

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



RÉSULTATS DE L'ÉTUDE 2019 LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Sommaire

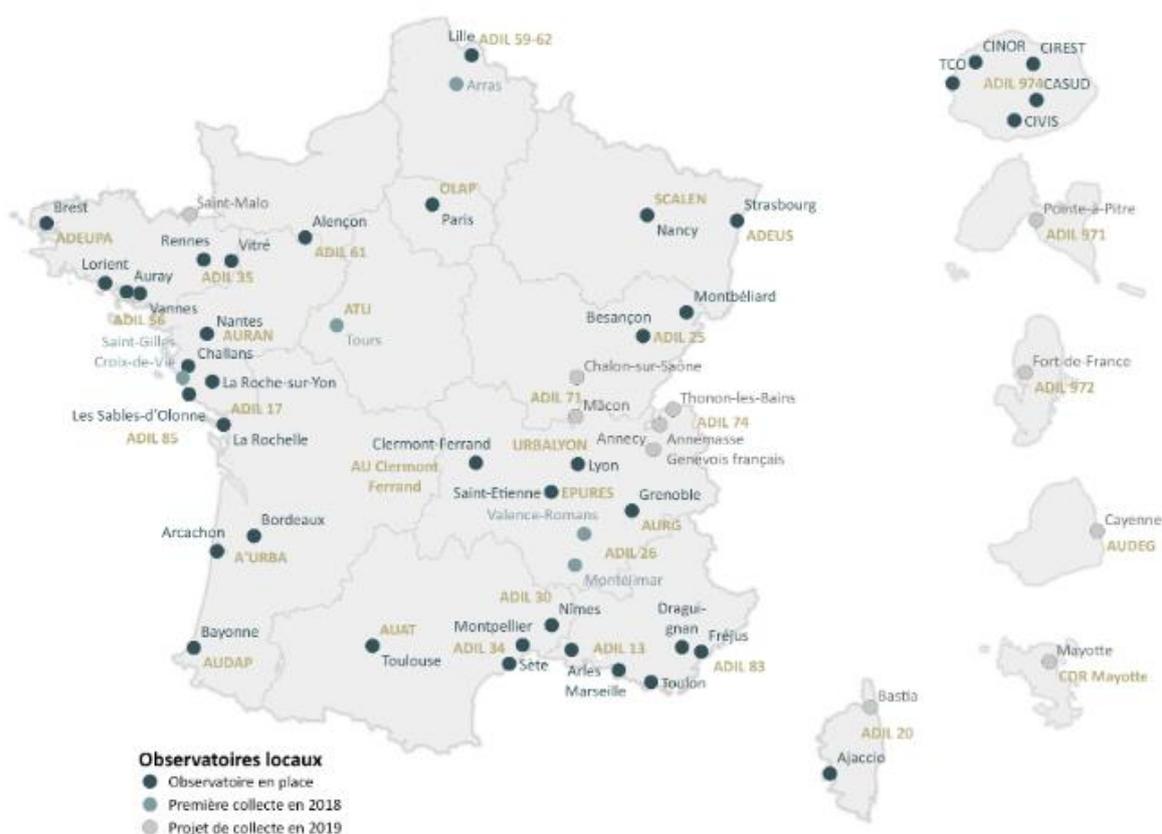
L'observatoire local des loyers (OLL)	3
Périmètre d'observation	4
Les objectifs de collecte pour l'année 2019	5
Données de cadrage	6
Note de lecture	7
Loyer du parc privé au 1 ^{er} janvier 2019	8
Niveaux de loyers selon le nombre de pièces	9
Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement	11
Niveaux de loyers selon la période de construction	12
Note méthodologique	13
Perspectives 2020 et remerciements	14

L'observatoire local des loyers (OLL)

Afin d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire, le Ministère du logement a décidé, à partir de 2013, la mise en place d'un réseau d'observatoires locaux des loyers.

L'observatoire des loyers 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. Il améliore la transparence du marché locatif et contribue à mieux informer les bailleurs sur les niveaux de loyers pratiqués et praticables, cela réduit ainsi les impayés et la vacance. Il alimente la réflexion des investisseurs immobiliers, et les éclaire sur les déséquilibres de court terme d'un marché donné.

