

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



RÉSULTATS DE L'ÉTUDE 2021 LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Sommaire

L'observatoire local des loyers (OLL)	3
Périmètre d'observation	4
Les objectifs de collecte pour l'année 2021	5
Données de cadrage	6
Note de lecture	7
Loyer du parc privé au 1 ^{er} janvier 2021	8
Niveaux de loyers selon le nombre de pièces	10
Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement	13
Niveaux de loyers selon la période de construction	14
Note méthodologique	16
Perspectives 2022 et remerciements	17

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.

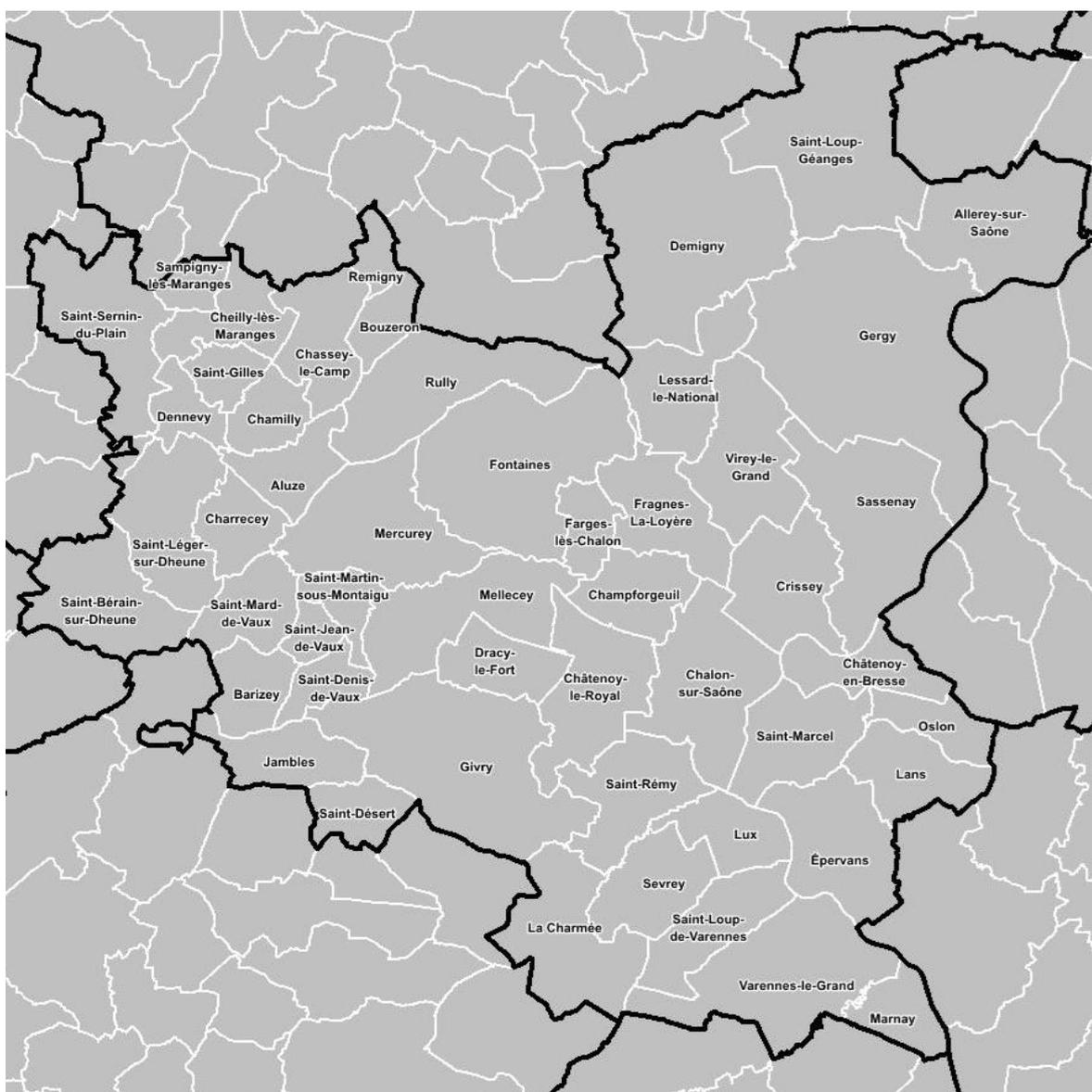
L'Adil de Saône-et-Loire a dès le début intégré le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers créé à l'initiative du ministère chargé du logement. L'entrée au sein de ce réseau permet à l'observatoire de suivre une méthodologie validée par un comité scientifique national, ayant pour intérêt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

