



Observatoire Local des Loyers **Le Grand Chalon**

Les loyers du parc privé en janvier 2023

Sommaire

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL).....	3
Méthodologie	4
Carte du Grand Chalons et de ses communes	5
Le parc de logement du Grand Chalons et ses occupants selon l'Insee en 2020	6
Les loyers du parc privé du Grand Chalons selon l'OLL 71 en janvier 2023	9
Évolution des loyers dans le parc privé par ville dans le réseau OLL entre 2020 et 2022	13
Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et social dans le Grand Chalons en 2022 ..	14
Actualité juridique	16
L'ADIL de Saône-et-Loire	17

Les **loyers** de la présente publication sont calculés **hors charges** et ne concernent que le parc locatif privé **hors locations saisonnières et hors logements loués meublés**.

Parce que des chiffres sans source ne veulent rien dire, pour toute utilisation des données (chiffres, graphiques ou textes) de la présente publication, **merci de préciser la source des données** (« RP Insee 2020 » ou « OLL 71, collecte 2023 » par exemple).

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL)

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) a été créé en 2013 sous l'impulsion du Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement.

Coordonné par l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL), **il regroupe désormais 35 structures observant 62 agglomérations, soit plus de 50 % du marché locatif privé français.**

Les OLL appliquent une méthodologie commune, validée par un comité scientifique indépendant. Ce qui permet de :

- Disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire français,
- Evaluer l'effet des politiques publiques de l'habitat,
- Améliorer l'information du public.



Méthodologie

Quelques éléments clés sur la méthodologie commune aux OLL

Les OLL respectent des prescriptions méthodologiques communes définies par un comité scientifique national.

La collecte de données porte sur les loyers du parc privé (hors société d'économie mixte, HLM et maîtrise d'ouvrage d'insertion). Elle est limitée aux résidences principales.

Les objectifs de collecte, définis chaque année par l'ANIL, **visent à pouvoir présenter des résultats représentatifs de l'ensemble des segments du parc locatif** (type d'habitat, nombre de pièces, époque de construction, mode de gestion, ancienneté du locataire, ...).

L'Observatoire local contrôle l'intégrité et la cohérence des données puis les transmet à l'ANIL. Celle-ci effectue des contrôles supplémentaires et redresse les résultats afin qu'ils correspondent à la structure du parc et à son occupation réelle. L'OLL 71 et l'ANIL

garantissent la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations.

La collecte auprès des propriétaires bailleurs en gestion directe a été réalisée par téléphone. Pour les logements en gestion déléguée, la collecte a été réalisée principalement en lien avec les agences immobilières du territoire. Dans une moindre mesure, les données récoltées par l'observatoire des loyers du marché locatif privé Clameur ont aussi été mobilisées.

Les loyers présentés sont hors charges et ne concernent que les logements du parc locatif privé hors locations saisonnières et hors logements loués meublés.

Afin d'assurer la fiabilité des résultats, un minimum de 50 observations est nécessaire pour communiquer.

Carte du Grand Chalon et de ses communes



Le parc de logement du Grand Chalon et ses occupants selon l'Insee en 2020



114 258
habitants



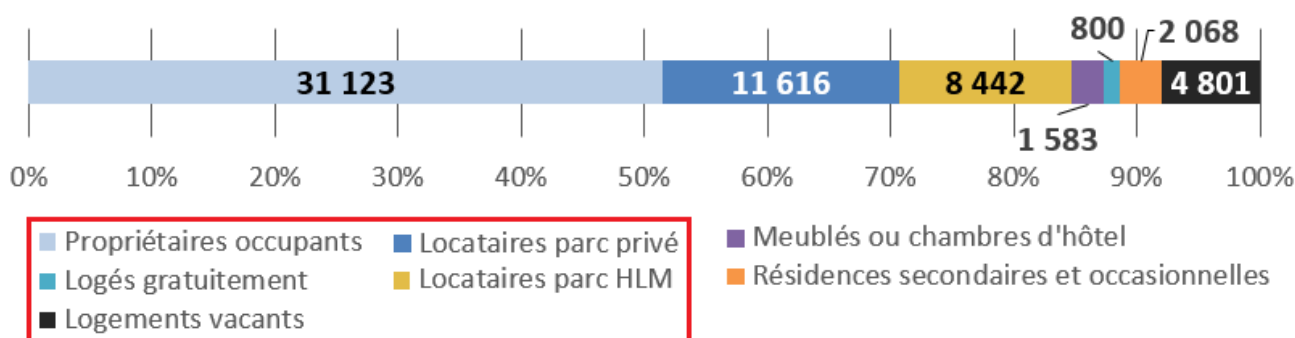
60 433
logements



53 564
résidences principales

Les **11 616** logements loués vides du parc locatif privé représentent **22 %** des résidences principales dans l'agglomération. Ces logements sont à **76 %** des appartements et à **66 %** des T3 ou plus. **64 %** du parc locatif privé loué vide est situé à Chalon-sur-Saône.

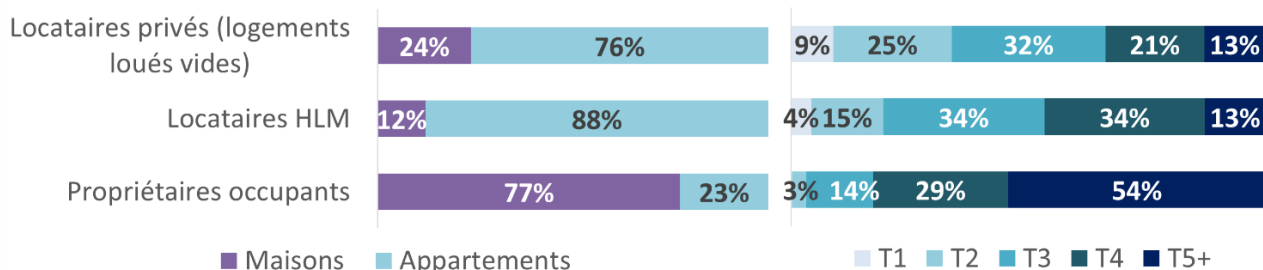
Répartition des logements selon leur statut d'occupation



Résidences principales

Source : Insee, RP 2020.