En 2019, le réseau compte 34 observatoires répartis sur 58 agglomérations. 19 observatoires sont gérés par des Adil, 14 observatoires par des agences d'urbanisme et un géré par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

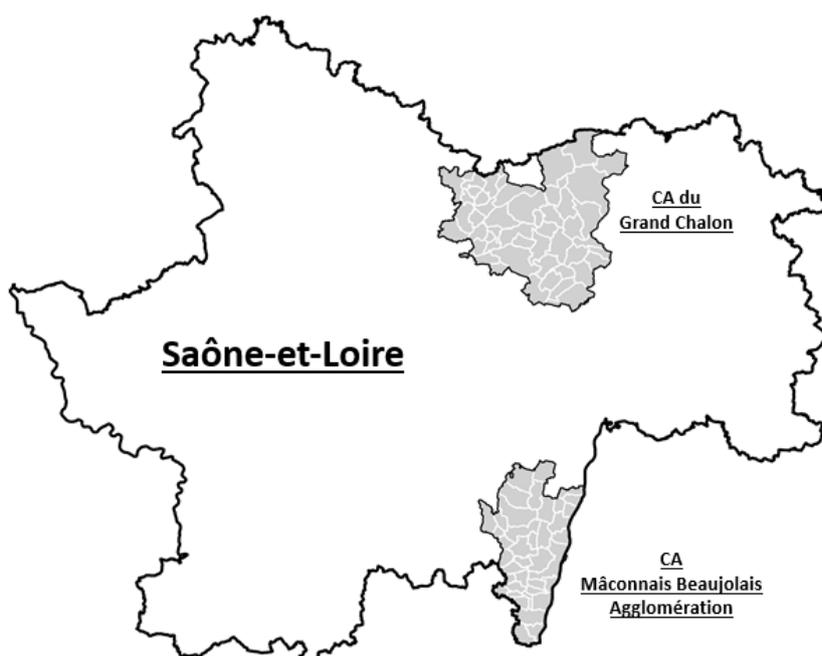


Périmètre d'observation

L'Adil de Saône-et-Loire a rencontré les instances décisionnelles : la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), la Direction Départementale des territoires de Saône-et-Loire (DDT) et l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) pour valider les modalités d'organisation, les prérequis à la collecte des données et le périmètre choisi.

Après avis favorable de la DREAL et de l'ANIL et en considérant la démographie de la Saône-et-Loire, ainsi que le parc de logements locatifs privés par intercommunalité, l'ADIL a initié le travail auprès de deux territoires :

- la Communauté d'Agglomération du Grand Chalon (51 communes dont la principale est Chalon-sur-Saône qui compte 45 500 habitants) possède un parc locatif privés de plus de 11 600 logements.
- la Communauté d'Agglomération du Mâconnais Beaujolais Agglomération (39 communes dont la principale est Mâcon – 33 200 habitants) possède un parc locatif privés de près de 8 000 logements.



Les objectifs de collecte pour l'année 2019

Les objectifs de la collecte pour l'année 2019 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
100	321	384	239	155	1 199	284

Gestion directe

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	Dont maison
11	3	42	26	17	131	31

Dont 36 logements loués meublés

Requêtes collectées

Pour cette première année, nous avons rencontré 11 agences sur le Grand Chalon, sur ces 11 agences, l'Adil a signé des conventions avec six d'entre elles. Ces agences nous ont transmis 2 340 biens, qui une fois le travail de nettoyage effectué, représente 1 492 biens validés (logements ayant toutes les variables obligatoires). Nous avons de même collecté 51 logements locatifs privés en gestion directe (propriétaires indépendants, mairies, ...)

Les objectifs globaux de collecte pour l'année 2019 sont atteints : 1 492 logements collectés soit 112 % des objectifs.

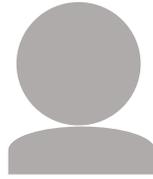
Les objectifs sont de même atteints en gestion déléguée (121 %) mais ne le sont pas en gestion directe (36 %) et ce, pour toutes les typologies de logement. Les objectifs ne sont pas atteints pour les 5 pièces et plus (73%) et les maisons (53%) et ce, quel que soit le type de gestion.

