

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU MACONNAIS BEAUJOLAIS AGGLOMERATION



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 1er 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 |
| La question des logements communaux | 16 |
| Note méthodologique | 17 |
| Perspectives 2022 et remerciements | 18 |

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 mâconnaise. 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.

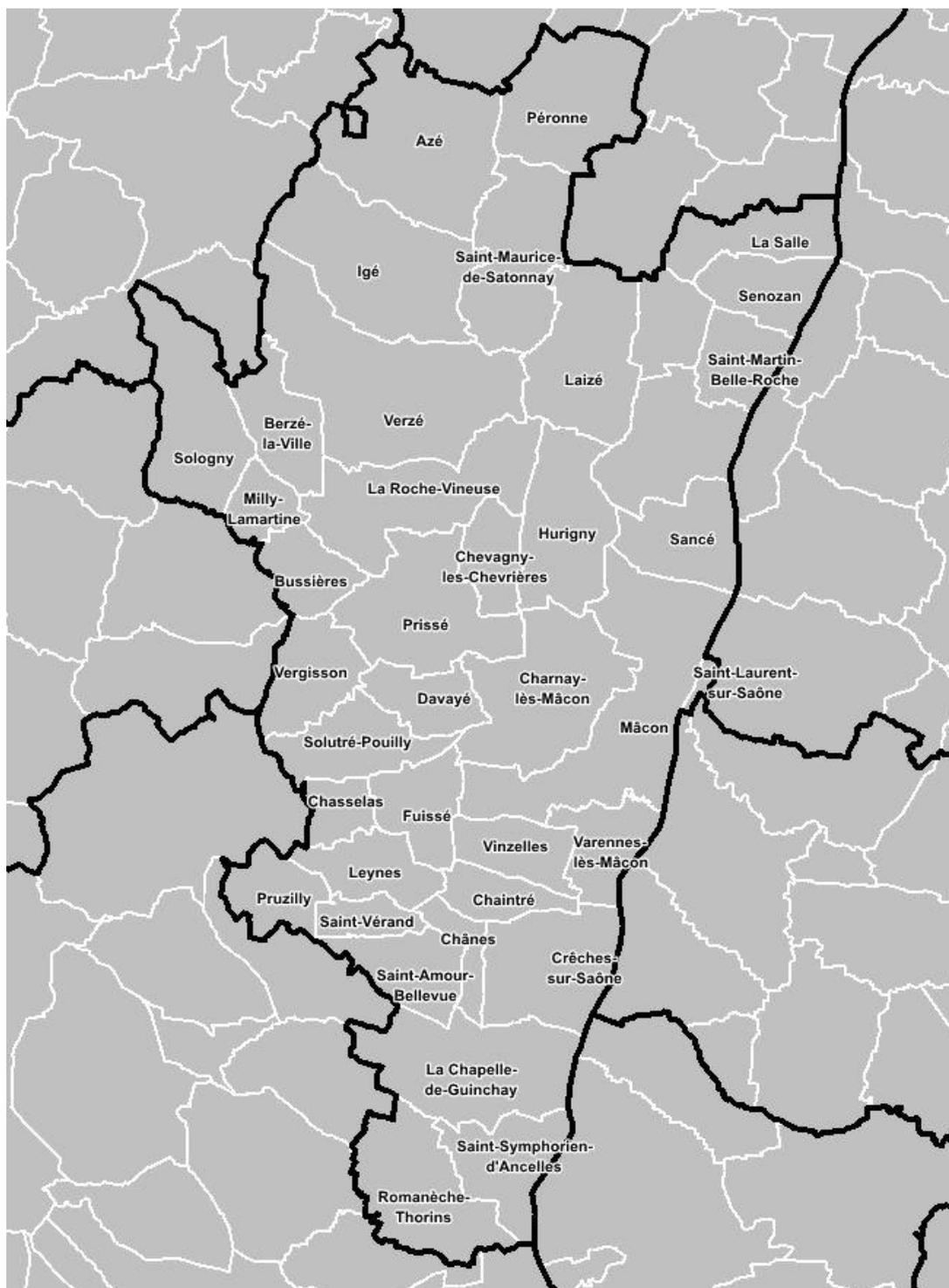
L'Adil de Saône-et-Loire a dès le début intégré le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers créé à l'initiative du ministère chargé du logement. L'entrée au sein de ce réseau permet à l'observatoire de suivre une méthodologie validée par un comité scientifique national, ayant pour intérêt 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 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 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 |
|---------|----------|----------|----------|---------------|--------------|-------------|
| 92 | 266 | 335 | 269 | 169 | 1 131 | 310 |

