observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

adil de Saône-et-Loire

Observatoire Local des Loyers
Le Grand Chalon

Les loyers du parc privé en janvier 2024

Sommaire

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) 3

Méthodologie 4

Carte du Grand Chalon et de ses communes 5

Le parc de logement et ses occupants selon l'Insee en 2021 6

Les loyers du parc privé en janvier 2024 9

Positionnement du parc locatif privé du Grand Chalon par rapport à d'autres territoires 13

Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et social dans le Grand Chalon en 2022 .. 14

Actualité juridique 17

L'ADIL de Saône-et-Loire 18

Notes 19

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 2024 » 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 37 structures observant 66 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.

observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Cette carte ne tient pas compte des nouvelles agglomérations dont les parcs locatifs privés sont observés par le réseau OLL à partir de 2025: Chambéry, Poitiers, Châtellerault, Lannion.

Méthodologie

Quelques éléments clés sur la méthodologie commune aux OLL

La collecte

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 sont définis chaque année par l'ANIL.

La collecte auprès des propriétaires bailleurs en gestion directe est réalisée par téléphone. Pour les logements en gestion déléguée, la collecte est 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 sont aussi mobilisées.

Le traitement des données

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 communication autour des résultats

Le zonage respecte des contraintes de taille critique qui ne permettent pas de communiquer des résultats à l'échelle des communes.

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 et ses occupants selon l'Insee en 2021

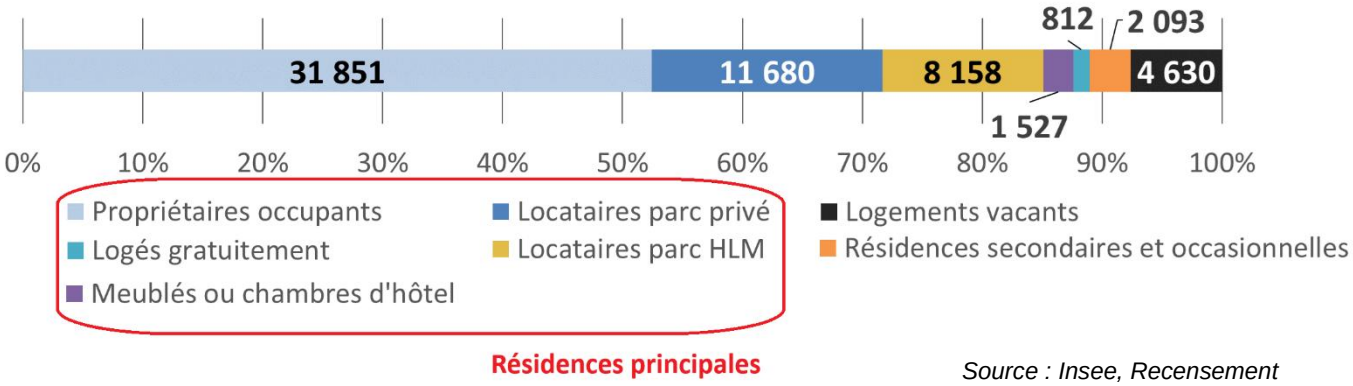
113 953 habitants

60 749 logements

54 027 résidences principales

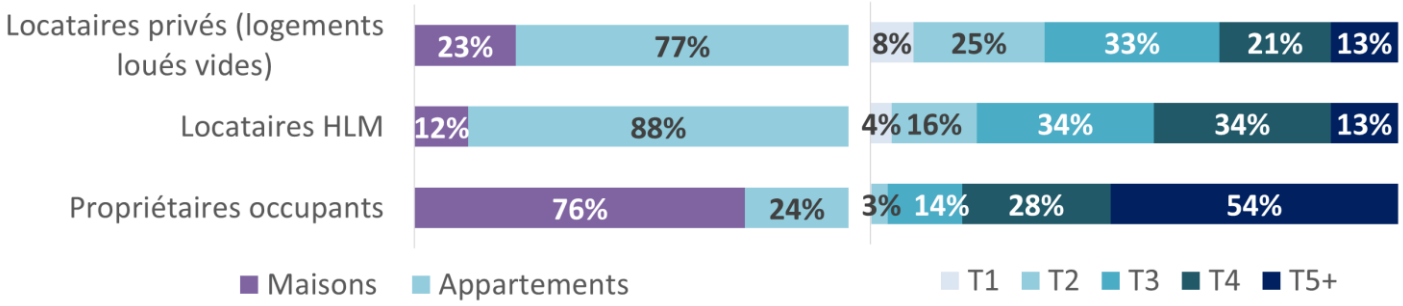
Les **11 680** logements loués vides du parc locatif privé représentent **22 %** des résidences principales dans l'agglomération. Ces logements sont à **77 %** des appartements et à **67 %** des T3 ou plus. **64 %** du parc locatif privé loué vide est situé à Chalon-sur-Saône.

Répartition des logements selon leur statut d'occupation



Source : Insee, Recensement de la population (RP) 2021.

