Annemasse (8)

Centre, Romagny, Zone Industrielle, Château Rouge, Beulet-Île-de-France, Livron-Perrier, Perrier Sud, Vernand

Communes (21)

Boège, Bonne, Contamine-sur-Arve, Faucigny, Fillinges, Juvigny, Lucinges, Machilly, Marcellaz, Monnetier-Mornex, Nangy, Peillonex, Pers-Jussy, Reignier-Ésery, Saint-André-de-Boège, Saint-Cergues, Saint-Jean-de-Tholome, Vétraz-Monthoux, Ville-en-Sallaz, Ville-la-Grand, Viuz-en-Sallaz



UNITÉ URBAINE DE THONON-LES-BAINS

Les 18 communes du reste de Thonon Agglo qui ne sont pas soumises à la TLV intègrent pour la première fois le périmètre OLL en 2025.

Zone 6 Thonon Agglo et Pays d'Évian

Communes (31)

Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoiy, Ballaison, Bons-en-Chablais, Brenthonne, Cervens, Chens-sur-Léman, Douvaine, Draillant, Évian-les-Bains, Excenevex, Fessy, Loisin, Lugrin, Lully, Lyaud, Margencel, Marin, Massongy, Maxilly-sur-Léman, Messery, Nernier, Neuvecelle, Orcier, Perrignier, Publier, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex, Yvoire



Source: Cartographie ADIL 74

UNITÉ URBAINE DE CLUSES

Zone 7 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

Point de méthode

Les résultats présentés dans les unités urbaines concernent

Les logements du parc locatif privé loués vides

Niveaux des loyers au
1^{er} janvier 2025
hors charges

Indicateur d'analyse :
le loyer médian

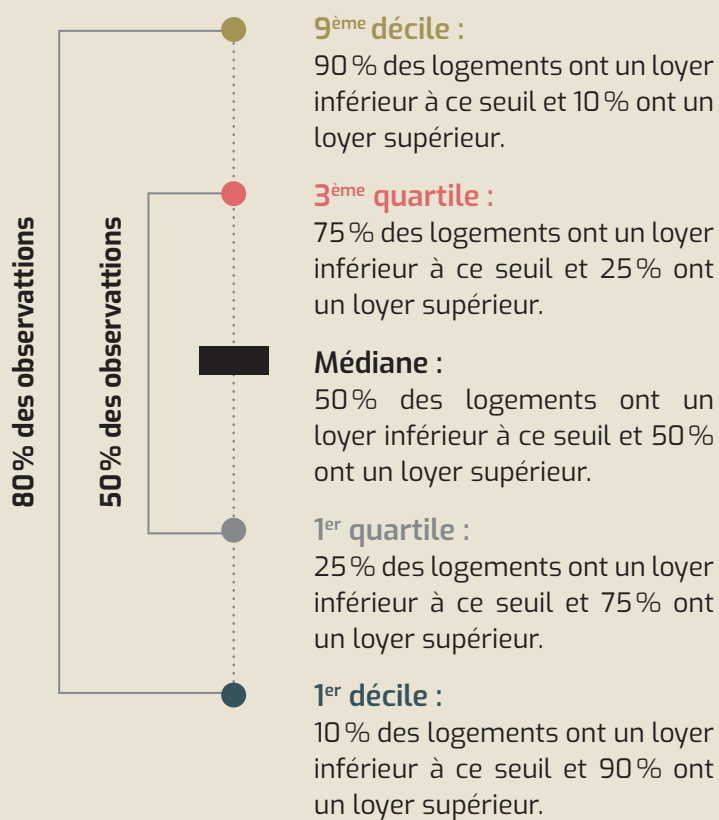
*Il est privilégié au loyer moyen car
il est plus stable et moins sensible
aux valeurs extrêmes.*

Afin d'avoir un aperçu de la diversité du marché locatif privé

Les résultats sont
présentés sous forme
de : **graphiques « boîtes à
moustaches »**.

Ils montrent 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.



L'UNITÉ URBAINE D'ANNECY

CHIFFRES CLÉS 2025

3 219

logements
collectés

14,5 €/m²

loyer
médian

62 m²

surface
moyenne

808 €

loyer médian
mensuel

Les données de cadrage

CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Source: Insee 2022

Chiffres clés de l'unité urbaine d'Annecy

184 530
habitants
dont 71% à Annecy

+ 0,9 %
variation annuelle
moyenne
de la population
(entre 2016 et 2022)

2
personnes
par ménage

35 %
de la population
a moins de 30 ans

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

Chiffres clés du département de la Haute-Savoie

849 583
habitants

+ 1 %
variation annuelle
moyenne
de la population

2,2
taille moyenne
des ménages

35 %
de la population
a moins de 30 ans

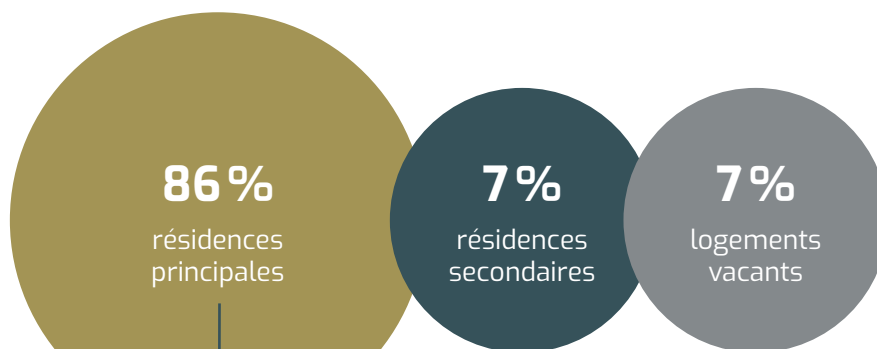
28 120 €
revenu annuel médian
disponible / UC

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Source: Insee 2022

103 167 logements

dont 86% de résidences principales

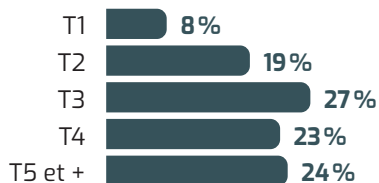


Parmi les

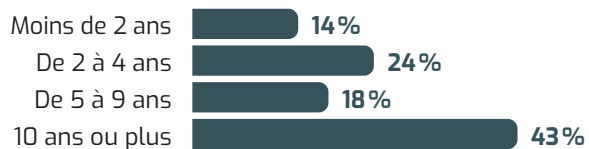
88 413

résidences principales

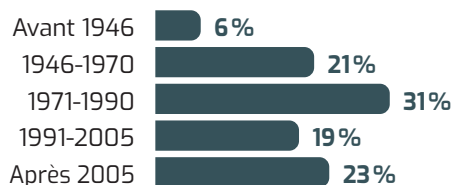
26% de T1-T2
47% de T4 et +



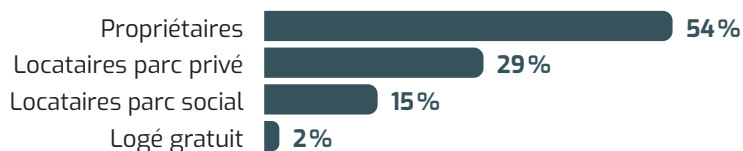
43% occupent leur logement depuis plus de 10 ans



Un tiers date de 1971-1990
Un quart date d'après 2005



54% de propriétaires
Un tiers de locataires du parc privé



Les données de cadrage

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Source: Insee 2022

24 573 logements
locatifs privés

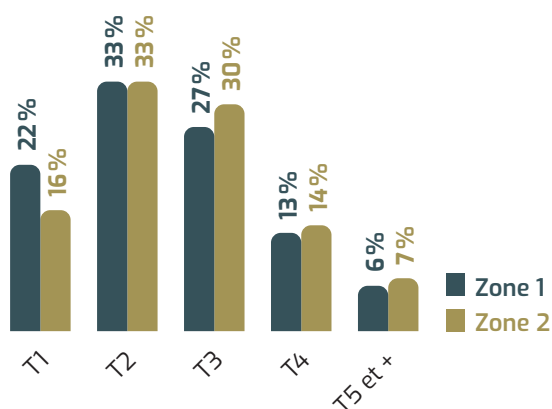
soit 28 % des résidences principales

Typologie du parc locatif privé

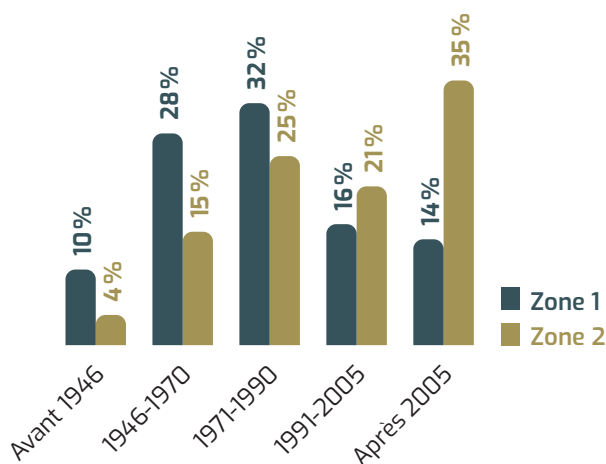
	Zone 1		Zone 2		UU Annecy	
Type d'habitat	97% immeuble	3% maison	92% immeuble	8% maison	94% immeuble	6% maison
Type de location	76% logements vides	24% logements meublés	80% logements vides	20% logements meublés	78% logements vides	22% logements meublés
Taille du parc	10 406 logements		14 166 logements		24 573 logements	

Une prédominance de petits logements

55 % de T1-T2 pour la zone 1
49 % de T1-T2 pour la zone 2



Un parc d'avant 1970 très représenté en zone 1
Un parc récent marqué en zone 2



Les occupants du parc locatif privé

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

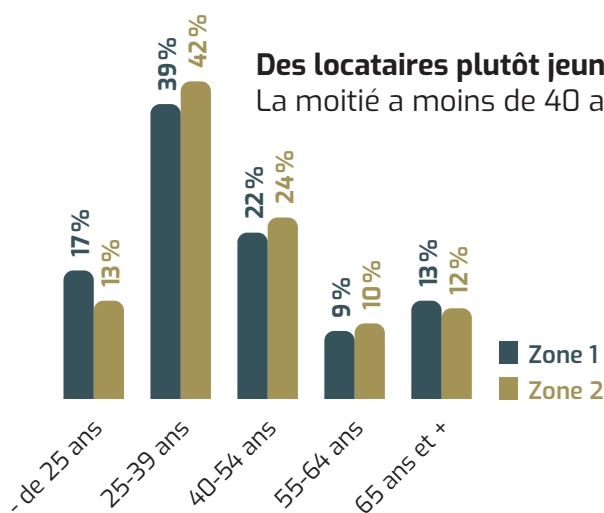
75%
occupent le même logement que l'année précédente

Une forte proportion déjà installée en Haute-Savoie

25 480 €
revenu annuel médian disponible/UC
(Filosophi 2021)

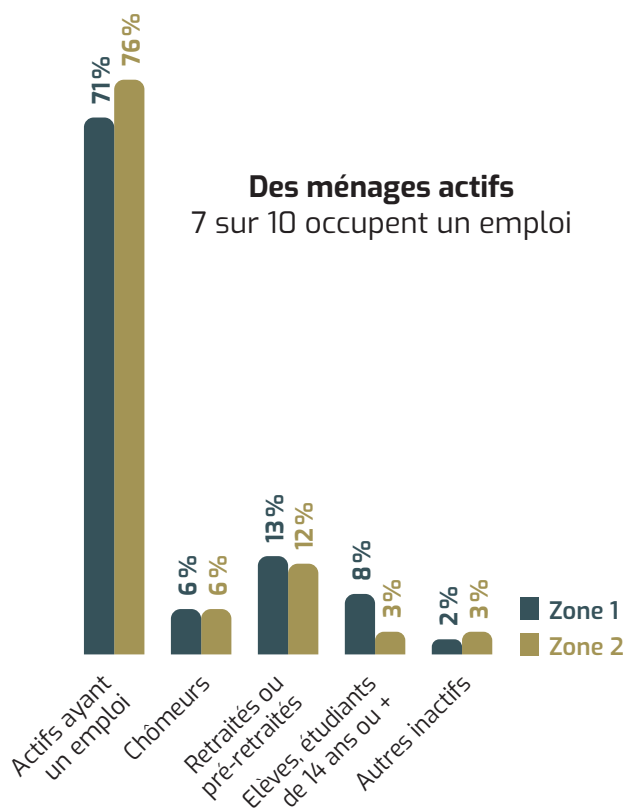
Des locataires plutôt jeunes

La moitié a moins de 40 ans



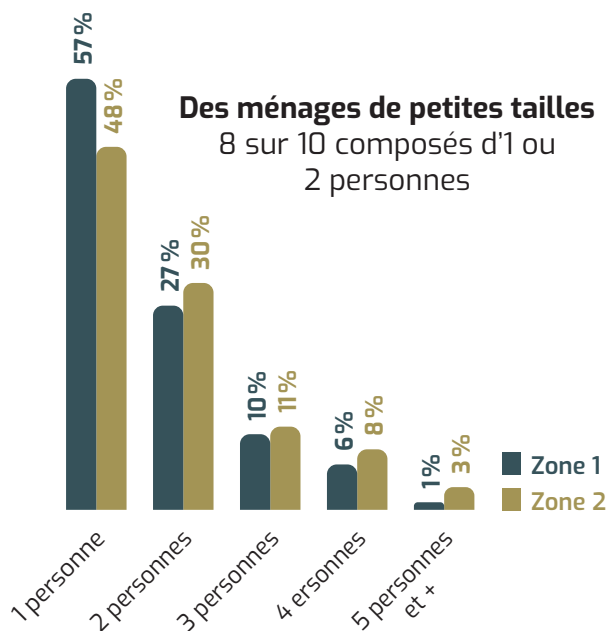
Des ménages actifs

7 sur 10 occupent un emploi



Des ménages de petites tailles

8 sur 10 composés d'1 ou 2 personnes



Les niveaux de loyers du parc privé en 2025

LA ZONE 1 : LA PLUS CHÈRE

14,5 €/m²
loyer médian
hors charges

C'est le loyer médian d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'agglomération annécienne en 2025 pour une surface moyenne de 62 m².

Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 808 euros.

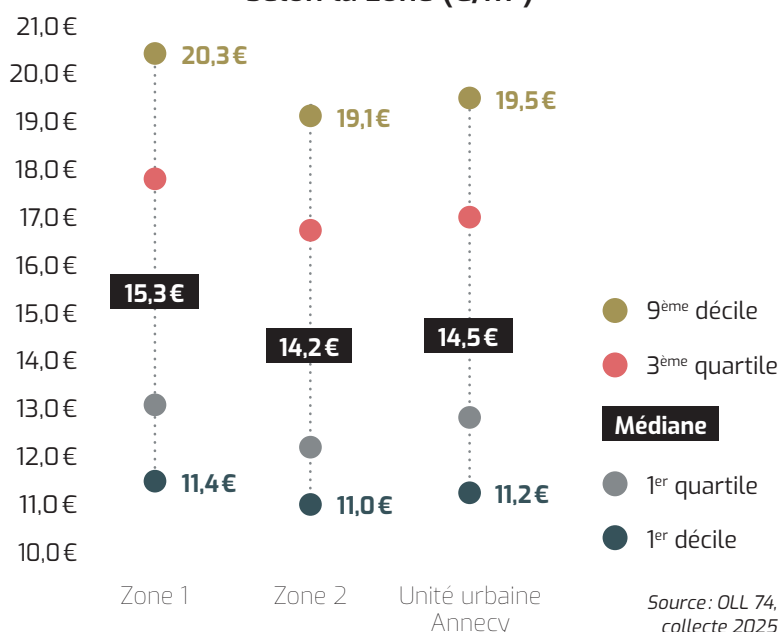
Le loyer est influencé entre autres par la localisation du logement.

C'est au sein de la zone 1, composée des quartiers du centre d'Annecy et des communes d'Argonay et de Sévrier, que les niveaux de loyers sont les plus onéreux.

La moitié des locataires paie un loyer supérieur à 15,3 €/m² en zone 1, soit 1,1 €/m² de plus qu'en zone 2.

Cela peut s'expliquer en raison de l'attractivité de certains secteurs et par un parc locatif composé en majorité de petits logements, plus coûteux au mètre carré (55 % de T1-T2).

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



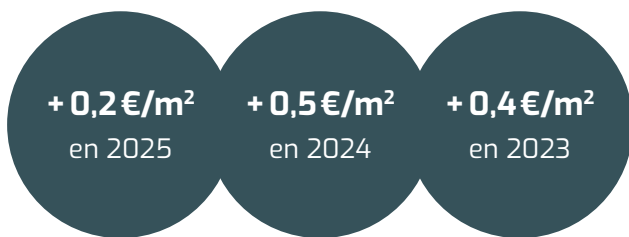
Niveaux de loyers selon la zone (€/m²)

Ensemble des logements	Zone 1	Zone 2	Unité urbaine Annecy
1 ^{er} quartile (m ²)	13,1 €	12,4 €	12,7 €
Loyer médian (m ²)	15,3 €	14,2 €	14,5 €
3 ^{ème} quartile (m ²)	17,7 €	16,6 €	17,1 €
Loyer médian (€)	830 €	800 €	808 €
Surface moyenne	62 m ²	61 m ²	62 m ²
Nombre d'enquêtes	1496	1723	3 219

Source: OLL 74, collecte 2025

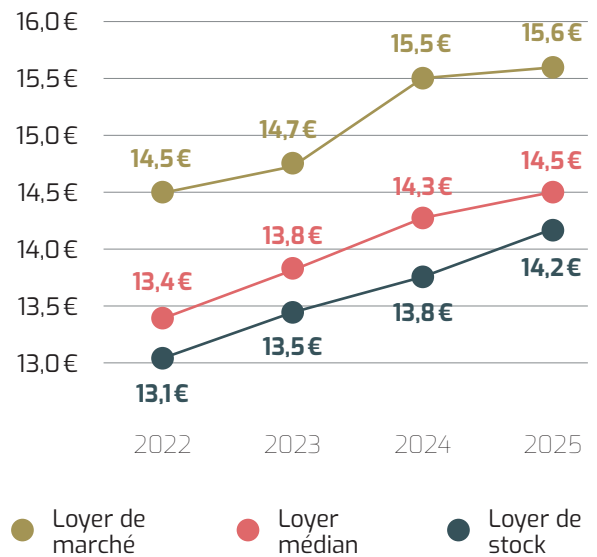
DES LOYERS EN PROGRESSION DEPUIS 2022

Le loyer médian de l'unité urbaine d'Annecy en 2025 est plus élevé que celui observé en 2024 qui lui-même était plus élevé qu'en 2023.



Ce dernier a progressé à un rythme soutenu jusqu'en 2024, en lien avec le contexte inflationniste où l'Indice de référence des loyers (IRL) avait atteint son plus haut niveau en 2022, avec son plafonnement à 3,5% durant 8 trimestres consécutifs.

Loyers médians depuis 2022 (€/m²)



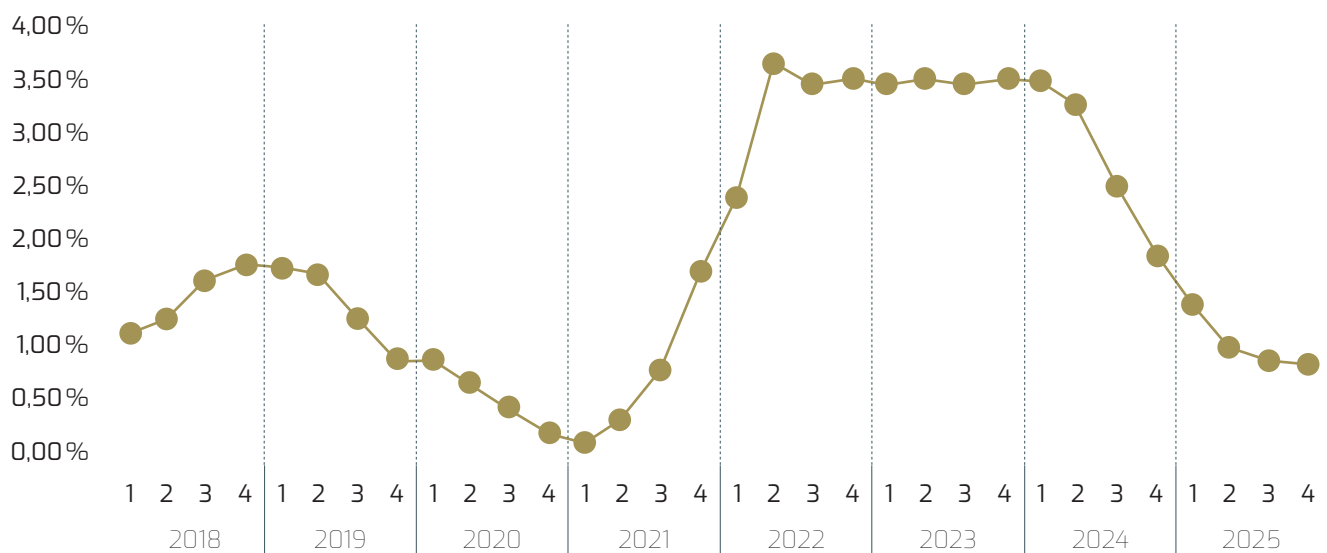
Source: OLL 74, collecte 2025

En revanche, les évolutions de loyers sont moins marquées entre 2024 et 2025 en raison de la forte baisse de l'IRL.

La hausse du loyer médian correspond à l'IRL du 1^{er} trimestre 2025, soit 1,4%.

Plus de détails sur les évolutions de loyers sont détaillés dans l'étude de l'ANIL (cf. p51).

Évolution de l'IRL depuis 2018



Source: Insee

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

Les niveaux de loyers varient en fonction du type d'habitat et des caractéristiques du logement, notamment sa surface et son nombre de pièces.

