

Observatoire Local des Loyers
Mâconnais-Beaujolais Agglomération

Les loyers du parc privé en janvier 2022

Sommaire

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)	3
Carte de Mâconnais-Beaujolais Agglomération (MBA) et de ses communes	5
Le parc de logements de MBA selon l’Insee (RP 2020)	6
Les loyers du parc privé de MBA en janvier 2022 selon l’OLL 71	9
Actualité juridique.....	12
L’ADIL de Saône-et-Loire.....	13

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, **merci de citer « OLL 71, résultats 2022 - ADIL 71 »** pour toute utilisation des données (chiffres, graphiques ou textes) de la présente publication.

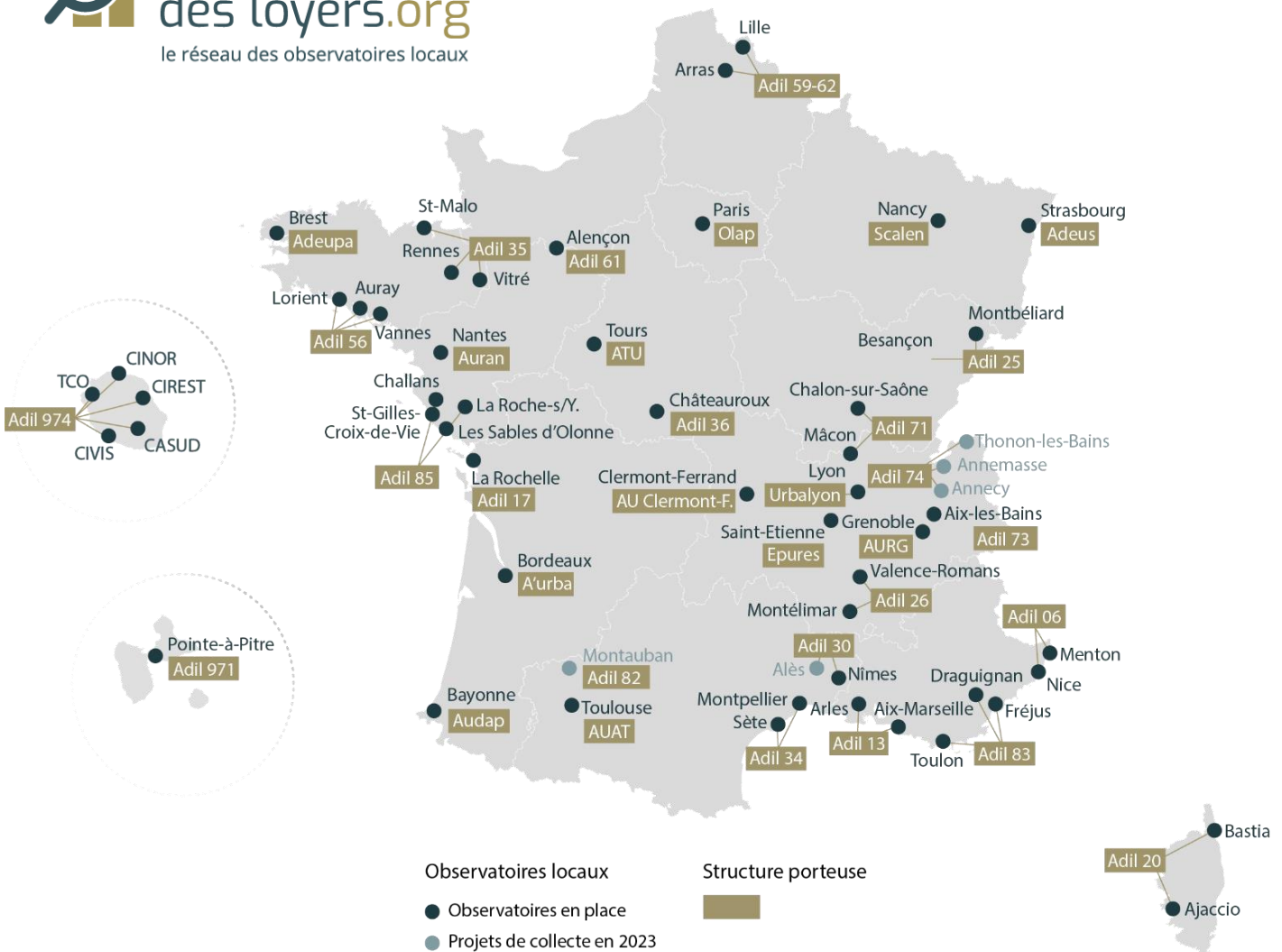
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)