En 2021, ce réseau compte 34 observatoires répartis sur 53 agglomérations. 20 observatoires sont gérés par des Adil, 12 observatoires par des agences d'urbanisme, un par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Réunion 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 : 44 800 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 2021

Les objectifs de la collecte pour l'année 2021 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
115	316	380	240	159	1 210	292

Gestion directe

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	Dont maison
13	34	41	26	17	131	32

Dont 39 logements loués meublés

Requêtes collectées

L'Adil a collecté auprès des agences immobilières 1 377 biens, qui une fois le travail de nettoyage effectué, représente 1 323 biens validés (logements ayant toutes les variables obligatoires). Nous avons de même collecté 135 logements locatifs privés en gestion directe (propriétaires indépendants, mairies, ...), représentant 128 biens après phase de nettoyage.

Les objectifs globaux de collecte pour l'année 2021 sont atteints : 1 451 logements collectés soit 108 % des objectifs.

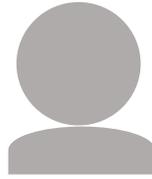
Les objectifs sont de même atteints en gestion déléguée (109 %) et quasiment pour la gestion directe (98 %).

Les objectifs ne sont pas atteints pour les cinq pièces et plus et pour les maisons en gestion déléguée et en gestion directe (respectivement 67 % et 82 % pour les 5 pièces et plus et respectivement 55 % et 62 % pour les maisons). On observe que l'objectif a quasiment été atteint concernant la collecte de logements de 4 pièces en gestion déléguée (90 %).