Les niveaux de loyers selon le type d'habitat

Les appartements se louent plus cher au m² que les maisons dans l'unité urbaine d'Annecy, 1€/m² de plus,

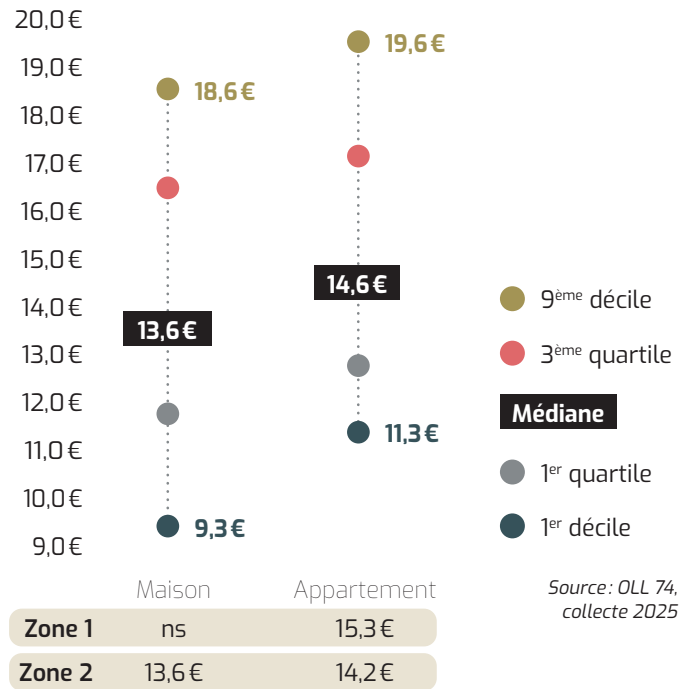
notamment en raison de leur localisation plus centrale et de leur surface moyenne plus réduite (59 m² contre 104 m²).

Les loyers sont plus homogènes sur le marché collectif

avec un écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers à 8,3 €/m² (contre 9,3 €/m² pour l'individuel).

Ce constat se vérifie aussi en zone 2 : le loyer médian au m² des appartements y dépasse celui des maisons.

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



Les niveaux de loyers selon le nombre de pièces

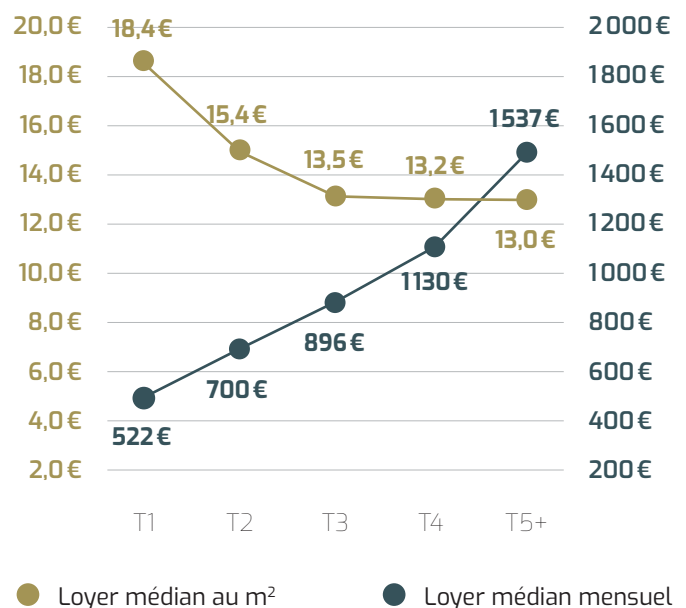
Une dégressivité des prix s'observe avec l'augmentation du nombre de pièces : plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements incompressibles (salle de bain, WC...). À l'inverse, le loyer global augmente naturellement avec la surface.

Dans l'agglomération annécienne, un locataire sur deux paie un loyer supérieur à 18,4 €/m² pour un studio de 29 m² en moyenne. C'est 5,4 €/m² de plus qu'un grand logement (5 pièces et +).

La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements.

3 €/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,9 €/m² entre un T2 et T3 contre 0,2 €/m² entre un T4 et T5+.

Loyer médian selon le nombre de pièces



Les niveaux de loyers selon la taille et la zone

Cette décroissance des prix se retrouve aussi à l'échelle des zones. Les logements 1 pièce affichent les loyers au mètre carré les plus élevés du parc locatif privé.

À l'exception des logements 1 pièce, les loyers médians observés en zone 1 sont systématiquement supérieurs à ceux de la zone 2. L'écart le plus significatif concerne les logements 2 pièces (+ 1,1€/m²).

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 +
ZONE 1	1 ^{er} quartile (m ²)	15,5€	13,8€	12,5€	11,6€	ns
	Loyer médian (m ²)	18,1€	15,9€	14€	13,9€	ns
	3 ^{ème} quartile (m ²)	20,9€	17,9€	16,4€	17,2€	ns
	Loyer médian (€)	534€	734€	980€	1206€	ns
	Surface moyenne	30 m ²	47 m ²	70 m ²	89 m ²	ns
	Nombre d'enquêtes	281	521	462	191	< 50
ZONE 2	1 ^{er} quartile (m ²)	16,1€	13,2€	12,1€	11,7€	11€
	Loyer médian (m ²)	18,8€	14,8€	13,2€	13,1€	12,4€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	22,4€	17,2€	15,1€	14,7€	14,5€
	Loyer médian (€)	512€	673€	866€	1105€	1420€
	Surface moyenne	27 m ²	45 m ²	66 m ²	85 m ²	117 m ²
	Nombre d'enquêtes	217	639	577	218	72
UNITÉ URBAINE ANNECY	1 ^{er} quartile (m ²)	15,9€	13,5€	12,2€	11,6€	10,8€
	Loyer médian (m ²)	18,4€	15,4€	13,5€	13,2€	13€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	21,6€	17,6€	15,6€	16€	15,5€
	Loyer médian (€)	522€	700€	896€	1130€	1537€
	Surface moyenne	29 m ²	46 m ²	68 m ²	87 m ²	122 m ²
	Nombre d'enquêtes	498	1160	1039	409	113

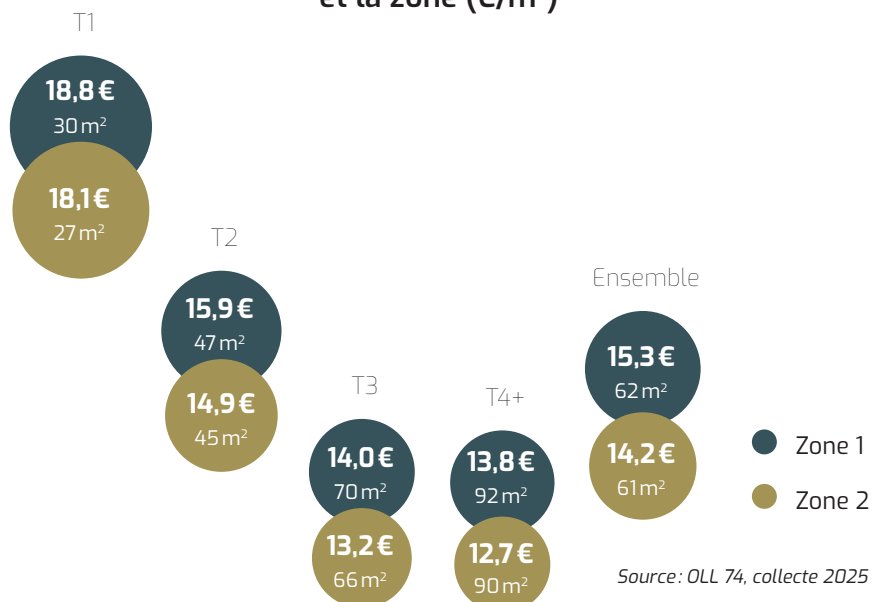
Source: OLL 74, collecte 2025

Les studios sont plus fréquemment des appartements.

Comme pour l'ensemble de la répartition par nombre de pièces, ils présentent un loyer médian nettement supérieur à celui des grands appartements.

Pour louer un studio en zone 1, il faut payer 4,3€/m² de plus que pour un appartement T4+ contre 6,1€/m² de plus en zone 2.

Loyer médian selon la taille des appartements et la zone (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2025

UN PARC ANCIEN PLUTÔT CHER

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.

près d'1€/m²
de moins
que les logements
récents

Dans l'agglomération annécienne, les logements construits entre 1946 et 1970 sont les plus attractifs financièrement par rapport aux autres périodes.

Ils se différencient des autres époques par des caractéristiques particulières, notamment une localisation moins avantageuse, des pièces souvent plus grandes ou encore l'utilisation plus fréquente du chauffage collectif.

1 locataire
sur 2 paie
plus de
15€/m²

Les logements construits avant 1946 sont les plus onéreux du marché.

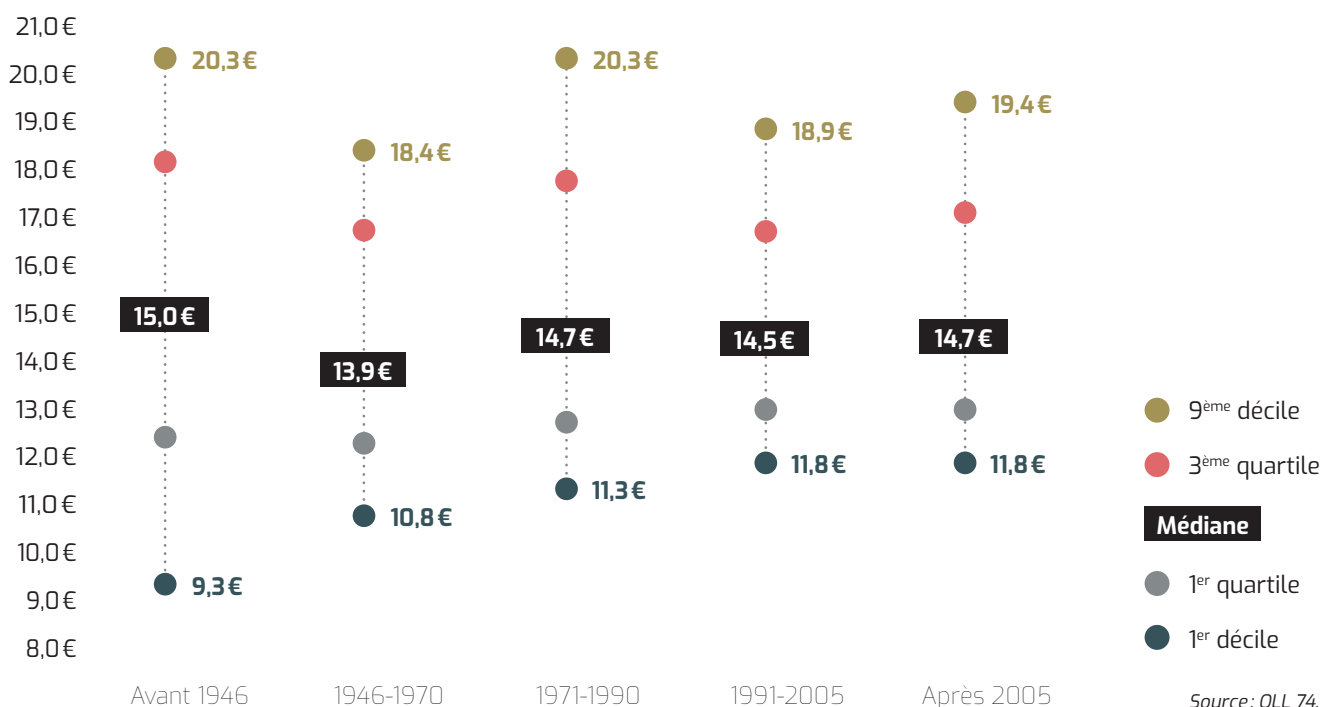
C'est également sur ce segment où les loyers sont les plus hétérogènes : 80% sont compris entre 9,3€/m² et 20,3€/m². Cela peut s'expliquer par une plus grande diversité de biens proposés sur le marché, leur localisation, souvent au cœur historique et central d'Annecy offrant un accès privilégié aux services de proximité ou encore par la qualité d'entretien du bâti.

Les segments
les plus
homogènes

Les périodes les plus récentes (1991-2005 et après 2005) présentent des distributions de loyers très proches et constituent les segments les plus homogènes du marché, avec des écarts respectifs de 7,1€/m² et 7,6€/m² entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers.

Cette situation est notamment liée à la mise en œuvre successive de dispositifs d'investissement locatif imposant des plafonds locatifs.

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



Source: OLL 74, collecte 2025

Le même constat s'observe à l'échelle des zones.

Le parc construit entre 1946 et 1970 constitue le segment le plus abordable du marché locatif.

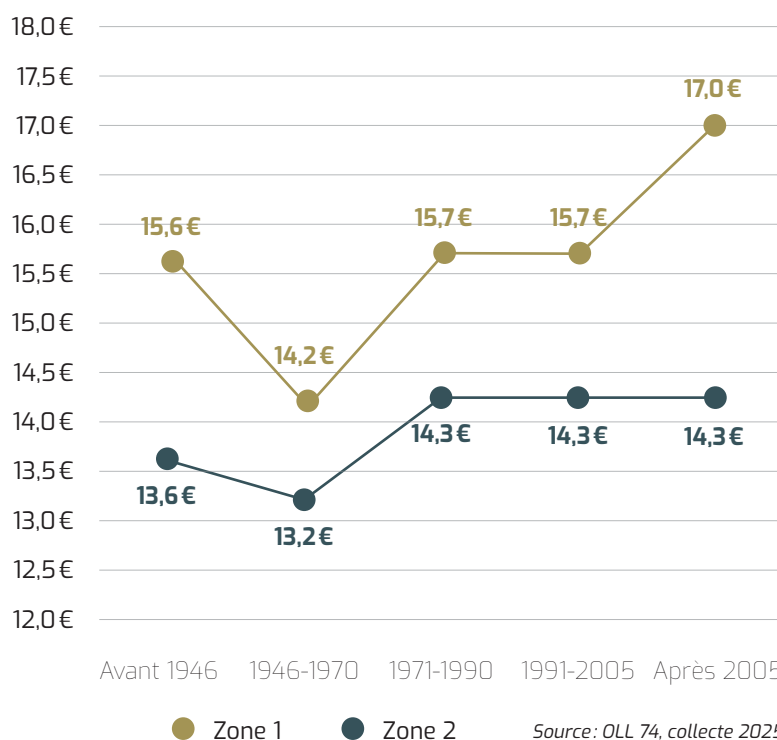
C'est sur ce segment que l'écart de loyer médian entre les 2 zones est le plus réduit (1€/m²).

Les logements les plus récents se positionnent comme les plus onéreux du marché dans les 2 zones.

De manière générale, les loyers observés en zone 1 sont supérieurs à ceux de la zone 2, quelle que soit l'époque de construction.

L'écart le plus significatif concerne le parc récent (avant 2005) avec une différence de 2,7€/m².

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



Niveaux 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
ZONE 1	1 ^{er} quartile (m ²)	13€	12,4€	13,7€	13,6€	14,9€
	Loyer médian (m ²)	15,6€	14,2€	15,7€	15,7€	17€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	18,8€	16,7€	18,4€	18,5€	19€
	Loyer médian (€)	950€	800€	769€	909€	945€
	Surface moyenne	70m ²	63m ²	57m ²	63m ²	62m ²
	Nombre d'enquêtes	154	548	375	189	230
ZONE 2	1 ^{er} quartile (m ²)	12,1€	11,9€	11,9€	12,9€	12,7€
	Loyer médian (m ²)	13,6€	13,2€	14,3€	14,3€	14,3€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	16,4€	16,4€	16,6€	16,5€	16,7€
	Loyer médian (€)	900€	742€	800€	808€	801€
	Surface moyenne	66m ²	60m ²	62m ²	61m ²	61m ²
	Nombre d'enquêtes	69	228	262	349	815
UNITÉ URBAINE ANNECY	1 ^{er} quartile (m ²)	12,5€	12,2€	12,7€	13€	13€
	Loyer médian (m ²)	15€	13,9€	14,7€	14,5€	14,7€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	18,2€	16,7€	17,7€	16,8€	17,2€
	Loyer médian (€)	914€	789€	794€	828€	823€
	Surface moyenne	68m ²	62m ²	60m ²	62m ²	61m ²
	Nombre d'enquêtes	223	776	637	538	1045

Source: OLL 74, collecte 2025

DES LOYERS DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉS

Définitions

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 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).

Il 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 2025 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire ayant conservé le même logement.

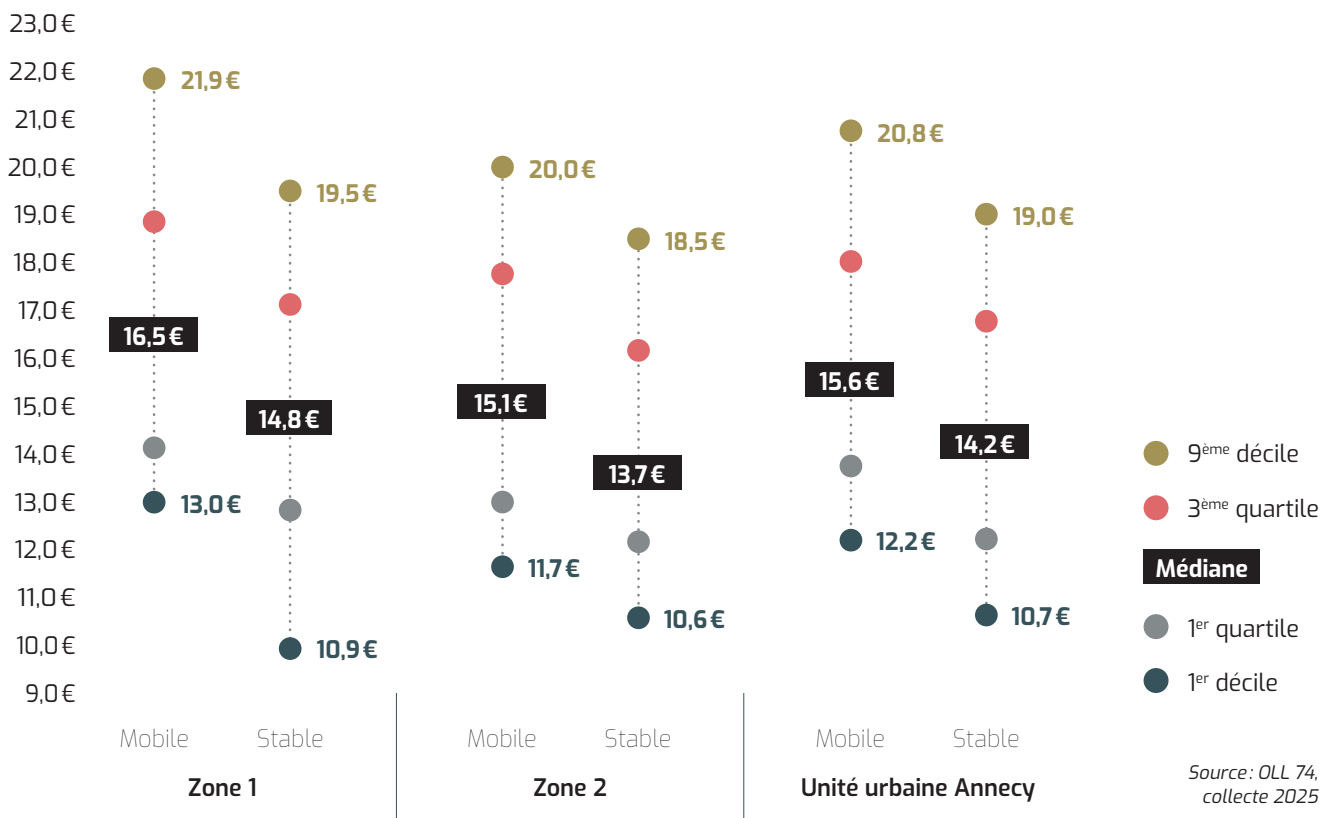
**1,4 €/m²
de plus**

pour 1 locataire sur 2
ayant emménagé
en 2025

Dans l'agglomération annécienne, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2025 paie un loyer supérieur à 15,6 €/m², soit 1,4 €/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 en zone 1 (11,5 % plus cher).

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

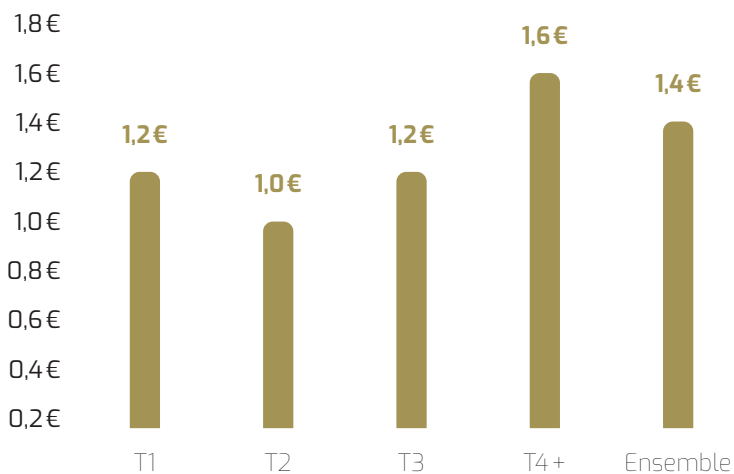


Le loyer de marché est également plus élevé quel que soit le nombre de pièces du logement.

Les écarts de loyers sont assez marqués sur toutes les typologies, variant d'1€/m² pour les 2 pièces à 1,6€/m² pour les 4 pièces et plus.

Cela témoigne de la forte tension observée sur le territoire et qui s'accroît chaque année, en raison d'une offre très limitée et d'une faible mobilité.

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



Source: OLL 74, collecte 2025

Loyer médian selon l'ancienneté du locataire et la zone

Ancienneté d'occupation		Mobile	Stable	Écart de loyer au m ² entre mobiles et stables (%)
ZONE 1	Loyer médian (€) Surface moyenne Nombre d'enquêtes	917€ 61m ² 326	807€ 63m ² 1170	11,5%
ZONE 2	Loyer médian (€) Surface moyenne Nombre d'enquêtes	800€ 59m ² 352	800€ 63m ² 1371	10,2%
UNITÉ URBAINE ANNECY	Loyer médian (€) Surface moyenne Nombre d'enquêtes	833€ 59m ² 678	801€ 63m ² 2541	9,9%

Source: OLL 74, collecte 2025

LA GESTION DÉLÉGUÉE 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 sur les prix de location.