Gestion directe

| 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et + | Total | Dont maison |
|---------|----------|----------|----------|---------------|------------|-------------|
| 10 | 28 | 36 | 29 | 18 | 121 | 33 |

Dont 28 logements loués meublés

Requêtes collectées

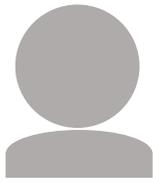
L'Adil a collecté auprès des agences immobilières 2 171 biens, qui une fois le travail de nettoyage effectué, représente 1 961 biens validés (logements ayant toutes les variables obligatoires). Nous avons de même collecté 212 logements locatifs privés en gestion directe (propriétaires indépendants, mairies, ...), représentant 187 biens après phase de nettoyage.

Les objectifs globaux de collecte pour l'année 2021 sont atteints : 2 148 logements collectés soit 172 % des objectifs.

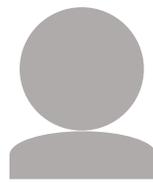
Les objectifs ont été atteints en gestion déléguée (173%) et en gestion directe (155 %).

Les objectifs pour les 5 pièces et plus (89%) et les maisons (64%) ne sont pas atteints en gestion déléguée mais le sont en gestion directe (144% et 115% respectivement).

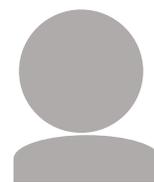
Données de cadrage



77 947
Habitants



35 412
Ménages



2,1
Personnes / ménages



87.5 % de
résidences
principales

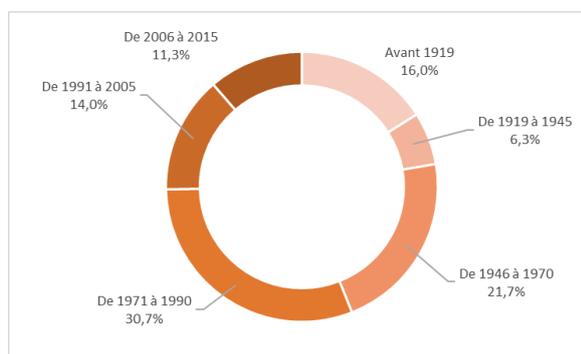


51.2 % de
maisons

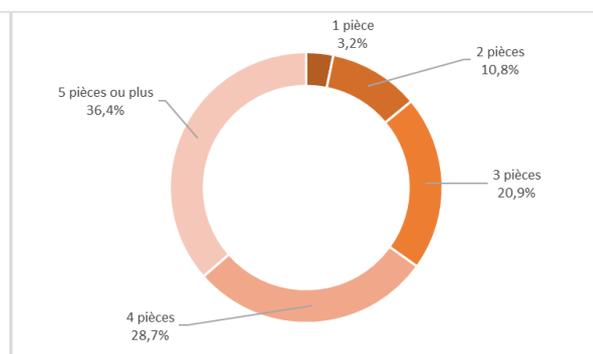


54.5 % de
propriétaires
43.4 % de locataires
Dont 20.2 % dans le
parc social

Résidence principale selon la période de construction



Résidence principale selon le nombre de pièces

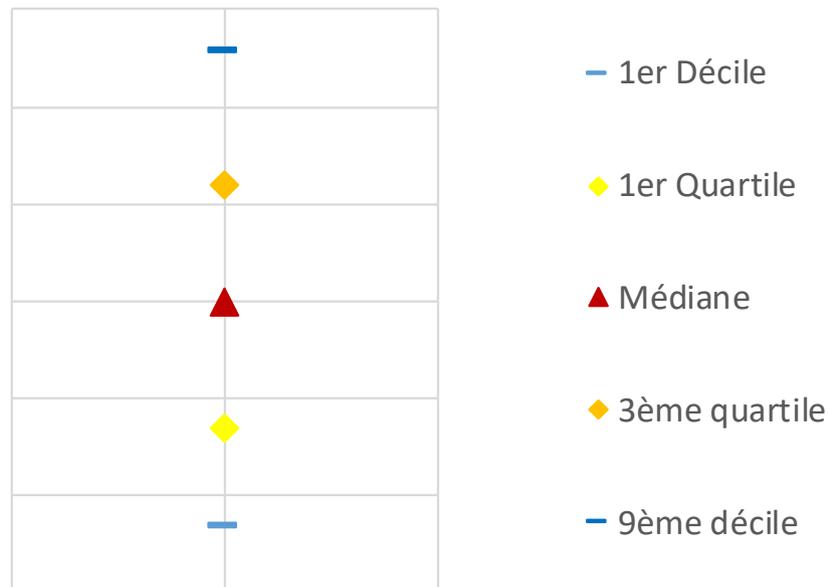


Source : Insee – RP2018 exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

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 définitions 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