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 34 structures observant 58 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.

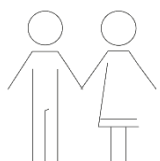
Les loyers présentés sont hors charges et ne concernent que les logements du parc locatif privé hors locations saisonnières et hors logements loués meublés.

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

Carte de Mâconnais-Beaujolais Agglomération (MBA) et de ses communes



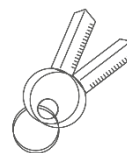
Le parc de logements de MBA selon l'Insee (RP 2020)



78 970
habitants, dont
44 % à Mâcon



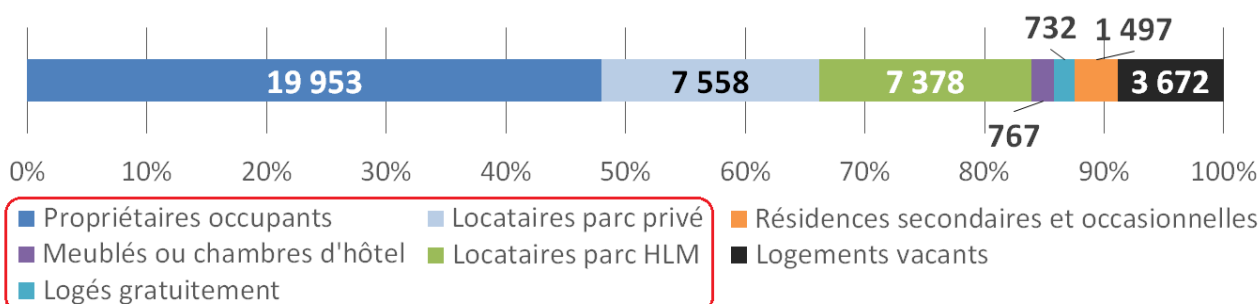
41 556
logements, dont
46 % à Mâcon



36 388
résidences
principales, dont
46 % à Mâcon

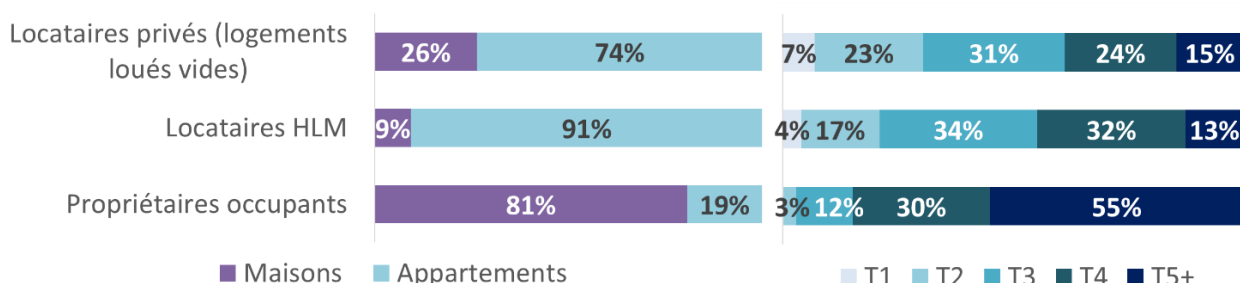
Les **7 558** logements loués vides du parc locatif privé représentent **21 %** des résidences principales dans l'agglomération. Ce sont à **74 %** des appartements et à **70 %** des T3 ou plus. **51 %** du parc locatif privé loué vide est situé à Mâcon.