+ 40 centimes
le mètre carré
en gestion déléguée

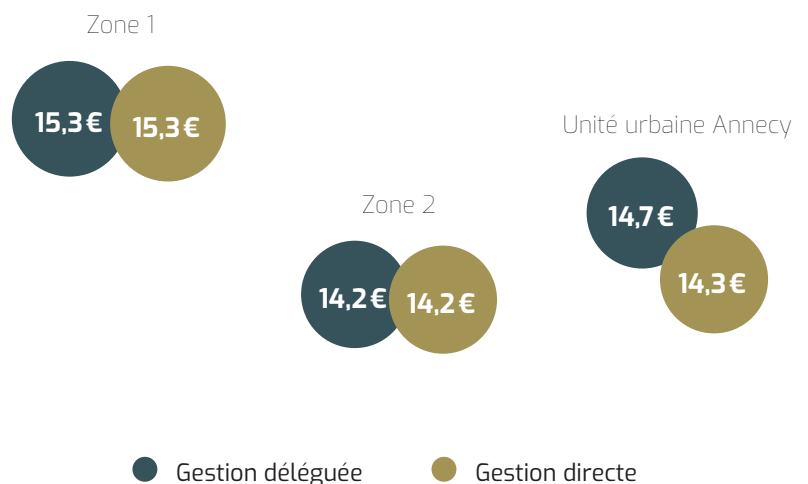
À l'échelle de l'agglomération annécienne, un logement géré par une agence immobilière se loue 40 centimes du mètre carré de plus.

Il n'y a pas de différences à l'échelle des zones.

Les loyers médians de la zone 1 sont supérieurs à ceux de la zone 2 sur les deux modes de gestion.

Un logement situé au sein de la zone 1 se loue 8 % plus cher aussi bien en gestion déléguée que directe par rapport à un logement situé en zone 2 (au m²).

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



Source: OLL 74, collecte 2025

Si vous souhaitez participer à la prochaine enquête loyer 2026 à Annecy, scannez-moi!



L'UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE

CHIFFRES CLÉS 2025

5 589

logements
collectés

15,5 €/m²

loyer
médian

66 m²

surface
moyenne

909 €

loyer médian
mensuel

Les données de cadrage

CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Source: Insee 2022

Chiffres clés de l'unité urbaine d'Annemasse

204 640
habitants
dont 18 % à Annemasse

+ 1,4 %
variation annuelle
moyenne
de la population
(entre 2016 et 2022)

2,2
personnes
par ménage

38 %
de la population
a moins de 30 ans

31 550 €
revenu annuel médian
disponible / UC
(Filosofi 2021)

Chiffres clés du département de la Haute-Savoie

849 583
habitants

+ 1 %
variation annuelle
moyenne
de la population

2,2
taille moyenne
des ménages

35 %
de la population
a moins de 30 ans

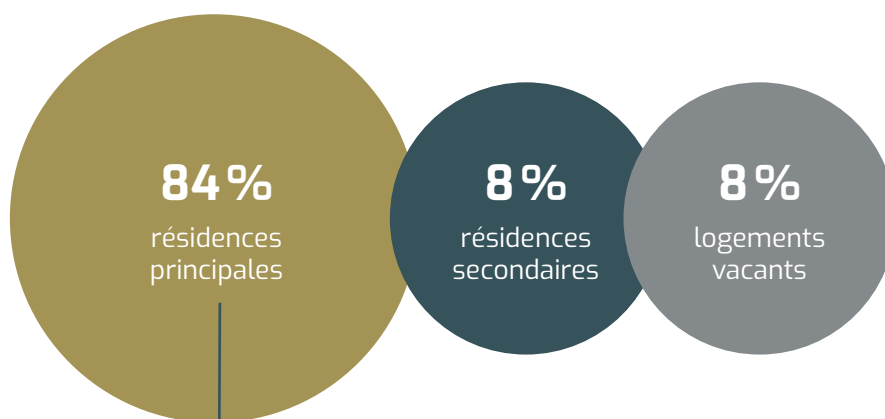
28 120 €
revenu annuel médian
disponible / UC

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Source: Insee 2022

109 588 logements

dont 84% de résidences principales

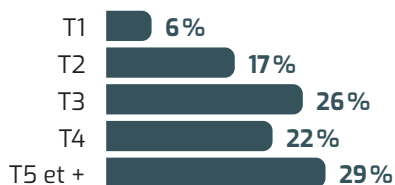


Parmi les

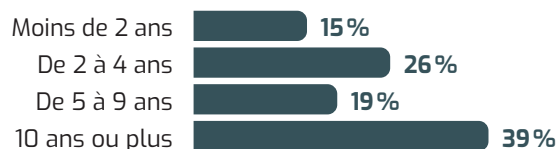
92 229

résidences principales

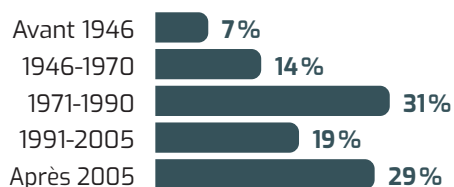
23% de T1-T2
51% de T4 et +



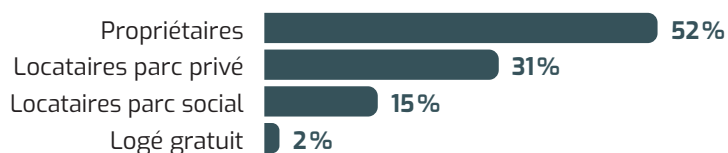
39% occupent leur logement depuis plus de 10 ans



Un tiers date de 1971-1990
Un tiers date d'après 2005



52% de propriétaires
Un tiers de locataires du parc privé



Les données de cadrage

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Source: Insee 2022

28 095 logements
locatifs privés

soit 30% des résidences principales

Typologie du parc locatif privé

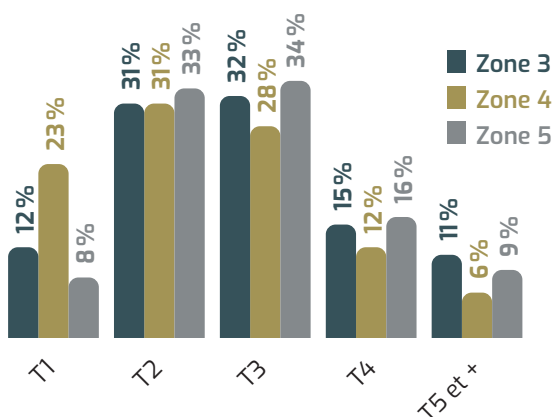
	Pays de Gex et Genevois		Zone 4		Zone 5		UU Annemasse	
Type d'habitat	90%	10%	94%	6%	89%	11%	90%	10%
	immeuble	maison	immeuble	maison	immeuble	maison	immeuble	maison
Type de location	76%	24%	86%	14%	88%	12%	83%	17%
	logements vides	logements meublés	logements vides	logements meublés	logements vides	logements meublés	logements vides	logements meublés
Taille du parc	9 987 logements		7 443 logements		10 665 logements		28 095 logements	

Une prédominance de petits logements

43% de T1-T2 pour la zone 3

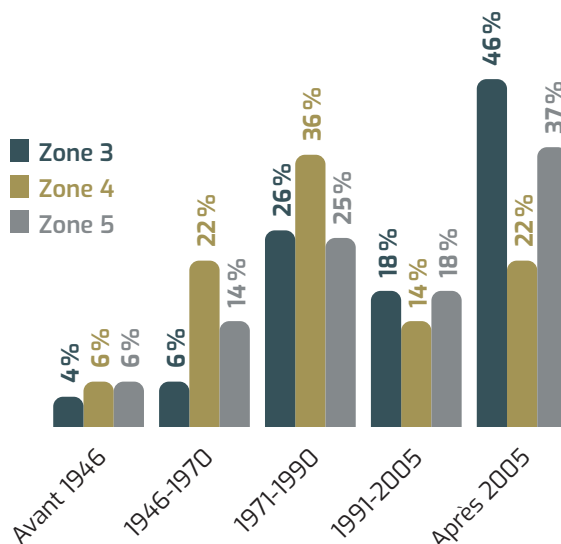
54% de T1-T2 pour la zone 4

41% de T1-T2 pour la zone 5



Un parc locatif plutôt récent en zone 3 et en zone 5

Près de 40% datent de 1971-1990 en zone 4



Les occupants du parc locatif privé

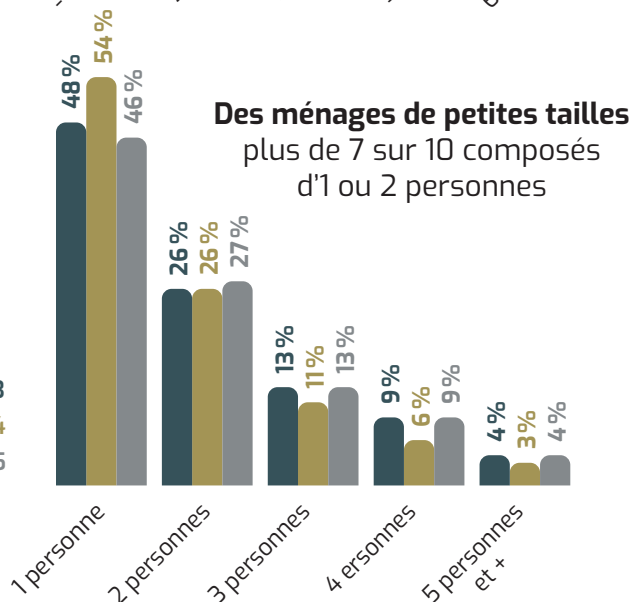
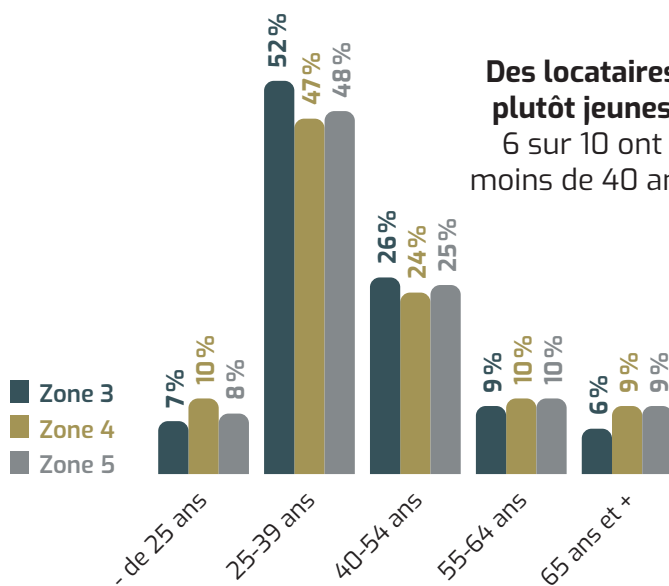
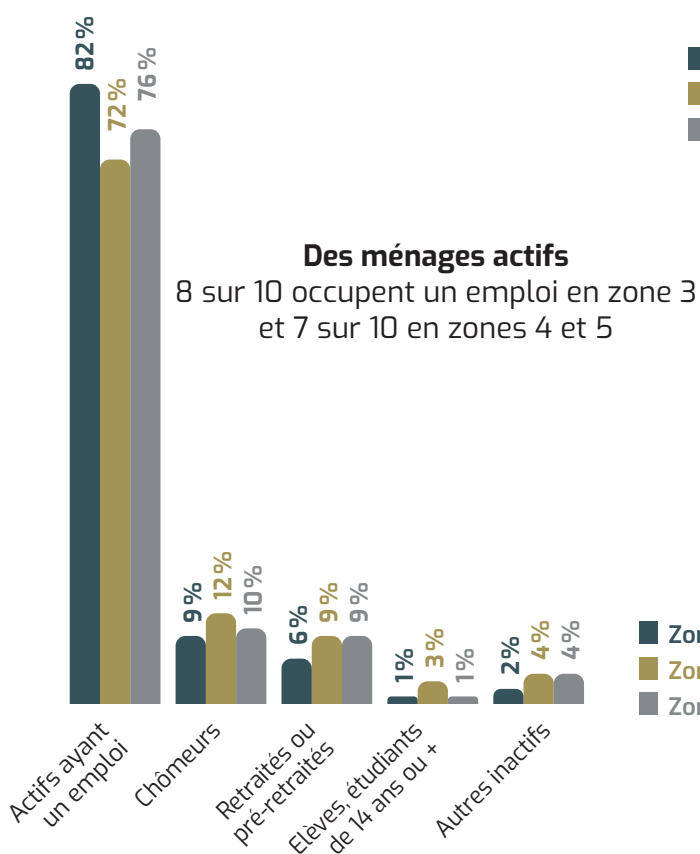
31%
d'emménagés récents
(moins de 2 ans)

75%
occupent le même logement que
l'année précédente

Une forte proportion déjà installée en Haute-Savoie

28 060 €
revenu annuel médian disponible/UC
(Filosofi 2021)

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



Les niveaux de loyers du parc privé en 2025

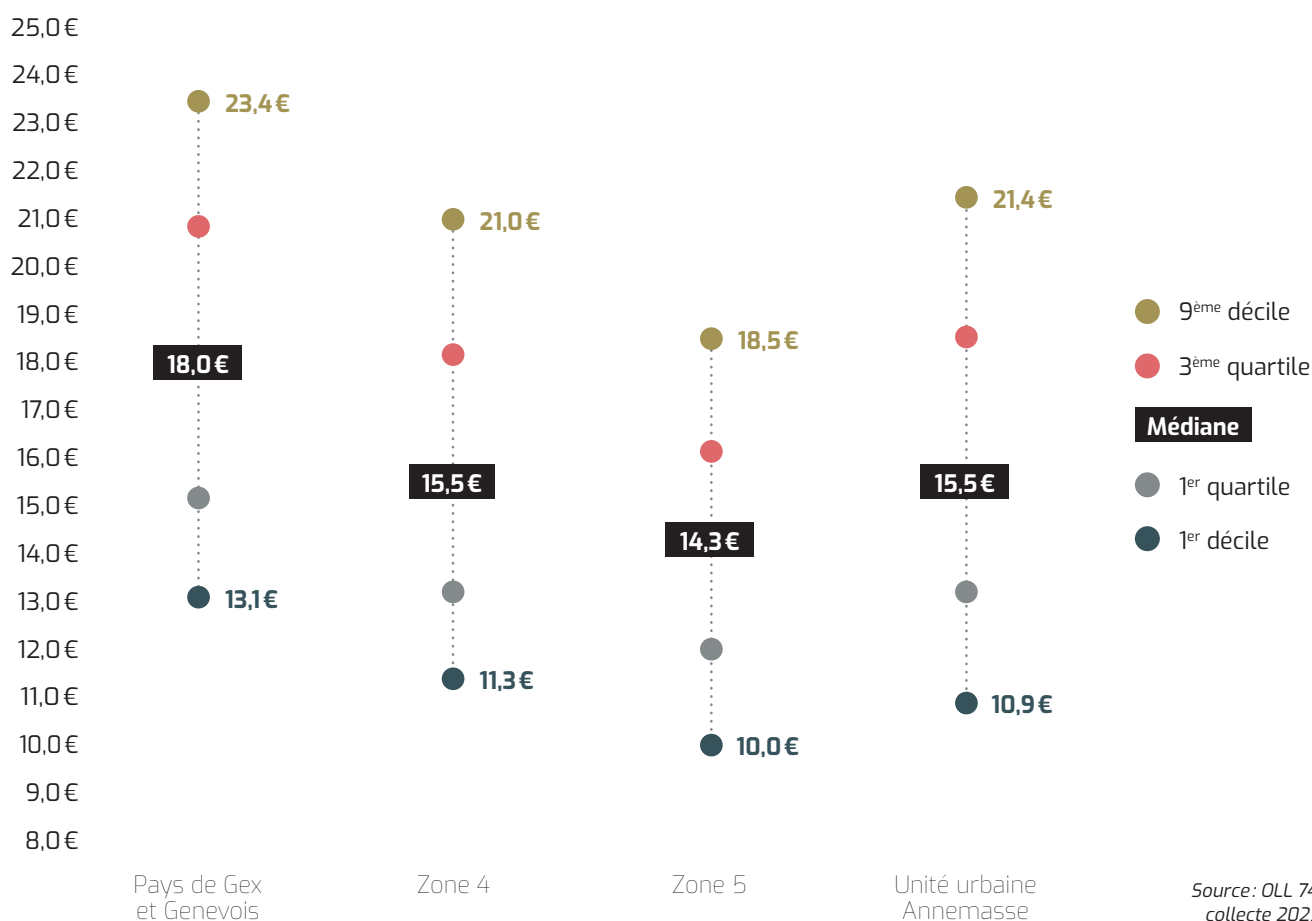
LE PAYS DE GEX ET GENEVOIS : ZONE LA PLUS CHÈRE

15,5 €/m²
loyer médian
hors charges

C'est le loyer médian d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'unité urbaine d'Annemasse en 2025 pour une surface moyenne de 66 m².

Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 909 euros.

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



Le loyer est influencé entre autres par la localisation du logement.

C'est au sein du Pays de Gex et du Genevois que les niveaux de loyers sont les plus onéreux.

La moitié des locataires paie plus de 18 €/m², soit 2,5 €/m² de plus qu'en zone 4 et 3,7 €/m² de plus qu'en zone 5.

Les niveaux de loyers y sont sensiblement plus élevés, reflet de l'attractivité marquée du territoire, portée par un solde migratoire dynamique, parmi les plus importants 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).

La zone 4, qui regroupe 2 quartiers d'Annemasse (Brouaz et Centre-gare) ainsi que des communes majoritairement de l'agglomération, affiche une distribution des loyers proche de celle de l'ensemble de l'unité urbaine.

La zone 5, qui regroupe le reste de la ville d'Annemasse et des communes plus éloignées, est la plus abordable financièrement, 8 % moins chère que la zone 4 et 26 % moins chère que la zone du Pays de Gex et du Genevois (au m²).

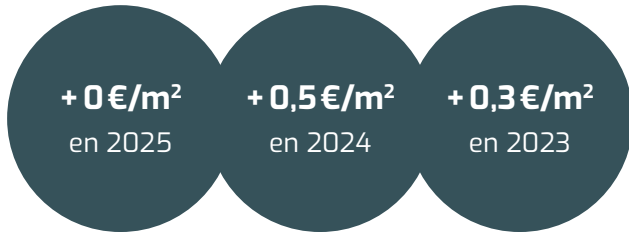
Niveaux de loyers selon la zone (€/m²)

Ensemble des logements	Pays de Gex et Genevois	Zone 4	Zone 5	Unité urbaine Annemasse
1 ^{er} quartile (m ²)	15,3€	13,3€	12,2€	13,3€
Loyer médian (m ²)	18€	15,5€	14,3€	15,5€
3 ^{ème} quartile (m ²)	20,8€	18,4€	16,3€	18,5€
Loyer médian (€)	1100€	800€	878€	909€
Surface moyenne	70 m ²	58 m ²	67 m ²	66 m ²
Nombre d'enquêtes	2055	1546	1988	5589

Source: OLL 74, collecte 2025

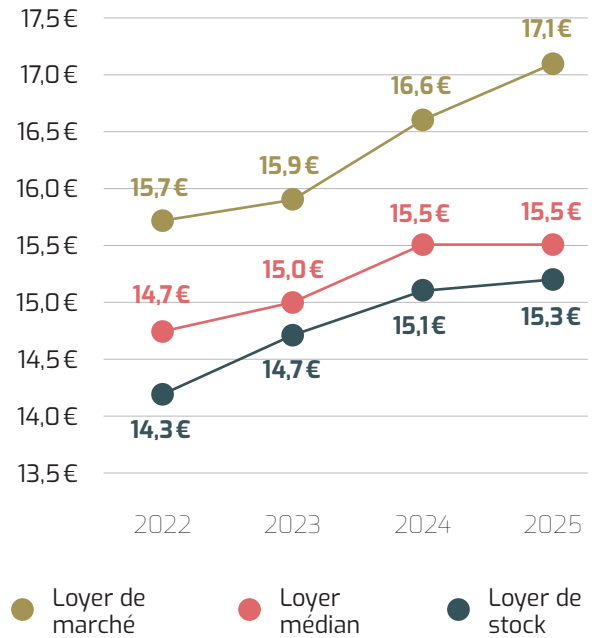
DES LOYERS EN PROGRESSION DEPUIS 2022

Le loyer médian de l'unité urbaine d'Annemasse en 2025 est comparable à celui observé en 2024 alors que la hausse avait été marquée entre 2023 et 2024.



Ce dernier a progressé à un rythme soutenu jusqu'en 2024, en lien avec le contexte inflationniste où l'Indice de référence des loyers (IRL) avait atteint son plus haut niveau en 2022, avec son plafonnement à 3,5% durant 8 trimestres consécutifs.

Loyers médians depuis 2022 (€/m²)



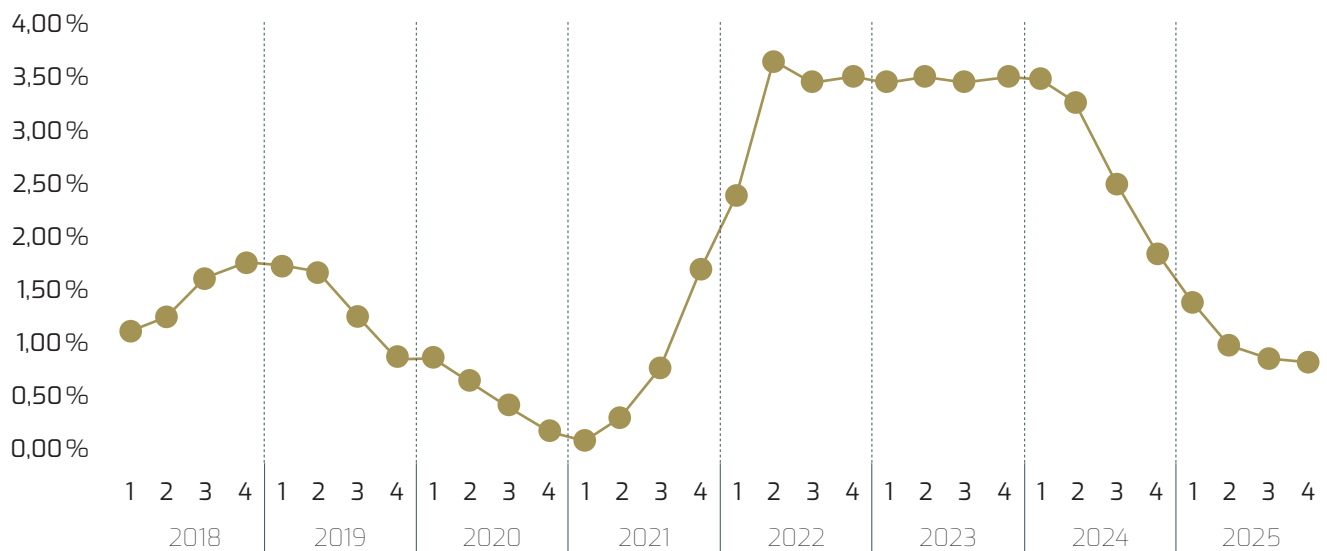
Source: OLL 74, collecte 2025

En revanche, les évolutions de loyers sont moins marquées entre 2024 et 2025 en raison de la forte baisse de l'IRL.

