



Crédit photo : site web d'Annemasse

Observatoire Local des Loyers de la Haute-Savoie

Unité urbaine
d'Annecy

Unité urbaine
d'Annemasse

Unité urbaine de
Thonon-les-bains



Crédit photo : Annecy - Yongs sur Unsplash



Crédit photo : Thonon-les-Bains - vue sur le port et le lac Léman © Jean Espirat

Les loyers du
parc privé en
2022



observatoires
des loyers.org

le réseau des observatoires locaux

PLS.ADIL 74

adil

de la Haute-Savoie

| Octobre 2023

SOMMAIRE

Mot de la présidente	2
-----------------------------	----------

Présentation

Le réseau des Observatoires Locaux des loyers	3
Une méthodologie commune	5

L'Observatoire Local des Loyers de la Haute-Savoie

Le contexte local	7
Le périmètre d'observation	8
Les zones d'observation	10

Données de cadrage

Les caractéristiques de la population	13
Les caractéristiques du parc de logements	16
Les caractéristiques du parc locatif privé et son occupation	18

Les loyers du parc privé en 2022

L'OLL de la Haute-Savoie dans le réseau	23
Unité urbaine d'Annecy	27
Unité urbaine d'Annemasse	35
Unité urbaine de Thonon-les-Bains	44
Comparaison des trois unités urbaines	50

Remerciements	54
----------------------	-----------

Mot de la présidente



Nous avons le plaisir de publier les résultats récents de l'Observatoire Local des Loyers de notre beau département, créé en 2022. Ces données revêtent une grande importance pour notre communauté, car elles impactent directement la vie quotidienne de nombreux habitants de la Haute-Savoie.

Tout d'abord, je tiens à exprimer ma gratitude envers l'équipe de l'Observatoire Local des Loyers pour son travail déterminé dans la collecte et l'analyse des données relatives aux loyers sur le territoire de l'observatoire, 58 communes sur 11 EPCI. Merci aux équipes de l'ADIL et de l'ANIL, aux services de l'Etat et du département, au cabinet INFUSION qui a réalisé la première collecte et aux collectivités locales concernées qui ont apporté leur soutien financier et leur contribution. L'observatoire a été agréé par arrêté ministériel le 27 juillet, dès la première année, ce qui témoigne de la qualité de la méthodologie suivie et de la collecte.

Les résultats 2022 de cet observatoire mettent en lumière plusieurs tendances importantes. Nous constatons le niveau élevé, voire très élevé des loyers dans certaines zones de la Haute-Savoie, une tension forte sur les petits et grands logements, l'augmentation des meublés, ce qui peut être source d'inquiétude et de frein pour de nombreuses familles ou personnes seules aux revenus modestes, salariés, indépendants, étudiants, personnes âgées ou handicapées, chômeurs... Il est crucial que nous prenions en compte ces données pour comprendre les défis croissants auxquels nos concitoyens sont confrontés en matière de logement, dans un département où la démographie et le dynamisme économique ne faiblissent pas.

Avec l'ensemble des acteurs locaux, nous devons veiller à ce que l'accès à un logement abordable pour tous reste une priorité.

La collecte 2023 va démarrer. Elle permettra de bien cerner les tendances et de nourrir la réflexion des acteurs et les politiques publiques. Ces données doivent être des clés pour agir.

L'Observatoire Local des Loyers de la Haute-Savoie est bien né. Il doit maintenant atteindre très vite sa maturité avec l'aide de tous, au service de tous.

Aurore TERMOZ

Présidente de l'ADIL74

Conseillère départementale

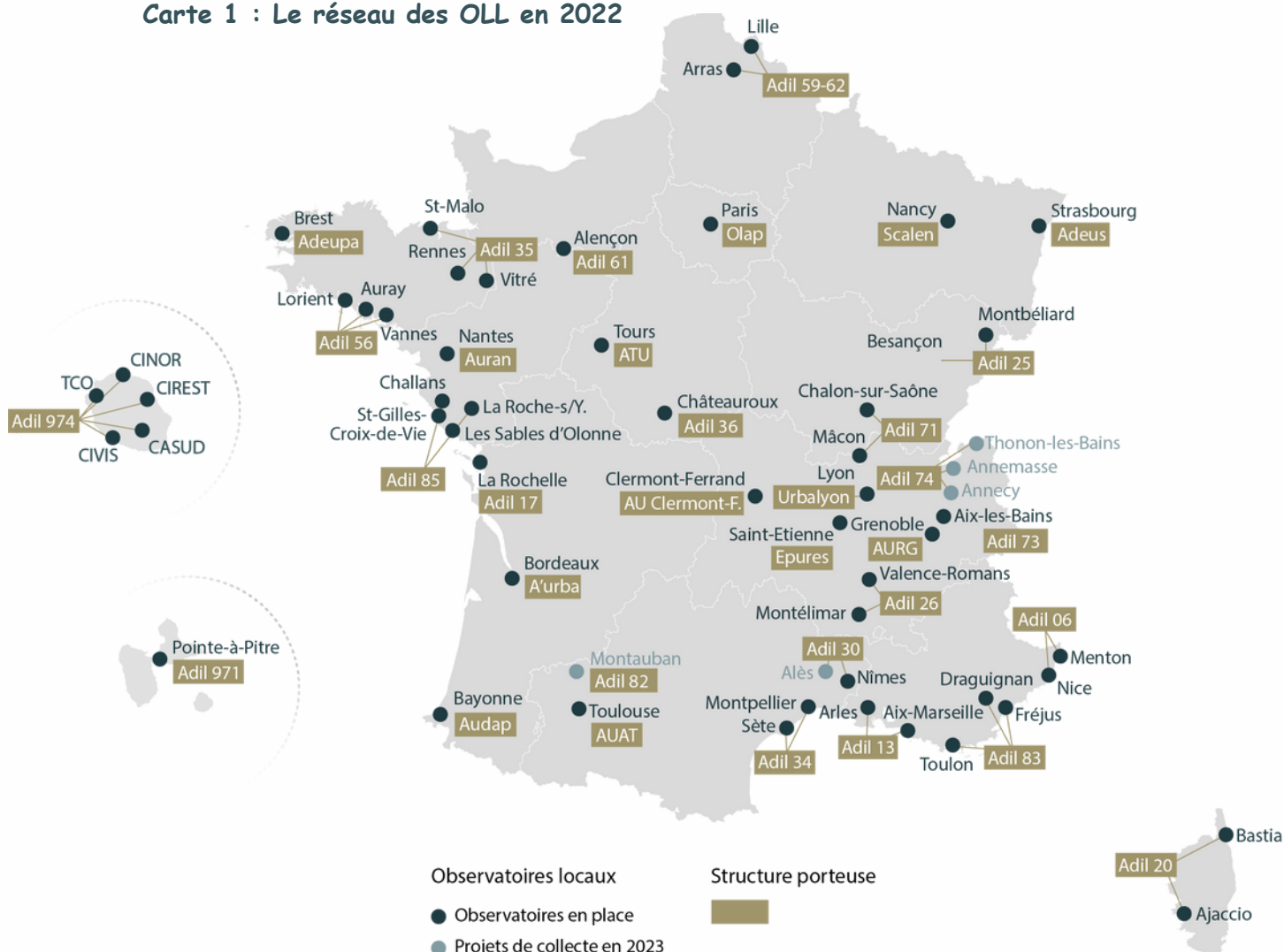
Présentation

Le réseau des observatoires locaux des loyers

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) a été mis en place en 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement. Ces observatoires ont pour vocation d'améliorer la connaissance du marché locatif privé afin d'aider au pilotage des politiques publiques aussi bien au niveau local (modulation des plafonds de loyer locaux, comparaison avec le parc social...) qu'au niveau national (calibrage des dispositifs fiscaux nationaux...). Ces outils permettent chaque année d'informer sur les niveaux de loyers hors charges pratiqués dans le parc locatif privé loué vide dans les territoires dotés d'un observatoire.

Selon les territoires, ce sont soit des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), soit des Agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) qui portent ces observatoires locaux. Ce réseau ne cesse d'évoluer, passant de 15 observatoires (19 agglomérations) en 2014 au début de l'expérimentation à 33 en 2022 couvrant désormais 57 agglomérations, soit plus de la moitié du parc locatif privé national. Les observatoires locaux de l'Indre, de la Savoie et de la Haute-Savoie sont les derniers entrants dans le réseau avec une première observation des loyers en 2022.

Carte 1 : Le réseau des OLL en 2022



Cette mission d'observation, pilotée et animée par l'ANIL, repose sur une méthode commune,¹ fiable et transparente 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.



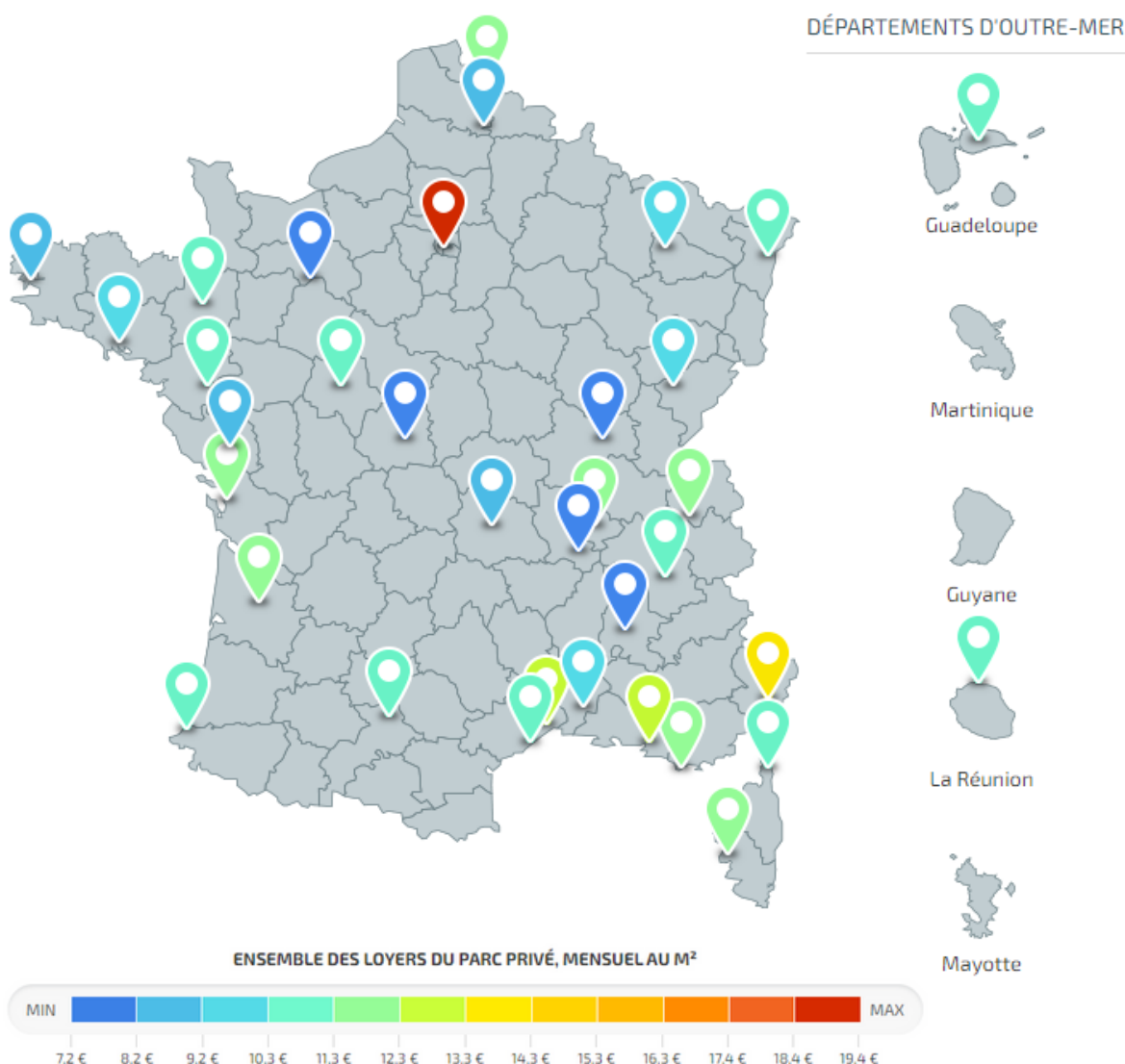
**observatoires
des loyers.org**
le réseau des observatoires locaux

<https://www.observatoires-des-loyers.org>



L'ensemble des résultats, cartographies et publications des observatoires sont disponibles sur le site officiel du réseau des OLL. Les résultats sont également téléchargeables en Open Data sur [Data.gouv.fr](https://data.gouv.fr).

VOTRE OBSERVATOIRE DES LOYERS



¹Validée par un comité scientifique



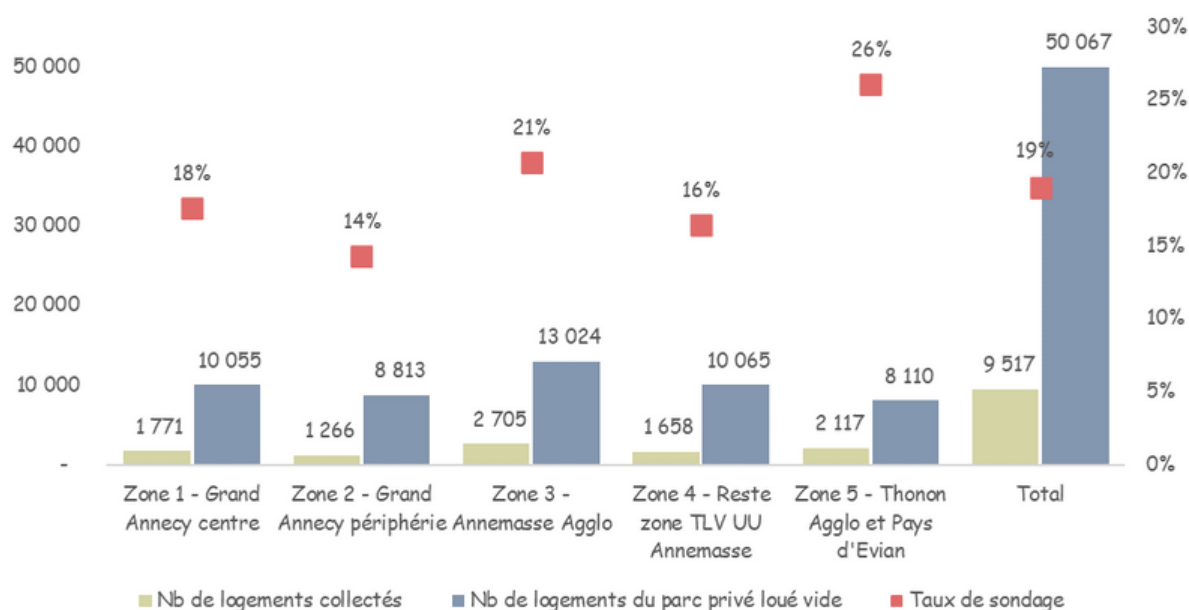
➤ La collecte des données

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers concernent l'ensemble des logements locatifs privés loués vides ou meublés occupés au titre² de la résidence principale à l'exception des logements sociaux (organismes HLM, Société d'Economie Mixte (SEM)) et des logements construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

La collecte des données se fait auprès des professionnels de l'immobilier tels des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données. Il s'agit donc de la collecte en gestion « déléguée ». Celle-ci est complétée par des enquêtes 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 ».

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

Répartition de la collecte 2022 par zone d'observation



Source : Insee 2019, OLL 74

Les résultats présentés dans la publication constituent un échantillon de 9 517 logements locatifs privés loués vides dont 9 127 recueillis auprès des professionnels de l'immobilier (gestion déléguée) et 390 directement auprès des propriétaires ou locataires (gestion directe). Cette première collecte 2022 dépasse les objectifs fixés par l'ANIL avec un taux de sondage représentant 19% du parc locatif privé (contre 13% requis). A l'échelle des unités urbaines, les objectifs sont aussi atteints et dépassés : 130 % à Annecy, 167 % à Annemasse et 211 % à Thonon-les-Bains.

² Hors meublés saisonniers



➤ Le traitement des données

Après la collecte, les données sont vérifiées, contrôlées et enrichies par les observatoires des loyers avant de les envoyer pour contrôle au centre national de traitement dont la gestion est assurée par l'ANIL. Ces contrôles permettent de garantir la fiabilité des données en passant par plusieurs étapes de contrôles de cohérence afin de les valider.

L'ANIL garantit la sécurisation des données, la confidentialité ainsi que la qualité du traitement en respectant les règles validées par le comité scientifique 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.

➤ La diffusion des résultats

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

L'ensemble des résultats du réseau des observatoires locaux des loyers est disponible et consultable sur le site national : <https://www.observatoires-des-loyers.org/>.

➤ Une dimension partenariale

Cette mission d'observation des loyers est rendue possible grâce à une pluralité d'acteurs mobilisés en particulier les collectivités (Etat, département, EPCI, communes) ainsi que les professionnels de l'immobilier tels que les administrateurs de bien, les agents immobiliers ou encore les notaires pour la transmission de leurs données.

➤ Le périmètre d'observation

Le périmètre d'observation porte sur les 3 unités urbaines tendues du département : Annecy, Annemasse et Thonon-les-Bains. Sur les 60 communes situées dans les 3 unités urbaines, 58 sont couvertes par l'OLL. Au total, le périmètre comprend 5 zones d'observation : 2 zones sur Annecy, 2 zones sur Annemasse et 1 zone sur Thonon-les-Bains. Seule la commune d'Annecy est découpée à une échelle plus fine, celle de IRIS.

L'Observatoire Local des Loyers de la Haute-Savoie

Le contexte local

La loi Alur de 2014 impose aux unités urbaines soumises à la taxe sur les logements vacants (TLV) d'être pourvues d'un Observatoire Local des Loyers (OLL). Ces observatoires ne peuvent être portés que par une structure ayant la forme de Groupement d'intérêt public (GIP) ou une association.

La DDT 74 souhaitait mettre en place un OLL sur le territoire en 2014 et avait désigné l'ADIL 74 comme structure porteuse du futur observatoire mais cette première démarche n'a pas été achevée. Quatre ans après, le Grand Annecy a fait la demande de la mise en place d'un OLL et l'ADIL 74 a mené une étude de préfiguration sur les conditions de mise en œuvre de ce dispositif en Haute-Savoie. Cette étude n'avait finalement pas donné suite. En 2022, le Grand Annecy et Annemasse agglomération ont relancé le projet auprès du Préfet et de l'ADIL 74 pour mettre en place cet OLL.

Porté par l'ADIL 74, l'OLL de la Haute-Savoie a été approuvé et mis en place au second semestre 2022 avec une première année d'observation cette même année. L'OLL concerne les trois zones tendues du département : 52 communes en Haute-Savoie et 6 communes dans l'Ain rattachées au Pays de Gex, situées dans les unités urbaines d'Annecy, d'Annemasse et de Thonon-les-Bains.

La Haute-Savoie est l'un des départements les plus dynamiques de France avec une forte croissance démographique (+1,2% par an entre 2013 et 2019) portée par un solde migratoire soutenu, deux fois plus important que celui de la région. Plus on se rapproche de la Suisse, plus la croissance des communes est importante. C'est 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.

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.

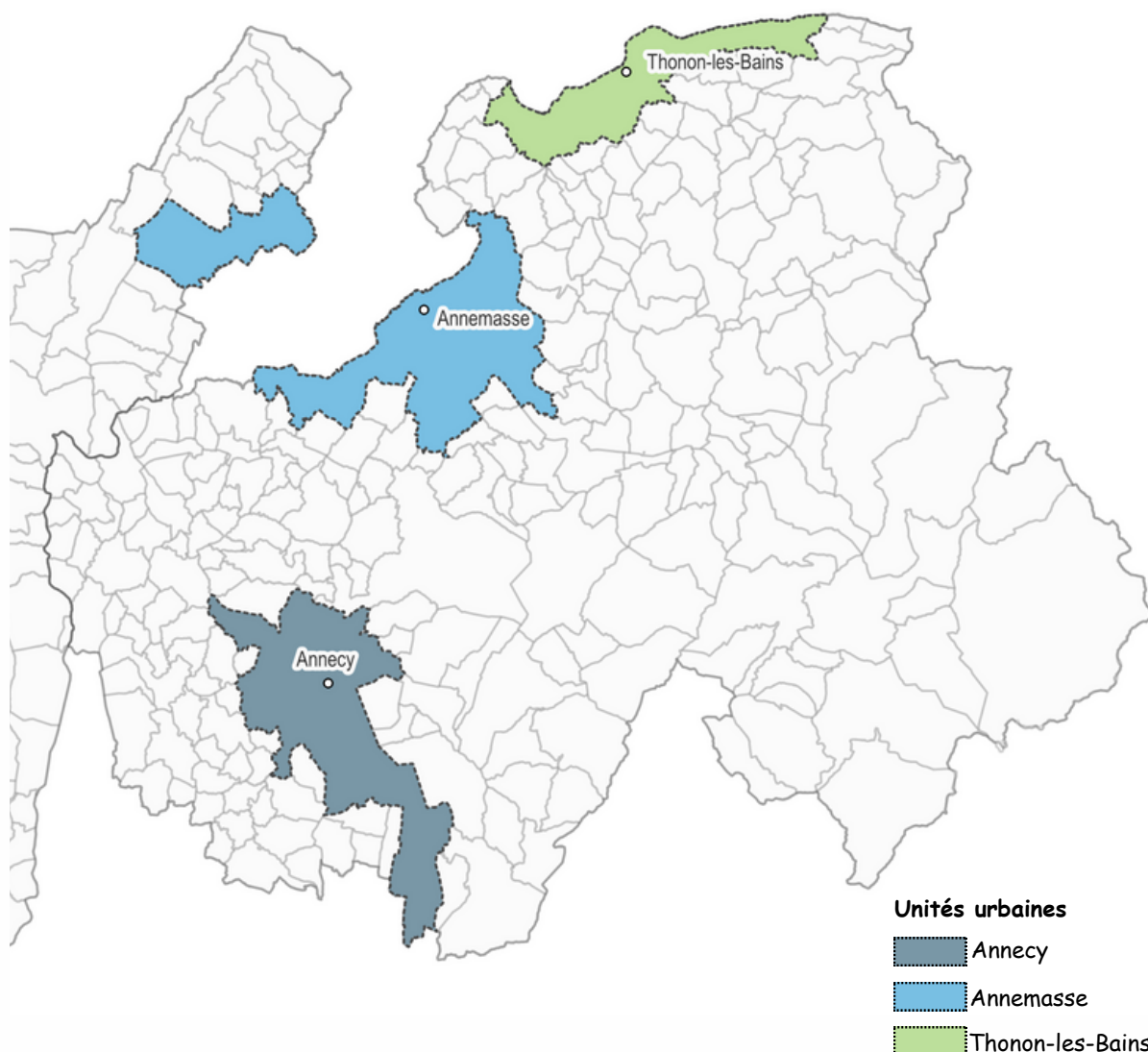
Ainsi, cet observatoire présente un intérêt pour l'ensemble des acteurs du logement, aussi bien pour l'Etat, que pour les collectivités locales, les organismes HLM, les professionnels de l'immobilier ou encore les particuliers (propriétaires bailleurs, locataires).

Cette première publication est marquée par le lancement de l'OLL avec les premiers résultats issus de la collecte 2022 et par l'obtention de l'agrément de l'ADIL de la Haute-Savoie le 27 juillet 2023 en tant qu'observatoire local des loyers par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires pour le périmètre des 58 communes observées. L'obtention de cet agrément permet d'ancrer l'OLL de la Haute-Savoie récemment arrivé dans le réseau OLL, de reconnaître la qualité de ses productions et le conforte techniquement et juridiquement.

Le périmètre d'observation

Le périmètre d'observation des loyers de la Haute-Savoie comprend les trois unités urbaines « tendues » selon la loi ELAN (Annecy, Annemasse³ et Thonon-les-Bains) couvrant les 58 communes soumises à la TLV dont 6 dans l'Ain, plus précisément dans le Pays de Gex. La délimitation géographique de ces unités urbaines correspond au zonage effectué en 2010 par l'Insee. Ces trois unités urbaines concernent 11 EPCI (10 dans le 74 et 1 dans l'Ain).

