

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA HAUTE-SAVOIE



Les loyers du parc privé 2023

Unité urbaine
d'Annecy

Unité urbaine
d'Annemasse

Unité urbaine
de Thonon-les-Bains

Juin 2024

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



**observatoires
des loyers.org**
le réseau des observatoires locaux

SOMMAIRE



3

PRÉSENTATION

Le réseau des observatoires locaux des loyers.....| 4

La méthodologie du réseau.....| 6



8

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA HAUTE-SAVOIE

Le contexte local.....| 9

Le périmètre et les zones d'observation.....| 10



15

L'UNITÉ URBAINE D'ANNECY

Les données de cadrage.....| 16

Les niveaux de loyers du parc privé en 2023.....| 20



31

L'UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE

Les données de cadrage.....| 32

Les niveaux de loyers du parc privé en 2023.....| 36



47

L'UNITÉ URBAINE DE THONON-LES-BAINS

Les données de cadrage.....| 48

Les niveaux de loyers du parc privé en 2023.....| 52



59

COMPARAISON DES 3 UNITÉS URBAINES



64

L'OLL DE LA HAUTE-SAVOIE DANS LE RÉSEAU

Les loyers médians du parc privé.....| 65

Les loyers mensuels médians par typologie.....| 66



68

COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS PRIVÉS ET PUBLICS

Les caractéristiques du parc locatif social et son contexte..| 69

Les paroles d'acteurs



Yves LE BRETON
Préfet de la Haute-Savoie

Rendu obligatoire par la loi ALUR pour les communes concernées par la Taxe sur les Logements Vacants (TLV), l'Observatoire Local des Loyers a été confié par l'État, qui le finance à plus de 55%, à l'ADIL 74 pour sa réalisation et son suivi. Mis en place effectivement en 2022, agréé par le Ministère du Logement le 27 juillet 2023, cet observatoire est un outil indispensable à l'élaboration des politiques publiques, à l'observation des évolutions en matière de loyers et à la fixation des loyers plafonds, dans le cadre des conventions avec l'État en matière d'aides aux travaux ou de défiscalisation.

Cette 2^{ème} collecte et ses résultats montrent que la Haute-Savoie est le département français, juste après Paris, aux loyers les plus élevés, particulièrement dans les territoires frontaliers, mais aussi dans l'unité urbaine d'Annecy. Elle confirme les tendances constatées depuis plusieurs années.

C'est pourquoi l'État s'engage fortement, en soutenant l'observatoire, mais aussi en veillant avec le monde économique, les collectivités locales et les bailleurs sociaux, à développer un logement abordable sur toute la Haute-Savoie, à travers les moyens de l'État mis en place et le respect par chacun des obligations réglementaires en matière de droit au logement.



Martial SADDIER
Président du Conseil Départemental de la Haute-Savoie



Le Département de la Haute-Savoie se caractérise par son dynamisme économique, démographique, et son attractivité, lui permettant d'être proche du plein emploi.

Ce succès, mais aussi sa position frontalière, créent une forte tension sur la demande de logement, dans un contexte de foncier rare et cher et de réglementations contraignantes. L'Observatoire des Loyers nous permet de mesurer, pour chaque territoire tendu, la difficulté croissante pour les familles d'accéder à un logement abordable et pour les employeurs, qu'ils soient publics ou privés, de loger leurs salariés à proximité de leur lieu de travail. Or l'emploi et le logement sont indissociables.

C'est pourquoi le Conseil Départemental, en lien avec les services de l'État et en partenariat avec les Maires et les Présidents d'EPCI, mais aussi les bailleurs sociaux, s'engage pour permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements, à travers notamment les garanties d'emprunt, le foncier, mais aussi en soutenant les acteurs économiques et associatifs qui œuvrent dans ce domaine. Le soutien du Département à l'Observatoire Local des Loyers porté par l'ADIL 74, va dans ce sens, afin de nous doter d'outils performants pour accompagner les projets de création de nouveaux logements plus diversifiés, répondant aux besoins de tous les haut-savoyards.



Aurore TERMOZ
Présidente de l'ADIL 74
Conseillère départementale

L'Observatoire Local des Loyers de Haute-Savoie, créé en 2022, a réalisé sa 2^{ème} collecte. Ces données sont essentielles pour bien appréhender l'évolution des loyers dans chacun des secteurs de notre département, et éclairer les politiques publiques.

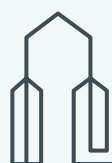
Cette année encore, l'équipe de l'Observatoire Local des Loyers a fait un travail remarquable pour collecter, traiter et analyser ces données, issues de 58 communes et 12 EPCI. Merci aux équipes de l'ADIL et de l'ANIL, aux services de l'État, principal financeur, du département, et aux collectivités locales concernées qui ont apporté leur soutien financier et leur contribution.

Les résultats 2023 de cet observatoire confirment les tendances déjà relevées. Nous constatons que le niveau élevé, voire très élevé des loyers dans certaines zones de la Haute-Savoie, se confirme voire s'amplifie, notamment sur les secteurs d'Annecy et surtout d'Annemasse-Genevois-Pays de Gex. Dans un département dynamique tant sur le plan économique que démographique, l'enjeu du logement abordable doit nous mobiliser car il est vital et pèse sur les ménages les plus fragiles, ainsi que sur l'emploi.

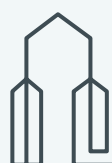
L'Observatoire Local des Loyers de la Haute-Savoie est un outil dont chacun doit se saisir, et qui doit nous permettre d'agir davantage et avec plus de pertinence face au défi du logement pour tous.



PRÉSENTATION



Le réseau des
observatoires
locaux des loyers



La méthodologie
du réseau

Le réseau des observatoires locaux des loyers

Depuis sa mise en place en 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) permet d'améliorer la connaissance du marché locatif privé afin d'aider au pilotage des politiques publiques tant au niveau local qu'au niveau national.

Chaque année, les territoires dotés d'un observatoire informent sur les niveaux de loyers hors charges pratiqués dans le parc locatif privé loué vide.

Ces observatoires sont portés soit par :

- des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL),
- des Agences d'urbanisme,
- l'Observatoire des loyers pour l'agglomération parisienne (OLAP).

Cette mission d'observation, pilotée et animée par l'ANIL, repose sur une méthode commune, fiable et transparente¹ permettant ainsi la comparabilité des résultats entre les territoires observés.



Les loyers sont mesurés en tenant compte des variables structurantes : le type d'habitat selon le nombre de pièces, l'époque de construction et l'ancienneté d'occupation.

¹ Validée par un comité scientifique.

Ce réseau, en perpétuel croissance, compte en 2023 **34 observatoires** couvrant **58 agglomérations**, soit plus de la moitié du parc locatif privé national.

En 2023

34
observatoires

58
agglomérations



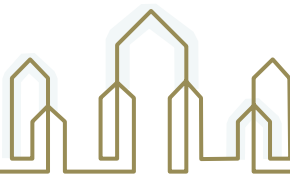
L'ensemble des résultats, cartographies et publications des observatoires est disponible sur le site officiel du réseau des OLL.



www.observatoires-des-loyers.org

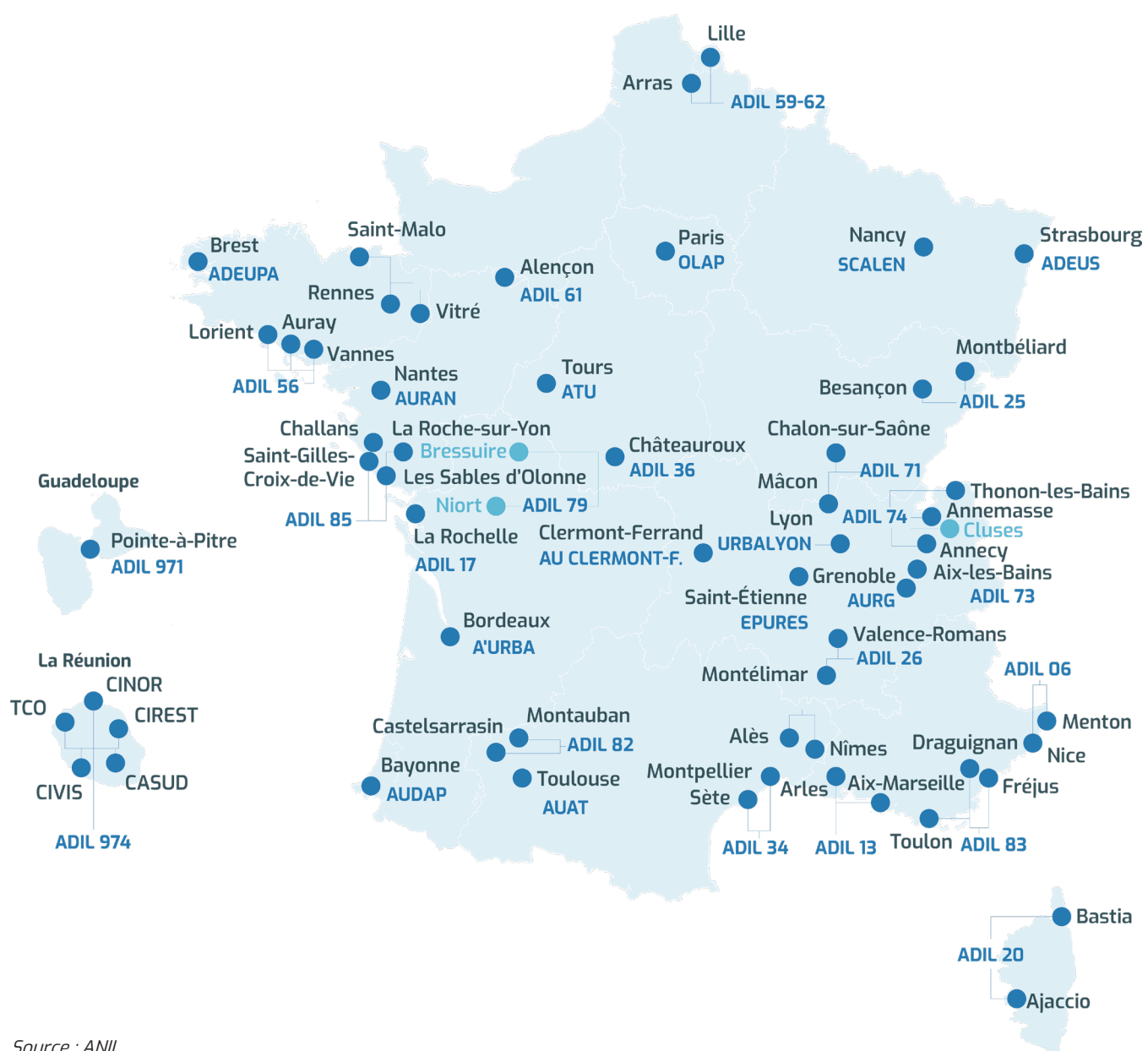


Les résultats sont également téléchargeables en Open Data sur www.data.gouv.fr



Carte 1

Le réseau des OLL en 2023



Source : ANIL

La méthodologie du réseau

1 Le champ d'application et la collecte des données

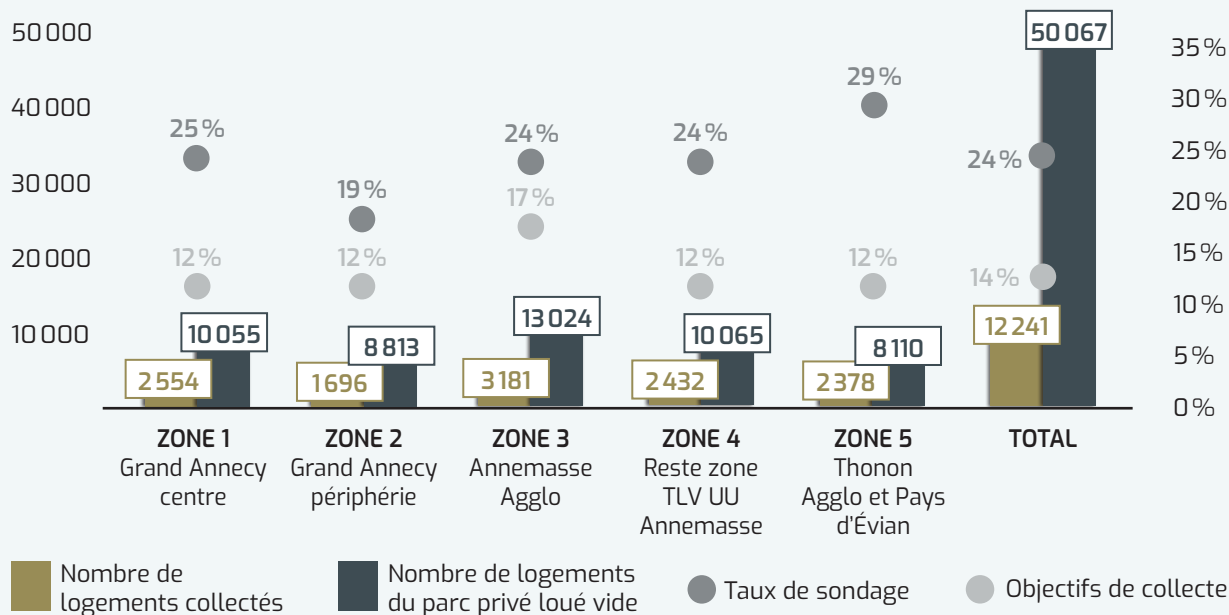
Le champ d'observation des observatoires locaux des loyers concerne l'ensemble des logements locatifs privés loués vides ou meublés² occupés au titre de la résidence principale à l'exception des logements sociaux (organismes HLM, Société d'Économie Mixte (SEM)) et des logements construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

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

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

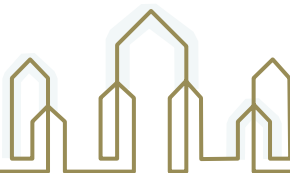
². Hors meublés saisonniers.

Répartition de la collecte 2023 par zone d'observation



Les résultats présentés constituent un échantillon de 12 241 logements locatifs privés loués vides dont 11 346 recueillis auprès des professionnels de l'immobilier (gestion déléguée) et 895 directement auprès des propriétaires ou locataires (gestion directe). La collecte 2023 dépasse les objectifs fixés par l'ANIL avec un taux de sondage représentant 24 % du parc locatif privé (contre 14 % requis).

Source : Insee 2020, OLL 74



2 Le traitement des données

Les données sont ensuite vérifiées, contrôlées et enrichies par les observatoires des loyers avant d'être envoyées pour contrôle au centre national de traitement dont la gestion est assurée par l'ANIL. Ces contrôles permettent de garantir la fiabilité des données.

L'ANIL garantit la sécurisation des données, la confidentialité ainsi que la qualité du traitement en respectant les règles validées par le comité scientifique composé d'experts reconnus pour leurs compétences en statistique et en économie du logement.

Après ces étapes de contrôle et de validation, l'ANIL met à disposition de l'OLL les données redressées (méthode statistique de calage sur marge) en vue de leur exploitation et diffusion locale.

3 La diffusion des résultats

Les résultats sont diffusés dans le respect des prescriptions méthodologiques³ dont en particulier un seuil minimal d'observations fixé à 50. Ainsi, cela permet de garantir la précision des résultats.

De fait, certains croisements de variables ne sont pas diffusables. Pour ces cas-là, cela correspond souvent à des segments du parc dont l'effectif est trop faible dans une zone observée (par exemple, peu de grands logements anciens dans une zone).

³. <https://www.ecologie.gouv.fr>

L'ensemble des résultats est disponible et consultable sur le site national des OLL.

www.observatoires-des-loyers.org



**Collectes
en gestion déléguée
et gestion directe**

sur l'ensemble des
logements locatifs
privés, loués vides ou
meublés occupés au
titre de la résidence
principale.



**Données
vérifiées et contrôlées,
garanties fiables.**

**Données sécurisées
et confidentielles.**

Traitement selon les
règles validées par le
comité scientifique.



**Diffusion des résultats
dans le respect des
prescriptions
méthodologiques**

pour garantir la
précision des
résultats.

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA HAUTE-SAVOIE



**Le contexte
local**



**Le périmètre et les
zones d'observation**

Le contexte local

L'OLL 74 a rejoint le réseau des observatoires locaux des loyers en 2022 et a diffusé ses premiers résultats en novembre 2023. Dans le même temps, l'ADIL 74 a été agréée par l'État le 27 juillet 2023 en tant qu'observatoire local des loyers.

Zones d'observation

L'OLL concerne les trois zones tendues du département :

52

communes en **Haute-Savoie**.

6

communes dans l'**Ain** rattachées au Pays de Gex, situées dans les unités urbaines d'Annecy, d'Annemasse et de Thonon-les-Bains.

Périmètre d'observation 2023

Le périmètre d'observation de la collecte 2023 est inchangé par rapport à celui de la collecte 2022.

Perspectives d'évolution en 2024

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



La Haute-savoie a une forte croissance démographique portée par un solde migratoire soutenu.

La Haute-Savoie figure parmi les départements les plus dynamiques de France avec une forte croissance démographique (+1,1% par an entre 2014 et 2020) porté par un solde migratoire soutenu, deux fois plus important que celui de la région. Plus on se rapproche de la Suisse, plus la croissance des communes est importante. C'est le cas des communes du Genevois et celles du Pays de Gex. La proximité avec la Suisse et en particulier le canton de Genève attire toujours de nouveaux habitants en raison de son attractivité économique. Cela occasionne de fait d'importants impacts sur les dynamiques d'emploi et de logement dans le département.



Un marché immobilier particulièrement tendu et des différences de niveaux de vie marquées entre les locataires.

Le marché immobilier est marqué par une forte tension accentuée par l'installation de suisses (le nombre a été multiplié par 3 en 20 ans). Même si la population haut-savoyarde est plutôt aisée par rapport à d'autres départements, des écarts se creusent entre les ménages aisés et les ménages modestes notamment dans le parc locatif privé situé dans les communes proches de la Suisse. Ces différences de revenus rendent plus difficile l'accès au logement des personnes les plus précaires et nécessitent donc le développement d'une offre de logements abordables.

Les résultats 2023 permettent d'attester de cette situation et de la confirmer avec les précédents résultats.

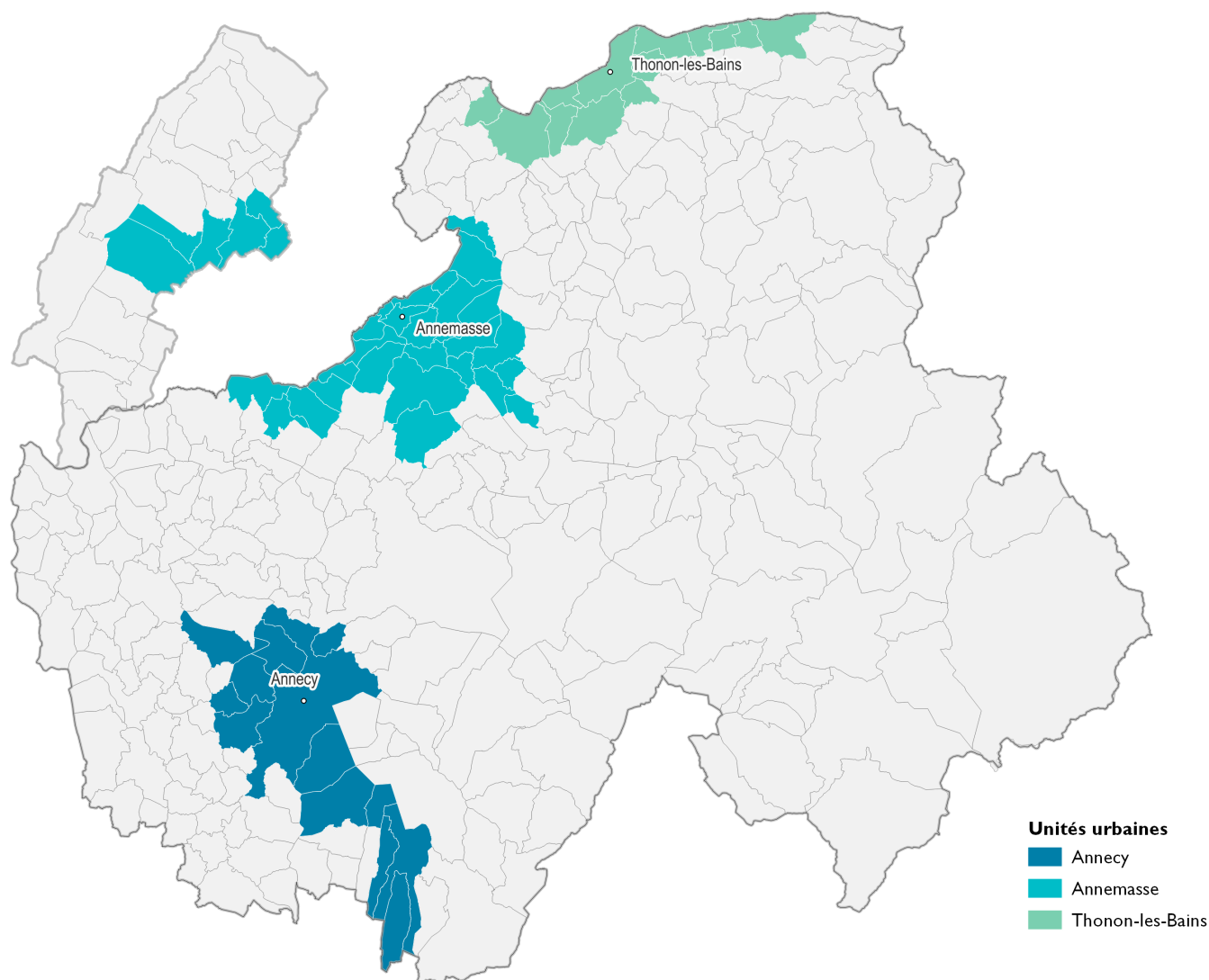
Le périmètre et les zones d'observation

Carte 2

Les unités urbaines observées

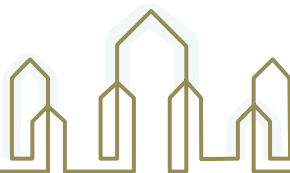
Le zonage de la Haute-Savoie correspond aux trois unités urbaines « tendues » selon la loi ELAN (Annecy, Annemasse⁴ et Thonon-les-Bains) couvrant les 58 communes soumises à la TLV dont 6 dans l'Ain, plus précisément dans le Pays de Gex.

Ces trois unités urbaines concernent 12 EPCI (11 dans le 74 et 1 dans l'Ain).



Source : cartographie ADIL 74

⁴. Les communes de Boège et Saint-André de Boège sont exclues du périmètre d'observation car non TLV au moment du premier décret.



Carte 3

Les zones d'observation

Le périmètre est divisé en 5 zones.

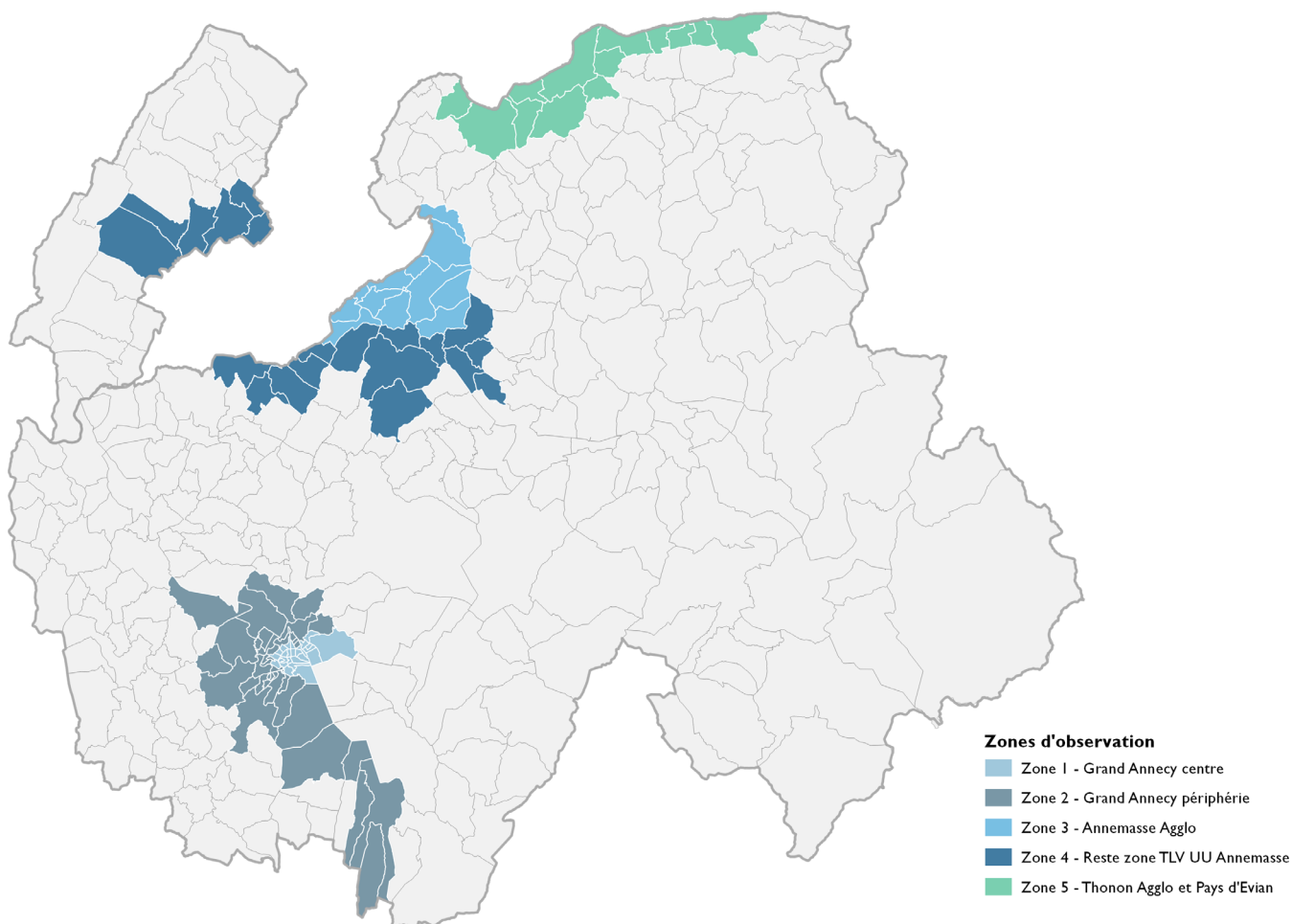


Les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse sont découpées en deux zones (autour de la ville centre et une périphérie).

Seule l'unité urbaine de Thonon-les-Bains comporte une zone d'observation en raison d'un parc de logements plus petit ne permettant pas un découpage plus fin (moins de 10 000 logements locatifs privés loués vides).