Pour cette première année et étant donné le peu de logements enquêtés en gestion directe, seuls les résultats à plat (sans croisement de variables explicatives) sont diffusables.

Données de cadrage



113 900
Habitants



52 300
Ménages



2,1
Personnes / Ménages



88 % de résidences principales

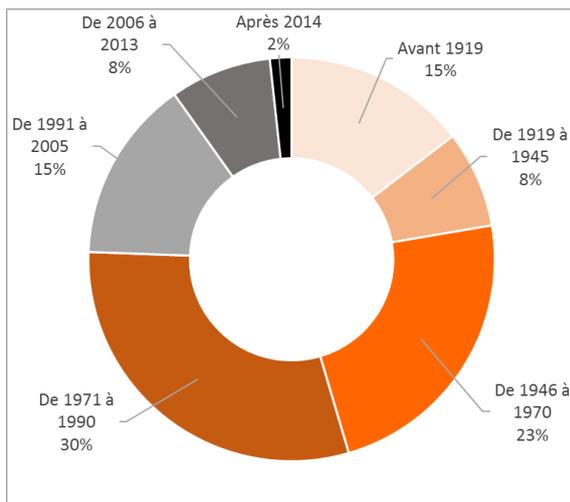


51 % de maisons

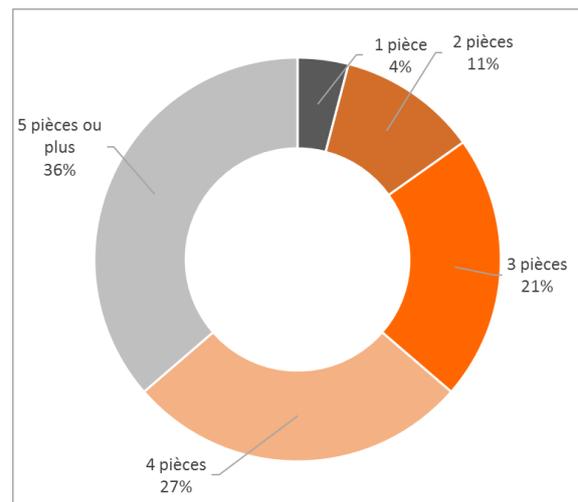


52 % de propriétaires
41 % de locataires Dont
17 % dans le parc social

Résidence principale selon la période de construction

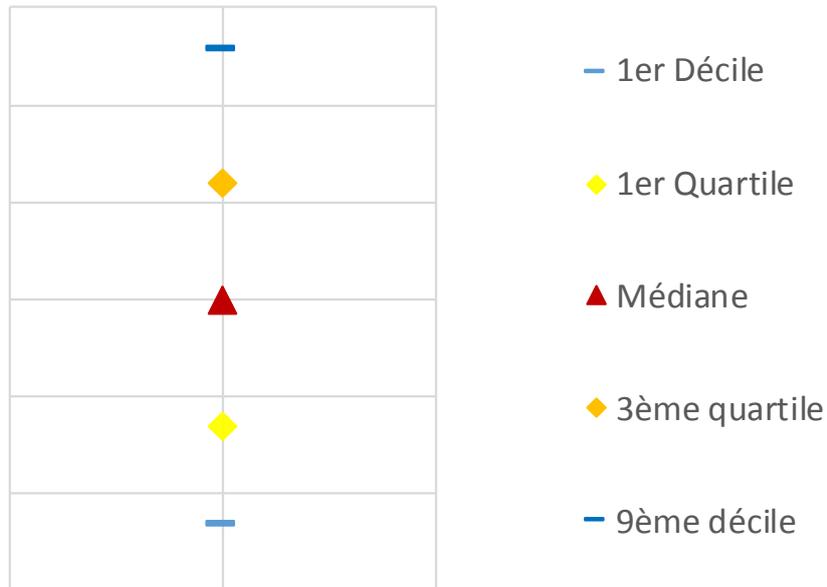


Résidence principale selon le nombre de pièces



Source : Insee - RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