La faible mobilité résidentielle contribue à une nette augmentation du loyer de marché, avec un loyer médian des nouveaux emménagés passant de 16,6€/m² en 2024 à 17,1€/m² en 2025. Les loyers de marché dépassent largement ceux acquittés par les locataires stables, avec des écarts allant de 1,4€/m² en 2022 à 1,8€/m² en 2025.

Plus de détails sur les évolutions de loyers sont détaillés dans l'étude de l'ANIL (cf. p51).

Évolution de l'IRL depuis 2018



Source: Insee

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

Les niveaux de loyers varient en fonction du type d'habitat et des caractéristiques du logement, notamment sa surface et son nombre de pièces.

Les niveaux de loyers selon le type d'habitat

Les appartements se louent 0,3€/m² de plus que les maisons au sein de l'unité urbaine,

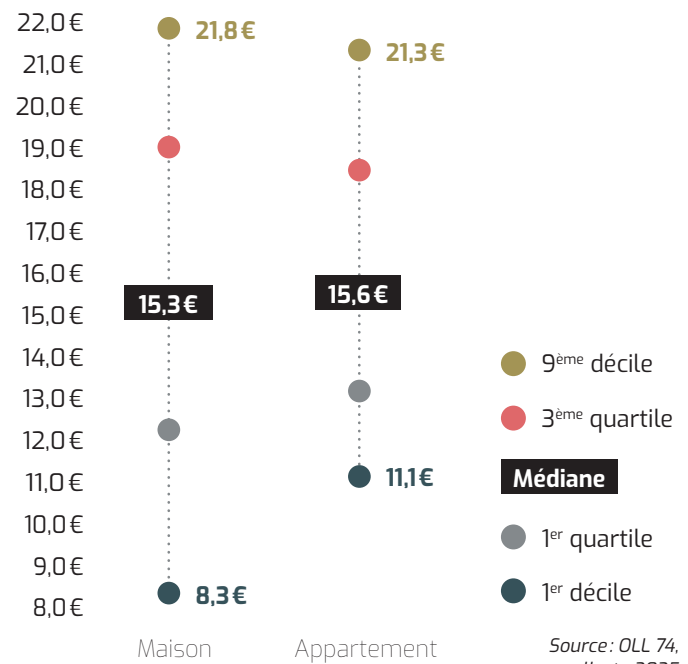
notamment en raison de leur localisation plus centrale et de leur surface moyenne plus réduite (62 m² contre 102 m²).

Les maisons se louent plus cher au sein de la zone 3 (Pays de Gex et Genevois), soit 1,2€/m² de plus.

Les loyers sont plus homogènes sur le marché collectif avec un écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers à 10,2€/m² (contre 13,5€/m² pour l'individuel).

	Maison	Appartement
Zone 3	19€	17,8€
Zone 4	ns	15,5€
Zone 5	13,9€	14,3€

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



Les niveaux de loyers selon le nombre de pièces

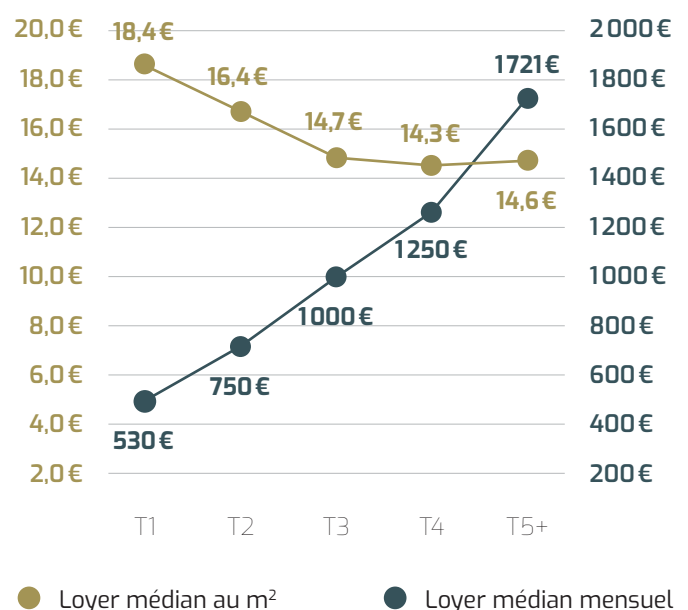
Une dégressivité des prix s'observe avec l'augmentation du nombre de pièces : plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé (à l'exception des T5+). Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements incompressibles (salle de bain, WC...). À l'inverse, le loyer global augmente naturellement avec la surface.

Dans l'unité urbaine d'Annemasse, un locataire sur deux paie un loyer supérieur à 18,4€/m² pour un studio de 30 m². C'est 3,8€/m² de plus qu'un grand logement (T5+).

La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements.

2€/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,7€/m² entre un T2 et T3 contre 0,4€/m² entre un T3 et T4. En revanche, pour louer un T5+, il faut payer 2% de plus qu'un T4 (au m²).

Loyer médian selon le nombre de pièces



Les niveaux de loyers selon la taille et la zone

Cette décroissance des prix se retrouve aussi à l'échelle des zones. Les logements 1 pièce affichent les loyers au mètre carré les plus élevés du parc locatif privé.

Dans le Pays de Gex et le Genevois, les loyers médians dépassent systématiquement ceux des zones 4 et 5. Les écarts sont significatifs pour toutes les typologies, et particulièrement marqués pour les logements 4 pièces, avec des loyers supérieurs de 5,6€/m² par rapport à la zone 4 et 4,9€/m² par rapport à la zone 5.

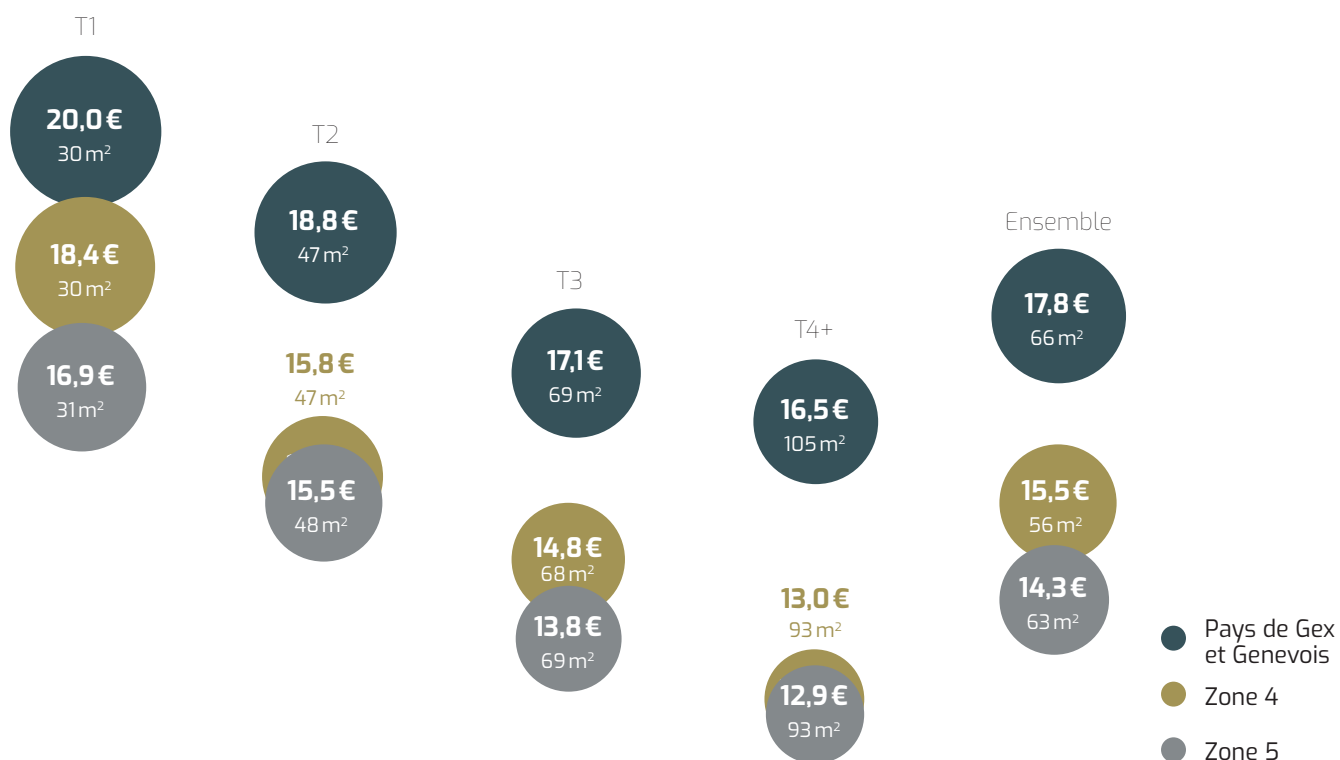
En revanche, les différences de loyers entre les zones 4 et 5 sont plus mesurées.

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 +
PAYS DE GEX ET GENEVOIS	1 ^{er} quartile (m ²)	17,5€	16,3€	14,5€	14,4€	13,3€
	Loyer médian (m ²)	20€	18,8€	17,2€	18,2€	16,3€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	23,1€	21,4€	19,8€	21,4€	19,3€
	Loyer médian (€)	600€	860€	1177€	1658€	2068€
	Surface moyenne	30m ²	47m ²	69m ²	93m ²	139m ²
	Nombre d'enquêtes	224	687	698	321	125
ZONE 4	1 ^{er} quartile (m ²)	15,5€	14,2€	13,3€	9,6€	ns
	Loyer médian (m ²)	18,4€	15,8€	14,9€	12,6€	ns
	3 ^{ème} quartile (m ²)	20€	18,1€	16,9€	14,9€	ns
	Loyer médian (€)	520€	750€	1000€	1130€	ns
	Surface moyenne	30m ²	47m ²	68m ²	90m ²	ns
	Nombre d'enquêtes	311	597	473	136	< 50
ZONE 5	1 ^{er} quartile (m ²)	14,8€	13,3€	12,1€	11,2€	ns
	Loyer médian (m ²)	16,9€	15,5€	13,7€	13,3€	ns
	3 ^{ème} quartile (m ²)	19,1€	17,1€	15,2€	15,3€	ns
	Loyer médian (€)	502€	711€	925€	1150€	ns
	Surface moyenne	31m ²	48m ²	70m ²	89m ²	ns
	Nombre d'enquêtes	195	831	737	183	< 50
UNITÉ URBAINE ANNE- MASSE	1 ^{er} quartile (m ²)	15,5€	14,4€	13€	12€	12€
	Loyer médian (m ²)	18,4€	16,4€	14,7€	14,3€	14,6€
	3 ^{ème} quartile (m ²)	20,4€	19€	17,5€	17,5€	17,3€
	Loyer médian (€)	530€	750€	1000€	1250€	1721€
	Surface moyenne	30m ²	47m ²	69m ²	91m ²	125m ²
	Nombre d'enquêtes	730	2115	1908	640	196

Source: OLL 74, collecte 2025

Loyer médian selon la taille des appartements et la zone (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2025

Les studios sont plus fréquemment des appartements. Comme pour l'ensemble de la répartition par nombre de pièces, ils présentent un loyer médian nettement supérieur à celui des grands appartements.

Pour louer un studio en zone 3, il faut payer 3,5€/m² de plus que pour un appartement T4+, 5,4€/m² de plus en zone 4 et 4€/m² de plus en zone 5. Par ailleurs, les appartements 4 pièces et plus sont en moyenne plus grands au sein de la zone du Pays de Gex et du Genevois, soit 12 mètres carrés de plus.

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 d'Annemasse, plus un logement est récent et plus le loyer au m² est élevé.

46 %
de logements
construits
après 2005

Les logements construits après 1990 sont les plus chers du marché, en lien notamment avec leur qualité énergétique (logements performants) et leur développement dans des secteurs plutôt attractifs.

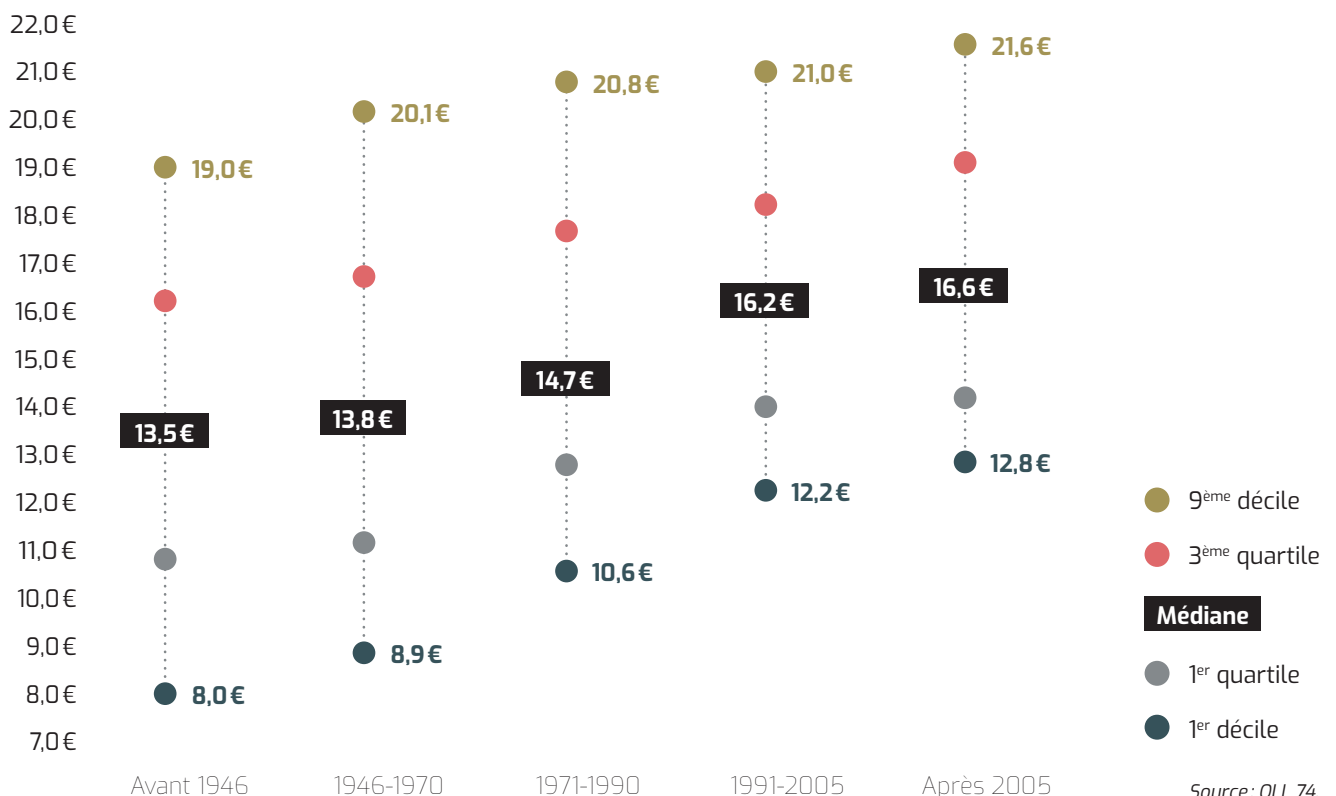
Ce segment du parc est en effet très représenté à l'échelle de l'unité urbaine, notamment dans le Pays de Gex et le Genevois où 46 % des logements ont été construits après 2005, en réponse à la forte croissance démographique de ce territoire.

**Périodes
avant 1946 et
1946-1970**
les plus
hétérogènes

Les périodes d'avant-guerre et de 1946-1970 sont les plus attractives financièrement et présentent des niveaux de loyers assez proches.

Ce sont sur ces 2 périodes que les loyers sont les plus hétérogènes, respectivement des écarts de 11,5 €/m² et 10,6 €/m² entre les 10 % des loyers les plus chers et les 10 % des loyers les moins chers. Cela s'explique 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. Les logements anciens (avant 1946) sont nettement plus grands que les autres : 85 m² en moyenne contre 62 m² pour les logements construits après 2005.

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



Source: OLL 74, collecte 2025

Le même constat s'observe à l'échelle des zones.

Le loyer au m² est de plus en plus élevé à mesure que l'époque de construction est récente.

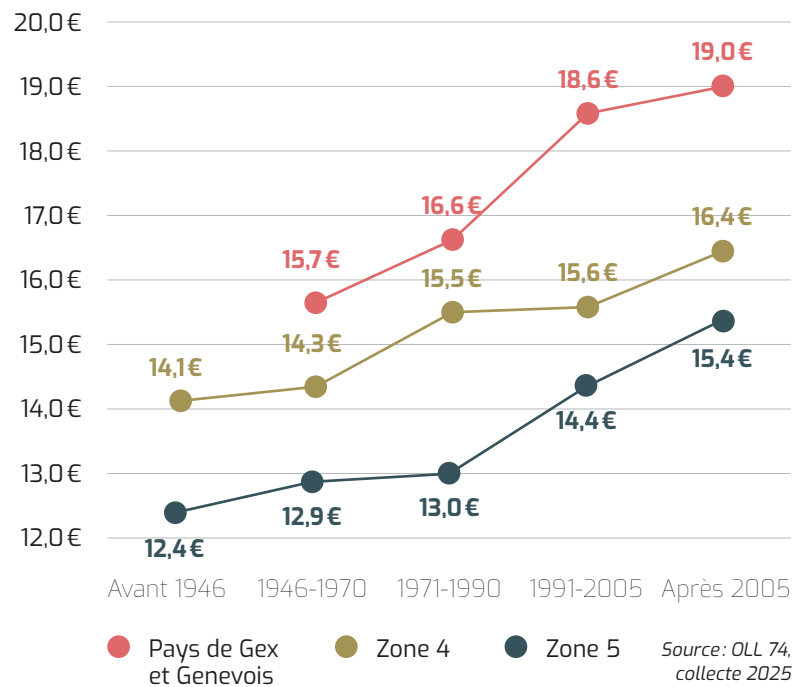
Les logements les plus récents se positionnent comme les plus onéreux du marché dans les 3 zones.

De manière générale, les loyers observés en zone 3 sont nettement supérieurs à ceux des zones 4 et 5, quelle que soit l'époque de construction.

Les écarts sont plus marqués sur les segments 1991-2005 et après 2005.

Les logements du Pays de Gex et Genevois sont en moyenne plus grands et en particulier par rapport à ceux situés en zone 4.

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



Niveaux 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
PAYS DE GEX ET GENEVOIS	1 ^{er} quartile (m ²)	ns	12,6 €	14,4 €	16,6 €	16,3 €
	Loyer médian (m ²)	ns	15,7 €	16,6 €	18,6 €	19 €
	3 ^{ème} quartile (m ²)	ns	19,6 €	19 €	20,6 €	21,8 €
	Loyer médian (€)	ns	927 €	1075 €	1200 €	1085 €
	Surface moyenne	ns	68 m ²	70 m ²	74 m ²	65 m ²
	Nombre d'enquêtes	< 50	183	361	365	1111
ZONE 4	1 ^{er} quartile (m ²)	10,2 €	12,5 €	13,4 €	13,9 €	14,6 €
	Loyer médian (m ²)	14,1 €	14,3 €	15,5 €	15,6 €	16,4 €
	3 ^{ème} quartile (m ²)	16,8 €	16,8 €	18,7 €	17,3 €	19,1 €
	Loyer médian (€)	805 €	800 €	749 €	890 €	872 €
	Surface moyenne	70 m ²	62 m ²	53 m ²	64 m ²	55 m ²
	Nombre d'enquêtes	108	191	543	185	519
ZONE 5	1 ^{er} quartile (m ²)	10,4 €	11,2 €	11,2 €	13,1 €	14 €
	Loyer médian (m ²)	12,4 €	12,9 €	13 €	14,4 €	15,4 €
	3 ^{ème} quartile (m ²)	15,3 €	15,7 €	15,1 €	16,4 €	17,1 €
	Loyer médian (€)	980 €	890 €	800 €	950 €	866 €
	Surface moyenne	83 m ²	68 m ²	67 m ²	72 m ²	60 m ²
	Nombre d'enquêtes	108	210	402	189	1079
UNITÉ URBAINE ANNE-MASSE	1 ^{er} quartile (m ²)	10,4 €	11,7 €	12,6 €	14,1 €	14,6 €
	Loyer médian (m ²)	13,5 €	14,2 €	14,9 €	16,2 €	16,8 €
	3 ^{ème} quartile (m ²)	16,3 €	16,8 €	17,9 €	18,8 €	19,6 €
	Loyer médian (€)	943 €	858 €	845 €	1000 €	929 €
	Surface moyenne	85 m ²	66 m ²	63 m ²	71 m ²	62 m ²
	Nombre d'enquêtes	251	584	1306	739	2709

Source: OLL 74, collecte 2025

DES LOYERS DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉS

Définitions

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 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).

Il 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 2025 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire ayant conservé le même logement.