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



Source : cartographie ADIL 74



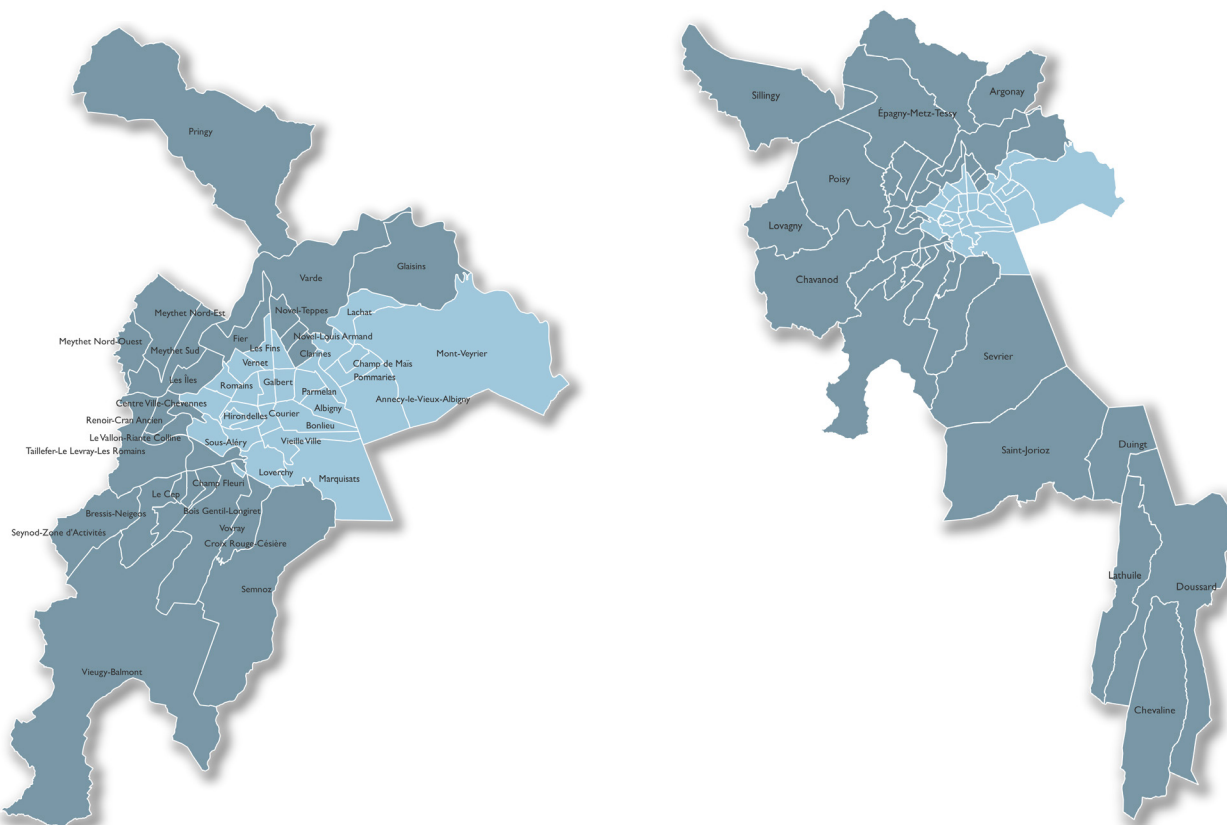
Unité urbaine d'Annecy

La commune d'Annecy est découpée à l'infracommunal (iris) et est répartie sur les 2 zones d'observation.

ZONE 1 Grand Annecy centre	Iris d'Annecy	Courier, Bonlieu, Vieille Ville, Marquisats, Loverchy, Gare, SNR, Hirondelles, Romains, Galbert, Albigny, Salomons, Parmelan, Coteau, Vernet, Genève, Les Fins, Annecy-le-Vieux-Albigny, Pommaries, Champ de Maïs, Clarines, Lachat, Mont-Veyrier, Centre-Ville-Chevennes, Le Vernay, Sous-Aléry
	Iris d'Annecy	Semnoz, Vovray, Fier, Novel-Annapurna, Novel-Louis Armand, Novel-Teppes, Varde, Glaisins, Les Îles, Renoir-Cran Ancien, Le Jourdil-Beauregard, Le Vallon-Riante Colline, Taillefer-Le Levray-Les Romains, Vert Bois-Le Pont Neuf, Meythet Nord-Est, Meythet Sud, Meythet Nord-Ouest, Pringy, Le Cep, Champ Fleuri, Bois Gentil-Longiret, Seynod-Zone d'Activités, Bressis-Neigeos, Vieugy-Balmont, Croix Rouge-Césièrre
ZONE 2 Grand Annecy périphérie	Communes	Argonay, Chavanod, Chevaline, Doussard, Duingt, Épagny Metz-Tessy, Lathuille, Lovagny, Poisy, Saint-Jorioz, Sévrier, Sillingy

Carte 4

Zoom sur la ville d'Annecy

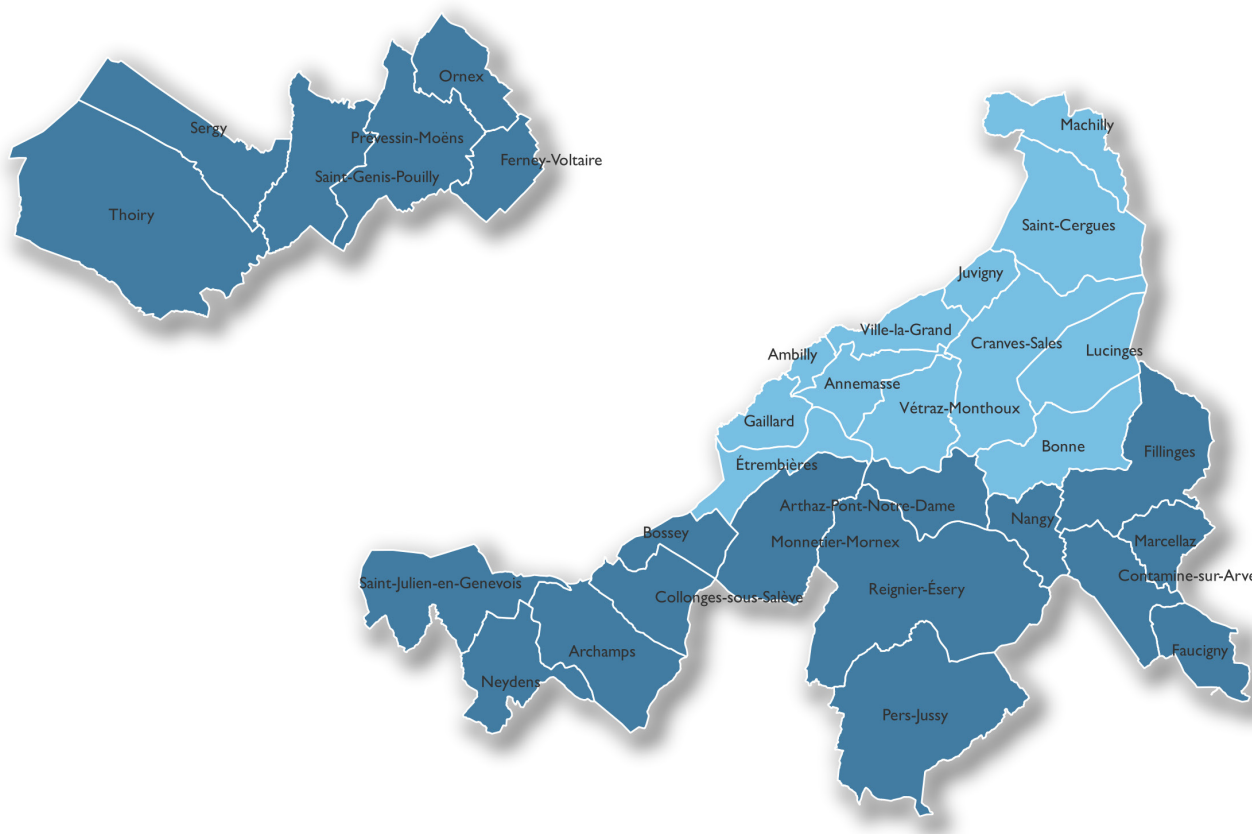


Source : cartographie ADIL 74



Unité urbaine d'Annemasse (partie française)

ZONE 3 Annemasse Agglo	Communes	Ambilly, Annemasse, Bonne, Cranves-Sales, Étrembières, Gaillard, Juvigny, Lucinges, Machilly, Saint-Cergues, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand
ZONE 4 Reste zone TLV UU Annemasse	Communes	Archamps, Arthaz-Pont-Notre-Dame, Bossey, Collonges-sous-Salève, Contamine-sur-Arve, Faucigny, Ferney-Voltaire, Fillingses, Marcellaz, Monnetier-Mornex, Nangy, Neydens, Ornex, Pers-Jussy, Prévessin-Moëns, Reignier-Ésery, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Julien-en-Genevois, Sergy, Thoiry



Source : cartographie ADIL 74



| Unité urbaine de Thonon-les-Bains

ZONE 5
Thonon Agglo
et Pays d'Évian

Communes

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



Source : cartographie ADIL 74



3
unités
urbaines

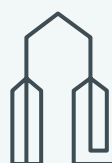


5
zones
d'observation

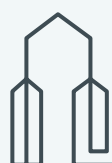


24 %
du parc locatif
privé observé

L'UNITÉ URBAINE D'ANNECY



Les données
de cadrage



Les niveaux de loyers
du parc privé en 2023

Les données de cadrage



I Caractéristiques socio-démographiques

(Source : Insee 2020)

Chiffres clés du département de la Haute-Savoie



177 782

habitants

dont 74 % à Annecy

835 206

habitants



+1,1%

variation annuelle moyenne

(entre 2014 et 2020)

+1,1%

variation de la population



2,1

personnes par ménage

2,2

personnes par ménage



35 %

de la population a moins de 30 ans

36 %

de la population a moins de 30 ans



26 230 €

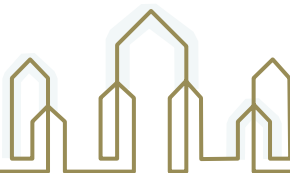
revenu annuel médian

disponible / UC
(Filosofi 2020)

27 030 €

revenu annuel médian

disponible / UC



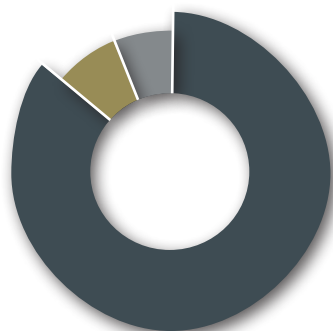
Caractéristiques du parc de logements

(Source : Insee 2020)



97 597
logements

dont 86 %
de résidences
principales



86 %

Résidences principales

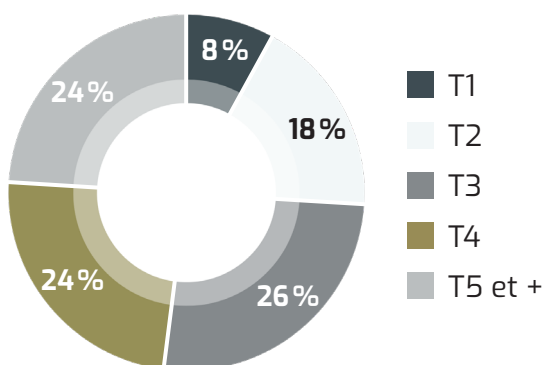
7 %

Résidences secondaires

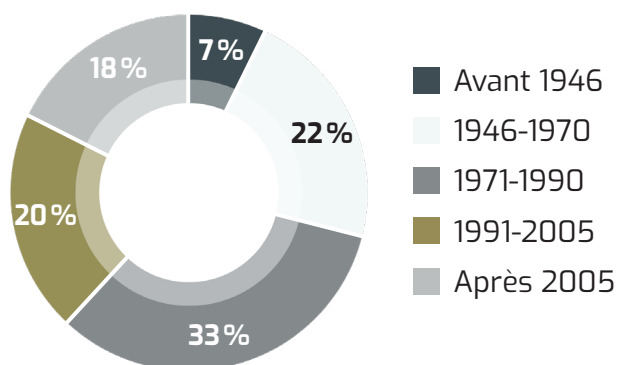
7 %

Logements vacants

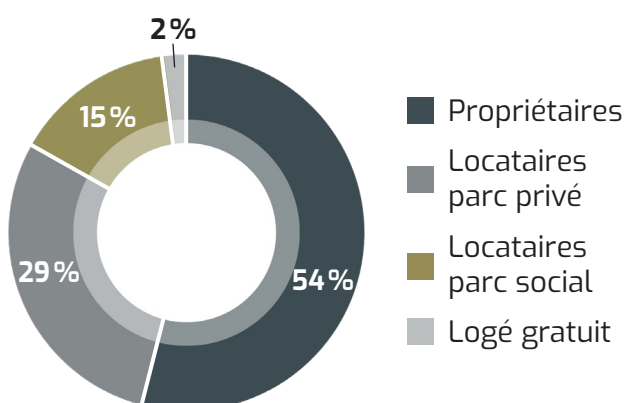
Parmi les **84 368** résidences principales :



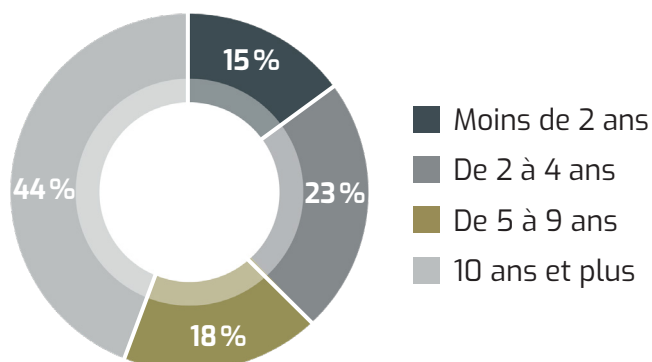
26 % de T1-T2 et 48 % de T4 et +.



38 % datent d'après 1991.



54 % de propriétaires et
1/3 de locataires du parc privé.



44 % sont dans leur logement
depuis + de 10 ans.



Caractéristiques du parc locatif privé et son occupation

(Source : Insee 2020)

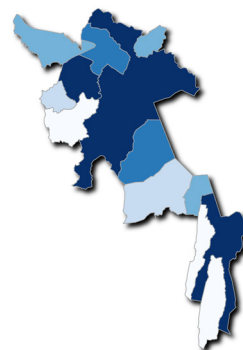


23 507
logements
locatifs privés

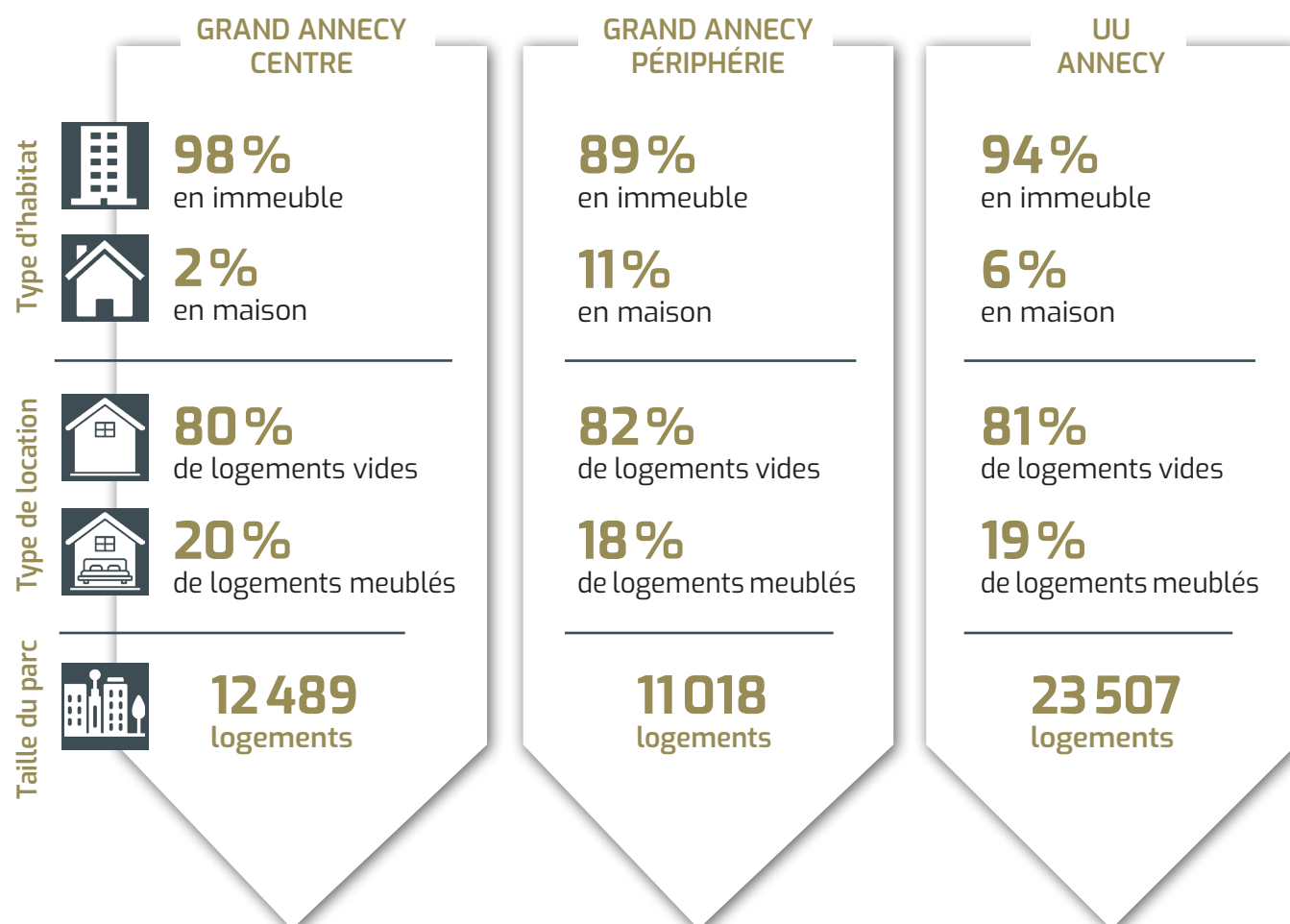
soit 28 %
des résidences
principales

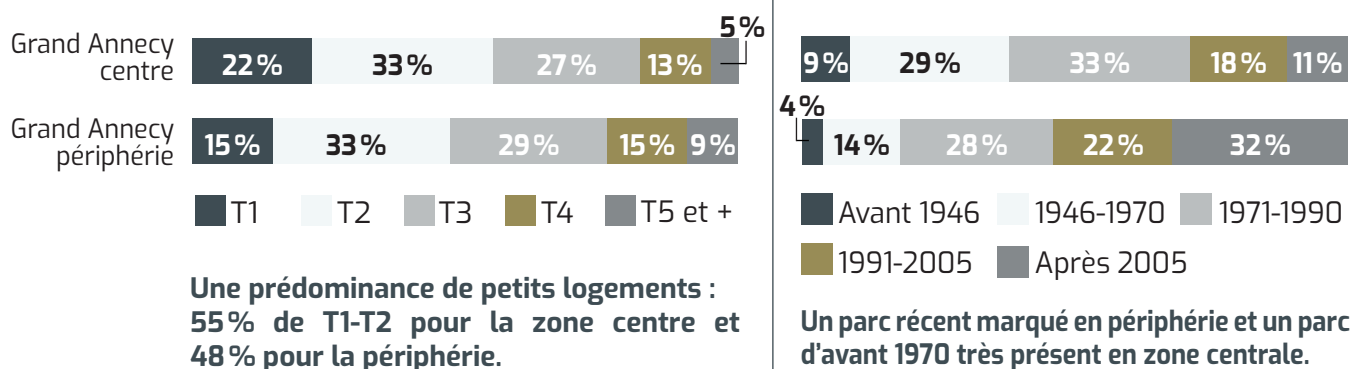
Part de résidences
principales occupées
par des locataires du
parc privé

- Inférieur à 15 %
- Entre 15 et 18,7 %
- Entre 18,7 et 21,2 %
- Entre 21,2 et 22,5 %
- Supérieur à 22,5 %



Typologie du parc locatif privé

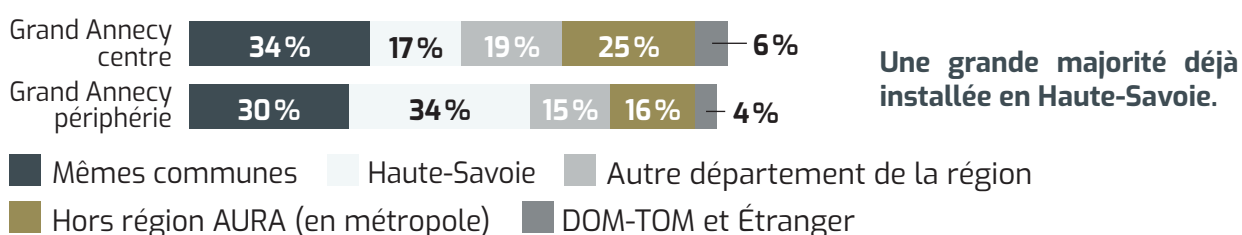




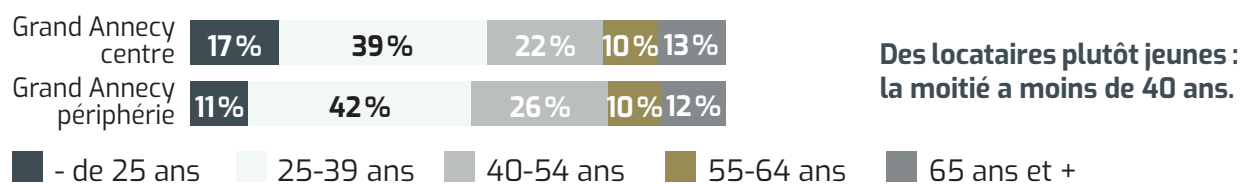
Les occupants du parc locatif privé

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

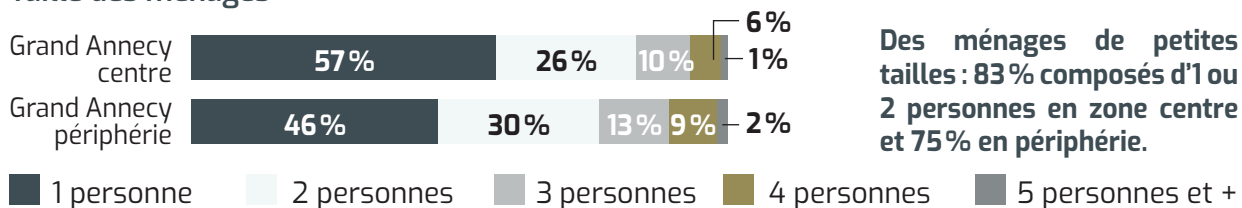
Origine des nouveaux locataires (résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



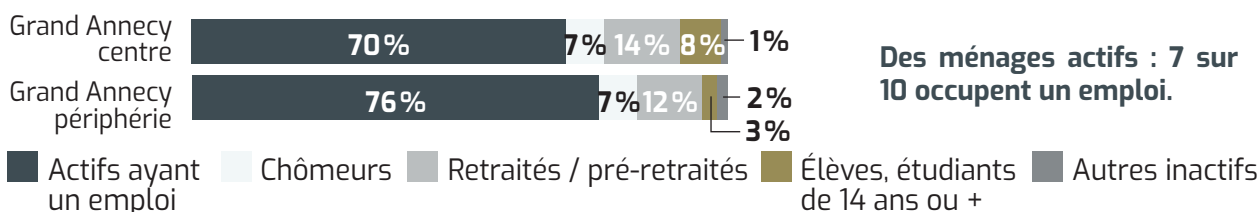
Âge des locataires



Taille des ménages



Activité des ménages



Des locataires aux revenus plus élevés : 24 390 € contre 23 800 € en Haute-Savoie.

REVENU ANNUEL MÉDIAN / UC

Propriétaires occupants
Locataires parc privé
Locataires parc social

UU Annecy

30 590 €
24 390 €
17 460 €

Haute-Savoie

30 990 €
23 800 €
16 840 €

Région AURA

26 020 €
20 320 €
15 460 €

Les niveaux de loyers du parc privé en 2023

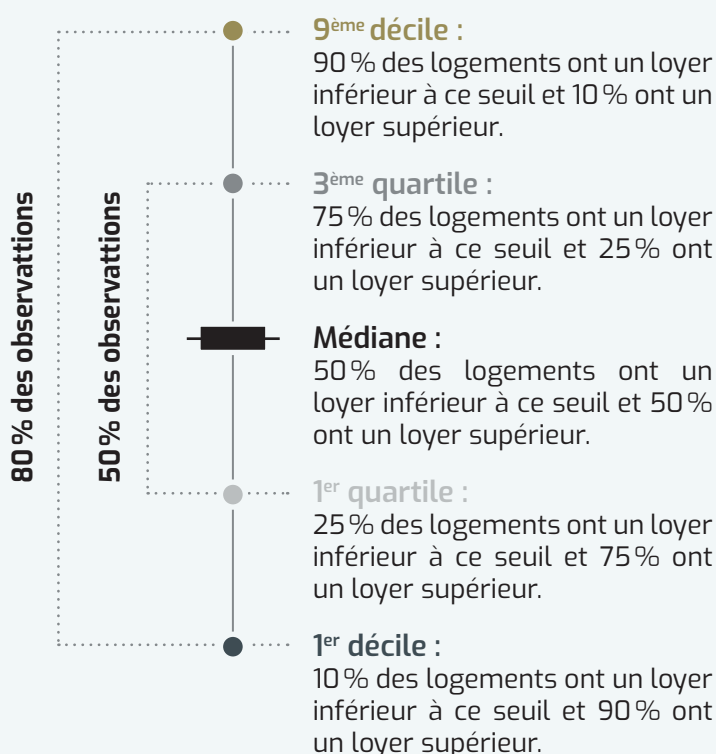
Point de méthode

Les résultats présentés dans cette partie concernent les logements du parc locatif privé loués vides et correspondent aux niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2023.

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

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

Ils se décomposent en 5 indicateurs principaux :



Chiffres clés 2023



4 250

logements collectés



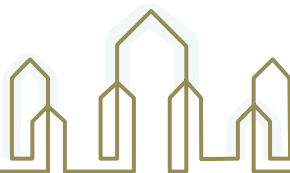
13,8 €/m²
loyer médian



62 m²
surface moyenne



754 €
loyer médian mensuel

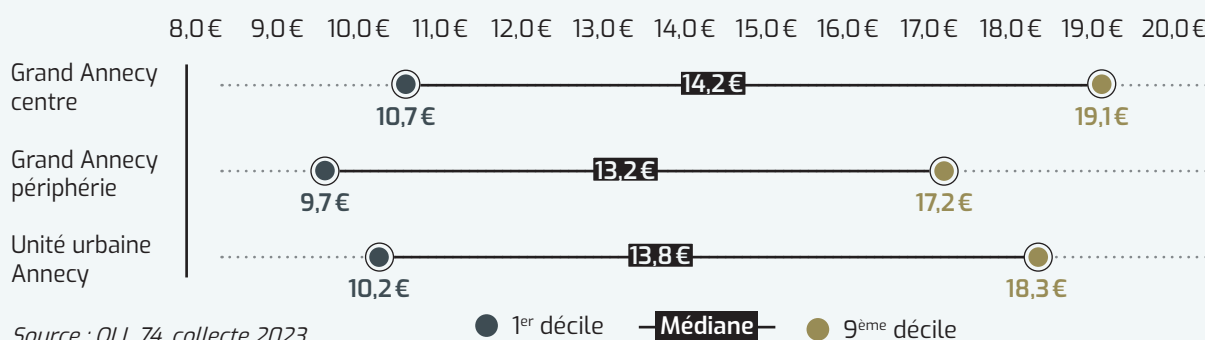


La localisation du logement : des logements plus chers en zone centrale

Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'agglomération annécienne s'élève à 13,8€/m² en 2023 pour une surface moyenne de 62 m². Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 754 euros. Le loyer varie en fonction de la localisation du logement. Plus on se rapproche du centre, plus le loyer est élevé. Le centre du Grand Annecy est la zone la plus chère de l'agglomération. Pour se loger dans cette zone, la moitié des locataires paie plus de 14,2€/m² contre 13,2€/m² en périphérie. De même, le centre de l'agglomération présente une plus grande dispersion des niveaux de loyers.

L'écart entre les 10 % des logements les plus chers et les 10 % les moins chers (écart interdécile) s'élève à 8,4€/m² contre 7,5€/m² en zone périphérique. Les niveaux de loyers sont plus élevés dans le centre en raison de l'attractivité (jeunes actifs, étudiants) et de la structure du parc privé où les petits logements y sont davantage représentés (55 % de T1 et T2 dont 22 % de T1 contre 15 % en périphérie).