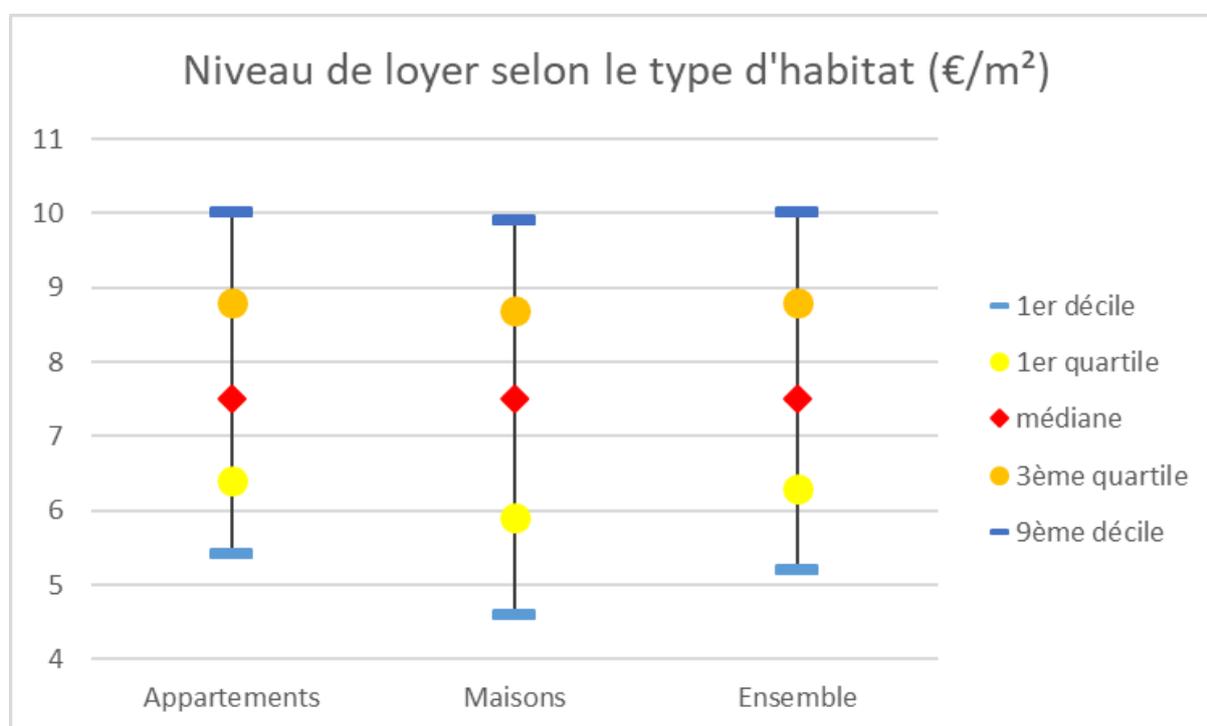
1^{er} décile : 90 % des loyers se trouvent au-dessus de cette valeur et 10 % se trouvent en-dessous

Loyer du parc privé au 1er janvier 2021

2 148 logements ont été enquêtés et analysés dans le territoire du Mâconnais Beaujolais dont 236 maisons et 1 912 appartements. La surface moyenne des logements enquêtés est de 73 m² pour un loyer mensuel moyen de 521 euros.

| | Maison | Appartement | Ensemble |
|--------------------------------------|------------|-------------|------------|
| Nombre de logements enquêtés | 236 | 1 912 | 2 148 |
| Superficie moyenne (m ²) | 96 | 64 | 73 |
| Loyer médian (€) | 720 | 450 | 480 |

Le loyer médian pour l'ensemble du parc enquêté est de 7,5 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 identique, 7,5 euros par m². La surface moyenne des maisons (96 m²) étant plus élevée que celle des appartements (64 m²), le loyer médian de celles-ci est par conséquent plus important : 720 euros contre 450 euros pour les appartements.

