

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MACONNAIS BEAUJOLAIS AGGLOMERATION



RÉSULTATS DE L'ÉTUDE 2020
LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Sommaire

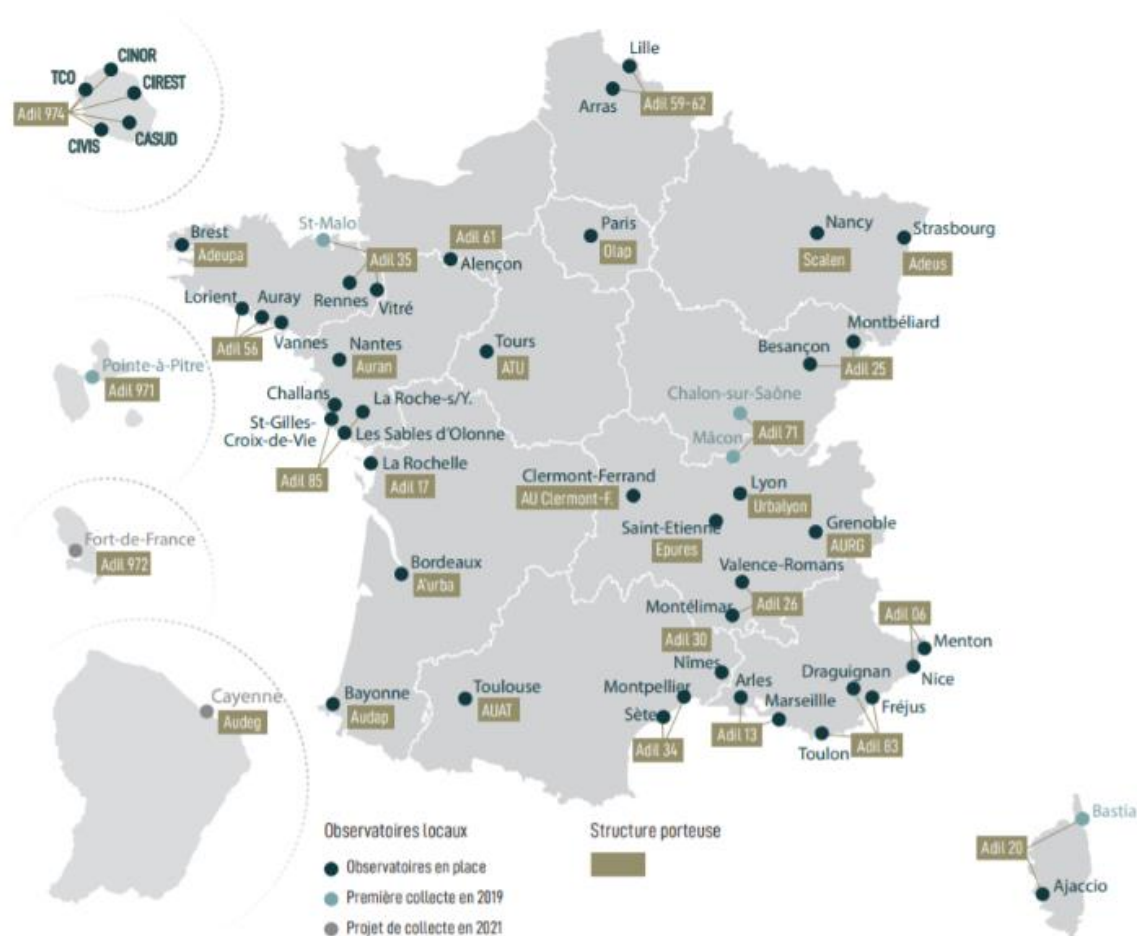
L'observatoire local des loyers (OLL)	3
Périmètre d'observation	4
Les objectifs de collecte pour l'année 2020	5
Données cadrage	6
Note de lecture	7
Loyer du parc privé au 1er janvier 2020	8
Niveaux de loyers selon le nombre de pièces	9
Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement	11
Niveaux de 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.