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



Niveaux de loyers selon la zone (€/m²)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Grand Annecy centre	Grand Annecy périphérie	Unité urbaine Annecy
1 ^{er} quartile (m ²)	12,3 €	11,4 €	11,9 €
Loyer médian (m ²)	14,2 €	13,2 €	13,8 €
3 ^{ème} quartile (m ²)	16,7 €	15,1 €	15,9 €
Loyer médian (€)	753 €	755 €	754 €
Surface moyenne	61 m ²	64 m ²	62 m ²
Nombre d'enquêtes	2 554	1 696	4 250

Source : OLL 74, collecte 2023



Le type d'habitat et la typologie du logement

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

Les maisons

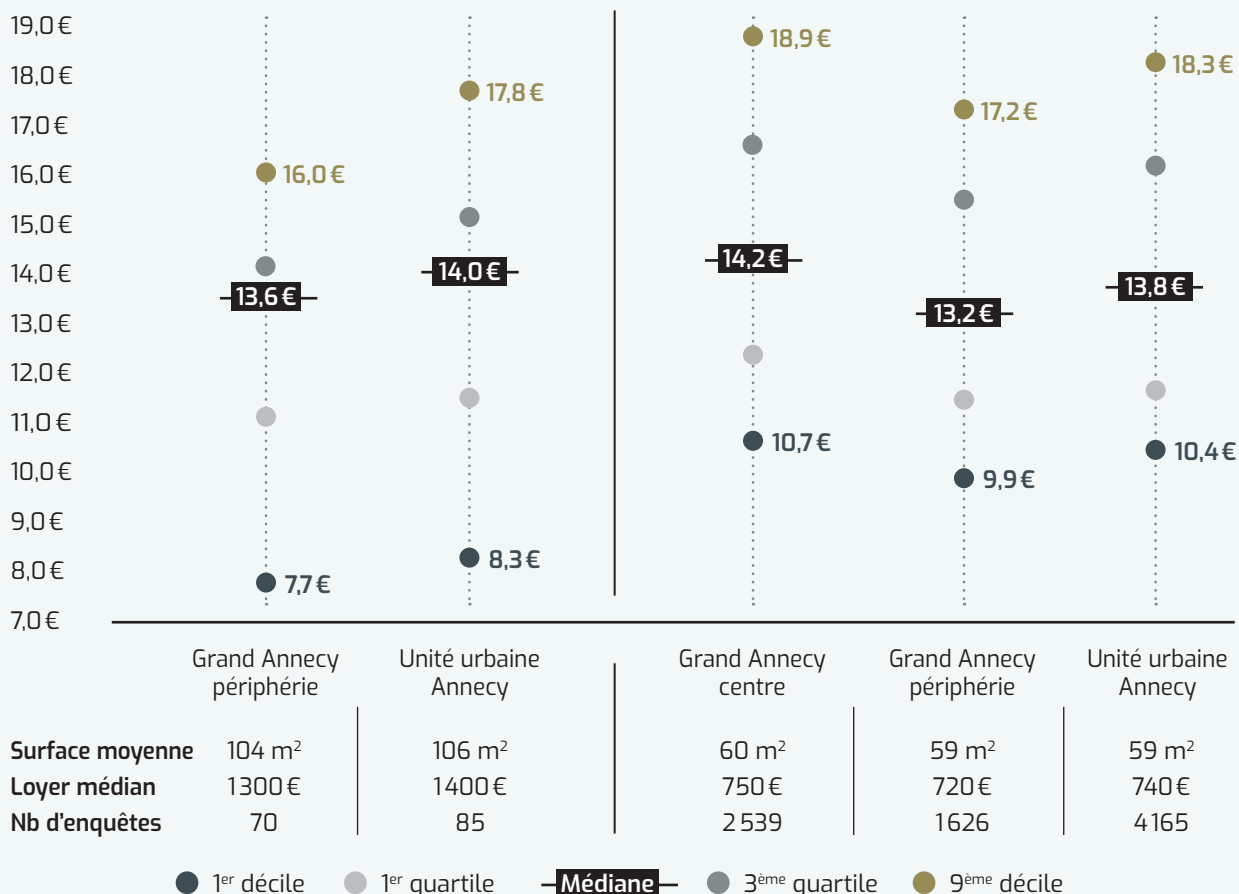
Les maisons se louent un peu plus cher au m² que les appartements dans l'agglomération annécienne, soit une différence de loyer médian de 20 centimes du mètre carré. De même, le loyer médian d'une maison demeure plus élevé : 1400 euros pour une surface moyenne de 106 m² contre 740 euros pour une surface moyenne de 59 m².

Cela s'explique en partie par un niveau de prestation spécifique à l'individuel qui ne se retrouve pas dans le collectif (terrain, piscine, extérieur plus grand...). Également, ce type de bien est plus rare sur le marché locatif et en particulier sur la zone centrale (2% de maisons contre 98% d'appartements).

Les appartements

Les appartements se louent plus cher en zone centrale, soit 1€/m² de plus qu'en périphérie. Les loyers sont plus homogènes sur le marché collectif avec 80% des loyers compris entre 10,4€/m² et 18,3€/m², soit un écart interdécile de 7,9€/m² (contre 9,5€/m² pour l'individuel).

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



Source : OLL 74, collecte 2023

Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé.

Les 1 pièce et les 4 et 5 pièces et plus ont des écarts de prix notables.

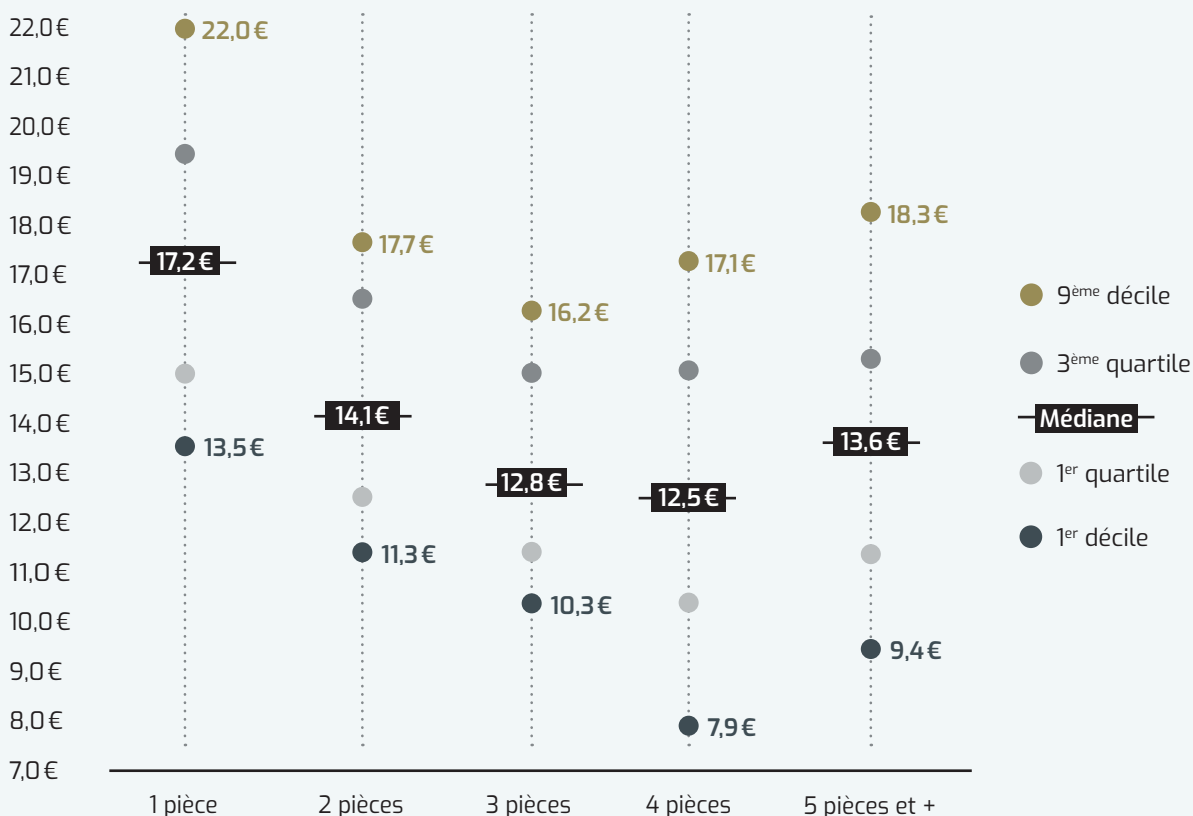
Les niveaux de loyers sont plus élevés dans la zone centrale.

Une dégressivité des prix s'observe à mesure que le nombre de pièces augmente à l'exception des logements de 5 pièces et plus. Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements nécessaires (salle de bains, WC...). Dans l'agglomération annécienne, un locataire sur deux paie plus de 17,2 €/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 30 m². C'est 3,6 euros du m² de plus qu'un grand logement (5 pièces et plus).

La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements : 3,1 €/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,3 €/m² entre un T2 et T3. En revanche, il y a peu d'écarts entre les 3 et 4 pièces. Les petits logements (1 pièce) et les plus grands (4 et 5 pièces et plus) affichent une plus grande dispersion des niveaux de loyers, respectivement 8,5 €/m², 9,2 €/m² et 8,9 €/m² d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers. À l'inverse, le marché des 3 pièces est le plus homogène (5,9 €/m² d'écart).

Ce constat s'observe aussi à l'échelle des zones. Peu importe la zone, les logements 1 pièce sont les plus chers au mètre carré du marché locatif privé. La moitié des locataires de la zone centrale s'acquitte d'un loyer supérieur à 17,5 €/m² contre 16,2 €/m² pour ceux situés dans la zone périphérique. La zone centrale présente des niveaux de loyers plus élevés que ceux de la zone périphérique quelle que soit la taille du logement. Les écarts de prix sont plus marqués sur les petits et grands logements : 1,3 €/m² pour les 1 pièce et 2,5 €/m² pour les 5 pièces et plus.

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2023

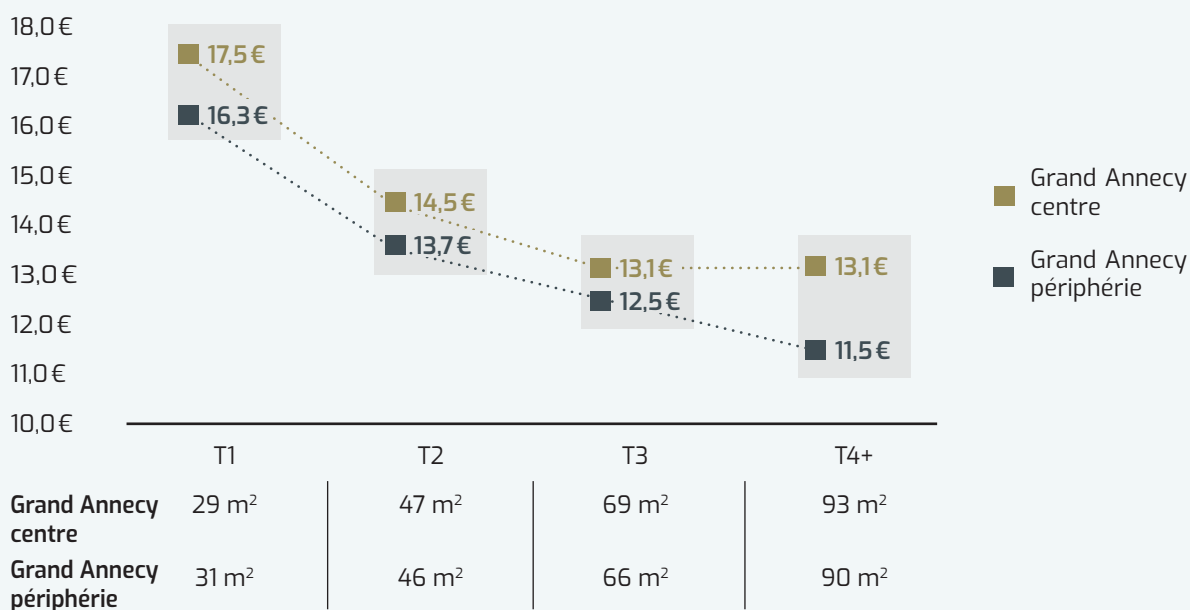
Niveaux de loyers selon la taille et la zone du logement (€/m²)

TAILLE DES LOGEMENTS		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Grand Annecy centre	1 ^{er} quartile(m²)	15,6 €	12,9 €	11,6 €	10,7 €	12,2 €
	loyer médian (m²)	17,5 €	14,5 €	13,1 €	13,2 €	15,1 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	20,3 €	16,8 €	15 €	15,4 €	17,8 €
	Loyer médian (€)	500 €	671 €	879 €	1 150 €	1 700 €
	Surface moyenne	29 m²	47 m²	69 m²	88 m²	123 m²
Grand Annecy périphérie	1 ^{er} quartile(m²)	14,7 €	12,4 €	11,2 €	9,5 €	10,6 €
	loyer médian (m²)	16,2 €	13,8 €	12,5 €	12,3 €	12,6 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	18,1 €	15,4 €	13,8 €	14 €	15,4 €
	Loyer médian (€)	500 €	630 €	835 €	1 015 €	1 550 €
	Surface moyenne	31 m²	46 m²	66 m²	88 m²	118 m²
Unité urbaine Annecy	1 ^{er} quartile(m²)	15,2 €	12,6 €	11,4 €	10,3 €	11,2 €
	loyer médian (m²)	17,2 €	14,1 €	12,8 €	12,5 €	13,6 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	19,3 €	16,1 €	14,4 €	14,4 €	15,5 €
	Loyer médian (€)	500 €	650 €	850 €	1 057 €	1 600 €
	Surface moyenne	30 m²	46 m²	68 m²	88 m²	120 m²
	Nombre d'enquêtes	506	920	773	280	75
	Nombre d'enquêtes	224	591	560	240	81
	Nombre d'enquêtes	730	1 511	1 333	520	156

Source : OLL 74, collecte 2023

Les petits logements de 1 pièce sont plus fréquemment des appartements. Comme pour l'ensemble de la répartition par nombre de pièces, les petits appartements présentent un loyer médian nettement supérieur à celui des grands appartements. Les loyers sont plus élevés dans la zone centrale pour toutes les typologies. L'écart le plus marqué concerne les grands appartements (T4+), soit un différentiel de 1,6 €/m².

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



Source : OLL 74, collecte 2023



L'époque de construction du logement

L'époque de construction est aussi un facteur déterminant du niveau de loyer car elle permet d'apprécier la qualité du bâti et du logement par un niveau d'équipement et de confort.

Les logements construits entre 1946-1970 et 1971-1990 sont les plus abordables.

Dans l'agglomération annécienne, le segment du parc locatif construit entre 1946 et 1970 est le plus abordable financièrement par rapport aux autres périodes (13,2 €/m²). Ce segment du parc de logements se démarque de ceux datant d'avant 1946 et à partir des années 1990 en raison de certaines caractéristiques qui leur sont propres (localisation moins privilégiée, pièces plus grandes, chauffage collectif plus fréquent...). De même, les logements de la période 1971-1990 présentent une distribution des niveaux de loyers très proche de celle d'avant (1946-1970).

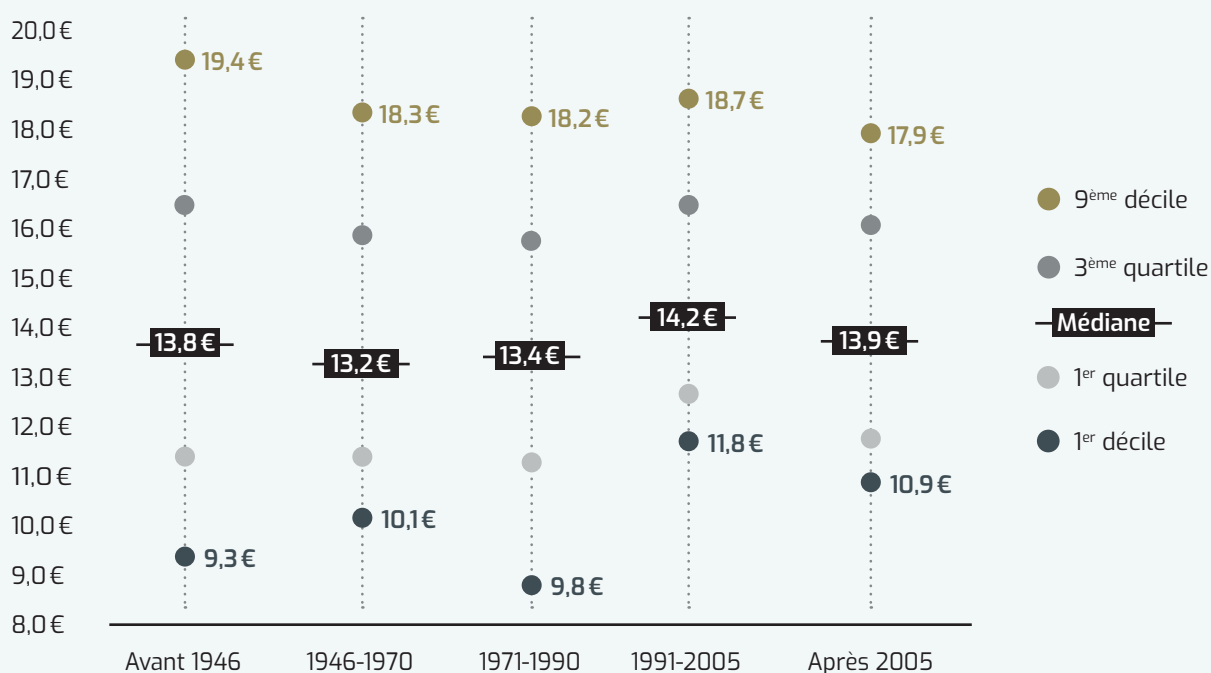
Les logements construits entre 1991-2005 et après 2005 sont les plus onéreux avec des loyers homogènes.

À l'inverse, les logements des 2 générations les plus récentes (1991-2005 et après 2005) sont les plus onéreux du marché locatif, respectivement 14,2 €/m² et 13,9 €/m². Les loyers pratiqués sont les plus homogènes du marché : 7 €/m² d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers (après 2005). Cela est en lien avec les différents dispositifs d'investissement locatif dans le neuf imposant des plafonds locatifs qui se sont succédé ces dernières années.

Les logements construits avant 1946 ont des loyers élevés et hétérogènes.

Avec un loyer médian de 13,8 €/m², les logements anciens (avant 1946) affichent un niveau de loyer élevé mais un peu moins cher que ceux des périodes récentes. En revanche, les loyers y sont les plus hétérogènes : 80 % sont compris entre 9,3 €/m² et 19,4 €/m². 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.

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



Source : OLL 74, collecte 2023

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

Les logements de 1946-1970 restent les plus abordables.

Le segment du parc 1946-1970 est le plus abordable du marché locatif sauf pour la zone périphérique où les 3 premières périodes sont équivalentes. C'est sur ce segment que l'écart de loyer médian est le plus faible entre les 2 zones (0,8 €/m²).

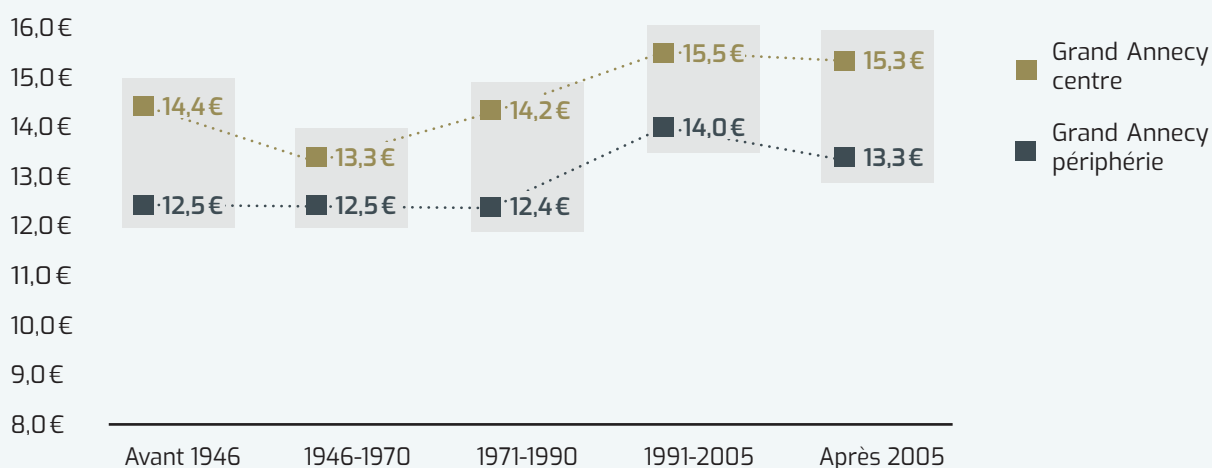
Les logements du centre et ceux construits après 1990 sont plus élevés.

Les logements construits après 1990 sont les plus chers du marché pour les 2 zones. De manière générale, les loyers de la zone centrale sont nettement plus élevés par rapport à ceux de la zone périphérique quelle que soit l'époque de construction du logement.

Les écarts de loyers les plus élevés concernent les logements construits avant 1946 et ceux construits après 2005.

Les écarts de loyers les plus marqués concernent le parc ancien (avant 1946) et le parc récent (après 2005), respectivement 1,9 €/m² et 2 €/m². Cette forte différence sur le parc ancien peut s'expliquer en raison de la localisation privilégiée de ces logements dans le centre historique d'Annecy. Il s'agit souvent de petits logements plébiscités par les jeunes en raison de leur attractivité. En effet, ces logements sont en moyenne plus petits, soit 12 mètres carrés de moins. De même, les logements récents sont plus rares en zone centrale et assez recherchés notamment pour la qualité du bâti (11% contre 32% en périphérie).

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



Source : OLL 74, collecte 2023

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
Grand Annecy centre	1 ^{er} quartile(m²)	12 €	11,8 €	12,3 €	13,2 €	13,7 €
	loyer médian (m²)	14,4 €	13,3 €	14,2 €	15,5 €	15,3 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	16,9 €	15,9 €	16,4 €	17,5 €	17,6 €
	Loyer médian (€)	825 €	750 €	713 €	776 €	865 €
	Surface moyenne	69 m²	62 m²	59 m²	57 m²	62 m²
		Nombre d'enquêtes	279	896	579	404
Grand Annecy périphérie	1 ^{er} quartile(m²)	9,3 €	11,1 €	10,6 €	12,7 €	11,8 €
	loyer médian (m²)	12,5 €	12,5 €	12,4 €	14 €	13,3 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	13,9 €	14,8 €	14,4 €	15,4 €	15,4 €
	Loyer médian (€)	855 €	750 €	740 €	771 €	775 €
	Surface moyenne	81 m²	68 m²	66 m²	62 m²	61 m²
		Nombre d'enquêtes	59	167	309	283
Unité urbaine Annecy	1 ^{er} quartile(m²)	11,5 €	11,5 €	11,4 €	12,9 €	12,1 €
	loyer médian (m²)	13,8 €	13,2 €	13,4 €	14,2 €	13,9 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	16,6 €	15,8 €	15,6 €	16,4 €	15,9 €
	Loyer médian (€)	836 €	750 €	728 €	775 €	778 €
	Surface moyenne	72 m²	63 m²	62 m²	60 m²	62 m²
		Nombre d'enquêtes	338	1 063	888	687

Source : OLL 74, collecte 2023





L'ancienneté du locataire dans le logement : des loyers de marchés plus élevés

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

Le loyer de marché est fréquemment plus élevé que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables). En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est maîtrisée par l'Indice de référence des loyers (IRL). Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2023 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire déjà installé dans son logement.

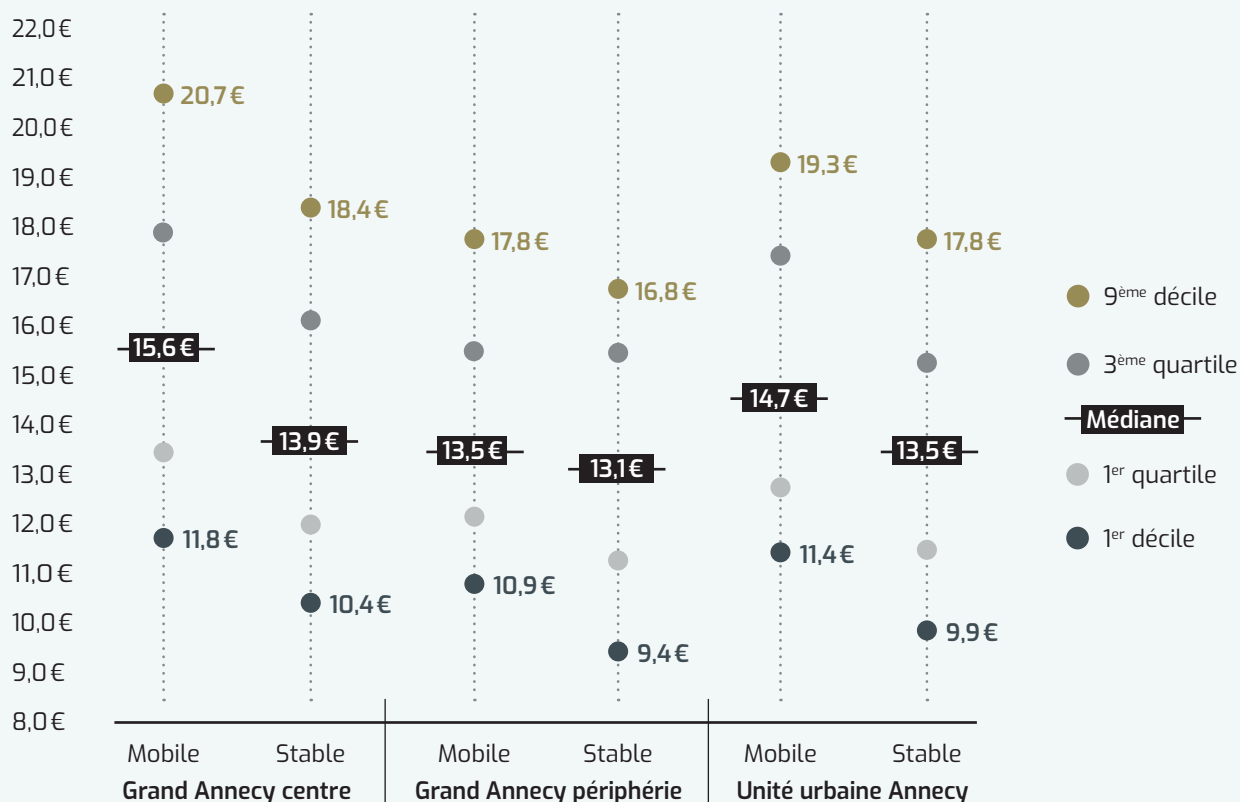
En 2023, le loyer de marché est 1,2€/m² plus cher.

Dans l'agglomération annécienne, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2023 paie un loyer supérieur à 14,7€/m², soit 1,2€/m² de plus par rapport aux locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an.

Le loyer de marché est plus élevé en zone centrale.

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 nettement plus marqué au sein de la zone centrale : + 1,7€/m² contre 0,4€/m² pour la périphérie.