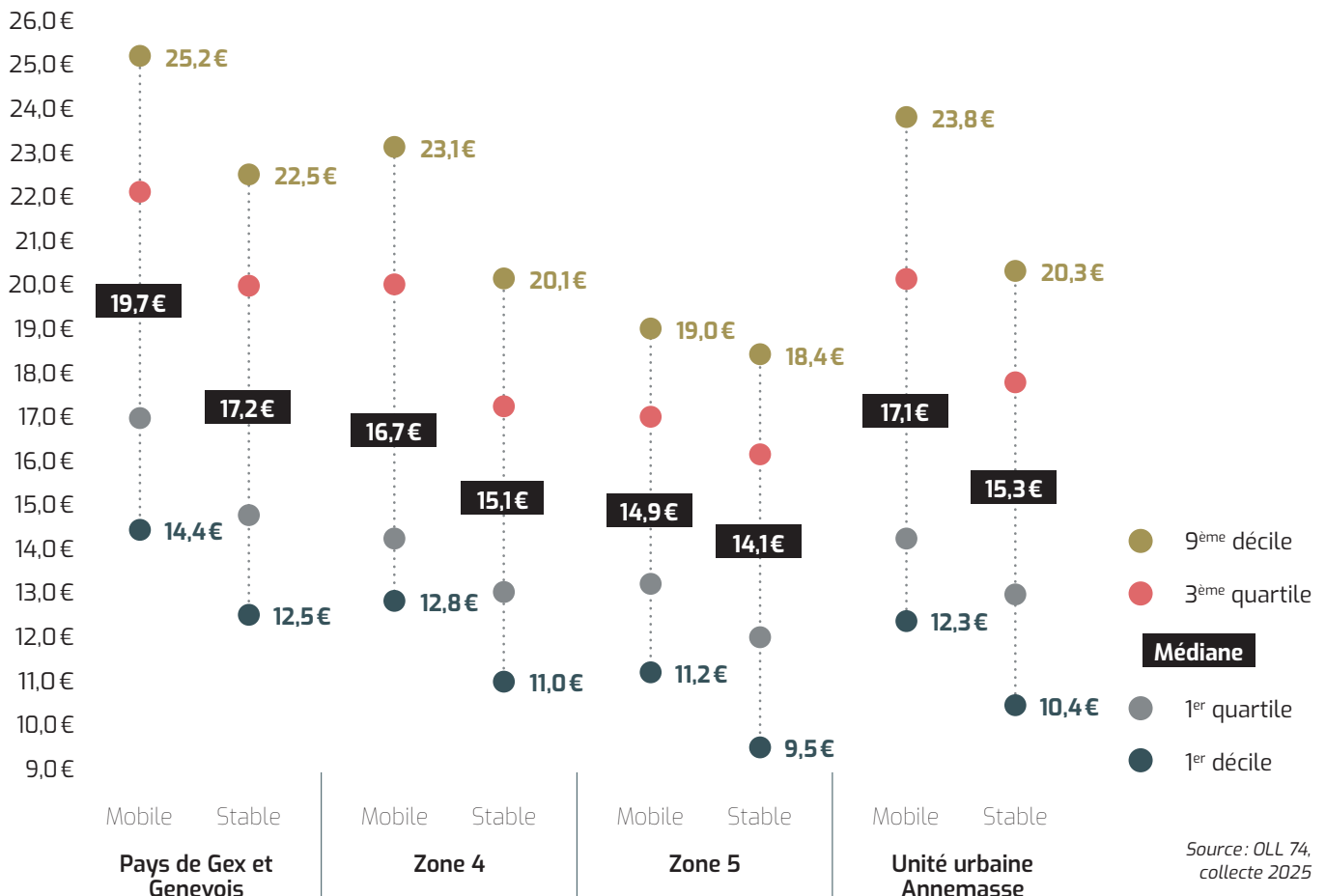
**1,8 €/m²
de plus**

pour 1 locataire sur 2
ayant emménagé
en 2025

Dans l'unité urbaine d'Annemasse, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2025 paie un loyer supérieur à 17,1 €/m², soit 1,8 €/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 du Pays de Gex et du Genevois (15 % 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		Mobile	Stable	Écart de loyer au m ² entre mobiles et stables (%)
PAYS DE GEX ET GENEVOIS	Loyer médian (€) Surface moyenne Nombre d'enquêtes	1150 € 67 m ² 536	1084 € 72 m ² 1519	15 %
ZONE 4	Loyer médian (€) Surface moyenne Nombre d'enquêtes	780 € 54 m ² 310	800 € 60 m ² 1236	11 %
ZONE 5	Loyer médian (€) Surface moyenne Nombre d'enquêtes	900 € 67 m ² 363	870 € 68 m ² 1625	6 %
UNITÉ URBAINE ANNE-MASSE	Loyer médian (€) Surface moyenne Nombre d'enquêtes	950 € 63 m ² 1209	900 € 67 m ² 4380	12 %

Source: OLL 74, collecte 2025

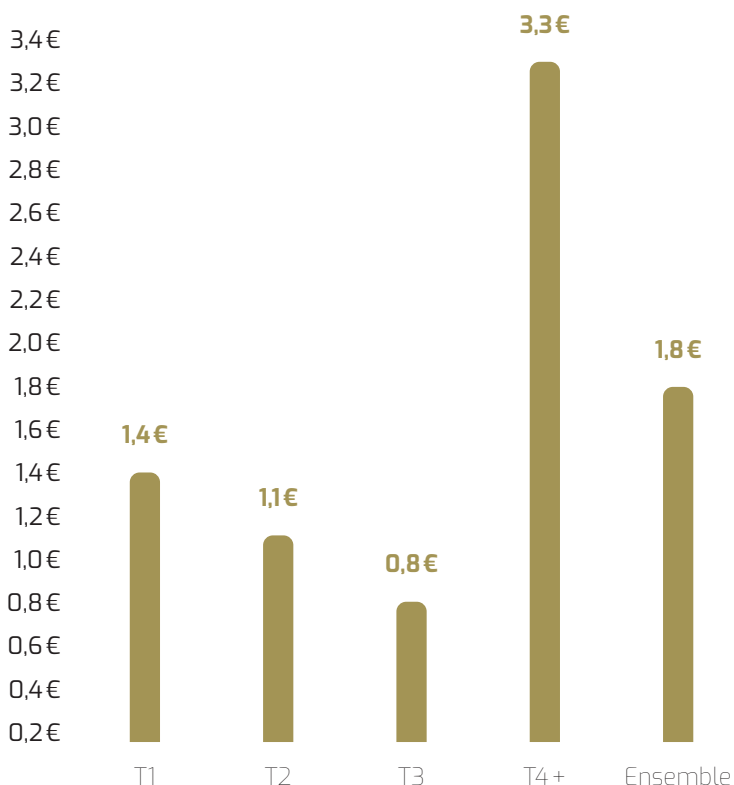
Le loyer de marché est également plus élevé quel que soit le nombre de pièces du logement.

Les écarts de loyers sont assez marqués sur toutes les typologies, mais particulièrement sur les 4 pièces et plus.

Cela témoigne de la forte tension observée sur le territoire et qui s'accroît chaque année, en raison d'une offre très limitée et d'une faible mobilité.

Les grands logements (T4+) représentent seulement 23% de l'offre locative.

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



Source: OLL 74, collecte 2025

LA GESTION LOCATIVE 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 sur les prix de location.



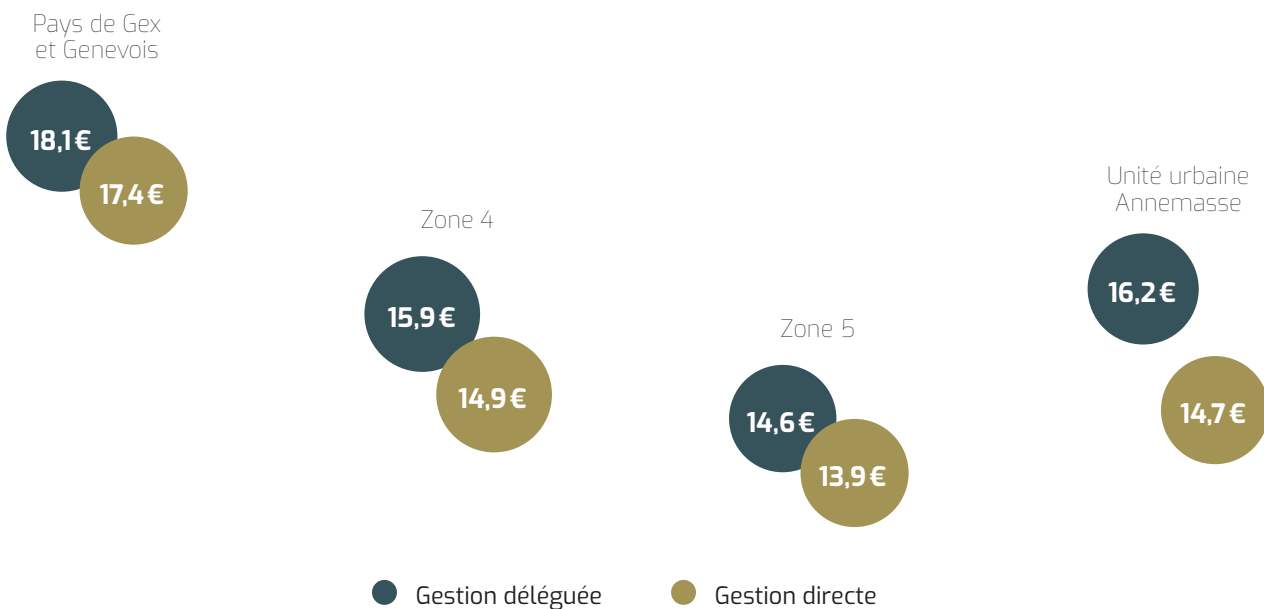
À l'échelle de l'unité urbaine d'Annemasse, un logement géré par une agence immobilière se loue 1,5 €/m² de plus.

Ce constat se vérifie aussi à l'échelle des zones, avec une différence d'1 €/m² pour la zone 4 et 0,7 €/m² pour les zones 3 et 5.

Les logements situés dans le Pays de Gex et le Genevois affichent des loyers sensiblement plus élevés sur les 2 types de gestion.

Un logement situé dans le Pays de Gex et Genevois se loue 14 % plus cher en gestion déléguée par rapport à un logement situé en zone 4 et 24 % plus cher par rapport à un logement situé en zone 5.

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



Source: OLL 74, collecte 2025

Si vous souhaitez participer à la prochaine enquête loyer 2026 à Annemasse, scannez-moi!



L'UNITÉ URBAINE DE THONON-LES-BAINS

CHIFFRES CLÉS 2025

2925

logements
collectés

13,1€/m²

loyer
médian

67 m²

surface
moyenne

750 €

loyer médian
mensuel

Les données de cadrage

CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Source: Insee 2022

Chiffres clés de l'unité urbaine de Thonon-les-Bains

121 090
habitants
dont 31% à Thonon

+ 1,4 %
variation annuelle
moyenne
de la population
(entre 2016 et 2022)

2,2
personnes
par ménage

34 %
de la population
a moins de 30 ans

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

Chiffres clés du département de la Haute-Savoie

849 583
habitants

+ 1 %
variation annuelle
moyenne
de la population

2,2
taille moyenne
des ménages

35 %
de la population
a moins de 30 ans

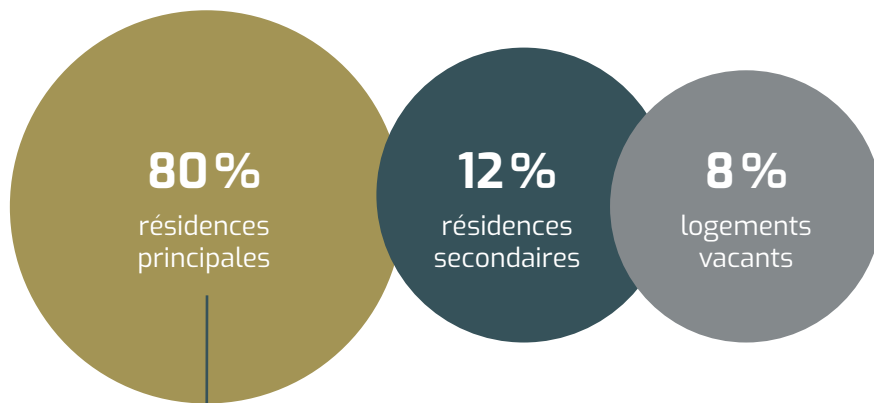
28 120 €
revenu annuel médian
disponible / UC

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Source: Insee 2022

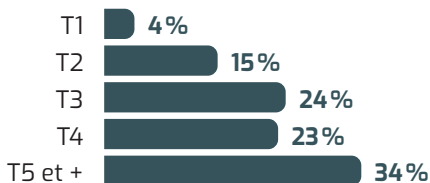
69 282 logements

dont 80% de résidences principales

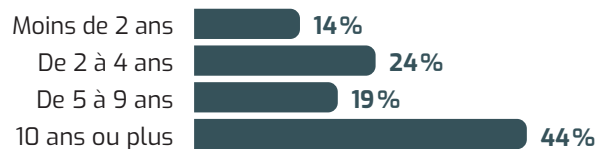


Parmi les
55 080
résidences principales

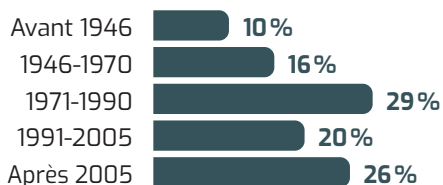
19% de T1-T2
57% de T4 et +



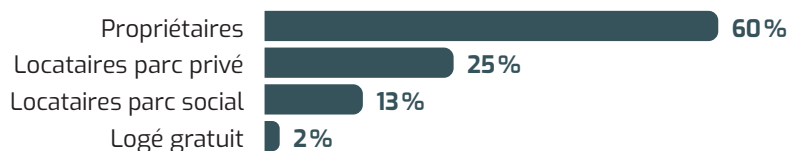
44% occupent leur logement
depuis plus de 10 ans



Un tiers date de 1971-1990
Un quart date d'après 2005



60% de propriétaires
Un quart de locataires du parc privé



Les données de cadrage

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Source: Insee 2022

13 573 logements
locatifs privés

soit 25% des résidences principales

Typologie du parc locatif privé

Type d'habitat

85%
immeuble

15%
maison

Type de location

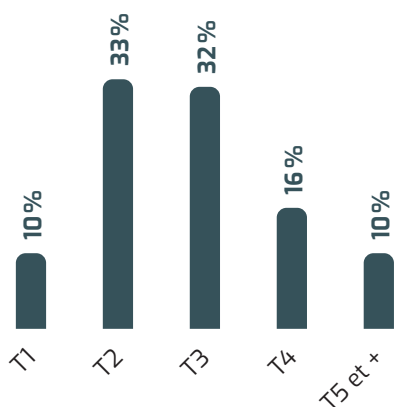
87%
logements vides

13%
logements meublés

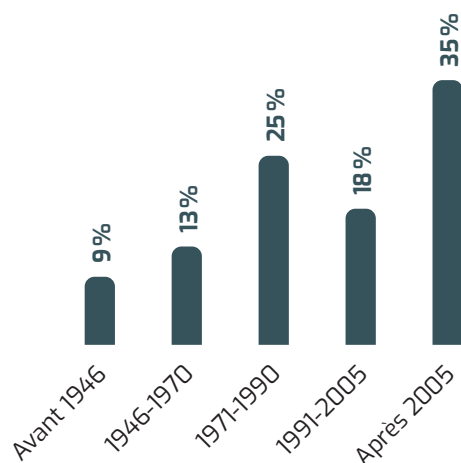
Taille du parc

13 573
logements

Une prédominance de petits logements
43% de T1-T2



Un quart date de 1971-1990
35% datent d'après 2005



Les occupants du parc locatif privé

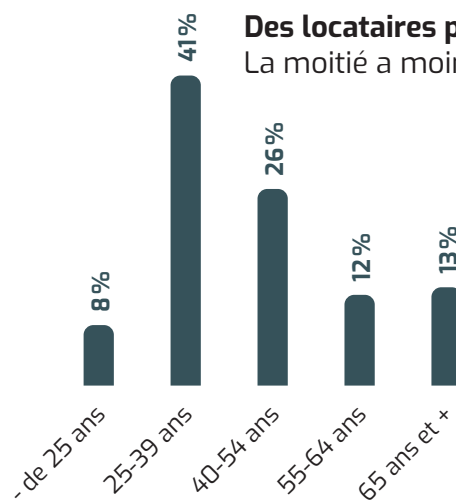
29%
d'emménagés récents
(moins de 2 ans)

75%
occupent le même logement que
l'année précédente

Une forte proportion déjà installée en Haute-Savoie

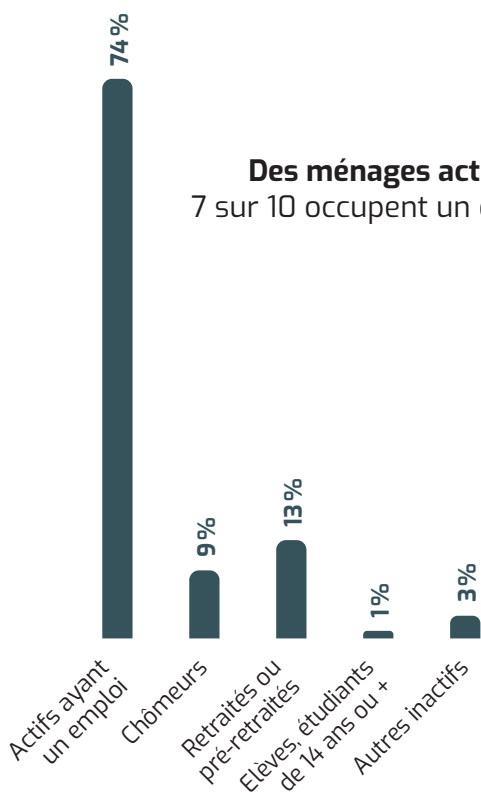
25 160 €
revenu annuel médian
disponible/UC
(Filosofi 2021)

Des locataires plutôt jeunes La moitié a moins de 40 ans



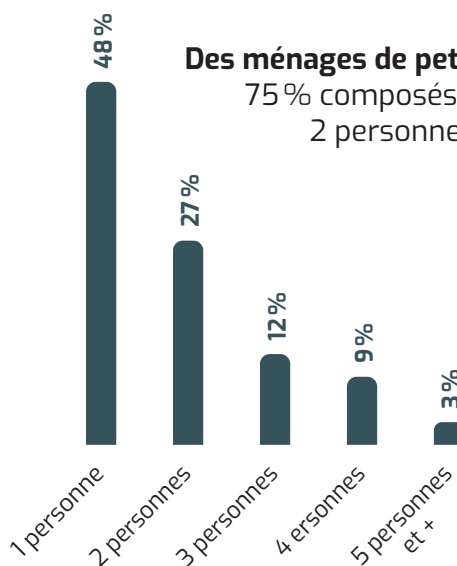
Des ménages actifs

7 sur 10 occupent un emploi



Des ménages de petites tailles

75% composés d'1 ou 2 personnes



Les niveaux de loyers du parc privé en 2025

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

L'unité urbaine de Thonon-les-Bains inclut pour la première fois l'ensemble des communes de Thonon Agglo qui ne sont pas soumises à la TLV, soit 18 communes supplémentaires.



C'est le loyer médian d'un logement locatif privé loué vide au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian en 2025 pour une surface moyenne de 67 m².

Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 750 euros.

Les niveaux de loyers selon le type d'habitat

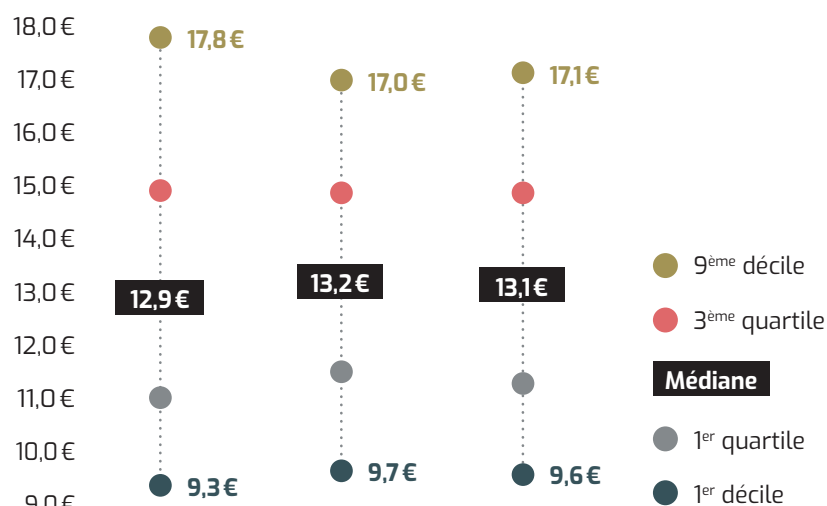
Les appartements se louent 0,3€/m² de plus que les maisons,

notamment en raison de leur localisation plus centrale et de leur surface moyenne plus réduite (62m² contre 97 m²).

Les loyers sont plus homogènes sur le marché collectif

avec un écart entre les 10% des logements les plus chers et les 10% les moins chers à 7,3€/m² contre 8,5€/m² pour le parc individuel.

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



	Maison	Appartement	Ensemble
Surface	97 m ²	62 m ²	67 m ²
Loyer médian	1100 €	719 €	750 €
Nb d'enquêtes	167	2758	2925

Source: OLL 74, collecte 2025

Les niveaux de loyers selon le nombre de pièces

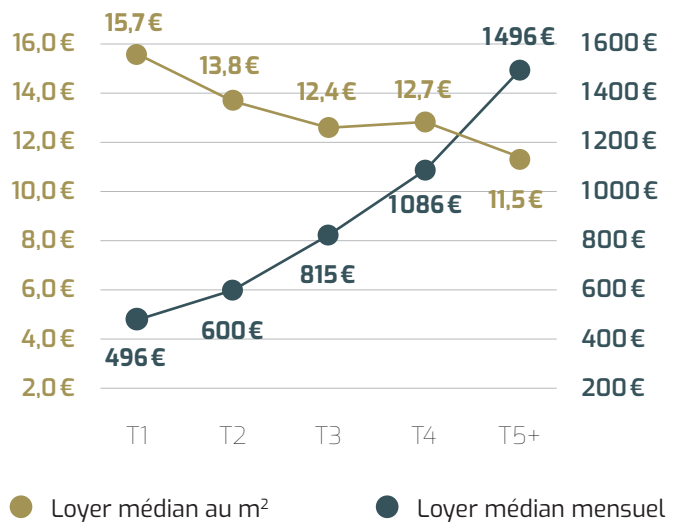
Une dégressivité des prix s'observe avec l'augmentation du nombre de pièces : plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé (à l'exception des T4). Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements incompressibles (salle de bain, WC...). À l'inverse, le loyer global augmente naturellement avec la surface.

Au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian, un locataire sur deux paie plus de 15,7€/m² pour un studio de 30 m² en moyenne. C'est 4,2€/m² de plus qu'un grand logement (T5+).

La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements.

1,9€/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,4€/m² entre un T2 et T3. Les grands logements (T5+) sont nettement plus grands que les 4 pièces, mesurant en moyenne 53 m² de plus.