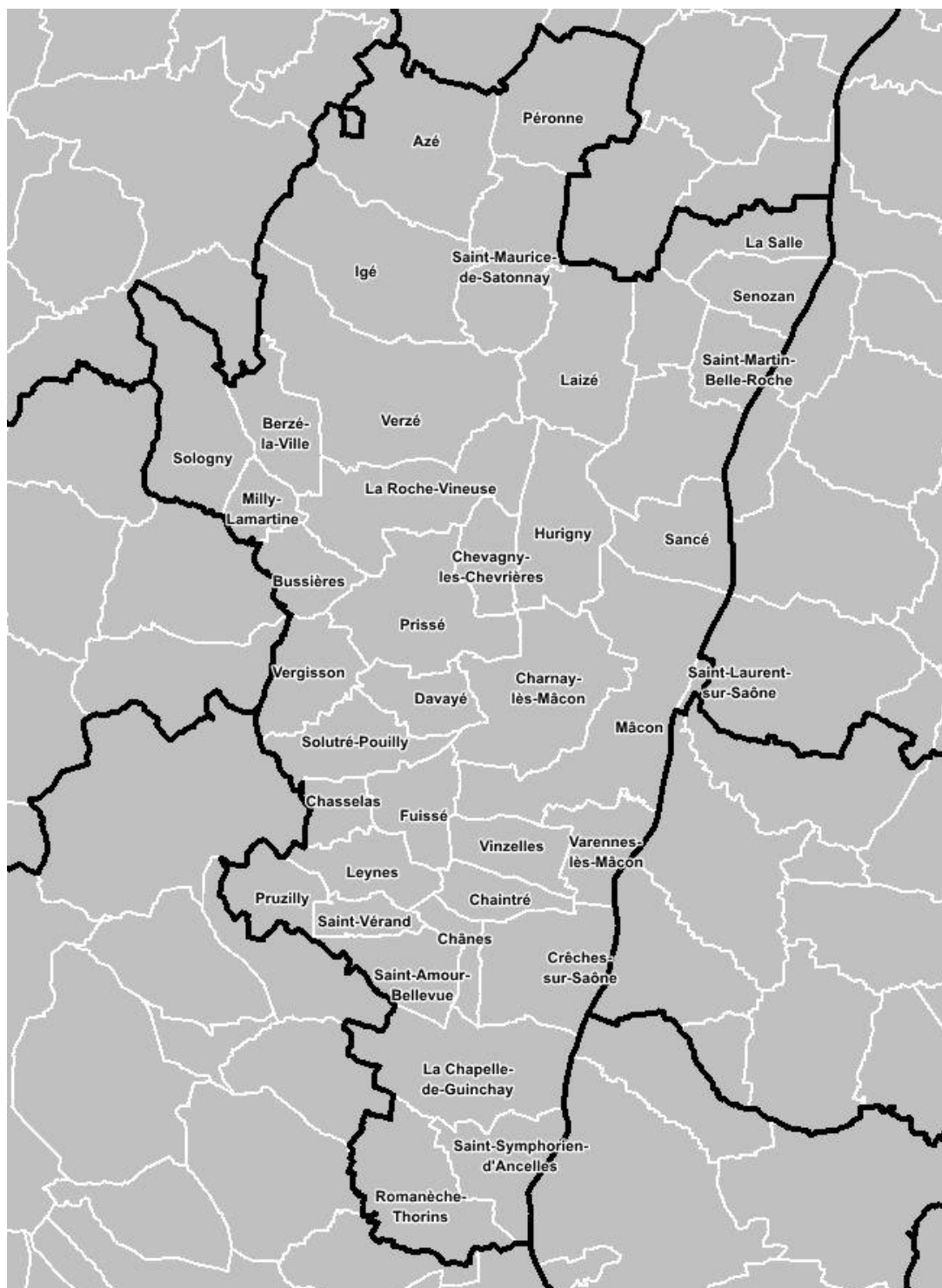
En 2020, ce réseau compte 32 observatoires répartis sur 53 agglomérations. 18 observatoires sont gérés par des Adil, 14 observatoires par des agences d'urbanisme et un par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).



Périmètre d'observation

Le périmètre d'observation est celui de la communauté d'agglomération Mâconnais Beaujolais Agglomération – 39 communes (La commune de Mâcon est la plus peuplée : 34 000 habitants).

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



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
98	268	348	271	165	1 150	311

Gestion directe

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	Dont maison
10	29	37	29	18	123	33

Dont 20 logements loués meublés

Requêtes collectées

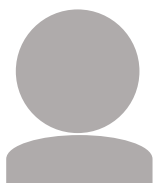
L'Adil a collecté auprès des agences immobilières 3 000 biens, qui une fois le travail de nettoyage effectué, représente 1 810 biens validés (logements ayant toutes les variables obligatoires). Nous avons de même collecté 160 logements locatifs privés en gestion directe (propriétaires indépendants, mairies, ...)