Dans l'ensemble, l'écart interquartile (différence entre le 1^{er} et 3^{ème} quartile) est faible, 2,8 euros pour les maisons et 2,4 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 9% de logements en plus (+16% pour les maisons et +8% pour les appartements).

Les superficies moyennes des logements collectés sont restées stables par rapport à 2020 que ce soit pour les maisons comme pour les appartements.

Le loyer mensuel moyen est en baisse en 2021. Il passe de 542 euros en 2020 à 521 euros en 2021 (soit -4% sur un an). Ce constat s'applique également au loyer médian (-5 % pour l'ensemble de la collecte, de 506 à 480 euros). Il reste stable pour les appartements (autour de 450 euros) mais il chute pour les maisons (-7% en un an, de 778 à 720 euros).

Suivant cette logique le loyer mensuel médian par m² diminue aussi durant la période passant de 7.7 euros/m² à 7.5 euros/m² pour l'ensemble du parc observé. Le loyer médian au m² des maisons a chuté passant de 8 à 7.5 euros/m², par contre il est stable pour les appartements (7.6 à 7.5 euros du m²).

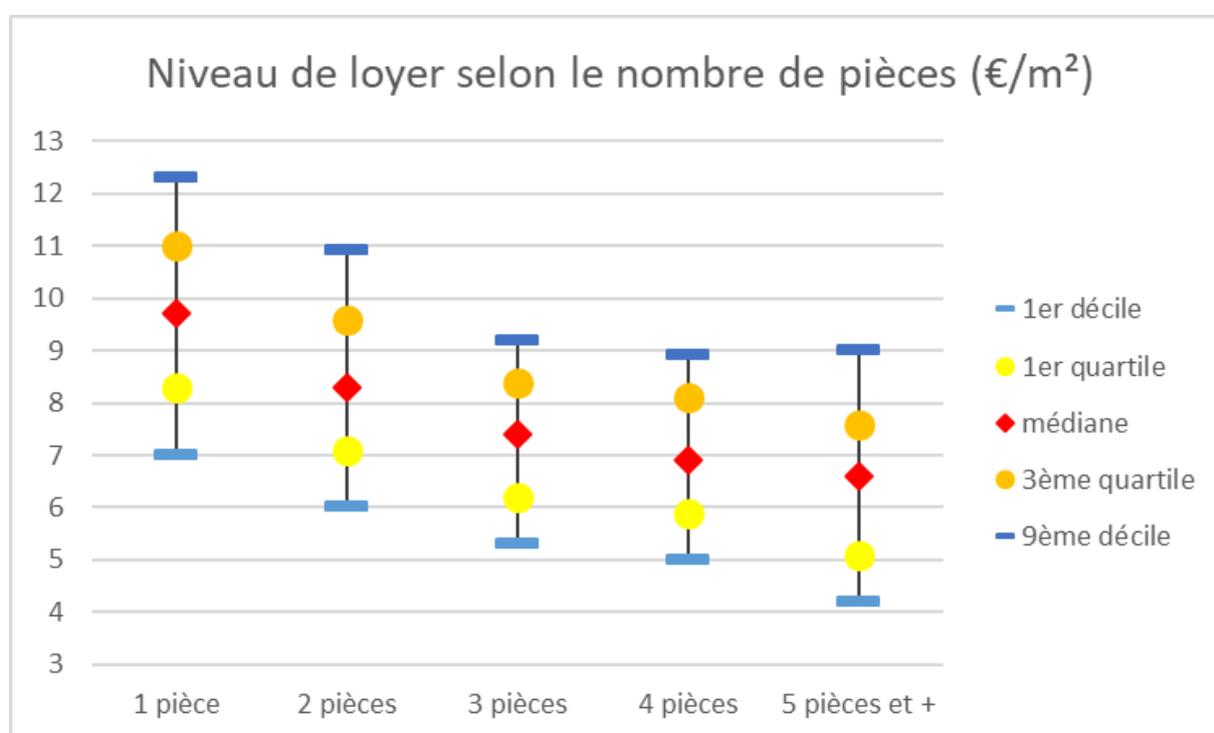
L'écart interquartile s'est accentué pour les maisons passant de 2 euros en 2020 à 2.8 euros en 2021, il est resté stable pour les appartements.