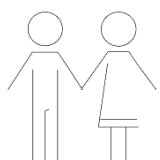
Répartition des logements selon leur statut d'occupation



Résidences principales

Typologie des résidences principales selon leur statut d'occupation





2 personnes /
ménage en
moyenne

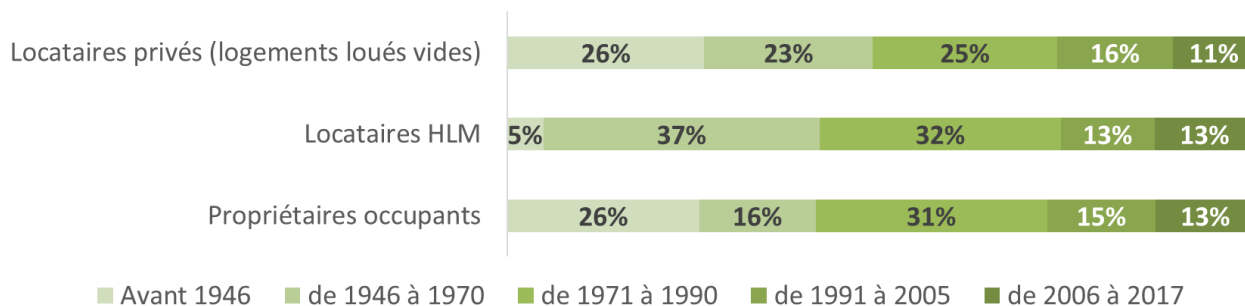


22 160 €
Niveau de vie médian par
unité de consommation

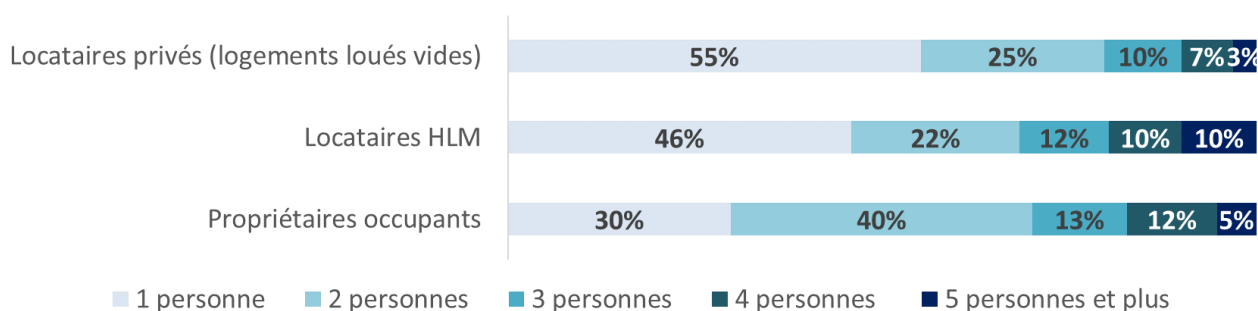
13 600 personnes sont locataires d'un logement vide du parc privé, soit environ **1 habitant de l'agglomération sur 6**.

55 % de ces ménages locataires du parc privé sont composés d'une personne et **27 %** ont signé leur bail il y a moins de 2 ans.