Données de cadrage



113 900
Habitants



52 100
Ménages



2,1
Personnes / Ménages



88 % de résidences principales

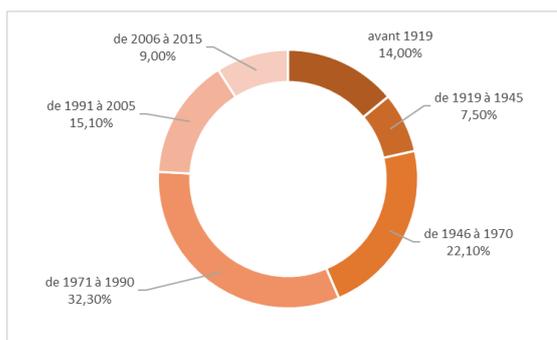


52 % de maisons

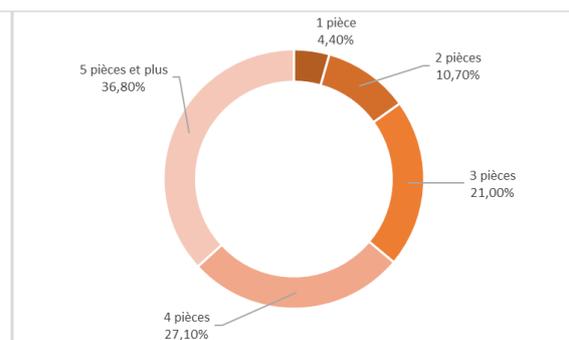


58 % de propriétaires
40 % de locataires Dont
16 % dans le parc social

Résidence principale selon la période de construction



Résidence principale selon le nombre de pièces

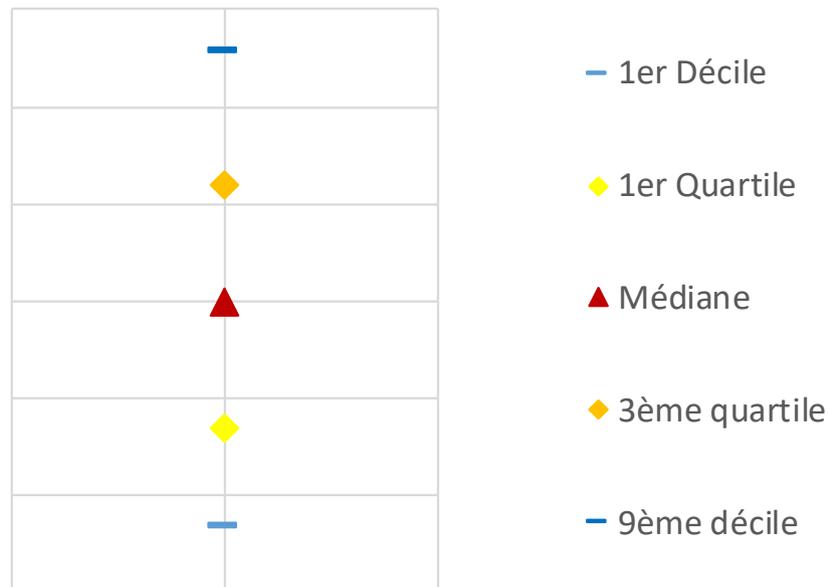


Source : Insee – RP2018 exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Note de lecture

La suite du rapport comprenant des graphiques illustrant des données analysées sous forme de répartition en quartiles, déciles et médianes, il paraît important d'apporter quelques éléments de définition et d'aides à la lecture de ce document.

L'intérêt de réaliser des répartitions de données selon les déciles et les quartiles permet d'apprécier la distribution d'une variable (ici principalement les niveaux de loyers).



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

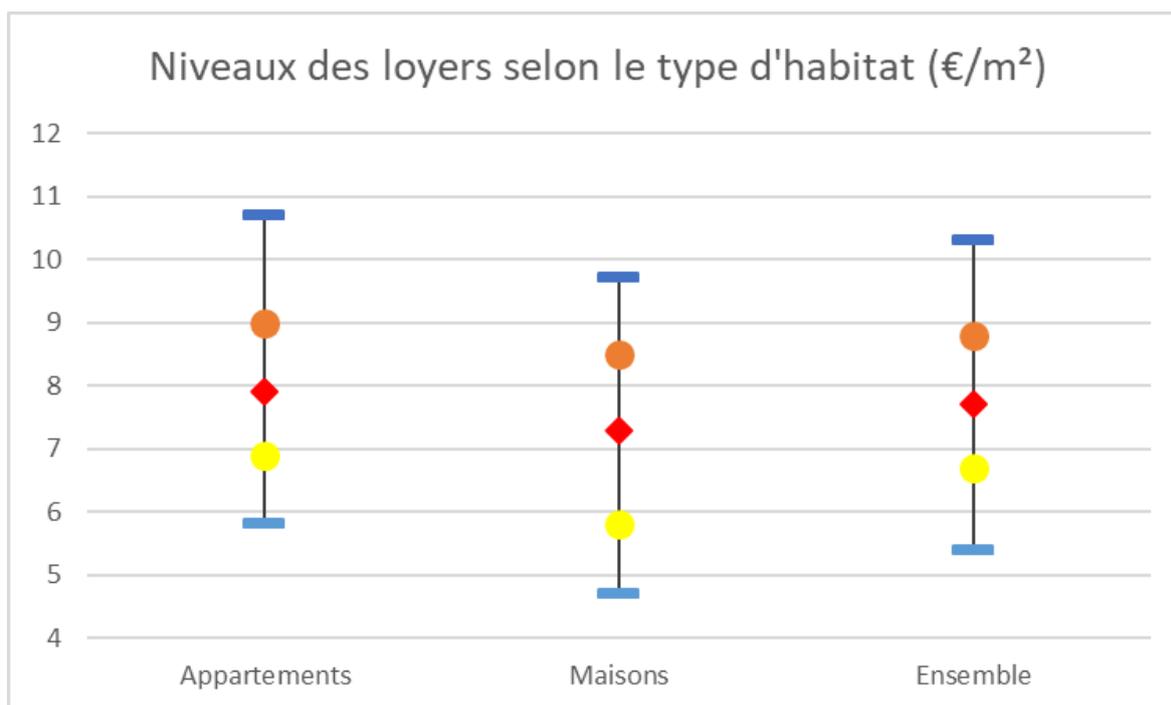
1^{er} décile : 90 % des loyers se trouvent au-dessus de cette valeur et 10 % se trouvent en-dessous

Loyer du parc privé au 1er janvier 2021

1 451 logements ont été enquêtés dans le territoire du Grand Chalon dont 181 maisons et 1 270 appartements. La surface moyenne des logements enquêtés est de 70 m² pour un loyer mensuel moyen de 514 euros.

