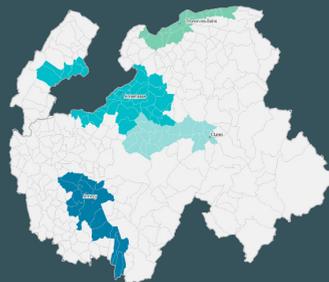


OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



DE LA HAUTE-SAVOIE

Chiffres clés des résultats 2024
des unités urbaines d'Anney, d'Annemasse,
de Cluses et de Thonon-les-Bains

4 unités urbaines

6 zones

83 communes

Qu'est-ce qu'un observatoire local des loyers ?

Mis en place en 2013, ils ont pour objectif d'améliorer la compréhension du marché locatif privé en fournissant des informations sur les niveaux de loyers hors charges.

Quel est le champ d'observation ?

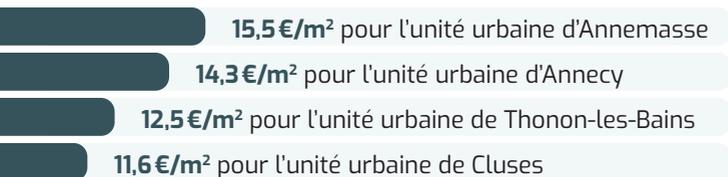
Le champ d'observation concerne l'ensemble des logements locatifs privés loués vides occupés à titre de résidence principale, à l'exception des logements sociaux (organismes HLM, SEM) et des logements construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Quel est le fonctionnement de l'OLL 74 ?

L'OLL 74 est porté par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Haute-Savoie (ADIL 74). Il fonctionne grâce aux financements de ses partenaires (État, collectivités, département).

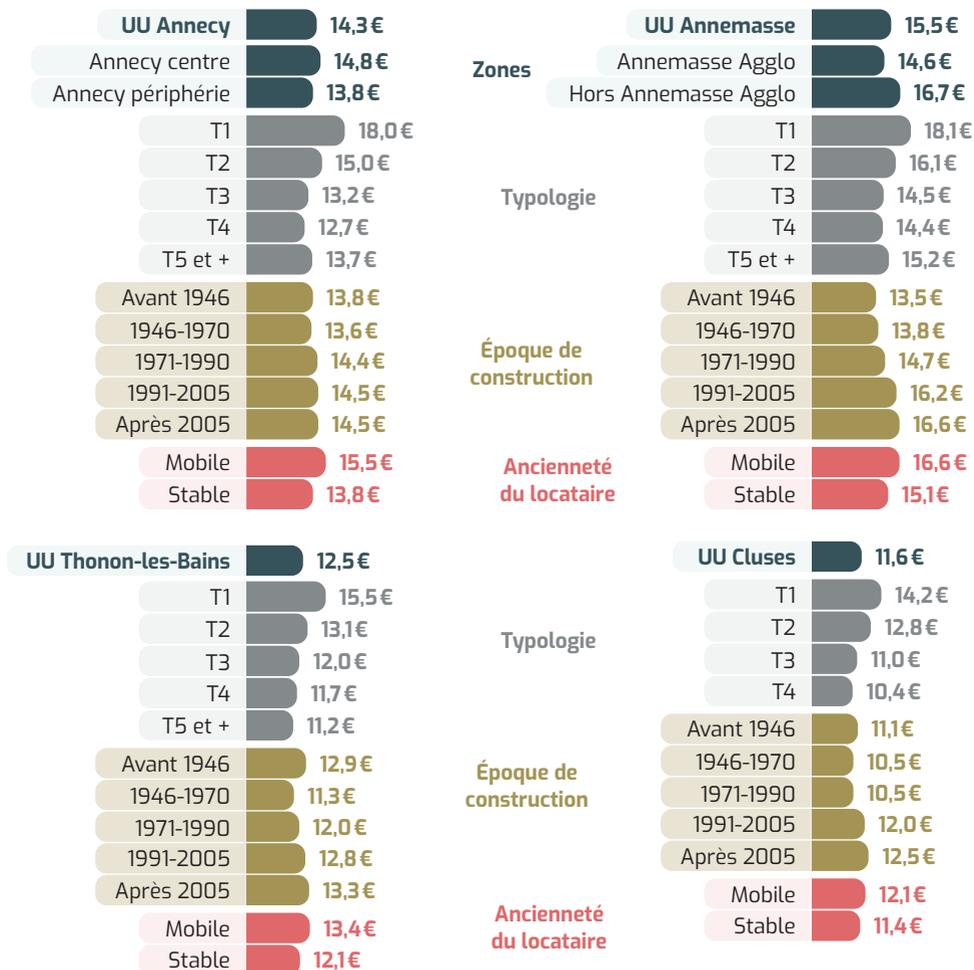
Les résultats en quelques chiffres

En 2024, la moitié des locataires paie un loyer supérieur à :



Ces loyers médians positionnent les agglomérations haut-savoymardes parmi les plus chères de France.

Loyers médians selon les caractéristiques des logements (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2024



Le loyer est influencé par plusieurs facteurs comme la localisation, le type d'habitat, le nombre de pièces, l'époque de construction ou encore l'ancienneté du locataire.



La localisation du logement : un déterminant du loyer

Le centre d'Annecy est plus cher que sa périphérie
(petites typologies plus représentées, situation privilégiée)

La zone d'une partie du Genevois et du Pays de Gex est plus chère que celle d'Annemasse Agglo
(caractéristiques du parc locatif différenciées, contexte frontalier)

Les petits logements : les plus chers au m²

Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au m² est élevé. Plusieurs facteurs explicatifs :

- Coûts de structures fixes liés à la présence d'équipements incompressibles
- Mobilité plus fréquente dans les petits logements donc revalorisation plus régulière des loyers
- Concurrence avec les meublés de tourisme restreignant l'offre de résidences principales sur le marché



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

- Caractéristiques du parc récent différentes des autres notamment au niveau des éléments de confort et d'équipements
- Logements anciens plutôt chers car localisation privilégiée dans le cœur historique des villes et souvent de petites tailles



Le loyer de marché plus élevé

Les emménagés récents (mobiles) paient un loyer plus cher que celui des locataires stables (plus d'un an dans le logement) :

- Les loyers en cours progressent moins rapidement que les loyers de marché en raison de la régulation par l'IRL



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



Pour en savoir plus, consultez le site web des observatoires locaux des loyers
www.observatoires-des-loyers.org

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

contacter l'ADIL

me scanner et

remplir le formulaire



ADIL 74

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