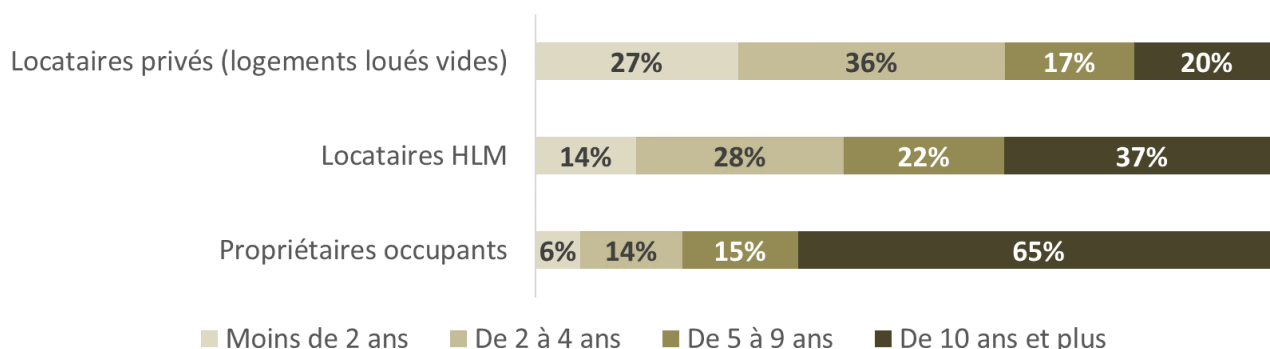
Époque de construction des résidences principales selon leur statut d'occupation



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



Ancienneté d'occupation des résidences principales selon le statut d'occupation

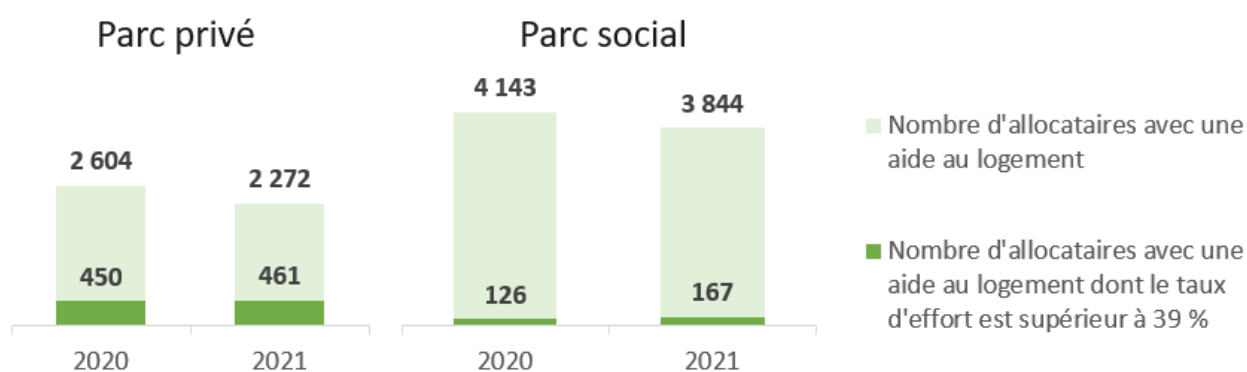


Focus : Les locataires des parcs privé et social dans l'agglomération selon la Caf de Saône-et-Loire

La Caf dénombre **2 272** allocataires d'une aide au logement vivant dans le parc locatif privé au 31 décembre 2021 (- **13 %** en un an en raison de la réforme de l'aide au logement).

461 d'entre eux (+ **2 %** en un an) ont un taux d'effort supérieur à 39 %, soit **20 %** de l'ensemble des allocataires d'une aide au logement locataires d'un logement privé.

Nombre d'allocataires d'une aide au logement de la Caf dans les parcs locatifs privé et social de Mâconnais-Beaujolais Agglomération au 31 décembre