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



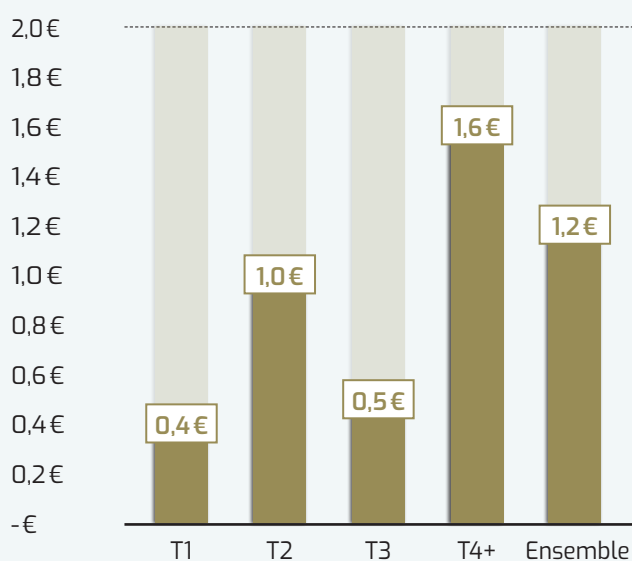
Source : OLL 74, collecte 2023

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

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION		Mobile	Stable
Grand Annecy centre	Loyer médian (€)	765 €	750 €
	Surface moyenne	58 m ²	62 m ²
	Nombre d'enquêtes	637	1 917
Grand Annecy périphérie	Loyer médian (€)	747 €	756 €
	Surface moyenne	63 m ²	65 m ²
	Nombre d'enquêtes	423	1 273
Unité urbaine Annecy	Loyer médian (€)	750 €	755 €
	Surface moyenne	60 m ²	63 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 060	3 190

Source : OLL 74, collecte 2023

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

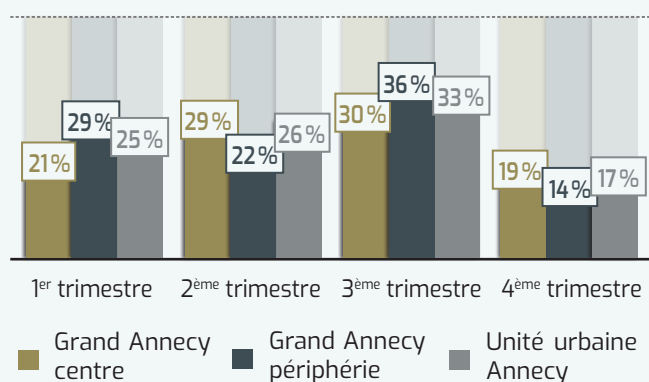


Le loyer de marché est également plus élevé quel que soit le nombre de pièces du logement.

Les écarts de loyers sont les plus faibles pour les logements de type 1 pièce et de type 3 pièces.

L'écart est le plus marqué sur les grandes typologies (+1,6 €/m²). En effet, les grands logements sont des biens plus rares sur le marché locatif et très recherchés par les grands ménages nouvellement arrivés sur le territoire.

Saisonnalité du marché locatif des emménagés récents (mobiles) selon la localisation



Le troisième trimestre qui correspond à la période estivale est celui qui enregistre le plus de baux signés au sein de l'agglomération annécienne (33%). De même, en croisant avec la localisation du logement, les nouvelles arrivées sont également plus importantes l'été pour les deux zones.

Le deuxième trimestre recense également un tiers des nouvelles arrivées en zone centrale et le premier trimestre comptabilise la même proportion pour la zone périphérique.

Source : OLL 74, collecte 2023



Le type de gestion du propriétaire : une 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 significatif sur les prix de location.

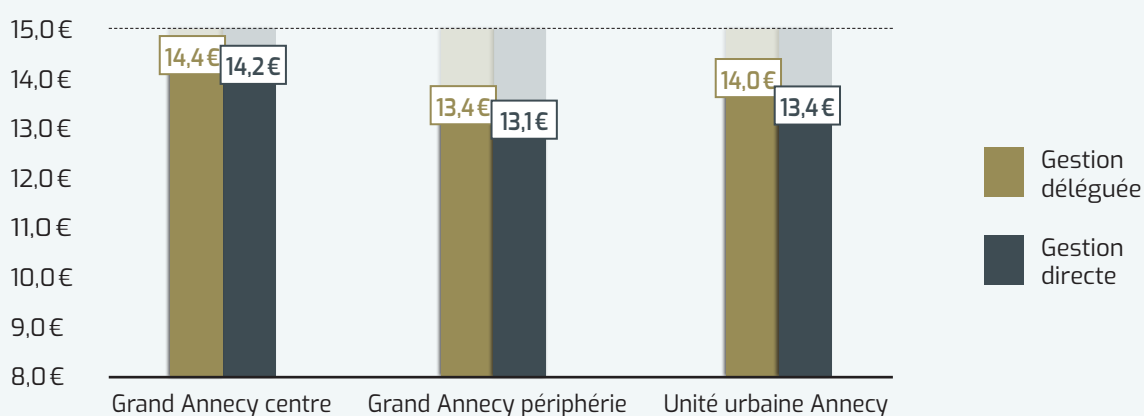
Les logements loués en gestion déléguée sont plus chers au mètre carré.

À l'échelle de l'agglomération annécienne, un logement géré par une agence immobilière se loue 60 centimes du mètre carré de plus. Ce constat se vérifie aussi à l'échelle des zones mais avec des écarts plus faibles : 20 centimes du mètre carré pour la zone centrale et 30 centimes du mètre carré pour la périphérie.

La location en zone centrale reste le plus cher, tant en gestion directe qu'en gestion déléguée.

Par ailleurs, les loyers médians de la zone centrale sont nettement plus élevés par rapport à ceux de la zone périphérique tant en gestion déléguée qu'en gestion directe. Un logement situé au sein de la zone centrale se loue 7 % plus cher en gestion déléguée et 8 % plus cher en gestion directe par rapport à un logement situé en périphérie.

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

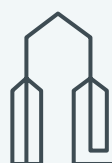


Source : OLL 74, collecte 2023

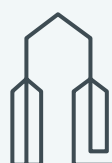
TYPE DE GESTION		Gestion déléguée	Gestion directe
Grand Annecy centre	Loyer médian (m²)	14,4 €	14,2 €
	Surface moyenne	62 m²	59 m²
	Nombre d'enquêtes	2 421	133
Grand Annecy périphérie	Loyer médian (m²)	13,4 €	13,1 €
	Surface moyenne	66 m²	62 m²
	Nombre d'enquêtes	1 550	146
Unité urbaine Annecy	Loyer médian (m²)	14 €	13,4 €
	Surface moyenne	64 m²	61 m²
	Nombre d'enquêtes	3 971	279

Source : OLL 74, collecte 2023

L'UNITÉ URBAINE D'ANNEMASSE



Les données
de cadrage



Les niveaux de loyers
du parc privé en 2023

Les données de cadrage



I Caractéristiques socio-démographiques

(Source : Insee 2020)

Chiffres clés du département
de la Haute-Savoie



188 939

habitants

dont 20 % à Annemasse

835 206

habitants



+1,5%

variation annuelle moyenne

(entre 2014 et 2020)

+1,1%

variation de
la population



2,2

personnes
par ménage

2,2

personnes
par ménages



39%

de la population a
moins de 30 ans

36%

de la population a
moins de 30 ans



30 170 €

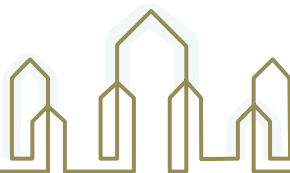
revenu annuel médian

disponible / UC
(Filosofi 2020)

27 030 €

revenu annuel médian

disponible / UC



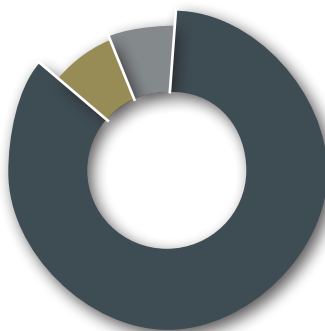
Caractéristiques du parc de logements

(Source : Insee 2020)



100 175
logements

dont 85 %
de résidences
principales



85 %

Résidences principales

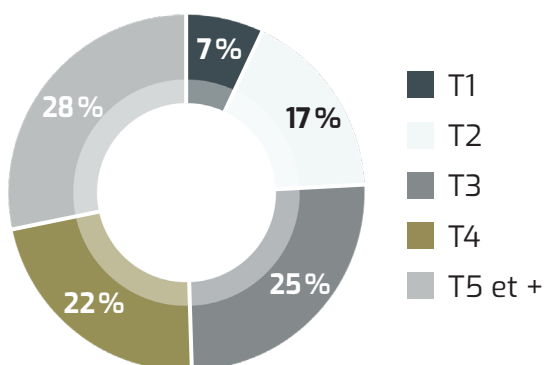
7 %

Résidences secondaires

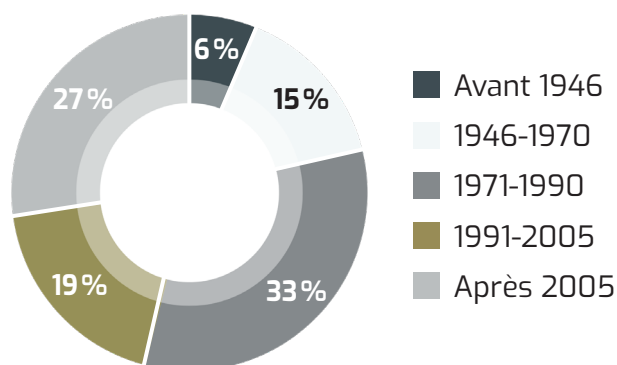
8 %

Logements vacants

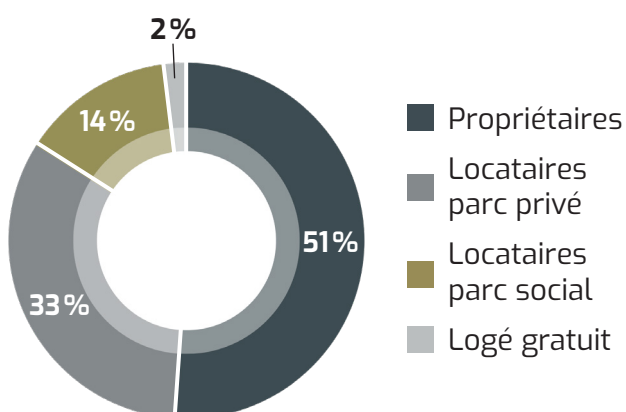
Parmi les **85 089 résidences principales** :



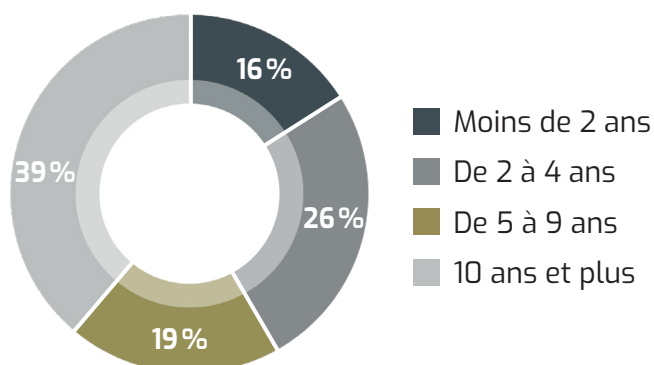
25 % de T1-T2 et 50 % de T4 et +.



46 % datent d'après 1991.



**51 % de propriétaires et
33 % de locataires du parc privé.**



**39 % sont dans leur logement
depuis + de 10 ans.**



Caractéristiques du parc locatif privé et son occupation

(Source : Insee 2020)

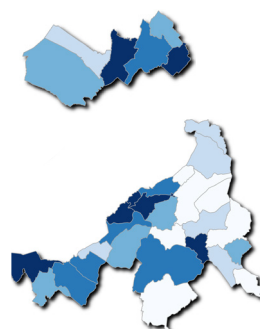


27 002
logements
locatifs privés

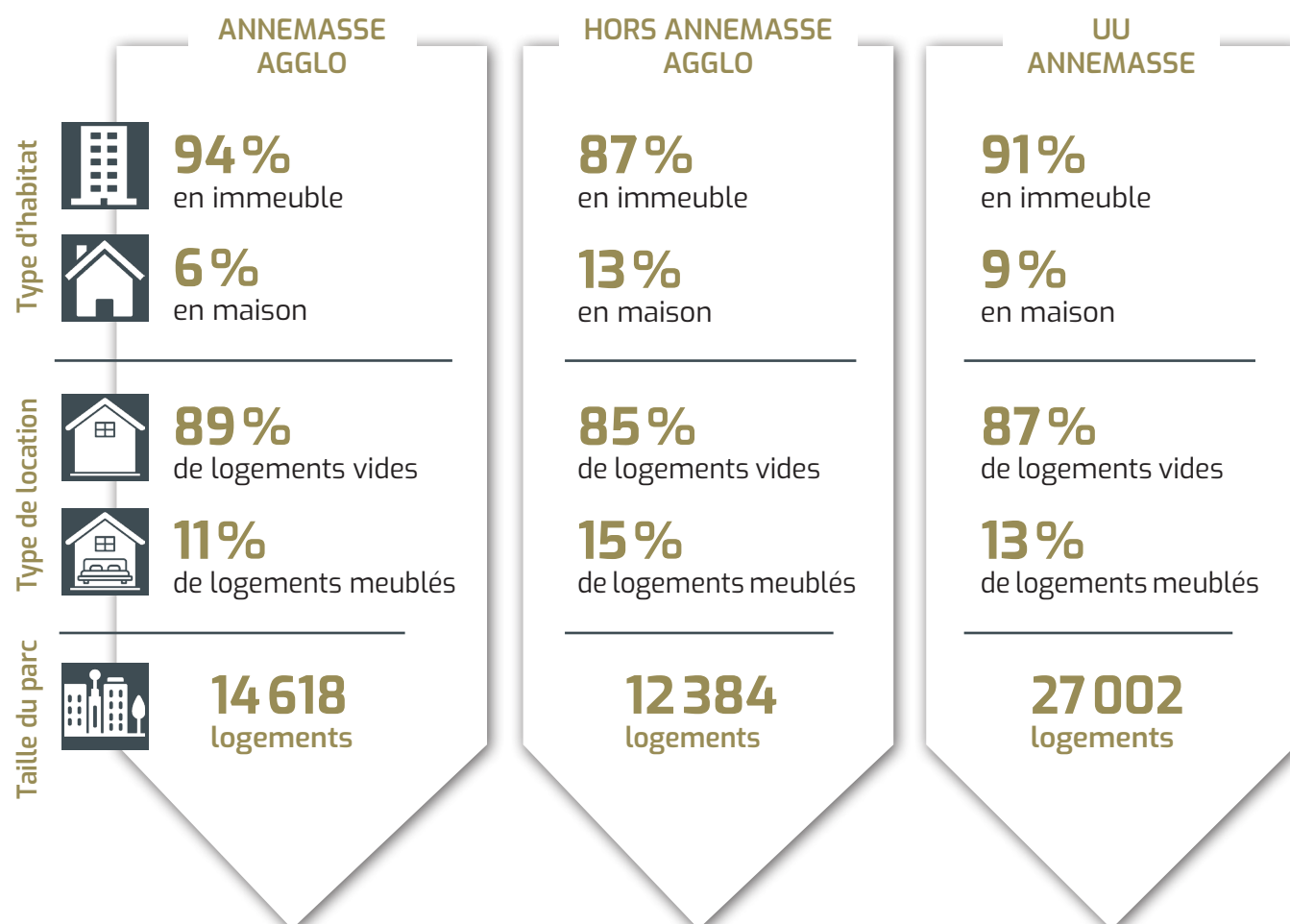
soit 32 %
des résidences
principales

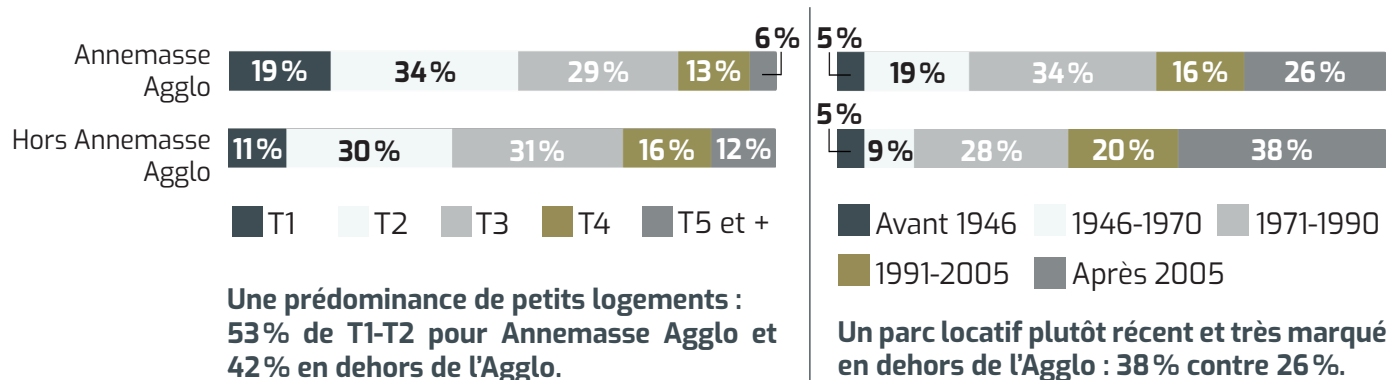
Part de résidences
principales occupées
par des locataires du
parc privé

- Inférieur à 16,1 %
- Entre 16,1 et 20,2 %
- Entre 20,2 et 26,5 %
- Entre 26,5 et 34,8 %
- Supérieur à 34,8 %



Typologie du parc locatif privé

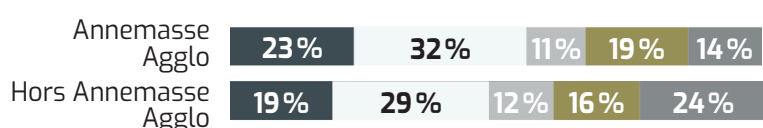




Les occupants du parc locatif privé

33 % d'emménagés récents (moins de 2 ans).

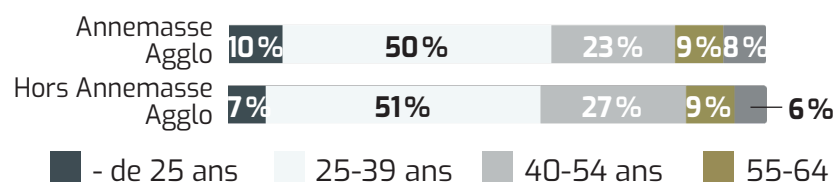
Origine des nouveaux locataires (résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



Une grande majorité déjà installée en Haute-Savoie.

■ Mêmes communes ■ Haute-Savoie ■ Autre département de la région
■ Hors région AURA (en métropole) ■ DOM-TOM et Étranger

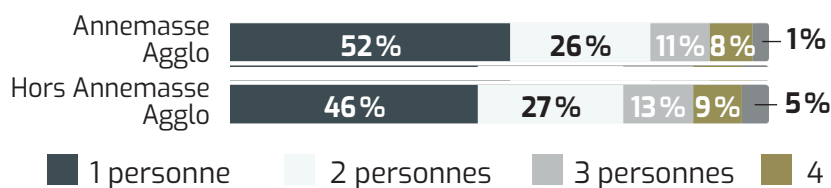
Âge des locataires



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

■ - de 25 ans ■ 25-39 ans ■ 40-54 ans ■ 55-64 ans ■ 65 ans et +

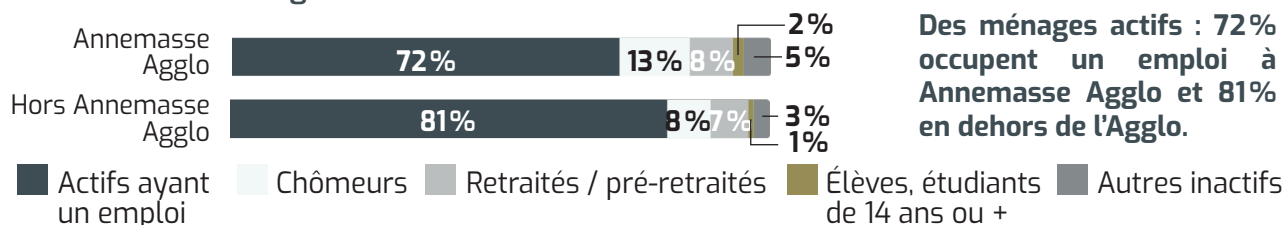
Taille des ménages



Des ménages de petites tailles : 78 % composés d'1 ou 2 personnes à Annemasse Agglo et 74 % en dehors de l'Agglo.

■ 1 personne ■ 2 personnes ■ 3 personnes ■ 4 personnes ■ 5 personnes et +

Activité des ménages



Des ménages actifs : 72 % occupent un emploi à Annemasse Agglo et 81 % en dehors de l'Agglo.

■ Actifs ayant un emploi ■ Chômeurs ■ Retraités / pré-retraités ■ Élèves, étudiants ■ Autres inactifs de 14 ans ou +

Des locataires aux revenus plus élevés : 26 780 € contre 23 800 € en Haute-Savoie.

REVENU ANNUEL MÉDIAN / UC

Propriétaires occupants
Locataires parc privé
Locataires parc social

UU Annemasse

39 450 €
26 780 €
16 110 €

Haute-Savoie

30 990 €
23 800 €
16 840 €

Région AURA

26 020 €
20 320 €
15 460 €

Les niveaux de loyers du parc privé en 2023



Chiffres clés 2023



5 613

logements collectés



15 €/m²

loyer médian



65 m²

surface moyenne



858 €

loyer médian mensuel



La localisation du logement : une périphérie 11% plus chère

**La zone
périphérique
d'Annemasse a un
loyer nettement
plus élevé : 16 €/m²
contre 14,4 €/m².**

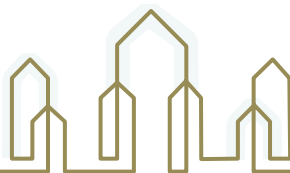
Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'unité urbaine d'Annemasse s'élève à 15 €/m² en 2023 pour une surface moyenne de 65 m². Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 858 euros.

La zone périphérique de l'agglomération d'Annemasse composée d'une partie du Genevois et du Pays de Gex (zone 4) est la plus onéreuse de l'unité urbaine. Pour se loger dans cette zone, la moitié des locataires paie plus de 16 €/m² contre 14,4 €/m² dans l'agglomération d'Annemasse (zone 3), soit un loyer au m² 11% plus élevé. Une différence notable concerne la superficie des logements : ils ont en moyenne 10 m² de plus que ceux situés au sein d'Annemasse Agglo. De même, les loyers pratiqués dans cette zone sont un peu plus hétérogènes.

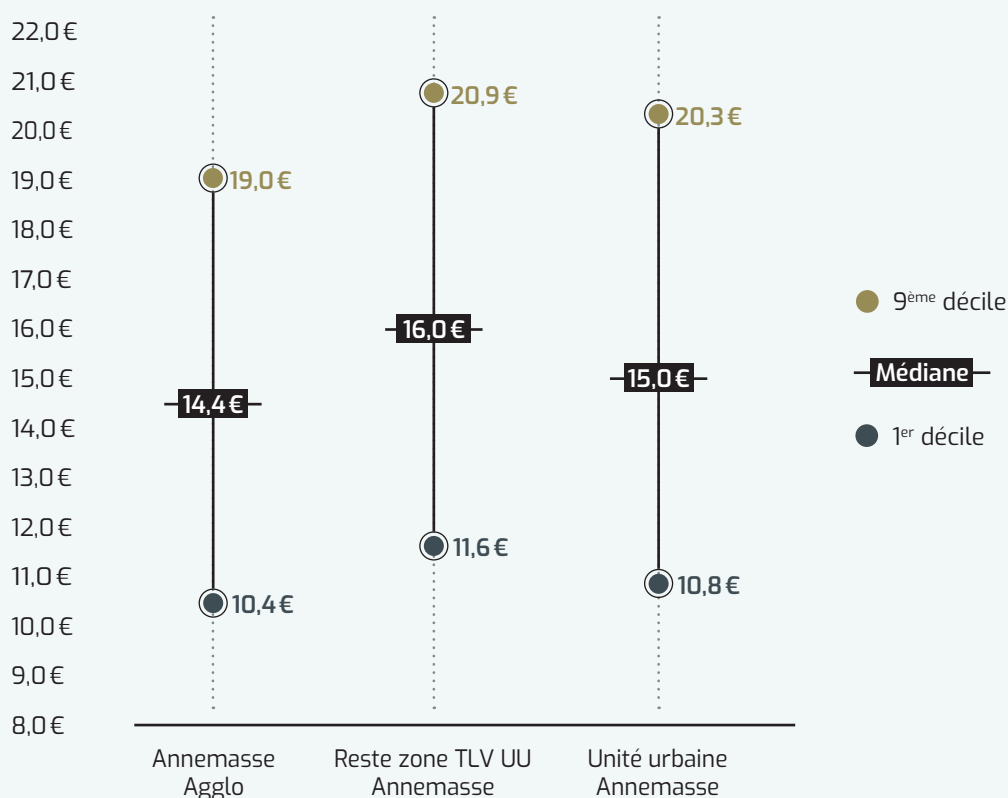
**Une périphérie
avec le loyer
médian le plus
cher parmi les
zones observées
en raison de sa
proximité avec le
canton de Genève.**

L'écart entre les 10% des logements les plus chers et les 10% les moins chers (écart interdécile) s'élève à 9,3 €/m² contre 8,6 €/m² pour Annemasse Agglo. Les niveaux de loyers sont plus élevés dans cette zone en raison de l'attractivité de ce territoire où la croissance démographique portée par un solde migratoire actif est l'une des plus importante du département. En effet, la proximité de Genève attire toujours de nombreux ménages. De fait, ce haut niveau de loyer est un indicateur qui atteste de la tension locative sur ce territoire où la demande est très forte (surtout celle issue de ménages originaires d'autres territoires s'installant dans le Genevois).

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



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



Source : OLL 74, collecte 2023

Niveaux de loyers selon la zone (€/m²)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Annemasse Agglo	Reste zone TLV UU Annemasse	Unité urbaine Annemasse
1 ^{er} quartile (m²)	12,6 €	13,7 €	13 €
Loyer médian (m²)	14,4 €	16 €	15 €
3 ^{ème} quartile (m²)	16,3 €	18,5 €	17,5 €
Loyer médian (€)	800 €	983 €	858 €
Surface moyenne	60 m²	70 m²	65 m²
Nombre d'enquêtes	3 181	2 432	5 613

Source : OLL 74, collecte 2023



Le type d'habitat et la typologie du logement

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

Les appartements ont un loyer médian au m² plus élevé.

Les appartements se louent un peu plus cher au m² que les maisons dans l'unité urbaine d'Annemasse, soit une différence de loyer médian de 20 centimes du mètre carré. En revanche, le loyer médian d'une maison demeure plus élevé : 1452 euros pour une surface moyenne de 106 m² contre 835 euros pour une surface moyenne de 60 m².

Une périphérie plus chère, quel que soit le type d'habitat.

Les appartements se louent plus cher en dehors d'Annemasse Agglo, soit 1,6 €/m² de plus. De même, le même écart s'observe sur les maisons entre les 2 zones.

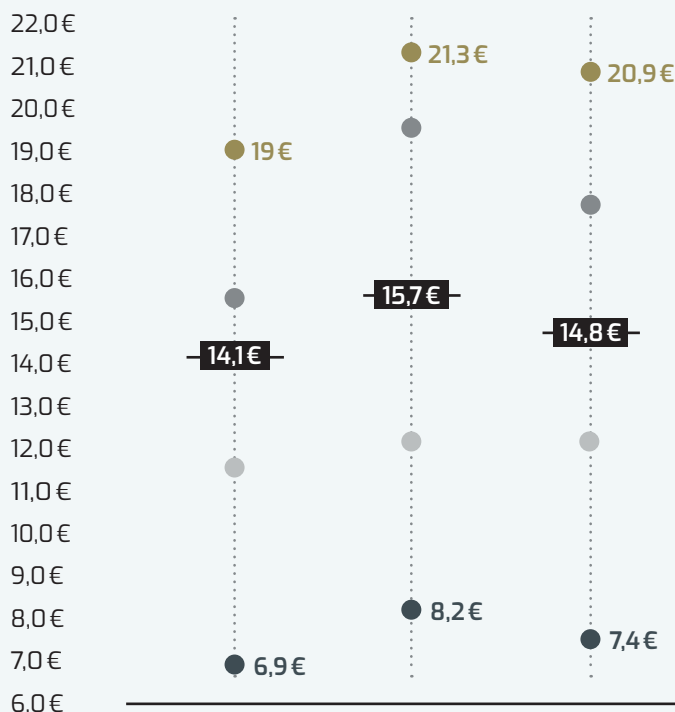
Les loyers sont plus homogènes au sein du parc collectif.