Typologie des résidences principales selon leur statut d'occupation



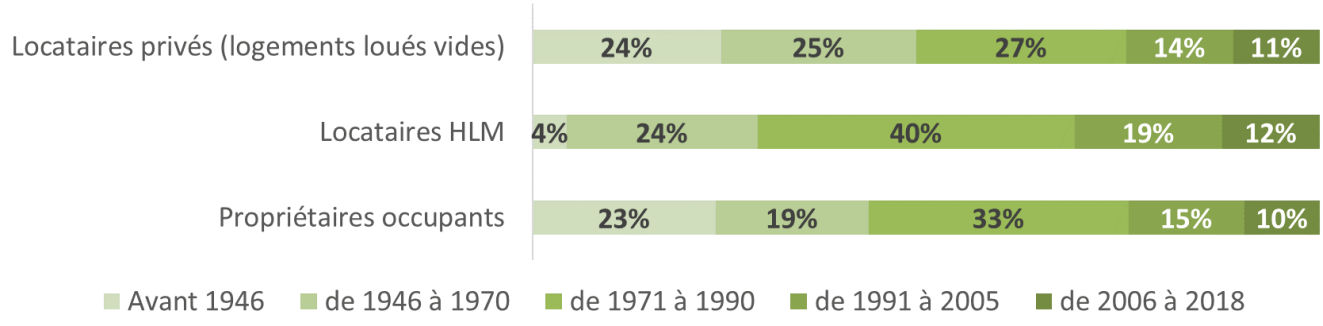
Source : Insee, RP 2021.

Près de 18 % de la population vit dans le parc privé locatif privé loué vide.

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.**

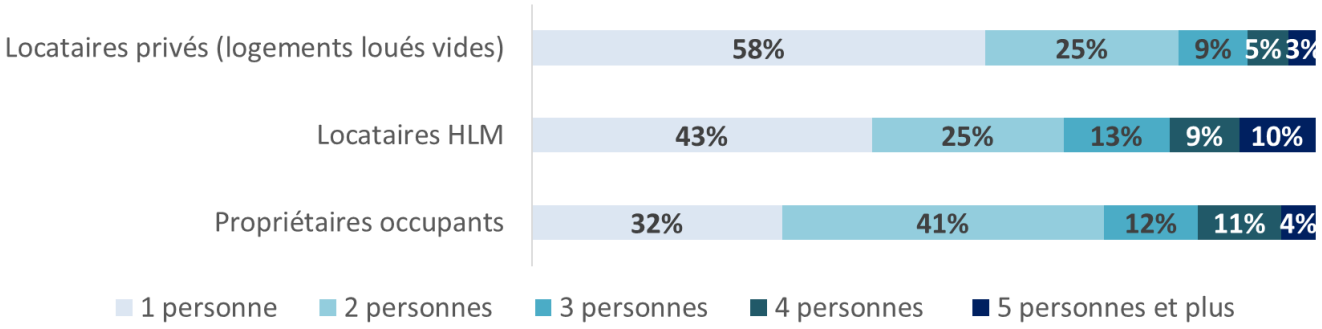
18 % des ménages locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

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



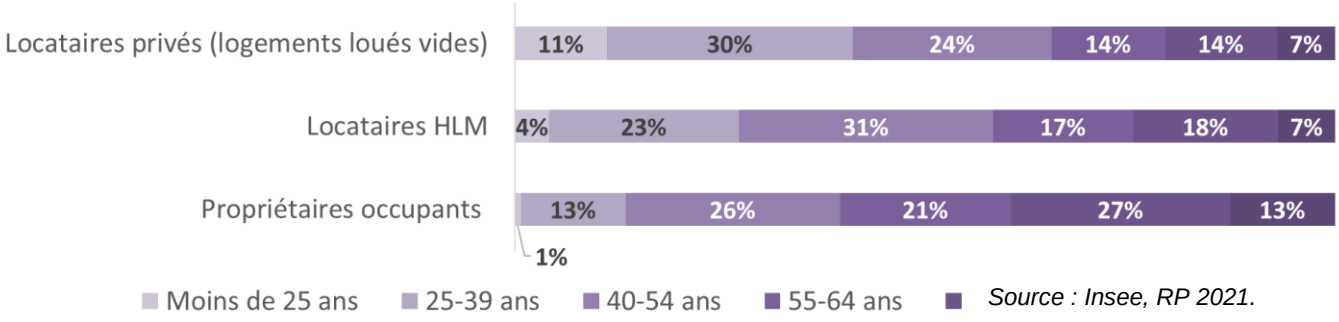
Source : Insee, RP 2021.

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



Source : Insee, RP 2021.

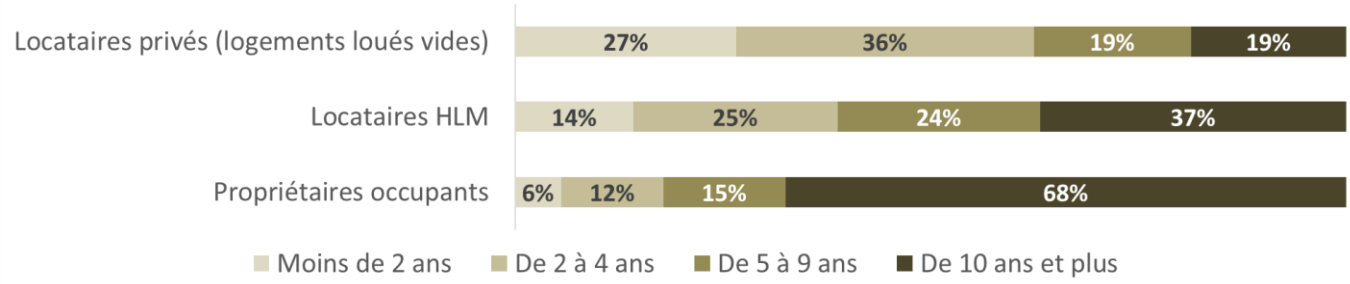
Tranche d'âge des ménages selon le statut d'occupation des résidences principales



Source : Insee, RP 2021.