Les objectifs globaux de collecte pour l'année 2020 sont atteints : 1 970 logements collectés soit 155 % des objectifs.

Les objectifs ont été atteints en gestion déléguée (157%) et en gestion directe (130 %).

Les objectifs pour les 5 pièces et plus (78%) et les maisons (53%) ne sont pas atteints en gestion déléguée mais le sont en gestion directe (106% et 112% respectivement)

Données cadrage



77 500
Habitants



35 400
Ménages



2,1
Personnes / ménages



88 % de résidences principales

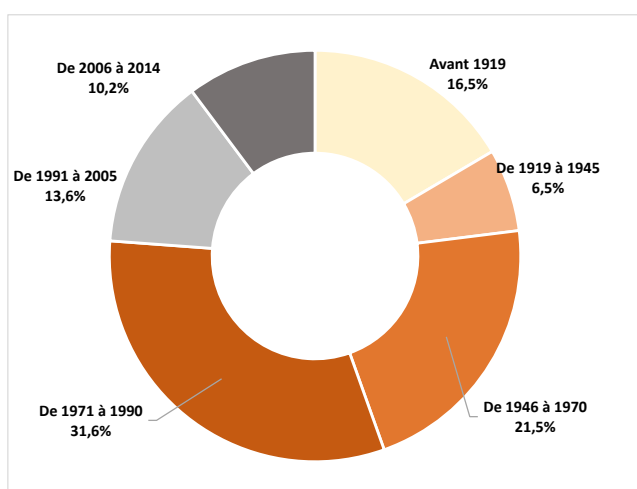


52 % de maisons

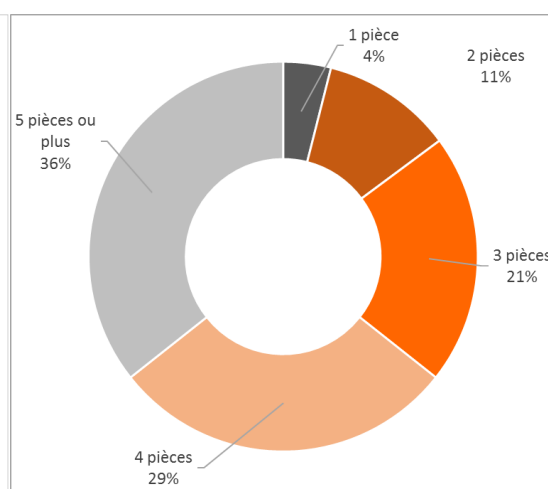


55 % de propriétaires
43 % de locataires
Dont 20 % dans le parc social

Résidence principale selon la période de construction