	Maison	Appartement	Ensemble
Nombre de logements enquêtés	181	1 270	1 451
Superficie moyenne (m ²)	100	61	70
Loyer médian (€)	709	450	470

Au 1^{er} janvier 2021, le loyer médian pour l'ensemble du parc enquêté du Grand Chalon 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 est inférieur à celui des appartements (7.3 euros/m² contre 7.9 euros/m²). La surface moyenne des maisons (100 m²) étant plus élevée que celle des appartements (61 m²), le loyer médian de celles-ci est par conséquent plus important : 709 euros contre 450 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 2.1 euros pour les appartements traduisant ainsi la présence d'un parc locatif privé stable et équilibré.

Évolution 2020-2021

Par rapport aux résultats de l'année 2020, l'OLL a collecté 13% de logements en moins (que ce soit pour les maisons comme les appartements).

Les superficies moyennes des logements collectés sont restées stables par rapport à 2020 notamment en ce qui concerne les appartements. Cependant, on constate une hausse de 11% de la surface moyenne des maisons collectées (90 m² en 2020 contre 100 m² en 2021).

Le loyer mensuel moyen est en légère baisse en 2021. Il passe de 519 euros en 2020 à 514 euros en 2021 (soit -1% sur un an). Ce constat s'applique également au loyer médian (-2 % pour l'ensemble de la collecte, de 480 à 470 euros). Il reste stable pour les appartements (450 euros) mais il chute légèrement pour les maisons (-1% en un an, de 715 à 709 euros).

Suivant cette logique le loyer mensuel médian par m² diminue aussi légèrement durant la période passant de 8 euros/m² à 7.7 euros/m² pour l'ensemble du parc observé. Le loyer médian au m² des maisons a chuté passant de 8 à 7.3 euros/m², par contre il est stable pour les appartements (8 à 7.9 euros du m²).

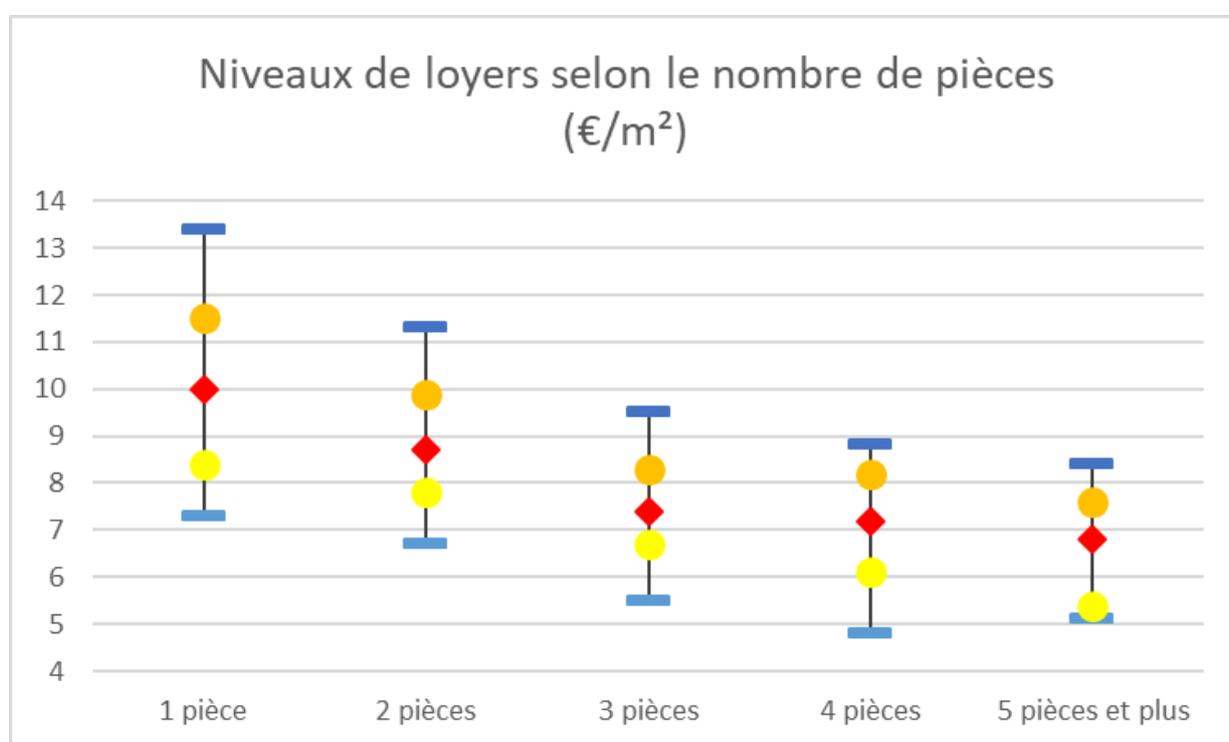
L'écart interquartile s'est accentué pour les maisons passant de 1.8 euros en 2020 à 2.7 euros en 2021. Il s'est au contraire resserré pour les appartements passant de 2.3 euros en 2020 à 2.1 euros en 2021.