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

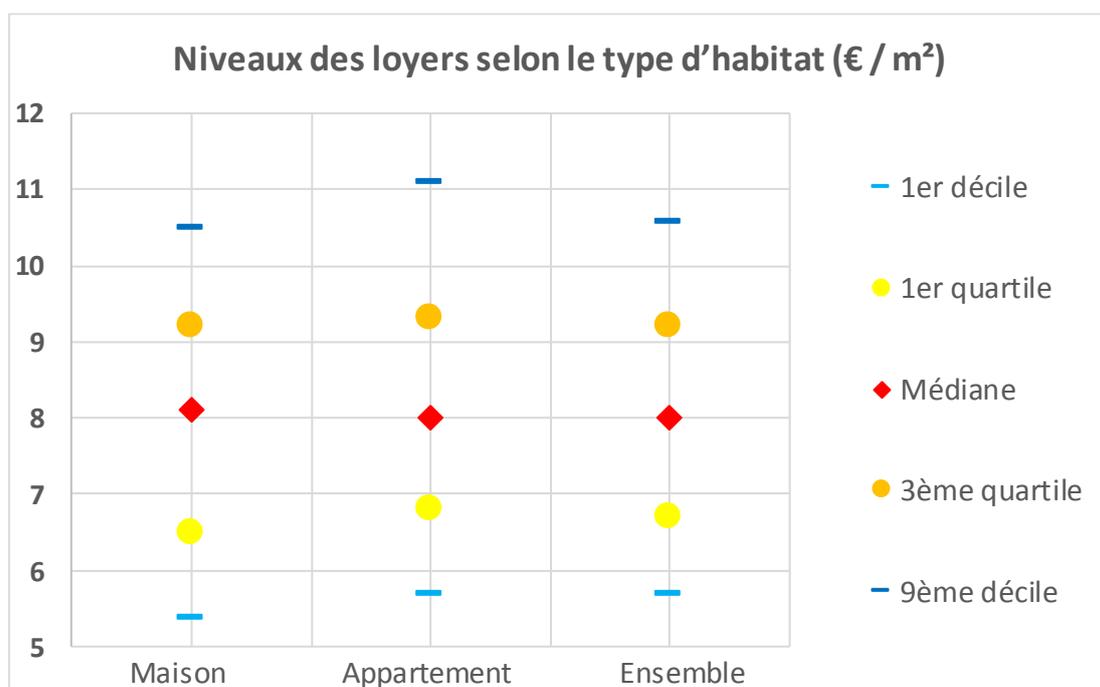
1^{er} décile : 90 % des loyers se trouvent au-dessus de cette valeur et 10 % se trouvent en-dessous

Loyer du parc privé au 1er janvier 2019

1 492 logements ont été enquêtés dans le territoire du Grand Chalon dont 167 maisons et 1 325 appartements. La surface moyenne des logements enquêtés est de 62 m² pour un loyer mensuel moyen de 504 euros.

	Maison	Appartement	Ensemble
Nombre de logements enquêtés	167	1 325	1 492
Superficie moyenne (m ²)	92	58	66
Loyer médian (€)	710	436	462

Au 1^{er} janvier 2019, le loyer médian pour l'ensemble du parc enquêté du Grand Chalon 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.

