

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND CHALON



RÉSULTATS DE L'ÉTUDE 2020 LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Sommaire

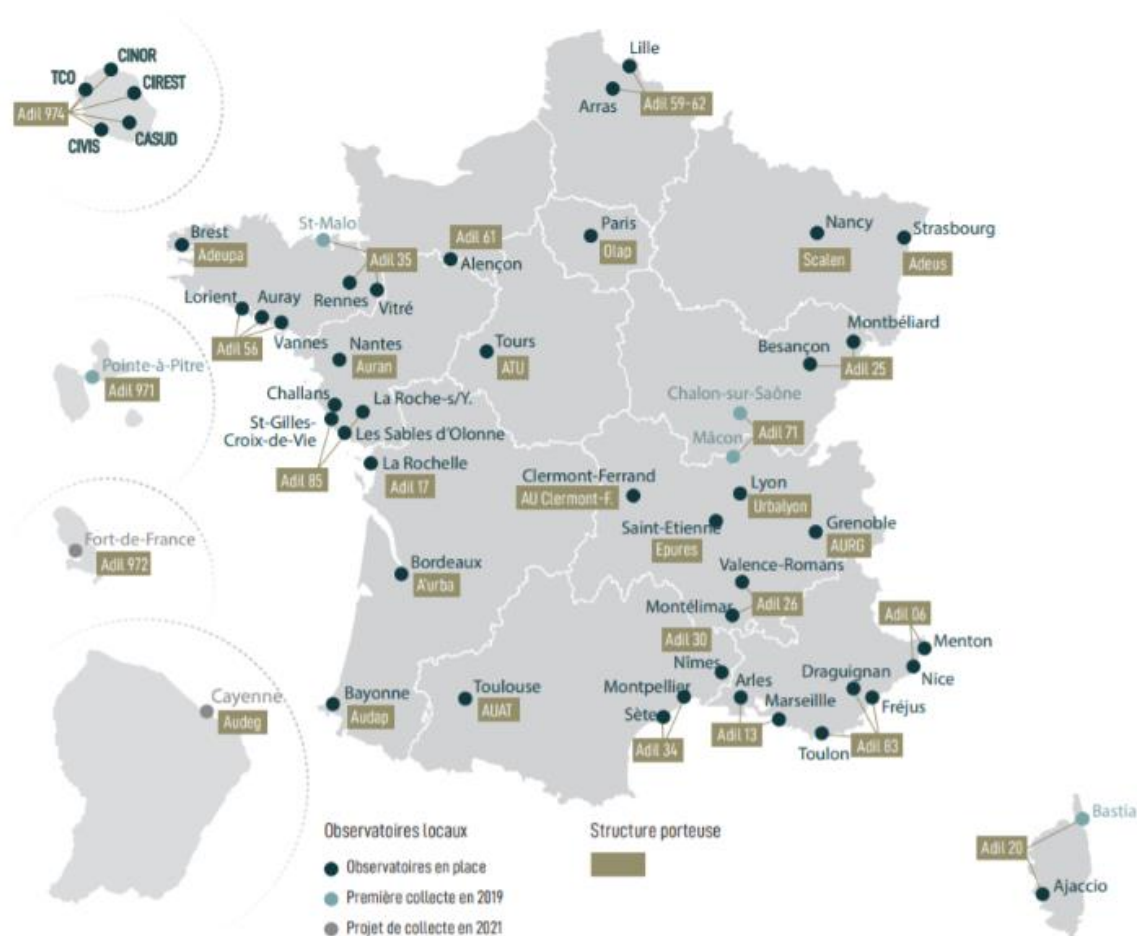
L'observatoire local des loyers (OLL)	3
Périmètre d'observation	4
Les objectifs de collecte pour l'année 2020	5
Données de cadrage	6
Note de lecture	7
Loyer du parc privé au 1 ^{er} janvier 2020	8
Niveaux de loyers selon le nombre de pièces	9
Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement	11
Niveaux de loyers selon la période de construction	12
Note méthodologique	13
Perspectives 2021 et remerciements	14

L'observatoire local des loyers (OLL)

Depuis 2019, l'observatoire des loyers est un outil d'observation et d'analyse du marché locatif privé de l'agglomération chalonnaise. Il améliore la transparence du marché locatif et contribue à mieux informer les bailleurs sur les niveaux de loyers pratiqués et praticables. Il alimente la réflexion des investisseurs immobiliers et les éclaire sur les déséquilibres de court terme d'un marché donné. Il constitue un outil d'aide à la décision et d'aide aux collectivités dans la mise en place de leur politique locale de l'habitat, notamment pour déterminer la localisation et le volume des programmes de logements neufs, privés ou locatifs sociaux, ainsi que des opérations de réhabilitation du parc privé ou social.