Carte 2 : Les unités urbaines observées



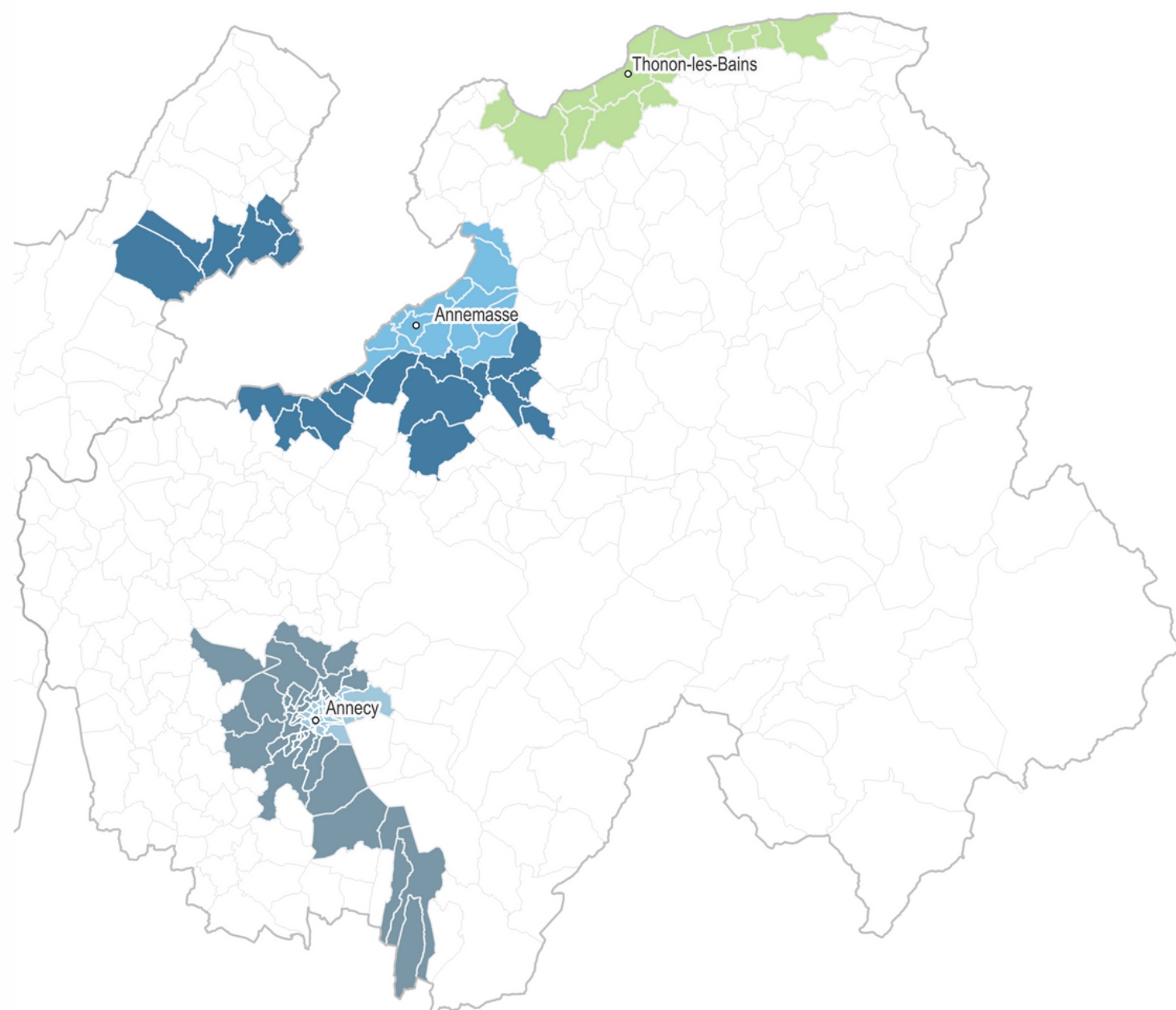
Source : Cartographie ADIL 74

Pour cette première année d'observation, le périmètre est divisé en 5 zones. Les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse sont découpées en 2 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 calculée par l'ANIL selon un modèle statistique afin d'affiner ce zonage et d'obtenir des zones « homogènes » en termes de prix.

³ Hors Boège et Saint-André-de-Boège

Carte 3 : Découpage des unités urbaines en zone d'observation



Source : Cartographie ADIL 74

Périmètre OLL

- Zone 1 - Grand Annecy centre
- Zone 2 - Grand Annecy périphérie
- Zone 3 - Annemasse Agglo
- Zone 4 - Reste zone TLV UU Annemasse
- Zone 5 - Thonon Agglo et Pays d'Evian

Validation

L'unité urbaine d'Annecy

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

Zone 1 - Grand Annecy Centre

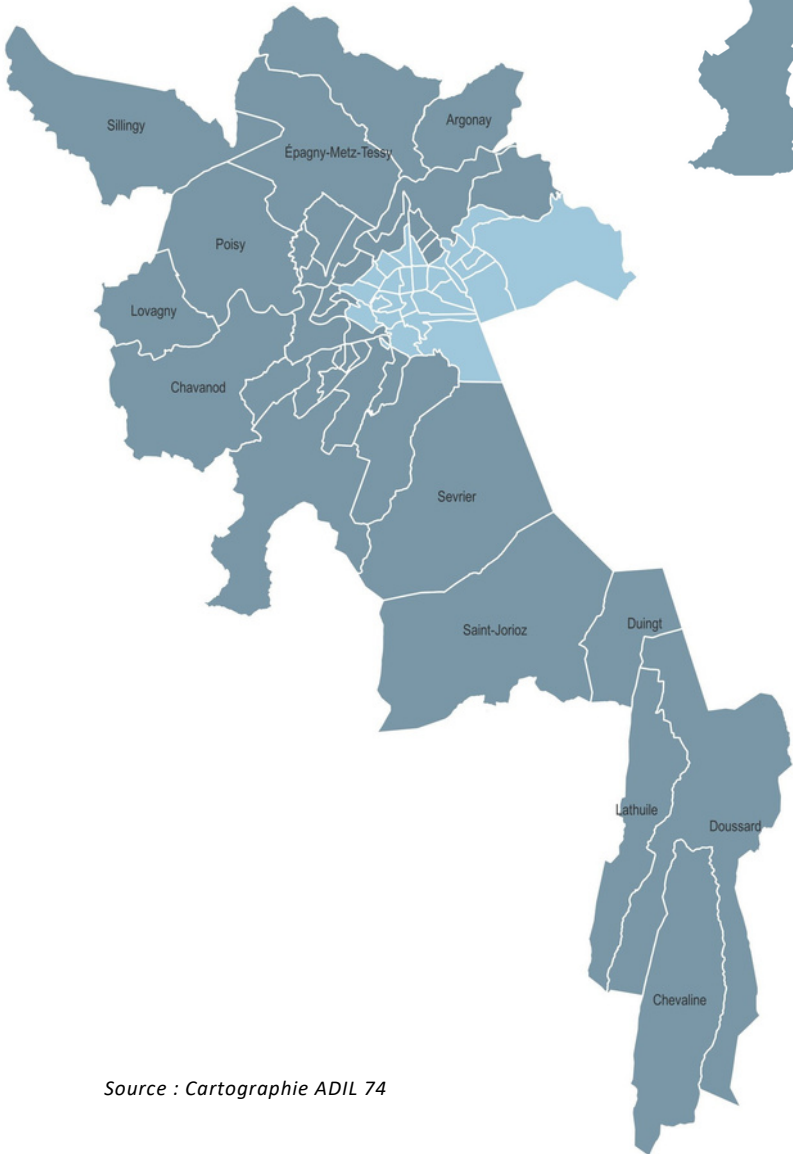
Annecy (Courier, Bonlieu, Vieille Ville, Marquisats, Loverchy, Gare, SNR, Hirondelles, Romains, Galbert, Albigny, Salomons, Parmelan, Coteau, Vernet, Genève, Les Fins, Annecy-le-Vieux-Albigny, Pommaries, Champ de Maïs, Clarines, Lachat, Mont-Veyrier, Centre-Ville-Chevennes, Le Vernay, Sous-Aléry)

Zoom sur Annecy



Zone 2 - Grand Annecy périphérie

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-Césièr) et les communes d'Argonay, Chavanod, Chevaline, Doussard, Duingt, Épagny Metz-Tessy, Lathuile, Lovagny, Poisy, Saint-Jorioz, Sévrier et Sillingy



Source : Cartographie ADIL 74

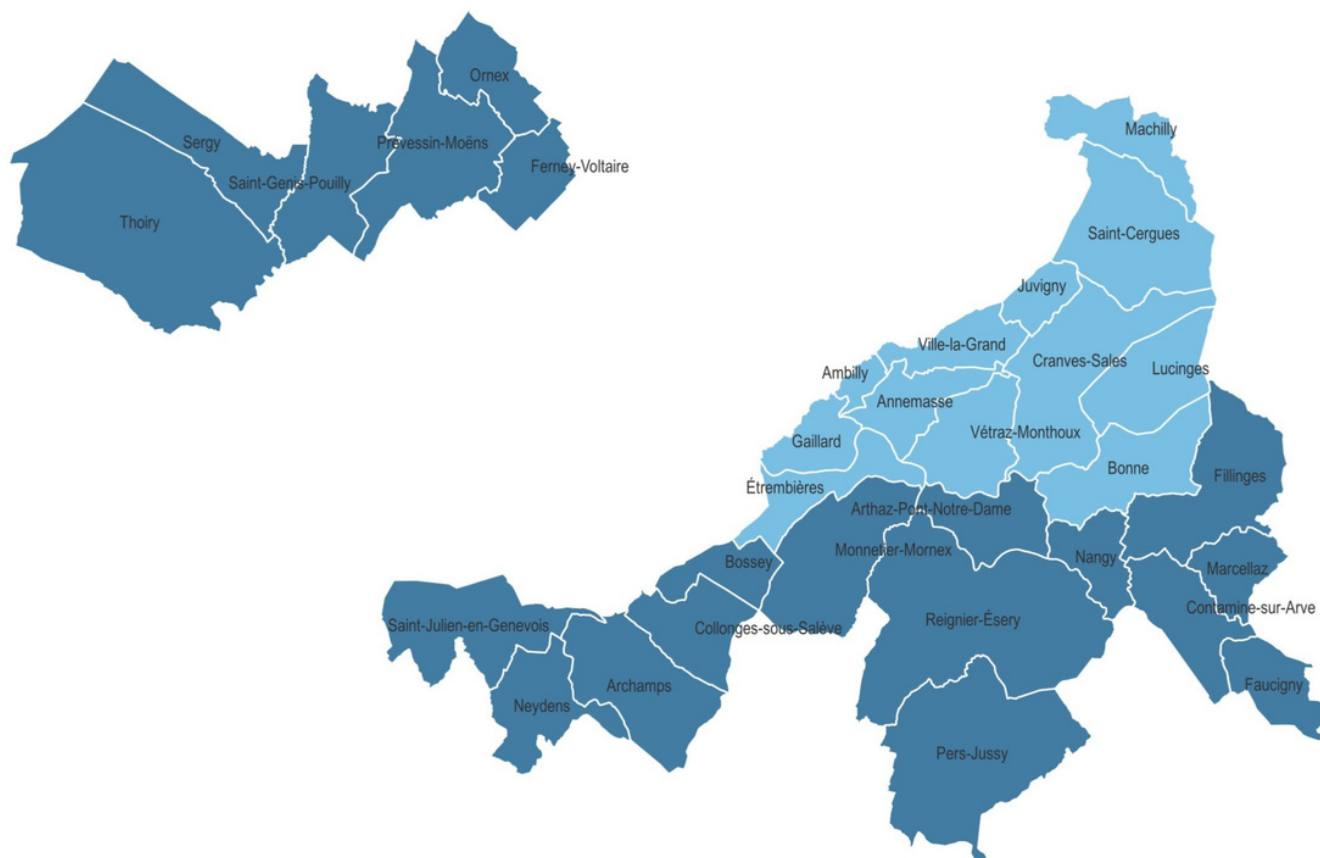
L'unité urbaine d'Annemasse (partie française)

Zone 3 - Annemasse Agglo

Ambilly, Annemasse, Bonne, Cranves-Sales, Étrembières, Gaillard, Juvigny, Lucinges, Machilly, Saint-Cergues, Vétraz-Monthoux, et Ville-la-Grand (12 communes)

Zone 4 - Reste zone TLV UU Annemasse

Archamps, Arthaz-Pont-Notre-Dame, Bossey, Collonges-sous-Salève, Contamine-sur-Arve, Faucigny, Ferney-Voltaire, Fillings, Marcellaz, Monnetier-Mornex, Nangy, Neydens, Ornex, Pers-Jussy, Prévessin-Moëns, Reignier-Ésery, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Julien-en-Genevois, Sergy, Thoiry (20 communes)



Source : Cartographie ADIL 74

L'unité urbaine de Thonon-les-Bains

Zone 5 - Thonon Agglo et Pays d'Evian

Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Évian-les-Bains, Excenevex, Lugrin, Margencel, Marin, Maxilly-sur-Léman, Neuvecelle, Publier, Sciez, Thonon-les-Bains (13 communes)



Source : Cartographie ADIL 74

3 unités urbaines

5 zones d'observation

19% du parc locatif privé observé



Les caractéristiques de la population

Une croissance démographique soutenue

Avec 826 094 habitants selon l'Insee en 2019, la Haute-Savoie est le troisième département le plus peuplé de la région Auvergne Rhône-Alpes, derrière le Rhône et l'Isère. Les trois unités urbaines concentrent un peu plus de la moitié de la population haut-savoyarde dont 21% et 22% dans les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse.

La Haute-Savoie figure en tête de classement parmi les départements ayant la plus forte croissance démographique. La population a évolué de +1,2% par an entre 2013 et 2019, soit à un rythme plus soutenu qu'à l'échelle nationale (+0,4%). Cette croissance est plus forte dans l'unité urbaine d'Annemasse (+1,6%) et dans celle d'Annecy (+1,3%) et est comparable pour Thonon-les-Bains.

Cette dynamique départementale est portée à la fois par un solde naturel actif et par un solde migratoire élevé, nettement supérieur à la moyenne nationale (+0,1%). Cela s'explique par une population en moyenne un peu moins âgée que le reste du pays favorisant ainsi les naissances et également par des arrivées excédentaires dans les tranches d'âges de la population active. En effet, le département est réputé pour son attractivité à la fois environnementale (cadre de vie attractif, ...) et aussi pour son marché de l'emploi dynamique (proximité avec la Suisse).

Tableau 1 : Indicateurs démographiques

	UU Annecy	UU Annemasse	UU Thonon-les-Bains	Haute-Savoie
Population	175 718	185 674	79 147	826 094
Croissance démographique	+1,3%	+1,6%	+1,1%	+1,2%
Due au solde naturel	+0,5%	+0,8%	+0,4%	+0,6%
Due au solde migratoire	+0,8%	+0,8%	+0,6%	+0,6%

Source : Insee 2019

Des ménages plus petits

En revanche, le nombre de ménages évolue à la baisse depuis plusieurs années entraînant de fait une diminution de la taille moyenne des ménages, passant de 3,2 en 1968 à 2,2 en 2019 en Haute-Savoie. Ce constat s'apparente aussi à l'échelle des unités urbaines avec une taille moyenne comparable et un peu plus faible dans les villes centre. Ce phénomène lié à la fois au vieillissement de la population et au desserrement des ménages ne touche pas seulement la Haute-Savoie et est généralisé à l'ensemble des départements. Cela se répercute également sur les typologies de ménage. Les grandes familles sont moins nombreuses par rapport aux générations antérieures et les familles monoparentales davantage représentées. La part des familles a perdu en moyenne 3 points entre 2008 et 2019 dans les unités urbaines au profit de celle des personnes seules qui a augmenté de 3 points.

Néanmoins, la taille moyenne des ménages varie en fonction du statut d'occupation. Le parc locatif social accueille davantage des familles avec une taille moyenne des ménages plus élevée que dans les autres segments du parc. Les logements meublés sont plutôt la cible des petits ménages en raison de leurs caractéristiques particulières (souvent des petits logements, bail de courte durée...).

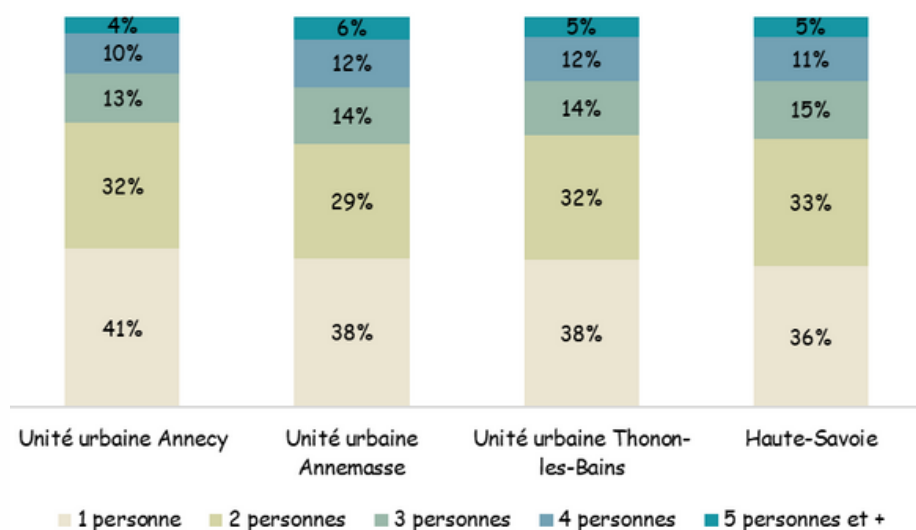
Tableau 2 : Taille moyenne des ménages par statut d'occupation

	UU Annecy	UU Annemasse	UU Thonon-les-Bains	Haute-Savoie
Propriétaire	2,23	2,44	2,33	2,45
Locataire parc privé	1,98	2,04	2,12	2,06
Locataire parc social	2,61	2,88	2,61	2,69
Locataire logement meublé	1,45	1,75	1,68	1,65

Source : Insee 2019

Graphique 1 : Taille des ménages

Les petits ménages composés de 1 ou 2 personnes sont largement majoritaires soit 7 sur 10. Les personnes seules sont davantage concentrées dans les villes centre : 44% à Annecy et Thonon-les-Bains et 45% à Annemasse (contre 35% dans l'ensemble du département).

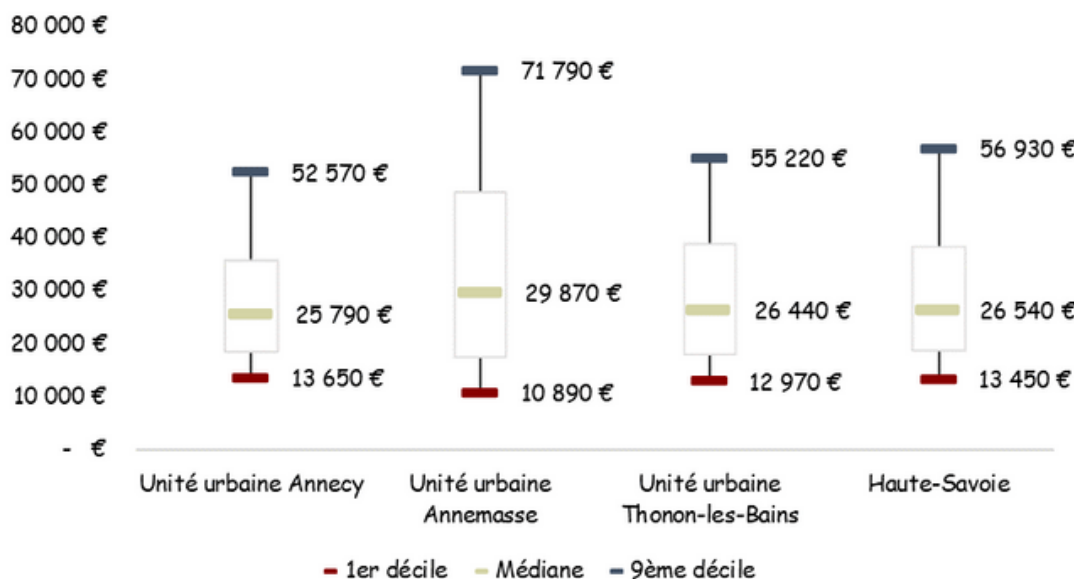


Source : Insee 2019

Des revenus plus élevés

La population haut-savoyarde dispose de revenus sensiblement plus élevés que la moyenne régionale et nationale avec un revenu annuel médian de 26 540 euros par unité de consommation contre respectivement 22 610 euros et 21 930 euros. Ce niveau de vie élevé dissimule cependant des écarts marqués de revenus entre les ménages : les 10% les plus aisés ont un revenu 4,2 fois plus élevé que les 10% des ménages les plus précaires (ratio D9/D1). Ces écarts augmentent avec la proximité de la Suisse. C'est dans l'unité urbaine d'Annemasse que la disparité de revenus est la plus marquée.

Graphique 2 : Distribution des revenus annuels disponibles par UC



Source : FILOSOFI 2019

Rapport interdécile :

Unité urbaine Annecy : 3,9

Unité urbaine Annemasse : 6,6

Unité urbaine Thonon-les-Bains : 4,3

Haute-Savoie : 4,2

Définitions INSEE

***Revenu disponible** : le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

***Rapport interdécile** : le rapport interdécile permet de mesurer les inégalités d'une distribution. Le rapport des déciles D9/D1 met en évidence l'écart entre le haut (9ème décile) et le bas (1er décile) de la distribution.



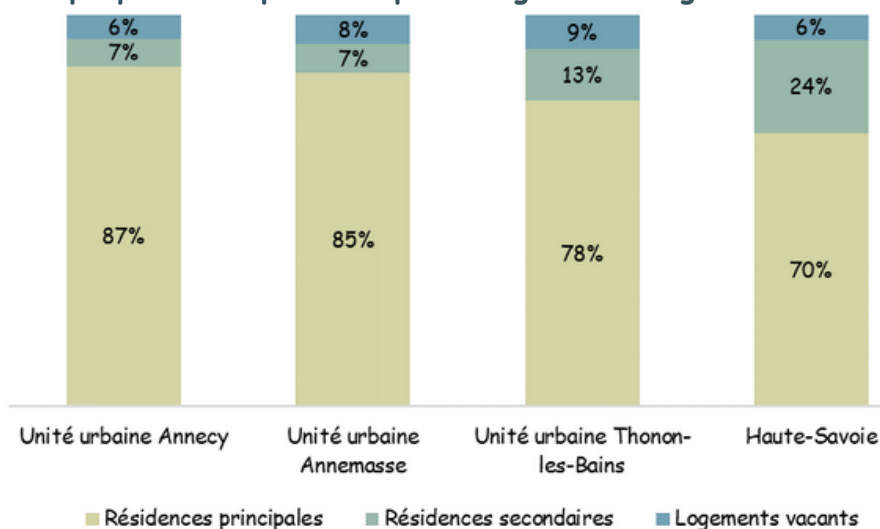
Les caractéristiques du parc de logements

Un département marqué par les résidences secondaires

La Haute-Savoie recense 525 404 logements en 2019 dont 46% concentrés sur les trois unités urbaines. Les résidences principales y sont largement majoritaires même si la part est inférieure à celle de la région ou encore celle de la France, 70% contre respectivement 80% et 82%. Cette part est plus importante dans les unités urbaines variant de 78% à Thonon-les-Bains à 87% à Annecy.

Les résidences secondaires sont très représentées sur le département avec près d'un logement sur quatre (10% à l'échelle nationale). Cela est dû notamment à l'attractivité touristique tant en hiver qu'en été, à son cadre de vie et à sa proximité des frontières italiennes et suisses. Ces résidences sont davantage localisées dans les secteurs de montagne (stations de ski) et balnéaires (bord du lac d'Annecy, du lac Léman). L'unité urbaine de Thonon-les-Bains en dénombre deux fois plus qu'à Annecy et Annemasse.