Les loyers sont plus homogènes au sein du parc collectif avec 80 % des loyers compris entre 11 €/m² et 20,2 €/m², soit un écart interdécile de 9,2 €/m² (contre 13,5 €/m² pour l'individuel).

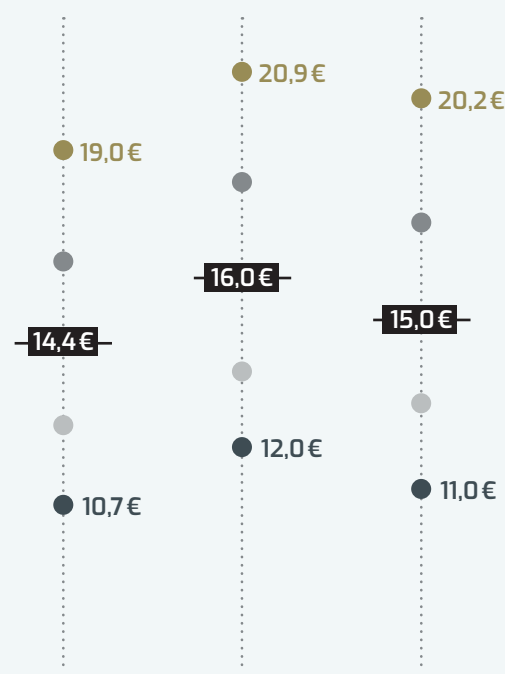
Dispersion des loyers selon le type d'habitat (€/m²)



Les maisons



Les appartements



	Annemasse Agglo	Reste zone TLV UU Annemasse	Unité urbaine Annemasse	Annemasse Agglo	Reste zone TLV UU Annemasse	Unité urbaine Annemasse
Surface moyenne	98 m ²	110 m ²	106 m ²	57 m ²	64 m ²	60 m ²
Loyer médian	1200 €	1584 €	1452 €	779 €	933 €	835 €
Nb d'enquêtes	71	120	191	3110	2312	5422

● 1^{er} décile ● 1^{er} quartile — Médiane — ● 3^{ème} quartile ● 9^{ème} décile

Source : OLL 74, collecte 2023

Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé.

Une dégressivité des prix s'observe à mesure que le nombre de pièces augmente à l'exception des logements de 5 pièces et plus. Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements nécessaires (salle de bains, WC...). Dans l'unité urbaine d'Annemasse, un locataire sur deux paie plus de 17,1€/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 31m². C'est 3,3 euros du m² de plus qu'un logement de type 4 pièces.

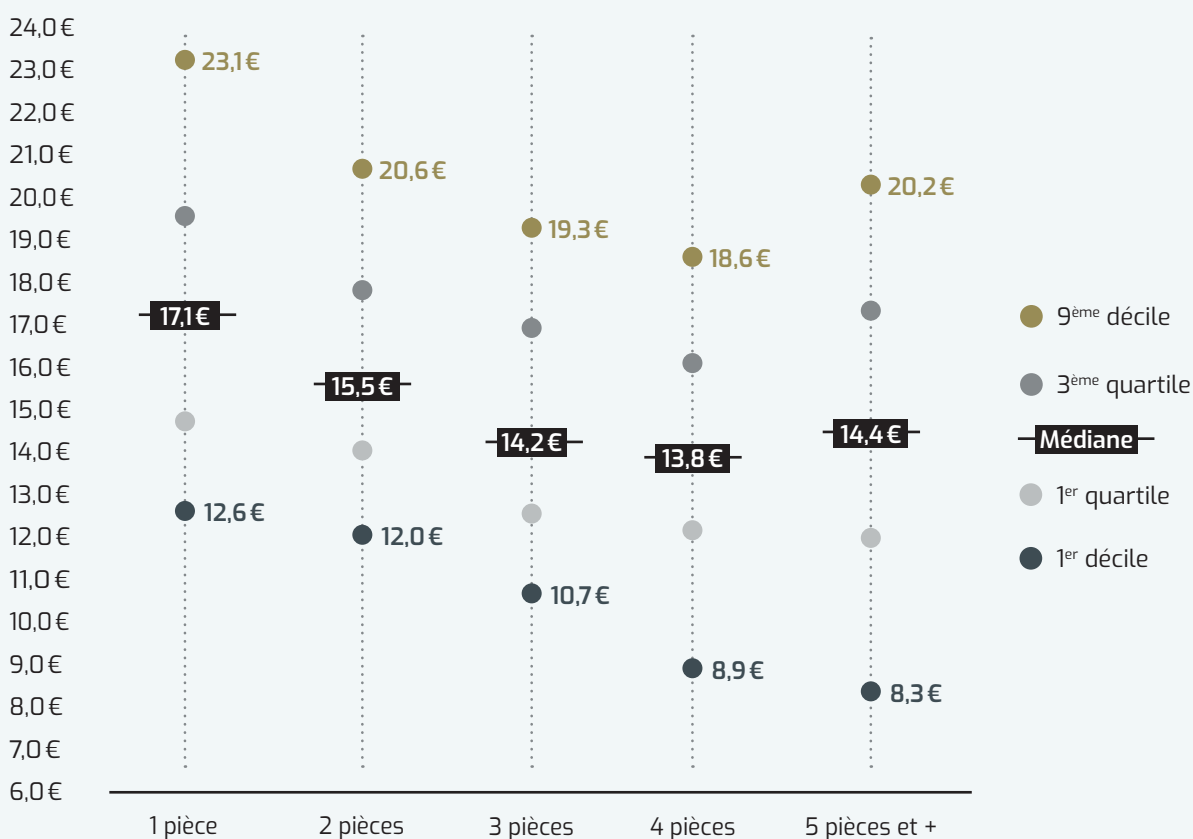
Les 1 pièce et les 5 pièces et plus ont des écarts de prix notables.

La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements : 1,6€/m² d'écart entre un T1 et T2 et 1,3€/m² entre un T2 et T3. En revanche, pour louer un 5 pièces et plus, il faut payer 4% de plus qu'un 4 pièces (au m²). Les petits (1 pièce) et les grands logements (5 pièces et plus) affichent une plus grande dispersion des niveaux de loyers, respectivement 10,5€/m² et 11,9€/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. À l'inverse, les loyers sont plus homogènes sur le marché des 2 et 3 pièces (écart interdécile de 8,6€/m²).

Les niveaux de loyers sont plus élevés en zone périurbaine.

Ce constat s'apparente aussi à l'échelle des zones. Peu importe la zone, les logements 1 pièce sont les plus chers du marché locatif privé. La moitié des locataires d'Annemasse Agglo s'acquitte d'un loyer supérieur à 16,1€/m² contre 18,9 €/m² pour ceux situés dans la zone du Genevois et du Pays de Gex (zone 4). Cette dernière présente des niveaux de loyers beaucoup plus élevés que ceux d'Annemasse Agglo quelle que soit la taille du logement. Les écarts de prix les plus marqués concernent les petits et les grands logements : 2,8€/m² pour les 1 pièce et 2,6€/m² pour les 5 pièces et plus.

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2023

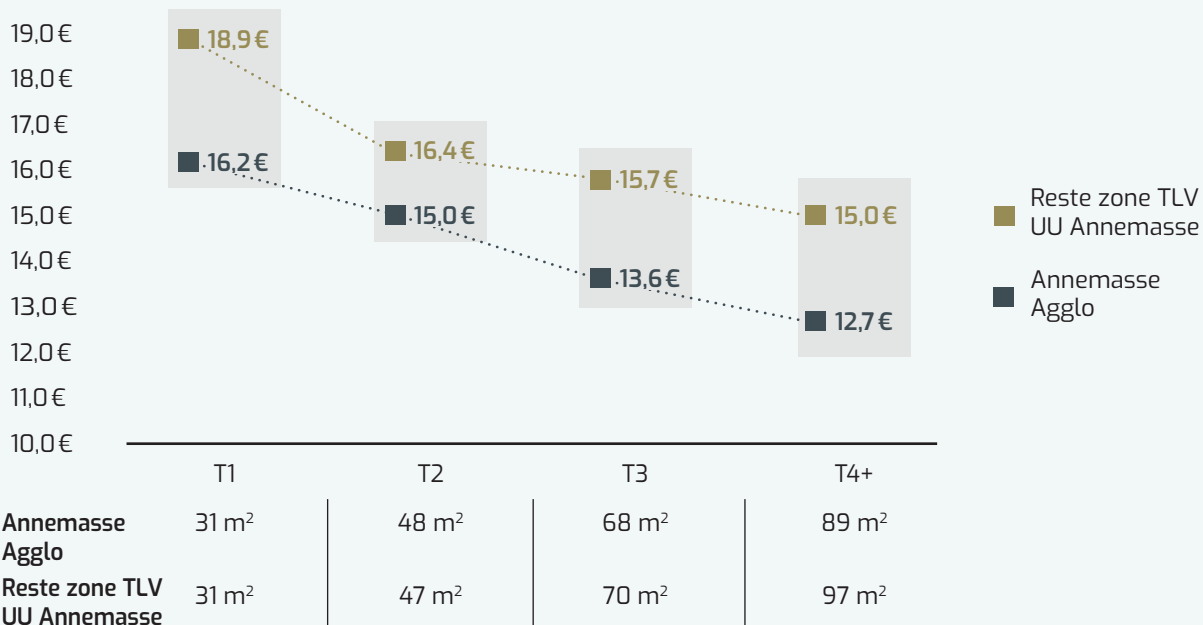
Niveaux de loyers selon la taille et la zone du logement (€/m²)

TAILLE DES LOGEMENTS		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Annemasse Agglo	1 ^{er} quartile(m²)	14,3 €	13,3 €	12,2 €	10,8 €	10,6 €
	loyer médian (m²)	16,1 €	15 €	13,6 €	12,8 €	12,9 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	18,7 €	16,6 €	15,7 €	14,9 €	14,4 €
	Loyer médian (€)	499 €	700 €	910 €	1 100 €	1 460 €
	Surface moyenne	31 m²	48 m²	68 m²	87 m²	118 m²
Reste zone TLV UU Annemasse	1 ^{er} quartile(m²)	16,2 €	14,6 €	13,2 €	12,6 €	12,6 €
	loyer médian (m²)	18,9 €	16,4 €	15,5 €	15 €	15,5 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	21 €	19,1 €	18,1 €	17,4 €	17,9 €
	Loyer médian (€)	555 €	760 €	1 063 €	1 366 €	1 909 €
	Surface moyenne	31 m²	47 m²	70 m²	92 m²	130 m²
Unité urbaine Annemasse	1 ^{er} quartile(m²)	14,8 €	13,9 €	12,7 €	11,9 €	12 €
	loyer médian (m²)	17,1 €	15,5 €	14,2 €	13,8 €	14,4 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	19,6 €	17,7 €	16,9 €	16 €	17,4 €
	Loyer médian (€)	512 €	720 €	986 €	1 200 €	1 750 €
	Surface moyenne	31 m²	47 m²	69 m²	89 m²	126 m²
	Nombre d'enquêtes	482	1 243	1 086	305	65
	Nombre d'enquêtes	253	911	829	315	124
	Nombre d'enquêtes	735	2 154	1 915	620	189

Source : OLL 74, collecte 2023

Les petits logements (1 et 2 pièces) sont plus fréquemment des appartements. Comme pour l'ensemble de la répartition par nombre de pièces, les petits appartements présentent un loyer médian nettement supérieur à celui des grands appartements. Les loyers sont nettement plus élevés en zone 4 pour toutes les typologies. De même, les 4 pièces et plus sont en moyenne plus grands au sein de la zone 4, soit 8 mètres carrés de plus.

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



Source : OLL 74, collecte 2023



L'époque de construction du logement : plus le logement est récent, plus le loyer au m² est élevé

L'époque de construction est aussi un facteur déterminant du niveau de loyer car elle permet d'apprécier la qualité du bâti et du logement par un niveau d'équipement et de confort.

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

Les logements construits avant 1946 et entre 1946-1970 sont les plus abordables.

Le parc locatif d'avant-guerre (avant 1946) est le plus abordable financièrement par rapport aux autres périodes (12,5 €/m²). Les logements construits entre 1946 et 1970 sont les moins chers après ceux d'avant-guerre. Ce sont sur ces 2 périodes où les loyers sont les plus hétérogènes. 80 % des loyers sont compris entre 7,4 €/m² et 17,9 €/m² sur le parc d'avant-guerre, soit un écart interdécile de 10,5 €/m² contre 10,8 €/m² (1946-1970). 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.

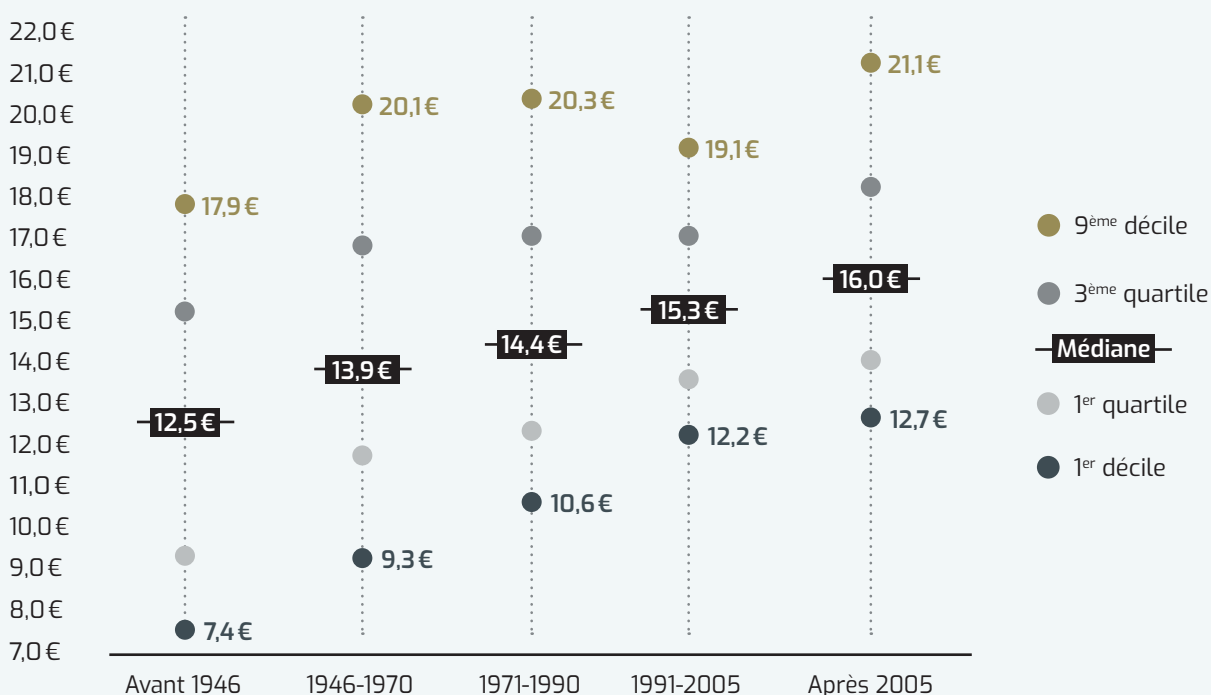
Les logements construits entre 1991-2005 et après 2005 sont les plus onéreux.

À l'inverse, les logements des 2 périodes les plus récentes (1991-2005 et après 2005) sont les plus onéreux du marché locatif, respectivement 15,3 €/m² et 16 €/m². Les loyers pratiqués y sont les plus homogènes du marché : 6,9 €/m² d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers (1991-2005). Cela est en lien avec les différents dispositifs d'investissement locatif dans le neuf imposant des plafonds locatifs qui se sont succédé ces dernières années.

Un parc locatif privé plutôt récent.

En effet, le parc locatif privé de l'unité urbaine d'Annemasse est un parc plutôt récent avec près de la moitié des logements construits après 1990 dont un tiers après 2005. Ce segment du parc est davantage développé dans la zone du Genevois et du Pays de Gex (38 % contre 26 % pour Annemasse Agglo) pour répondre au besoin de logements lié à la dynamique démographique de ce secteur qui est l'une des plus fortes de France.

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



Source : OLL 74, collecte 2023

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

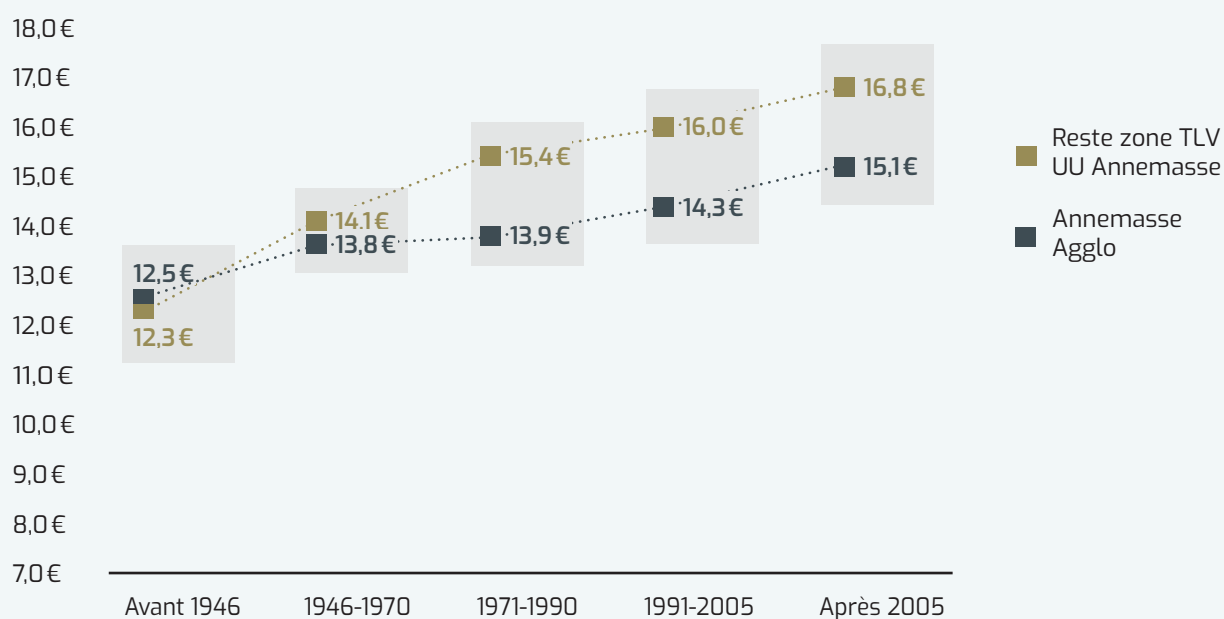
Les logements construits avant 1946 sont les plus abordables. Ceux construits après 1990 sont les plus onéreux.

Les logements d'avant-guerre sont les plus abordables aussi bien pour Annemasse Agglo que pour la zone du Genevois et du Pays de Gex. Les logements construits après 1990 sont les plus onéreux pour les 2 zones. De manière générale, les loyers de la zone 4 sont nettement plus élevés que ceux pratiqués à Annemasse Agglo à l'exception de la période d'avant-guerre. Les écarts de loyers les plus marqués portent sur les 2 périodes les plus récentes, soit respectivement 1,7 €/m².

Les logements en zone 4 sont plus grands.

De même, les logements sont nettement plus grands en zone 4 toutes époques de construction confondues. L'écart le plus significatif porte sur les biens construits entre 1946 et 1970 où la superficie moyenne s'élève à 77 m² contre 61 m² en zone 3.

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



Source : OLL 74, collecte 2023

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
Annemasse Agglo	1 ^{er} quartile(m²)	9,2 €	11,7 €	12,1 €	13,3 €	13,7 €
	loyer médian (m²)	12,5 €	13,8 €	13,9 €	14,3 €	15,1 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	15,2 €	17,2 €	16,2 €	15,9 €	17,1 €
	Loyer médian (€)	800 €	800 €	709 €	881 €	826 €
	Surface moyenne	77 m²	61 m²	58 m²	63 m²	57 m²
Reste zone TLV UU Annemasse	1 ^{er} quartile(m²)	10 €	12 €	13,1 €	14 €	14,7 €
	loyer médian (m²)	12,3 €	14,1 €	15,4 €	16 €	16,8 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	15,9 €	16,3 €	18,6 €	17,8 €	19,5 €
	Loyer médian (€)	980 €	924 €	958 €	1 057 €	980 €
	Surface moyenne	92 m²	77 m²	70 m²	74 m²	65 m²
Unité urbaine Annemasse	1 ^{er} quartile(m²)	9,4 €	11,8 €	12,4 €	13,6 €	14,1 €
	loyer médian (m²)	12,5 €	13,9 €	14,4 €	15,3 €	16 €
	3 ^{ème} quartile (m²)	15,2 €	16,9 €	17,2 €	17,1 €	18,4 €
	Loyer médian (€)	867 €	815 €	800 €	950 €	880 €
	Surface moyenne	83 m²	65 m²	62 m²	69 m²	61 m²
	Nombre d'enquêtes	217	393	882	317	1 372
	Nombre d'enquêtes	65	204	399	411	1 353
	Nombre d'enquêtes	282	597	1 281	728	2 725

Source : OLL 74, collecte 2023





L'ancienneté du locataire dans le logement : des loyers de marchés plus élevés

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

Le loyer de marché est fréquemment plus élevé que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables). En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est maîtrisée par l'Indice de référence des loyers (IRL). Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2023 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire déjà installé dans son logement.

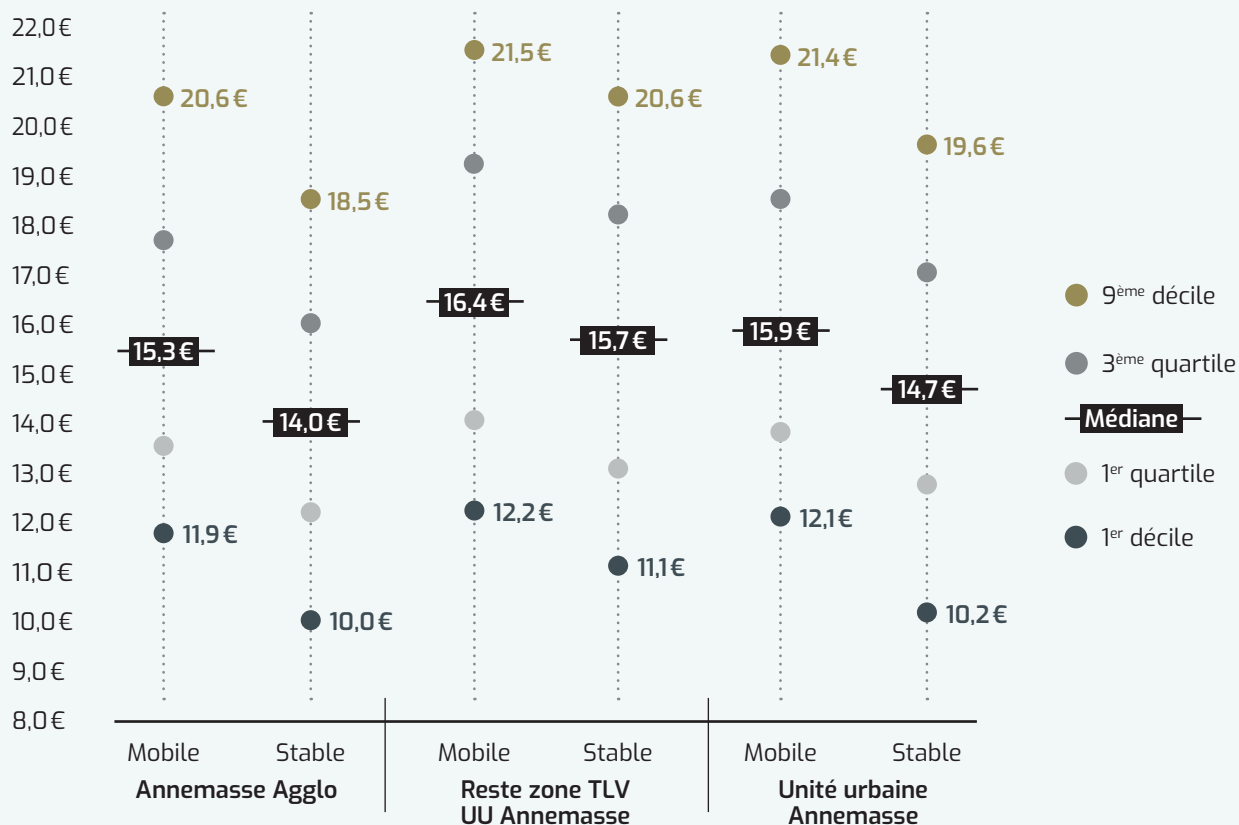
En 2023, le loyer de marché est 1,2 €/m² plus cher.

Dans l'unité urbaine d'Annemasse, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2023 paie un loyer supérieur à 15,9 €/m², soit 1,2 €/m² de plus par rapport aux locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an.

Le loyer de marché est plus élevé au sein de la zone hors Annemasse Agglo.

De façon générale, le loyer de marché est plus élevé quelle que soit la zone de l'unité urbaine. L'écart de loyer entre les emménagés récents et les locataires stables est significativement plus marqué au sein d'Annemasse Agglo : +1,3 €/m² contre 0,7 €/m² pour la zone du Genevois et du Pays de Gex. Toutefois, les emménagés récents de la zone 4 paient un loyer au m² 7 % plus élevé que ceux ayant emménagés dans l'agglomération d'Annemasse en 2023 (16,4 €/m² contre 15,3 €/m²).

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



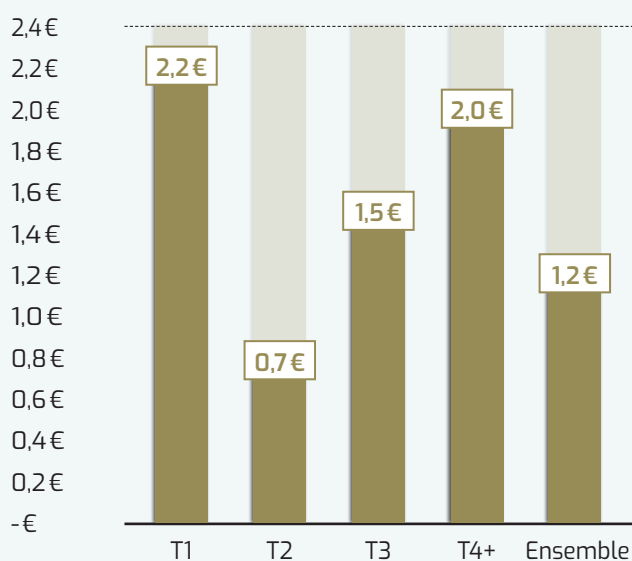
Source : OLL 74, collecte 2023

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

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION		Mobile	Stable
Annemasse Agglo	Loyer médian (€)	820 €	794 €
	Surface moyenne	56 m ²	61 m ²
	Nombre d'enquêtes	680	2 501
Reste zone TLV UU Annemasse	Loyer médian (€)	1 065 €	965 €
	Surface moyenne	72 m ²	69 m ²
	Nombre d'enquêtes	744	1 688
Unité urbaine Annemasse	Loyer médian (€)	912 €	846 €
	Surface moyenne	65 m ²	65 m ²
	Nombre d'enquêtes	1 424	4 189

Source : OLL 74, collecte 2023

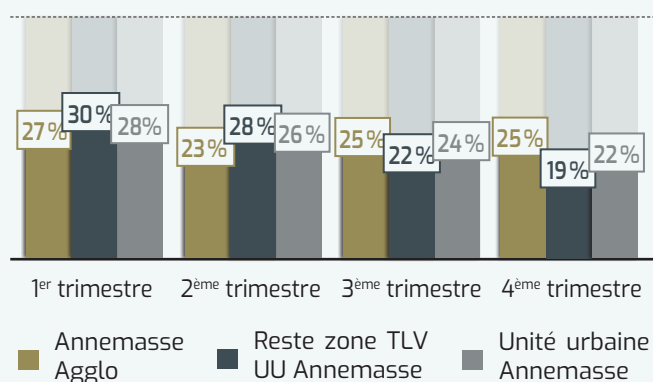
Écart des loyers médians entre les locataires mobiles et les locataires stables selon la typologie (€/m²)



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

L'écart de loyer est plus faible pour les logements 2 pièces et le plus marqué à la fois pour les petits logements et les grands (+ 2,2, €/m² et + 2 €/m²). En effet, ces typologies sont plus rares sur le marché locatif et très recherchées par les petits ménages pour les T1 et les familles pour les T4 et plus. Les logements 1 pièce représentent seulement 16 % de l'offre locative de l'unité urbaine d'Annemasse et 23 % pour les 4 pièces et plus.

