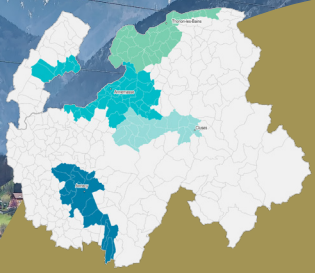
OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA HAUTE-SAVOIE

Chiffres clés des résultats 2025 des unités urbaines d'Annecy, d'Annemasse, de Cluses et de Thonon-les-Bains



4 unités urbaines

7 zones

101 communes

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

Mis en place en 2013, ils visent à mieux comprendre le marché locatif privé en fournissant des informations sur les niveaux de loyers hors charges.

Quel est le champ d'observation ?

Sont observés tous les logements locatifs privés loués vides en résidence principale, à l'exclusion des logements sociaux et de ceux construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Quel est le fonctionnement de l'OLL 74 ?

Porté par l'ADIL 74, il fonctionne grâce aux financements de ses partenaires (État, collectivités, département).

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

observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Les résultats en quelques chiffres

En 2025, la moitié des locataires paie un loyer supérieur à :

15,5 €/m² dans l'unité urbaine d'Annemasse

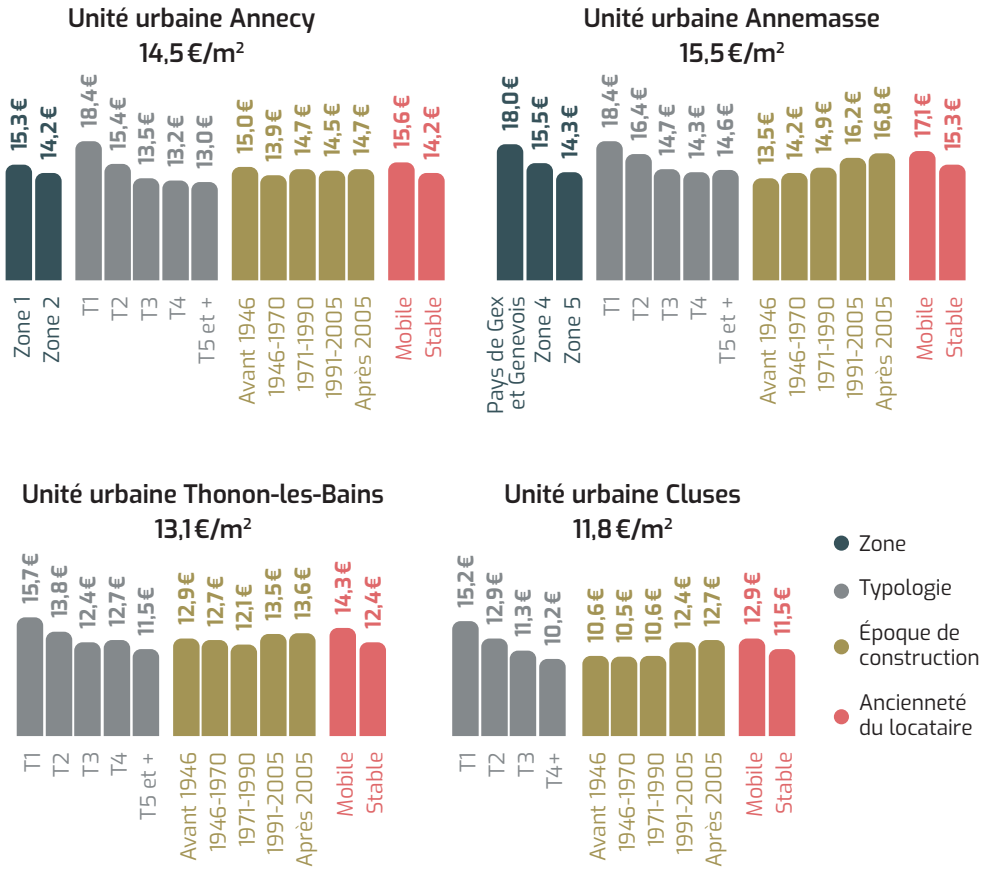
14,5 €/m² dans l'unité urbaine d'Annecy

13,1 €/m² dans l'unité urbaine de Thonon-les-Bains

11,8 €/m² dans l'unité urbaine de Cluses

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

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



Source : OLL 74, collecte 2025

Le loyer est influencé par plusieurs facteurs tels que 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

La zone 1, qui concentre en particulier le centre d'Annecy, est plus chère que la zone 2 :

- petites typologies plus représentées ;
- situation privilégiée : services de proximité…

La zone du Pays de Gex et du Genevois est plus chère que les zones 4 et 5 :

- 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 (cuisine, salle de bains) ;
- mobilité plus fréquente dans les petits logements donc revalorisation plus régulière des loyers ;
- concurrence des meublés de tourisme réduisant l'offre de résidences principales.

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

Le parc récent se distingue notamment par des niveaux de confort (isolation, performances énergétiques) **et d'équipements** (garage…) **plus élevés**.

Les logements anciens sont souvent chers en raison de leur localisation privilégiée dans les centres historiques et de leurs petites surfaces.

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.

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

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

ADIL 74
4 avenue de Chambéry
74000 Annecy
04 50 45 79 72
contact@pls.adil74.org
www.adil74.org

Avril 2026