Typologie des résidences principales selon leur statut d'occupation



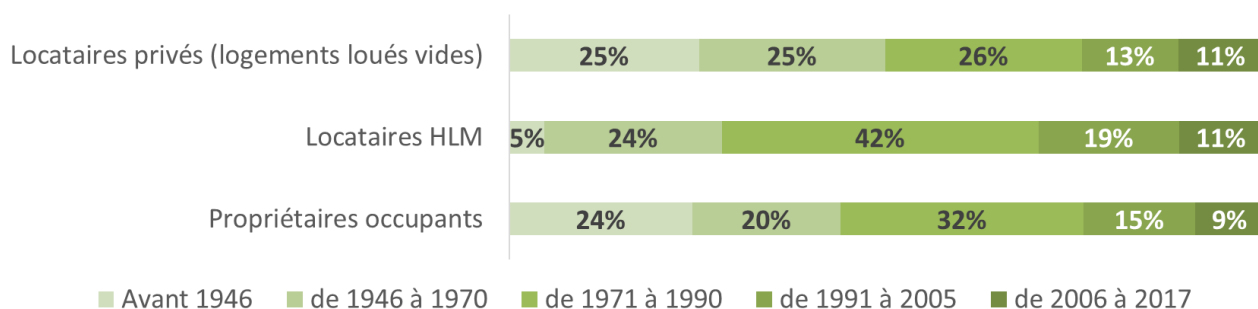
Source : Insee, RP 2020.

20 400 personnes sont locataires de logements vides dans le parc privé, soit environ **18 % de la population**.

Par rapport aux propriétaires occupants et aux locataires HLM, **les locataires dans le parc privé sont plus souvent des ménages de petite taille, jeunes et qui ont emménagés récemment**.

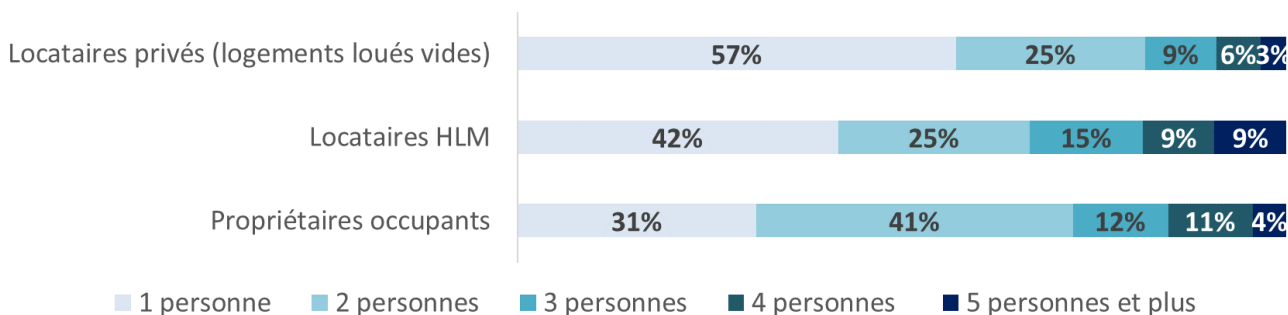
18 % des ménages locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

Époque de construction des résidences principales selon leur statut d'occupation



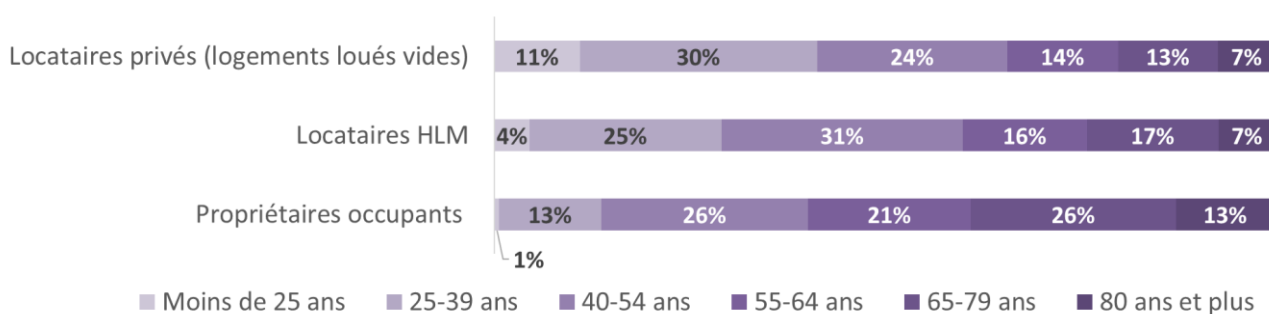
Source : Insee, RP 2020.

Taille des ménages selon le statut d'occupation des résidences principales



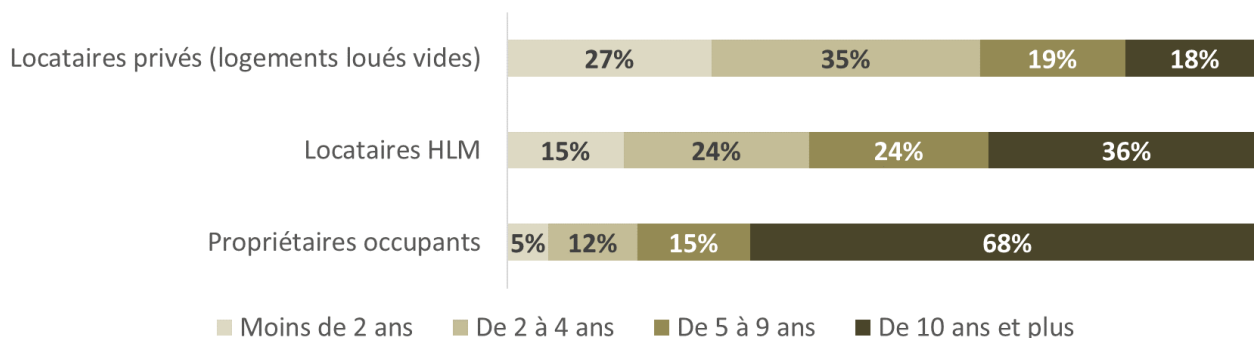
Source : Insee, RP 2020.