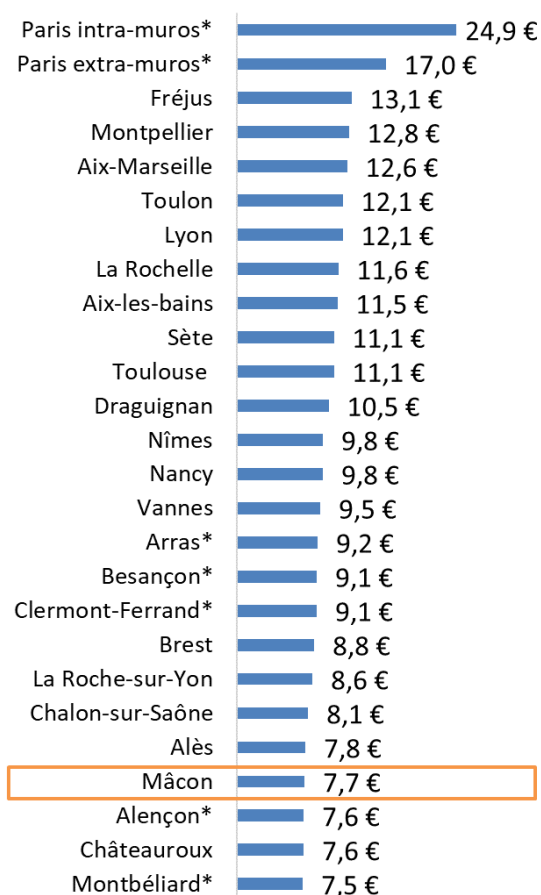
Les loyers du parc privé de MBA en janvier 2022 selon l'OLL 71

La collecte 2022 en bref :

1 646 logements
locatifs privés collectés

22 % du parc locatif
privé couvert

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



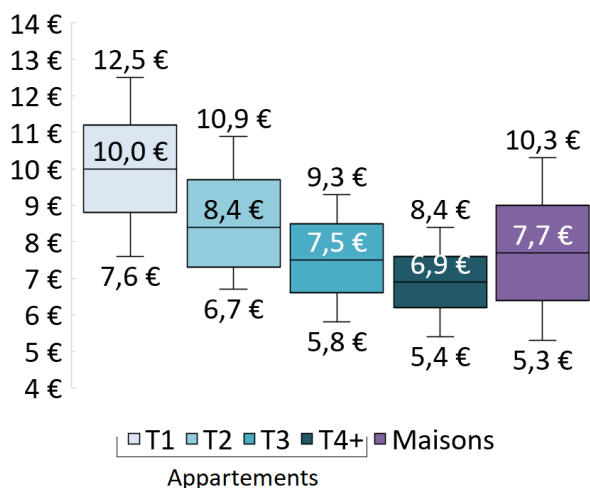
L'agglomération de Mâcon est l'une des agglomérations avec le plus faible niveau des loyers dans le parc privé parmi les 58 agglomérations observées par le réseau des Observatoires Locaux des Loyers.

Source : résultats OLL 2022 (2021 si *).
Seule une partie des résultats disponibles pour les
53 agglomérations observées par les OLL est
présentée dans ce graphique.

➤ Le **loyer mensuel médian** (hors charges) d'un logement dans Mâconnais-Beaujolais Agglomération en janvier 2022 est de 524 € pour une surface moyenne de 74 m².

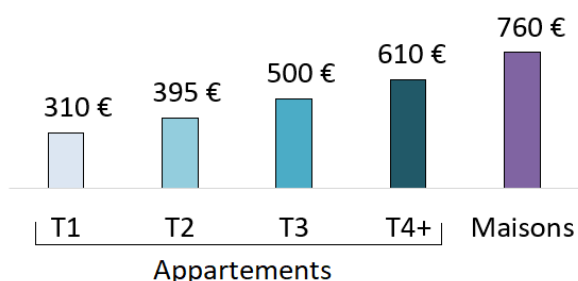
➤ Le **loyer médian / m²** est de 7,7 €.