Saisonnalité du marché locatif des emménagés récents (mobiles) selon la localisation



Source : OLL 74, collecte 2023

Les nouvelles arrivées sur le territoire sont réparties de façon équivalente avec toutefois une proportion plus marquée au cours du premier trimestre (28 %). En croisant avec la localisation, le même constat s'observe : près d'un tiers des baux a été signé au cours du premier trimestre.

Également, le deuxième trimestre enregistre près d'un tiers d'emménagés récents au sein de la zone composée d'une partie du Genevois et du Pays de Gex (contre 23 % pour Annemasse Agglo).



Le type de gestion du logement

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.

Dans l'agglomération d'Annemasse, la location en gestion directe est plus chère au mètre carré.

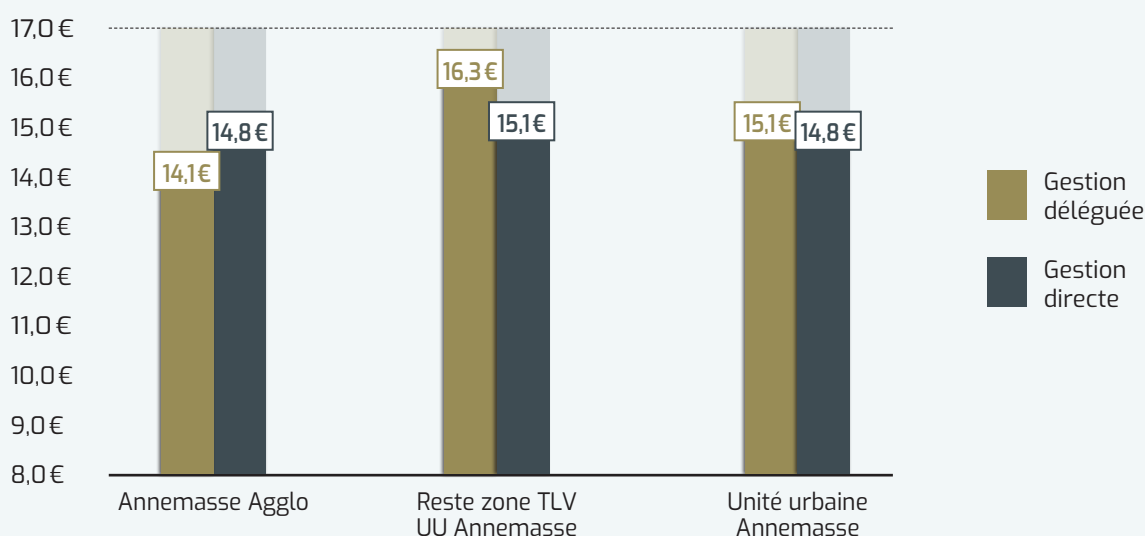
À l'échelle de l'unité urbaine d'Annemasse, un logement géré par une agence immobilière se loue 30 centimes du m² de plus. Ce constat se vérifie aussi pour la zone du Genevois et du Pays de Gex mais avec une différence de loyer nettement plus marquée (+1,2 €/m²).

En revanche, dans l'agglomération d'Annemasse, un bien se loue plus cher lorsqu'il est géré directement par le propriétaire, soit 70 centimes du m² de plus.

La location en périphérie est la plus chère pour les 2 gestions.

Par ailleurs, les loyers médians de la zone du Genevois et du Pays de Gex sont plus élevés par rapport à ceux d'Annemasse Agglo pour les 2 types de gestion avec un écart plus marqué en gestion déléguée (+2,2 €/m²).

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



Source : OLL 74, collecte 2023

TYPE DE GESTION		Gestion déléguée	Gestion directe
Annemasse Agglo	Loyer médian (m²)	14,1 €	14,8 €
	Surface moyenne	58 m²	62 m²
	Nombre d'enquêtes	2 838	343
Reste zone TLV UU Annemasse	Loyer médian (m²)	16,3 €	15,1 €
	Surface moyenne	69 m²	74 m²
	Nombre d'enquêtes	2 280	152
Unité urbaine Annemasse	Loyer médian (m²)	15,1 €	14,8 €
	Surface moyenne	63 m²	66 m²
	Nombre d'enquêtes	5 118	495

Source : OLL 74, collecte 2023

L'UNITÉ URBAINE DE THONON-LES-BAINS



Les données
de cadrage



Les niveaux de loyers
du parc privé en 2023

Les données de cadrage



I Caractéristiques socio-démographiques

(Source : Insee 2020)

Chiffres clés du département
de la Haute-Savoie



80 529

habitants

dont 45 % à Thonon-les-Bains

835 206

habitants



+1,1%

variation annuelle moyenne

(entre 2014 et 2020)

+1,1%

variation de
la population



2,2

personnes
par ménage

2,2

personnes
par ménages



34 %

de la population a
moins de 30 ans

36 %

de la population a
moins de 30 ans



26 880 €

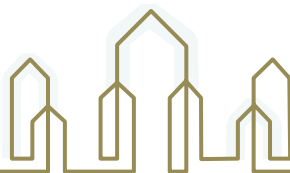
revenu annuel médian

disponible / UC
(Filosofi 2020)

27 030 €

revenu annuel médian

disponible / UC



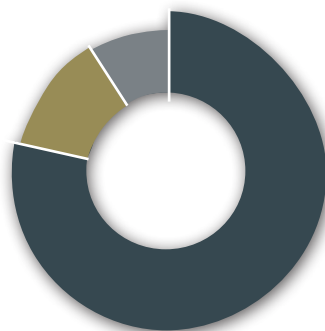
Caractéristiques du parc de logements

(Source : Insee 2020)



47 125
logements

dont 78 %
de résidences
principales



78 %

Résidences principales

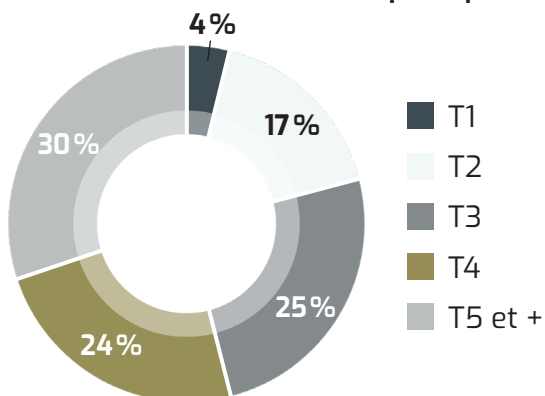
13 %

Résidences secondaires

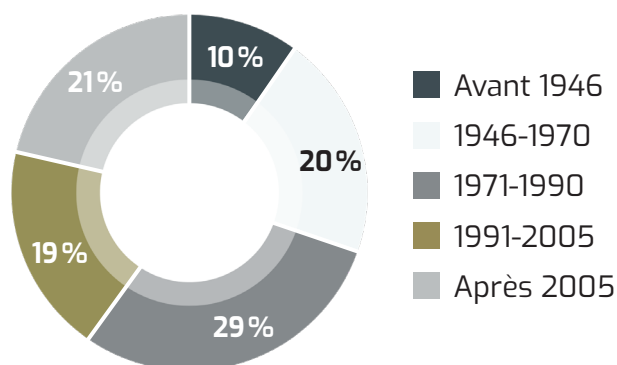
9 %

Logements vacants

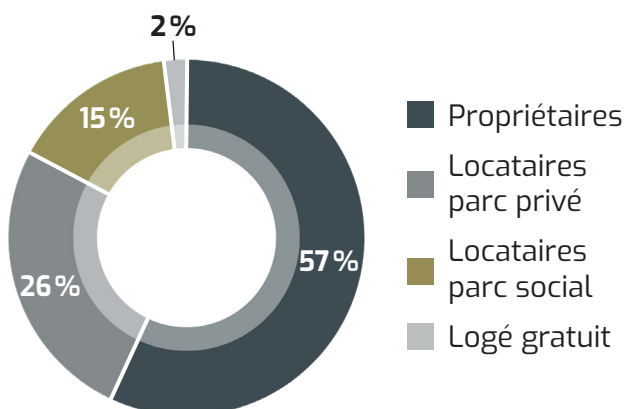
Parmi les **36 767** résidences principales :



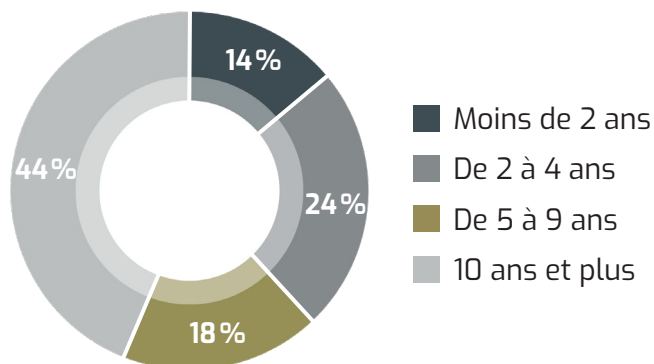
21 % de T1-T2 et 54 % de T4 et +.



40 % datent d'après 1991.



57 % de propriétaires et
26 % de locataires du parc privé.



44 % sont dans leur logement
depuis + de 10 ans.



Caractéristiques du parc locatif privé et son occupation

(Source : Insee 2020)



9 391
logements
locatifs privés

soit 26 %
des résidences
principales

Part de résidences principales occupées par des locataires du parc privé



- Inférieur à 15 %
- Entre 15 et 17,5 %
- Entre 17,5 et 18,6 %
- Entre 18,6 et 20,3 %
- Supérieur à 20,3 %

Typologie du parc locatif privé

THONON AGGLO ET PAYS D'ÉVIAN

Type d'habitat



88 %
en immeuble



12 %
en maison

Type de location



88 %
de logements vides



12 %
de logements meublés

Taille du parc



9 391
logements



T1 T2 T3 T4 T5 et +

Une prédominance de petits logements :
44 % de T1-T2.



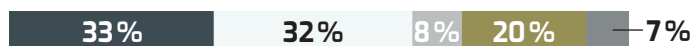
Avant 1946 1946-1970 1971-1990
1991-2005 Après 2005

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

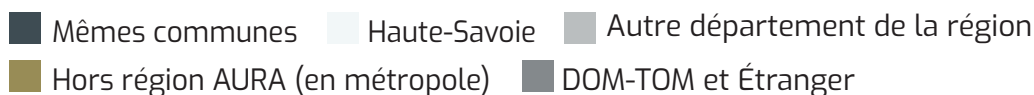
— Les occupants du parc locatif privé

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

Origine des nouveaux locataires (résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



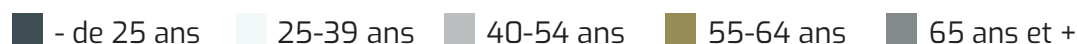
une grande majorité déjà installée en Haute-Savoie.



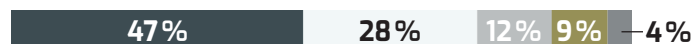
Âge des locataires



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



Taille des ménages



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



Activité des ménages



Des ménages actifs : 7 sur 10 occupent un emploi.



Des locataires aux revenus un peu plus élevés : 24 060 € contre 23 800 € en Haute-Savoie.

REVENU ANNUEL MÉDIAN / UC

Propriétaires occupants
Locataires parc privé
Locataires parc social

UU Thonon

32 030 €
24 060 €
16 580 €

Haute-Savoie

30 990 €
23 800 €
16 840 €

Région AURA

26 020 €
20 320 €
15 460 €

Les niveaux de loyers du parc privé en 2023



Chiffres clés 2023



Le type d'habitat et la typologie du logement : un marché de l'individuel plus cher

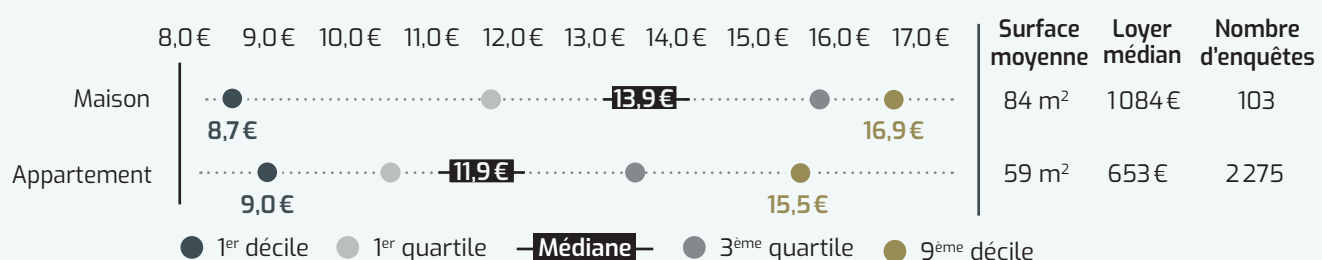
Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian s'élève à 12,1€/m² en 2023 pour une surface moyenne de 62 m². Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 677 euros. Les niveaux de loyers varient en fonction du type d'habitat (maison ou appartement) et de la taille du logement (nombre de pièces et surface).

Les maisons se louent plus cher que les appartements, soit une différence de 2 euros du mètre carré. Cela se justifie en partie par un niveau de prestation spécifique à l'individuel qui ne se retrouve pas dans le collectif (terrain, espaces extérieurs plus grands, piscine privative...).

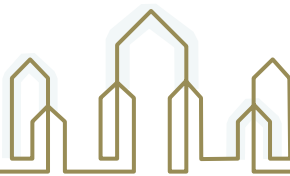
De même, ce type de bien est très recherché notamment par les nouveaux ménages s'installant dans l'agglomération où l'offre locative y est nettement plus faible que dans le collectif (12 % de maisons).

Les loyers sont plus homogènes au sein du parc collectif avec un écart entre les 10% des logements les plus chers et les 10 % les moins chers de 6,5€/m² contre 8,2€/m² pour le parc individuel.

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



Source : OLL 74, collecte 2023



Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé.

Une dégressivité des prix s'observe à mesure que le nombre de pièces augmente à l'exception des logements de 5 pièces et plus. Plus un logement est petit, plus le loyer rapporté au mètre carré est élevé. Cela peut s'expliquer en partie par des coûts de structure fixes liés à la présence d'équipements nécessaires (salle de bains, WC...). Au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian, un locataire sur deux paie plus de 14,6 €/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 30 m². C'est 3,5 euros du m² de plus qu'un logement de 4 pièces.

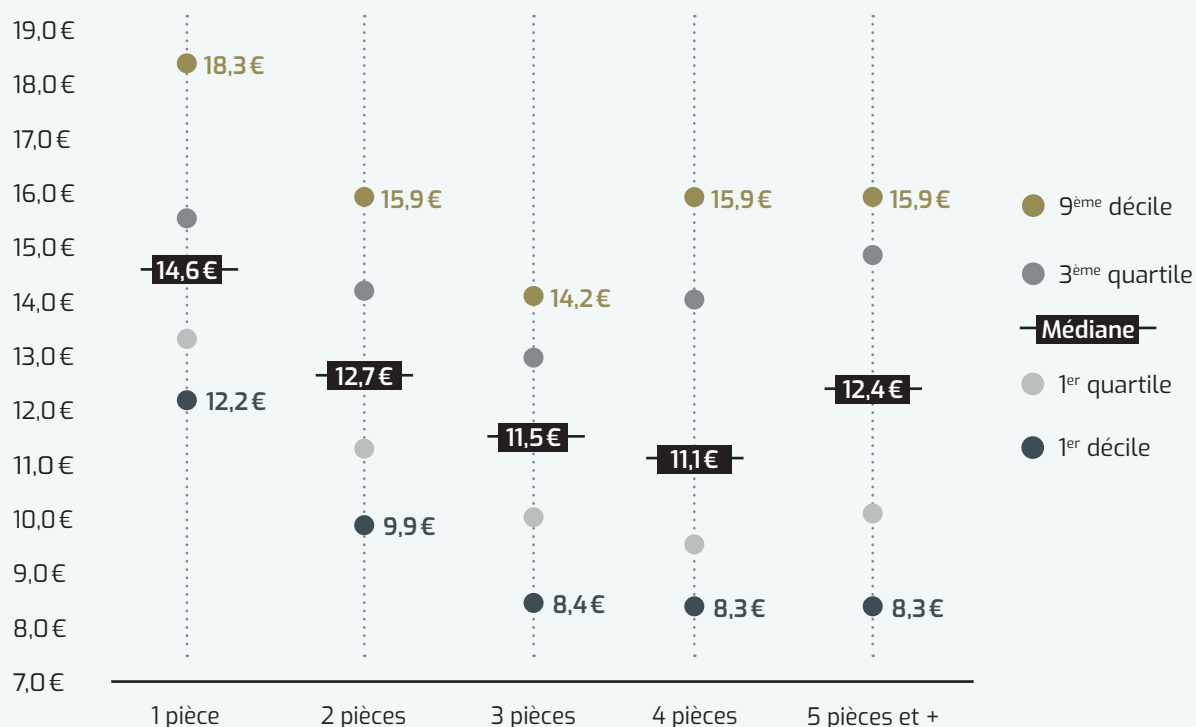
Une dégressivité des prix plus importante pour les petits logements.

La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements : 1,9€/m² d'écart entre un T1 et T2 et 1,2€/m² entre un T2 et T3. En revanche, pour louer un 5 pièces et plus, il faut payer 12 % de plus qu'un 4 pièces (au m²).

Les 3 pièces ont les loyers les plus homogènes.

Les loyers sont plus dispersés sur les segments des 4 et 5 pièces et plus avec respectivement un écart interdécile de 7,6 €/m². À l'inverse, le marché des 3 pièces est le plus homogène (5,8 €/m² d'écart).

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2023

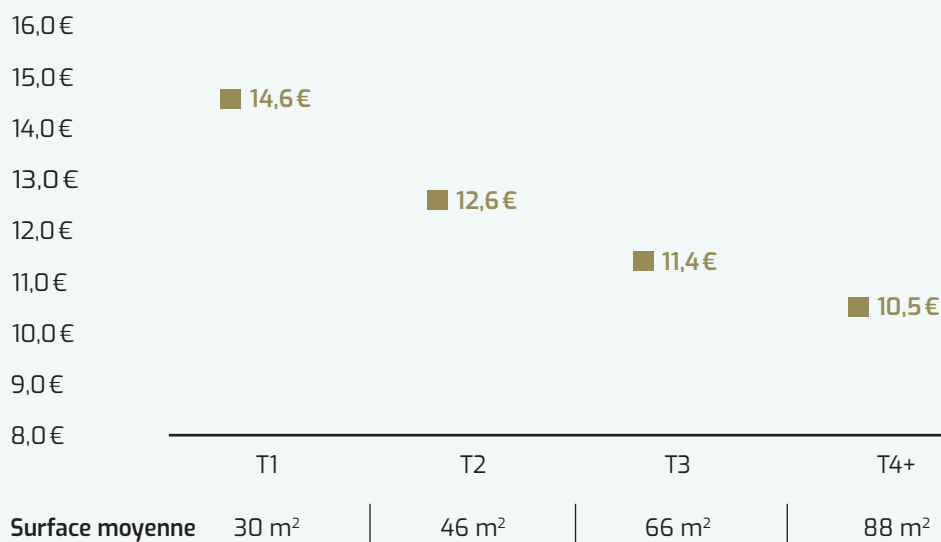
Niveaux de loyers selon la taille du logement (€/m²)

TAILLE DES LOGEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1 ^{er} quartile(m²)	13,3 €	11,4 €	9,9 €	9,6 €	10,2 €
loyer médian (m²)	14,6 €	12,7 €	11,5 €	11,1 €	12,4 €
3 ^{ème} quartile (m²)	15,6 €	14,2 €	12,9 €	14 €	14,9 €
Loyer médian (€)	440 €	583 €	739 €	956 €	1 480 €
Surface moyenne	30 m²	46 m²	66 m²	86 m²	108 m²
Nombre d'enquêtes	223	954	820	303	78

Source : OLL 74, collecte 2023

Les petits logements (1 et 2 pièces) sont plus fréquemment des appartements. Comme pour l'ensemble de la répartition par nombre de pièces, les petits appartements présentent un loyer médian nettement supérieur par rapport aux autres typologies. Le loyer médian des appartements 4 pièces et plus est moins élevé que celui de l'ensemble des 4 pièces et plus, soit 10,5€/m² contre 11,3€/m². Cela signifie que les grandes maisons se louent plus cher que les grands appartements en raison de leurs caractéristiques qui leur sont propres mais aussi par une offre locative plus rare de ce type de bien.

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



Source : OLL 74, collecte 2023



L'époque de construction du logement

L'époque de construction est aussi un facteur déterminant du niveau de loyer car elle permet d'apprécier la qualité du bâti et du logement par un niveau d'équipement et de confort.

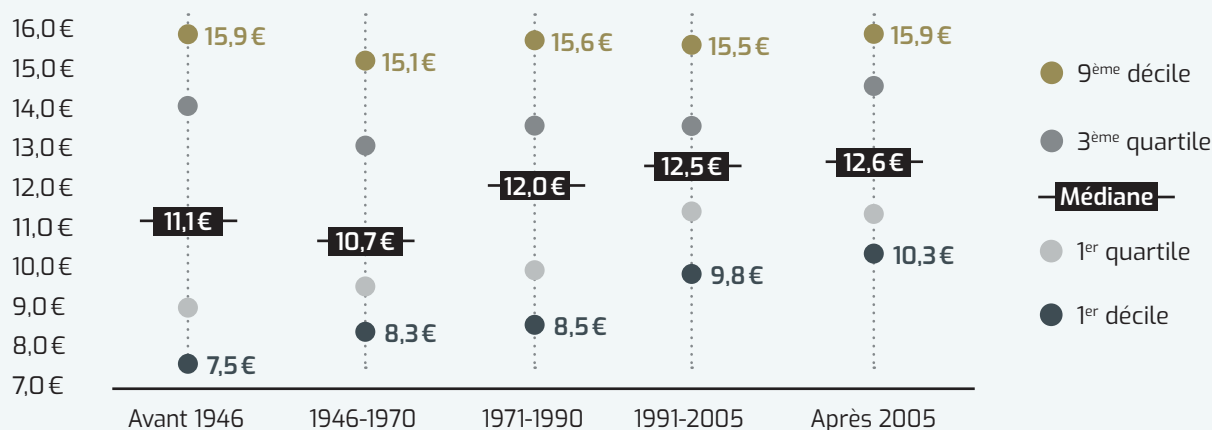
Dans l'agglomération de Thonon et du Pays d'Évian, plus un logement est récent et plus le loyer au m² est élevé sauf pour le segment du parc d'avant 1946.

Les logements du parc construits entre 1946 et 1970 sont les plus abordables financièrement par rapport aux autres périodes (10,7 €/m²). Ils se démarquent de ceux datant d'avant 1946 et à partir des années 1990 en raison de certaines caractéristiques qui leur sont propres (localisation moins privilégiée, pièces plus grandes, chauffage collectif plus fréquent...).

À l'inverse, les logements des 2 périodes les plus récentes (1991-2005 et après 2005) sont les plus onéreux du marché locatif, respectivement 12,5 €/m² et 12,6 €/m². Les loyers pratiqués y sont les plus homogènes du marché : respectivement 5,7 €/m² et 5,6 €/m² d'écart entre les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers. Cela est en lien avec les différents dispositifs d'investissement locatif dans le neuf imposant des plafonds locatifs qui se sont succédé ces dernières années. En effet, le parc locatif privé de Thonon Agglo et du Pays d'Évian est un parc plutôt récent avec la moitié des logements construits après 1990 dont un tiers après 2005.

Avec un loyer médian de 11,1 €/m², les logements anciens (avant 1946) sont les plus attractifs en termes de prix après la période 1946-1970. La dispersion des loyers est très hétérogène sur ce segment : 80 % sont compris entre 7,5 €/m² et 15,9 €/m². 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.

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



Source : OLL 74, collecte 2023

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)	9 €	9,4 €	9,9 €	11,4 €	11,3 €
loyer médian (m ²)	11,1 €	10,7 €	12 €	12,5 €	12,6 €
3 ^{ème} quartile (m ²)	14,1 €	13 €	13,4 €	13,6 €	14,5 €
Loyer médian (€)	635 €	695 €	610 €	665 €	699 €
Surface moyenne	59 m ²	69 m ²	59 m ²	62 m ²	62 m ²
Nombre d'enquêtes	240	258	378	314	1 188

Source : OLL 74, collecte 2023



L'ancienneté du locataire dans le logement : un loyer de marché plus élevé

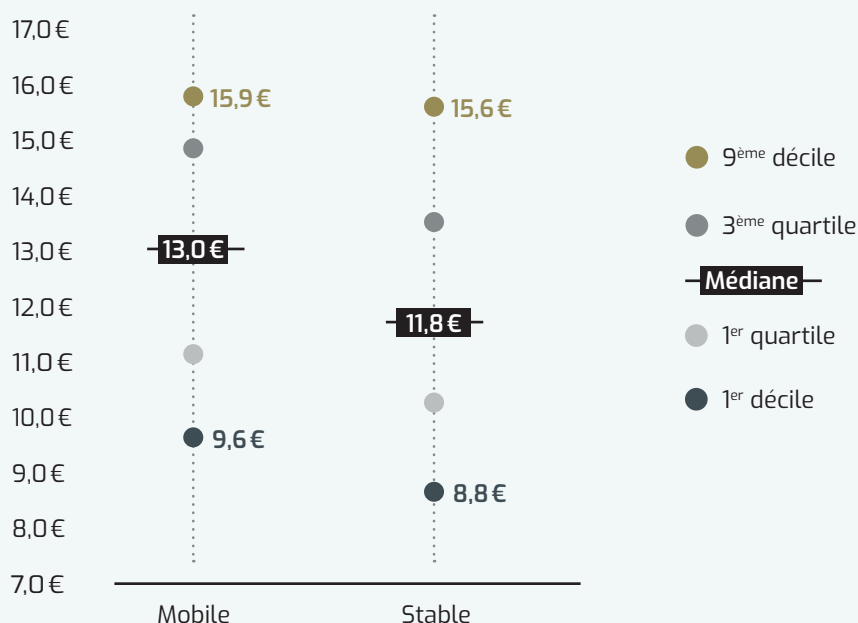
Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (locataires mobiles, emménagés récents).

Le loyer de marché est fréquemment plus élevé que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables). En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est maîtrisée par l'Indice de référence des loyers (IRL). Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2023 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire déjà installé dans son logement.

Un loyer de marché 10% plus élevé (au m²).

Au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2023 paie un loyer au mètre carré 10 % plus cher que celui des locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an.