Graphique 3 : Répartition par catégories de logement



Source : Insee 2019

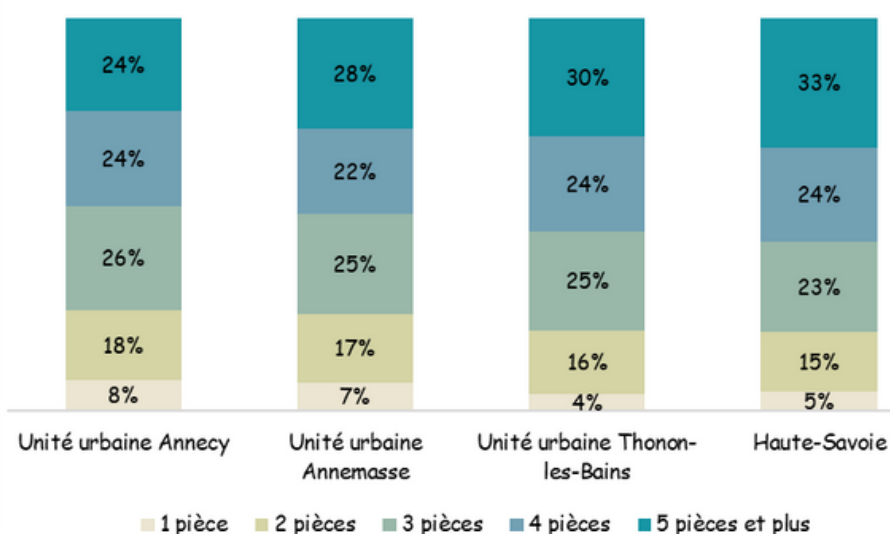
Un parc majoritairement collectif

Le parc de logements haut-savoyard est majoritairement composé d'appartements, 60% contre 40% de maisons comme l'unité urbaine de Thonon-les-Bains. L'habitat collectif est plus important dans les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse car concentré dans les villes centre (85% à Annecy et 93% à Annemasse). Les maisons se situent davantage dans les communes plus rurales, moins urbaines.

...et assez récent

Au niveau de la structure du parc de résidences principales, 20% sont des petits logements (1 et 2 pièces) et 60% des grands logements (4 et 5 pièces et plus) dans le département, comparable à celle de l'échelle nationale. Du fait d'une forte concentration d'habitat collectif dans les villes centre, les petits logements y sont davantage représentés : un tiers à Annecy et 36% à Annemasse. A l'inverse, les grands logements se situent plus à l'extérieur des villes centre, dans les communes périphériques où l'habitat individuel y est plus présent.

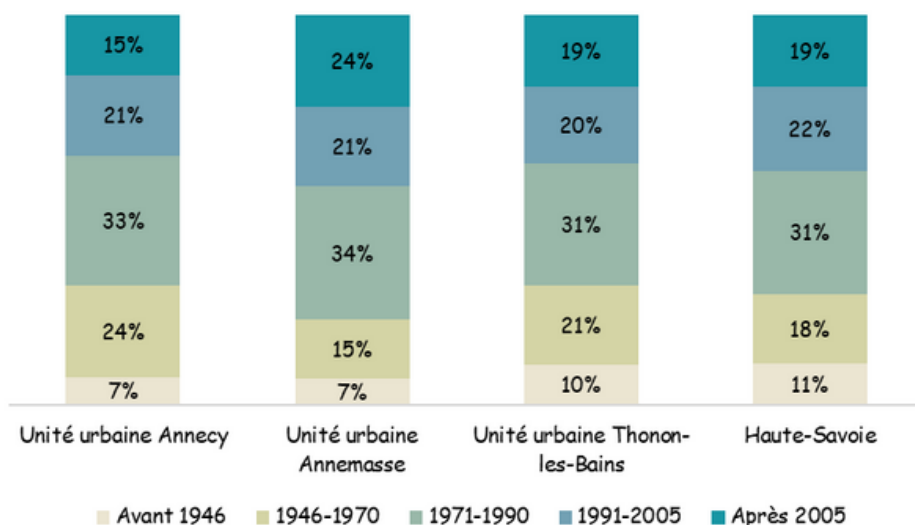
Graphique 4 : Résidences principales par nombre de pièces



Source : Insee 2019

Le parc des résidences principales du département est un parc plus récent par rapport à l'échelle régionale et nationale. Les unités urbaines enregistrent une part nettement plus faible de résidences anciennes (avant 1946) : inférieur à 10% contre 22% en France. La période 1971-1990 a été la plus active en termes de construction de logement faisant écho à l'arrivée des grands ensembles en France pour résoudre la crise du logement entre les années 1950 et 1970. De même, une dynamique s'observe sur la période récente, après 2005, sur l'ensemble du département avec près de 20% de construction (contre 12% à l'échelle nationale). Celle-ci est plus marquée pour l'unité urbaine d'Annemasse, soit 9 points de plus qu'Annecy. Cela peut s'expliquer par la dynamique démographique importante dans ce secteur limitrophe du canton de Genève qui attire chaque année un nombre croissant de frontaliers.

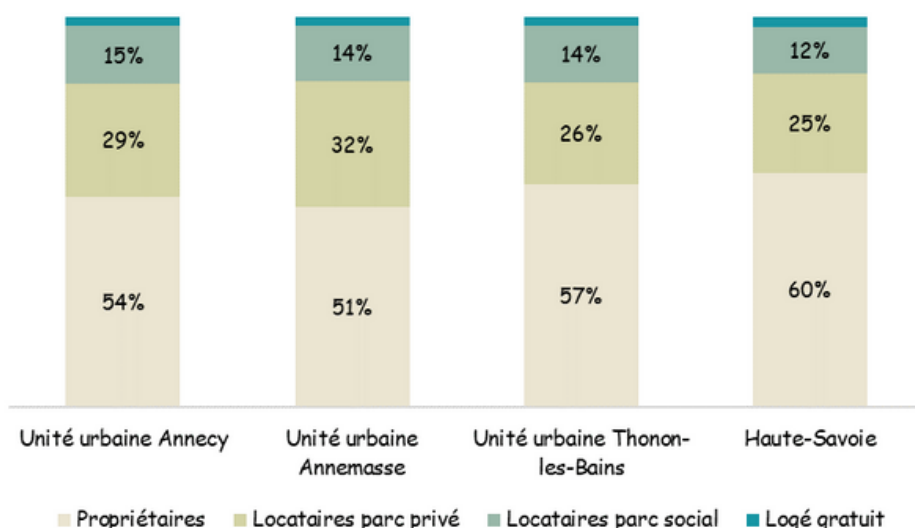
Graphique 5 : Résidences principales par époque de construction



Source : Insee 2019

Les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires, soit 60% à l'échelle départementale. Cette part est légèrement plus faible dans les unités urbaines, variant de 51% à Annemasse à 57% à Thonon-les-Bains. Les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse dénombrent un peu plus de locataires du parc privé (un tiers contre un quart à l'échelle départementale). En revanche, le parc locatif social est davantage localisé dans les villes centre notamment à Annemasse avec 22% de locataires.

Graphique 6 : Résidences principales par statut d'occupation



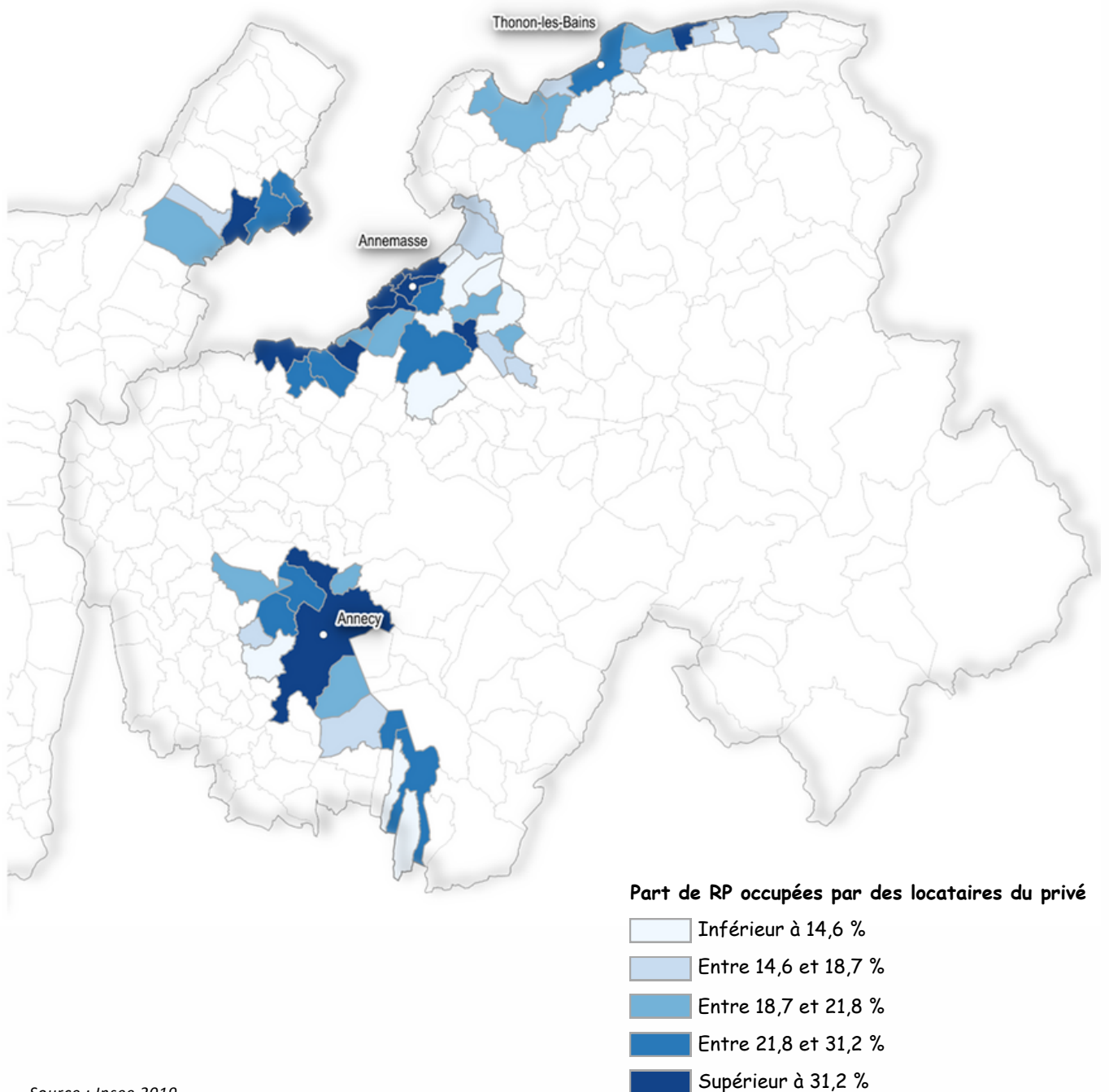
Source : Insee 2019



Les caractéristiques du parc locatif privé et son occupation

Le parc locatif privé représente un quart des logements en Haute-Savoie dont 22% de logements loués vides. Cette proportion est plus élevée dans les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse (un tiers). De même, à l'échelle des zones observées, les locataires se situent davantage dans les villes centre et dans les communes limitrophes : 36% dans le Grand Annecy centre et 35% dans l'agglomération d'Annemasse. Les communes voisines d'Annemasse et certaines communes du pays de Gex enregistrent les plus fortes proportions de locataires (51% à Gaillard, 44% à Ferney-Voltaire ou encore 40% à Nangy).

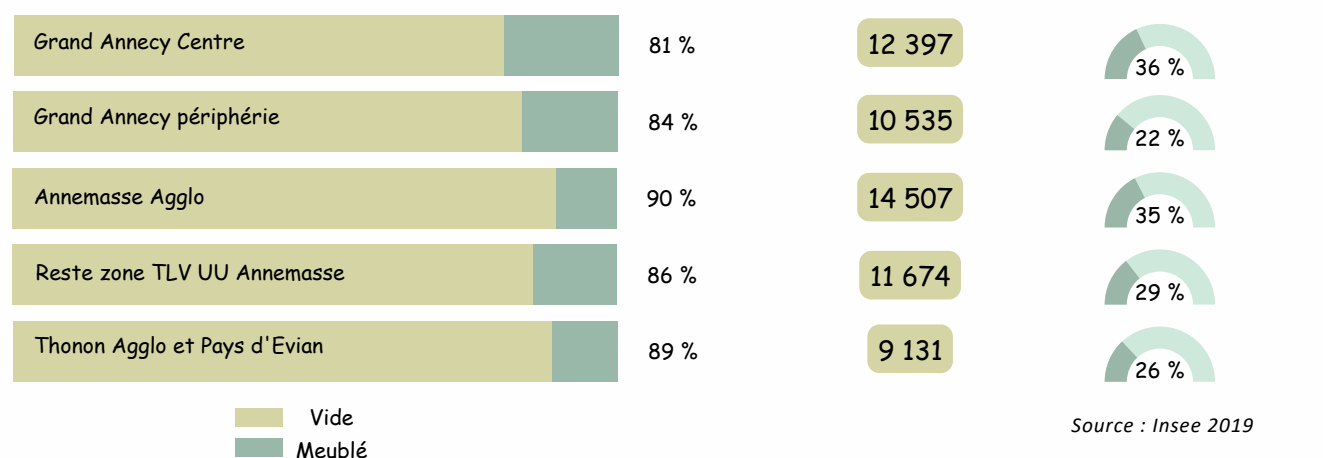
Carte 4 : Part des résidences principales occupées par des locataires du parc locatif privé



Source : Insee 2019

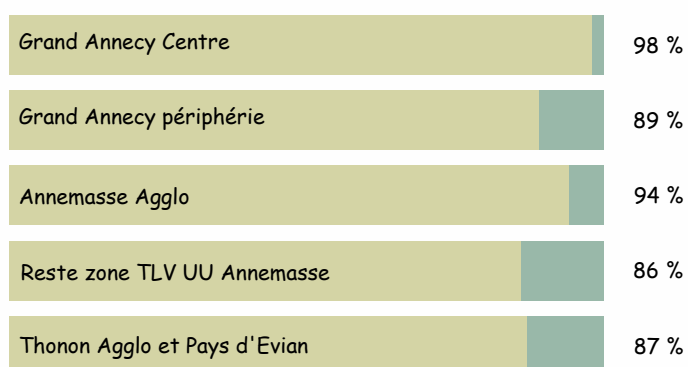
Les logements meublés représentent une part plus faible du parc locatif privé. Ils sont plus présents dans l'unité urbaine d'Annecy et en particulier sur le Grand Annecy centre, soit 9 points de plus que sur l'agglomération d'Annemasse.

Graphique 7 : Parc locatif privé par type de location



L'habitat collectif est très représenté dans le parc locatif privé du département, soit 87%. Cette proportion varie selon les zones d'observation. Elle est pratiquement exclusive dans les zones du Grand Annecy centre et d'Annemasse Agglo. Les maisons locatives sont plutôt localisées dans les communes à dominante rurales.

Graphique 8 : Parc locatif privé par type d'habitat

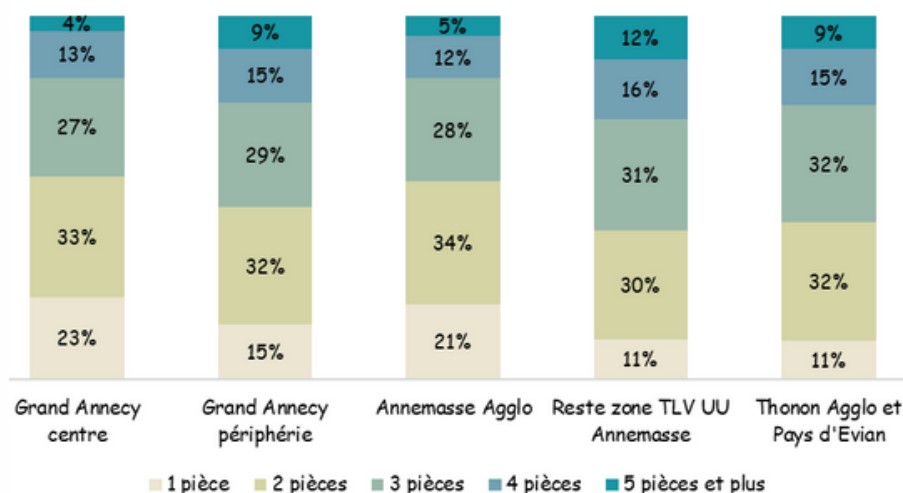


Les petits logements (1 et 2 pièces) prédominent dans le parc locatif privé, soit 40% à l'échelle du département. Ce segment est surreprésenté dans les zones à dominante urbaine comme celle d'Annemasse agglomération et celle du Grand Annecy centre, respectivement 54% et 56%. Les logements standards de type 3 pièces sont également une composante importante de ce parc et un peu plus présents dans les communes périphériques.

■ Appartement
■ Maison

Source : Insee 2019

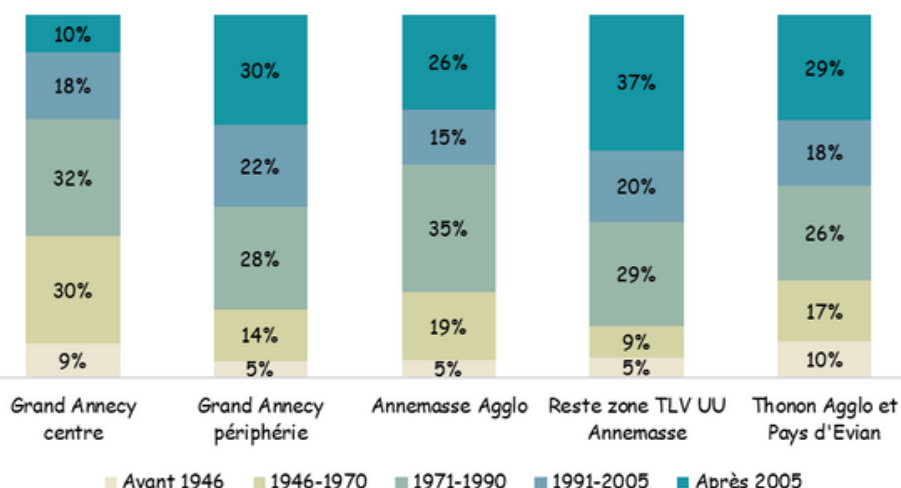
Graphique 9 : Parc locatif privé par nombre de pièces



Source : Insee 2019

Le parc locatif privé est comme pour l'ensemble des résidences principales caractérisé par un parc plutôt récent. Des différences notables s'observent en fonction des zones. Plus de la moitié des logements des zones urbaines, Grand Annecy centre et Annemasse agglo ont été construits entre 1946 et 1990, correspondant notamment à l'arrivée des grands ensemble dans les villes pour résoudre la crise du logement.

Graphique 10 : Parc locatif privé par époque de construction



Source : Insee 2019

En revanche, le parc récent, construit après 2005 est très marqué en périphérie des villes centre. Près de 40% des logements récents sont situés en dehors de l'agglomération d'Annemasse et dans une moindre mesure, un tiers est situé en périphérie du Grand Annecy et un tiers dans l'agglomération de Thonon-les-Bains. Cet essor de logements récents correspond aux différents dispositifs de défiscalisation en neuf qui se sont succédé depuis 1984 pour encourager l'investissement privé dans le parc locatif neuf. De même, ce segment du parc se trouve davantage en périphérie en raison du coût du foncier qui est plus accessible et donc des logements à l'achat moins chers par rapport à ceux des villes centre.

Les locataires du parc privé : des ménages de petites tailles, plutôt jeunes

Les occupants du parc locatif privé sont globalement jeunes. Un locataire sur deux a moins de 40 ans. Cette proportion est plus marquée dans les zones de l'unité urbaine d'Annemasse : 60% dans l'agglomération et 57% en dehors de l'agglomération. Cela peut s'expliquer en raison de l'attractivité du territoire générée par la proximité avec la Suisse où l'offre d'emploi est dynamique attirant chaque année de jeunes actifs.

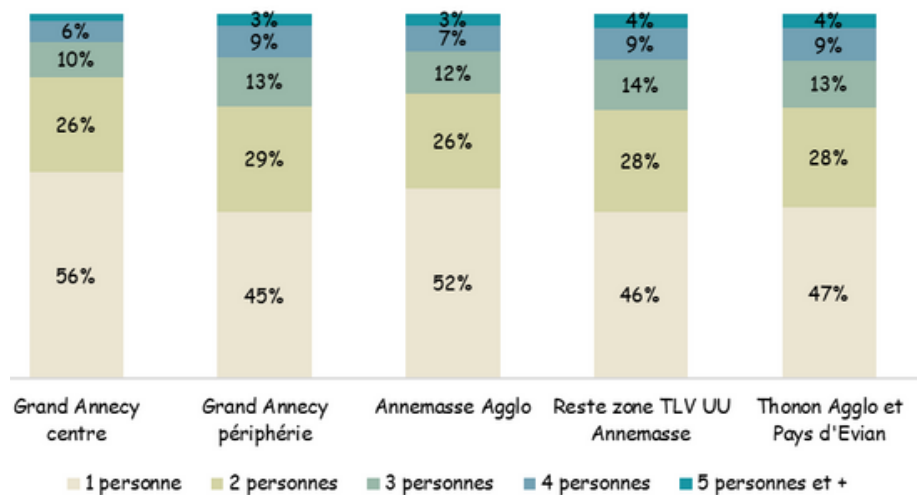
Tableau 3 : Age des locataires du parc privé (personne de référence)

Zones	Moins de 25 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus
Grand Annecy centre	18%	39%	21%	9%	13%
Grand Annecy périphérie	12%	42%	26%	9%	11%
Annemasse Agglo	10%	50%	23%	9%	8%
Reste zone TLV UU Annemasse	6%	51%	27%	9%	7%
Thonon Agglo et Pays d'Evian	8%	41%	26%	11%	14%

Source : Insee 2019

De fait, celui-ci concentre principalement des petits ménages et en particulier des personnes seules, 52% dans l'agglomération d'Annemasse et 56% dans le Grand Annecy centre où l'offre en petits logements est plus importante. Le parc locatif privé est souvent un point d'entrée pour les jeunes ménages entrant sur le marché du travail. Ce parc constitue une étape dans le parcours résidentiel d'un ménage : au démarrage de la vie active, en transition lors d'un changement de situation personnel ou professionnel ou encore avant l'acquisition d'un logement.

Graphique 11 : Taille des ménages du parc locatif privé



Source : Insee 2019

Le parc locatif privé connaît une plus forte mobilité de ses occupants par rapport aux autres statuts d'occupation. 7 locataires sur 10 occupent leur logement depuis moins de 4 ans. La durée moyenne s'établit à 5,6 ans à l'échelle départementale. Cette dernière est comparable à l'échelle des zones observées à l'exception du reste de la zone de l'unité urbaine d'Annemasse où les locataires y restent moins de 3 ans.

Aux revenus plus élevés mais disparates

La distribution des revenus est cohérente avec les statuts d'occupation. Les propriétaires occupants disposent de revenus nettement plus élevés que les locataires. L'accès à la propriété nécessite de disposer de ressources suffisantes pour assurer un endettement sur plusieurs années et constituer un apport en capital. Toutefois, les locataires du parc privé haut-savoyard affichent un niveau de ressources assez élevé par rapport à l'ensemble des locataires français avec un revenu annuel médian établi à 23 590 euros par unité de consommation contre 19 070 euros. Ce dernier est plus élevé dans les trois unités urbaines.

Néanmoins, il existe une plus forte disparité des revenus au sein des locataires du parc privé en particulier dans l'unité urbaine d'Annemasse : 10% des ménages les plus aisés perçoivent un revenu 6,7 fois plus élevé que 10% des ménages les plus précaires. De même, les premiers déciles de revenus sont au même niveau entre les locataires du parc privé et ceux du parc social.

Le parc locatif privé accueille de fait des ménages modestes témoignant d'une forte tension locative en raison d'une faible disponibilité d'offre locative sociale. Le ratio entre le nombre de demandes de logement social rapporté au nombre d'attributions permet de caractériser la tension d'accès au parc social. Ce dernier dépasse nettement celui de la région : 8 demandes pour une attribution dans l'agglomération d'Annemasse contre 4,9. Il est encore plus marqué à l'échelle de la ville d'Annemasse, soit 13 demandes pour une attribution.

Près de 18% des ménages se situent sous le seuil de pauvreté* dans le parc locatif privé de l'unité urbaine d'Annemasse contre 12,6% à l'échelle régionale. Cette proportion est nettement plus élevée pour les ménages locataires du parc social (33,8% contre 27,7%).