L'Adil de Saône-et-Loire a dès le début intégré le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers créé à l'initiative du ministère chargé du logement. L'entrée au sein de ce réseau permet à l'observatoire de suivre une méthodologie validée par un comité scientifique national, ayant pour intérêt la diffusion de résultats fiables et comparables sur l'ensemble des territoires concernés.

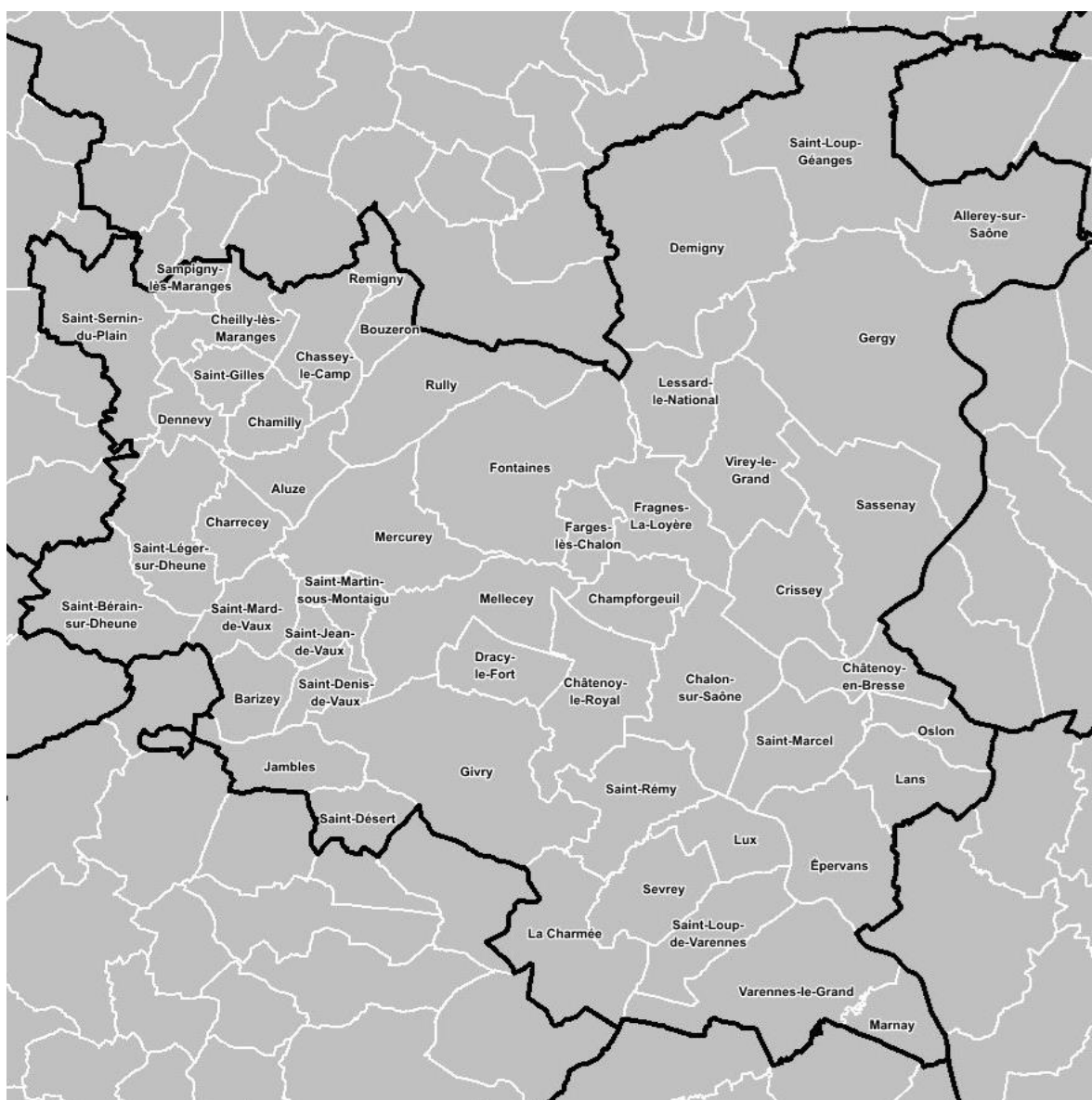
En 2020, ce réseau compte 32 observatoires répartis sur 53 agglomérations. 18 observatoires sont gérés par des Adil, 14 observatoires par des agences d'urbanisme et un par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).