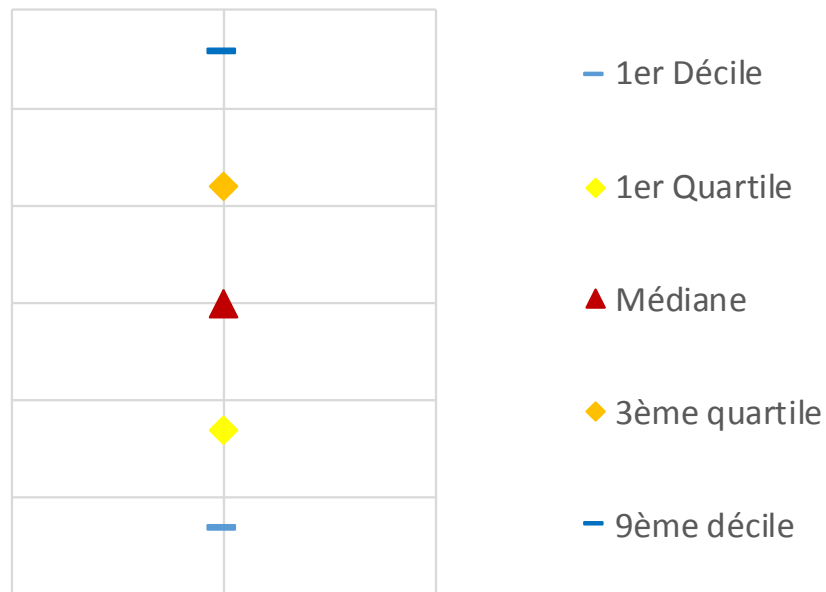


Résidence principale selon le nombre de pièces



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

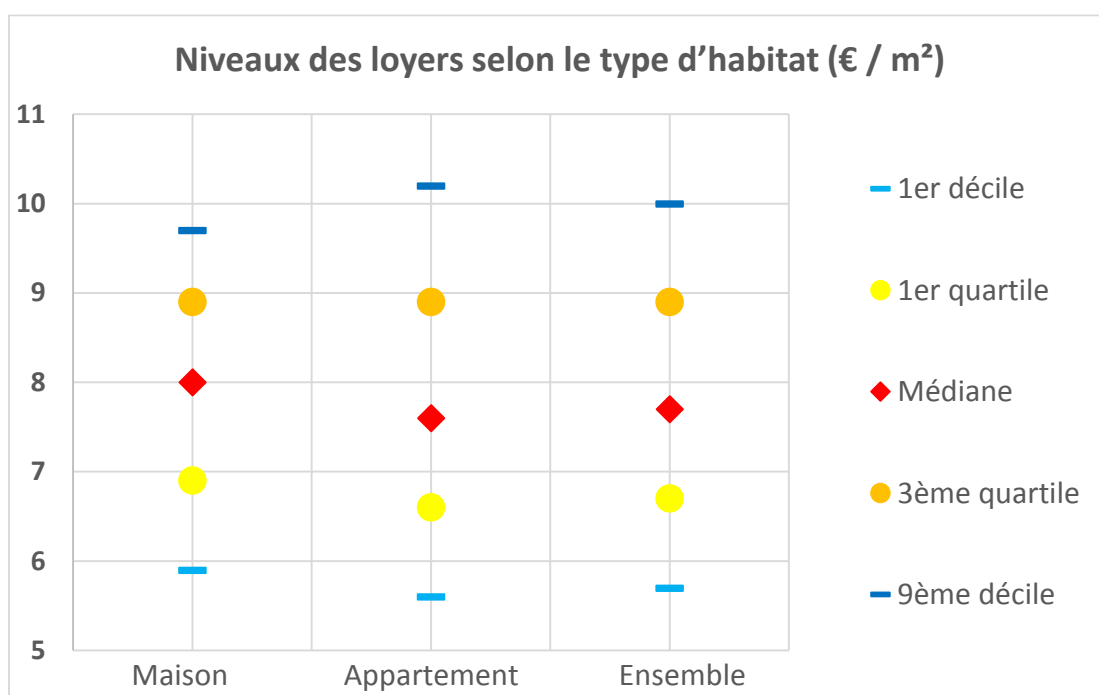
1^{er} décile : 90 % des loyers se trouvent au-dessus de cette valeur et 10 % se trouvent en-dessous

Loyer du parc privé au 1er janvier 2020

1 970 logements ont été enquêtés dans le territoire du Mâconnais Beaujolais dont 203 maisons et 1 763 appartements. La surface moyenne des logements enquêtés est de 72 m² pour un loyer mensuel moyen de 542 euros.

	Maison	Appartement	Ensemble
Nombre de logements enquêtés	203	1 767	1 970
Superficie moyenne (m ²)	95	64	72
Loyer médian (€)	778	452	506