Ce phénomène peut en partie s'expliquer par un changement d'offre de biens locatifs notamment concernant les maisons avec une plus grande diversité de produits proposés ou bien par un début de tension sur certains segments du marché locatif notamment pour les maisons.

Une partie de ces résultats peut s'expliquer par la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19 ayant affectée les ressources de nombreux ménages. Les propriétaires bailleurs devant parfois adapter leurs niveaux de loyers à la situation financière des ménages notamment ceux vivant en appartements.

Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Nombre de logements enquêtés	191	419	489	244	120
Surface moyenne logements	33	47	68	88	118
Nombre d'appartements enquêtés *	190	413	447	232	
Surface moyenne appartements *	33	48	64	88	
Nombre de maisons enquêtées *	107			74	
Surface moyenne maisons*	83			122	



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 euros pour un studio et tombe à 6,8 euros pour un T5 et plus.

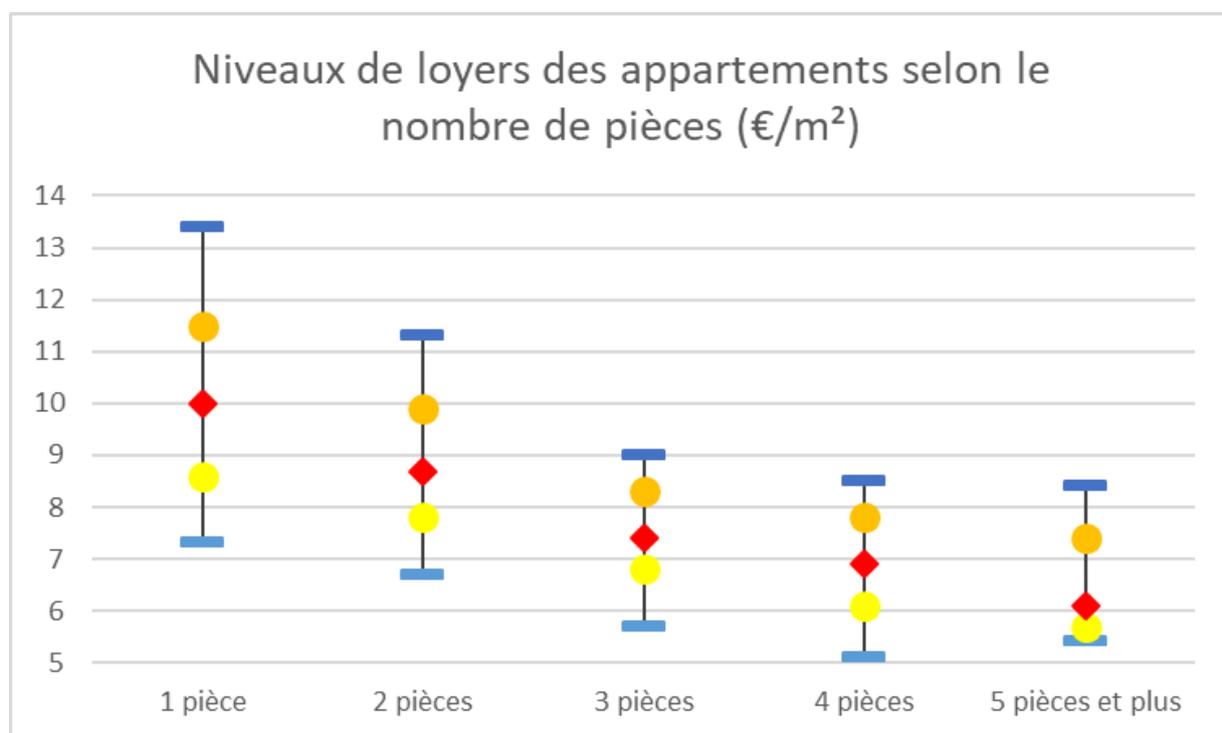
**Les données pour les maisons par nombre de pièces étant sous le seuil des 50 observations fixées par le comité scientifique, les résultats sont ici regroupés – 1 à 4 pièces et de 5 pièces et plus.*

Idem pour les appartements mais sur le segment des 4 pièces et plus.