Périmètre d'observation

Le périmètre d'observation est celui de la communauté d'agglomération du Grand Chalons – 51 communes (La commune de Chalons-sur-Saône est la plus peuplée : 45 100 habitants).

Actuellement le territoire de l'agglomération est découpé en une seule zone d'observation.



Source : Adil 71

Les objectifs de collecte pour l'année 2020

Les objectifs de la collecte pour l'année 2020 définis par L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) sont :

Les logements loués

Gestion déléguée – administrateurs de biens et agences immobilières

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	Dont maison
109	320	385	242	157	1 213	289

Gestion directe

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	Dont maison
12	35	42	26	17	132	31

Dont 30 logements loués meublés

Requêtes collectées

L'Adil a collecté auprès des agences immobilières 2 960 biens, qui une fois le travail de nettoyage effectué, représente 1 541 biens validés (logements ayant toutes les variables obligatoires). Nous avons de même collecté 130 logements locatifs privés en gestion directe (propriétaires indépendants, mairies, ...)

Les objectifs globaux de collecte pour l'année 2020 sont atteints : 1 671 logements collectés soit 124 % des objectifs.

Les objectifs sont de même atteints en gestion déléguée (127 %) et en gestion directe (98 %). Les objectifs ne sont pas atteints pour les cinq pièces et plus en gestion déléguée et en gestion directe (72% et 76% respectivement) et pour les maisons en gestion déléguée (62%).

Données de cadrage



113 900
Habitants



52 400
Ménages



2,1
Personnes / Ménages



88 % de résidences principales

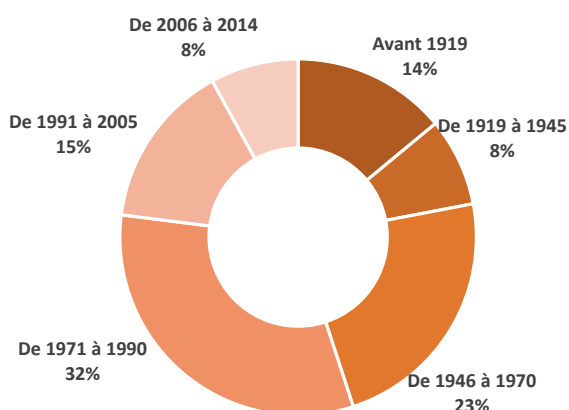


52 % de maisons

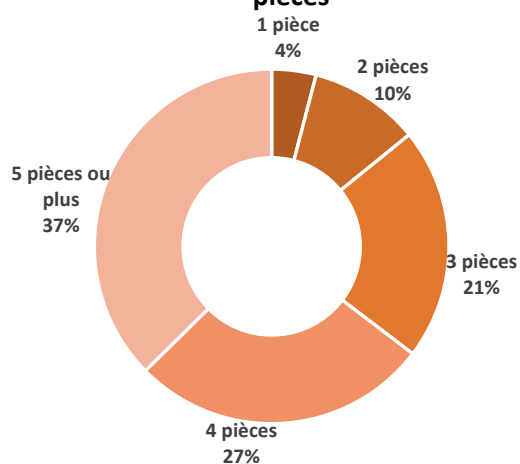


58 % de propriétaires
40 % de locataires Dont
16 % dans le parc social

Résidence principale selon la période de construction



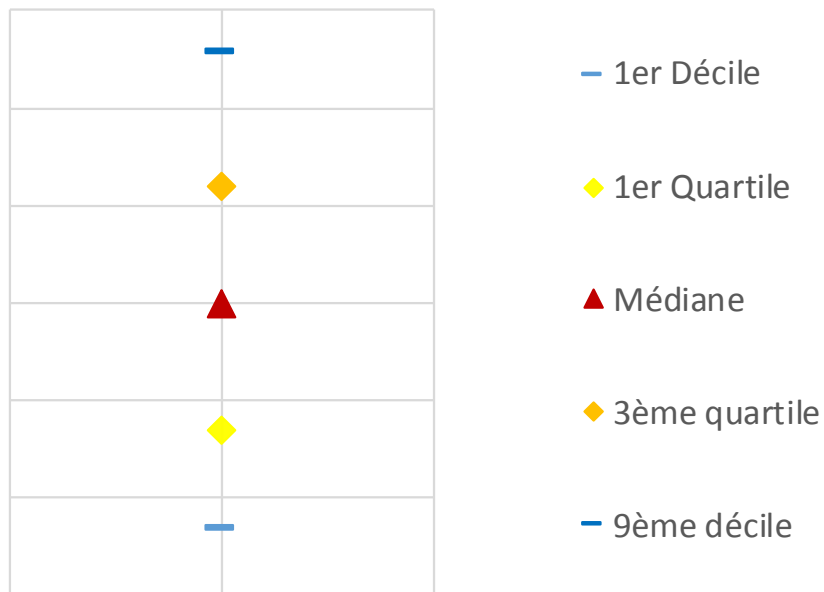
Résidence principale selon le nombre de pièces