Distribution des revenus annuels disponibles par UC selon le statut d'occupation

Graphique 12 : Unité urbaine d'Annecy



Définition INSEE

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

Source : FILOSOFI 2019

Graphique 13 : Unité urbaine d'Annemasse



Source : FILOSOFI 2019

Graphique 14 : Unité urbaine de Thonon-les-Bains



Source : FILOSOFI 2019

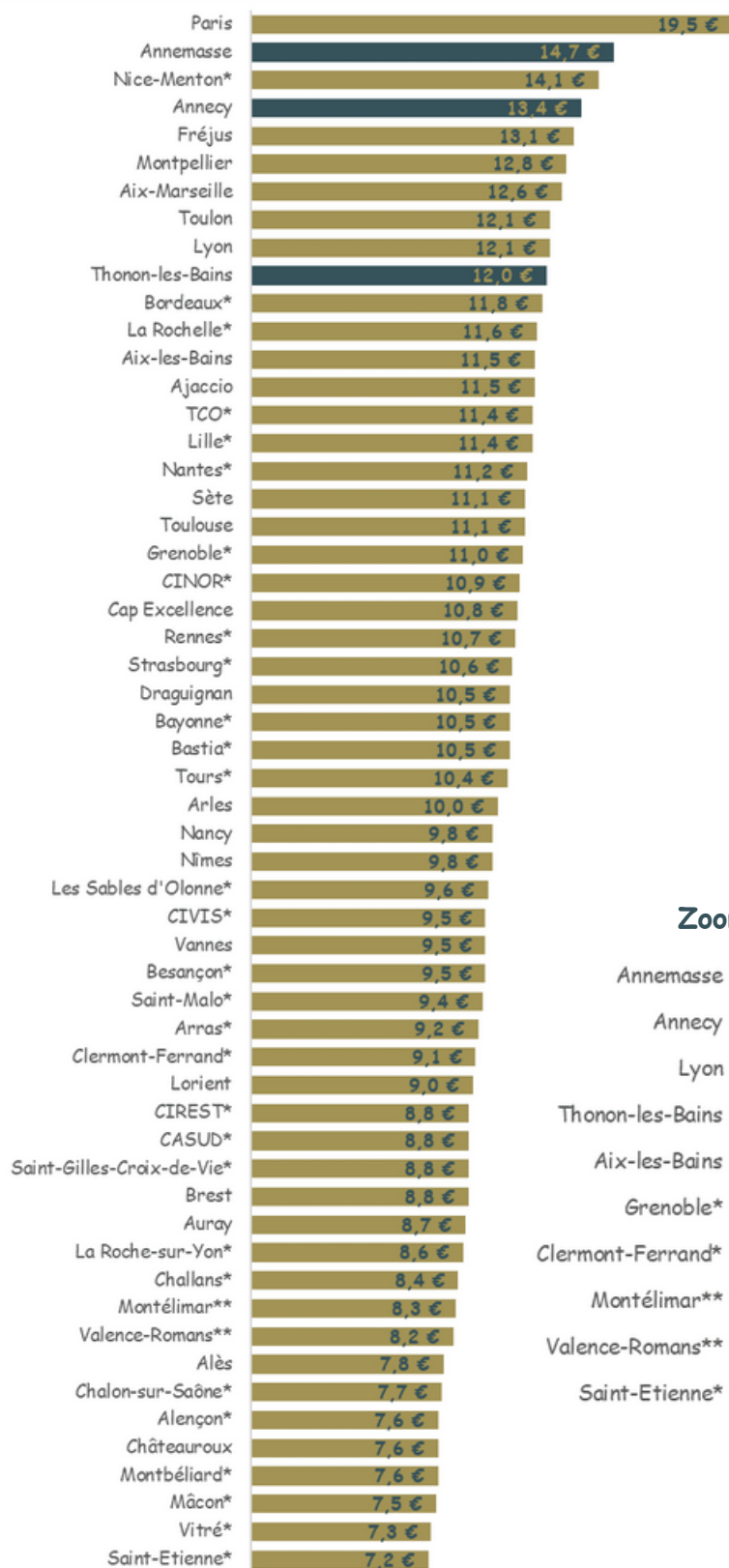
Les loyers du parc privé en 2022



L'OLL de la Haute-Savoie dans le réseau

La situation des unités urbaines haut-savoyardes dans le réseau OLL

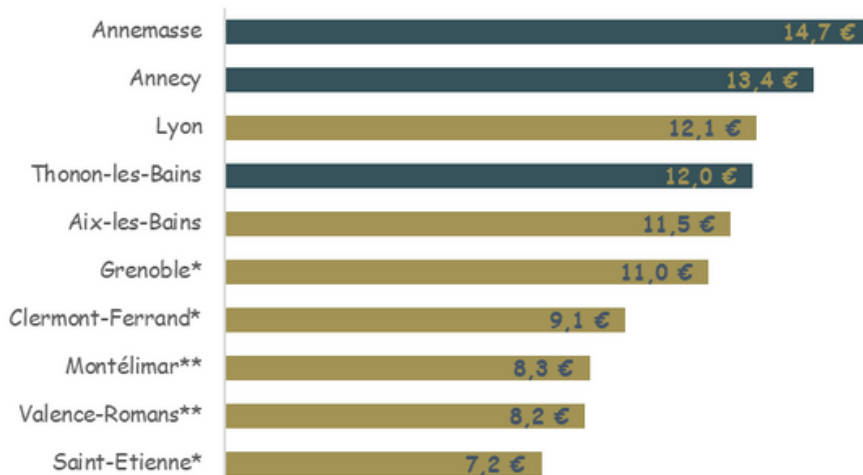
Graphique 15 : Les loyers médians du parc privé dans les agglomérations dotées d'un OLL (€/m²)



Les agglomérations haut-savoyardes sont parmi les plus chères des territoires observés, se situant dans le premier quart. Avec un loyer médian de respectivement 14,7 €/m² et 13,4 €/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 celles de Montpellier (12,8 €/m²), d'Aix-Marseille (12,6 €/m²), de Lyon (12,1 €/m²) ou encore de Bordeaux (11,8 €/m²).

De même, parmi les agglomérations observées au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, celles de la Haute-Savoie se démarquent avec les loyers les plus élevés de la région. L'agglomération de Thonon-les-Bains affiche un loyer médian comparable à celui de l'agglomération lyonnaise.

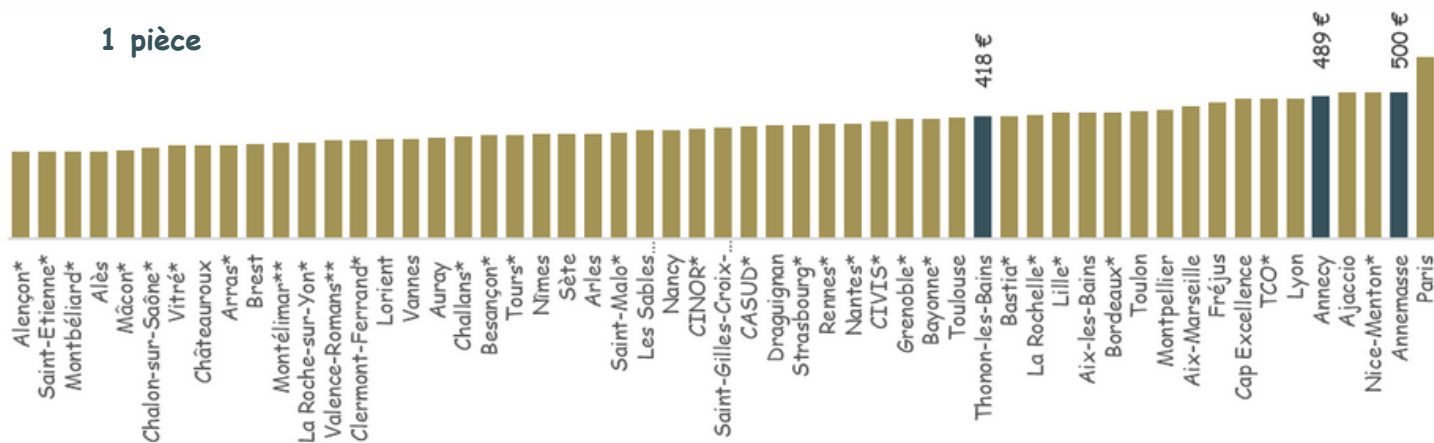
Zoom sur la région Auvergne-Rhône-Alpes



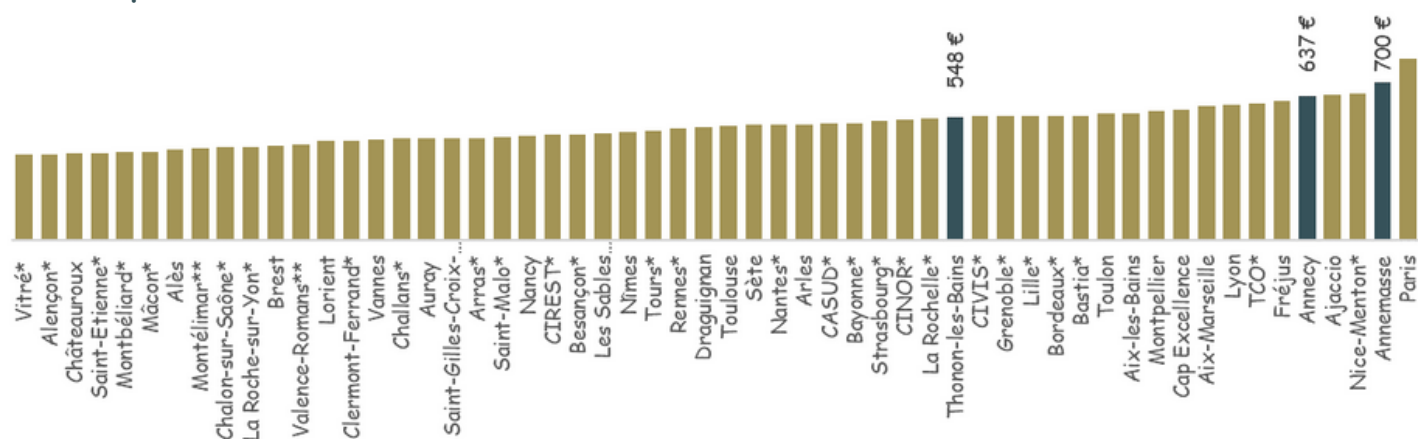
Source : Observatoires locaux des loyers
Résultats 2022, 2021 (*), 2020 (**)

Loyer mensuel médian par typologie

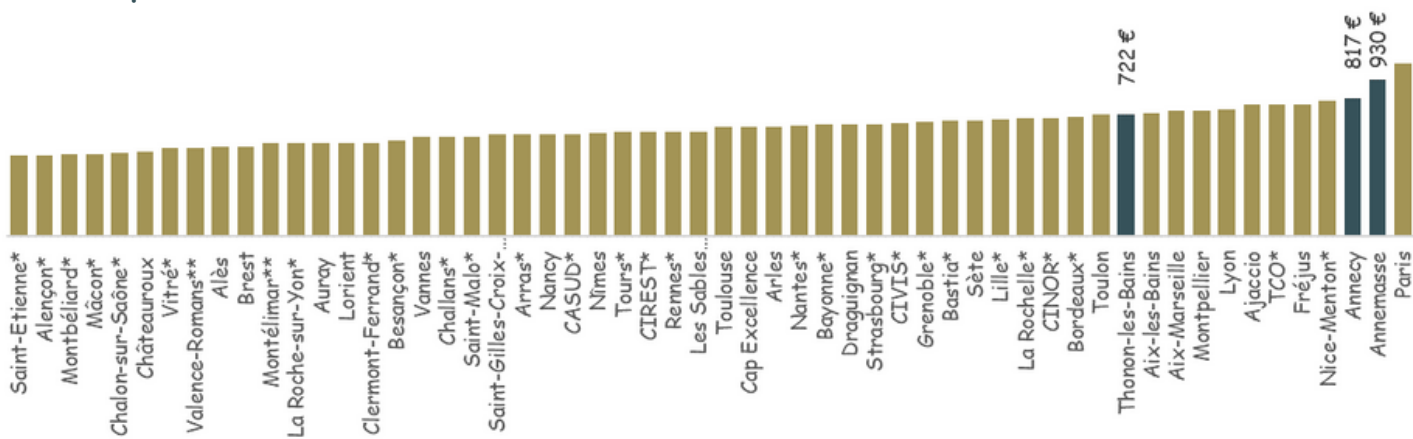
1 pièce



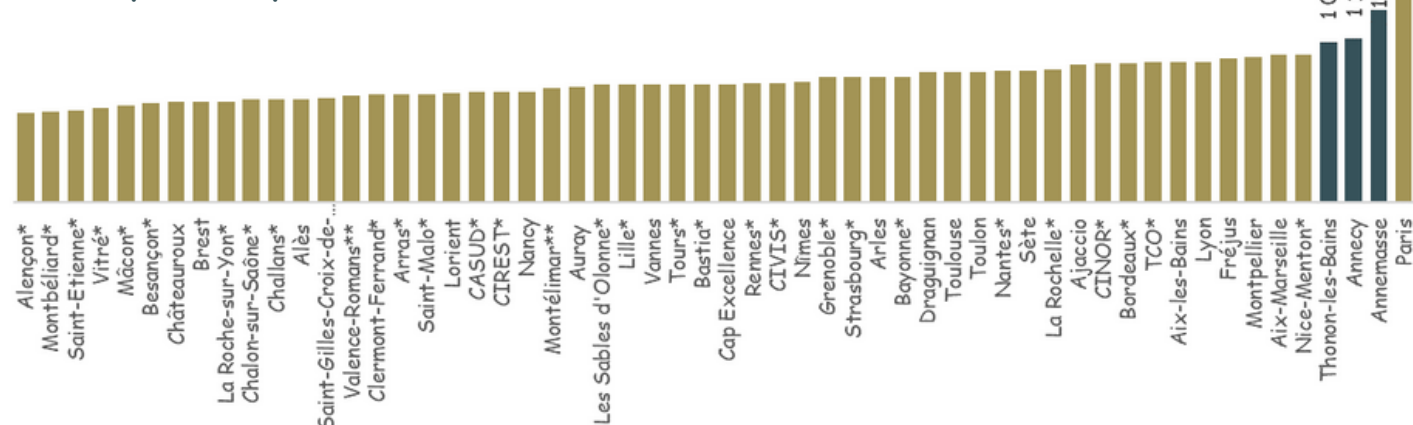
2 pièces



3 pièces



4 pièces et plus



Les déterminants des niveaux de loyers

Les principales caractéristiques des logements influent sur les niveaux de loyers. La localisation du logement est l'un des facteurs les plus déterminants dans l'évaluation des loyers. En effet, des écarts marqués sont visibles entre les zones situées en ville-centre et celles situées en périphérie. Plus on se rapproche de l'hypercentre, plus les loyers y sont élevés.

En plus de la localisation, d'autres caractéristiques des logements sont prises en compte dans la détermination des prix :

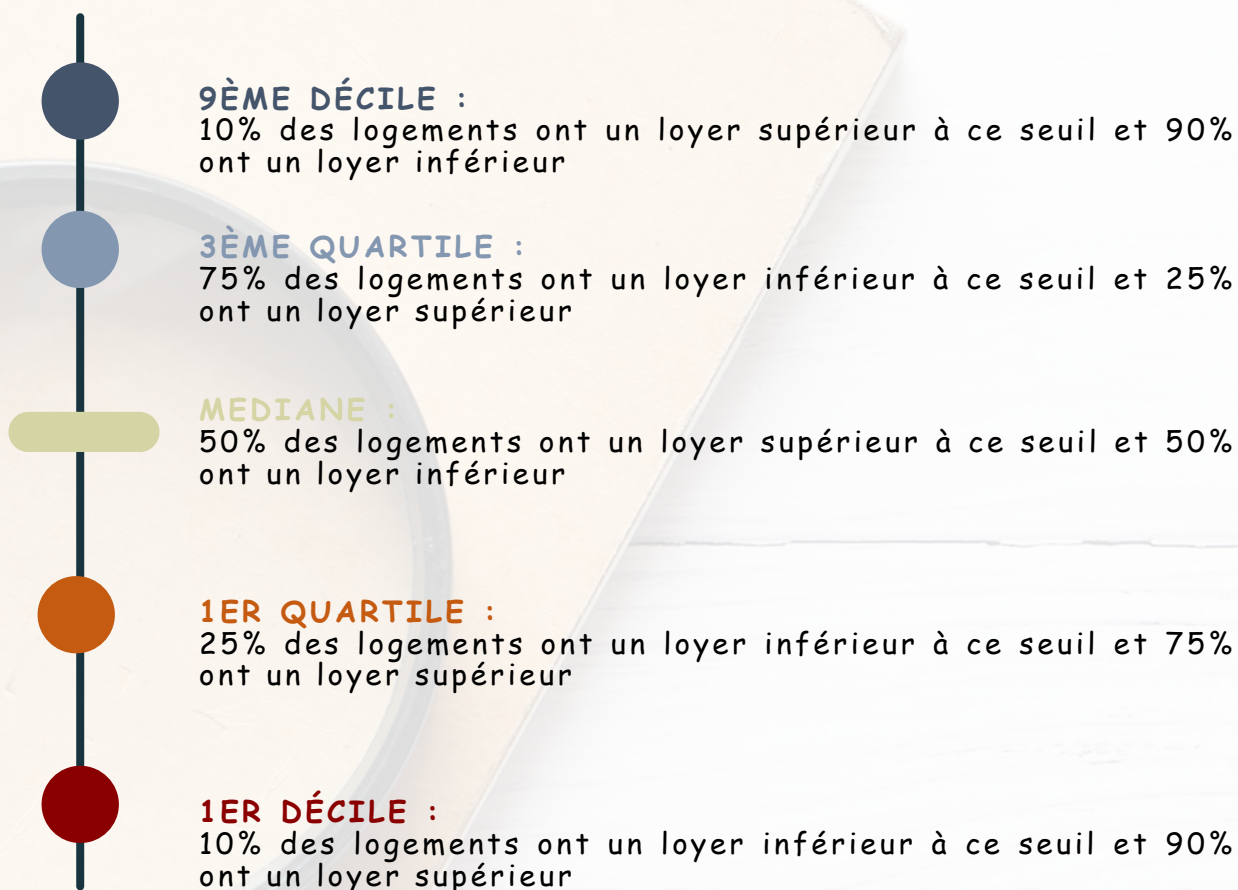
- le type d'habitat ;
- le nombre de pièces ;
- la surface du logement ;
- l'époque de construction ;
- l'ancienneté d'occupation ;
- le type de gestion (en directe avec le propriétaire ou par l'intermédiaire d'une agence immobilière)

Par ailleurs, d'autres caractéristiques des logements et de leur environnement peuvent agir sur les niveaux de loyers mais sont plus difficiles à mesurer (présence d'un gardien, terrasse ou balcon, espaces verts, étage, proximité des services et transports...).



Quelques définitions

Les graphiques "boîtes à moustaches" permettent de 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 :



Le loyer médian est utilisé comme indicateur d'analyse car il est plus stable que le loyer moyen car moins sensible aux valeurs extrêmes.

Les loyers médians présentés sont les loyers hors charges du parc locatif privé loué vide.

Unité urbaine d'Annecy

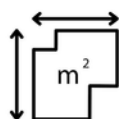
Chiffres clés résultats 2022



3 037 logements
collectés



Loyer médian
13,4 €/m²



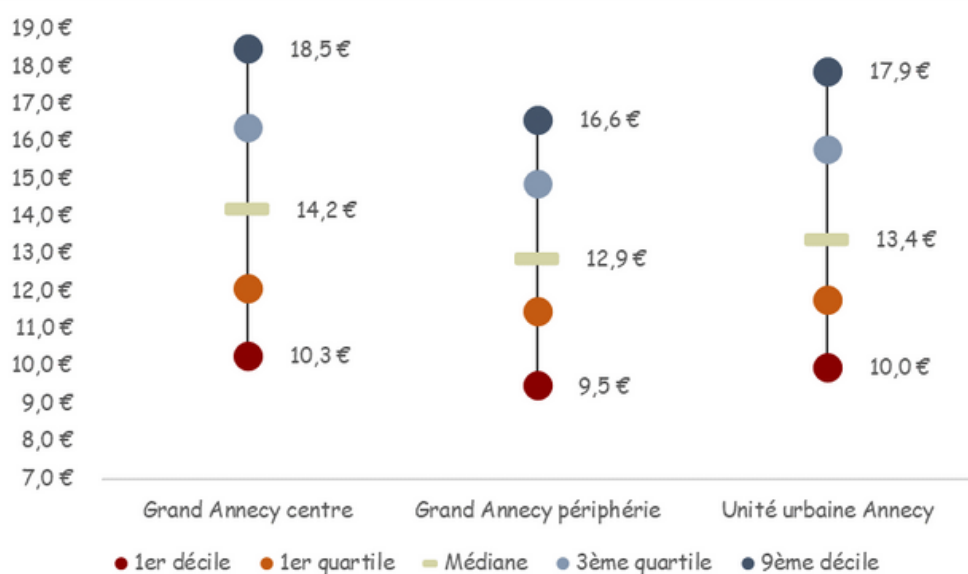
60 m²



Loyer mensuel médian
725 €

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

Graphique 16 : Dispersion des loyers du parc locatif privé (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'agglomération annécienne s'élève à 13,4 €/m² en 2022 pour une surface moyenne de 60 m². Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 725 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 12,9 €/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 8,2 €/m² contre 7,1 €/m² en zone périphérique.

Tableau 4 : Niveaux de loyers selon la localisation (€/m²)

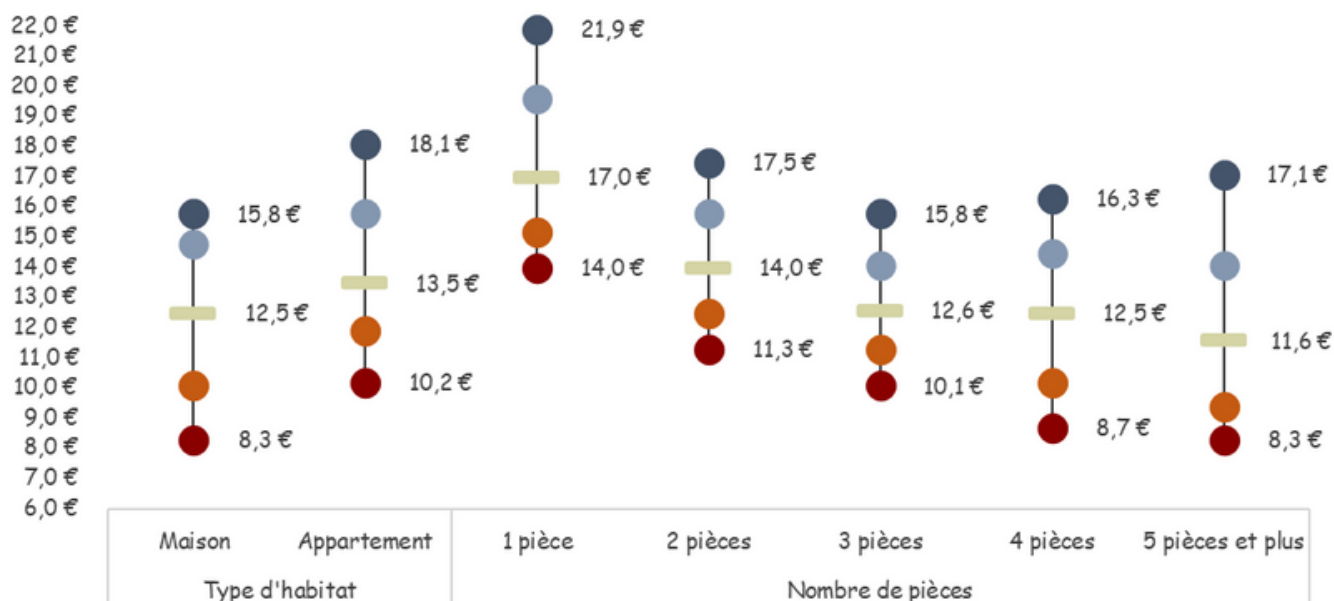
Ensemble des logements	Grand Annecy centre	Grand Annecy périphérie	Unité urbaine Annecy
1er quartile (m ²)	12,1 €	11,5 €	11,8 €
Loyer médian (m ²)	14,2 €	12,9 €	13,4 €
3ème quartile (m ²)	16,4 €	14,9 €	15,8 €
Loyer médian	723 €	725 €	725 €
Surface moyenne	59 m ²	62 m ²	60 m ²
Nb. d'enquêtes	1 771	1 266	3 037

Source : OLL 74, collecte 2022

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 (56% de T1 et T2 dont 23% de T1 contre 15% en périphérie).

Le type d'habitat et la taille du logement

Graphique 17 : Dispersion des loyers selon le type d'habitat et le nombre de pièces (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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 se louent plus chers au m² que les maisons dans l'agglomération annécienne, soit une différence de loyer médian d'un euro du mètre carré (13,5 €/m² contre 12,5 €/m²). En effet, les appartements sont en moyenne plus petits que les maisons (59 m² contre 83 m²). En revanche, le loyer médian d'une maison demeure plus élevé : 897 euros contre 715 euros.

Une dégressivité des prix s'observe à mesure que le nombre de pièces augmente. 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 €/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 28 m². C'est 5,4 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 €/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,4 €/m² entre un T2 et T3. En revanche, il n'y a pratiquement pas d'écart entre les 3 et 4 pièces. Les petits logements (1 pièce) et les grands logements (5 pièces et plus) affichent une plus grande dispersion des niveaux de loyers, respectivement 7,9 €/m² et 8,8 €/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. A l'inverse, le marché des 3 pièces est plus homogène (5,7 €/m² d'écart).