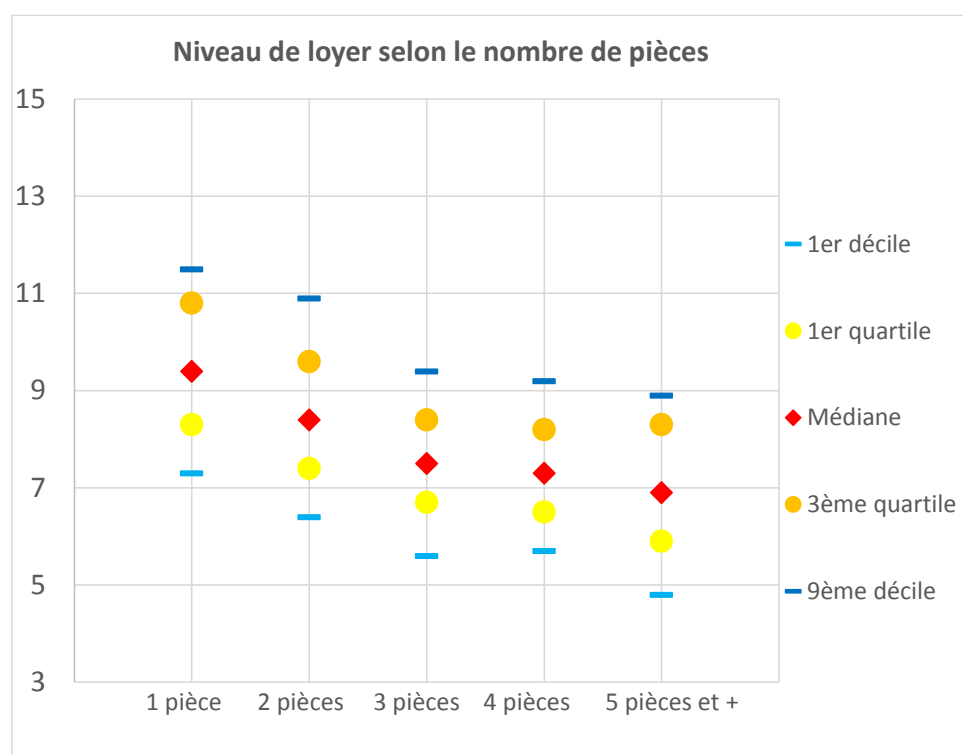
Le loyer médian pour l'ensemble du parc enquêté est de 7,7 euros par m², ce qui signifie qu'un loyer sur deux se situe au-dessus de ce montant et un sur deux se situe en-dessous.



Le loyer médian des maisons et des appartements est quasiment identique, respectivement 8 et 7,6 euros par m². La surface moyenne des maisons (95 m²) étant plus élevée que celle des appartements (64 m²), le loyer médian de celles-ci est par conséquent plus important : 778 euros contre 452 euros pour les appartements. Dans l'ensemble, l'écart interquartile (différence entre le 1^{er} et 3^{ème} quartile) est faible, 2 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	249	587	628	358	148
Surface moyenne logements	32	49	69	90	114
Nombre d'appartements enquêtés	243	578	581	277	88
Surface moyenne appartements	32	49	69	83	108
Nombre de maisons enquêtées *	62			141	
Surface moyenne maisons*	65			105	



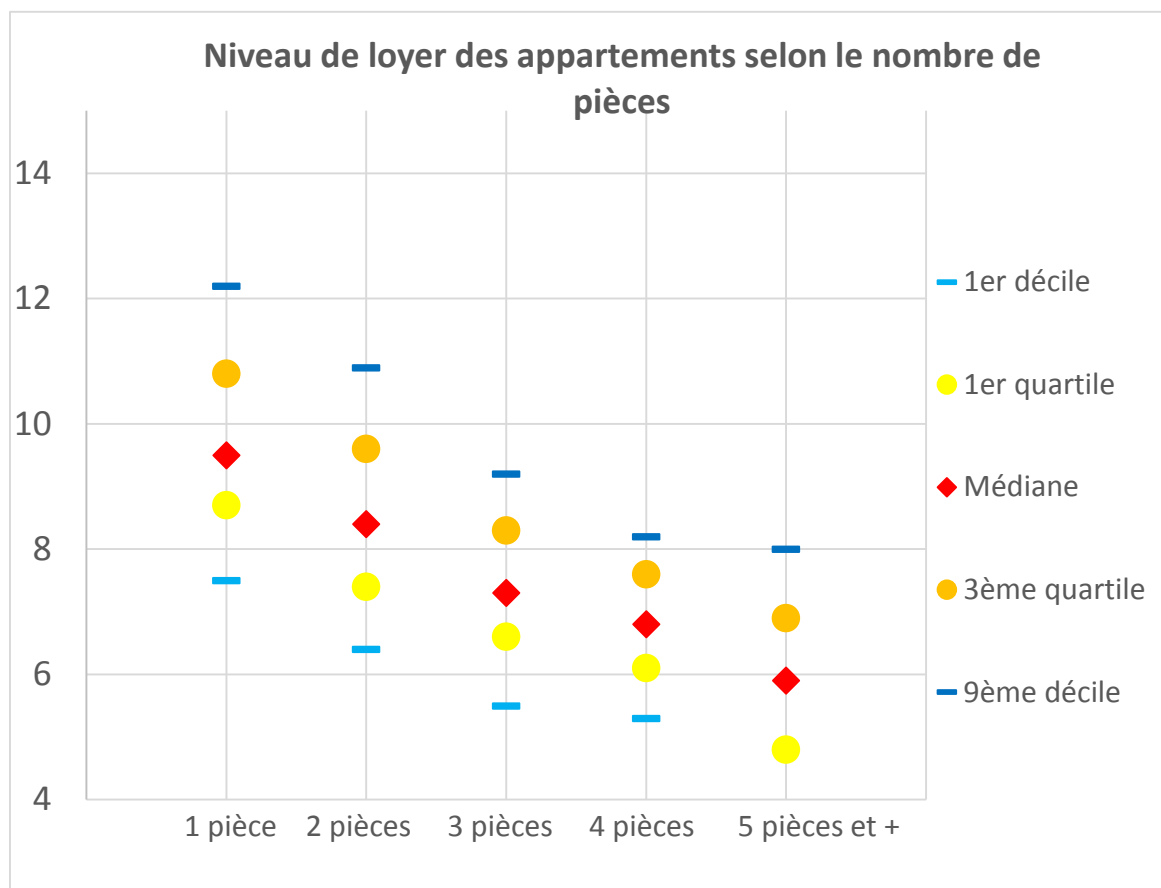
Les petits logements de type studios ou deux pièces se louent plus chers au m² que les grands logements. Le loyer mensuel médian par m² à la location s'élève à 9,4 euros pour un studio et tombe à 6,9 euros pour un T5 et plus.