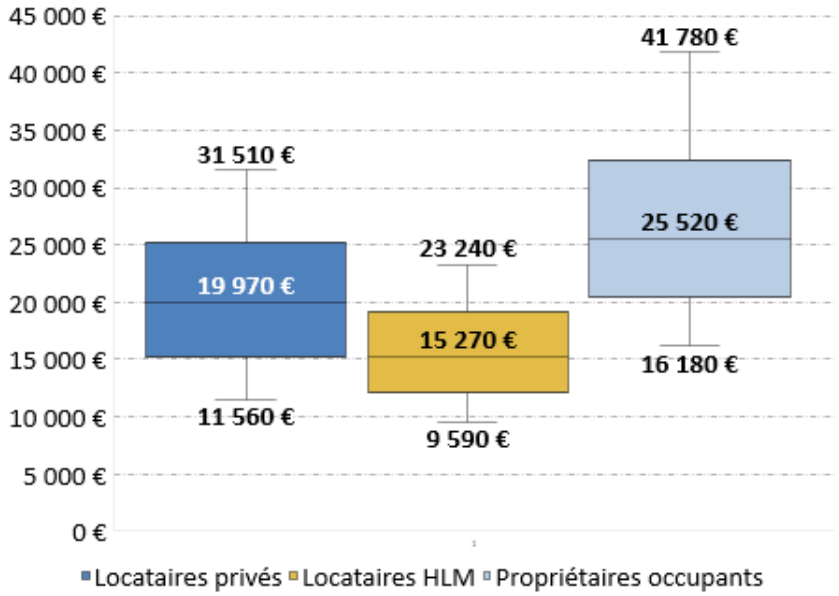
Source : Insee, RP 2021.

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

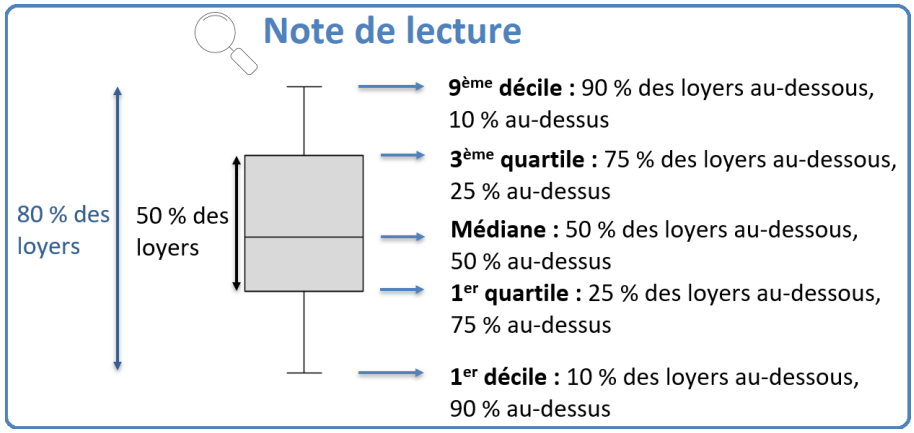


Source : Insee, RP 2021.

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 en janvier 2024

La collecte 2024 en bref :

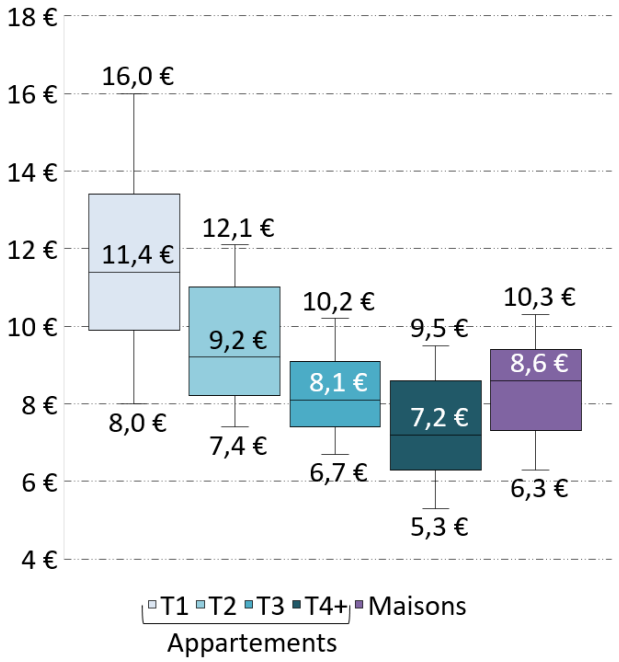
1 674 logements locatifs privés collectés

14 % du parc locatif privé couvert

Le **loyer mensuel médian** (hors charges) d'un logement dans le Grand Chalon **en janvier 2024 est de 531 € pour une surface moyenne de 70 m².**

Le **loyer médian / m²** est de **8,6 €.**

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

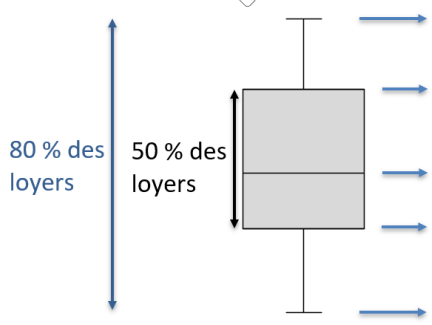


Source : OLL 71, collecte 2024.