Le loyer moyen mensuel est de 315 euros pour les T1 et de 758 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 (6,1 euros pour les T1) que pour les grands logements (3,3 euros pour les T5 et plus). La présence sur le marché d'une plus grande hétérogénéité de petits logements explique cette dispersion plus importante.



Le loyer moyen mensuel des appartements est de 311 euros pour les T1 et de 650 euros pour les T5 et plus. Le nombre de maisons collecté étant trop faible nous ne pouvons pas réaliser le même type d'analyse sur cette catégorie de bien locatif.

Évolution 2020-2021

Par rapport aux résultats de l'année 2020, l'OLL a collecté -5% de T1, -23% de T2, -9% de T3, -7% de T4 et -5% de T5 et plus. Les surfaces moyennes des logements sont restées stables sur la période étudiée sauf pour les grands logements où les surfaces ont eu tendance à augmenter (+7%, 110 m² en 2020 contre 118 m² en 2021).

On observe un resserrage de l'écart au niveau du loyer médian au m² entre les T1 et les T5 et plus sur un an.

Les petits logements deviennent moins chers à la location tout comme les grands logements mais de manière plus atténuée. En effet, on passe de T1 avec un loyer médian au m² de 10.4 euros en 2020 à 10 euros en 2021 et de 6.9 euros/m² en 2020 pour les T5 et plus à 6.8 euros/m² en 2021.

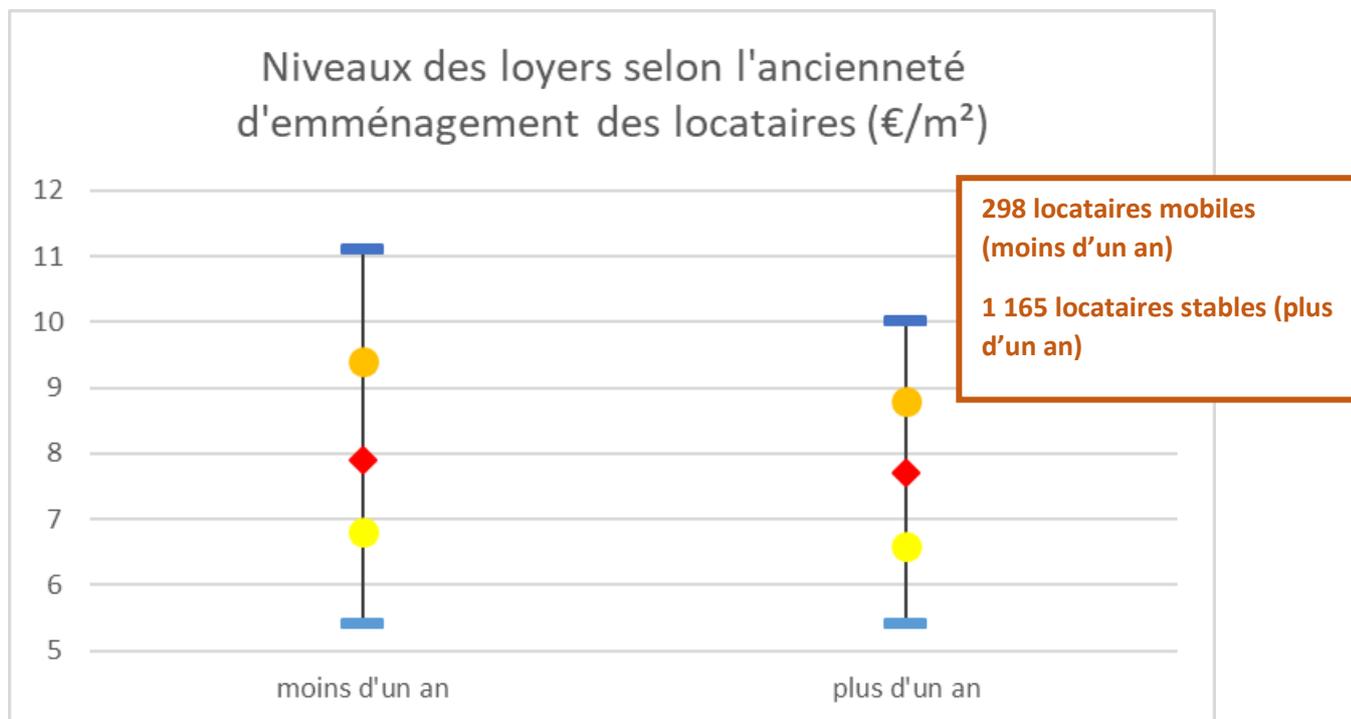
On passe donc d'un écart de 3.5 euros/m² de loyer médian entre T1 et T5 et plus en 2020 à un écart de 3.2 euros/m² en 2021.