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 de la zone centrale s'acquitte d'un loyer supérieur à 17,7 €/m² contre 16,1 €/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 petites typologies : 1,6 €/m² pour les 1 pièce et 1,3 €/m² pour les 2 pièces.

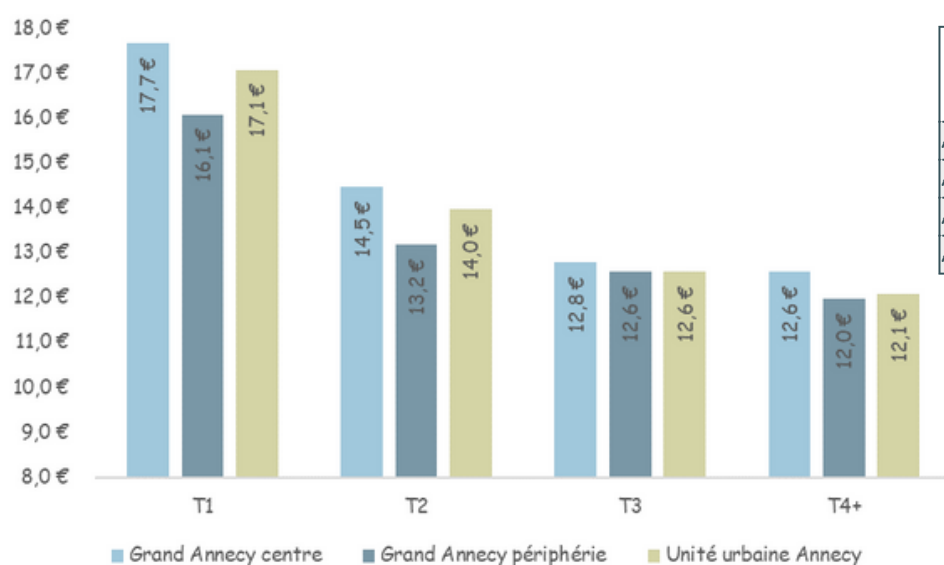
Tableau 5 : Niveaux de loyers selon le type d'habitat, la taille et la localisation du logement (€/m²)

Type et taille de logement		Maison	Appart.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Grand Annecy centre	1er quartile	ns	12,1 €	15,7 €	12,9 €	11,5 €	10,4 €	10,6 €
	Loyer médian (m ²)	ns	14,2 €	17,7 €	14,5 €	12,8 €	12,6 €	12,8 €
	3ème quartile	ns	16,4 €	20,1 €	16,4 €	14,6 €	15,7 €	14,8 €
	Loyer médian	ns	722 €	490 €	650 €	838 €	1 200 €	1 619 €
	Surface moyenne	ns	59 m ²	28 m ²	45 m ²	67 m ²	91 m ²	126 m ²
	Nb. d'enquêtes	< 50	1 746	352	677	509	180	53
Grand Annecy périphérie	1er quartile	9,7 €	11,6 €	14,9 €	12,1 €	11,1 €	10,0 €	ns
	Loyer médian (m ²)	12,5 €	13,0 €	16,1 €	13,2 €	12,5 €	12,5 €	ns
	3ème quartile	14,9 €	14,9 €	18,8 €	15,1 €	13,7 €	13,4 €	ns
	Loyer médian	936 €	705 €	482 €	615 €	800 €	1 020 €	ns
	Surface moyenne	85 m ²	59 m ²	29 m ²	46 m ²	66 m ²	82 m ²	ns
	Nb. d'enquêtes	102	1 164	171	485	405	160	< 50
Unité urbaine Annecy	1er quartile	10,1 €	11,9 €	15,2 €	12,5 €	11,3 €	10,2 €	9,4 €
	Loyer médian (m ²)	12,5 €	13,5 €	17,0 €	14,0 €	12,6 €	12,5 €	11,6 €
	3ème quartile	14,8 €	15,8 €	19,6 €	15,8 €	14,1 €	14,5 €	14,1 €
	Loyer médian	897 €	715 €	489 €	637 €	817 €	1 077 €	1 493 €
	Surface moyenne	83 m ²	59 m ²	28 m ²	46 m ²	66 m ²	86 m ²	129 m ²
	Nb. d'enquêtes	127	2 910	523	1 162	914	340	98

Source : OLL 74, collecte 2022

Les petits logements de 1 pièce sont plus fréquemment des appartements. De même, les maisons locatives sont plus rares dans le centre de l'agglomération. 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 sauf pour les appartements 3 pièces. Au niveau de la superficie des appartements, les 4 pièces et plus sont plus grands dans le centre, soit 98 m² contre 91 m².

Graphique 18 : Loyer médian selon la typologie des appartements (€/m²)

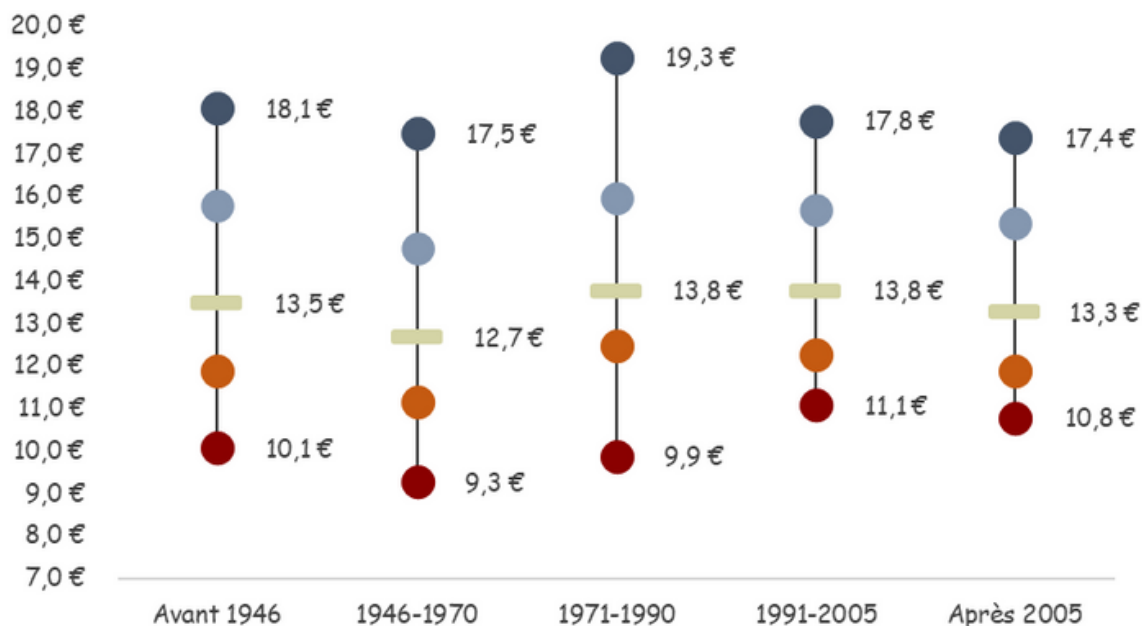


Surface moyenne	Grand Annecy centre	Grand Annecy périphérie	Unité urbaine Annecy
Appart T1	28 m ²	29 m ²	28 m ²
Appart T2	45 m ²	46 m ²	46 m ²
Appart T3	67 m ²	66 m ²	66 m ²
Appart T4+	98 m ²	91 m ²	94 m ²

Source : OLL 74, collecte 2022

L'époque de construction du logement :

Graphique 19 : Dispersion des loyers selon l'époque de construction du logement (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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 annécienne, le segment du parc locatif construit entre 1946 et 1970 est le plus abordable financièrement par rapport aux autres périodes (12,7 €/m²). C'est le seul segment inférieur à 13 €/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 lui sont propres (localisation moins privilégiée, pièces plus grandes, chauffage collectif plus fréquent, ...).

Les logements récents construits après 2005 sont les moins chers après la période 1946-1970. Les niveaux de loyers plus faibles de la période récente sont à rapprocher d'une part des différents dispositifs d'investissement locatif dans le neuf imposant des plafonds locatifs et d'autre part de la superficie de ces logements plus élevée que celle des générations antérieures.

De fait, la dispersion des loyers de ce parc est la plus homogène : 6,6 €/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers et est comparable à celle de la génération précédente 1991-2005 (6,7 €/m²) bien que le loyer médian y soit plus élevé.

A l'inverse, les logements des périodes 1971-1990 et 1991-2005 sont les plus chers (13,8 €/m²). La dispersion des loyers est la plus forte pour le parc de logements construits entre 1971 et 1990 avec 80% des loyers compris entre 9,9 €/m² et 19,3 €/m², soit un écart interdécile de 9,4 €/m². Ce segment est le plus développé représentant 31% du parc locatif privé de l'agglomération et les logements sont en moyenne plus petits (55 m² contre 59 m² pour la période 1991-2005).

Avec un loyer médian de 13,5 €/m², les logements anciens (avant 1946) affichent un niveau de loyer élevé mais un peu moins cher que ceux des périodes 1971-1990 et 1991-2005. En revanche, les loyers y sont plus dispersés que dans le parc récent (écart interdécile de 8 €/m²).

Pour autant, les niveaux de loyers diffèrent en fonction de la localisation du logement. Les logements anciens sont le segment du parc le plus onéreux de la zone centrale (14,7 €/m²), soit près de 2 €/m² d'écart avec ceux situés en périphérie. Cela peut s'expliquer notamment en raison de la localisation de ces logements essentiellement dans le centre historique d'Annecy.

Ce sont souvent des petits logements plébiscités par les jeunes en raison de leur attractivité. A l'inverse, les logements récents (après 2005) sont les plus accessibles avec un loyer médian inférieur d'1 €/m² minimum par rapport aux autres périodes : 12,3 €/m² contre 13,3 €/m² pour la tranche 1946-1970 ou encore 13,6 €/m² pour la tranche 1971-1990.

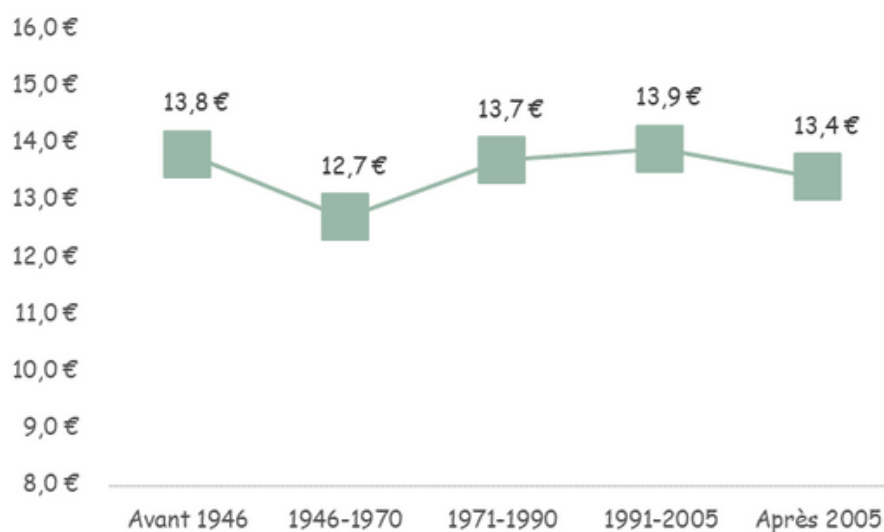
En zone périphérique, ce sont les logements construits entre 1971 et 1990 qui sont les moins abordables (14,2 €/m²) et les plus accessibles sont ceux de la période 1946-1970 (11,6 €/m²). Les logements récents affichent un loyer médian plus élevé en périphérie, soit 1,1€/m² de plus. Cela peut s'expliquer en raison de la superficie de ces logements plus faible en périphérie (61 m² contre 65 m²).

Tableau 6 : Niveaux de loyers selon l'époque de construction et la localisation du logement (€/m²)

Epoque de construction		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Grand Annecy centre	1er quartile	12,4 €	11,7 €	12,5 €	12,3 €	10,3 €
	Loyer médian (m ²)	14,7 €	13,3 €	13,6 €	14,2 €	12,3 €
	3ème quartile	16,7 €	15,4 €	15,6 €	16,8 €	16,5 €
	Loyer médian	731 €	715 €	670 €	724 €	836 €
	Surface moyenne	59 m ²	61 m ²	56 m ²	55 m ²	65 m ²
	Nb. d'enquêtes	789	438	238	249	57
Grand Annecy périphérie	1er quartile	11,5 €	10,5 €	12,4 €	12,3 €	12,0 €
	Loyer médian (m ²)	12,8 €	11,6 €	14,2 €	13,7 €	13,4 €
	3ème quartile	14,9 €	13,3 €	17,0 €	15,1 €	14,7 €
	Loyer médian	763 €	670 €	675 €	716 €	780 €
	Surface moyenne	63 m ²	63 m ²	54 m ²	60 m ²	61 m ²
	Nb. d'enquêtes	522	139	198	354	53
Unité urbaine Annecy	1er quartile	11,9 €	11,2 €	12,5 €	12,3 €	11,9 €
	Loyer médian (m ²)	13,5 €	12,7 €	13,8 €	13,8 €	13,3 €
	3ème quartile	15,8 €	14,8 €	16,0 €	15,7 €	15,4 €
	Loyer médian	750 €	700 €	675 €	718 €	785 €
	Surface moyenne	61 m ²	62 m ²	55 m ²	59 m ²	62 m ²
	Nb. d'enquêtes	1 311	577	436	603	110

Source : OLL 74, collecte 2022

Graphique 20 : Loyer médian selon l'époque de construction des appartements (€/m²)

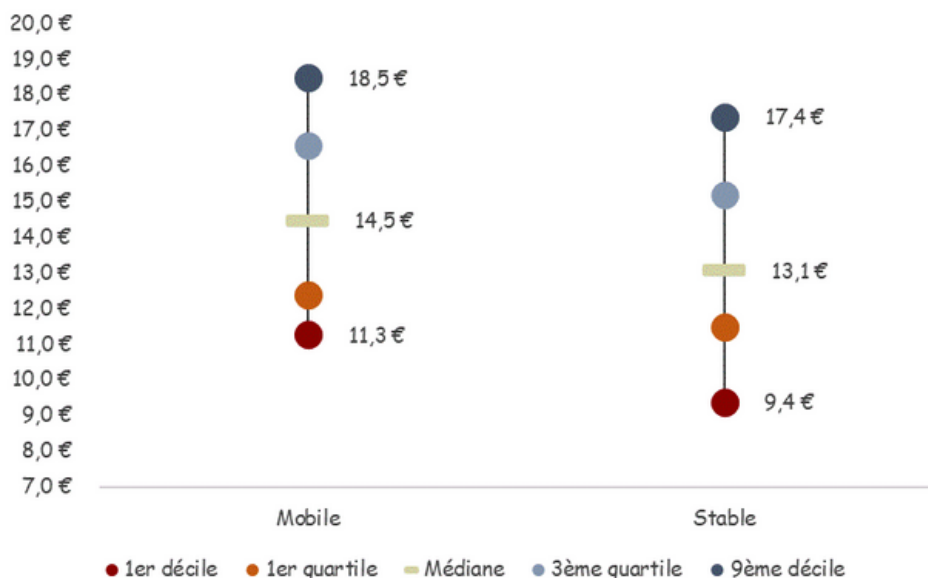


Au regard de la répartition du loyer médian des appartements selon l'époque de construction, il y a peu de différences avec l'ensemble à l'exception des appartements d'avant 1946 qui ont un loyer médian plus élevé (13,8 €/m² contre 13,5 €/m²). En effet, les petites maisons anciennes sont plus rares à la location que les petits appartements anciens (studio) et sont plus chers car davantage localisés dans le centre d'Annecy.

Source : OLL 74, collecte 2022

L'ancienneté du locataire : un loyer de marché au m² plus élevé

Graphique 21 : Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (locataires mobiles, emménagés récents). Il est fréquemment plus élevé que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables). En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est maîtrisée par l'indice de référence des loyers (IRL). Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2022 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire déjà installé dans son logement.

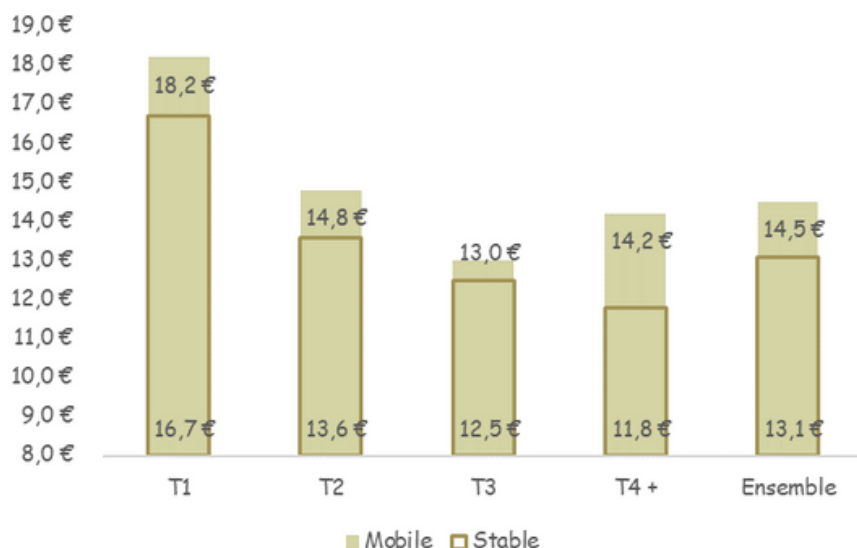
Tableau 7 : Niveaux de loyers selon l'ancienneté du locataire et la localisation (€/m²)

Ancienneté d'occupation		Mobile	Stable
Grand Annecy centre	1er quartile	13,2 €	11,7 €
	Loyer médian (m ²)	15,6 €	13,6 €
	3ème quartile	17,3 €	15,7 €
	Loyer médian	780 €	700 €
	Surface moyenne	59 m ²	59 m ²
	Nb. d'enquêtes	642	1 129
Grand Annecy périphérie	1er quartile	12,1 €	11,3 €
	Loyer médian (m ²)	13,2 €	12,6 €
	3ème quartile	15,6 €	14,7 €
	Loyer médian	756 €	709 €
	Surface moyenne	62 m ²	62 m ²
	Nb. d'enquêtes	454	812
Unité urbaine Annecy	1er quartile	12,4 €	11,5 €
	Loyer médian (m ²)	14,5 €	13,1 €
	3ème quartile	16,6 €	15,2 €
	Loyer médian	770 €	704 €
	Surface moyenne	60 m ²	61 m ²
	Nb. d'enquêtes	1 096	1 971

Source : OLL 74, collecte 2022

Dans l'agglomération annécienne, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2022 paie un loyer supérieur à 14,5 €/m², soit 1,4 €/m² de plus par rapport aux locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an. De façon générale, le loyer de marché est plus élevé quelle que soit la zone de l'agglomération annécienne. L'écart de loyer entre les emménagés récents et les locataires stables est nettement plus marqué au sein de la zone centrale : +2 €/m² contre 0,6 €/m² pour la périphérie.

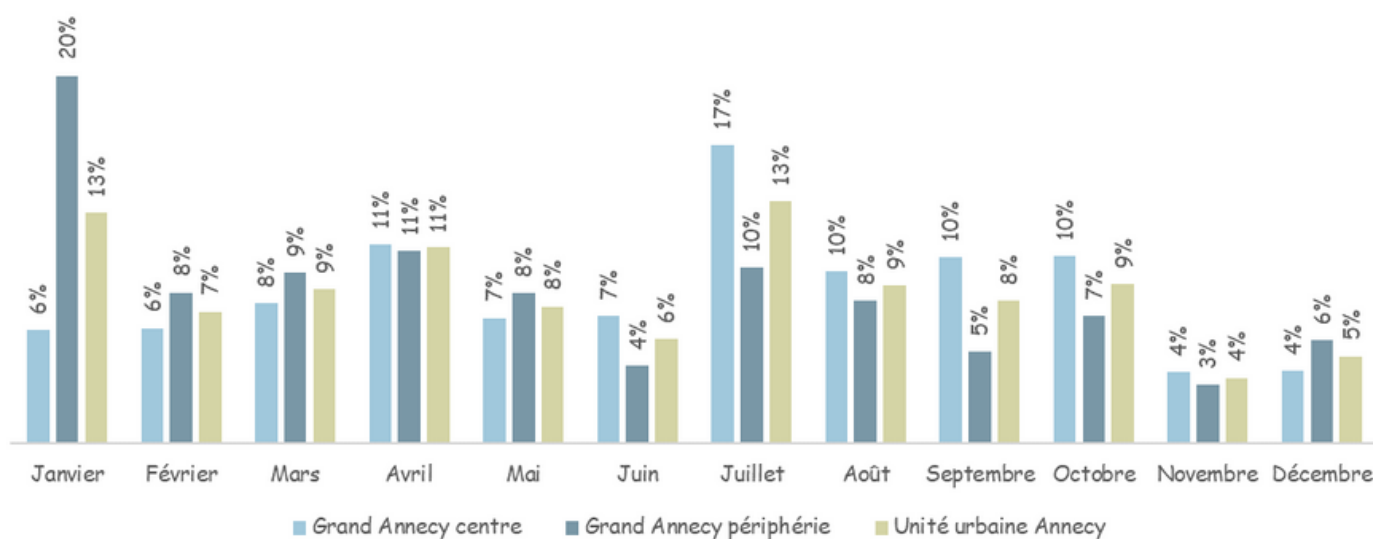
Graphique 22 : Loyer médian selon la typologie et l'ancienneté du locataire (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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 3 pièces et est le plus marqué pour les grands logements (+2,4 €/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.

Graphique 23 : Saisonnalité du marché locatif des emménagés récents (mobiles) selon la localisation



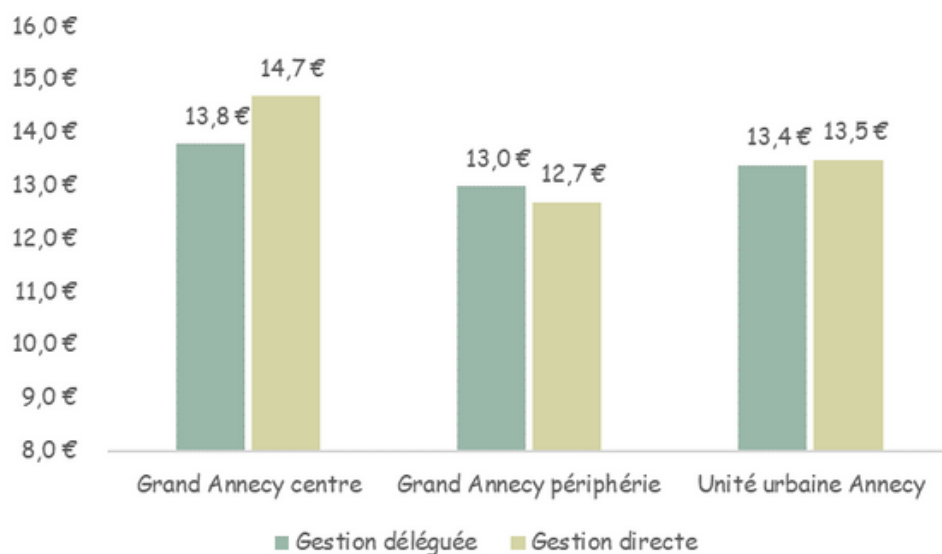
Source : OLL 74, collecte 2022

Il existe une saisonnalité du marché locatif dans l'agglomération annécienne. La période estivale qui s'étale de juin à septembre est la plus importante avec près de 4 baux signés sur 10. Les mois de juillet et août représentent 2 signatures sur 10. De même, le début d'année notamment le premier trimestre hivernal (janvier à mars) enregistre un tiers de nouvelles installations au sein de l'agglomération.

En croisant avec la localisation du logement, les nouvelles arrivées sont plus importantes l'été en zone centrale avec 43% de baux signés dont un quart sur les mois de juillet et août (contre 27% en périphérie). A l'inverse, les nouveaux arrivants qui s'installent en périphérie sont plus nombreux au cours du premier trimestre (40%) dont 20% sur le mois de janvier. La proportion est deux fois plus élevée par rapport à la zone centrale.

Le type de gestion du logement : la gestion directe plus chère en zone centrale

Graphique 24 : Loyer médian selon le type de gestion et la localisation (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

Le fait de louer un logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière (gestion déléguée) ou directement en passant par le propriétaire (gestion directe) n'a pas d'effet significatif sur les prix de location. A l'échelle de l'agglomération annécienne, le loyer médian est analogue avec toutefois 10 centimes du m² de plus pour la gestion directe.