Le parc locatif privé du Grand Chalon compte plus de 12 400 logements, soit un quart des résidences principales du territoire. Cette part est plus importante sur la commune de Chalon-sur-Saône que sur le reste de l'agglomération.

Source : Insee – RP2017 exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Note de lecture



9^{ème} décile : 10 % des loyers se trouvent au-dessus de cette valeur et 90 % se trouvent en-dessous

3^{ème} quartile : 25 % des loyers se trouvent au-dessus de cette valeur et 75 % se trouvent en-dessous

Médiane : 50 % des loyers se trouvent au-dessus de cette valeur et 50 % se trouvent en-dessous

1^{er} quartile : 75 % des loyers se trouvent au-dessus de cette valeur et 25 % se trouvent en-dessous

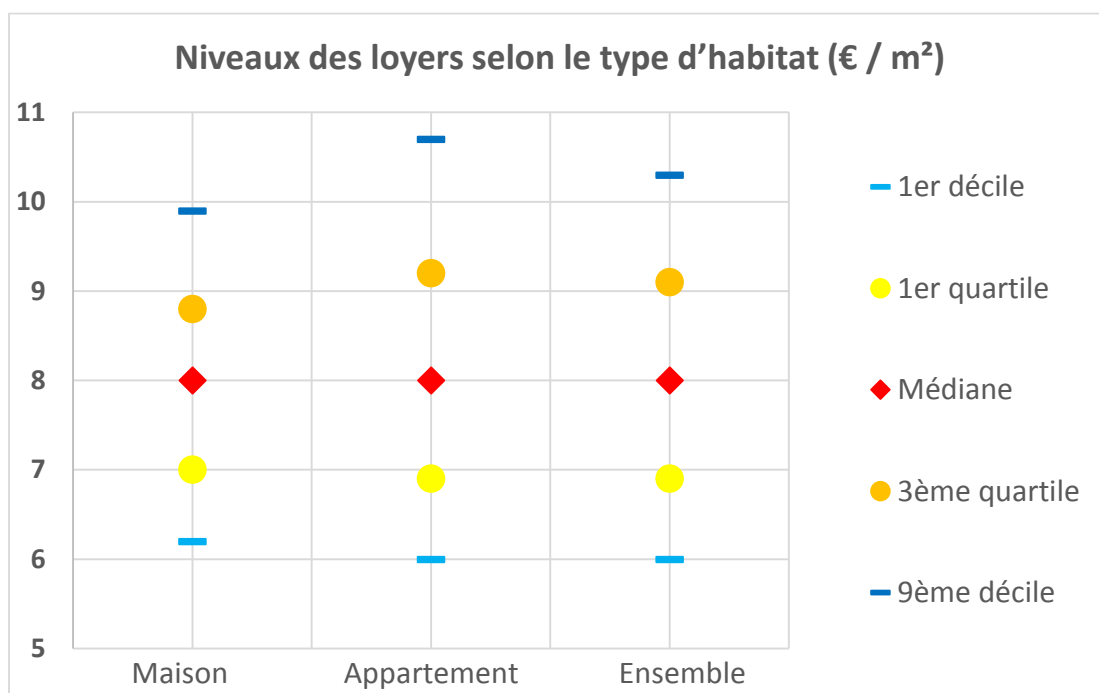
1^{er} décile : 90 % des loyers se trouvent au-dessus de cette valeur et 10 % se trouvent en-dessous

Loyer du parc privé au 1er janvier 2020

1 671 logements ont été enquêtés dans le territoire du Grand Chalons dont 207 maisons et 1 464 appartements. La surface moyenne des logements enquêtés est de 68 m² pour un loyer mensuel moyen de 519 euros.