Les T1 ont vu leurs loyer moyen mensuel diminuer de 3 % (324 euros en 2020 et 315 euros en 2021), ceux des T5 et plus ont eux augmentés de 2 % (741 euros en 2020 et 758 euros en 2021).

L'écart entre les 10 % des loyers les plus élevés et les 10 % des loyers les moins élevés s'est lui aussi creusé en une année sur tous les types de logements à l'exception des T5 et plus ou il a stagné (3.3 euros/m² en 2020 comme en 2021). C'est surtout le cas pour les studios (5.1 euros/m² en 2020 contre 6.1 euros/m² en 2021). Pour les logements allant du T2 au T4 l'écart a augmenté de 0.5 euros/m² à 0.7 euros/m² en un an.

Concernant les appartements et l'évolution du loyer moyen mensuel en fonction du nombre de pièces, celui-ci a diminué pour les T1 (324 euros en 2020 contre 311 euros en 2021 soit -4%) et a augmenté pour les T5 et plus (604 euros en 2020 contre 650 euros en 2021 soit +8%). Cette différence d'évolution entre les loyers médians et moyens peut expliquer une plus grande dispersion au niveau des loyers notamment pour les plus petits logements, lié à leur hétérogénéité sur le marché.

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement



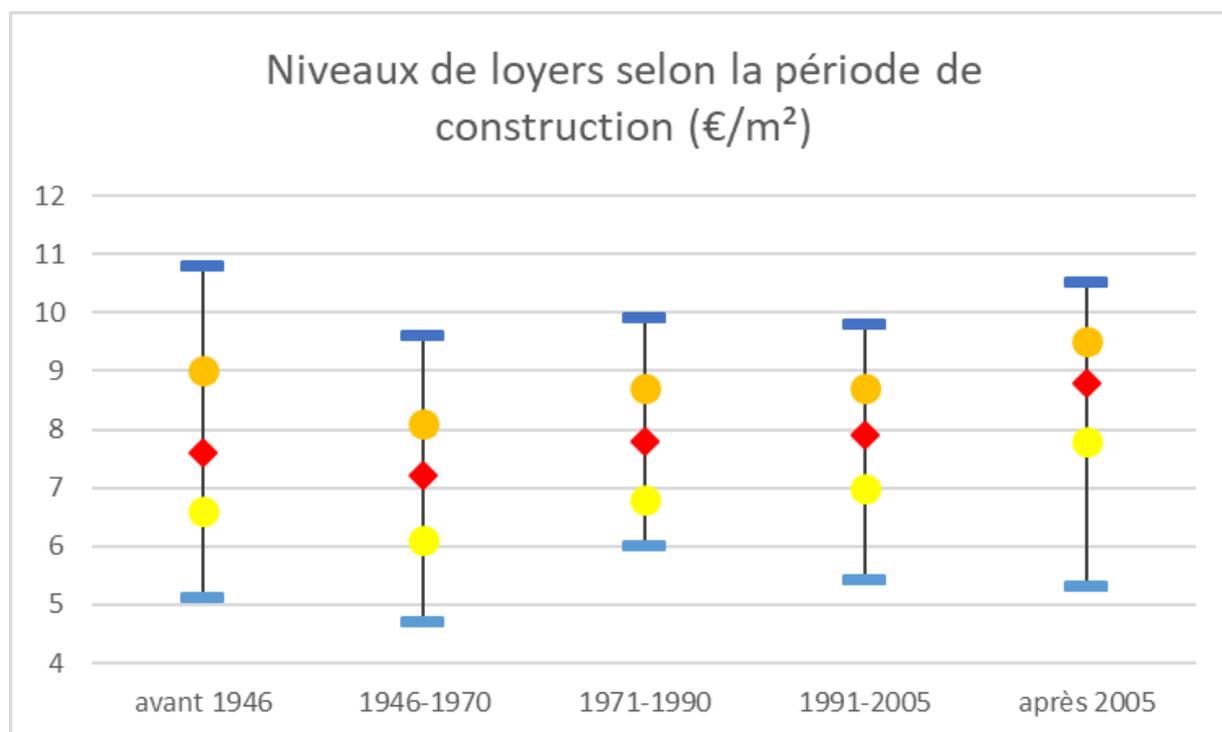
Le loyer des locataires stables est en général plus bas que celui des nouveaux entrants (emménagement depuis moins d'un an). Le loyer médian pour les nouveaux emménagés (moins d'un an) est plus élevé que pour celui des locataires stables : 7.9 euros par m² contre 7.7 euros par m². Un changement de locataire permet souvent au propriétaire d'augmenter le loyer sans forcément prendre en compte l'indice de référence des loyers.