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

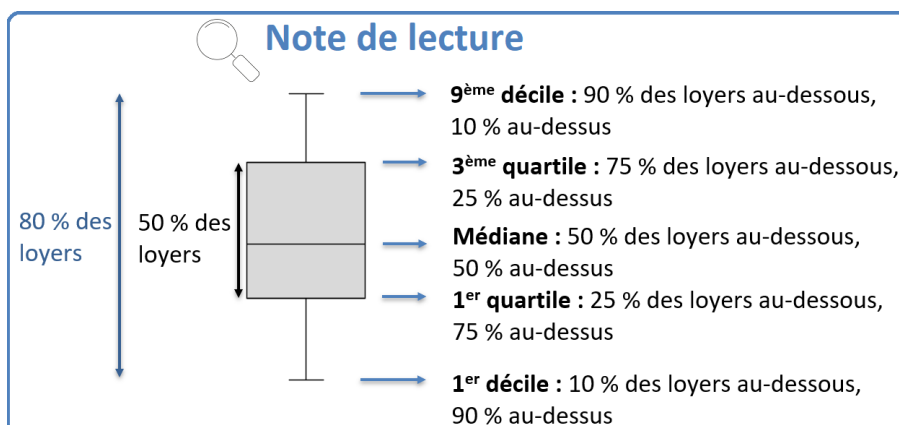


Le **loyer médian / m²** décroît nettement selon le nombre de pièces dans le logement. Le loyer médian / m² des appartements de 4 pièces et plus est inférieur d'environ 30 % à celui des studios.

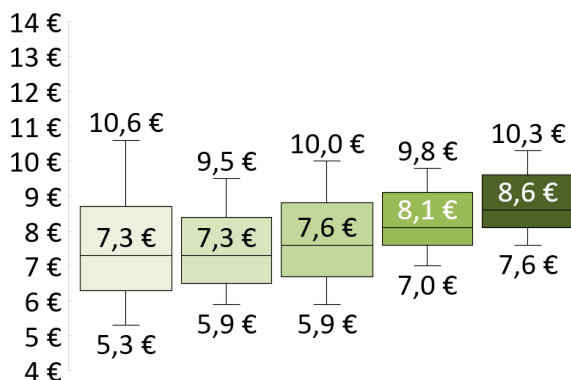
Loyers mensuel médian (en €) selon la typologie et le type d'habitat



Le loyer mensuel médian est de 310 € pour les studios (32 m² en moyenne) contre 610 € pour les 4 pièces et plus (93 m² en moyenne) et 760 € pour les maisons (100 m²).



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



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

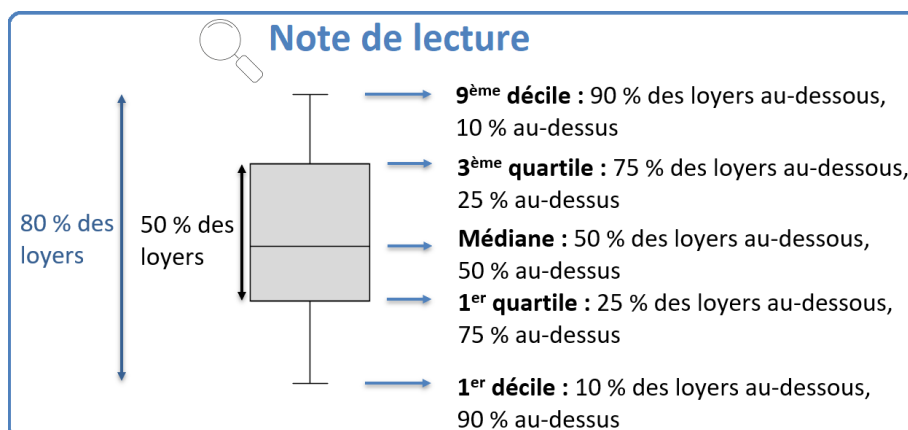
La période de construction a une influence plus modeste sur le niveau du loyer.

Le parc d'avant-guerre affiche une hétérogénéité très importante, signe à la fois qu'il est composé de biens très attractifs et à l'inverse de logements très dégradés. La dispersion des loyers en € / m² est plus resserrée pour les logements récents.

Le loyer mensuel médian est de 485 € pour un logement construit avant 1946 (72 m² en moyenne) contre 789 € pour un bien construit après 2005 (84 m² en moyenne).

Les principaux résultats en un clin d'œil !