	Maison	Appartement	Ensemble
Nombre de logements enquêtés	207	1 464	1 671
Superficie moyenne (m ²)	90	60	68
Loyer médian (€)	715	450	480

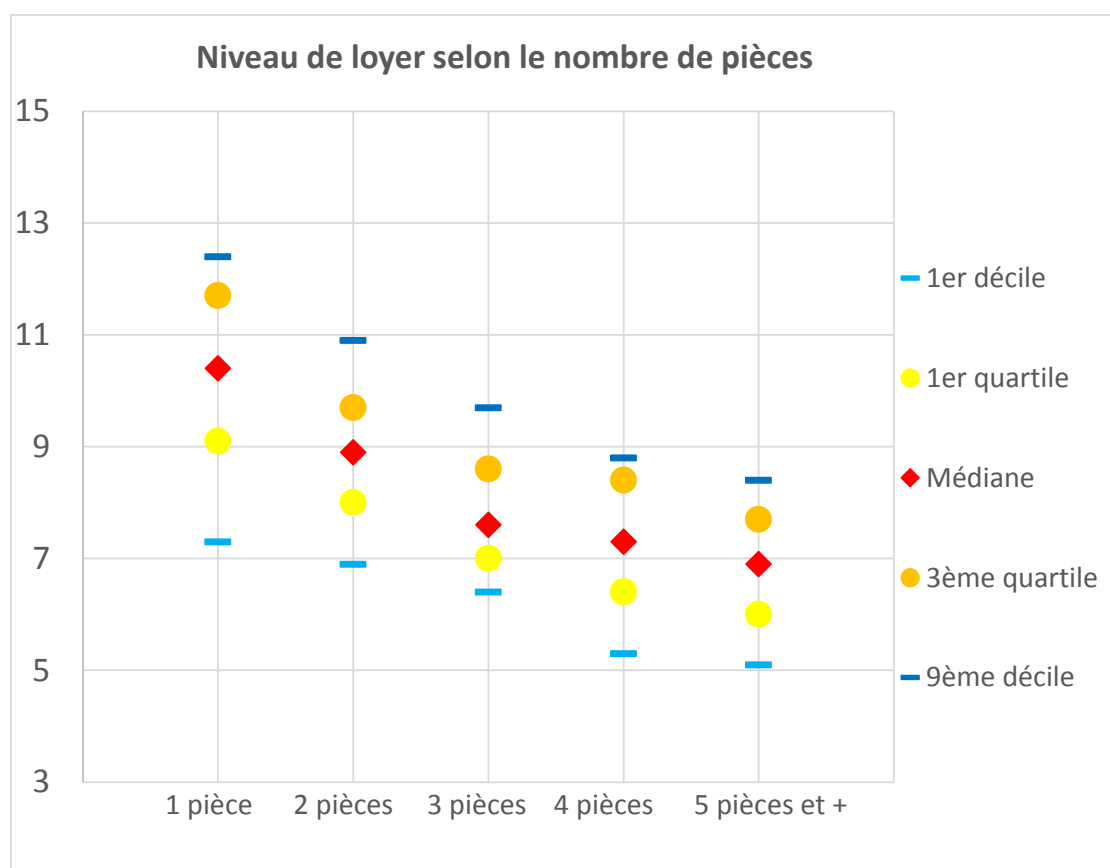
Au 1^{er} janvier 2020, le loyer médian pour l'ensemble du parc enquêté du Grand Chalons est de 8 euros par m², ce qui signifie qu'un loyer sur deux se situe au-dessus de ce montant et un sur deux se situe en-dessous.



Le loyer médian des maisons et des appartements est identique - 8 euros par m². La surface moyenne des maisons (90 m²) étant plus élevée que celle des appartements (60 m²), le loyer médian de celles-ci est par conséquent plus important : 715 euros contre 450 euros pour les appartements. Dans l'ensemble, l'écart interquartile (différence entre le 1^{er} et 3^{ème} quartile) est faible, 1,8 euros pour les maisons et 2,3 euros pour les appartements traduisant ainsi la présence d'un parc locatif privé stable et équilibré.

Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de logements enquêtés	202	545	537	261	126
Surface moyenne logements	33	48	65	87	110
Nombre d'appartements enquêtés	201	535	494	183	51
Surface moyenne appartements	33	48	64	86	99
Nombre de maisons enquêtées *	54			153	
Surface moyenne maisons*	63			102	



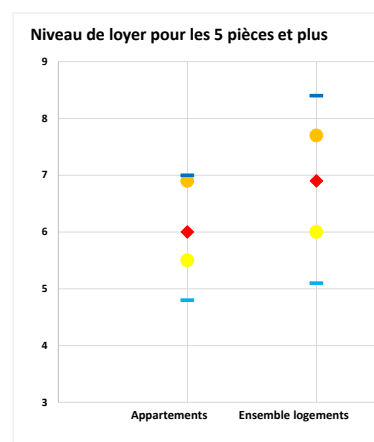
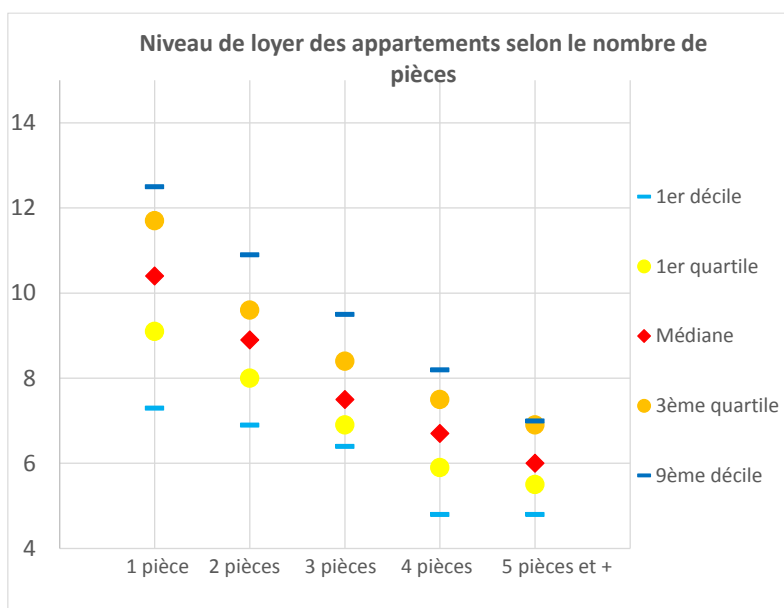
Les petits logements de type studios ou deux pièces se louent plus chers au m² que les grands logements. Le loyer mensuel médian par m² à la location s'élève à 10,4 euros pour un studio et tombe à 6,9 euros pour un T5 et plus.

**Les données pour les maisons par nombre de pièces étant sous le seuil des 50 observations fixées par le comité scientifique, les résultats sont ici regroupés – 1 à 3 pièces et de 4 pièces et plus.*

Le loyer moyen mensuel est de 324 euros pour les T1 et de 741 euros pour les T5 et plus. Les locataires de petites surfaces sont plus enclins à déménager que ceux louant de grandes surfaces, c'est le cas des étudiants qui prennent majoritairement une location annuelle. Cela engendre une demande plus importante sur le marché locatif pour les petits logements.

Les grands logements sont également très demandés mais ce type de biens reste rare sur le marché locatif.