La dispersion des loyers décroit avec le nombre de pièces : il y a un écart de 8 €/m² entre les 10 % les appartements T1 les plus chers (16 €/m²) et les 10 % de T1 les moins chers (8 €/m²). Certains biens sont donc beaucoup mieux valorisés que d'autres, en raison par exemple de leur emplacement, de la qualité du bien, de la taille du T1 et/ou de si le locataire est en place depuis peu. Cet écart inter décile entre le 1er et le 9ème décile de loyer tend à diminuer avec le nombre de pièces. Il n'est plus que de 3,5 €/m² pour les appartements de 3 pièces. Il est de 4,2 €/m² pour les appartements de 4 pièces et plus, en raison notamment de la grande variété de ces logements.

Des loyers médians au m² très différents entre les appartements T1 et les T2 : l'écart des loyers médians entre ces deux types de biens est de 2,6 €/m², contre 0,9 €/m² pour les appartements T3 et le T4 et plus.

Note de lecture



9ème décile : 90 % des loyers au-dessous, 10 % au-dessus

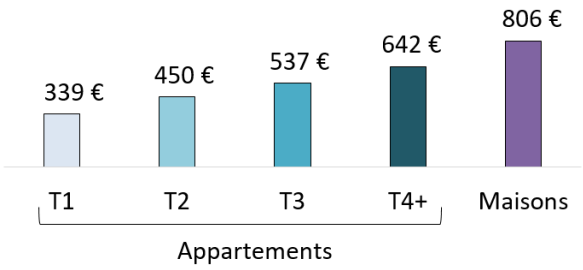
3ème quartile : 75 % des loyers au-dessous, 25 % au-dessus

Médiane : 50 % des loyers au-dessous, 50 % au-dessus

1er quartile : 25 % des loyers au-dessous, 75 % au-dessus

1er décile : 10 % des loyers au-dessous, 90 % au-dessus

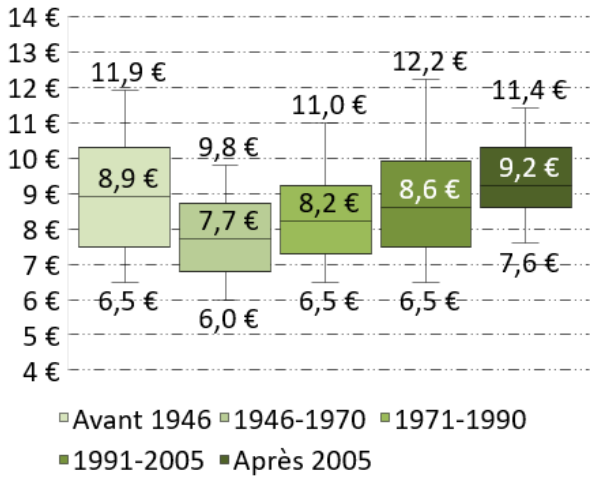
Loyer mensuel médian (en €) selon la typologie et le type d'habitat



Source : OLL 71, collecte 2024.

Le loyer mensuel médian est de 339 € pour les studios (30 m² en moyenne) contre 642 € pour les appartements de 4 pièces et plus (91 m² en moyenne) et 806 € pour une maison (97 m²).

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

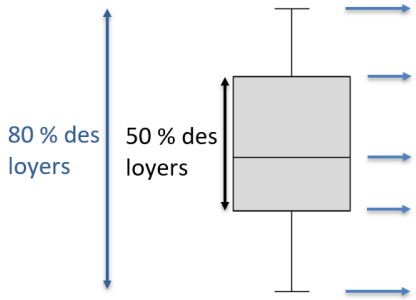


Source : OLL 71, collecte 2024.

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 mieux valorisés. Les biens construits avant 1946 ainsi que ceux construits entre 1991 et 2005 ont une dispersion des loyers très importante.

Le loyer mensuel médian (hors charges) est de 484 € pour un logement construit entre 1946 et 1970 (67 m² en moyenne) contre 675 € pour un bien construit après 2005 (77 m² en moyenne).

Note de lecture



9ème décile : 90 % des loyers au-dessous, 10 % au-dessus

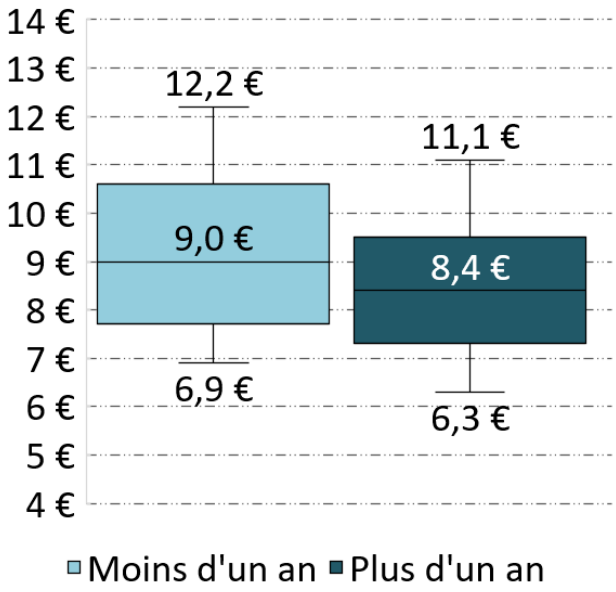
3ème quartile : 75 % des loyers au-dessous, 25 % au-dessus