Tranche d'âge des ménages selon le statut d'occupation des résidences principales



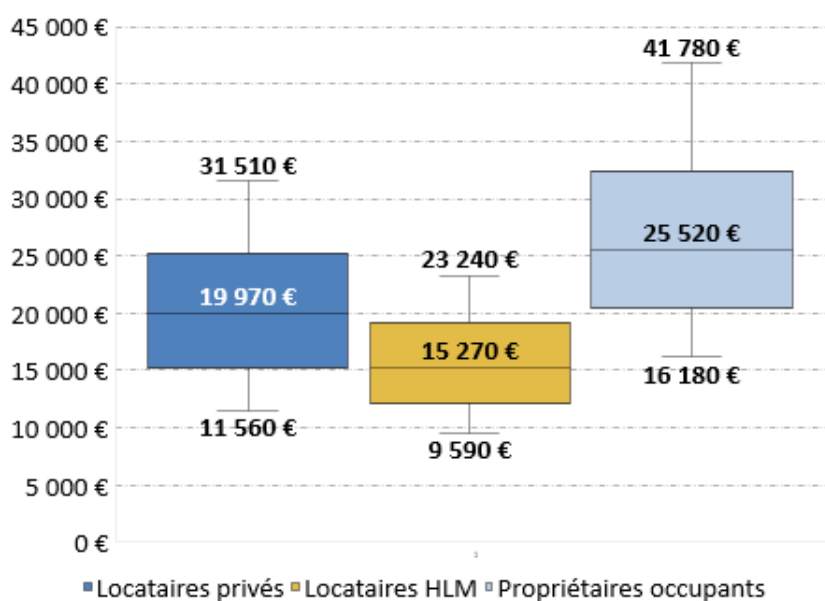
Source : Insee, RP 2020.

Durée d'emménagement selon le statut d'occupation des résidences principales



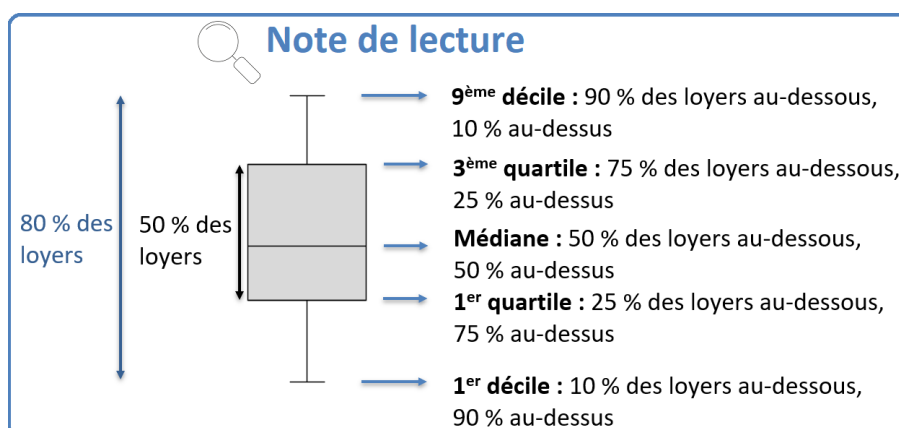
Source : Insee, RP 2020.

Distribution des revenus disponibles annuels par unité de consommation selon le statut d'occupation



Source : Insee, Filosofi 2021.

Note : les unités de consommation permettent de tenir compte des économies d'échelle dans les ménages. Pour plus de détails, [voir le site de l'Insee](#).



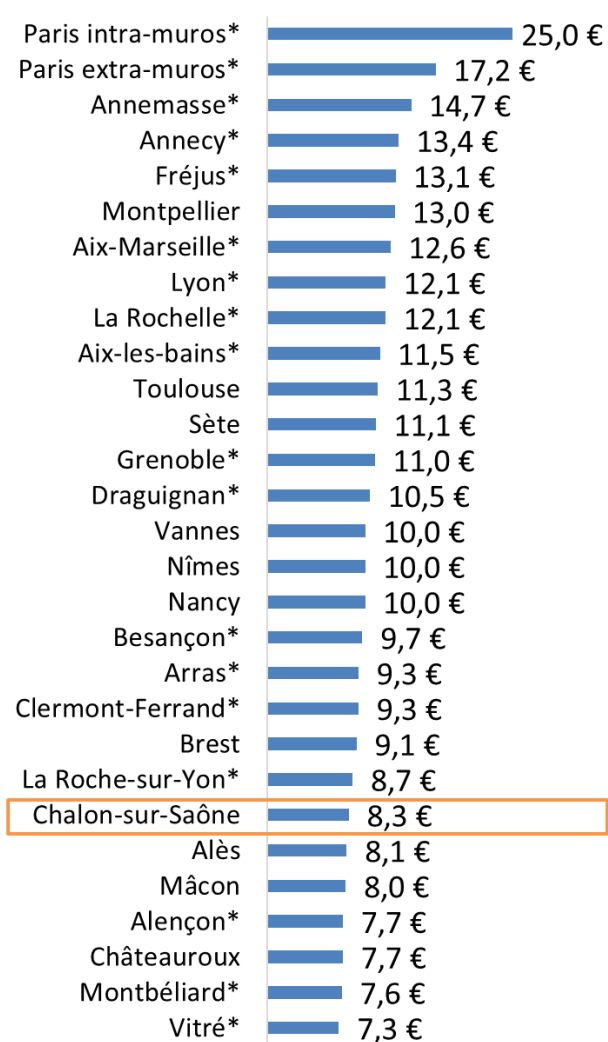
Les loyers du parc privé du Grand Chalon selon l’OLL 71 en janvier 2023

La collecte 2023 en bref :