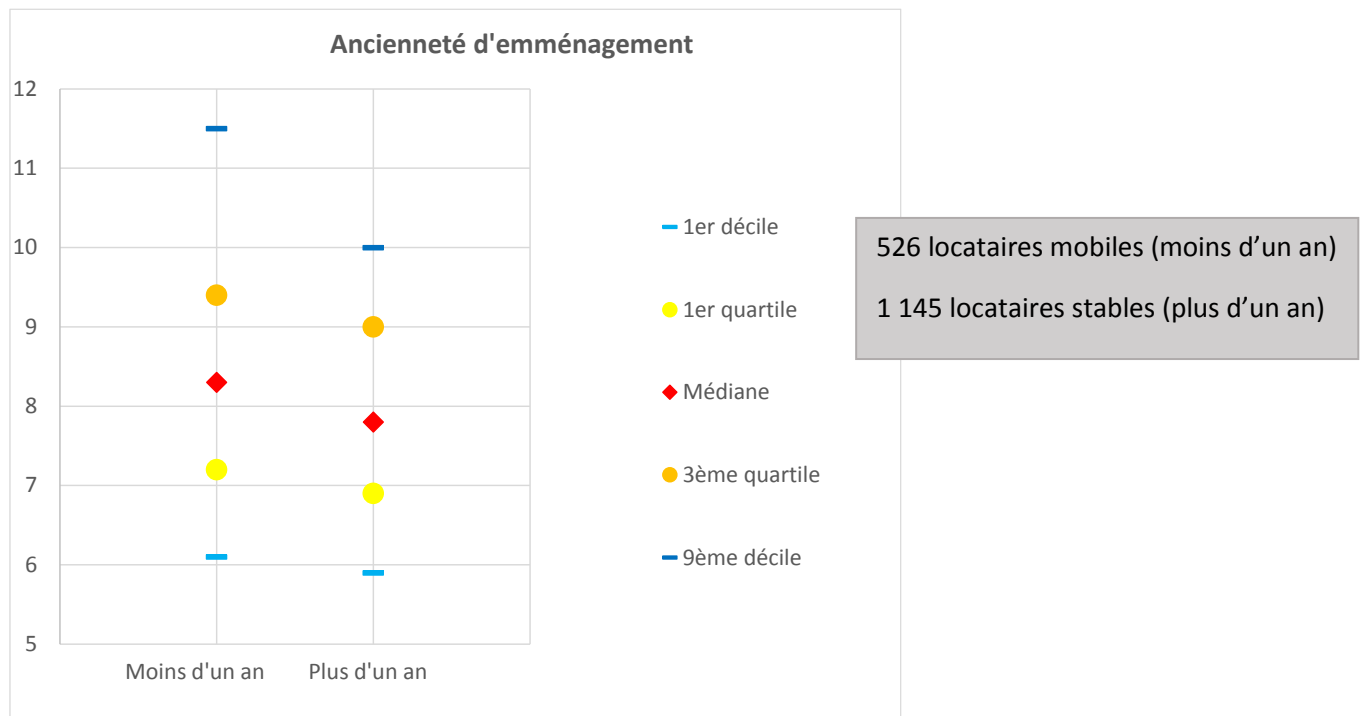
L'écart entre les 10 % de loyers les plus élevés et les 10 % de loyers les moins élevés est plus important pour les petits logements (5,1 euros pour les T1) que pour les grands logements (3,5 euros pour les T4). La présence sur le marché d'une plus grande hétérogénéité de petits logements explique cette dispersion plus importante.



Il y a peu de différence au niveau des dispersions entre l'ensemble des logements et les appartements. Seule une dispersion plus importante est visible sur les grands logements. Celle-ci est principalement due à la présence de maisons plus hétérogènes sur le marché de la location (surface, localisation, loyer, ...).

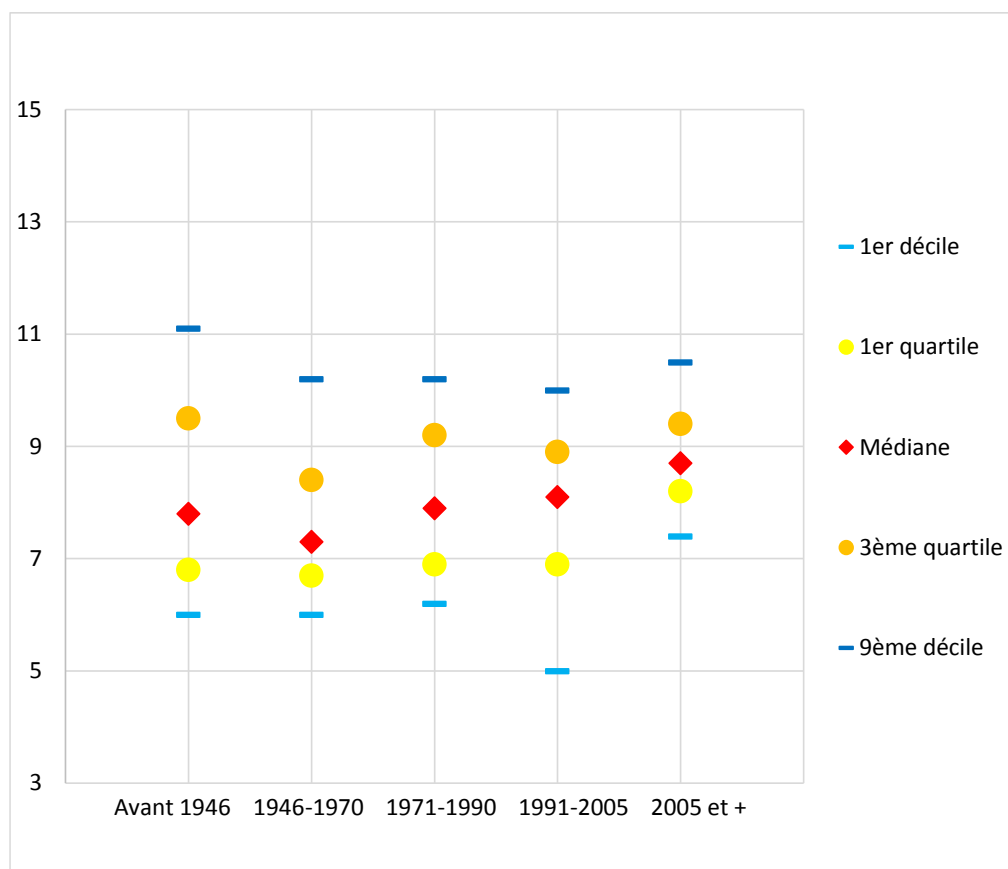
Le loyer moyen mensuel des appartements est de 324 euros pour les T1 et de 604 euros pour les T5 et plus.