Typologie		Surface habitable moyenne	Loyer mensuel médian	Loyer en €/m ²					Nombre de références
				1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Loyer médian	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	
Appartements	T1	32 m ²	310 €	7,6 €	8,8 €	10,0 €	11,2 €	12,5 €	242
	T2	48 m ²	395 €	6,7 €	7,3 €	8,4 €	9,7 €	10,9 €	449
	T3	68 m ²	500 €	5,8 €	6,6 €	7,5 €	8,5 €	9,3 €	484
	T4+	93 m ²	610 €	5,4 €	6,2 €	6,9 €	7,6 €	8,4 €	285
	Ensemble	65 m ²	470 €	5,8 €	6,8 €	7,7 €	9,0 €	10,3 €	1 460
	Maisons	100 m ²	760 €	5,3 €	6,4 €	7,7 €	9,0 €	10,3 €	186
Époque de construction	Avant 1946	72 m ²	485 €	5,3 €	6,3 €	7,3 €	8,7 €	10,6 €	945
	1946-1970	76 m ²	510 €	5,9 €	6,5 €	7,3 €	8,4 €	9,5 €	149
	1971-1990	71 m ²	490 €	5,9 €	6,7 €	7,6 €	8,8 €	10,0 €	305
	1991-2005	77 m ²	605 €	7,0 €	7,6 €	8,1 €	9,1 €	9,8 €	126
	Après 2005	84 m ²	789 €	7,6 €	8,1 €	8,6 €	9,6 €	10,3 €	121
Ancienneté d'occupation	Moins d'un an	71 m ²	539 €	6,0 €	6,9 €	7,8 €	9,4 €	10,6 €	387
	Plus d'un an	75 m ²	515 €	5,6 €	6,6 €	7,7 €	8,9 €	9,9 €	1 259
Ensemble		74 m ²	524 €	5,7 €	6,7 €	7,7 €	9,0 €	10,3 €	1 646



Actualité juridique

Un plafonnement temporaire de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) pour limiter les effets de l'inflation sur les locataires

L'indice de référence des loyers vise d'une part à garantir aux locataires une actualisation de loyers en rapport avec l'évolution de leur pouvoir d'achat et d'autre part à permettre aux bailleurs le maintien d'un niveau de revenu constant, afin notamment d'assurer l'entretien de leur patrimoine.

Publié chaque trimestre, il correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'évolution annuelle de l'IRL détermine l'augmentation maximale que le propriétaire d'un logement peut appliquer au loyer pour l'année.

Conformément à l'article 12 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat (prolongé par la loi du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs), **la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 % jusqu'au 31 mars 2024**. Cette mesure est destinée à prendre en compte le niveau élevé de l'inflation et de limiter la charge financière que représente le loyer dans les dépenses des ménages. Ce plafonnement est prévu à titre temporaire et dérogatoire.

Interdiction d'augmentation du loyer des logements économes

Depuis le 24 août 2022, **il est interdit de réviser le loyer des logements classés F et G**. Ces mesures concernent les contrats de location conclus à compter du 24 août 2022 et les baux en cours à cette date, à compter de leur renouvellement ou de leur tacite reconduction.

À compter du 1er janvier 2023, **pour être décent et être légalement mis en location, votre logement ne doit pas dépasser un seuil maximal de 450 kWh/m²/an d'énergie finale**, parfois appelé « G+ » (en métropole).

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, trames et maquettes, documentations grand public, et porte 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, bailleurs, associations et collectivités.

En complément de ses missions de base, l'ADIL 71 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 indécemment,
- 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'observer le marché locatif privé dans les intercommunalités de Mâconnais-Beaujolais Agglomération et du Grand Chalon.

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



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

Date de publication : octobre 2023

Directrice de publication : Mireille WEBER, Directrice

Réalisation de l'étude : Maël LE BERRE, Chargé d'études



Tél : 03 85 39 30 70

adil71@adil71.org

www.adil71.org

94 rue de Lyon, 71000 MÂCON