1 468 logements locatifs privés collectés

13 % du parc locatif privé couvert

Loyer médian en € / m² (hors charges) par agglomération



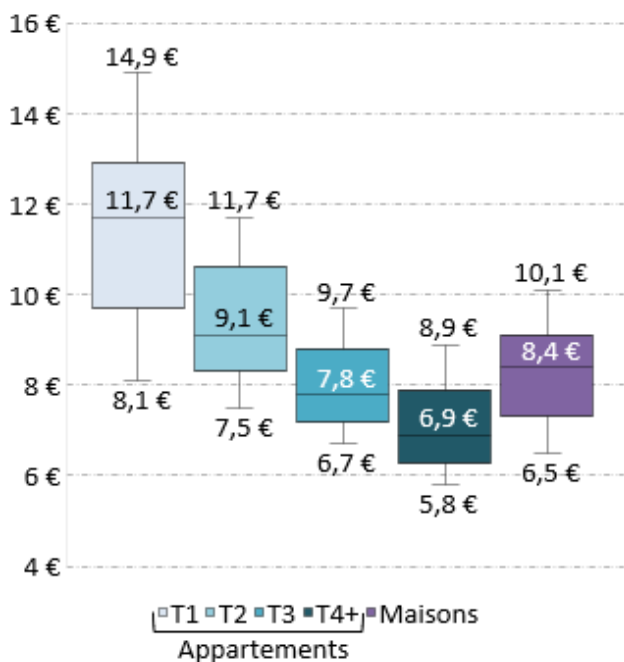
L’agglomération de Chalon-sur-Saône a un niveau de loyers dans le parc privé relativement faible comparée aux 62 autres agglomérations observées par le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Le loyer médian début 2023 est de 8,3 € / m² : 50 % des ménages locataires du parc privé (loué vide) payent un loyer au m² inférieur ou égal à 8,3 € / m² tandis que les 50 % restant payent au moins 8,3 € / m².

Source : résultats OLL 2023 (2022 si *).
Seule une partie des résultats disponibles pour les 62 agglomérations observées par les OLL est présentée dans ce graphique.

Le **loyer mensuel médian** (hors charges) d'un logement dans le Grand Chalon en janvier 2023 est de 513 € pour une surface moyenne de 70 m².

Le **loyer médian / m²** est de 8,3 €

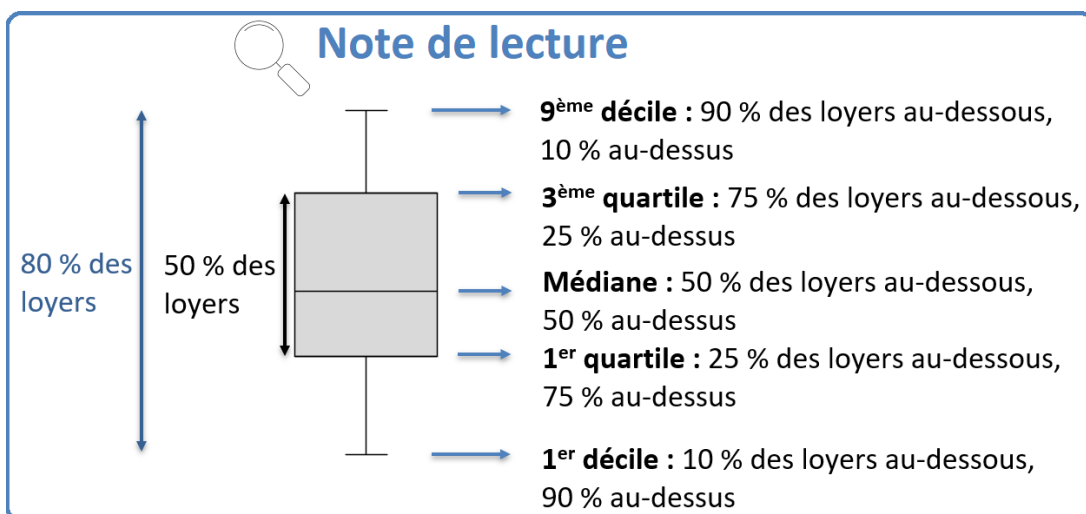
Dispersion des loyers (en € / m²) selon la typologie et le type d'habitat



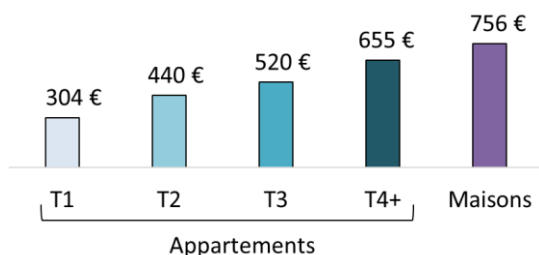
Source : OLL 71, collecte 2023.

Les petits logements sont mieux valorisés que les grands. Un ménage locataire sur deux paie au moins 11,7 € / m² pour un appartement 1 pièce début 2023. C'est 4,8 € / m² de plus que pour un appartement de 4 pièces ou plus. L'écart est encore plus net en observant les petites et les grandes surfaces : celles de moins de 30 m² ont un loyer médian de 12,8 € / m², soit 5,8 € / m² de plus que celles de 120 m² et plus.

La dispersion des loyers diminue aussi fortement avec la taille des logements : 50 % des locataires d'un appartement de type T1 versent un loyer compris entre 9,7 € et 12,9 € / m² (1^{er} et 3^{ème} quartiles), soit un écart de loyer de 3,2 € / m², contre un écart de 1,6 € / m² pour un appartement de 4 pièces et plus.



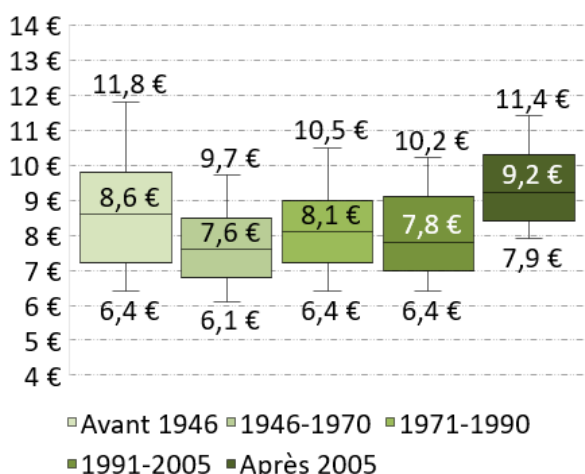
Loyer mensuel médian (en €) selon la typologie et le type d'habitat



Source : OLL 71, collecte 2023.