Loyer médian selon le nombre de pièces



Source: OLL 74, collecte 2025

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

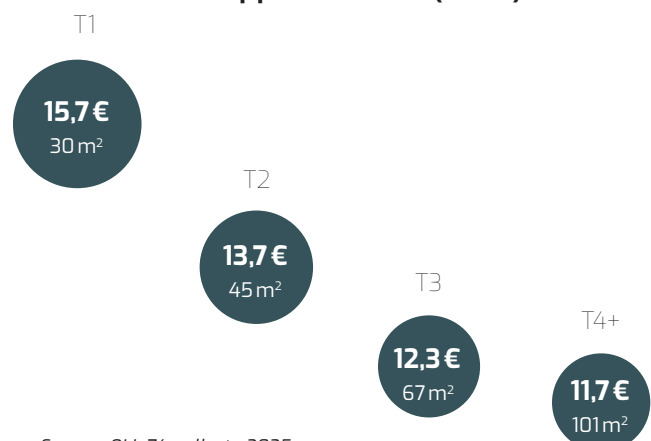
Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1 ^{er} quartile (m ²)	14,3	12,1	11	10	10
Loyer médian (m ²)	15,7	13,8	12,4	12,7	11,5
3 ^{ème} quartile (m ²)	17,5	15,4	14,3	14,6	13,6
Loyer médian (€)	496	600	815	1086	1496
Surface moyenne	30 m ²	46 m ²	67 m ²	91 m ²	144 m ²
Nombre d'enquêtes	253	1189	1033	339	111

Source: OLL 74, collecte 2025

Les studios sont plus fréquemment des appartements. Comme pour l'ensemble de la répartition par nombre de pièces, ils présentent un loyer médian nettement supérieur à celui des grands appartements.

Les studios se louent 4€/m² de plus qu'un appartement 4 pièces et plus.

Loyer médian selon la taille des appartements (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2025

LES LOGEMENTS RÉCENTS LES PLUS CHERS

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 après 1990 sont les plus chers du marché, en lien notamment avec leur qualité énergétique (logements performants) et leur développement dans des secteurs plutôt attractifs.

Les loyers du parc récent (après 2005) sont les plus homogènes, avec 5,5€/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. Cette situation est notamment liée à la mise en œuvre successive de dispositifs d'investissement locatif imposant des plafonds locatifs.

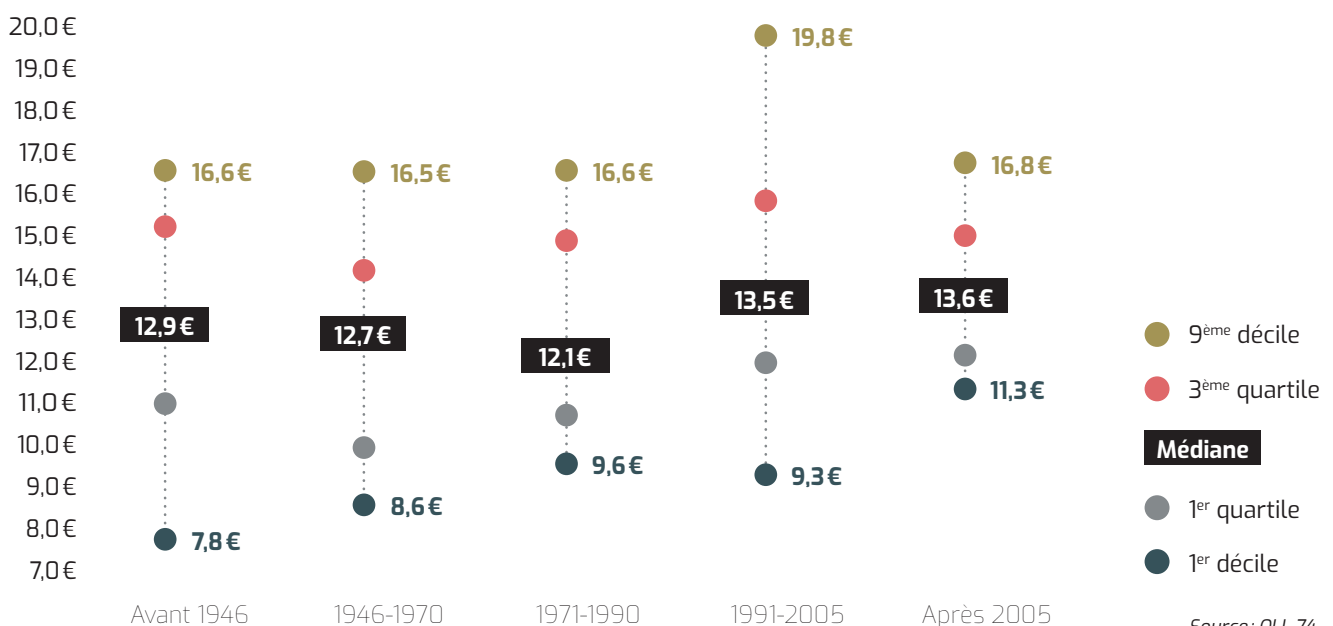
Les périodes 1946-1970 et 1971-1990 sont les plus attractives financièrement et présentent une distribution des loyers assez proches.

Ce sont des logements qui se différencient des autres en raison de leurs caractéristiques particulières (chauffage collectif plus fréquent, grandes pièces...).

Le parc d'avant-guerre affiche un loyer élevé mais propose une plus grande variété de prix : 80% des loyers sont compris entre 7,8€/m² et 16,6€/m² (écart interdécile de 8,8€/m²).

Cela peut s'expliquer notamment en raison d'une offre plus diversifiée sur ce segment de marché (localisation, taille du logement, qualité thermique...).

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



Source: OLL 74, collecte 2025

Niveaux 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€	10€	10,6€	11,9€	12,2€
Loyer médian (m ²)	12,9€	12,7€	12,1€	13,5€	13,6€
3 ^{ème} quartile (m ²)	15,3€	14,2€	14,8€	15,8€	15€
Loyer médian (€)	700€	750€	750€	910€	740€
Surface moyenne	73m ²	68m ²	71m ²	70m ²	59m ²
Nombre d'enquêtes	257	271	496	361	1540

Source: OLL 74, collecte 2025

DES LOYERS DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉS

Définitions

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 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).

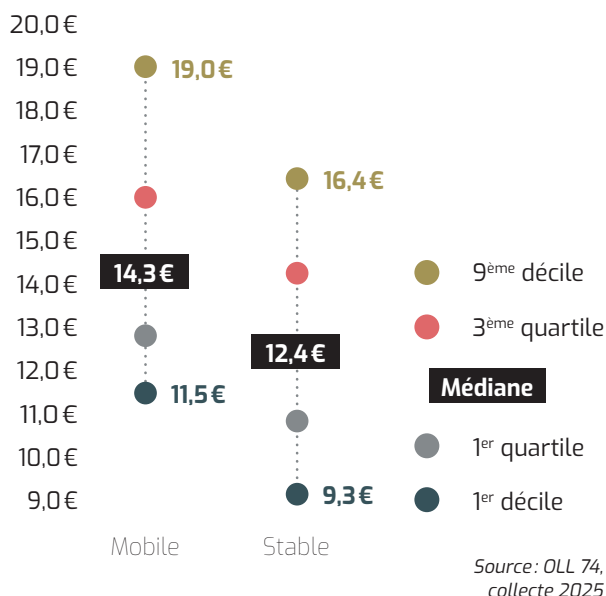
Il est fréquemment plus élevé que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables). En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est contrôlée par l'indice de référence des loyers (IRL). Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2025 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire ayant conservé le même logement.

**+ 15%
de loyer**

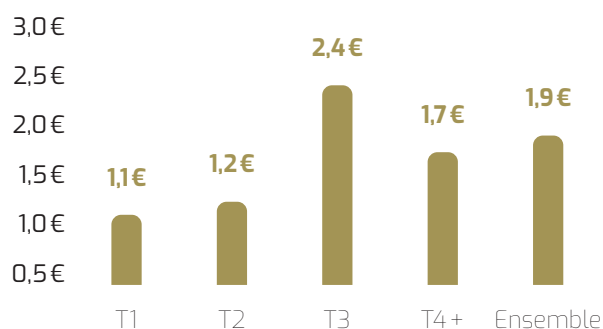
pour 1 locataire sur 2
ayant emménagé
en 2025

Au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2025 paie un loyer au mètre carré 15% plus cher que celui des locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an.

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



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



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

Ancienneté d'occupation

Loyer médian (€)
Surface moyenne
Nombre d'enquêtes

Mobile

794 €
66 m²
498

Stable

724 €
68 m²
2427

Source : OLL 74, collecte 2025

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

Les écarts de loyers sont assez marqués sur toutes les typologies, mais particulièrement sur les 3 pièces.

Cela témoigne de la forte tension observée sur le territoire et qui s'accroît chaque année, en raison d'une offre très limitée et d'une faible mobilité.

LA GESTION DIRÈCTE 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 sur les prix de location.

+ 30 centimes
le mètre carré
en gestion directe

Un logement géré directement par le propriétaire bailleur se loue 30 centimes du mètre carré de plus.

De même, les appartements se louent 0,7 €/m² de plus lorsqu'ils sont gérés par le propriétaire bailleur. Une différence notable concerne la superficie : les logements gérés directement sont en moyenne 10 m² plus grands que ceux 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)	12,9 €	13,6 €
	Surface moyenne	60 m ²	64 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 644	114
MAISON	Loyer médian (m ²)	14,3 €	ns
	Surface moyenne	104 m ²	ns
	Nombre d'enquêtes	125	< 50
ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Loyer médian (m ²)	13 €	13,3 €
	Surface moyenne	62 m ²	72 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 769	156

Source : OLL 74, collecte 2025

Si vous souhaitez participer à la prochaine enquête loyer 2026 à Thonon-les-Bains, scannez-moi !



L'UNITÉ URBAINE DE CLUSES

CHIFFRES CLÉS 2025

1284

logements
collectés

11,8 €/m²

loyer
médian

67 m²

surface
moyenne

700 €

loyer médian
mensuel

Les données de cadrage

CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Source: Insee 2022

Chiffres clés de l'unité urbaine de Cluses

94 112
habitants
dont 18 % à Cluses

+ 0,7 %
variation annuelle
moyenne
de la population
(entre 2016 et 2022)

2,3
personnes
par ménage

37 %
de la population
a moins de 30 ans

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

Chiffres clés du département de la Haute-Savoie

849 583
habitants

+ 1 %
variation annuelle
moyenne
de la population

2,2
taille moyenne
des ménages

35 %
de la population
a moins de 30 ans

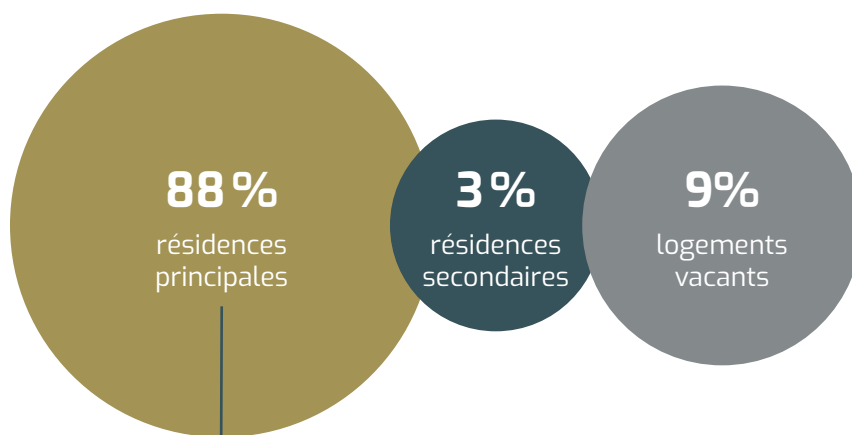
28 120 €
revenu annuel médian
disponible / UC

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Source: Insee 2022

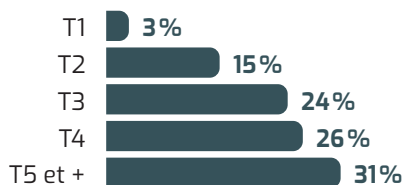
46 335 logements

dont 88 % de résidences principales

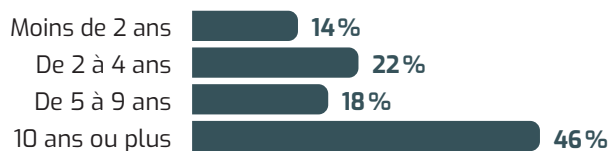


Parmi les
40 632
résidences principales

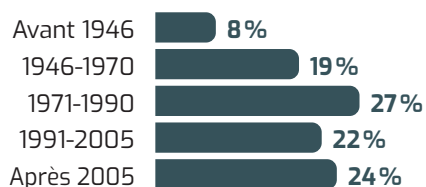
18 % de T1-T2
57 % de T4 et +



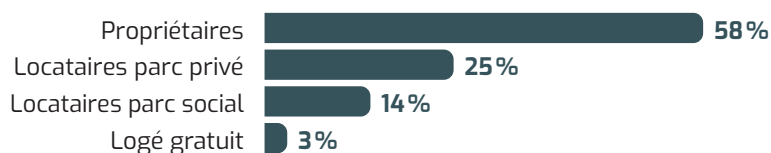
46 % occupent leur logement
depuis plus de 10 ans



Un tiers date de 1971-1990
Un quart date d'après 2005



58 % de propriétaires
Un quart de locataires du parc privé



Les données de cadrage

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Source: Insee 2022

9 632 logements
locatifs privés

soit 24% des résidences principales

Typologie du parc locatif privé

Type d'habitat

88%
immeuble

12%
maison

Type de location

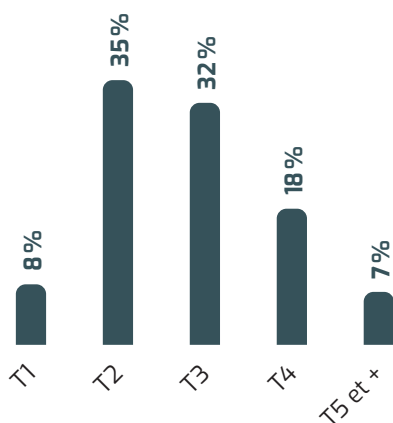
89%
logements vides

11%
logements meublés

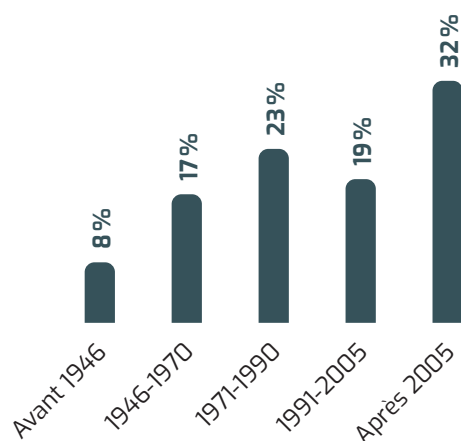
Taille du parc

9 632
logements

Une prédominance de petits logements
43% de T1-T2



Un quart date de 1971-1990
Un tiers date d'après 2005



Les occupants du parc locatif privé

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

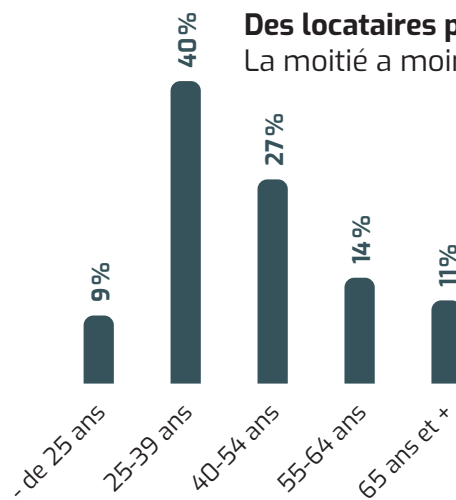
75%
occupent le même logement que
l'année précédente

Une forte proportion déjà installée en Haute-Savoie

23 290 €
revenu annuel médian
disponible/UC
(Filosofi 2021)

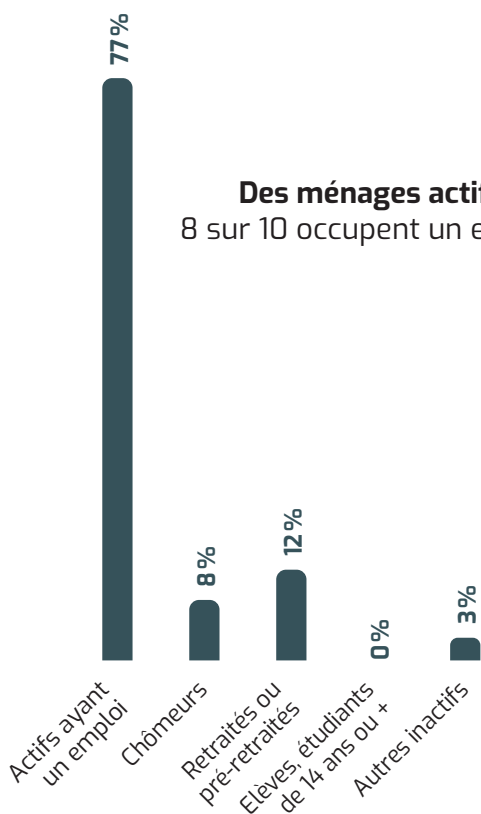
Des locataires plutôt jeunes

La moitié a moins de 40 ans



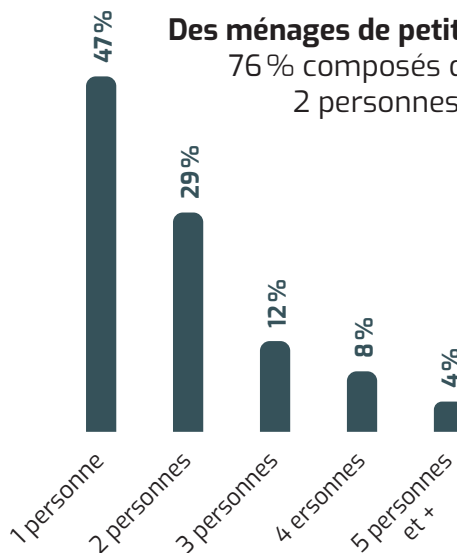
Des ménages actifs

8 sur 10 occupent un emploi



Des ménages de petites tailles

76% composés d'1 ou 2 personnes



Les niveaux de loyers du parc privé en 2025

LES PETITS LOGEMENTS : LES PLUS CHERS AU M²

11,8 €/m²
loyer médian
hors charges

C'est le loyer médian d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'unité urbaine de Cluses en 2025 pour une surface moyenne de 67 m².

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

Les niveaux de loyers varient en fonction des caractéristiques du logement, notamment sa surface et sa taille.

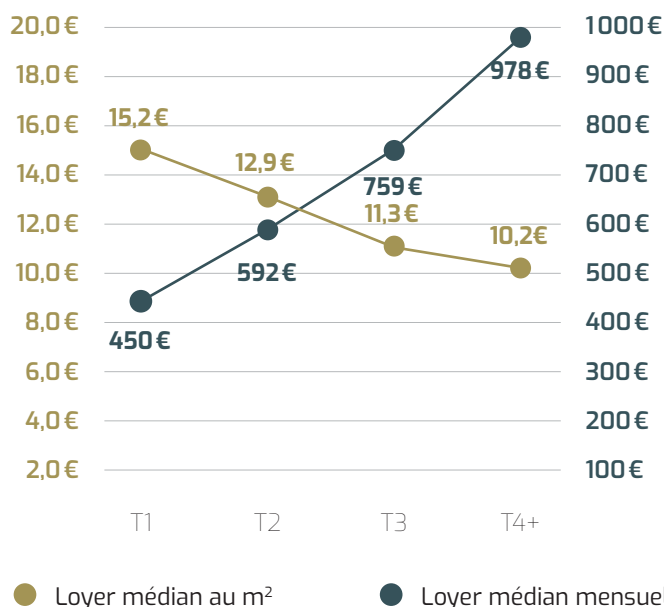
Une dégressivité des prix s'observe avec l'augmentation du nombre de pièces : plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements incompressibles (salle de bain, WC...). À l'inverse, le loyer global augmente naturellement avec la surface.

Un locataire sur deux paie plus de 15,2 €/m² pour un studio d'une surface moyenne de 31 m². C'est 5 €/m² de plus qu'un grand logement (T4 et plus).

La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements.

2,3 €/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,6 €/m² entre un T2 et T3 contre 1,1 €/m² d'écart entre un T3 et T4+.

Loyer médian selon le nombre de pièces



Source : OLL 74, collecte 2025

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

Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
1 ^{er} quartile (m ²)	12,9€	11,8€	10€	9€
Loyer médian (m ²)	15,2€	12,9€	11,3€	10,2€
3 ^{ème} quartile (m ²)	17,6€	15€	13€	11,3€
Loyer médian (€)	450€	592€	759€	978€
Surface moyenne	31m ²	46m ²	68m ²	101m ²
Nombre d'enquêtes	106	530	499	149

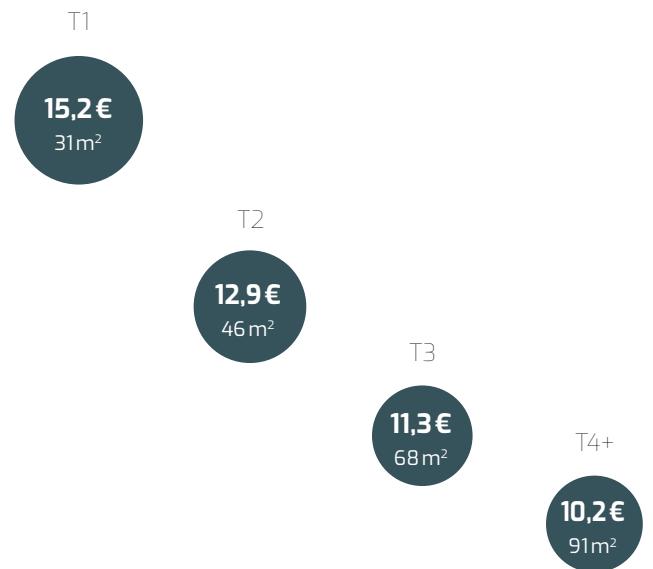
Source: OLL 74, collecte 2025

Les studios sont plus fréquemment des appartements.

Comme pour l'ensemble de la répartition par nombre de pièces, ils présentent un loyer médian nettement supérieur à celui des grands appartements.

Les studios se louent 5€/m² de plus qu'un appartement 4 pièces et plus.

Loyer médian selon la taille des appartements (€/m²)



Source: OLL 74, collecte 2025

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.

Écart
interdécile de
6,5 €/m²

Les logements construits après 1990 sont les plus chers du marché, en lien notamment avec leur qualité énergétique (logements performants) et leur développement dans des secteurs plutôt attractifs.

Les loyers du parc récent (après 2005) sont les plus homogènes, avec 6,5 €/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. Cette situation est notamment liée à la mise en œuvre successive de dispositifs d'investissement locatif imposant des plafonds locatifs.