Évolution 2020-2021

Par rapport aux résultats de l'année 2020, l'OLL a collecté 43% de logements en moins dans lesquels les locataires avaient emménagé depuis moins d'un an et 2% de logements en plus dans lesquels les locataires avaient emménagé depuis plus d'un an. Bien que globalement l'OLL ait moins collecté de données sur le Grand Chalon en 2021, ce qui peut expliquer la baisse massive du nombre de locataires mobiles, on observe tout de même une augmentation du nombre de locataires stables. Il y a donc une mobilité moindre des locataires en 2021 par rapport à 2020. Cette mobilité moindre des locataires peut en partie s'expliquer par les incertitudes économiques liés à la crise sanitaire et ses répercussions sur les ressources des ménages et le monde du travail.

Globalement le loyer des locataires mobiles a plus fortement diminué (8.3 euros/m² en 2020 contre 7.9 euros/m² en 2021) que celui des locataires stables (7.8 euros/m² en 2020 contre 7.7 euros/m² en 2021).

Niveaux de loyers selon la période de construction



	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Nombre d'enquêtes	569	346	232	123	193
Surface moyenne	68	67	62	86	83

Le loyer médian le plus élevé est celui des logements construits après 2005 (622 euros mensuel). Ces derniers sont loués jusqu'à 1.6 € 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, ce qui peut également expliquer la grande disparité des niveaux de loyers pratiqués.

Évolution 2020-2021

Par rapport aux résultats de l'année 2020, l'OLL a collecté plus de logements sur les époques de construction 1946-1970 (+11%) et 1991-2005 (+3%). A contrario l'OLL a collecté moins de

logements sur les époques de construction antérieures à 1946 (-3%), 1971-1990 (-6%) et supérieure à 2005 (-52%).

Globalement les surfaces des logements collectés en fonction de leurs époques de construction sont restées stables sauf pour les logements les plus récents (après 2005). Leur surface moyenne était de 73 m² en 2020 contre 83 m² en 2021 (+14 % en un an).

Comme en 2020 ce sont les logements les plus récents qui présentent les loyers mensuels moyens les plus élevés, ceux construits après 2005 ont vu une augmentation de 5% de leurs loyers médians sur un an (595 euros en 2020 contre 622 euros en 2021).

Note méthodologique

L'Adil de Saône-et-Loire suit une méthodologie nationale validée par un 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
- le DPE (obligatoire à terme)

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 à partir de contacts téléphoniques et postaux.

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 d'un minimum de 50 observations sont diffusables.

Perspectives 2022 et remerciements

L'année 2022 sera principalement consacrée à :

- Travailler sur la collecte en gestion directe et la collecte de maisons et grands logements (T5 et +)
- Consolider et maintenir nos liens avec les professionnels de l'immobilier et les particuliers
- S'inscrire dans la démarche d'obtention de l'agrément pour notre observatoire suite à la validation par le Ministère avant le passage en CRHH.
- Engager un partenariat avec les bailleurs sociaux

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 Roman GOMEZ, chargé d'études habitat de l'Adil de Saône-et-Loire

Date d'édition : Juin 2022



L'ADIL 71 adresse ses remerciements à l'ensemble de ses partenaires et notamment à ceux ayant permis de faire émerger le projet d'Observatoire Local des Loyers et sa bonne poursuite depuis 2019 grâce à leurs contributions.