Le loyer mensuel médian est de 304 € pour les studios (29 m² en moyenne) contre 655 € pour les 4 pièces et plus (94 m² en moyenne) et 756 € pour une maison (96 m²).

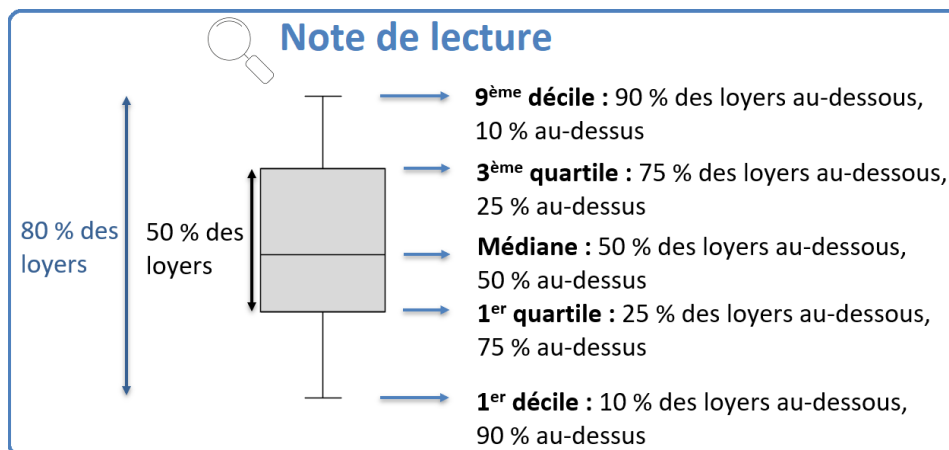
Dispersion des loyers (en € / m²) selon l'époque de construction



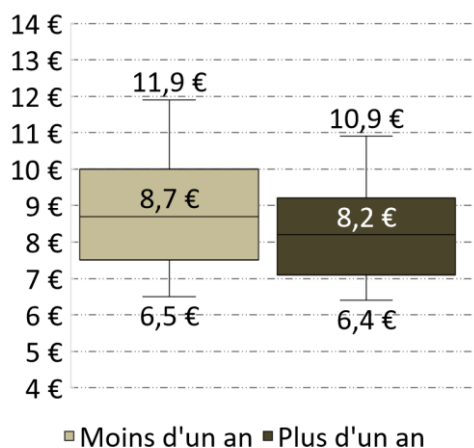
Source : OLL 71, collecte 2023.

La période de construction est aussi un facteur déterminant du niveau du loyer (hors charges) car elle permet d'apprécier partiellement la qualité du bâti et du logement. Les logements les plus abordables selon ce critère sont plutôt les logements construits entre 1946 et 1970. À l'opposé, les logements construits après 2005 sont nettement mieux valorisés. Les biens construits avant 1946 ont une dispersion des loyers très importante, signe que certains biens peuvent être en mauvais état tandis que d'autres logements, bien situés et en bon état, peuvent être très bien valorisés.

Le loyer mensuel médian (hors charges) est de 481 € pour un logement construit entre 1946 et 1970 (67 m² en moyenne) contre 700 € pour un bien construit après 2005 (73 m² en moyenne).



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



■ Moins d'un an ■ Plus d'un an

Source : OLL 71, collecte 2023.

Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer médian des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (locataires mobiles). Le loyer de marché augmente généralement plus vite que le loyer des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables) car les relocations ne sont pas encadrées par l'indice de référence des loyers (IRL).

Dans le Grand Chalon, ce loyer de marché est de 8,7 € / m² en 2023, soit 0,5 € / m² de plus par rapport aux locataires en place depuis au moins un an. Au-delà de l'augmentation des loyers, cet écart s'explique aussi par le fait que les locataires mobiles habitent plus souvent dans de petits logements, loués plus chers, que les locataires stables (5 m² de moins en moyenne).

Les données collectées pour 2023 ne sont pas suffisamment nombreuses pour aller plus loin dans l'analyse du loyer de marché.

Les principaux résultats en un clin d'œil !

Typologie		Surface habitable moyenne	Loyer mensuel médian	Loyer mensuel en €/m ²					Nombre de références
				1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Loyer médian	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	
Appartements	T1	29 m ²	304 €	8,1 €	9,7 €	11,7 €	12,9 €	14,9 €	166
	T2	47 m ²	440 €	7,5 €	8,3 €	9,1 €	10,6 €	11,7 €	457
	T3	66 m ²	520 €	6,7 €	7,2 €	7,8 €	8,8 €	9,7 €	454
	T4	94 m ²	655 €	5,8 €	6,3 €	6,9 €	7,9 €	8,9 €	238
	Ensemble	62 m ²	475 €	6,4 €	7,2 €	8,3 €	9,5 €	11,5 €	1 315
Maisons		96 m ²	756 €	6,5 €	7,3 €	8,4 €	9,1 €	10,1 €	153
Époque de construction	Avant 1946	69 m ²	500 €	6,4 €	7,2 €	8,6 €	9,8 €	11,8 €	489
	1946-1970	67 m ²	481 €	6,1 €	6,8 €	7,6 €	8,5 €	9,7 €	256
	1971-1990	69 m ²	484 €	6,4 €	7,2 €	8,1 €	9,0 €	10,5 €	237
	1991-2005	89 m ²	700 €	6,4 €	7,0 €	7,8 €	9,1 €	10,2 €	86
	Après 2005	73 m ²	610 €	7,9 €	8,4 €	9,2 €	10,3 €	11,4 €	400
Ancienneté d'occupation	Moins d'un an	67 m ²	500 €	6,5 €	7,5 €	8,7 €	10,0 €	11,9 €	337
	Plus d'un an	72 m ²	523 €	6,4 €	7,1 €	8,2 €	9,2 €	10,9 €	1 131
Ensemble		70 m ²	513 €	6,4 €	7,2 €	8,3 €	9,4 €	11,1 €	1 468

Source : OLL 71, collecte 2023.