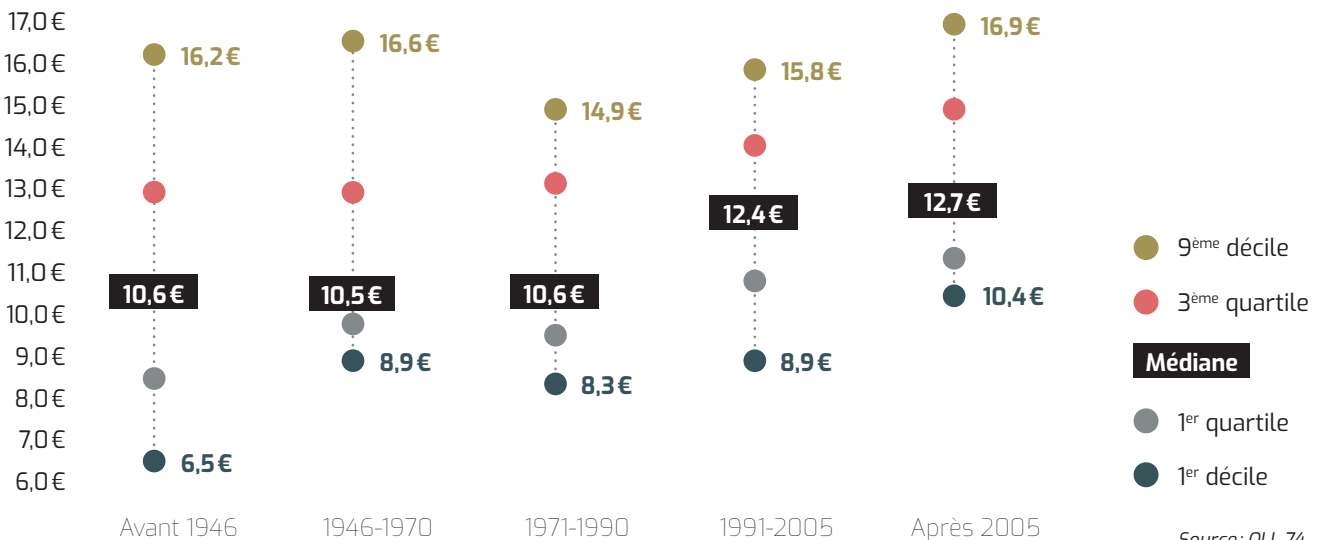
2 €/m²
de moins

pour les logements
d'avant 1990

Les périodes d'avant 1990 sont les plus abordables financièrement.

La différence de loyer dépasse les 2 €/m² par rapport aux logements récents (après 2005). Ce sont des logements qui se différencient des autres en raison de leurs caractéristiques particulières (chauffage collectif plus fréquent, grandes pièces...). En revanche, le parc d'avant-guerre (avant 1946) affiche la plus grande variété de prix : 80% des loyers sont compris entre 6,5 €/m² et 16,2 €/m².

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



Source: OLL 74, collecte 2025

Niveaux 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)	8,5 €	9,8 €	9,5 €	10,8 €	11,4 €
Loyer médian (m ²)	10,6 €	10,5 €	10,6 €	12,4 €	12,7 €
3 ^{ème} quartile (m ²)	13 €	13 €	13,1 €	14,1 €	15 €
Loyer médian (€)	750 €	800 €	665 €	650 €	697 €
Surface moyenne	80 m ²	79 m ²	68 m ²	58 m ²	57 m ²
Nombre d'enquêtes	72	112	176	151	773

Source: OLL 74, collecte 2025

UN LOYER DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉ

Définitions

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 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).

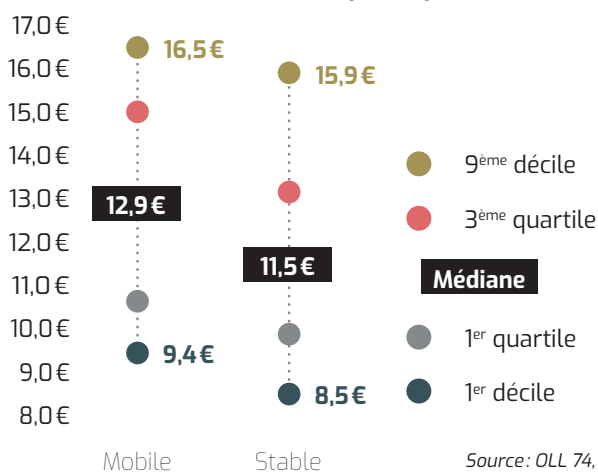
Il est fréquemment plus élevé que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables). En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est contrôlée par l'indice de référence des loyers (IRL). Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2025 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire ayant conservé le même logement.

+ 12% de loyer

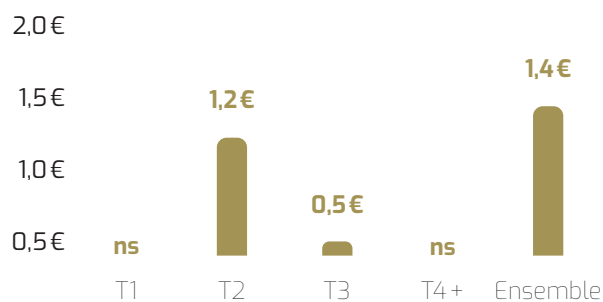
pour 1 locataire sur 2 ayant emménagé en 2025

La moitié des locataires ayant emménagé en 2025 paie un loyer au mètre carré 12% plus cher que celui des locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an.

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



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



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

Ancienneté d'occupation

Loyer médian (€)
Surface moyenne
Nombre d'enquêtes

Mobile

700 €
60m²
347

Stable

703 €
69m²
937

Source: OLL 74, collecte 2025

Le loyer de marché est également plus élevé sur les segments des 2 et 3 pièces.

En effet, les petites typologies sont très recherchées par les nouveaux arrivants mais l'offre y est limitée et la mobilité plus faible.

LA GESTION LOCATIVE 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.

+1,4 €/m²
en gestion déléguée

Un logement géré par une agence immobilière se loue 1,4 €/m² de plus.

De même, les appartements se louent 13% 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)	12,1€	10,7€
	Surface moyenne	60m ²	64m ²
	Nombre d'enquêtes	1137	112
MAISON	Loyer médian (m ²)	ns	ns
	Surface moyenne	ns	ns
	Nombre d'enquêtes	< 50	< 50
ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Loyer médian (m ²)	12,1€	10,7€
	Surface moyenne	63m ²	70m ²
	Nombre d'enquêtes	1160	124

Source : OLL 74, collecte 2025

Si vous souhaitez participer à la prochaine enquête loyer 2026 à Cluses, scannez-moi !



LE POSITIONNEMENT DE LA HAUTE-SAÛVOIE DANS LE RÉSEAU

LOYERS MÉDIANS DU PARC PRIVÉ

15,5 €/m²

Annemasse

14,5 €/m²

Annecy

13,1 €/m²

Thonon-les-Bains

11,8 €/m²

Cluses

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.

Annemasse et Annecy

Avec des loyers médians de respectivement 15,5 €/m² et 14,5 €/m², Annemasse et Annecy se positionnent parmi les plus onéreuses de France,

devant les plus grandes agglomérations tendues comme celles de Montpellier (13,5 €/m²), d'Aix-Marseille (13 €/m²), de Bordeaux (12,8 €/m²) ou encore de Lyon (12,7 €/m²).

Thonon-les-Bains

L'unité urbaine de Thonon-les-Bains affiche aussi un niveau de loyer élevé,

dépassant ceux d'agglomérations dont le parc locatif privé est nettement plus conséquent, telles que Bordeaux, Lyon, Lille ou Rennes.

Cluses

Cluses se démarque également par un loyer médian plus élevé que celui observé dans des agglomérations bien plus grandes.

(Rennes, Strasbourg, Grenoble, Tours)

À une échelle plus fine, la zone 3, qui regroupe le Pays de Gex et le Genevois, se situe immédiatement après la ville de Paris, illustrant la forte tension observée sur ce territoire frontalier.

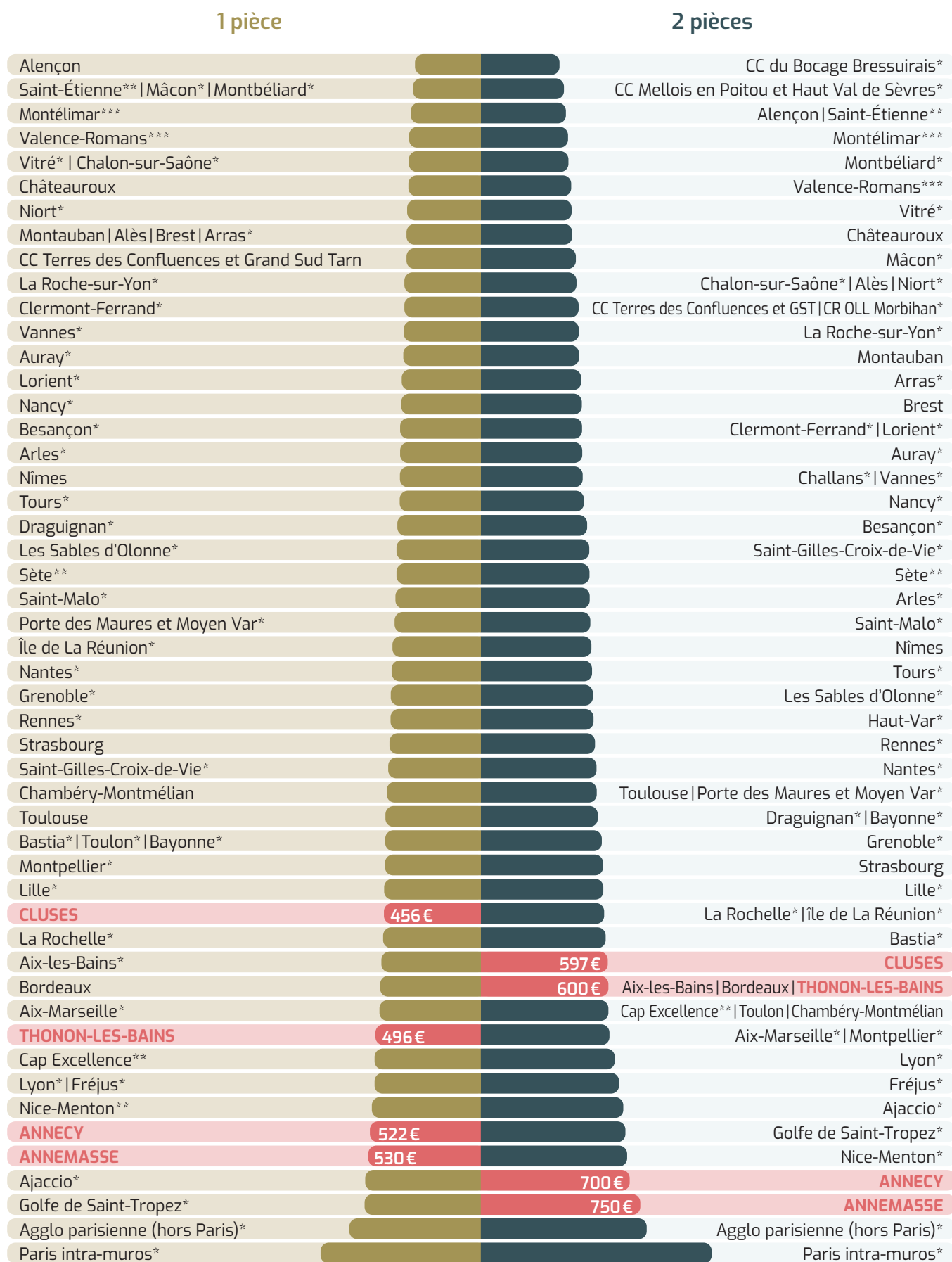
Les autres zones observées se caractérisent par des niveaux de loyers marqués, dépassant systématiquement 14 €/m².

Zone 3	18€/m ²	26,6 €	Paris intra-muros*
Zone 4	15,5€/m ²	17,7 €	Agglomération parisienne (hors-Paris)*
Zone 1	15,3€/m ²	15,5 €	ANNEMASSE
		15,1 €	Nice-Menton*
Zone 5	14,3€/m ²	14,7 €	Golfe de Saint-Tropez*
Zone 2	14,2€/m ²	14,5 €	ANNECY
		13,8 €	Fréjus*
		13,5 €	Montpellier*
		13,1 €	THONON-LES-BAINS
		13,0 €	Aix-Marseille*
		12,8 €	Bordeaux
		12,7 €	Toulon* Lyon*
		12,6 €	La Rochelle* Aix-les-Bains
		12,1 €	Lille*
		12,0 €	Nantes*
		11,9 €	Ajaccio* Toulouse
		11,8 €	CLUSES
		11,6 €	Rennes* Strasbourg
		11,4 €	Chambéry-Montmélian Cap Excellence** PMMV* Grenoble*
		11,3 €	Bayonne* Tours*
		11,1 €	Sète**
		10,9 €	Bastia* Île de La Réunion*
		10,8 €	Draguignan* Les Sables d'Olonne*
		10,7 €	Haut Var* Nîmes
		10,5 €	Vannes*
		10,3 €	Auray* Saint-Malo* Nancy*
		10,2 €	Besançon*
		10,0 €	Lorient* Arles*
		9,9 €	Brest
		9,8 €	Clermont-Ferrand*
		9,7 €	Arras*
		9,4 €	Saint-Gilles-Croix-de-Vie*
		9,2 €	La Roche-sur-Yon* Challans*
		9,0 €	Montauban
		8,9 €	Communes rurales de l'OLL du Morbihan*
		8,6 €	Chalon-sur-Saône*
		8,4 €	Alès
		8,3 €	Niort* Mâcon* Montélimar*** Alençon
		8,2 €	Valence-Romans***
		8,1 €	Châteauroux
		8,0 €	CC Terres des Confluences et Grand Sud Tarn
		7,8 €	Vitré* Montbéliard*
		7,5 €	Saint-Étienne**
		6,6 €	CC du Bocage Bressuirais*
		6,1 €	CC Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvres*

Source : Observatoires locaux des loyers

Résultats 2025, 2024(*), 2023(**), 2020(***)

LE LOYER MENSUEL MÉDIAN PAR TYPOLOGIE



Source : Observatoires locaux des loyers
 Résultats 2025, 2024(*), 2023(**), 2020(***)

3 pièces

4 pièces et +

CC du Bocage Bressuirais*		CC du Bocage Bressuirais*
Saint-Étienne** CC Mellois en Poitou et HVS		CC Mellois en Poitou et Haut Val de Sèvres
Alençon		Montbéliard*
Montbéliard*		Saint-Étienne**
Valence-Romans***		Niort*
Châteauroux		Châteauroux
Chalons-sur-Saône* Montélimar***		Vitré*
CC Terres des Confluences et GDT Alès		Valence-Romans***
Mâcon*		Besançon*
Niort*		CC Terres des Confluences et Grand Sud Tarn
Brest		Challans*
Communes rurales de l'OLL du Morbihan		Arras*
Vitré*		Alès La Roche-sur-Yon*
Montauban		Chalon-sur-Saône* Montélimar***
Clermont-Ferrand*		Brest
La Roche-sur-Yon* Lorient*		Clermont-Ferrand*
Besançon*		Nancy*
Arras* Vannes*		Mâcon*
Nancy*		Saint-Gilles-Croix-de-Vie* Arles* Bastia*
Auray*		Cap Excellence
Challans*		Communes rurales de l'OLL du Morbihan
Saint-Gilles-Croix-de-Vie*		Lorient*
Nîmes		Montauban
Saint-Malo*		Saint-Malo*
Arles*		Lille*
Draguignan*		Auray*
Tours*		Nîmes
Sète**		Rennes*
Rennes*		Grenoble*
Porte des Maures et Moyen Var*		Tours* Île de La Réunion* Bayonne*
Les Sables d'Olonne*		Strasbourg Draguignan* Sète**
Cap Excellence**		Les Sables d'Olonne*
Toulouse		Chambéry-Montmélian
Grenoble* Nantes* Bayonne*		Nantes*
Bastia*		Toulouse
île de La Réunion*		Haut-Var*
Strasbourg		Vannes
Lille* Haut-Var*		Toulon
Chambéry-Montmélian	973 €	CLUSES
Toulon*		Fréjus*
La Rochelle*		Aix-Marseille
Aix-Marseille*		Porte des Maures et Moyen Var*
CLUSES	764 €	La Rochelle* Ajaccio*
Bordeaux		Lyon*
Montpellier*		Montpellier*
Lyon*		Bordeaux
Aix-les-Bains Ajaccio*		Aix-les-Bains
THONON-LES-BAINS	815 €	Nice-Menton*
Fréjus*		THONON-LES-BAINS
Nice-Menton*		1140 €
Golfe de Saint-Tropez*		1200 €
ANNECY	896 €	ANNECY
Agglo parisienne (hors Paris)*		Agglo parisienne (hors Paris)*
ANNECY		Golfe de Saint-Tropez*
ANNECY		1325 €
ANNECY	1000 €	ANNECY
Paris intra-muros*		Paris intra-muros*

L'ÉVOLUTION DES LOYERS

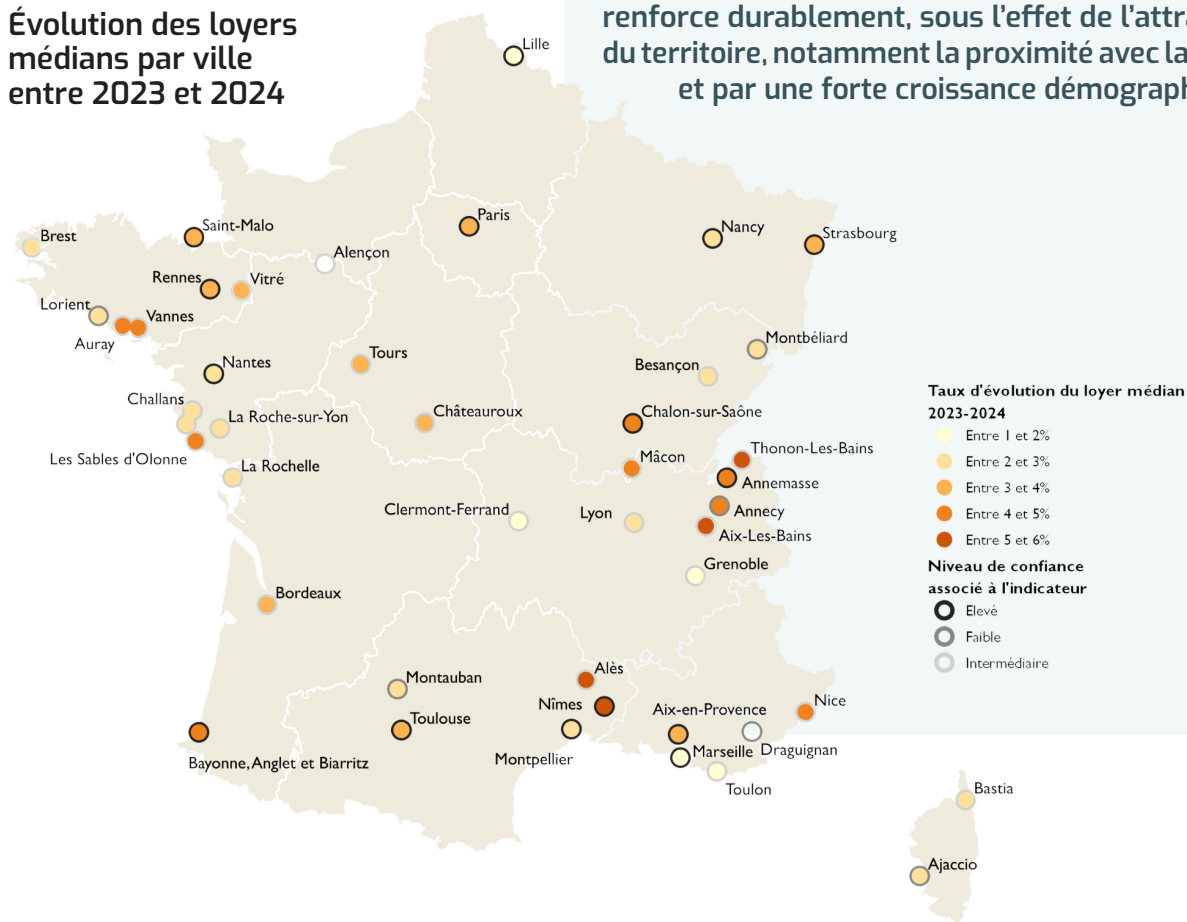
L'ANIL a publié pour la première fois en novembre 2024, une étude sur l'évolution des loyers médians dans les villes-centres d'une soixantaine d'agglomérations couvertes par un OLL. La méthode repose sur un modèle économétrique validée par le Comité scientifique des OLL qui est comparable à celle utilisée par les grands instituts nationaux pour observer les prix de transactions immobilières.

Pour cette 1^{ère} édition, une période de 2 ans avait été retenue afin de garantir la robustesse statistique des indicateurs, compte tenu de la faible évolution du marché locatif entre 2021 et 2022.

Dorénavant, en raison de la récente hausse marquée de l'IRL et de son incidence sur les loyers, les évolutions peuvent être mesurées annuellement, sur la période 2023-2024.

Dans la 1^{ère} édition, les résultats n'étaient pas disponibles pour la Haute-Savoie car elle ne faisait pas partie du réseau OLL en 2021.

Évolution des loyers médians par ville entre 2023 et 2024



+ 5,2%

d'évolution à Thonon-les-Bains

Avec une évolution des loyers de 5,2% entre 2023 et 2024, Thonon-les-Bains figure parmi les villes connaissant les plus fortes augmentations, comparable à celles observées à Aix-les-Bains (+ 5,7%) ou encore à Alès (+ 5,5%).

+ 4,9% et + 4,7%

d'évolution à Annemasse et Annecy

Les villes d'Annemasse et d'Annecy enregistrent également une hausse marquée, respectivement de + 4,9% et + 4,7%, des niveaux comparables à ceux observés dans les villes balnéaires de Bayonne, Anglet, Biarritz (+ 4,8%), de Nice (+ 4,7%), de Vannes et Auray (+ 4,7%).

Ces résultats témoignent de la forte tension observée sur le marché en Haute-Savoie qui se renforce durablement, sous l'effet de l'attractivité du territoire, notamment la proximité avec la Suisse, et par une forte croissance démographique.

COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS PRIVÉS ET PUBLICS

POINT DE MÉTHODE

Les données du parc social sont issues du fichier RPLS 2025 « Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. »

Afin de comparer les 2 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 2025. 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.