**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 300 euros pour les T1 et de 783 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 crée une demande plus importante sur le marché locatif pour les petits logements.

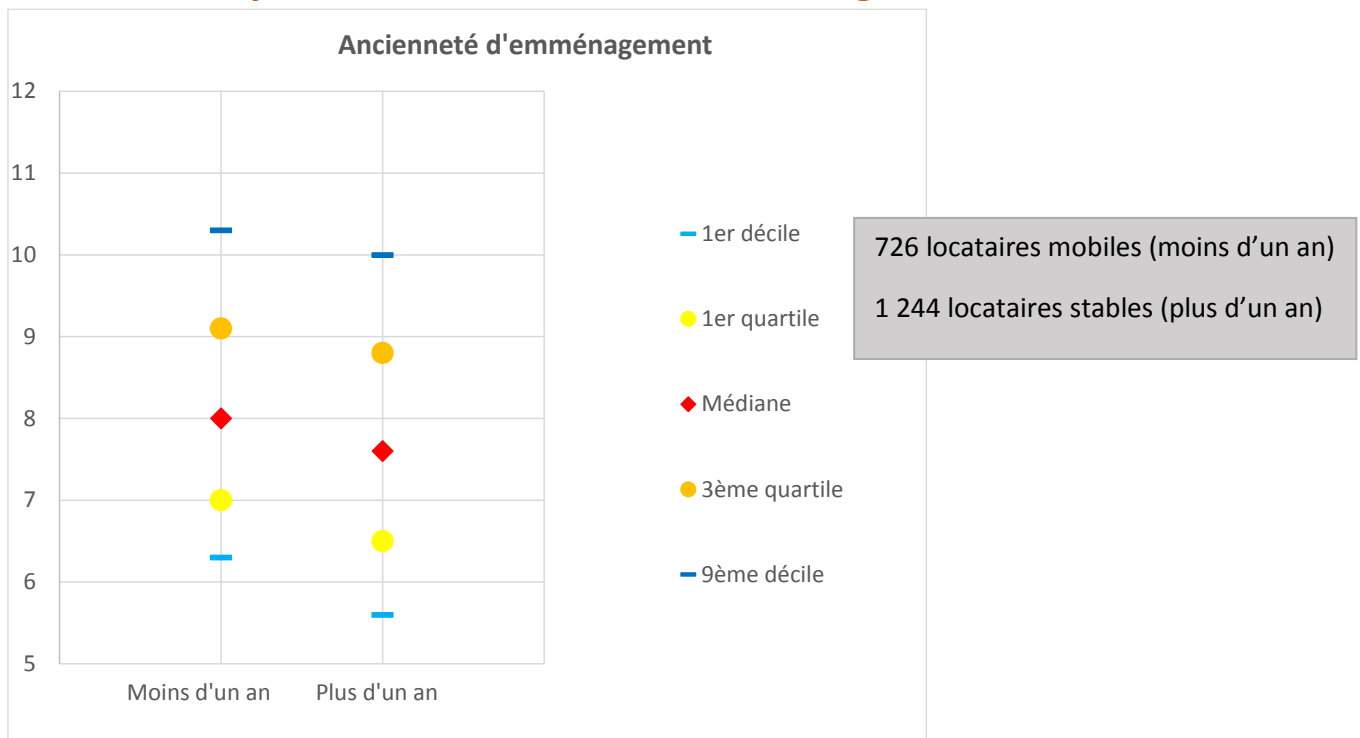
Les grands logements sont également très demandés mais ce type de biens reste rare sur le marché locatif.