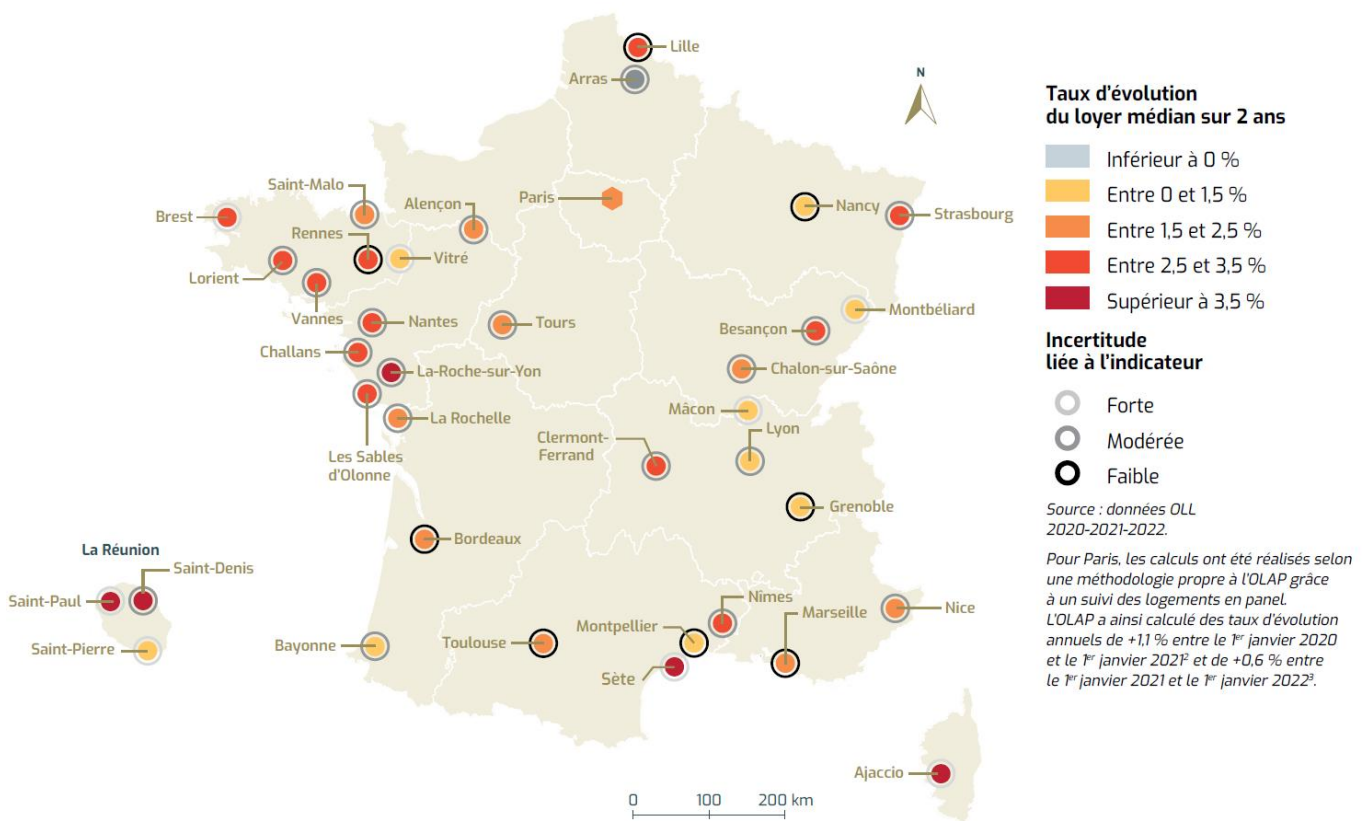
Évolution des loyers dans le parc privé par ville dans le réseau OLL entre 2020 et 2022

Dans « [Les loyers du parc privé en France – édition 2024](#) » (avril 2024), l'ANIL diffuse pour la 1^{ère} fois des indicateurs d'évolution de loyers produits à partir des données du réseau des OLL. « Leur production a été réalisée au moyen d'une méthode économétrique validée par le Comité scientifique de l'observation des loyers. **Ces indicateurs présentent les taux d'évolution des loyers médians dans les villes-centres des agglomérations** sur deux années cumulées entre 2020 et 2022.

Ils sont présentés dans la carte ci-dessous selon 5 classes, dont la lecture est assortie d'une précision sur le niveau d'incertitude statistique en fonction de l'ampleur de l'intervalle de confiance¹. »

Les indices de référence des loyers (IRL) au 1^{er} janvier 2020 et 1^{er} janvier 2021 s'établissaient respectivement à + 1,2 % et + 0,46 %. Dans les zones tendues (dont ne font pas partie Mâcon et Chalon-sur-Saône), l'évolution des loyers à la relocation et au renouvellement du bail est en principe plafonnée à celle de l'IRL².

Évolution des loyers médians au m² par ville entre 2020 et 2022



¹ L'intervalle de confiance correspond aux bornes inférieures et supérieures entre lesquelles l'indicateur d'évolution se situe avec 95 % de chance. L'écart entre la borne inférieure et la borne supérieure peut varier de 1,2 point à 5,6 points de pourcentage.

² À ne pas confondre avec l'expérimentation de l'encadrement des loyers applicables dans quelques agglomérations de zones tendues.

Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et social dans le Grand Chalon en 2022

Le parc locatif privé loué vide représente 19 % des logements dans le Grand Chalon contre 14 % pour le parc social en 2020. La fixation des loyers dans ces deux parcs obéit cependant à des règles très différentes.

Les logements sociaux ont des loyers réglementés, fortement influencés par le financement initial de l'opération, et leur attribution est encadrée. En revanche, pour le parc locatif privé, le locataire est choisi librement par le bailleur ou le gestionnaire, et les niveaux de loyers sont définis en toute liberté (sauf dans certains cas précis).