Médiane : 50 % des loyers au-dessous, 50 % au-dessus

1er quartile : 25 % des loyers au-dessous, 75 % au-dessus

1er décile : 10 % des loyers au-dessous, 90 % au-dessus

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

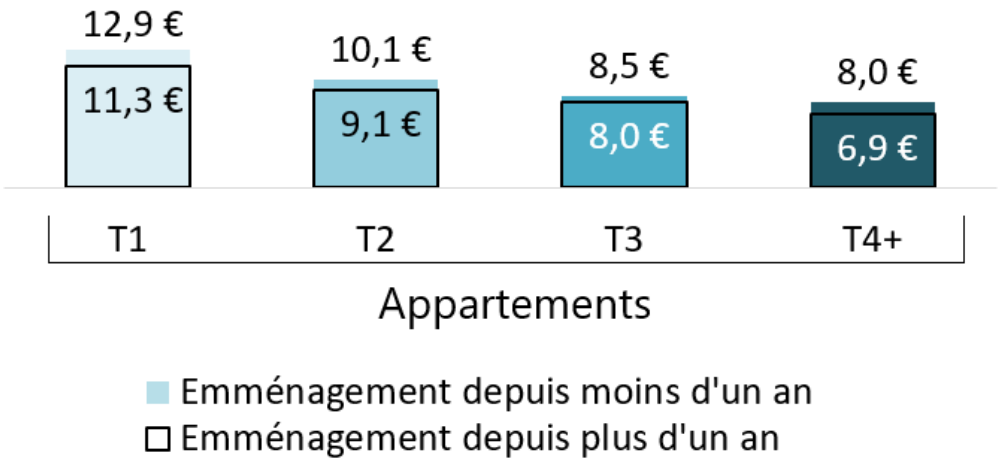


Champ : ensemble des logements.
Source : OLL 71, collecte 2024.

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. Le loyer de marché augmente généralement plus vite que le loyer médian des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an 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 9 €/m² en 2024, soit 0,6 €/m² de plus par rapport aux locataires en place depuis au moins un an. L'écart est particulièrement important pour les appartements T1 (écart de 1,6 €/m²) et décroit pour ne plus être que de 0,5 €/m² pour les appartements T3. Il est de 1,1 €/m² pour les appartements T4 et plus.

Dispersion des loyers (en €/m²) des appartements selon leur typologie et l'ancienneté du locataire



Champ : appartements du 1 pièce aux 4 pièces et plus. Les données ne sont pas disponibles pour les maisons.
Source : OLL 71, collecte 2024.

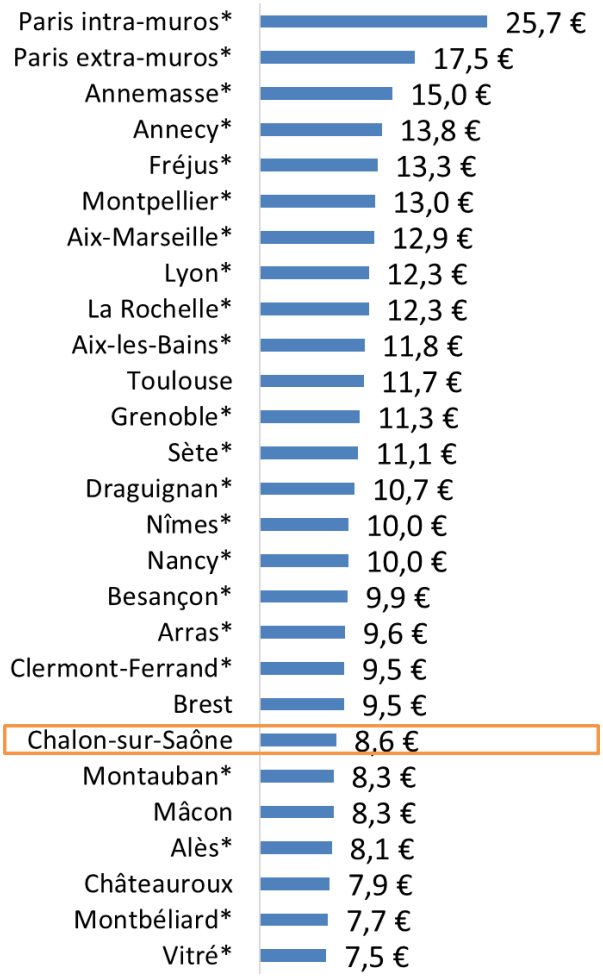
Les principaux résultats en un clin d'œil !