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



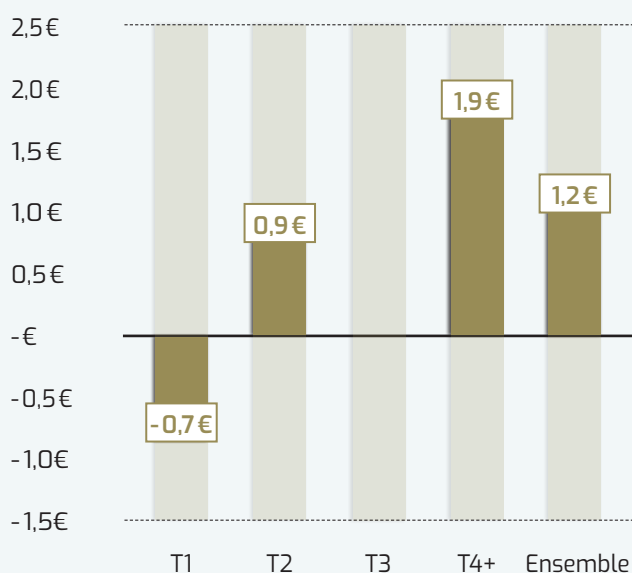
Source : OLL 74, collecte 2023

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

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION	Mobile	Stable
Loyer médian (€)	656 €	684 €
Surface moyenne	61 m ²	63 m ²
Nombre d'enquêtes	584	1 794

Source : OLL 74, collecte 2023

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

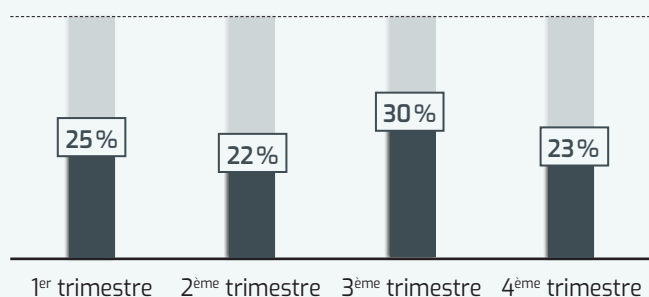


Le loyer de marché est également plus élevé sur les segments des 2 et 4 pièces et plus.

L'écart de loyer le plus faible porte sur les logements 3 pièces où la différence est nulle et le plus marqué concerne les 4 pièces et plus (+1,9€/m²). En effet, cette typologie est plus rare sur le marché locatif et très recherchée par les familles. Elle représente près d'un quart de l'offre locative.

En revanche, le loyer médian des locataires stables est plus élevé sur les petits logements (1 pièce), soit 70 centimes du mètre carré de plus.

Saisonnalité du marché locatif des emménagés récents (mobiles)



Le troisième trimestre qui correspond à la période estivale est celui qui enregistre le plus de baux signés au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian (30%). Les autres trimestres affichent des proportions comparables.

Source : OLL 74, collecte 2023



Le type de gestion du logement : Une gestion directe un peu plus chère

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

La location en gestion directe est 20 centimes plus chère au mètre carré.

Au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian, les loyers sont proches avec toutefois la gestion directe plus chère de 20 centimes du mètre carré. En revanche, la gestion déléguée est plus chère de 10 centimes du mètre carré lorsque le logement est un appartement.

Loyer mensuel 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 €	11,9 €
	Surface moyenne	58 m ²	60 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 170	105
Maison	Loyer médian (m ²)	13,4 €	ns
	Surface moyenne	100 m ²	ns
	Nombre d'enquêtes	87	< 50
Ensemble des logements	Loyer médian (m ²)	12,1 €	12,3 €
	Surface moyenne	61 m ²	64 m ²
	Nombre d'enquêtes	2 257	121

Source : OLL 74, collecte 2023

COMPARAISON DES 3 UNITÉS URBAINES





La localisation du logement



L'unité urbaine d'Annemasse se démarque des 2 autres territoires avec le marché locatif privé le plus cher du département.



Thonon Agglo et Pays d'Évian est l'agglomération la plus abordable financièrement.

Un marché locatif privé très cher à la frontière de la Suisse

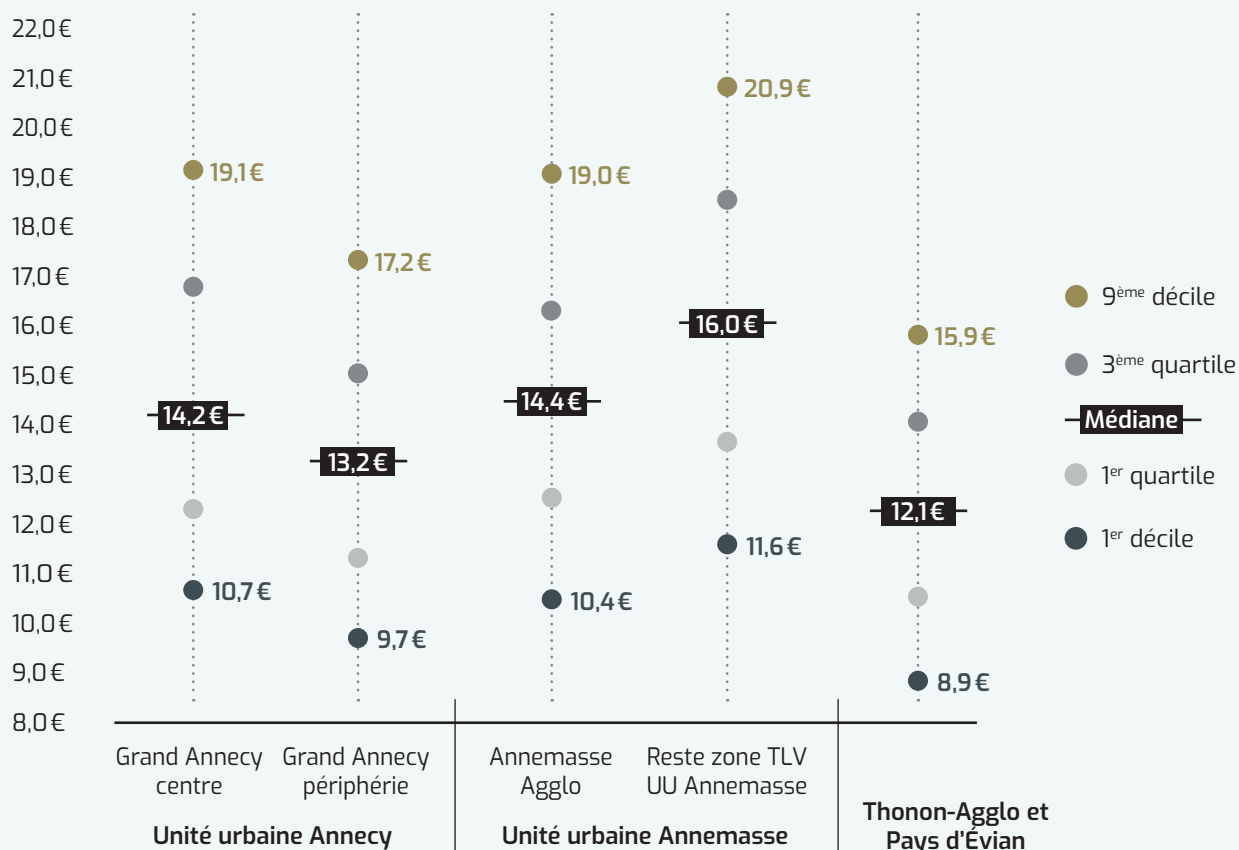
À l'échelle des 5 zones étudiées, la zone composée d'une partie du Genevois français et du Pays de Gex est la zone la plus onéreuse du territoire avec un loyer médian s'élevant à 16 €/m². Annemasse Agglo présente un niveau de loyer élevé mais comparable à celui de la zone centrale d'Annecy (14,4 €/m² et 14,2 €/m²). L'écart de loyer le plus marqué concerne le reste de la zone TLV d'Annemasse et Thonon Agglo, soit une différence de 3,9 €/m².

Une variabilité plus importante dans les zones les plus onéreuses

La dispersion des loyers est également la plus forte sur la zone du Genevois et du Pays de Gex en raison des caractéristiques de son parc locatif (parc récent, grands logements...) et de sa situation géographique plébiscitée par les travailleurs frontaliers.

À l'inverse, le marché est le plus homogène au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Évian (7 €/m² d'écart entre le 9^{ème} et le 1^{er} décile).

Dispersion des loyers selon la localisation des logements (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2023



I Le type d'habitat et la taille du logement

Quel que soit le type de bien et sa taille



Les niveaux de loyers sont nettement plus élevés au sein de l'unité urbaine d'Annemasse.



L'agglomération de Thonon-les-Bains est le territoire où les loyers sont les moins élevés.



L'agglomération annécienne est entre-deux

Les niveaux de loyers de l'agglomération annécienne se situent entre ceux de Thonon Agglo et ceux de l'unité urbaine d'Annemasse excepté les logements 1 pièce qui sont les plus chers.

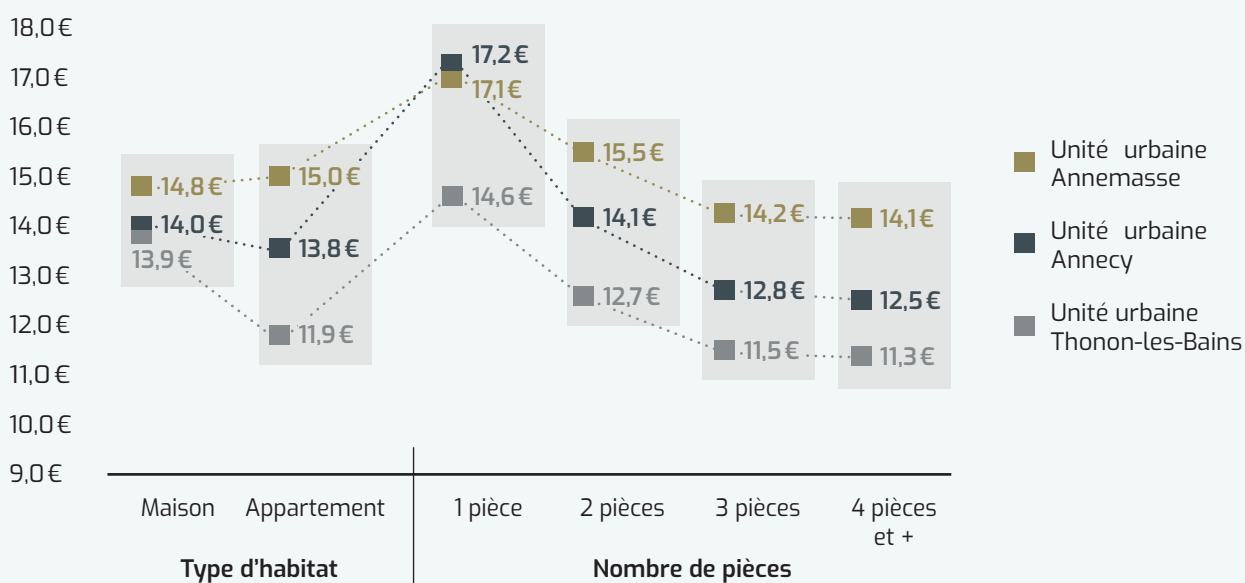
Des écarts plus faibles pour les maisons

Le marché individuel est celui où les écarts de loyers sont les plus faibles. Il n'y a pratiquement pas de différences entre les agglomérations d'Annecy et de Thonon-les-Bains. Le différentiel de loyer le plus important pour les appartements concerne les agglomérations d'Annemasse et de Thonon, soit 3,1 €/m² d'écart.

Une dégressivité des prix notable au sein de l'unité urbaine d'Annecy

La dégressivité des prix est beaucoup plus marquée au sein de l'unité urbaine d'Annecy sur les petits logements : 3,1 €/m² d'écart entre un T1 et T2 (contre 1,6 €/m² pour Annemasse).

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



Source : OLL 74, collecte 2023



L'époque de construction du logement

Quelle que soit l'époque de construction du logement



Les loyers sont significativement plus élevés au sein de l'unité urbaine d'Annemasse sauf pour la période d'avant-guerre.



L'agglomération de Thonon-les-Bains est la plus attractive financièrement pour toutes les époques de construction.



Le parc d'avant 1946 plus cher à Annecy

Les logements anciens se louent nettement plus cher au sein de l'agglomération annécienne. Cela se justifie par la localisation de ces logements dans le centre historique de la ville d'Annecy.

Annemasse et Thonon-les-Bains : les écarts de loyers les plus marqués

Les écarts de loyers sont sensiblement plus importants entre les unités urbaines d'Annemasse et de Thonon-les-Bains.

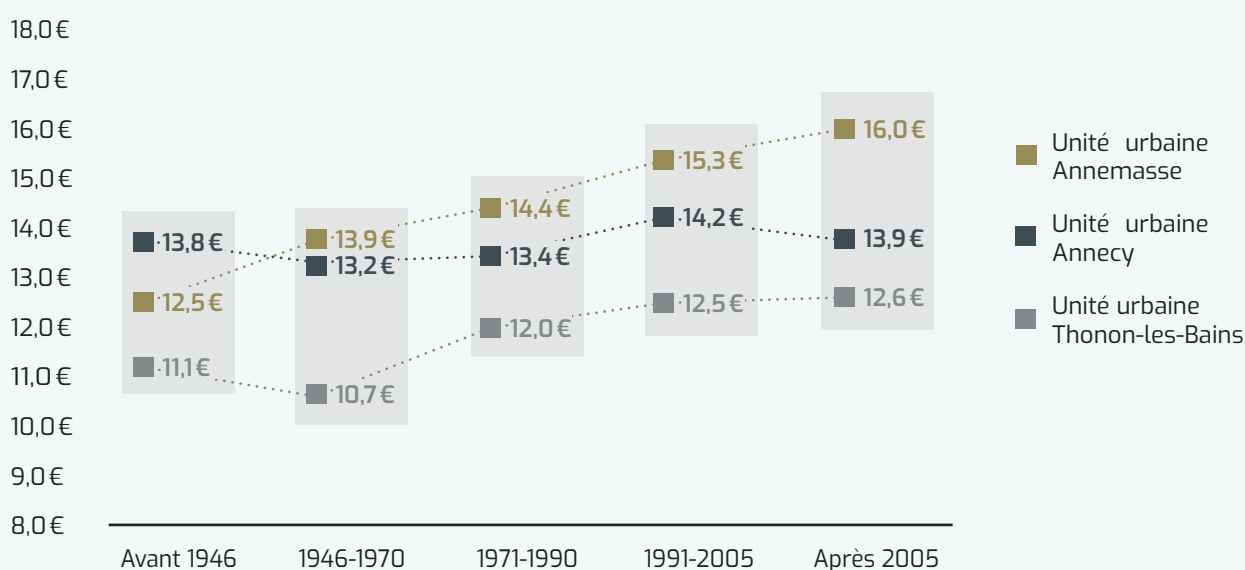
Le segment 1946-1970 est le plus abordable

Les logements construits entre 1946 et 1970 sont les plus abordables financièrement pour les unités urbaines d'Annecy et de Thonon-les-Bains. Ce segment du parc se distingue des autres en raison de ses caractéristiques (localisation, logement plus grand, chauffage collectif...). Le parc d'avant-guerre est le moins onéreux pour l'unité urbaine d'Annemasse.

Les logements récents sont les plus chers

Le parc récent (après 2005) est le segment de marché le plus cher hormis pour l'agglomération annécienne où c'est la période 1991-2005 (14,2 €/m²). Louer un logement récent dans l'unité urbaine d'Annemasse coûte 3,4/m² de plus que pour un même bien situé au sein de Thonon Agglo.

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



Source : OLL 74, collecte 2023



L'ancienneté du locataire dans le logement

Quelle que soit l'ancienneté du locataire



Les loyers sont plus élevés dans l'unité urbaine d'Annemasse.



Les loyers sont plus faibles dans l'unité urbaine de Thonon-les-Bains.



Les emménagés récents paient un loyer plus cher que les locataires stables, c'est-à-dire présents dans leur logement depuis plus d'un an.

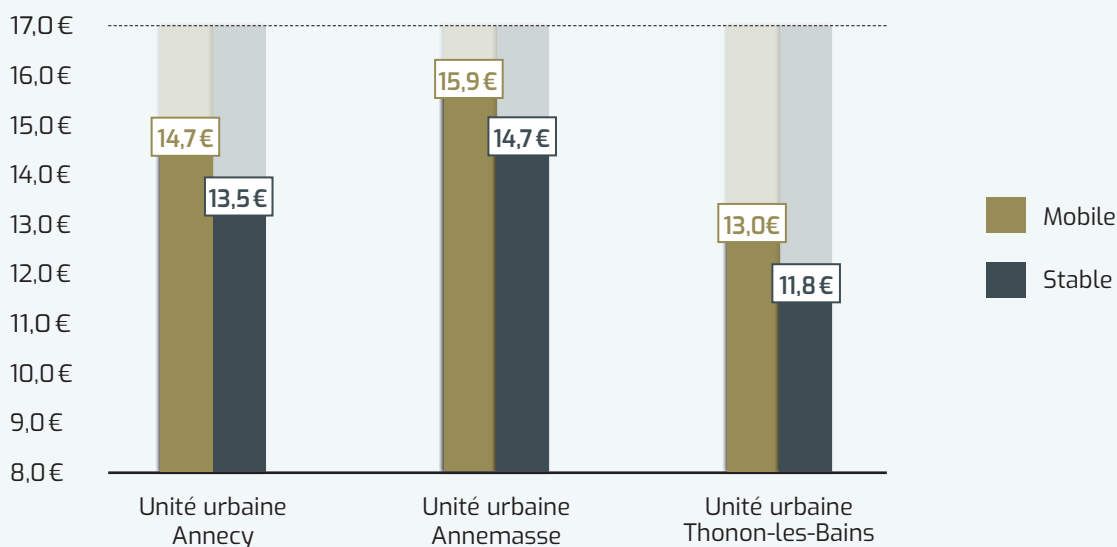
Des écarts de loyers marqués entre les unités urbaines d'Annemasse et de Thonon-les-Bains

L'écart de loyer des emménagés récents est significativement plus marqué entre les unités urbaines d'Annemasse et de Thonon-les-bains. Un nouveau locataire qui s'installe dans l'unité urbaine d'Annemasse paie un loyer 22 % plus cher qu'un locataire qui emménage au sein de l'agglomération de Thonon (au m²).

Des écarts de loyer importants entre les unités urbaines d'Annemasse et d'Annecy

Le constat s'observe aussi pour les locataires stables (écart de loyer de 2,9 €/m²). Les écarts sont également importants entre les agglomérations d'Annemasse et d'Annecy mais plus mesurés (1,2 €/m²).

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



Source : OLL 74, collecte 2023

L'OLL DE LA HAUTE-SAVOIE DANS LE RÉSEAU



Les loyers médians
du parc privé



Les loyers mensuels
médians par typologie

Les loyers médians du parc privé

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.

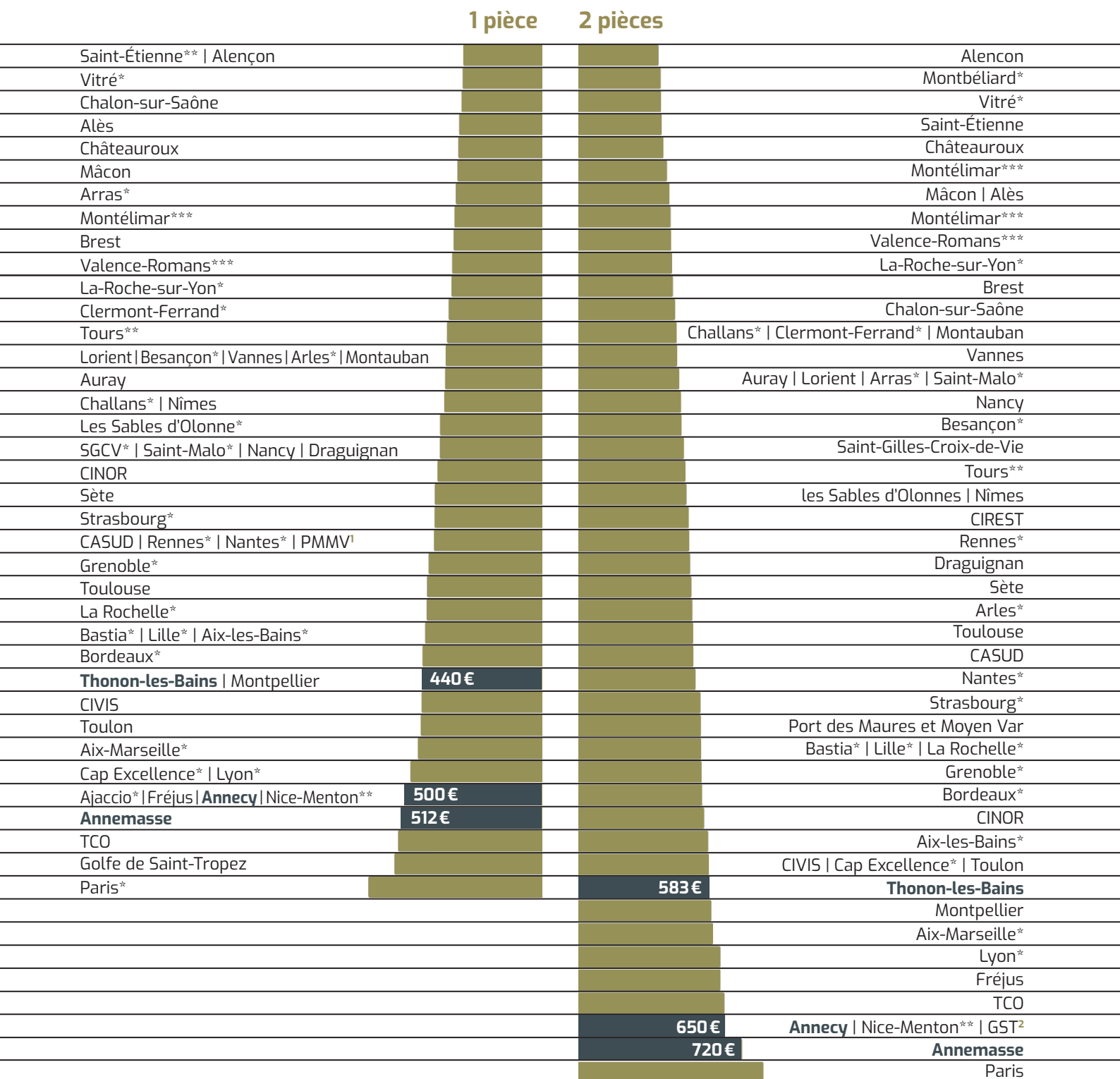
Avec un loyer médian de respectivement 15 €/m² et 13,8 €/m², les agglomérations d'Annemasse et d'Annecy se positionnent parmi les agglomérations les plus onéreuses de France, devant les plus grandes agglomérations tendues comme Montpellier (13 €/m²), Aix-Marseille (12,6 €/m²), Lyon (12,1 €/m²) ou encore Bordeaux (12 €/m²).

19,5 €	Paris*
15,0 €	Annemasse
14,3 €	Golfe de Saint-Tropez
14,1 €	Nice-Menton**
13,8 €	Annecy
13,3 €	Fréjus
13,0 €	Montpellier
12,6 €	Aix-Marseille*
12,4 €	Toulon
12,1 €	Thonon-les-Bains Lyon* La Rochelle*
12,0 €	Bordeaux*
11,8 €	TCO
11,5 €	Aix-les-Bains* Ajaccio Lille*
11,4 €	Nantes* CINOR
11,3 €	Toulouse
11,1 €	Port des Maures et Moyen Var Sète
11,0 €	Grenoble*
10,9 €	Rennes*
10,8 €	Cap Excellence*
10,7 €	Draguignan
10,6 €	Strasbourg* Bayonne*
10,4 €	Tours*
10,3 €	Bastia*
10,1 €	CIVIS*
10,0 €	Haut-Var Arles* Nancy Nîmes Vannes
9,9 €	Les Sables d'Olonne*
9,7 €	Besançon* Lorient
9,4 €	CASUD
9,3 €	Saint-Malo* Arras* Clermont-Ferrand*
9,2 €	Auray
9,1 €	CIREST Brest
9,0 €	Saint-Gilles-Croix-de-Vie*
8,7 €	La Roche-sur-Yon*
8,6 €	Communes rurales de l'OLL du Morbihan
8,5 €	Challans*
8,3 €	Montauban Montélimar*** Chalon-sur-Saône
8,2 €	Valence-Romans***
8,1 €	Alès
8,0 €	Mâcon
7,9 €	Alençon
7,7 €	Châteauroux
7,6 €	Montbéliard*
7,3 €	Vitré*
7,2 €	Saint-Étienne**

Source : Observatoire locaux des loyers

Résultats 2023, 2022(*), 2021(**), 2020 (***)

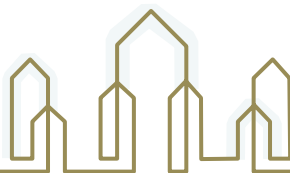
Les loyers mensuels médians par typologie



¹ Port des Maures et Moyen var

² Golfe de Saint-Tropez

Source : Observatoire locaux des loyers
Résultats 2023, 2022(*), 2021(**), 2020 (***)



	3 pièces	4 pièces et +	
Saint-Étienne**			Alençon
Alençon			Montbéliard*
Montbéliard* Châteauroux			Alençon
Mâcon Valence-Romans**			Vitré*
Vitré*			Châteauroux
Chalon-sur-Saône			Besançon*
Montélimar***			Challans*
Alès CROM Montauban			La Roche-sur-Yon* Saint-Gilles-Croix-de-Vie*
Clermont-Ferrand*			Brest Saint-Malo*
Brest			Valence-Romans***
Lorient			Arras
La Roche-sur-Yon*			Alès Montauban
Besançon*			Nancy
Challans*			Chalon-sur-Saône
Auray Arras* Vannes Nancy Haut Var			Mâcon CASUD Clermont-Ferrand*
Saint-Malo*			Montélimar*** Auray
Saint-Gilles-Croix-de-Vie*			CIREST
CASUD			Lorient
Tours**			Tours** Bastia* Cap Excellence CROM
Rennes*			Les Sables d'Olonne*
Nîmes			Lille*
Les Sables d'Olonne*			Nîmes
CIREST			Rennes*
Arles* Cap Excellence* Toulouse			Grenoble*
Porte des Maures et Moyen Var			Arles*
Draguignan			CIVIS
Nantes*			Strasbourg*
Sète			Toulouse
Strasbourg*			Draguignan
CIVIS Grenoble*			Vannes
Bastia*			Sète Nantes*
Lille*			La Rochelle*
Bordeaux*			Ajaccio*
La Rochelle*			Bordeaux*
CINOR Toulon			CINOR Aix-les-Bains* Lyon Toulon Montpellier
Aix-les-Bains*			Fréjus
Thonon-les-Bains	739 €		Porte des Maures et Moyen Var
Aix-Marseille*			TCO Aix-Marseille* Nice-Menton**
Lyon* Montpellier		1002 €	Thonon-les-Bains
Ajaccio*		1159 €	Annecy
TCO			Golfe de Saint-Tropez
Fréjus Nice-Menton** GST ²		1300 €	Annemasse
Annecy	850 €		Paris
Annemasse	986 €		
Paris*			

COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS PRIVÉS ET PUBLICS



Les caractéristiques du parc locatif social et son contexte

Point de méthode

Les données du parc social sont issues du fichier RPLS 2023 « 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 2023. Sont donc exclues les résidences étudiantes, les logements vacants, vides ou encore les hébergements temporaires.