Ce phénomène peut en partie s'expliquer par le plus grand nombre de logements communaux collectés en 2021, dont les loyers appliqués sont inférieurs au reste du parc locatif (voir la partie concernant les logements communaux page 16).

Une partie de ces résultats peut également 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.

Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et + |
|--------------------------------|---------|----------|----------|----------|---------------|
| Nombre de logements enquêtés | 266 | 605 | 677 | 424 | 176 |
| Surface moyenne logements | 33 | 49 | 68 | 89 | 119 |
| Nombre d'appartements enquêtés | 255 | 597 | 633 | 327 | 100 |
| Surface moyenne appartements | 32 | 49 | 67 | 83 | 110 |
| Nombre de maisons enquêtées * | 63 | | | 173 | |
| Surface moyenne maisons* | 62 | | | 110 | |



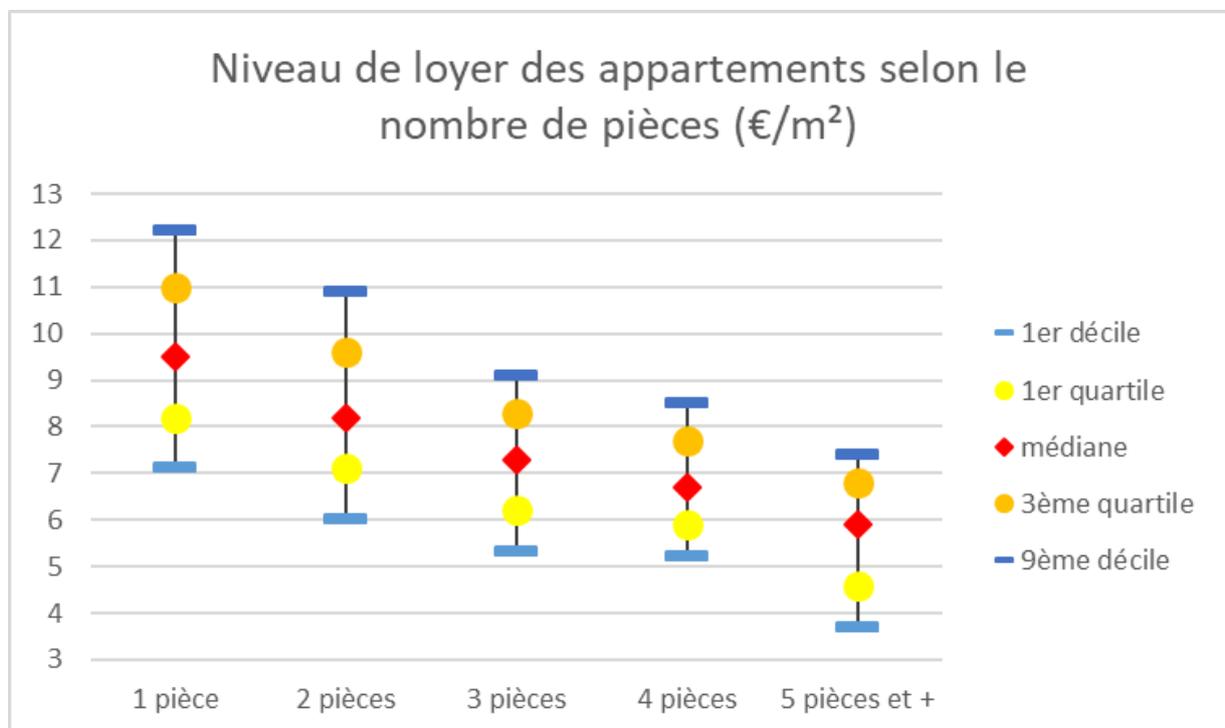
Les petits logements de type studios ou deux pièces se louent plus chers au m² que les grands logements. Le loyer mensuel médian par m² à la location s'élève à 9,7 euros pour un studio et tombe à 6,6 euros pour un T5 et plus.

**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 306 euros pour les T1 et de 752 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 (5,3 euros pour les T1 et 4,9 euros pour les T2) et les grands logements (4,8 euros pour les T5 et plus) que pour le reste des logements (3,9 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 302 euros pour les T1 et de 632 euros pour les T5 et plus.

Évolution 2020-2021

Par rapport aux résultats de l'année 2020, l'OLL a collecté +7% de T1, +3% de T2, +8% de T3, +18% de T4 et +19% de T5 et plus. Les surfaces moyennes des logements sont restées stables sur la période étudiée.