			Surface habitable moyenne	Loyer mensuel médian	Loyer mensuel en €/m²					Nombre de références
					1er décile	1er quartile	Loyer médian	3ème quartile	9ème décile	
Typologie	Appartements	T1	30 m²	**339 €**	8,0 €	9,9 €	**11,4 €**	13,4 €	16,0 €	196
		T2	48 m²	**450 €**	7,4 €	8,2 €	**9,2 €**	11,0 €	12,1 €	527
		T3	67 m²	**537 €**	6,7 €	7,4 €	**8,1 €**	9,1 €	10,2 €	536
		T4+	91 m²	**642 €**	5,3 €	6,3 €	**7,2 €**	8,6 €	9,5 €	250
		Ensemble	62 m²	**494 €**	6,4 €	7,4 €	**8,6 €**	10,0 €	11,9 €	1 509
	Maisons		97 m²	**806 €**	6,3 €	7,3 €	**8,6 €**	9,4 €	10,3 €	165
Époque de construction	Avant 1946		68 m²	**509 €**	6,5 €	7,5 €	**8,9 €**	10,3 €	11,9 €	545
	1946-1970		67 m²	**484 €**	6,0 €	6,8 €	**7,7 €**	8,7 €	9,8 €	278
	1971-1990		67 m²	**498 €**	6,5 €	7,3 €	**8,2 €**	9,2 €	11,0 €	309
	1991-2005		86 m²	**710 €**	6,5 €	7,5 €	**8,6 €**	9,9 €	12,2 €	96
	Après 2005		77 m²	**675 €**	7,6 €	8,6 €	**9,2 €**	10,3 €	11,4 €	446
Ancienneté d'occupation	Moins d'un an		70 m²	**547 €**	6,9 €	7,7 €	**9,0 €**	10,6 €	12,2 €	472
	Plus d'un an		71 m²	**529 €**	6,3 €	7,3 €	**8,4 €**	9,5 €	11,1 €	1 202
Ensemble			70 m²	**531 €**	6,4 €	7,3 €	**8,6 €**	9,8 €	11,4 €	1 674

Source : OLL 71, collecte 2024.

Positionnement du parc locatif privé du Grand Chalon par rapport à d'autres territoires

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



*Source : résultats OLL 2024 (2023 si *).*
Seule une partie des résultats disponibles pour les 62 agglomérations observées en 2023/2024 par les OLL est présentée dans ce graphique.

Sur l'ensemble du parc locatif privé loué vide, l'agglomération de Chalon-sur-Saône reste un territoire avec des loyers généralement modérés comparativement à de nombreuses autres agglomérations observées dans le cadre du réseau des Observatoires locaux des loyers. La moitié de l'ensemble des ménages locataires d'un logement privé loué vide dans le Grand Chalon versent un loyer d'au moins 8,6 €/m² en 2024.

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 13 % pour le parc social en 2021. 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 2024, 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 1er janvier 2019 contre 3,1 % au 1er janvier 2024.

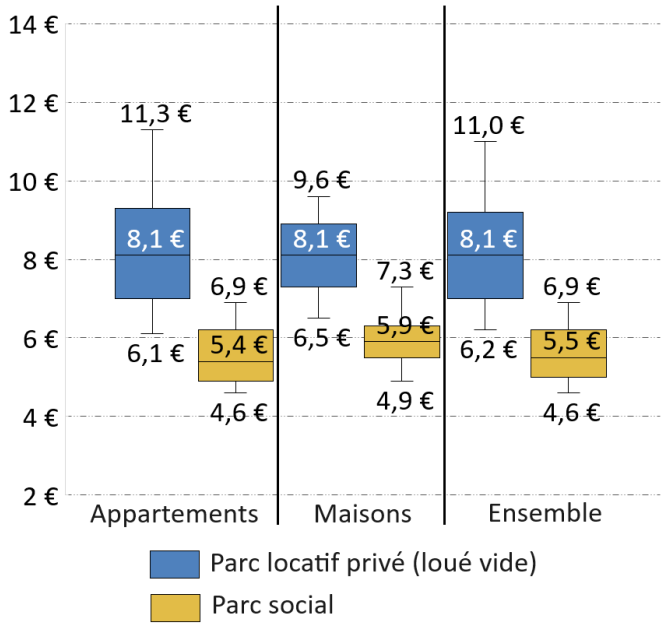
Méthodologie

Début mars 2025, les dernières données fiables et disponibles pour le Grand Chalon concernant les logements sociaux et permettant des comparaisons avec les loyers du parc privé sont les données RPLS 2022.

Ces données proviennent des remontées d'informations des bailleurs sociaux au Ministère du Logement. Nous utiliserons les données 2022 de notre OLL pour la comparaison (publiées en octobre 2023 sur le site 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