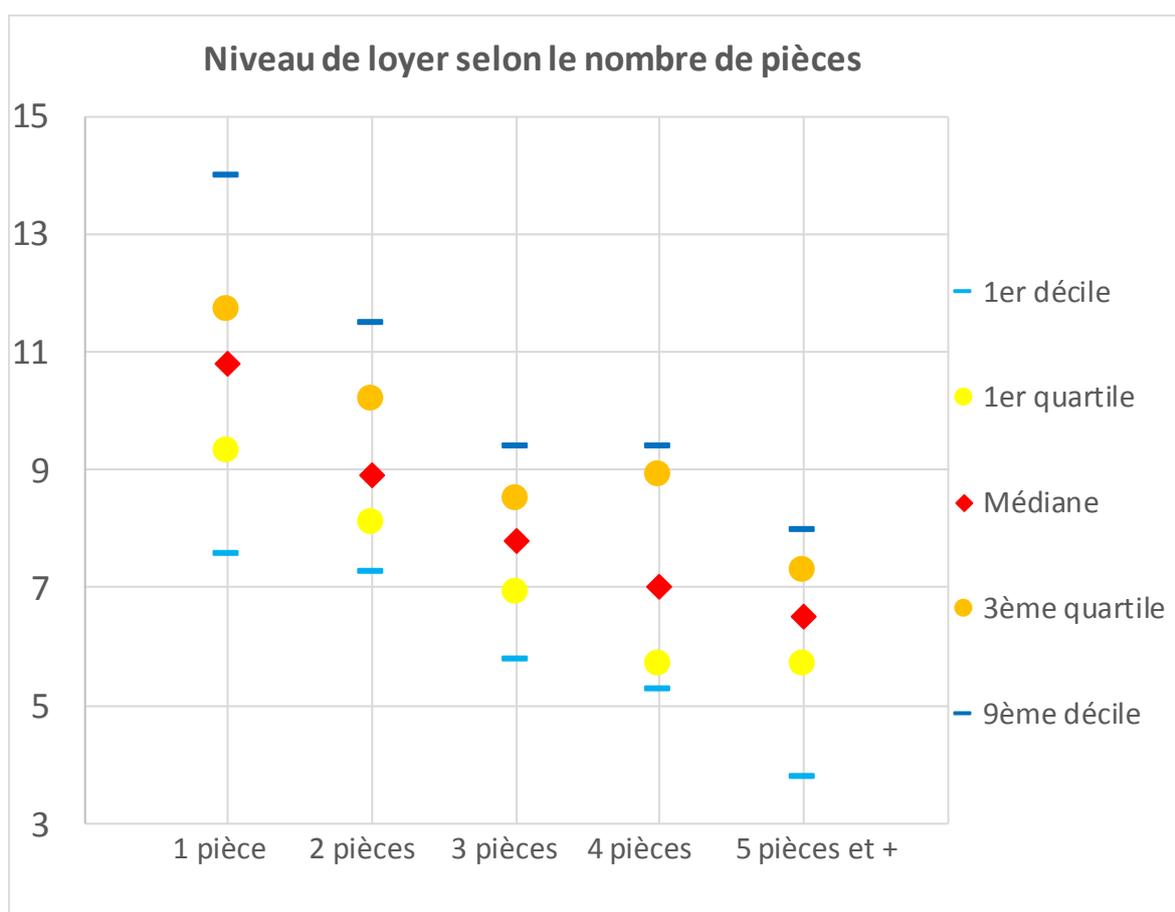


Le loyer médian des maisons et des appartements est quasiment identique, respectivement 8,1 et 8 euros par m². La surface moyenne des maisons (92 m²) étant plus élevée que celle des appartements (58 m²), le loyer médian de celles-ci est par conséquent plus important : 710 euros contre 436 euros pour les appartements. Dans l'ensemble, l'écart interquartile (différence entre le 1^{er} et 3^{ème} quartile) est faible, 2,7 euros pour les maisons et 2,5 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	192	431	487	257	125
Surface moyenne logements	30	47	66	83	110
Nombre d'appartements enquêtés	192	422	460	196	55
Surface moyenne appartements	30	46	64	80	90