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement



Le loyer des locataires stables est en général plus bas que celui des nouveaux entrants (emménagement depuis moins d'un an). Le loyer médian pour les nouveaux emménagés (moins d'un an) est plus élevé que pour celui des locataires stables : 8,3 euros par m² contre 7,8 euros par m². Un changement de locataire permet souvent au propriétaire d'augmenter le loyer sans forcément prendre en compte l'indice de référence des loyers.

Niveaux de loyers selon la période de construction



	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Nombre d'enquêtes	589	311	248	119	404
Surface moyenne	66	64	60	85	73

Le loyer médian le plus élevé est celui des logements construits après 2005. Ces derniers sont loués jusqu'à 1,4 € plus chers au m² que les autres logements, en particulier ceux datant de 1946 à 1970. Cela s'explique par des niveaux de prestations plus qualitatifs.

Les logements postérieurs à 1991 présentent le loyer médian le plus élevé, différents facteurs peuvent l'expliquer : meilleure qualité de vie des locataires, charges moins élevées, meilleur emplacement...

Les logements antérieurs à 1946 possèdent souvent un cachet recherché par certains locataires.

Note méthodologique

L'Adil de Saône-et-Loire suit une méthodologie nationale validée par comité scientifique indépendant. Les données recensées sont les loyers des logements occupés au 1er janvier de l'année en cours (parc locatif privé de résidences principales).

Des variables obligatoires sont de même collectées pour chaque logement enquêté :

- le type de logement (maison, appartement) ;
- le nombre de pièces ;
- la surface ;
- l'adresse du logement ;
- l'époque de construction ;
- l'ancienneté d'occupation du locataire.

Une enquête est effectuée auprès des administrateurs de biens de la zone étudiée ainsi qu'auprès des bailleurs ou locataires en gestion directe par le biais des consultants ADIL et d'une base de données créée.

Les données recueillies doivent être représentatives de l'ensemble des segments du parc locatif privé en termes de caractéristiques de logements (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ...). La zone étudiée doit au minimum avoir 1 000 observations pour que celle-ci soit validée.

L'Adil réalise : La géolocalisation, l'enrichissement des informations manquantes et les vérifications de la cohérence des données. Celles-ci sont ensuite transmises à l'ANIL qui effectue de nouveau des contrôles de cohérence, d'enrichissement, d'élimination des doublons ainsi qu'un redressement de l'échantillon afin de le rapprocher le plus possible des caractéristiques du parc locatif privé de l'agglomération étudiée.

Les données sont ensuite restituées à l'Adil qui les analyse, les présente, et les diffuse.

Seuls les résultats établis à partir de minimum 50 observations sont diffusables.

Perspectives 2021 et remerciements

L'année 2021 sera principalement consacrée à :

- Travailler sur la collecte en gestion directe et la collecte de maisons
- Consolider et maintenir nos liens avec les professionnels de l'immobilier et les particuliers
- Faire la demande d'agrément.

L'équipe de l'ADIL de Saône-et-Loire remercie l'ensemble des professionnels de l'immobilier et des particuliers ayant participé à cette étude. Elle remercie également ses différents partenaires, professionnels et institutionnels pour leur implication dans les travaux de l'observatoire.

Cette étude est financée par le Ministère de la Cohésion des Territoires, la Caisse de garantie du logement locatif social et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Saône-et-Loire.

Directrice de publication Mireille WEBER, directrice de l'Adil de Saône-et-Loire

Rédaction Patrick JAMMAL, chargé d'études habitat de l'Adil de Saône-et-Loire

Date d'édition : avril 2021



Partenaires contribuant à l'observatoire des loyers



ADIL 71 | 94, rue de Lyon 71040 Mâcon | Tel : 03 85 39 30 70
Email : adil71@adil71.org | Internet : www.adil71.org