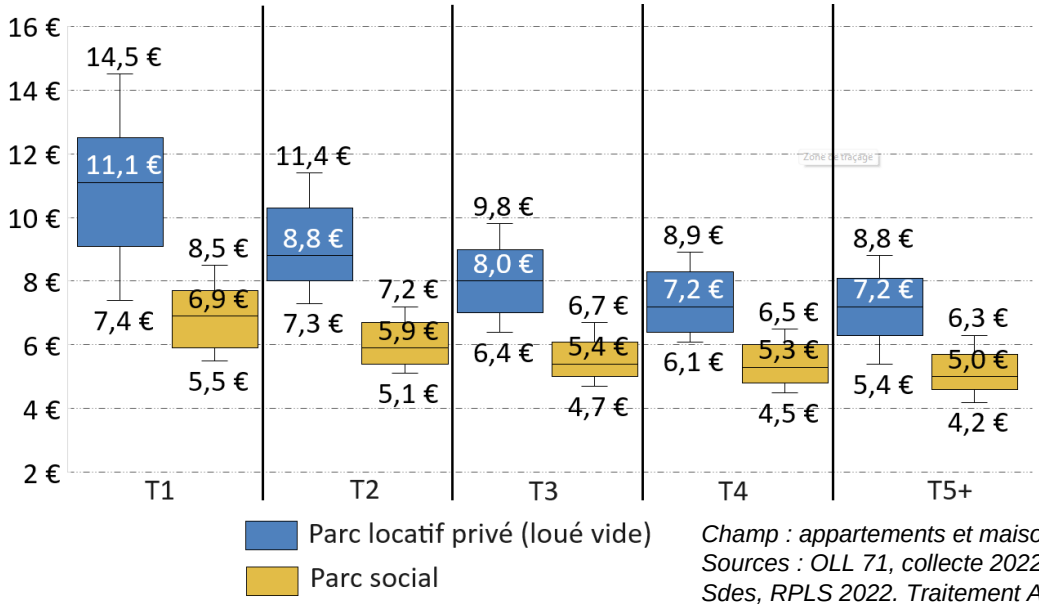


Sources : OLL 71, collecte 2022 ; Sdes, RPLS 2022. Traitement Anil.

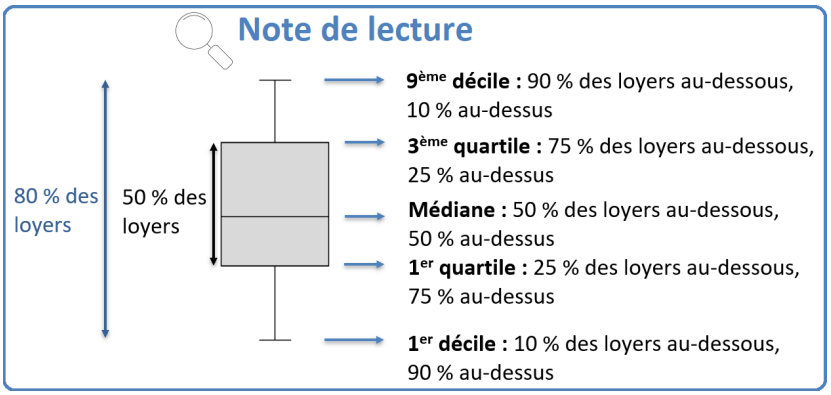
Du point de vue des loyers demandés au m², les parcs locatifs privé et social sont très complémentaires dans le Grand Chalon concernant les T2 en 2022.

Dans le cas des T1 et des logements d'au moins 3 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.

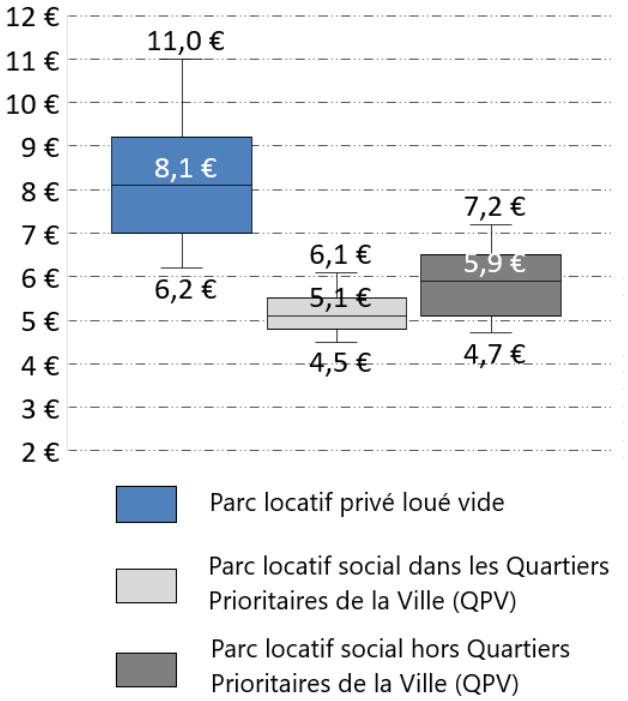
Dispersion des loyers (en €/m²) selon le nombre de pièces et le type de parc locatif



Champ : appartements et maisons.
Sources : OLL 71, collecte 2022 ; Sdes, RPLS 2022. Traitement Anil .



Dispersion des loyers mensuels (en €/m²) selon le type de parc locatif et la localisation (ou non) en QPV pour le parc social