Les caractéristiques du parc locatif social et son occupation

Le parc locatif social compte 56 928 logements en Haute-Savoie en 2025, enregistrant une progression de 3% sur un an, soit environ 1500 logements supplémentaires.

Pour autant, tous les logements du parc ne sont pas occupés.

94 % sont loués au 1^{er} janvier 2025 avec un contrat de location. Les 6 % restants ne sont pas pourvus de locataires :

- 1,1% sont vacants,
- 1,1% sont vides (car non habitables - besoin de travaux),
- près de 4% sont pris en charge par une association ou occupés avec ou sans contrepartie financière.

À l'échelle des unités urbaines, plus de 9 logements sur 10 sont loués. La part de logements non loués est plus élevée dans les unités urbaines d'Annecy et de Cluses.

Répartition du parc locatif social selon le mode d'occupation au 1^{er} janvier 2025

	Ensemble du parc social	Dont logements loués avec un CL ¹	Dont logements vacants	Pas à la location ²
Unité urbaine d'Annecy	16 928	92%	0,59%	7,5%
Unité urbaine d'Annemasse	17 102	94,5%	1,43%	4,1%
Unité urbaine de Cluses	6 969	93%	1,17%	5,9%
Unité urbaine de Thonon-les-Bains	9 213	95,4%	1,54%	3,2%
Haute-Savoie	56 928	94%	1,09%	5%

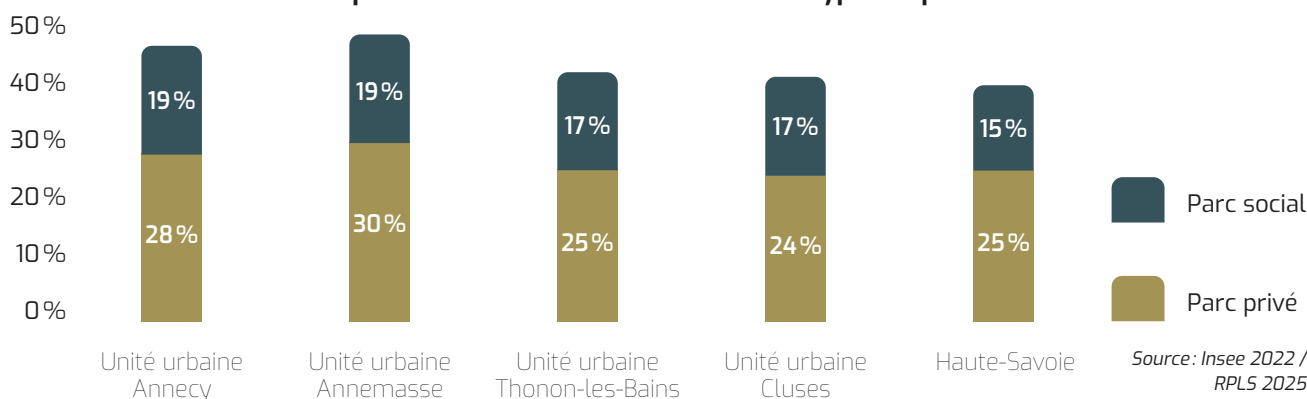
Source: RPLS 2025

Il est plus fortement implanté dans les zones urbanisées du département. 88 % du parc social est concentré dans les 4 unités urbaines abritant les principales villes.

¹ Contrat de location

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

Répartition des locataires selon le type de parc



40 % des ménages français sont locataires.

Cette proportion est similaire à celle de la Haute-Savoie mais un peu plus marquée pour les unités urbaines d'Annemasse et d'Annecy (49% et 47%).

En revanche, la part de locataires du parc social est plutôt homogène entre les 4 territoires.

DES LOGEMENTS PLUS GRANDS ET ASSEZ RÉCENTS DANS LE PARC SOCIAL

Le type d'habitat

Les maisons sont des biens plus rares sur le marché locatif et plutôt occupées par des propriétaires. Les locataires occupent principalement des appartements (9 logements sur 10).

L'époque de construction

Le parc social s'est fortement développé sur la période la plus récente (après 2005) : près de la moitié des logements contre un tiers en moyenne dans le parc privé.

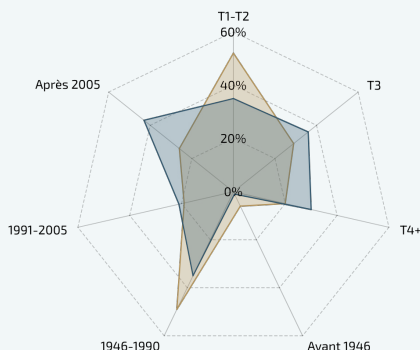
La taille des logements

Les grands logements sont davantage représentés au sein du parc social tandis que les petits logements sont surreprésentés dans le parc privé.

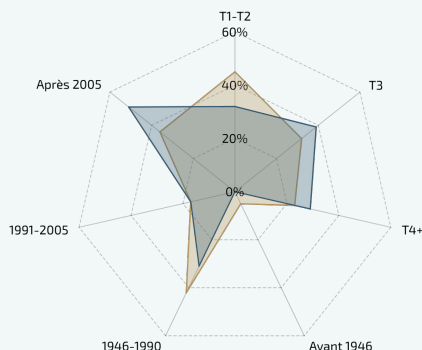
CARACTÉRISTIQUES DES PARCS LOCATIFS

Insee 2022

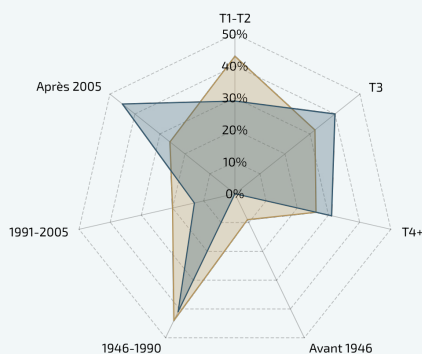
Unité urbaine d'Annecy



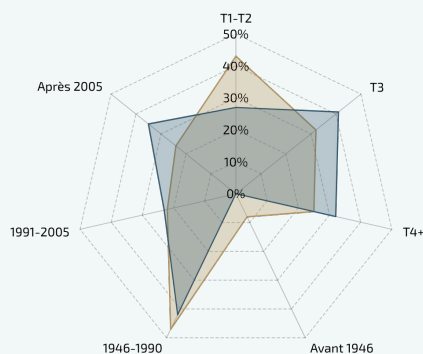
Unité urbaine d'Annemasse



Unité urbaine de Thonon-les-Bains



Unité urbaine de Cluses



● Parc privé

● Parc social

DES MÉNAGES PLUS GRANDS ET PLUS ÂGÉS DANS LE PARC SOCIAL

La taille des ménages

Les petits ménages sont surreprésentés dans le parc privé alors que les grands ménages sont davantage locataires du parc social.

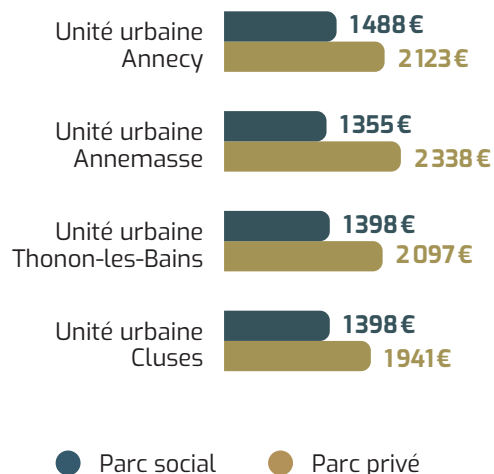
L'âge du locataire

Les locataires du parc privé sont plus jeunes : quand la moitié a moins de 40 ans, cette proportion atteint un tiers en moyenne dans le parc social.

L'ancienneté du locataire

Les locataires du parc social sont moins mobiles : 40% occupent leur logement depuis plus de 10 ans contre 14% en moyenne dans le parc privé.

Revenu mensuel disponible par UC selon le type de parc locatif (€)



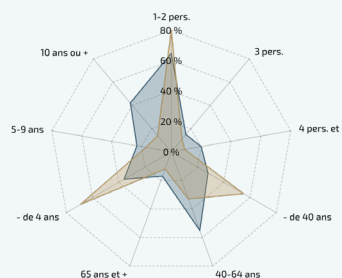
Source: Filosofi 2021

Les locataires du parc privé disposent généralement de ressources plus importantes que les locataires du parc social. Le revenu médian est 1,5 fois plus élevé sauf dans l'unité urbaine d'Annemasse où la différence est plus marquée.

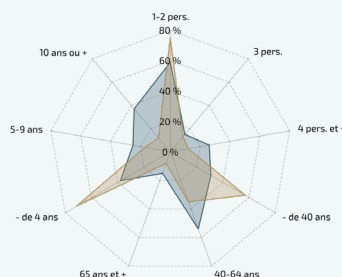
PROFIL DES OCCUPANTS SELON LE TYPE DE PARC

Insee 2022

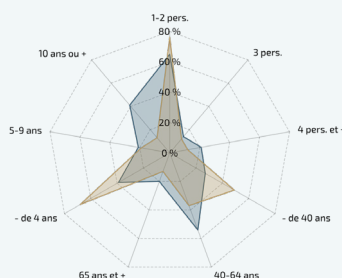
Unité urbaine d'Annecy



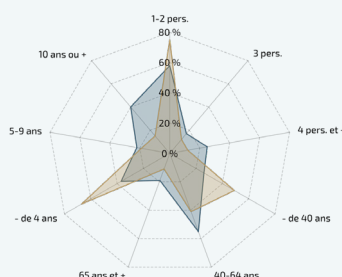
Unité urbaine d'Annemasse



Unité urbaine de Thonon-les-Bains



Unité urbaine de Cluses



● Parc privé ● Parc social

UN ACCÈS AU PARC SOCIAL DE PLUS EN PLUS DIFFICILE

Les taux de vacance et de mobilité ainsi que le taux de pression (nombre de demandeurs d'un logement social / nombre d'attributions) 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.

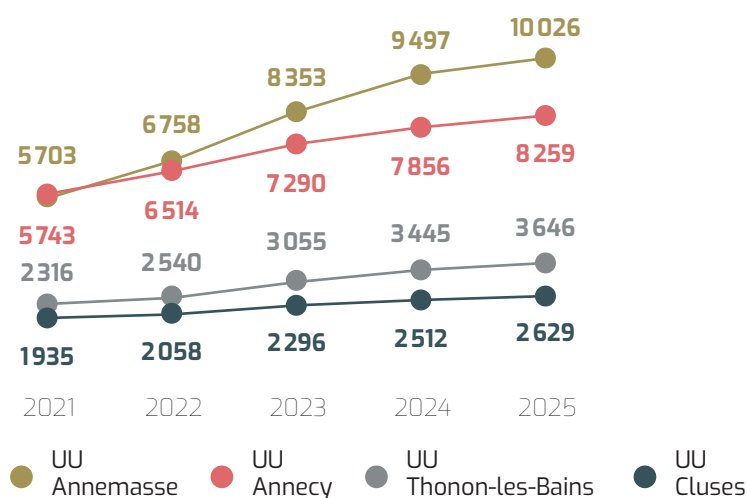
Au 31 décembre 2025, le Système national d'enregistrement (SNE) recensait en Haute-Savoie 26 849 demandes de logement social (hors mutations) et 3 613 de ces demandes ont été satisfaites.

En d'autres termes, 13% des demandes ont fait l'objet d'une attribution.

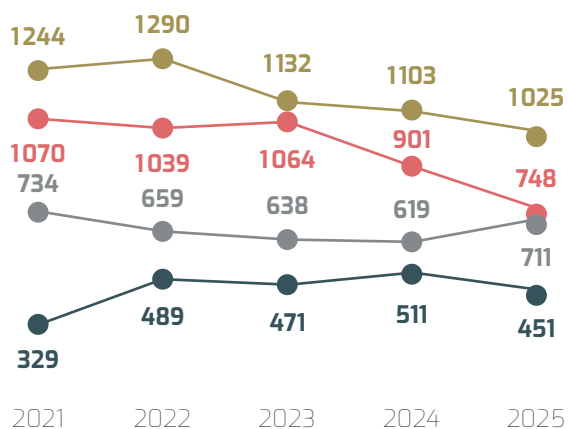
La demande n'a cessé de progresser durant ces 5 dernières années. La Haute-Savoie a enregistré plus de 13 200 demandes supplémentaires (hors mutations) par rapport à 2021, soit une hausse de 97%. À l'inverse, le nombre d'attributions a évolué à la baisse.

De fait, le taux de pression a considérablement augmenté notamment dans les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse. En 2021, il y avait 5 demandes pour une attribution dans l'unité urbaine d'Annecy contre 11 demandes pour une attribution en 2025. Ce ratio est passé de 4,6 demandes pour une attribution en 2021 à 10 demandes pour une attribution en 2025 dans l'unité urbaine d'Annemasse. En revanche, le taux est comparable pour l'unité urbaine de Cluses (6 demandes pour 1 attribution).

Évolution de la demande



Évolution des attributions



Source: SNE
Champs : données hors mutations, périmètre OLL 2025 pour toutes les années

Parallèlement, le taux de vacance est très faible sur le département et a baissé par rapport à 2024, de 1,32% à 1,09%.

	Taux de vacances		Taux de mobilité 2024
	2024	2025	
Unité urbaine d'Annecy	0,68%	0,59%	5,81%
Unité urbaine d'Annemasse	1,52%	1,43%	6,01%
Unité urbaine de Thonon-les-Bains	1,80%	1,54%	6,24%
Unité urbaine de Cluses	2,24%	1,17%	7,41%
Haute-Savoie	1,32%	1,09%	6,80%

Source: RPLS

Il est particulièrement faible sur l'unité urbaine d'Annecy. Le taux de mobilité se situe en dessous des moyennes nationale et régionale. En 2024, 6,8% des logements ont changé de locataires en Haute-Savoie contre 7,1% en France et 8% en Auvergne-Rhône-Alpes.

La mobilité est encore plus limitée dans les unités urbaines. Pris conjointement, ces indicateurs soulignent une pression croissante sur l'accès au parc social, où la demande augmente chaque année tandis que l'offre se raréfie en raison d'une rotation plus faible des ménages.

UNE DISJONCTION ENTRE LE PARC SOCIAL ET LE PARC PRIVÉ

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

La différence des loyers médians est significativement élevée et très marquée au sein des unités urbaines d'Annemasse et d'Annecy.



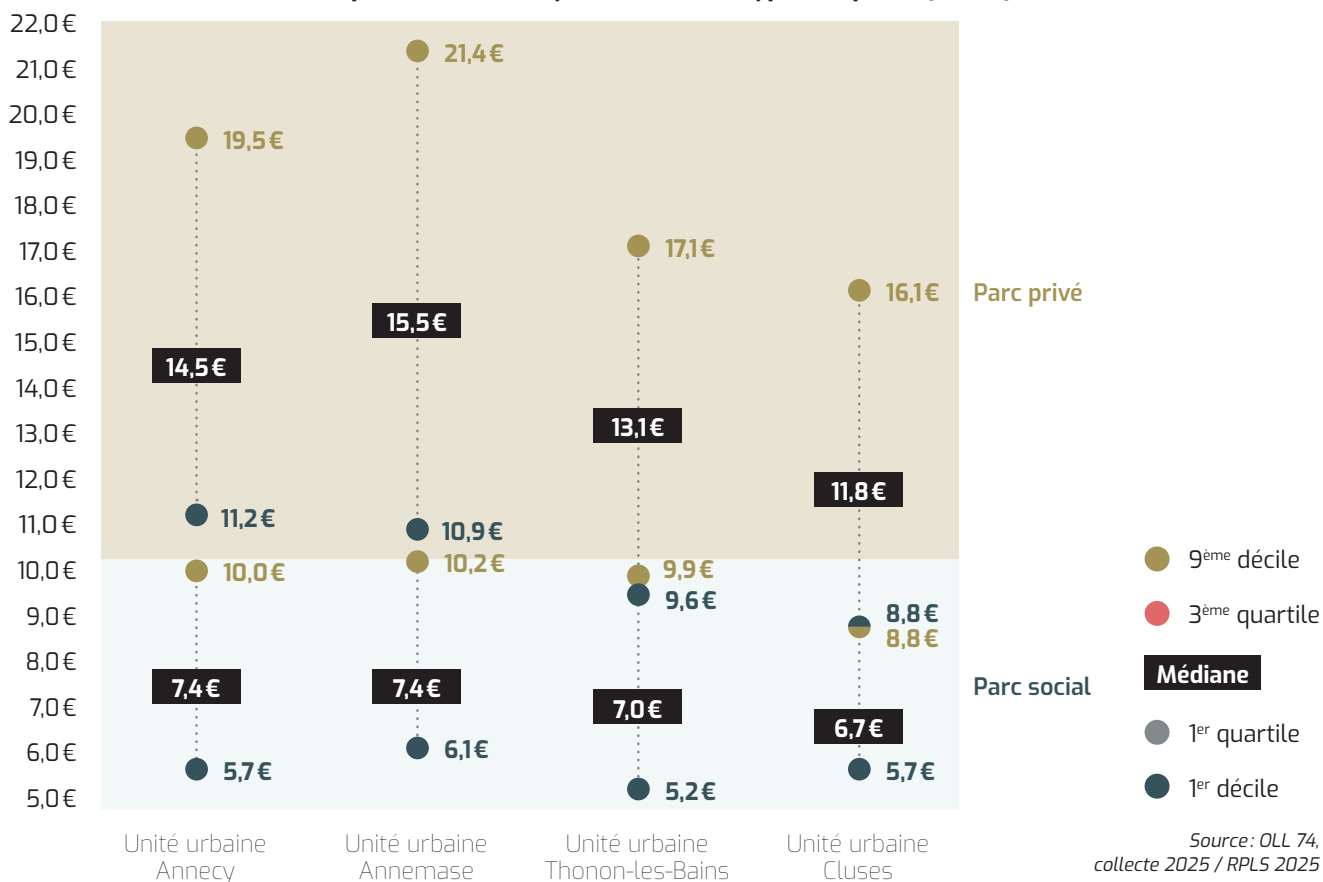
De même, les loyers sont plus hétérogènes dans le parc privé.

L'écart entre les 10% des loyers les plus chers et les 10% des loyers les moins chers s'élève à :

- 10,5€/m² contre 4,2€/m² dans le parc social pour l'unité urbaine d'Annemasse,
- 7,3€/m² contre 3,1€/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)



La dispersion des loyers des deux parcs met en évidence une situation de disjonction, avec des gammes de prix qui ne se chevauchent pas.

Ainsi, les 10% des loyers les plus bas du parc privé (1^{er} décile) dépassent les 10% les plus élevés du parc social (9^{ème} décile) (excepté pour Thonon).

L'écart observé entre ces déciles est plus important dans les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse (1,2€/m² et 0,7€/m²).

Les mêmes constats s'observent selon la taille du logement.

Les logements du parc privé ont des loyers médians nettement supérieurs à ceux du parc social, quelle que soit la typologie du logement.

La différence de loyer médian est plus forte sur les petits logements (T1) : 9,7€/m² d'écart pour Annecy et 9,5€/m² d'écart pour Annemasse.

La décroissance des prix selon la taille du logement est plus modérée dans le parc social que dans le parc privé.

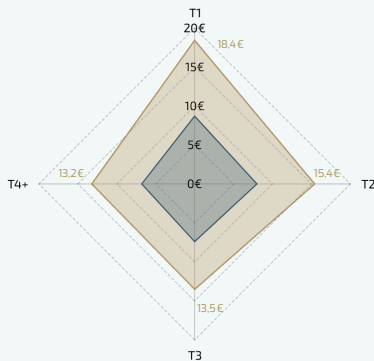
Quand l'écart de loyer entre un T1 et un T4+ s'élève à 5,2€/m² dans le parc privé, il s'abaisse à 1,9€/m² dans le parc social sur le territoire d'Annecy (5€/m² contre 1,3€/m² pour Cluses).

Les loyers du parc social sont plus homogènes, en raison de leur réglementation, qui plafonne les loyers selon le mode de financement.

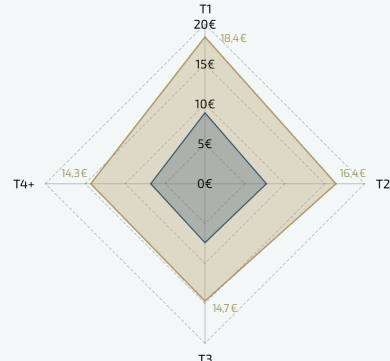
LOYER MÉDIAN SELON LA TYPOLOGIE ET LE TYPE DE PARC (€/M²)

OLL 74, collecte 2025 / RPLS 2025

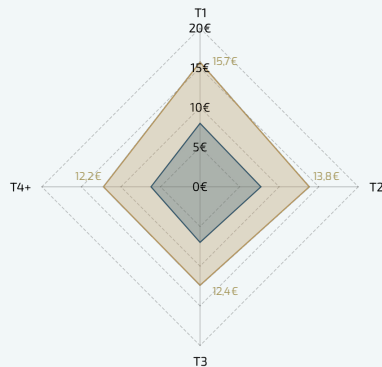
Unité urbaine d'Annecy



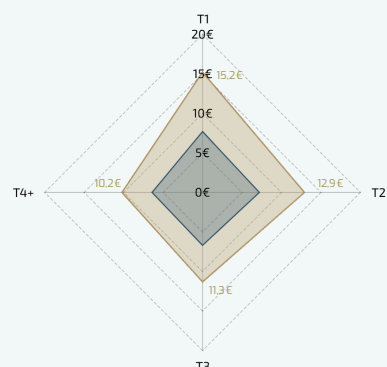
Unité urbaine d'Annemasse



Unité urbaine de Thonon-les-Bains



Unité urbaine de Cluses



● Parc privé

● Parc social

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 2025.

Nos partenaires institutionnels



Directeur de publication
Philippe de LONGEVIALLE

Analyse et rédaction
Laura DELORME

Conception graphique
 marieclairebenard.fr

Date de publication
Avril 2026

Professionnels de l'immobilier,
bailleurs privés ou locataires,
si vous souhaitez participer à
la prochaine enquête sur les
loyers 2026, vous pouvez :

contacter l'ADIL 74

ou scanner ce QR Code



adil

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



**observatoires
des loyers.org**

le réseau des observatoires locaux

ADIL 74

4 avenue de Chambéry
74000 Annecy
04 50 45 79 72
contact@pls.adil74.org
www.adil74.org