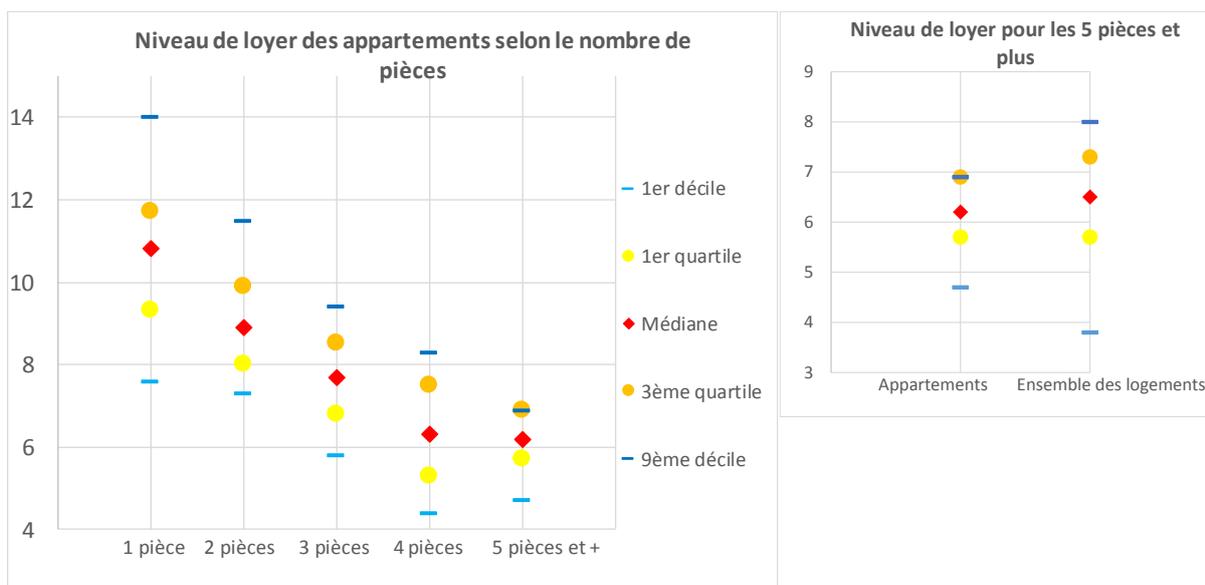
Les données pour les maisons par nombre de pièces étant sous le seuil des 50 observations fixées par le comité scientifique, les résultats ne sont pas exploitables pour cette première année.



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 10,8 euros pour un studio et tombe à 7,8 euros pour un T3.

Le loyer moyen mensuel est de 319 euros pour les T1 et de 656 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.

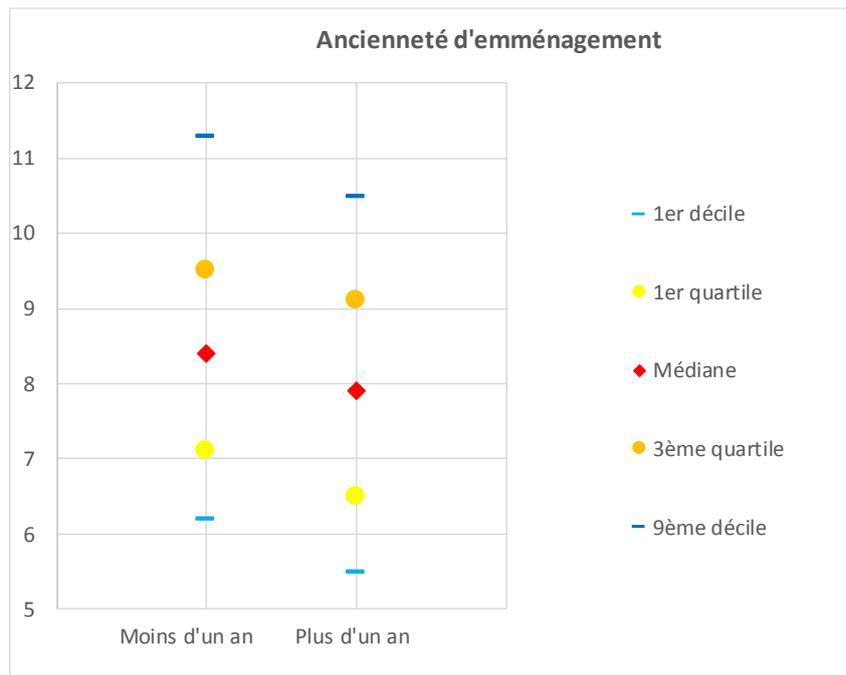
L'écart entre les 10 % de loyers les plus élevés et les 10 % de loyers les moins élevés est plus important pour les petits logements (6,4 euros pour les T1) que pour les grands logements (4,1 euros pour les T4). La présence sur le marché d'une plus grande hétérogénéité de petits logements explique cette 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 hétérogène sur le marché de la location (surface, localisation, loyer, ...).