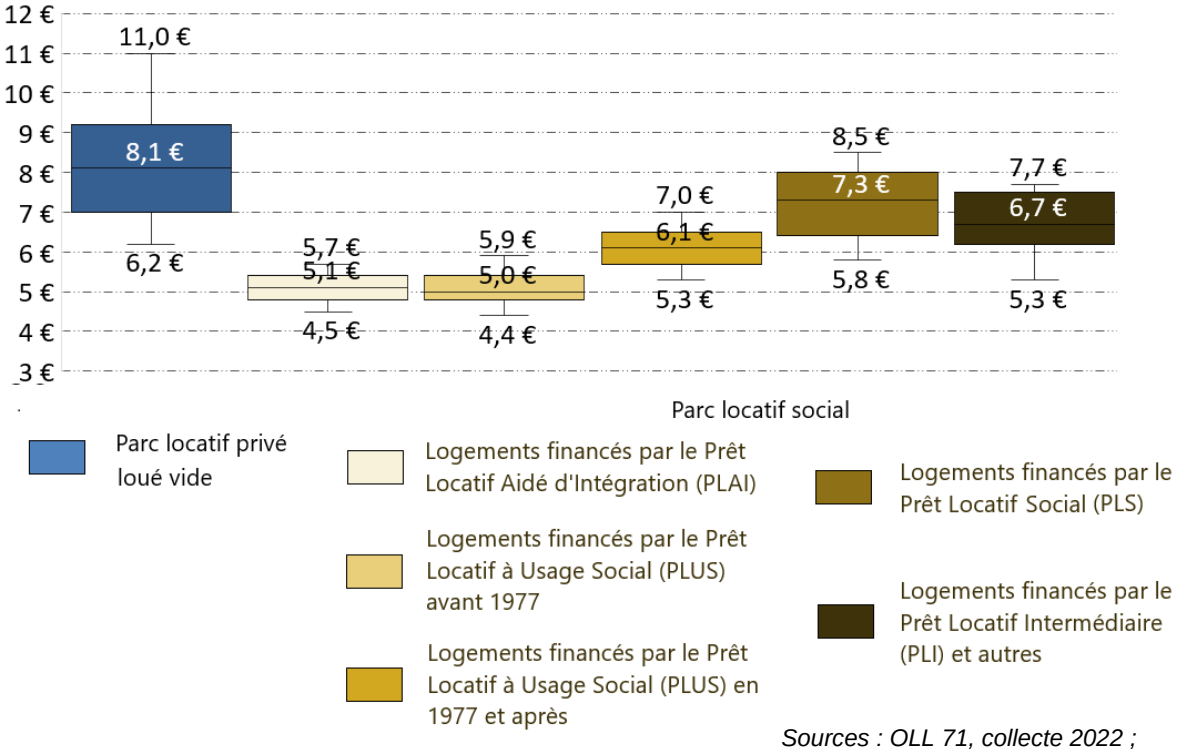
Sources : OLL 71, collecte 2022 ; Sdes, RPLS 2022. Traitement Anil. QPV avec le découpage de 2015.

En 2022, les logements du parc privé ont des loyers au m² en partie similaire à ceux des logements sociaux situés hors des Quartiers prioritaires de la ville (QPV). La différence est plus nette avec les logements sociaux situés dans les QPV.

Selon le type de financement, les logements sociaux ne s'adressent pas aux mêmes publics. Les logements PLAI et PLUS (avant 1977), soit 6 logements sociaux sur 10 dans le Grand Chalon, ont des loyers nettement moins importants que le parc privé. À l'inverse, les loyers au m² des logements PLS ainsi que des logements « PLI et autres » sont très similaires à ce qu'on peut observer dans le parc privé.

Le positionnement des parcs locatifs privé et social ne se résume cependant pas à leur accessibilité financière.

Dispersion des loyers mensuels (en €/m²) selon le type de parc locatif et le type de financement pour le parc social



Sources : OLL 71, collecte 2022 ; Sdes, RPLS 2022. Traitement Anil.

Actualité juridique

Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Depuis le 1er janvier 2025, les propriétaires de meublés touristiques font face à de nouveaux taux d'abattement fiscaux qui se durcissent :

- 50 % pour les biens classés et les chambres d'hôtes (plafond de 77 700 € de revenus locatifs annuels).
- 30 % pour les biens non classés (plafond de 15 000 € de revenus locatifs annuels).

Tout copropriétaire se déclarant comme loueur de meublés de tourisme devra aussi en informer le syndic. Les règlements de copropriété existants pourront, sous conditions, être modifiés à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix pour interdire la location en meublés de tourisme (en principe, l'unanimité était requise jusqu'à présent). Quant aux règlements de copropriété établis depuis le 21 novembre 2024, ils doivent mentionner explicitement l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme.

Loc'avantage reconduit jusqu'à fin 2027

Loc'Avantages (ex-Louer abordable) est un dispositif qui vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt si vous proposez un logement à la location.

Cette réduction est calculée en fonction du montant du loyer. Plus le loyer est bas, plus la réduction d'impôt est élevée.

Pour prétendre au dispositif Loc'Avantages, vous devez respecter les conditions suivantes:

- fixer un loyer dont le montant est inférieur au prix du marché local,
- louer un logement que le locataire occupera en tant que résidence principale,
- louer à un locataire dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés par l'État,
- proposer à la location un bien non meublé,
- louer pour une durée de six ans minimum dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah),
- ne pas prendre comme locataire un membre de sa famille,
- ne pas louer un logement classé en étiquette « F » et « G » du diagnostic de performance énergétique (DPE), autrement dit une passoire thermique.

Pour plus de renseignements sur ce dispositif : https://www.economie.gouv.fr/particuliers/locavantages-reduction-impot-location ou contactez votre ADIL.

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 Chalon.

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

Notes

PRÉFET
DE SAÔNE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Date de publication : mars 2025.
Directrice de publication : Mireille WEBER, Directrice.
Réalisation de l'étude : Maël LE BERRE, Chargé d'études,
avec l'équipe de l'ADIL 71.

adil
de Saône-et-Loire

Tél : 03 85 39 30 70
adil71@adil71.org
www.adil71.org
94 rue de Lyon, 71000 MACON