La comparaison des niveaux de loyers de ces deux catégories du parc locatif est d'abord un indicateur de tension. Dans les marchés tendus, les loyers dans les parcs privé et social sont différents, tandis que dans les territoires détendus, une partie de ces deux parcs se superpose, ce qui peut être analysé comme une forme de concurrence.

Ces premiers éléments d'analyse peuvent ensuite être complétés par l'analyse du positionnement de l'offre privée et publique. Cette dernière est essentielle dans le cadre de la politique locale de l'habitat, telle que la programmation d'une offre nouvelle de logements locatifs, le développement éventuel d'un parc intermédiaire dont les loyers se situent entre ceux du parc social et privé ou bien l'élaboration d'une stratégie pour le développement du conventionnement Anah.

Pour aller plus loin dans l'analyse, nous ne pouvons que recommander [l'étude « Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public » \(décembre 2021\), réalisée par l'ANIL et la FNAU.](#) Les principaux résultats de cette étude ont été mis à jour par l'ANIL dans [« Les loyers du parc privé en France – édition 2024 » \(avril 2024\).](#) Ces publications s'appuient entre autres sur les données remontées par les Observatoires locaux des loyers, l'une des grandes forces de ce réseau étant la méthodologie commune qui permet de comparer les résultats les uns aux autres.

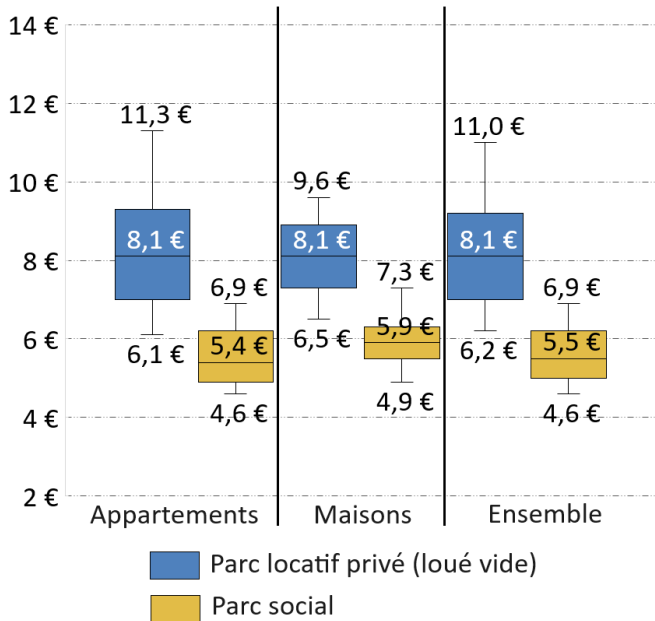
Précisons aussi qu'**entre 2019 et 2022, le taux de vacance commerciale** (pourcentage de logements offerts à la location et inoccupés au sein du parc total) **d'un logement social s'est réduit dans le Grand Chalon : 7 %** de logements sociaux étaient vacants au 1^{er} janvier 2019 contre 5 % au 1^{er} janvier 2022.

Méthodologie

En mars 2023, [les dernières données disponibles concernant les logements sociaux portent sur la situation au 1^{er} janvier 2022.](#) Elles proviennent des remontées d'informations des bailleurs sociaux au Ministère du Logement (RPLS 2022). Nous utiliserons les données 2022 de notre OLL pour la comparaison ([publiées en octobre 2023 sur le site \[www.observatoires-des-loyers.org\]\(http://www.observatoires-des-loyers.org\)](#)).

Les indicateurs de dispersion des loyers sociaux ont été calculés par l'ANIL, sur la base de la méthodologie de l'Union Sociale de l'Habitat (USH). Les loyers calculés pour les deux parcs locatifs sont hors charges.

Dispersion des loyers (en € / m²) selon le type d'habitat et le type de parc locatif



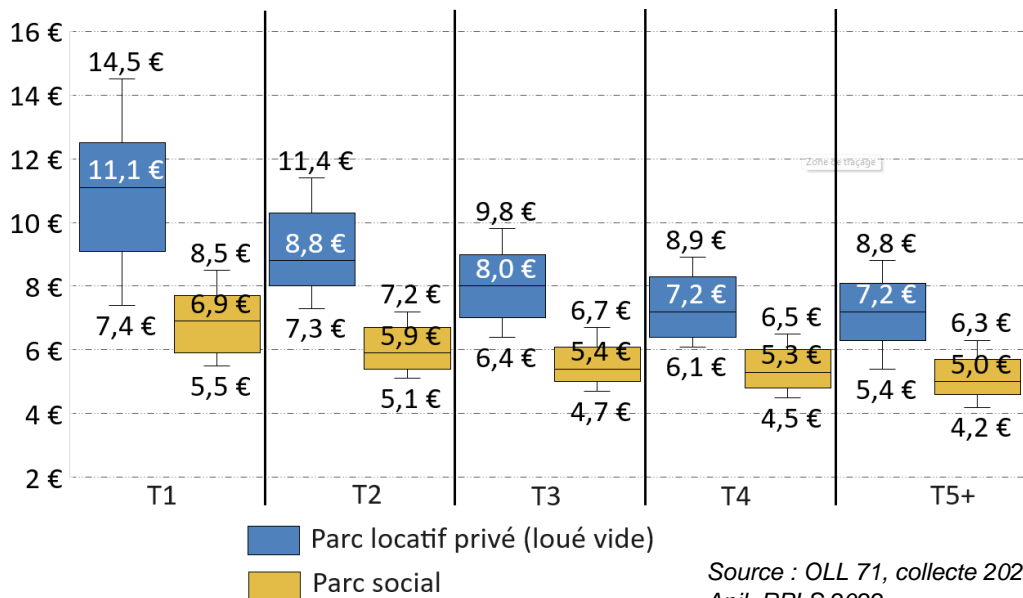
Du point de vue des loyers demandés, les parcs locatifs privé et social sont très complémentaires dans le Grand Chalon concernant les T2 et les T3.