Le loyer moyen mensuel des appartements est de 319 euros pour les T1 et de 560 euros pour les T5 et plus.

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

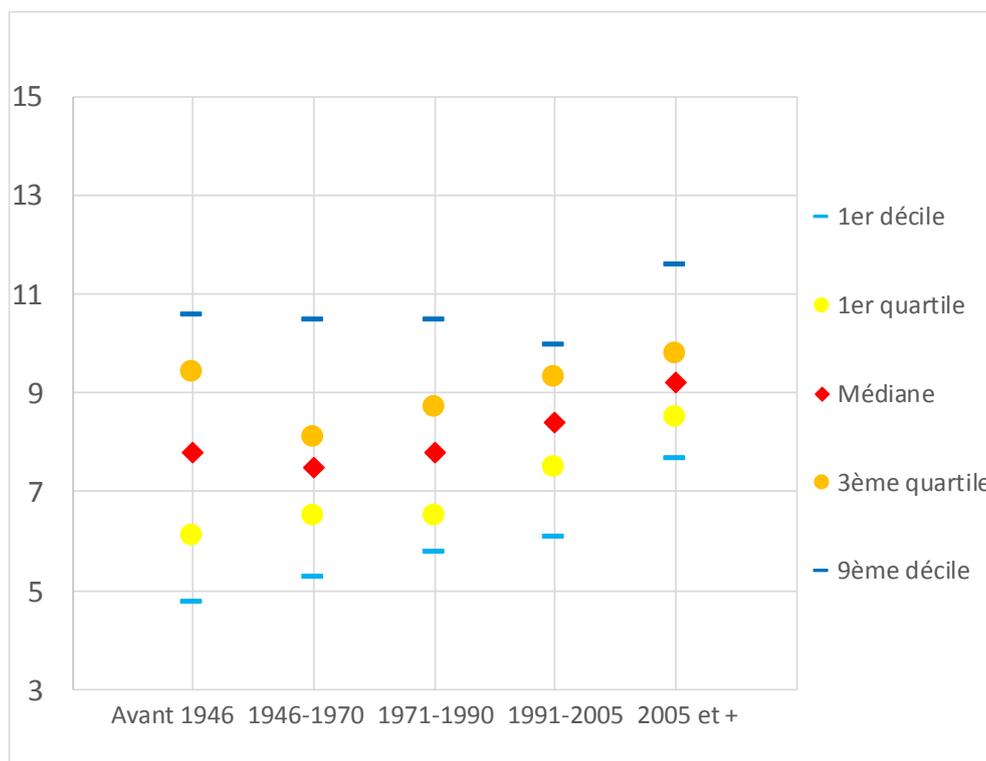


604 locataires mobiles (moins d'un an)

888 locataires stables (plus d'un an)

Le loyer médian pour les nouveaux emménagés (moins d'un an) est plus élevé que pour celui des locataires stables : 8,4 euros par m² contre 7,9 euros par m². Les propriétaires profitent souvent d'un changement de locataire pour 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	591	320	228	118	235
Surface moyenne	68	62	63	79	67

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 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 un groupe d'experts. 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 agences immobilières 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 2020 et remerciements

Dès 2019, le chargé d'études a pris contact et à présenter l'observatoire aux agences immobilières présentes dans chaque territoire.

En parallèle, les juristes de l'ADIL ont demandé aux consultants (locataires ou propriétaires bailleurs en gestion directe) volontaires de répondre à un questionnaire.

La collecte de données pour la partie « gestion déléguée » fut plus longue que prévue. Il a fallu convaincre chaque agence immobilière de la pertinence d'un tel projet, proposer des modalités de fonctionnement et instaurer une confiance mutuelle et une fidélisation.

La transmission de certaines données était non exploitable en l'état avec des données incomplètes, ce qui a conduit à mobiliser du personnel supplémentaire pour respecter les délais. Cependant, nous avons dépassé l'objectif défini au préalable.

La collecte de données pour la partie « gestion directe » a été complexe à mettre en œuvre et nous sommes en deçà de l'objectif fixé.

L'année 2020 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 2020



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