En revanche, l'analyse du type de gestion à l'échelle des zones révèle des écarts significatifs. Un logement géré directement par un propriétaire se loue plus cher en zone centrale qu'un logement administré par une agence, soit 14,7 €/m² contre 13,8 €/m². A l'inverse, pour la zone périphérique, le loyer est plus élevé lorsque le logement est loué par un intermédiaire. L'écart de loyer entre les deux types de gestion est nettement moins marqué pour la périphérie (+0,3 €/m² contre +0,9 €/m²). Par contre, l'écart de loyer est très significatif sur la gestion directe selon la zone : un logement situé en zone centrale se loue 2€/m² de plus par rapport à un logement situé en périphérie.

Tableau 8 : Type de gestion selon la localisation (€/m²)

Type de gestion		Gestion déléguée	Gestion directe
Grand Annecy centre	Loyer médian (m ²)	13,8 €	14,7 €
	Surface moyenne	60 m ²	58 m ²
	Nb. d'enquêtes	1 679	92
Grand Annecy périphérie	Loyer médian (m ²)	13 €	12,7 €
	Surface moyenne	61 m ²	63 m ²
	Nb. d'enquêtes	1 180	86
Unité urbaine Annecy	Loyer médian (m ²)	13,4 €	13,5 €
	Surface moyenne	61 m ²	60 m ²
	Nb. d'enquêtes	2 859	178

Source : OLL 74, collecte 2022

Unité urbaine d'Annemasse

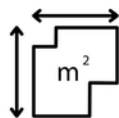
Chiffres clés résultats 2022



4 363 logements collectés



Loyer médian
14,7 €/m²



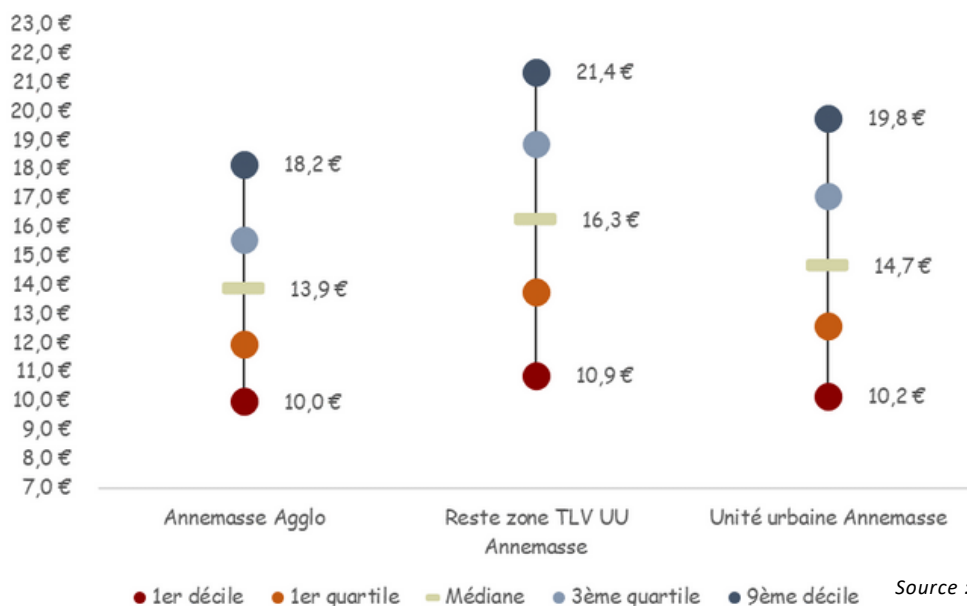
64 m²



Loyer mensuel médian
800 €

La localisation du logement : une périphérie 17% plus chère

Graphique 25 : Dispersion des loyers du parc locatif privé (€/m²)



Le loyer médian hors charges d'un logement locatif privé loué vide au sein de l'unité urbaine d'Annemasse s'élève à 14,7 €/m² en 2022 pour une surface moyenne de 64 m². Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 800 euros. Ce niveau de loyer particulièrement élevé s'explique par la proximité avec la Suisse. 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 16,3 €/m² contre 13,9 €/m² dans l'agglomération d'Annemasse (zone 3), soit un loyer 17% plus élevé. Une différence notable concerne la superficie des logements : ils ont en moyenne 12 m² de plus que ceux situés au sein d'Annemasse Agglo. De même, une plus grande dispersion des niveaux de loyers s'observe sur cette zone.

Tableau 9 : Niveaux de loyers selon la localisation (€/m²) Source : OLL 74, collecte 2022

Ensemble des logements	Annemasse Agglo	Reste zone TLV UU Annemasse	Unité urbaine Annemasse
1er quartile (m ²)	12 €	13,8 €	12,6 €
Loyer médian (m ²)	13,9 €	16,3 €	14,7 €
3ème quartile (m ²)	15,6 €	18,9 €	17,1 €
Loyer médian	722	980	800
Surface moyenne	58 m ²	70 m ²	64 m ²
Nb. d'enquêtes	2 705	1 658	4 363

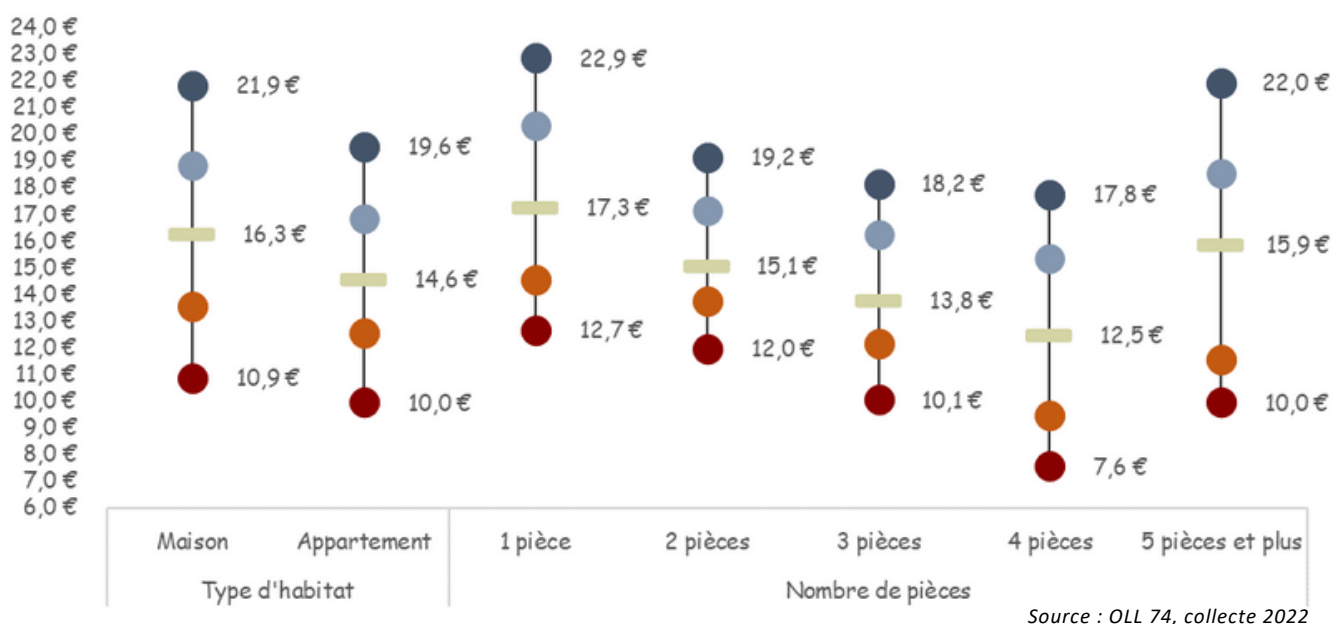
L'écart entre les 10% des logements les plus chers et les 10% les moins chers (écart interdécile) s'élève à 10,5 €/m² contre 8,2 €/m² pour Annemasse Agglo. Les niveaux de loyers sont plus élevés dans cette zone en raison de l'attractivité de ce territoire où la croissance démographique portée par un solde migratoire actif est l'une des plus importante du département.

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). De même, un nombre croissant de ménages Suisses s'installe chaque année dans ce secteur expliquant en partie cet écart marqué de niveaux de loyer au sein de l'unité urbaine.

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, ...).

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

Graphique 26 : Dispersion des loyers selon le type d'habitat et le nombre de pièces (€/m²)



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

Les maisons se louent plus chères que les appartements dans l'unité urbaine d'Annemasse, soit un différentiel de 1,7 €/m². Cela se justifie en partie par un niveau de prestation spécifique à l'individuel qui ne se retrouve pas dans le collectif (terrain, espaces extérieurs plus grands, piscine privative, ...). De même, ce type de bien est très recherché notamment par les nouveaux ménages s'installant dans le secteur où l'offre y est nettement plus faible que dans le collectif (9% de maisons contre 91% d'appartements). En revanche, la proportion de maisons est deux fois plus élevée dans la zone extérieure d'Annemasse Agglo (zone 4) (14% contre 6 %) car elle est constituée de communes moins urbaines.

Les loyers sont plus hétérogènes sur le marché individuel avec 80% des loyers compris entre 10,9 €/m² et 21,9 €/m², soit un écart interdécile de 11 €/m² (contre 9,6 €/m² pour le collectif).

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 17,3 €/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 30 m². C'est 4,8 €/m² de plus qu'un logement de type 4 pièces. La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements : 2,2 €/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,3 €/m² entre un T2 et T3 et également entre un T3 et T4.

En revanche, les 5 pièces et plus sont excessivement plus chers que les 4 pièces, soit un loyer 27% plus élevé. De même, ils sont les moins abordables après les 1 pièce. Cela s'explique en raison d'une offre en grand logement plus faible et très privilégié par les familles s'installant sur le territoire mais aussi par les familles suisses où le marché locatif du canton de Genève est très tendu parce que l'offre locative y est très limitée. En effet, les locataires de grands logements sont moins mobiles que ceux de petits logements à cause de l'offre locative plus rare sur ce segment de marché.

Les petits (1 pièce) et les grands logements (5 pièces et plus) affichent une plus grande dispersion des niveaux de loyers, respectivement 10,2 €/m² et 12 €/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers. A l'inverse, les logements 2 pièces présentent des niveaux de loyers plus homogènes (7,2 €/m² d'écart).

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 €/m² contre 20,4 €/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 sont plus marqués sur les petites typologies et les 3 pièces : 4,4 €/m² pour les 1 pièce, 2,6 €/m² pour les 2 pièces et 3,4 €/m² pour les 3 pièces.

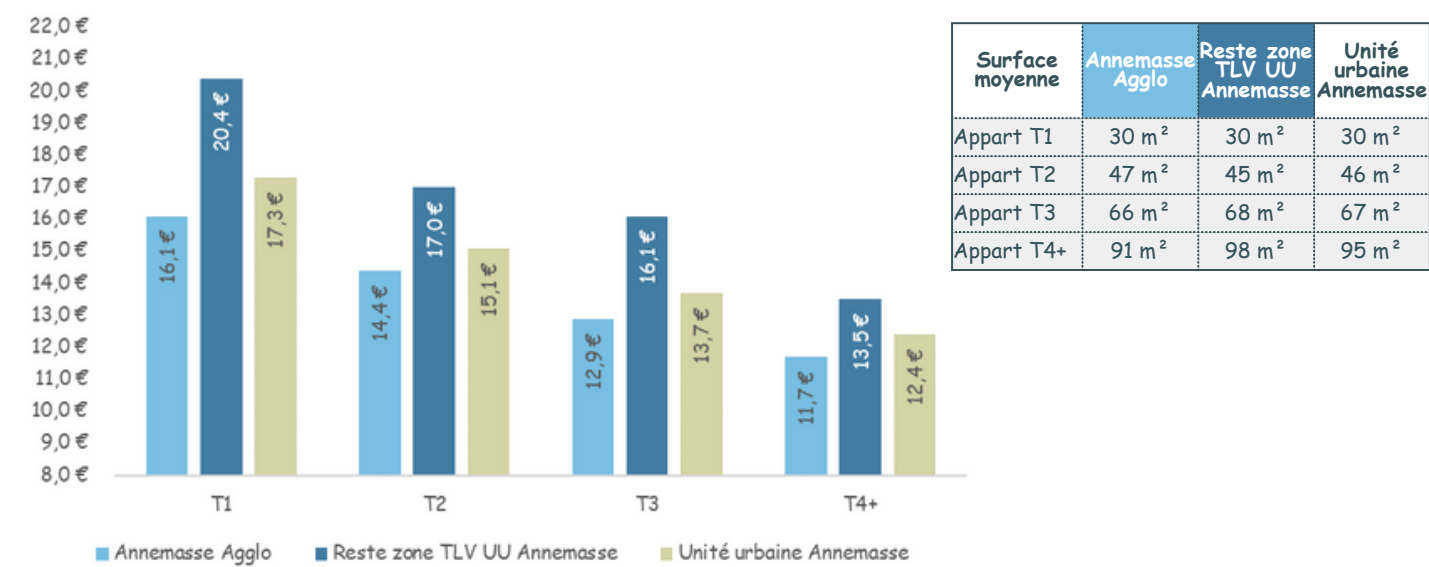
Tableau 10 : Niveaux de loyers selon le type d'habitat, la taille et la localisation du logement (€/m²)

Type et taille de logement		Maison	Appart.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Annemasse Agglo	1er quartile	13,3 €	11,9 €	14,1 €	13,1 €	11,1 €	9,6 €	ns
	Loyer médian (m ²)	15,1 €	13,8 €	16 €	14,4 €	12,9 €	12,1 €	ns
	3ème quartile	15,9 €	15,6 €	18,8 €	15,6 €	14,1 €	13,7 €	ns
	Loyer médian	1 325 €	708 €	480 €	680 €	849 €	1 000 €	ns
	Surface moyenne	95 m ²	56 m ²	30 m ²	47 m ²	66 m ²	88 m ²	ns
	Nb. d'enquêtes	53	2 652	443	1 077	901	239	< 50
Reste zone TLV UU Annemasse	1er quartile	ns	13,8 €	17,6 €	14,9 €	13,7 €	9,1 €	11,9 €
	Loyer médian (m ²)	ns	16 €	20,4 €	17 €	16,3 €	14 €	16,6 €
	3ème quartile	ns	18,5 €	21,8 €	19 €	17,3 €	16,1 €	19,2 €
	Loyer médian	ns	900 €	558 €	767 €	1 064 €	1 200 €	2 002 €
	Surface moyenne	ns	63 m ²	30 m ²	45 m ²	69 m ²	91 m ²	130 m ²
	Nb. d'enquêtes	< 50	1 623	170	659	541	191	97
Unité urbaine Annemasse	1er quartile	13,6 €	12,6 €	14,6 €	13,8 €	12,2 €	9,5 €	11,6 €
	Loyer médian (m ²)	16,3 €	14,6 €	17,3 €	15,1 €	13,8 €	12,5 €	15,9 €
	3ème quartile	18,9 €	16,9 €	20,4 €	17,2 €	16,3 €	15,4 €	18,6 €
	Loyer médian	1 600 €	770 €	500 €	700 €	930 €	1 065 €	1 900 €
	Surface moyenne	107 m ²	59 m ²	30 m ²	46 m ²	67 m ²	89 m ²	125 m ²
	Nb. d'enquêtes	88	4 275	613	1 736	1 442	430	142

Source : OLL 74, collecte 2022

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 98 m² contre 91 m².

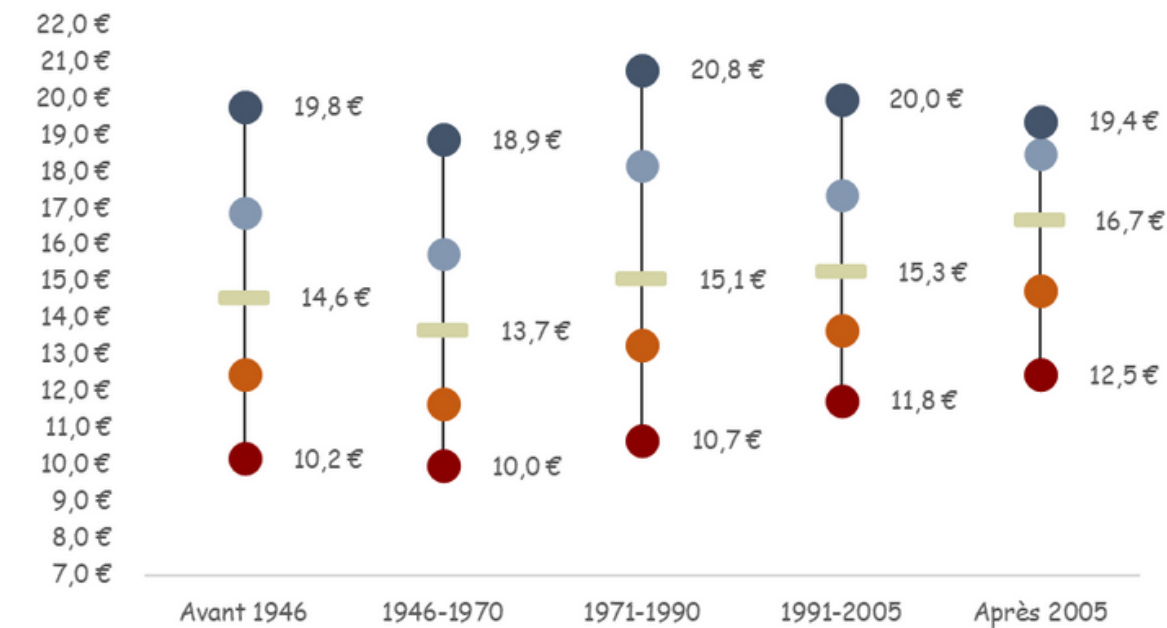
Graphique 27 : Loyer médian selon la typologie des appartements (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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

Graphique 28 : Dispersion des loyers selon l'époque de construction du logement (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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 sauf pour le segment du parc datant d'avant 1946.

Le parc locatif construit entre 1946 et 1970 est le plus abordable financièrement par rapport aux autres périodes (13,7 €/m²). C'est le seul segment inférieur à 14 €/m². Ce segment du parc 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, ...).

Les logements anciens (avant 1946) sont les moins chers après la période 1946-1970. A l'inverse, les logements récents, construits après 2005, sont les plus onéreux du marché locatif. La moitié des locataires s'acquitte d'un loyer supérieur à 16,7 €/m².

Les logements des périodes 1971-1990 et 1991-2005 affichent un loyer médian comparable. Toutefois, la dispersion des loyers est la plus forte pour le parc de logements construits entre 1971 et 1990 avec 80% des loyers compris entre 10,7 €/m² et 20,8 €/m², soit un écart interdécile de 10,1 €/m². Les loyers sont les plus homogènes du marché sur les deux périodes les plus récentes (écart de 6,9 €/m² pour la période après 2005). Cela est à rapprocher du développement des différents dispositifs d'investissement locatif dans le neuf imposant des plafonds locatifs qui se sont succédé ces dernières années.

Par ailleurs, 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 (37% contre 26% dans 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.

Le même constat s'apparente à l'échelle des zones de l'unité urbaine. Le loyer au m² est de plus en plus cher à mesure que l'époque de construction est récente sauf pour les logements anciens (avant 1946).

Les logements construits entre 1946 et 1970 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 quelle que soit l'époque de construction du logement. Les écarts de loyers les plus marqués concernent les périodes d'avant-guerre (avant 1946) et de 1991-2005, soit respectivement 2,4 €/m² et 2,3 €/m².

De même, les logements sont en moyenne plus grands en zone 4 toutes époques de construction confondues. L'écart le plus significatif porte sur les bien construits entre 1946 et 1970 où la superficie moyenne s'élève à 73 m² contre 58 m² en zone 3.

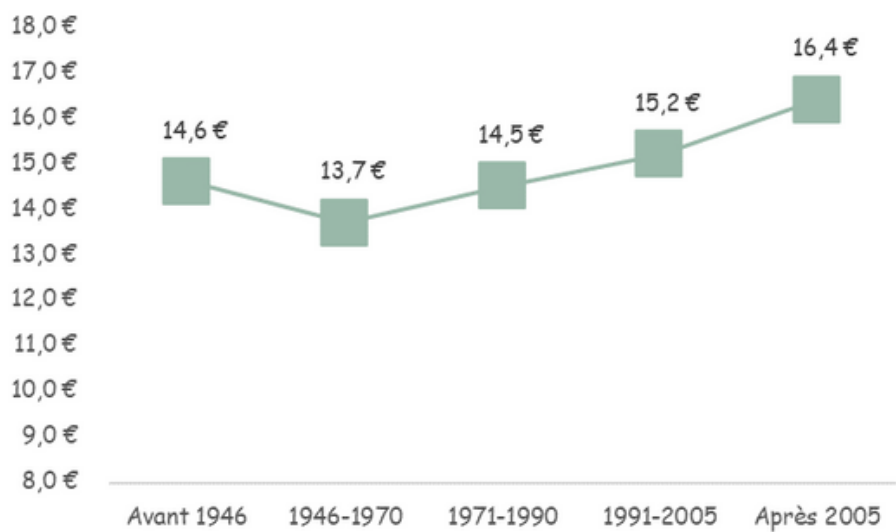
Tableau 11 : Niveaux de loyers selon l'époque de construction et la localisation du logement (€/m²)

Epoque de construction		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Annemasse Agglo	1er quartile	12,1 €	11,1 €	12,8 €	12,9 €	13,5 €
	Loyer médian (m²)	13,9 €	13,1 €	14,5 €	14,4 €	15,9 €
	3ème quartile	15,6 €	14,6 €	15,9 €	15,4 €	17,8 €
	Loyer médian	735 €	700 €	827 €	696 €	710 €
	Surface moyenne	58 m²	58 m²	67 m²	56 m²	55 m²
	Nb. d'enquêtes	1 147	367	349	744	98
Reste zone TLV UU Annemasse	1er quartile	13,5 €	13,1 €	14 €	14,9 €	ns
	Loyer médian (m²)	16,3 €	14,5 €	16,3 €	16,7 €	ns
	3ème quartile	18,5 €	17,7 €	19,7 €	18,8 €	ns
	Loyer médian	953 €	915 €	990 €	935 €	ns
	Surface moyenne	70 m²	73 m²	72 m²	63 m²	ns
	Nb. d'enquêtes	452	215	265	713	< 50
Unité urbaine Annemasse	1er quartile	12,5 €	11,7 €	13,3 €	13,7 €	14,8 €
	Loyer médian (m²)	14,6 €	13,7 €	15,1 €	15,3 €	16,7 €
	3ème quartile	16,9 €	15,8 €	18,2 €	17,4 €	18,5 €
	Loyer médian	800 €	720 €	906 €	807 €	900 €
	Surface moyenne	63 m²	64 m²	69 m²	60 m²	71 m²
	Nb. d'enquêtes	1 599	582	614	1 457	111

Source : OLL 74, collecte 2022

Au regard de la répartition du loyer médian des appartements selon l'époque de construction, il y a peu de différences avec l'ensemble à l'exception des appartements construits entre 1971 et 1990 qui ont un loyer médian plus faible (14,5 €/m² contre 15,1 €/m²). Les appartements récents affichent un loyer médian légèrement plus faible que l'ensemble car les maisons récentes sont plus rares à la location et très demandées.

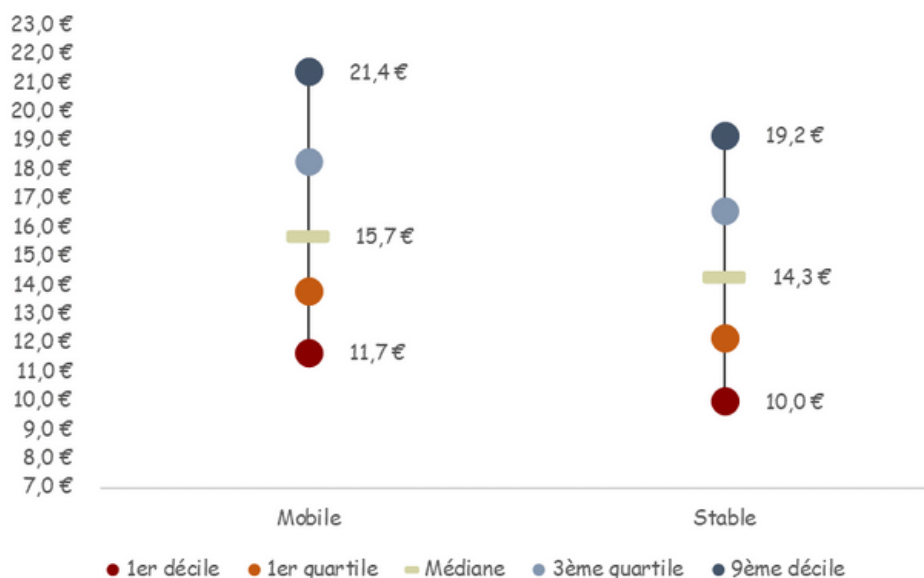
Graphique 29 : Loyer médian selon l'époque de construction des appartements (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

L'ancienneté du locataire : un loyer de marché au m² plus élevé

Graphique 30 : Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (locataires mobiles, emménagés récents). Il est fréquemment plus élevé que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables). En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est maîtrisée par l'indice de référence des loyers (IRL). Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2022 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire déjà installé dans son logement.