Dans le cas des T1 et des logements d'au moins 4 pièces, la porosité entre ces deux parcs est plus importante. Autrement dit, c'est parmi les T1 et les grands logements que les loyers les plus bas du parc privé, majoritairement des logements anciens, sont équivalents aux loyers élevés du parc social, généralement les plus récents. Un certain nombre de ces logements peut donc s'adresser à des ménages au budget comparable.

Le positionnement de ces deux parcs ne se résume cependant pas à leur accessibilité financière.

Source : OLL 71, collecte 2022 ; Anil, RPLS 2022.

Dispersion des loyers (en € / m²) selon le nombre de pièces et le type de parc locatif



Source : OLL 71, collecte 2022 ; Anil, RPLS 2022.

Note de lecture

- 9^{ème} décile : 90 % des loyers au-dessous, 10 % au-dessus
- 3^{ème} quartile : 75 % des loyers au-dessous, 25 % au-dessus
- Médiane : 50 % des loyers au-dessous, 50 % au-dessus
- 1^{er} quartile : 25 % des loyers au-dessous, 75 % au-dessus
- 1^{er} décile : 10 % des loyers au-dessous, 90 % au-dessus

80 % des loyers (span from 1^{er} quartile to 9^{ème} décile)

50 % des loyers (span from 1^{er} quartile to 3^{ème} quartile)

Actualité juridique

Protéger les logements contre l'occupation illicite (loi dite « Kasbarian » ou « anti-squat »)

Cette loi de juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a pour objectifs de clarifier la définition juridique du squat et de mieux sanctionner cette infraction mais également d'accélérer les procédures dans le cadre des litiges liés à des impayés de loyer.

Plus précisément, **la nouvelle loi durcit les peines encourues pour le squat d'un domicile** (jusqu'à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende) et **précise cette notion** pour y inclure tout local d'habitation contenant des meubles qu'il s'agisse ou non d'une résidence principale (article L226-4 du Code pénal).

La procédure administrative d'évacuation forcée qui s'appliquait uniquement au domicile est désormais étendue à tous les locaux d'habitation illégalement occupés.

Au-delà des domiciles, **un nouveau délit "d'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel" a été créé**, tandis qu'une nouvelle infraction **visé les locataires en impayés de loyer restés dans le logement à l'issue d'un jugement d'expulsion devenu définitif**.

Dans les cas d'impayés de loyers, certains délais de la procédure contentieuse ont été

réduits : délai du commandement de payer, délai entre l'assignation et l'audience, possibilité pour le juge de réduire ou supprimer le délai du commandement de quitter les lieux.

Enfin des mesures renforcent la prévention des expulsions locatives, en particulier en précisant le rôle et les missions des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX).

Pour rappel, les CCAPEX visent à piloter la stratégie de prévention des expulsions et à coordonner l'action des différents acteurs dans un département (préfecture, Conseil départemental, Adil, travailleurs sociaux, etc.).

Vous êtes propriétaire bailleur ou locataire, et rencontrez une situation d'impayés, n'hésitez pas à vous adresser aux juristes de l'ADIL de Saône-et-Loire pour vous faire accompagner ! Elles pourront vous apporter des informations précises et adaptées à votre situation personnelle. Ces conseils sont gratuits et neutres.

⇒ **Le numéro « SOS Loyers impayés » est le : 0 805 160 075 (numéro vert joignable du lundi au vendredi (appel et service gratuits)).**

L'ADIL de Saône-et-Loire

En Saône-et-Loire, [l'Agence Départementale d'Information sur le Logement \(ADIL\)](#) a ouvert ses portes en 1980.

Associations de droit privé régies par la loi de 1901, les ADIL restent autonomes tout en se conformant à des règles d'agrément communes à l'ensemble du réseau **qui garantissent la neutralité, l'indépendance et la qualité des conseils juridiques, financiers et fiscaux délivrés chaque année en matière de logement.**

La Loi SRU du 13 novembre 2000 a institutionnalisé le **caractère d'intérêt général des missions des ADIL** et entériné les modalités de leur fonctionnement multi partenarial.

L'arrêté du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, en date du 30 septembre 2009 (paru au Journal Officiel le 24 octobre 2009), porte agrément de l'ADIL de Saône-et-Loire.

[L'ANIL](#) fédère ce vaste réseau des ADIL et met à disposition des outils : analyses juridiques et statistiques, documentations grand public, trames et maquettes. Elle porte aussi la voix

des ADIL auprès des acteurs nationaux des politiques du logement et de l'habitat.

L'ADIL assure une information juridique, financière et fiscale gratuite pour tous en matière de logement.

De par sa connaissance des dispositifs, l'ADIL informe sur les aides légales et extra-légales, les manières de faire valoir les droits et les obligations de chacun. Elle propose également son expertise aux professionnels de l'immobilier, aux bailleurs, aux associations et aux collectivités.

En complément de ses missions de base, l'ADIL mène des actions spécifiques dans différents domaines en adéquation avec les besoins des territoires :

- L'exploitation statistique, l'observation et l'analyse des tendances en matière d'habitat, de logement et de loyers,
- L'information, l'orientation et les conseils pour les ménages ayant un projet de travaux,
- La lutte contre le logement indécent,
- La prévention des expulsions locatives.

Créé en 2019, l'Observatoire Local des Loyers de Saône-et-Loire (OLL 71) est porté par l'ADIL de Saône-et-Loire. L'objectif est d'améliorer la connaissance du marché locatif privé dans les intercommunalités de Mâconnais-Beaujolais Agglomération et du Grand Chalons.

Depuis août 2022, l'Observatoire Local des Loyers de Saône-et-Loire est agréé par l'Etat.



**PRÉFET
DE SAÔNE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Étude réalisée par l'ADIL de Saône-et-Loire

Date de publication : avril 2024.

Directrice de publication : Mireille WEBER, Directrice.

Réalisation de l'étude : Maël LE BERRE, Chargé d'études,
avec l'équipe de l'ADIL 71.



Tél : 03 85 39 30 70

adil71@adil71.org

www.adil71.org

94 rue de Lyon, 71000 MACON