L'écart entre les 10 % de loyers les plus élevés et les 10 % de loyers les moins élevés est légèrement plus important pour les petits logements (4,2 euros pour les T1 et 4,5 euros pour les T2) et les grands logements (4,1 euros pour les T5 et plus) que pour le reste des logements (3,5 euros en moyenne pour les T3 et T4). La présence sur le marché d'une plus grande hétérogénéité de petits logements et de très grands logements peut expliquer cette dispersion plus importante.



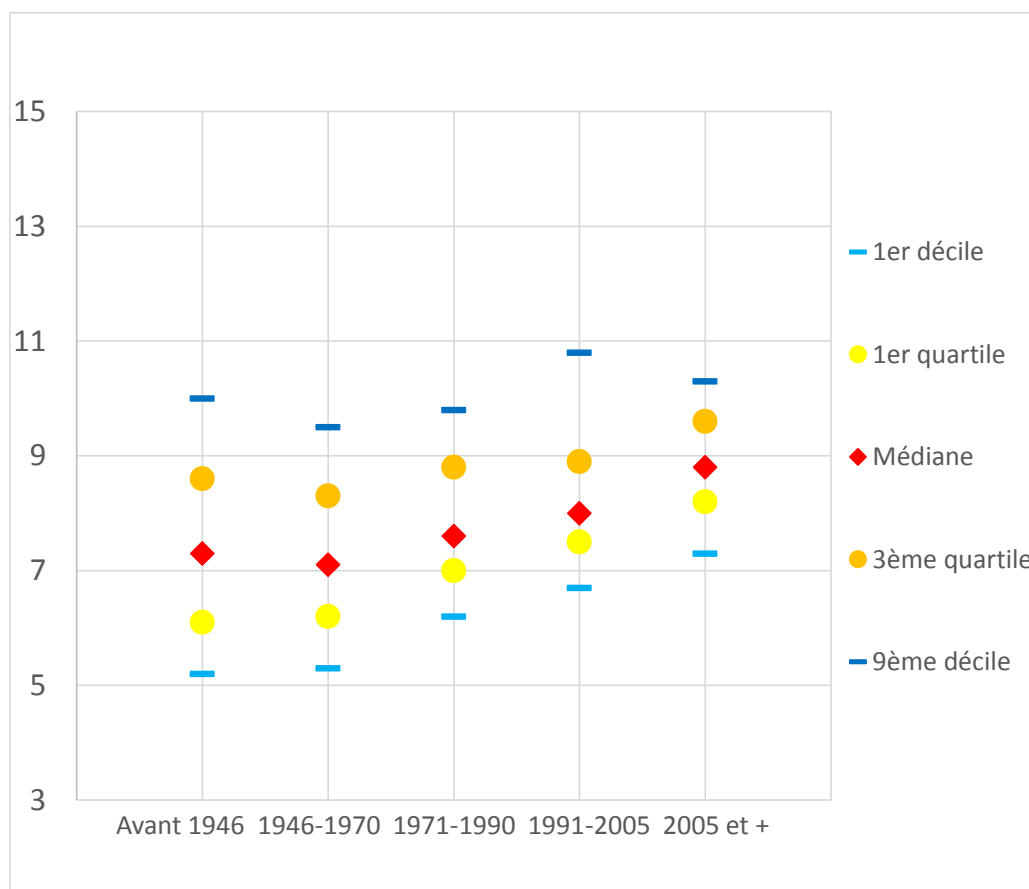
Le loyer moyen mensuel des appartements est de 303 euros pour les T1 et de 635 euros pour les T5 et plus.

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 7,6 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	1 097	238	404	109	122
Surface moyenne	70	77	66	80	77

Le loyer médian le plus élevé est celui des logements construits après 2005. Ces derniers sont loués jusqu'à 1,7 € 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 locatives plus faibles, 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 : Juin 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