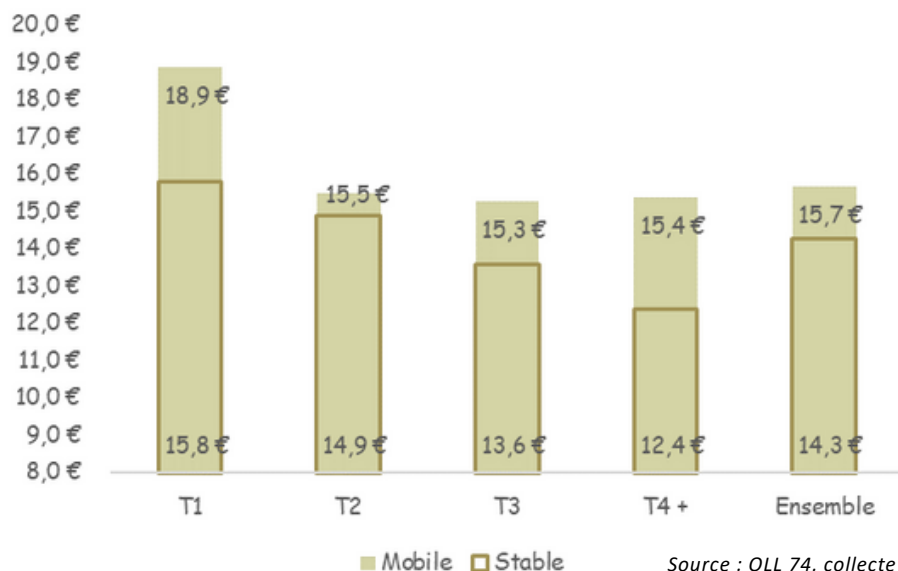
Tableau 12 : Niveaux de loyers selon l'ancienneté du locataire et la localisation (€/m²)

Ancienneté d'occupation		Mobile	Stable
Annemasse Agglo	1er quartile	13,1 €	11,7 €
	Loyer médian (m ²)	15 €	13,5 €
	3ème quartile	17,1 €	15,2 €
	Loyer médian	765 €	700 €
	Surface moyenne	57 m ²	59 m ²
	Nb. d'enquêtes	937	1 768
Reste zone TLV UU Annemasse	1er quartile	14,7 €	13,3 €
	Loyer médian (m ²)	16,7 €	16,1 €
	3ème quartile	19,4 €	18,5 €
	Loyer médian	895 €	1 000 €
	Surface moyenne	64 m ²	73 m ²
	Nb. d'enquêtes	690	968
Unité urbaine Annemasse	1er quartile	13,8 €	12,2 €
	Loyer médian (m ²)	15,7 €	14,3 €
	3ème quartile	18,3 €	16,6 €
	Loyer médian	816 €	798 €
	Surface moyenne	61 m ²	65 m ²
	Nb. d'enquêtes	1 627	2 736

Source : OLL 74, collecte 2022

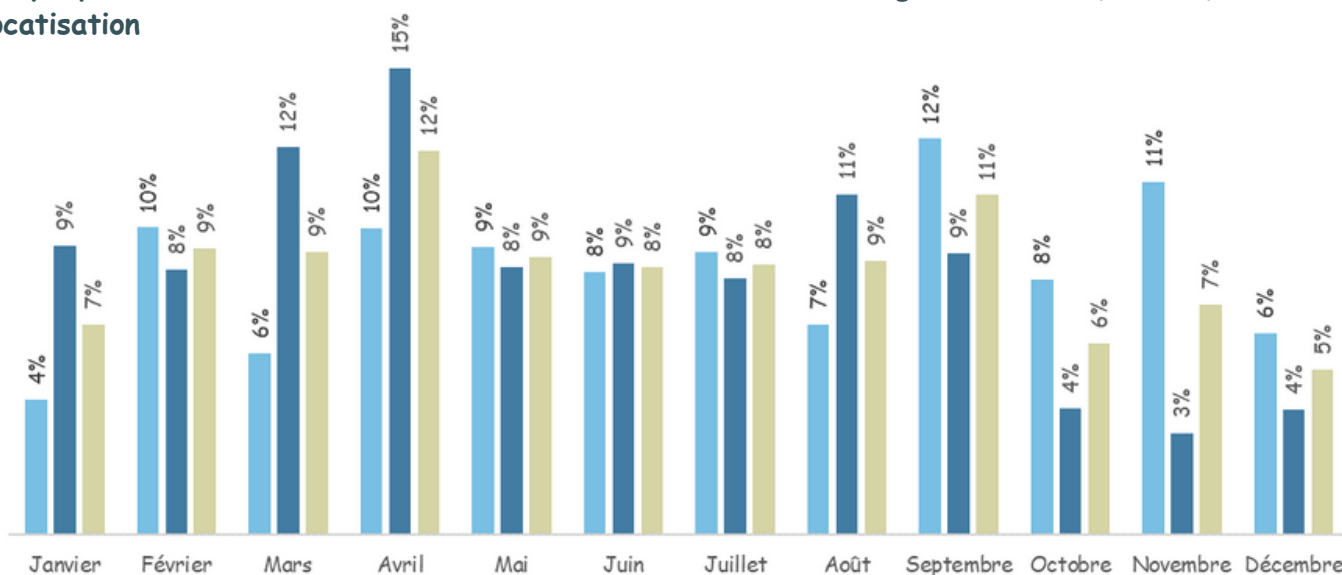
Dans l'unité urbaine d'Annemasse, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2022 paie un loyer supérieur à 15,7 €/m², soit 1,4 €/m² de plus par rapport aux locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an. De façon générale, le loyer de marché est plus élevé quelle que soit la zone de l'unité urbaine. L'écart de loyer entre les emménagés récents et les locataires stables est nettement plus marqué au sein d'Annemasse Agglo : +1,5 €/m² contre 0,6 €/m² pour la zone du genevois et du pays de Gex. Toutefois, les emménagés récents de la zone 4 paient un loyer 11% plus élevé que ceux ayant emménagés dans l'agglomération d'Annemasse en 2022 (16,7 €/m² contre 15 €/m²).

Graphique 31 : Loyer médian selon la typologie et l'ancienneté du locataire (€/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 est le plus marqué à la fois pour les petits logements et les grands (+3,1, €/m² et +3 €/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 22% pour les 4 pièces et plus.

Graphique 32 : Saisonnalité du marché locatif des emménagés récents (mobiles) selon la localisation

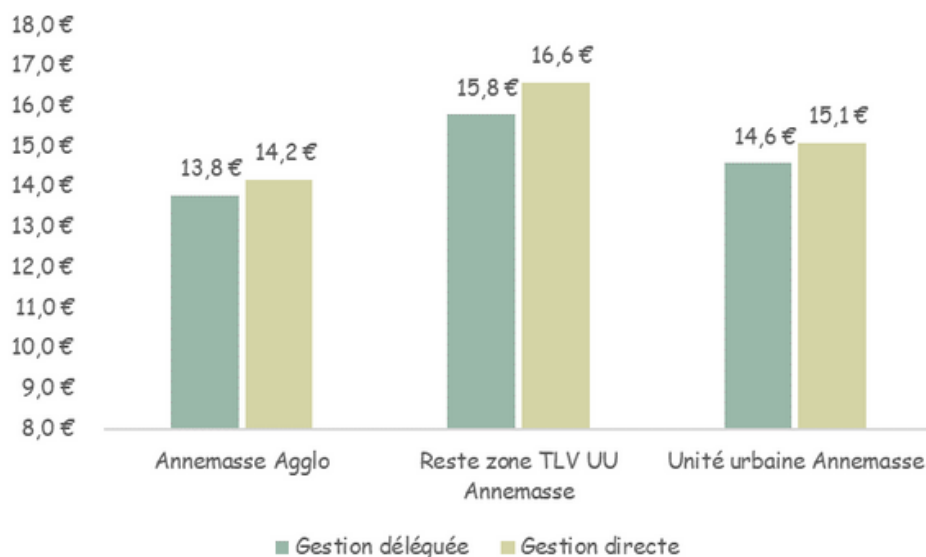


Il existe une saisonnalité du marché locatif à plusieurs périodes de l'année au sein de l'unité urbaine d'Annemasse. La période estivale qui s'étale de juin à septembre est la plus importante avec près de 4 baux signés sur 10. Les mois d'août et septembre représentent 2 signatures sur 10.

Les nouvelles arrivées sont également importantes l'été tant dans l'agglomération d'Annemasse que dans la zone du Genevois et du pays de Gex avec près de 40% de baux signés. De plus, le premier trimestre enregistre un tiers d'emménagés récents au sein de la zone du Genevois et du pays de Gex. De même, le mois d'avril a été le mois le plus actif dans cette zone avec 15% de baux signés. A l'inverse, les nouvelles arrivées ont été plus marquées durant le dernier trimestre au sein de l'agglomération d'Annemasse représentant un quart de baux signés.

Le type de gestion du logement : la gestion directe plus chère

Graphique 33 : Loyer médian selon le type de gestion et la localisation (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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. A l'échelle de l'unité urbaine d'Annemasse, le loyer médian est plus élevé lorsque le bien est géré directement par le propriétaire.

Ce constat se vérifie aussi à l'échelle des zones avec des écarts plus ou moins marqués. Un logement géré directement par un propriétaire se loue plus cher qu'un logement administré par une agence aussi bien pour la zone d'Annemasse Agglo que pour la zone du Genevois et du pays de Gex. En revanche, l'écart de loyer entre les deux types de gestion est plus marqué pour la zone du Genevois (+0,8 €/m² contre +0,4 €/m²).

Par ailleurs, les loyers médians de la zone du Genevois et du pays de Gex sont nettement plus élevés par rapport à ceux d'Annemasse Agglo tant pour la gestion directe que déléguée. De fait, les écarts de loyers selon le type de gestion sont très marqués entre les 2 zones. Un logement situé au sein de la zone du Genevois et du pays de Gex se loue 17% plus cher en gestion directe (+2,4 €/m²) et 15% plus cher en gestion déléguée (+2 €/m²) par rapport à un logement situé au sein d'Annemasse Agglo.

Tableau 13 : Type de gestion selon la localisation

Type de gestion		Gestion déléguée	Gestion directe
Annemasse Agglo	Loyer médian (m ²)	13,8 €	14,2 €
	Surface moyenne	56 m ²	62 m ²
	Nb. d'enquêtes	2 614	91
Reste zone TLV UU Annemasse	Loyer médian (m ²)	15,8 €	16,6 €
	Surface moyenne	67 m ²	74 m ²
	Nb. d'enquêtes	1 605	53
Unité urbaine Annemasse	Loyer médian (m ²)	14,6 €	15,1 €
	Surface moyenne	61 m ²	67 m ²
	Nb. d'enquêtes	4 219	144

Source : OLL 74, collecte 2022

Unité urbaine de Thonon-les-Bains

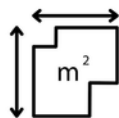
Chiffres clés résultats 2022



2 117 logements
collectés



Loyer médian
12 €/m²



62 m²

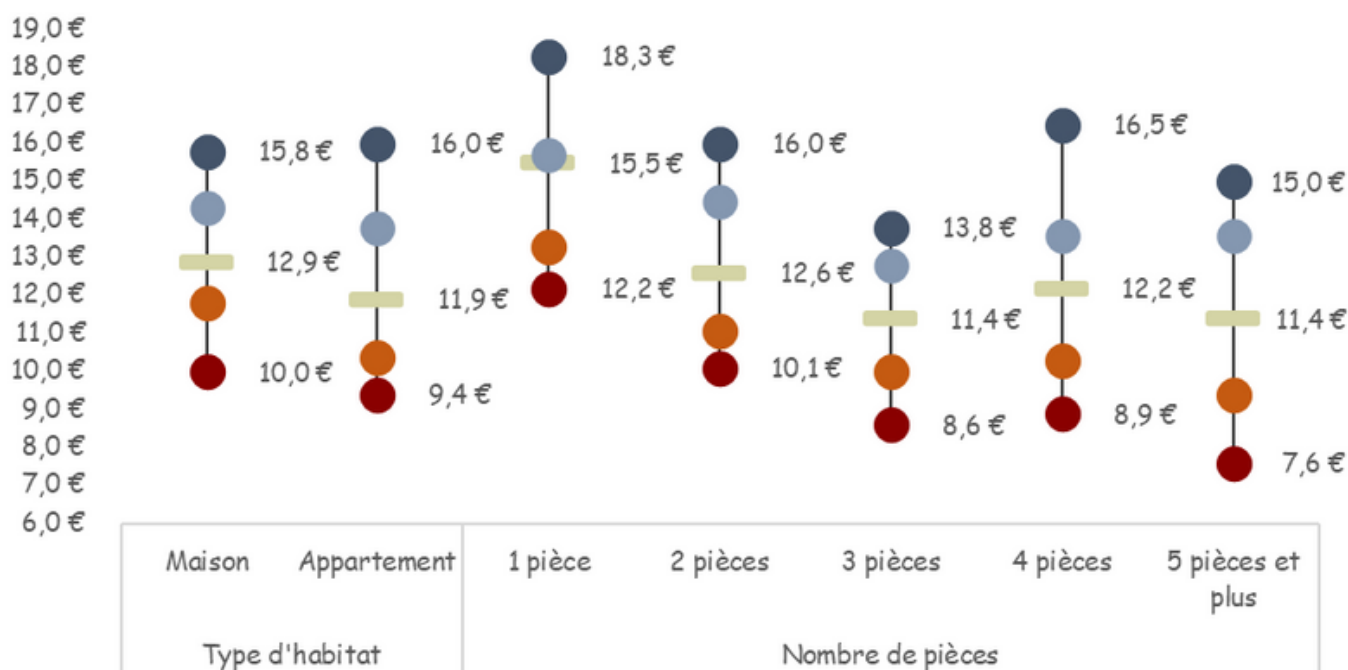


Loyer mensuel médian
690 €

Le type d'habitat et la taille 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'Evian s'élève à 12 €/m² en 2022 pour une surface moyenne de 62 m². Autrement dit, la moitié des locataires s'acquitte d'un loyer mensuel supérieur à 690 euros.

Graphique 34 : Dispersion des loyers selon le type d'habitat et le nombre de pièces (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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 chères que les appartements, soit une différence d'1 €/m². Cela se justifie en partie par un niveau de prestation spécifique à l'individuel qui ne se retrouve pas dans le collectif (terrain, espaces extérieurs plus grands, piscine privative, ...). De même, ce type de bien est très recherché notamment par les nouveaux ménages s'installant dans l'agglomération où l'offre y est nettement plus faible que dans le collectif (13% de maisons). Les loyers sont plus homogènes sur le marché individuel avec un écart entre les 10% des logements les plus chers et les 10% les moins chers de 5,8 €/m² contre 6,6 €/m² pour le parc collectif.

Une dégressivité des prix s'observe à mesure que le nombre de pièces augmente à l'exception des logements 4 pièces qui affichent des niveaux de loyers plus élevés. 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'Evian, un locataire sur deux paie plus de 15,5 €/m² pour un logement 1 pièce pour une surface moyenne de 29 m². C'est 4,1 euros du m² de plus qu'un logement de 5 pièces et plus. La décroissance des prix est sensiblement plus importante pour les petits logements : 2,9 €/m² d'écart entre un T1 et T2, 1,2 €/m² entre un T2 et T3. En revanche, les 4 pièces ont un loyer médian 7% plus élevé que les grands logements. Les loyers sont plus dispersés sur les segments des 4 et 5 pièces et plus avec respectivement un écart interdécile de 7,6 €/m² et 7,4 €/m². A l'inverse, le marché des 3 pièces est le plus homogène (5,2 €/m² d'écart).

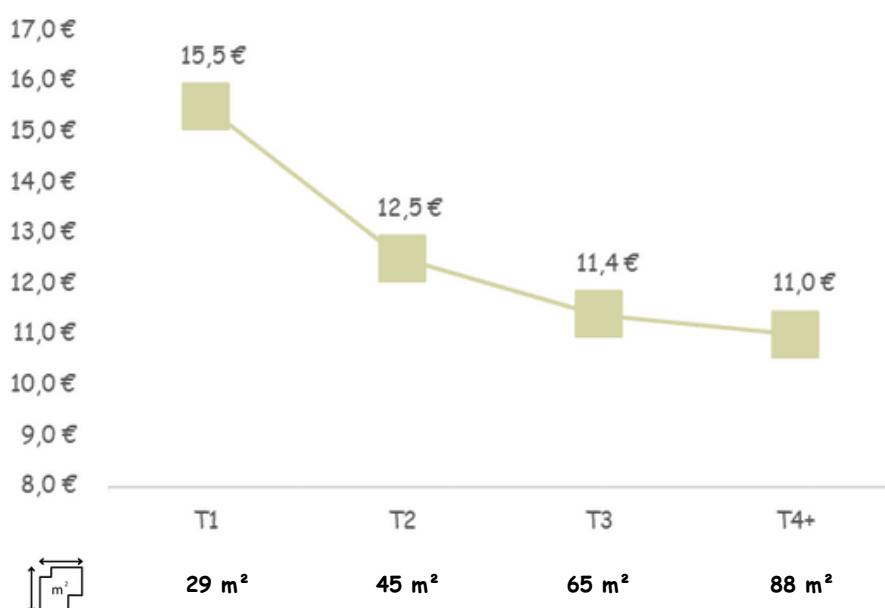
Tableau 14 : Niveaux de loyers selon le type et la taille du logement (€/m²)

Type et taille de logement	Maison	Appart.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
1er quartile	11,8 €	10,4 €	13,3 €	11,1 €	10 €	10,3 €	9,4 €
Loyer médian (m ²)	12,9 €	11,9 €	15,5 €	12,6 €	11,4 €	12,2 €	11,4 €
3ème quartile	14,3 €	13,8 €	15,7 €	14,5 €	12,8 €	13,6 €	13,6 €
Loyer médian	1 100 €	656 €	418 €	548 €	722 €	1 080 €	1 265 €
Surface moyenne	84 m ²	59 m ²	29 m ²	45 m ²	65 m ²	86 m ²	116 m ²
Nb. d'enquêtes	93	2 024	198	853	726	272	68

Source : OLL 74, collecte 2022

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 T4 et plus est moins élevé que celui de l'ensemble des 4 pièces et plus, soit 11 €/m² contre 12,1 €/m². Cela signifie que les grandes maisons se louent plus chères 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.

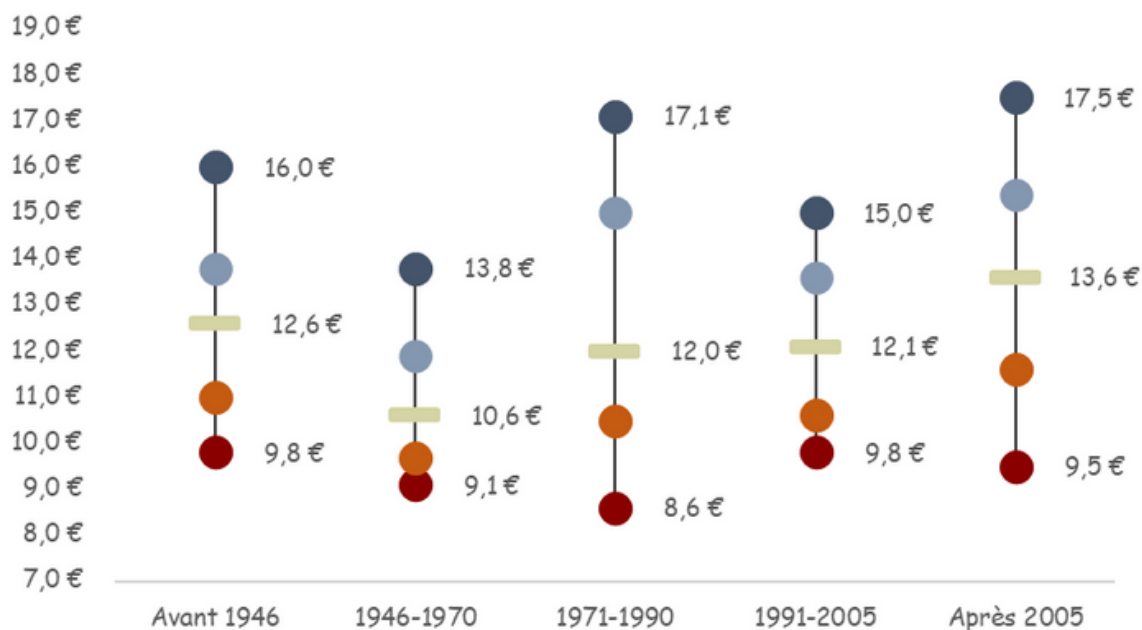
Graphique 35 : Loyer médian selon la typologie des appartements (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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

Graphique 36 : Dispersion des loyers selon l'époque de construction du logement (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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'Evian, plus un logement est récent et plus le loyer au m² est élevé sauf pour le segment du parc d'avant 1946.

Le segment du parc locatif construit entre 1946 et 1970 est le plus abordable financièrement par rapport aux autres périodes (10,6 €/m²). C'est le seul segment inférieur à 12 €/m². Les logements de cette période 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, ...).

Les loyers pratiqués y sont les plus homogènes : 80% des loyers sont compris entre 9,1 €/m² et 13,8 €/m² soit un écart interdécile de 4,7 €/m².

A l'inverse, les logements récents, construits après 2005, sont les plus onéreux du marché locatif et de plus grandes tailles (67 m² en moyenne).

La moitié des locataires s'acquitte d'un loyer supérieur à 13,6 €/m². Ce segment du parc est très développé sur le territoire représentant un tiers du parc locatif. Les loyers pratiqués sont très hétérogènes sur ce marché : l'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers s'élève à 8 €/m².

Avec un loyer médian de 12,6 €/m², les logements anciens (avant 1946) affichent un niveau de loyer élevé mais un peu moins cher que ceux de la période récente. Cela peut s'expliquer notamment en raison de la localisation de ces logements essentiellement dans les centres-villes (Thonon-les-Bains et Evian-les-Bains). De même, ce sont souvent des petites typologies dont la demande est importante.

Les segments du parc 1971-1990 et 1991-2005 affichent un loyer similaire mais inférieur à celui de la période d'avant-guerre et celui de la période récente. En revanche, les niveaux de loyers sont beaucoup plus dispersés pour la période 1971-1990 avec un écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers s'élevant à 8,5 €/m² contre 5,2 €/m² au sein du parc 1991-2005.

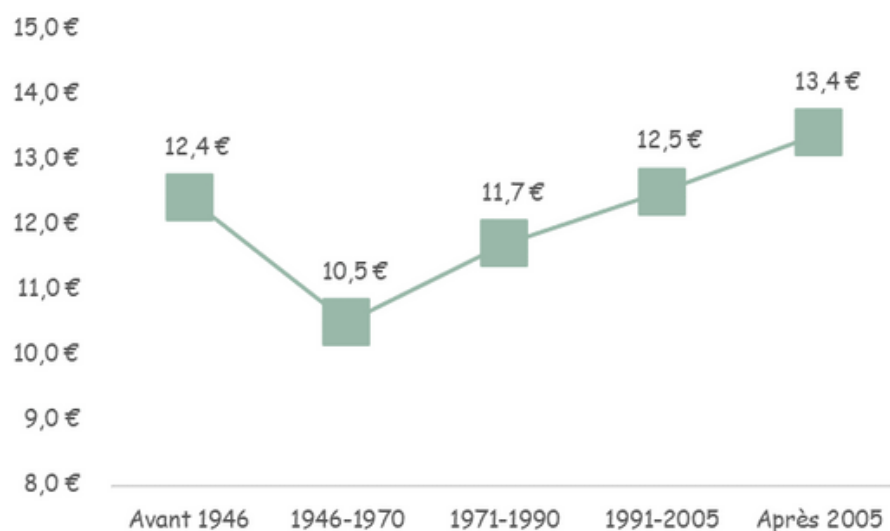
Tableau 15 : Niveaux de loyers selon l'époque de construction (€/m²)

Epoque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
1er quartile	11 €	9,7 €	10,5 €	10,6 €	11,6 €
Loyer médian (m ²)	12,6 €	10,6 €	12 €	12,1 €	13,6 €
3ème quartile	13,8 €	11,9 €	15 €	13,6 €	15,4 €
Loyer médian	682 €	690 €	680 €	675 €	755 €
Surface moyenne	61 m ²	64 m ²	62 m ²	62 m ²	67 m ²
Nb. d'enquêtes	981	272	250	525	89

Source : OLL 74, collecte 2022

Au regard de la répartition du loyer médian des appartements selon l'époque de construction, il y a peu de différences avec l'ensemble à l'exception des appartements construits entre 1971 et 1990 qui sont un peu moins chers (11,7€/m² contre 12, €/m²). A l'inverse, les appartements de la période 1991-2005 sont plus onéreux que l'ensemble, soit 0,4 €/m² de plus.