Définition de « 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 contexte



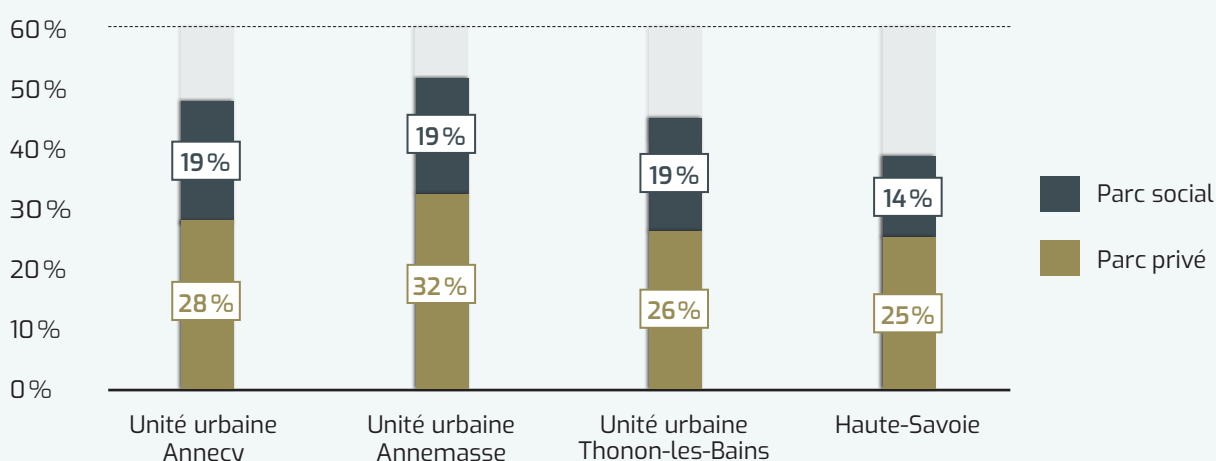
53 741
logements
locatifs sociaux
en 2023

soit 14 %
des résidences
principales
de la Haute-Savoie



72 %
du parc locatif social est
regroupé dans les 3 unités
urbaines

Répartition des locataires selon le type de parc



La proportion de locataires est un peu plus marquée pour l'unité urbaine d'Annemasse, soit 50 % contre 39 % pour le département. En revanche, la part de locataires du parc social est égale entre les 3 territoires.

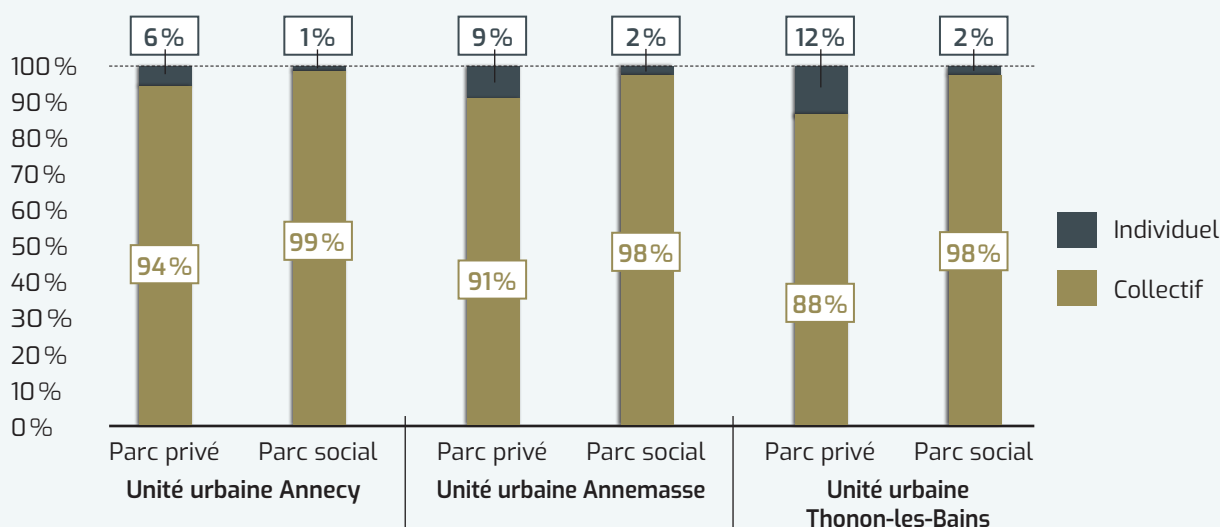
Source : Insee 2020 / RPLS 2023



Le parc collectif largement dominant

L'habitat collectif est principalement le type d'habitat le plus représenté sur le marché locatif aussi bien privé que public. Les maisons locatives sont un segment du marché très rares et en particulier au sein du parc social (1% sur l'unité urbaine d'Annecy).

Répartition des parcs selon le type d'habitat



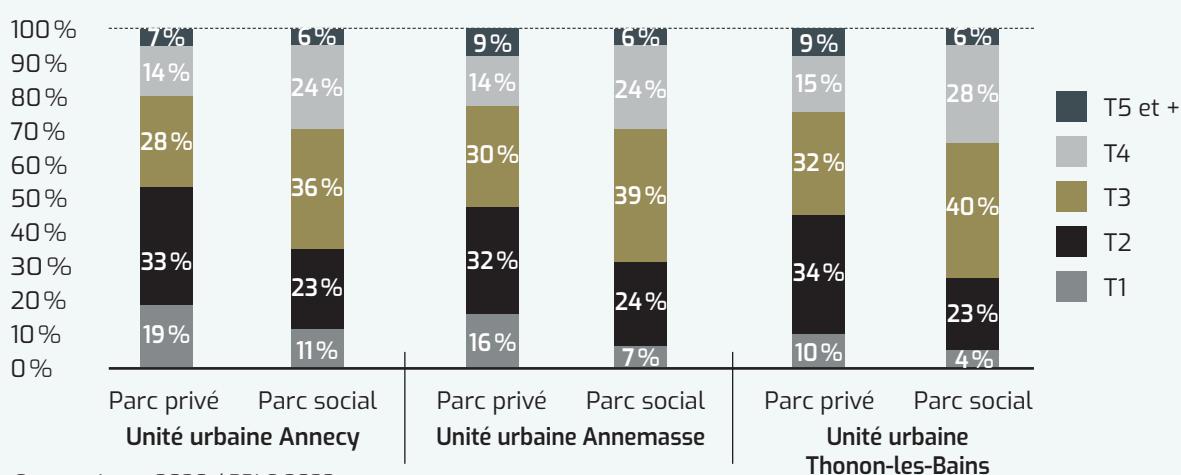
Source : Insee 2020 / RPLS 2023



Des logements plus grands dans le parc social

La structure des parcs diffère selon le nombre de pièces. Les petits logements (T1 et T2) prédominent dans le parc privé, soit la moitié des logements pour les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse. Les biens de 3 pièces sont la typologie la plus représentée au sein du parc social : 36% pour l'unité urbaine d'Annecy et 40% pour celle de Thonon-les-Bains. De même, la proportion de grands logements (T4 et plus) est plus marquée pour le parc social : un tiers pour Annecy et Annemasse et 34% pour Thonon-les-Bains.

Répartition des parcs selon l'époque de construction



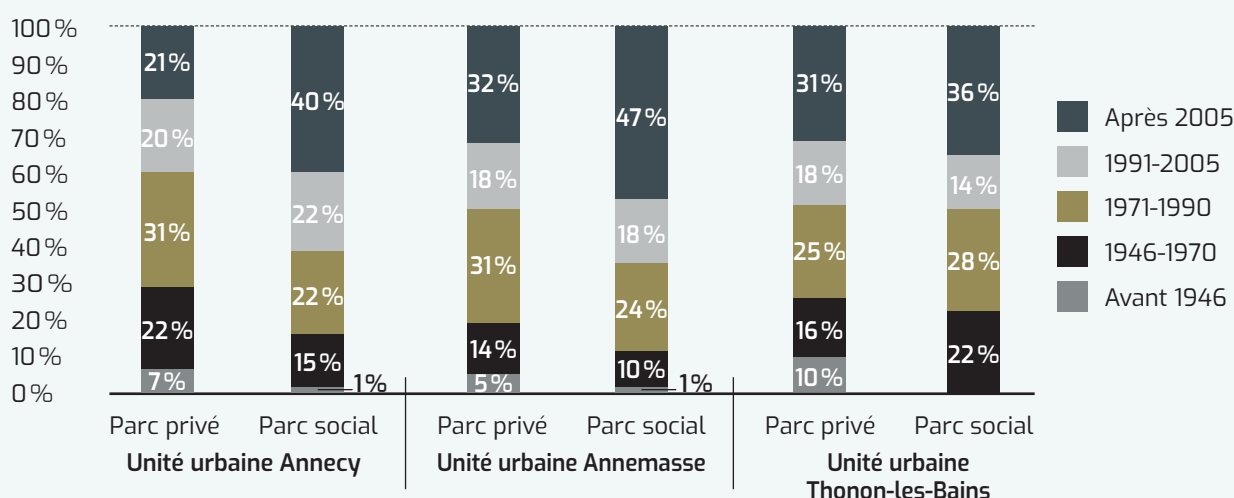
Source : Insee 2020 / RPLS 2023



Un parc social assez récent

De manière générale, le parc locatif de la Haute-Savoie est un parc plutôt récent. La moitié des logements du parc privé de l'unité urbaine d'Annemasse date d'après 1991. Dans le même temps, le parc social s'est fortement développé sur la période la plus récente (après 2005) pour les trois territoires. La proportion de logements récents est nettement plus marquée pour l'unité urbaine d'Annemasse : 47 % contre 36 % pour l'unité urbaine de Thonon-les-Bains. Cela peut s'expliquer par la dynamique démographique importante dans ce secteur limitrophe du canton de Genève où la demande en logement social est très forte.

Répartition des parcs selon l'époque de construction



Source : Insee 2020 / RPLS 2023

Répartition du parc locatif social selon le mode d'occupation au 1^{er} janvier 2023

	Ensemble du parc social	Dont logements loués avec un CL ¹	Dont logements vacants	Pas à la location ²
Unité urbaine d'Annecy	15 712	90,4 %	2 %	7,5 %
Unité urbaine d'Annemasse	15 807	93,5 %	1,7 %	4,9 %
Unité urbaine de Thonon-les-bains	6 946	95,4 %	1,6 %	2,9 %
Haute-Savoie	53 741	92,8 %	1,9 %	5,4 %

¹ Contrat de location.

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

Source : RPLS 2023

Pour autant, tous les logements du parc ne sont pas occupés. Parmi les 53 741 logements sociaux, 93 % étaient loués au 1^{er} janvier 2023 avec un contrat de location. Les 7 % restants ne sont pas pourvus de locataires : 1,9 % sont vacants, 1,5 % sont vides c'est-à-dire ne permettant pas d'accueillir des ménages car non habitable (besoin de travaux) et près de 4 % sont pris en charge par une association ou occupés avec ou sans contrepartie financière. À l'échelle des unités urbaines, 9 logements sur 10 sont loués. La proportion de logements qui n'est pas à la location est plus marquée pour l'unité urbaine d'Annecy.



I Un accès au parc social limité

Le taux de vacance ainsi que le nombre de demandeurs d'un logement social rapporté au nombre d'attributions permettent de caractériser la tension d'accès au parc social.

Demande / Attribution

23 001

demandes de logement social en Haute-Savoie
(hors mutations internes)

dont

3 323 (17 %)

demandes ayant fait l'objet d'une attribution

Au 31 décembre 2023, selon le Système national d'enregistrement (SNE)

Le ratio demande / attribution varie selon les unités urbaines.

La pression est plus marquée dans l'unité urbaine d'Annemasse avec 7,5 demandes pour une attribution contre 4,9 pour Thonon-les-Bains. Elle est également élevée pour l'unité urbaine d'Annecy où une attribution est réalisée pour 7 demandes.

Ces ratios sont supérieurs à celui de la moyenne départementale (5,9) ou encore à celui de l'échelle nationale (6,1) sauf pour l'unité urbaine de Thonon-les-Bains.

Le taux de vacance

1,98 %

Taux de vacance de la Haute-Savoie

1,76 %

Taux de vacance à l'échelle de l'unité urbaine d'Annemasse

1,69 %

Taux de vacance à l'échelle de l'unité urbaine de Thonon-les-Bains

Parallèlement, le taux de vacance est très faible sur le département.

Il l'est encore plus à l'échelle des unités urbaines d'Annemasse et de Thonon-les-Bains. Ces 2 indicateurs couplés permettent d'attester de la forte tension dans ces territoires en lien à une faible disponibilité de l'offre en raison d'une proportion plus faible de logements sociaux et d'une mobilité plus restreinte au sein de ce parc (19 % de logements sociaux contre 32 % de logements privés dans l'unité urbaine d'Annemasse).

Même si la population haut-savoyarde dispose de revenus plus élevés que la moyenne régionale ou encore nationale, des disparités existent entre les locataires du parc privé et les locataires du parc social.

En effet, les locataires du parc privé ont un revenu médian 1,4 fois plus élevé que celui des locataires du parc social en Haute-Savoie. Cette différence est plus marquée au sein de l'unité urbaine d'Annemasse. De même, les premiers déciles de revenus sont proches entre les locataires du parc privé et ceux du parc social dans ce territoire (380 € d'écart au niveau du 1^{er} décile contre 2 540 € pour l'unité urbaine d'Annecy).

En raison d'une offre locative sociale très limitée, le parc locatif privé accueille de fait des ménages ayant de faibles ressources.



Une disjonction entre le parc social et le parc privé

De façon générale, un logement locatif privé se loue nettement plus cher qu'un logement locatif social.

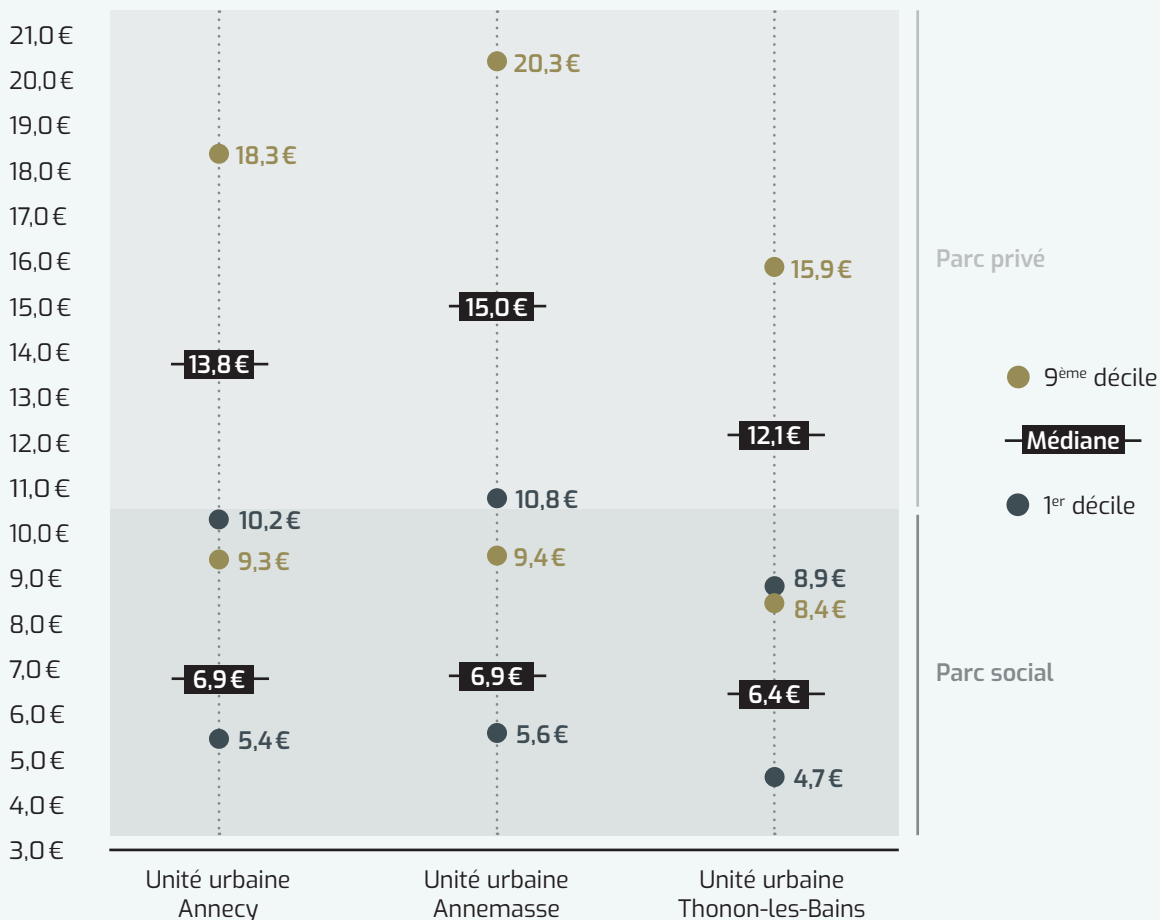
Des écarts de loyers entre les 2 parcs très marqués.

Les loyers les moins chers du parc privé sont plus élevés que les prix des loyers les plus chers du parc public.

Les écarts de loyers médians sont significativement élevés et très marqués au sein des unités urbaines d'Annemasse et d'Annecy : respectivement 8,1€/m² et 6,9€/m² (contre 5,7€/m² pour Thonon-les-Bains).

Autre constat, les loyers du 1^{er} décile du parc privé c'est à dire les 10 % les moins chers dépassent ceux du 9^{ème} décile du parc social c'est à dire les 10 % les plus chers. L'écart entre ces déciles est sensiblement plus élevé pour les unités urbaines d'Annemasse et d'Annecy (1,4€/m² et 0,9€/m²). Cette situation montre une disjonction entre les segments privés et publics c'est-à-dire que les prix ne se chevauchent pas. De fait, le développement d'une offre locative accessible, en particulier sociale et intermédiaire, serait adapté afin de prendre en compte la diversité des revenus des ménages du territoire.

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



Source : OLL 74, collecte 2023 RPLS 2023

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

Les TI sont les logements ayant le plus grand écart de loyer.

La différence de loyer médian est plus forte sur les petits logements (T1) : 9 €/m² d'écart pour Annecy et 8,7 €/m² pour Annemasse. De même, c'est sur ce segment où l'écart entre le 1^{er} décile du parc privé et le 9^{ème} décile du parc social est le plus significatif.

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

Comme pour le parc privé, le loyer au m² diminue à mesure que le nombre de pièces augmente. Néanmoins, la dégressivité des prix est plus modérée qu'au sein du parc privé. L'écart de loyer entre un logement 1 pièce et un logement de 4 pièces et plus s'établit à 1,8 €/m² contre 4,7 €/m² dans le parc privé pour le territoire d'Annecy (2 €/m² contre 3,3 €/m² pour Thonon-les-Bains).

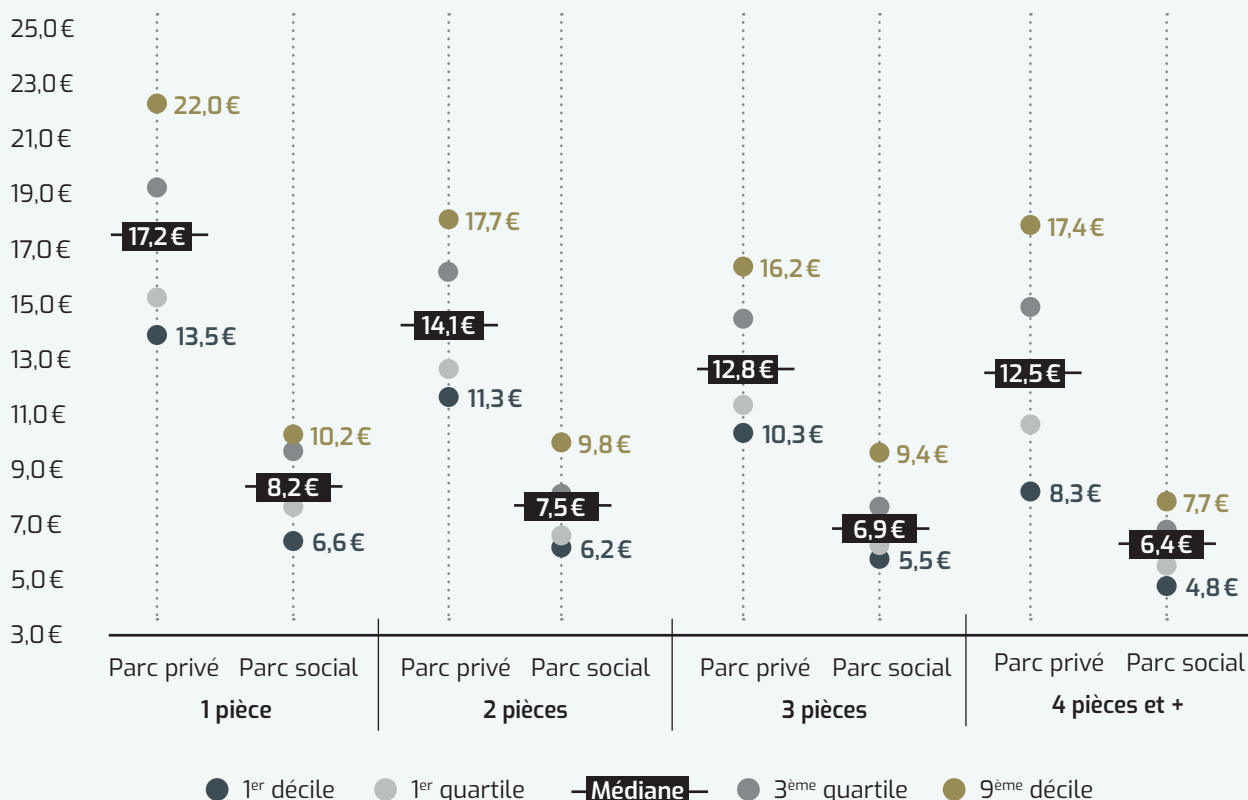
Les prix des loyers sont homogènes dans le parc social.

Enfin, en termes de prix, la dispersion des loyers est très homogène au sein du parc social toute taille de logement confondue. Cela est en lien à la réglementation de ces logements où les loyers sont plafonnés en fonction de leur mode de financement.

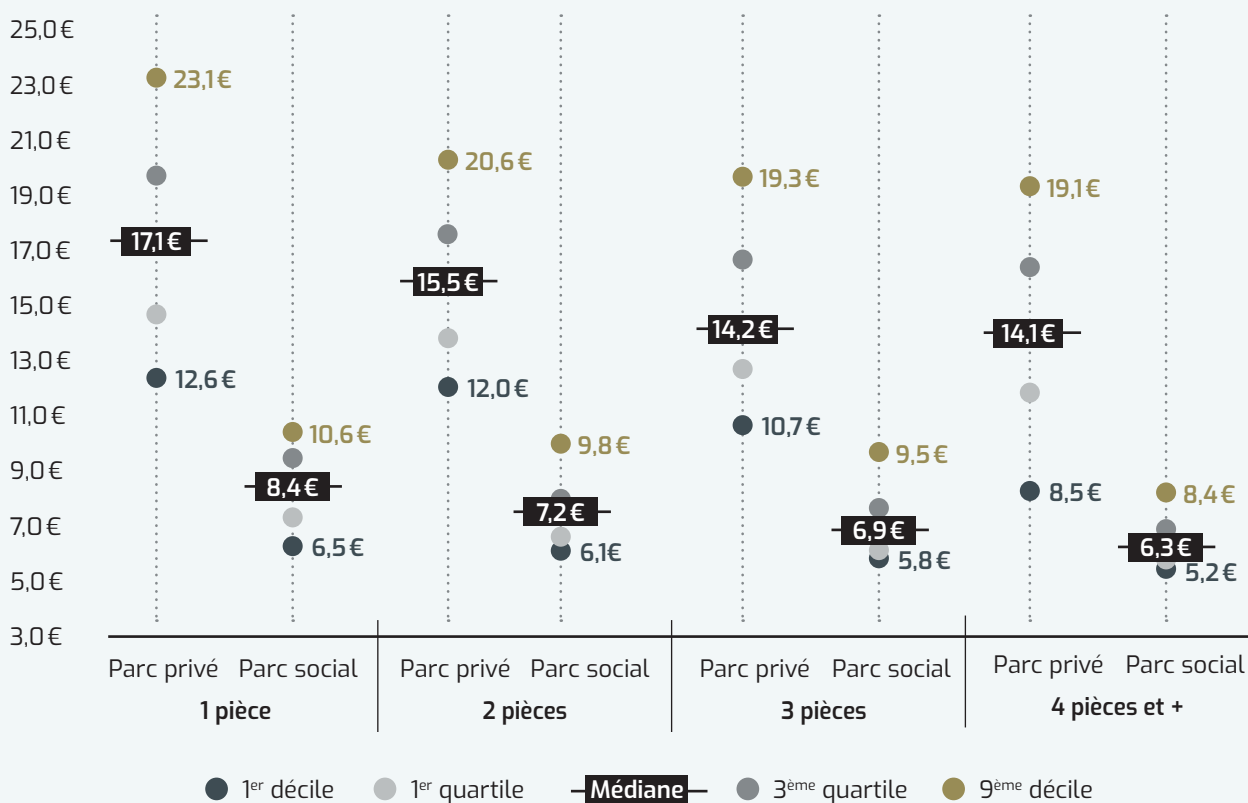
Dispersion des loyers selon la taille du logement et le type de parc



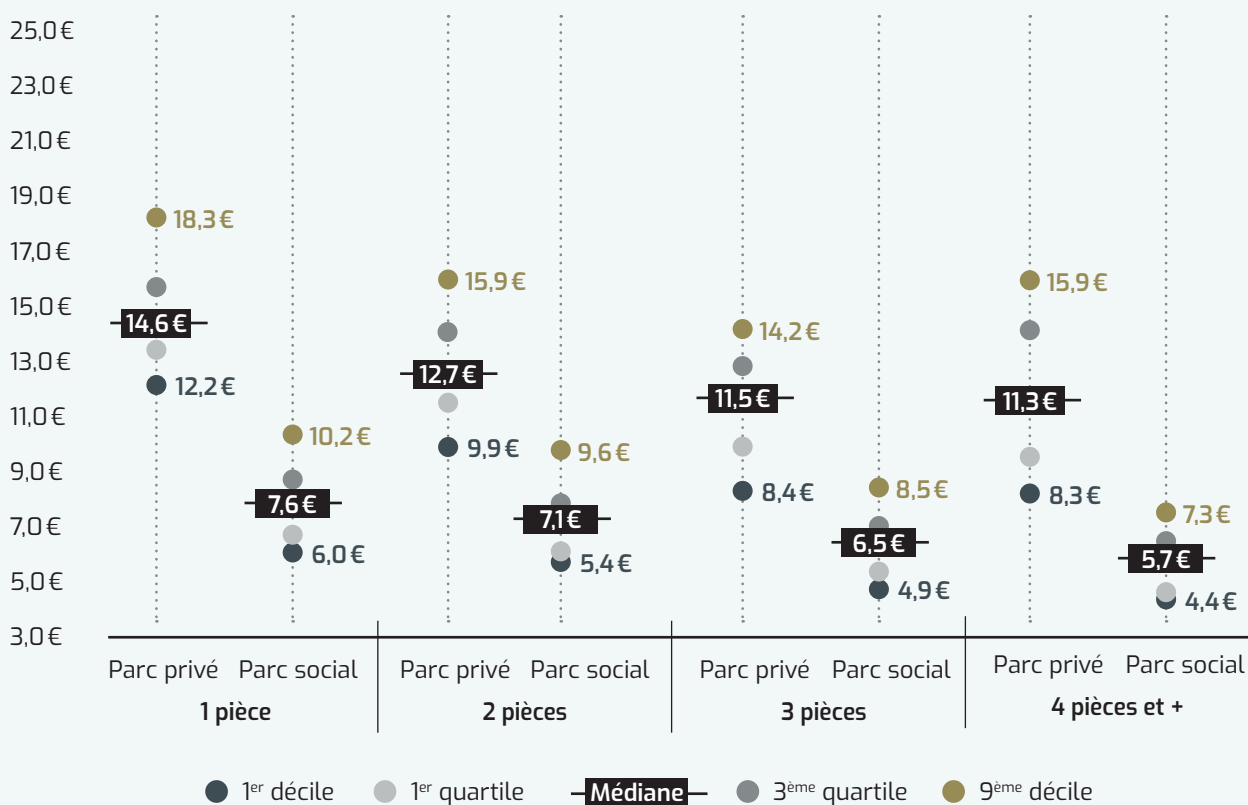
Unité urbaine d'Annecy



Unité urbaine d'Annemasse



Unité urbaine de Thonon-les-Bains



Source : Insee 2020 / RPLS 2023

Les 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 2023.



Nos partenaires institutionnels

Directeur de publication
Philippe de LONGEVIALLE

Analyse et rédaction
Laura DELORME

Date de publication
Juin 2024



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



observatoires
des loyers.org

le réseau des observatoires locaux

Professionnels de l'immobilier, bailleurs privés ou locataires,
si vous souhaitez participer à la prochaine enquête loyer 2024,
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