Graphique 37 : Loyer médian selon l'époque de construction des appartements (€/m²)



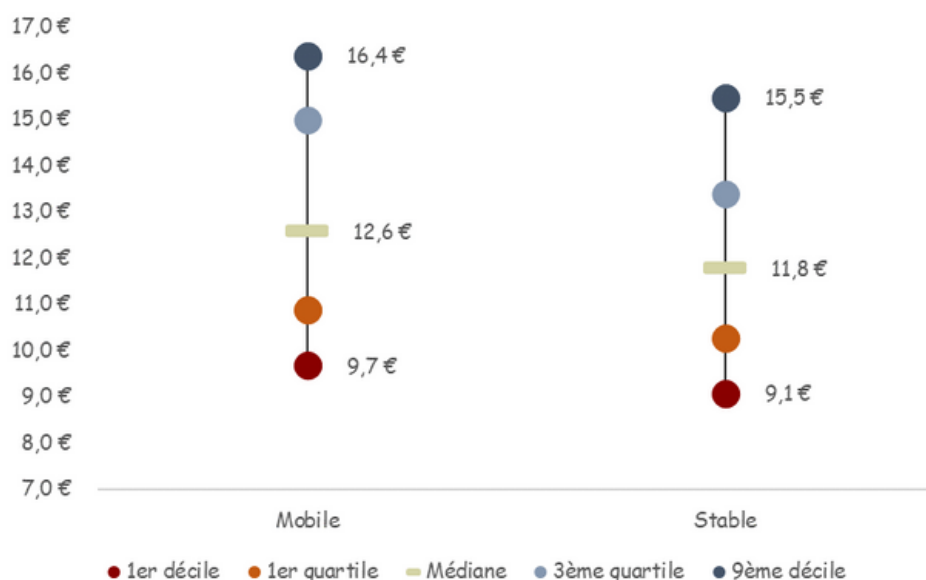
Source : OLL 74, collecte 2022

L'ancienneté du locataire : un loyer de marché au m² 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). Il est fréquemment plus élevé que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables).

En effet, les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché (relocation) car la réévaluation de ces loyers est maîtrisée par l'indice de référence des loyers (IRL). Autrement dit, un locataire ayant emménagé en 2022 s'acquittera d'un loyer plus élevé qu'un locataire déjà installé dans son logement.

Graphique 38 : Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

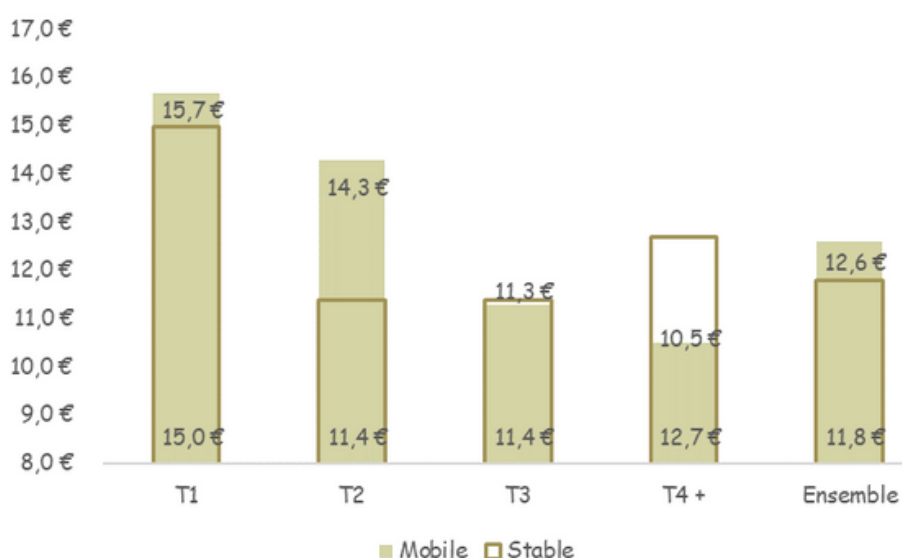
Au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Evian, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2022 paie un loyer au m² 7% plus cher que les locataires présents dans leur logement depuis plus d'un an. Il est à noter que la surface moyenne des logements occupés par des emménagés récents est inférieure à celle des logements occupés depuis plus longtemps (56 m² contre 64 m²) ce qui signifie que la mobilité est plus importante au sein des petits logements.

Tableau 16 : Niveaux de loyers selon l'ancienneté du locataire (€/m²)

Ancienneté d'occupation	Mobile	Stable
1er quartile	10,9 €	10,3 €
Loyer médian (m ²)	12,6 €	11,8 €
3ème quartile	15 €	13,4 €
Loyer médian	656 €	716 €
Surface moyenne	56 m ²	64 m ²
Nb. d'enquêtes	775	1 342

Source : OLL 74, collecte 2022

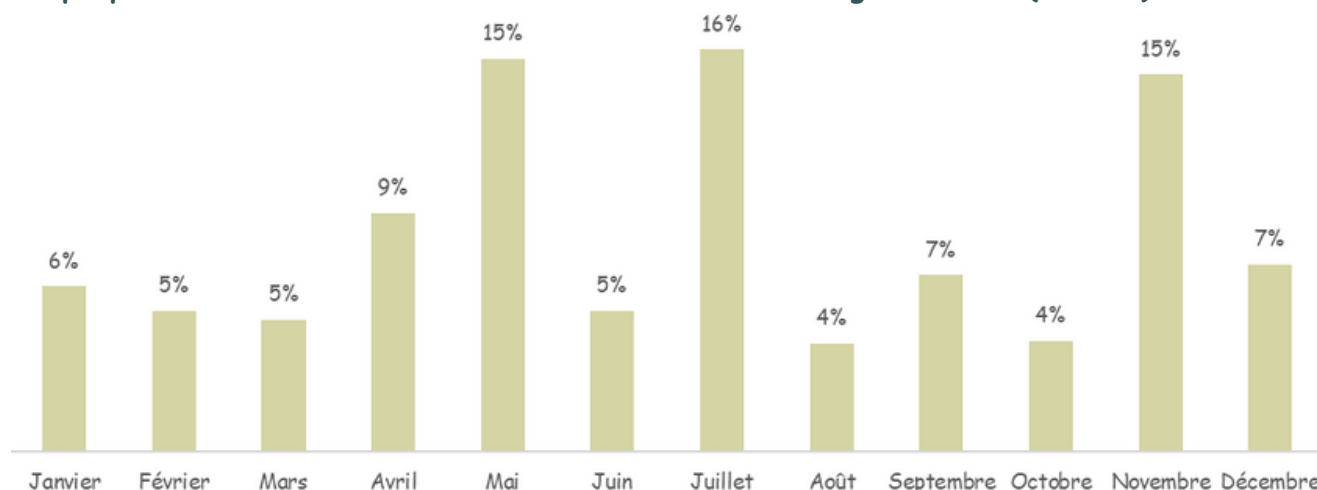
Graphique 39 : Loyer médian selon la typologie et l'ancienneté du locataire (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

Le loyer de marché est également plus élevé sur le segment des petits logements où la mobilité est la plus forte. L'écart de loyer est plus faible pour les studios et est le plus marqué pour les 2 pièces. Les locataires ayant emménagé dans un 2 pièces en 2022 paie un loyer 25% plus élevé que ceux présents dans leur 2 pièces depuis plus d'un an. En revanche, les grands logements (T4+) occupés depuis plus d'un an affichent un loyer médian nettement plus élevé, soit 2,2 €/m² de plus.

Graphique 40 : Saisonnalité du marché locatif des emménagés récents (mobiles)



Source : OLL 74, collecte 2022

Il existe une saisonnalité du marché locatif à plusieurs périodes de l'année au sein de Thonon Agglo et du pays d'Evian. La période estivale qui s'étale de juin à septembre est la plus importante avec 32% de baux signés. Les mois de juillet et août représentent 20% des signatures. De même, le deuxième trimestre correspondant au début du printemps enregistre un tiers de nouvelles arrivées dont 15% seulement sur le mois de mai. Un quart des entrées a eu lieu au cours du dernier trimestre dont 15% réalisés uniquement en novembre.

Le type de gestion du logement : une gestion directe 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. A l'échelle de Thonon Agglo et du Pays d'Evian, un logement géré en direct par le propriétaire se loue 10% plus cher qu'un logement administré par une agence immobilière.

Ce constat se vérifie aussi pour le parc collectif. Les appartements se louent plus chers lorsqu'ils sont gérés directement par le propriétaire (+1 €/m²). Par ailleurs, les appartements sont en moyenne plus petits lorsqu'ils sont en gestion directe.

Tableau 17 : Loyer médian selon le type de gestion (€/m²)

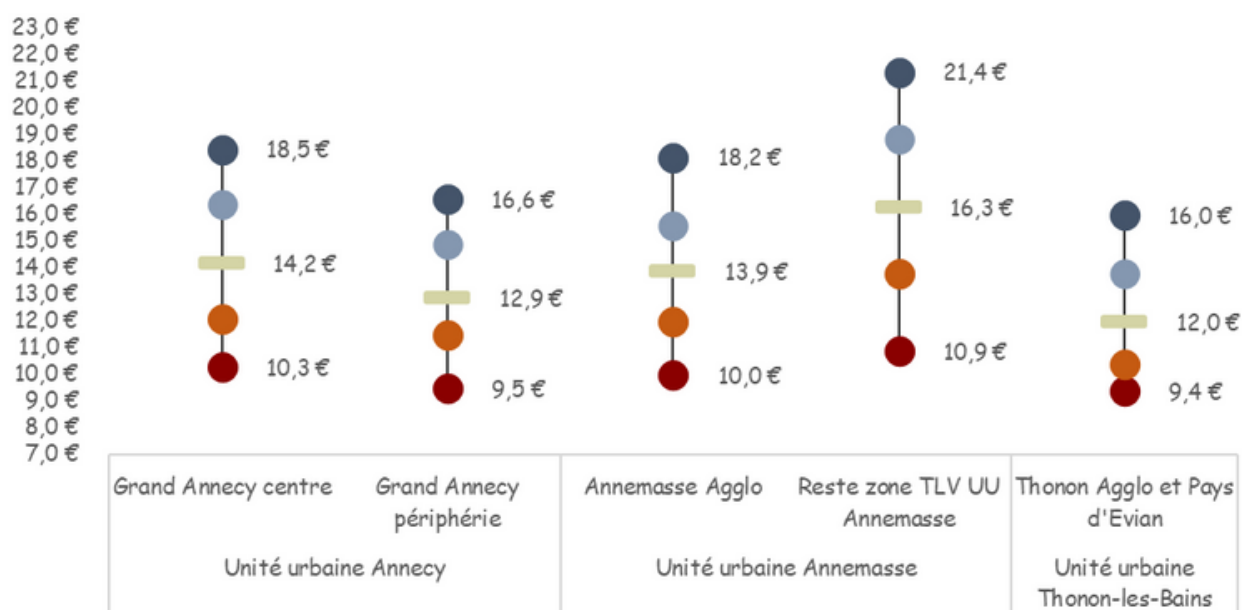
Type de gestion		Déléguée	Directe
Appartements	Loyer médian (m²)	11,6 €	12,6 €
	Surface moyenne	61 m²	56 m²
	Nb. d'enquêtes	1 972	52
Maisons	Loyer médian (m²)	12,1 €	ns
	Surface moyenne	95 m²	ns
	Nb. d'enquêtes	77	< 50
Ensemble des logements	Loyer médian (m²)	11,6 €	12,8 €
	Surface moyenne	62 m²	62 m²
	Nb. d'enquêtes	2 049	68

Source : OLL 74, collecte 2022

Comparaison des 3 unités urbaines

La localisation du logement

Graphique 41 : Dispersion des loyers selon la localisation (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

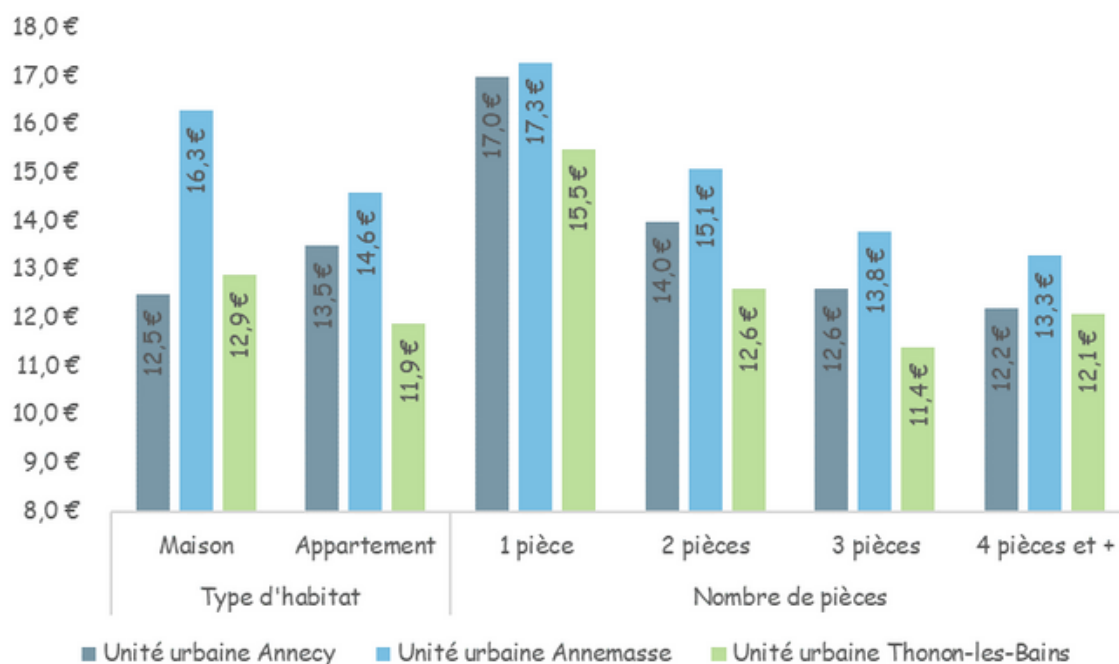
L'unité urbaine d'Annemasse se démarque des 2 autres territoires avec le marché locatif privé le plus cher du département. Thonon Agglo et Pays d'Evian est l'agglomération la plus abordable financièrement.

A l'échelle des 5 zones étudiées, la zone composée d'une partie du Genevois français et du pays de Gex est de loin la zone la plus onéreuse du territoire avec un loyer médian s'élevant à 16,3 €/m². La zone composée du centre d'Annecy présente un niveau de loyer élevé et légèrement plus cher que celui d'Annemasse Agglo. L'écart de loyer le plus marqué concerne le reste de la zone TLV d'Annemasse et Thonon Agglo, soit une différence de 4,3 €/m².

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. A l'inverse, le marché est le plus homogène au sein de Thonon Agglo et du Pays d'Evian (6,6 €/m² d'écart entre le 9ème et le 1er décile).

Le type d'habitat et le nombre de pièces

Graphique 42 : Loyer médian selon le type d'habitat et le nombre de pièces (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

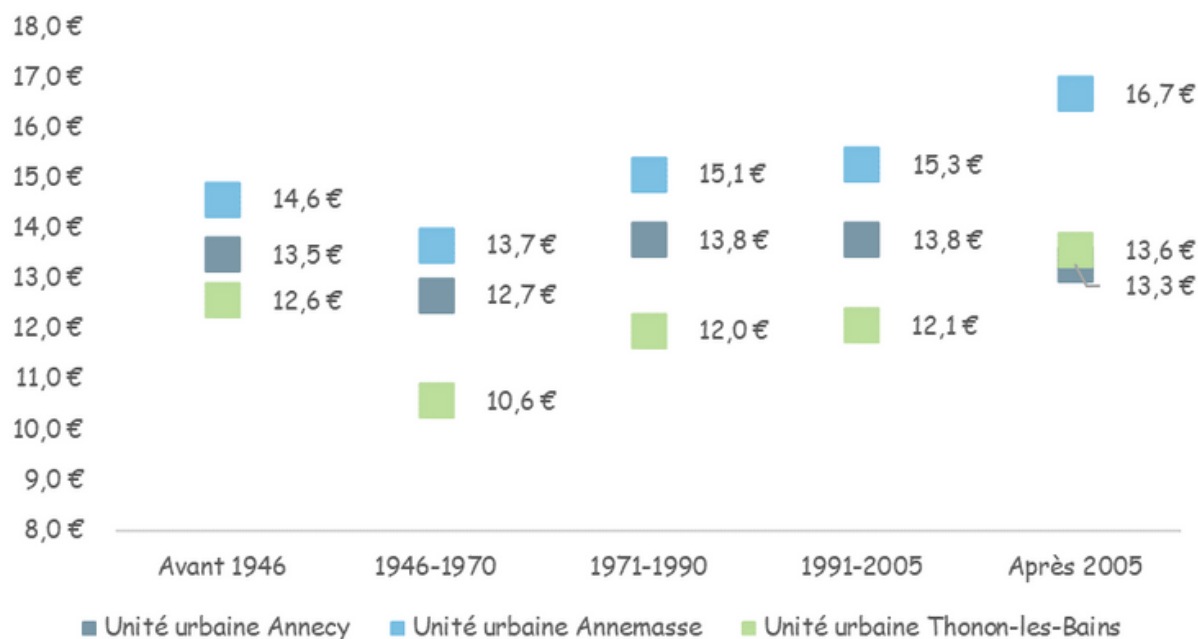
Quel que soit le type de bien et sa taille, les niveaux de loyer sont nettement plus élevés au sein de l'unité urbaine d'Annemasse. A l'inverse, l'agglomération de Thonon-les-Bains est le territoire où les loyers sont les moins élevés. Les niveaux de loyers de l'agglomération annécienne se situent entre ceux de Thonon Agglo et ceux de l'unité urbaine d'Annemasse hormis pour l'individuel qui est le moins cher.

Les écarts de loyers sont sensiblement plus marqués sur le marché individuel. Une maison située au sein de l'unité urbaine d'Annemasse se loue 30% plus cher par rapport à une maison située au sein de l'agglomération annécienne. Le différentiel de loyer le plus important pour les appartements concerne les agglomérations d'Annemasse et de Thonon, soit 2,7 €/m² d'écart.

Les loyers des logements 1 pièce sont comparables dans les unités urbaines d'Annecy et d'Annemasse. A l'inverse les grands logements (T4 +) affichent un niveau de loyer similaire dans les unités urbaines d'Annecy et de Thonon. La dégressivité des prix est beaucoup plus marquée au sein des unités urbaines d'Annecy et de Thonon sur les petits logements : respectivement 3 €/m² et 2,9 €/m² d'écart entre un T1 et T2 (contre 2,2 €/m² pour Annemasse).

L'époque de construction du logement

Graphique 43 : Loyer médian selon l'époque de construction (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

Quelle que soit l'époque de construction du logement, les niveaux de loyers sont significativement plus élevés au sein de l'unité urbaine d'Annemasse. Thonon Agglo est la plus abordable financièrement pour toutes les époques de construction à l'exception de la période récente où le loyer est un peu moins élevé au sein de l'agglomération annécienne. Les niveaux de loyers de l'agglomération annécienne sont compris entre ceux de Thonon Agglo et ceux d'Annemasse comme pour les autres caractéristiques. Les écarts de loyers sont sensiblement plus importants entre les agglomérations d'Annemasse et de Thonon-les-Bains.

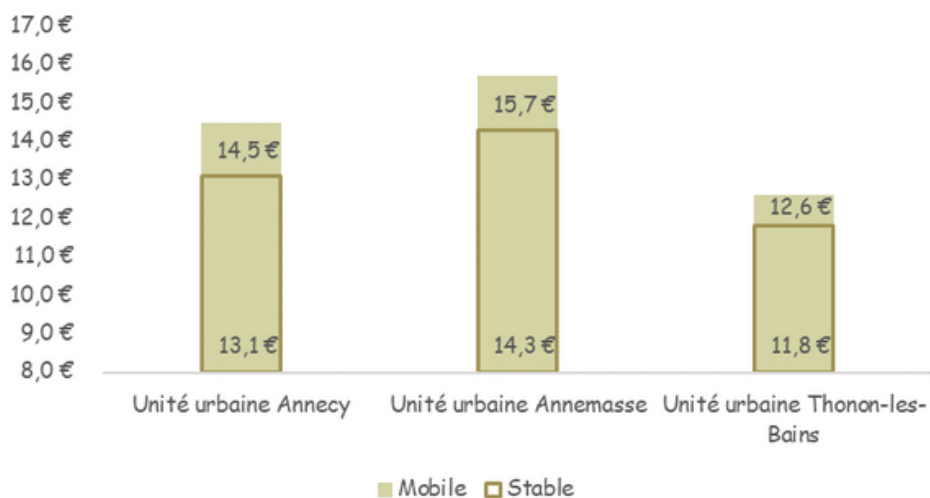
Les logements construits entre 1946 et 1970 sont les plus abordables financièrement pour les 3 unités urbaines. Ce segment du parc se distingue des autres en raison de ses caractéristiques (localisation, logement plus grand, chauffage collectif...).

Le parc récent est le segment de marché le plus cher hormis pour l'agglomération annécienne où ce sont les périodes 1971-1990 et 1991-2005 qui sont les plus onéreuses (13,8 €/m²). Louer un logement récent dans l'unité urbaine d'Annemasse coûte 23% de plus que pour un même bien situé au sein de Thonon Agglo (écart de 3,1 €/m²).

Les loyers pratiqués au sein du parc d'avant-guerre sont plus homogènes. C'est le segment où l'écart de loyer est le plus faible entre les agglomérations d'Annemasse et de Thonon, soit 2 €/m² contre un minimum de 3 €/m² pour les autres périodes.

L'ancienneté du locataire dans le logement

Graphique 44 : Loyer médian selon l'ancienneté du locataire (€/m²)



Source : OLL 74, collecte 2022

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.

Quelle que soit l'ancienneté du locataire, les loyers sont plus élevés dans l'agglomération d'Annemasse. L'écart de loyer des emménagés récents est significativement plus marqué entre les agglomérations d'Annemasse et de Thonon. Un nouveau locataire qui s'installe dans l'unité urbaine d'Annemasse paie un loyer 25% plus cher qu'un locataire qui emménage au sein de l'agglomération de Thonon. Le constat s'apparente aussi pour les locataires stables (écart de loyer de 2,5 €/m²). Les écarts sont également importants entre les agglomérations d'Annemasse et d'Annecy mais plus mesurés (1,2 €/m²).

Remerciements

merci!

L'ADIL de la Haute-Savoie remercie l'ensemble de ses partenaires ainsi que les professionnels et les particuliers ayant permis la réalisation de cette première étude.

L'OLL de la Haute-Savoie est un dispositif essentiel qui permet une meilleure connaissance du fonctionnement du marché locatif privé dans le département.

Les résultats de l'observatoire local des loyers seront actualisés tous les ans. La prochaine publication portera sur les données de loyer de l'année 2023.

Partenaires institutionnels :



L'ADIL de la Haute-Savoie remercie également les Communautés de Communes des Quatre Rivières, Fier et Usses, Sources du Lac d'Annecy, Faucigny Glières et l'agglomération du Pays de Gex, ainsi que le cabinet **INFUSION** à Annecy, prestataire pour la collecte des données.

Professionnels de l'immobilier, bailleurs privés ou locataires, si
vous souhaitez participer à l'enquête 2023, vous pouvez
contacter l'ADIL :

PLS.ADIL 74



4 avenue de Chambéry
74000 Annecy
Tél : 04.50.45.79.72



contact@pls.adil74.org



www.adil74.org



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

Directeur de publication : Philippe de Longevialle
Rédaction et Réalisation : Laura Delorme
Date de publication : octobre 2023