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

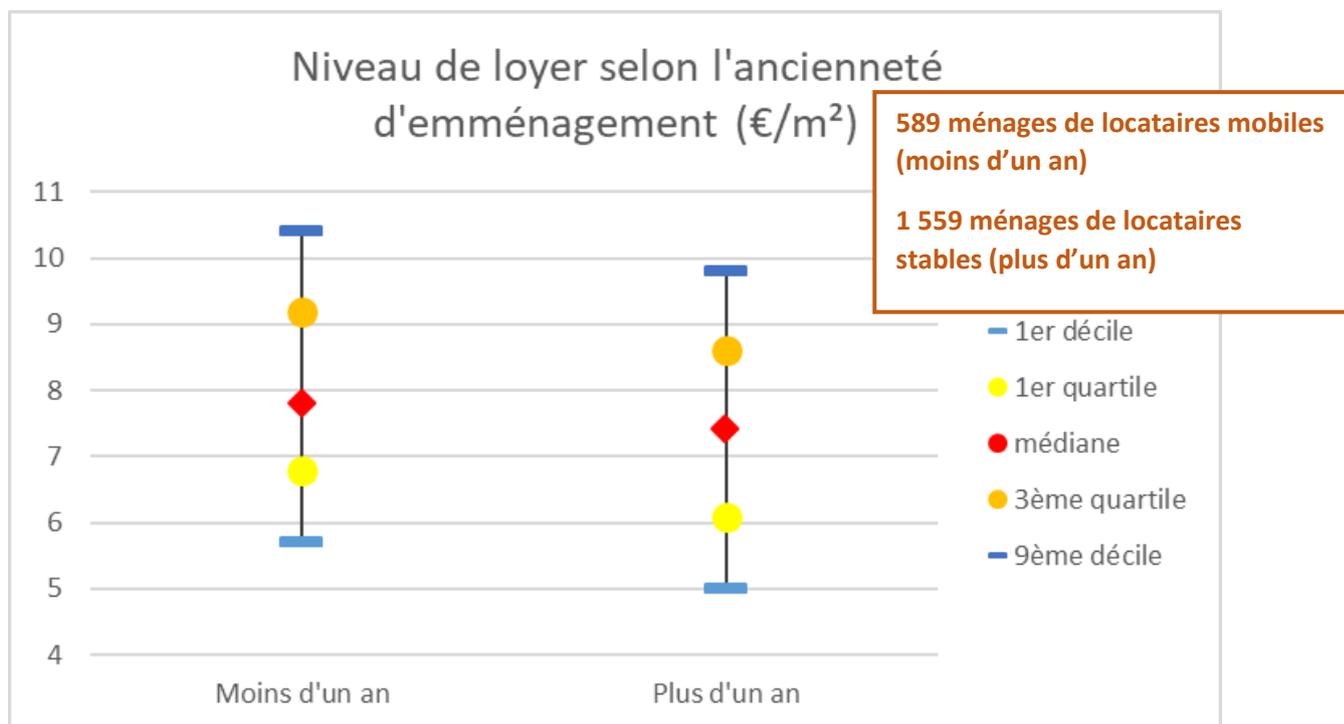
Les petits logements deviennent plus chers à la location au contraire des grands logements. En effet on passe de T1 avec un loyer médian au m² de 9.4 euros en 2020 à 9.7 euros en 2021 et de 6.9 euros/m² en 2020 pour les T5 et plus à 6.6 euros/m² en 2021. On passe donc d'un écart de 2.5 euros/m² de loyer médian entre T1 et T5 et plus en 2020 à un écart de 3.1 euros/m² en 2021.

Les T1 ont vu leurs loyer moyen mensuel augmenter de 2 % (300 euros en 2020 et 306 euros en 2021), ceux des T5 et plus ont diminué de 4 % (783 euros en 2020 et 752 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 diminué (de 4.8 euros/m² en 2020 à 4.1 en 2021). Les studios sont les plus impactés (4.2 euros/m² en 2020 contre 5.3 euros/m² en 2021). Pour les logements allant du T2 au T4 l'écart a augmenté de 0.4 euros/m² en un an.

Concernant les appartements et l'évolution du loyer moyen mensuel en fonction du nombre de pièces, celui-ci est resté stable entre 2020 et 2021.

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement



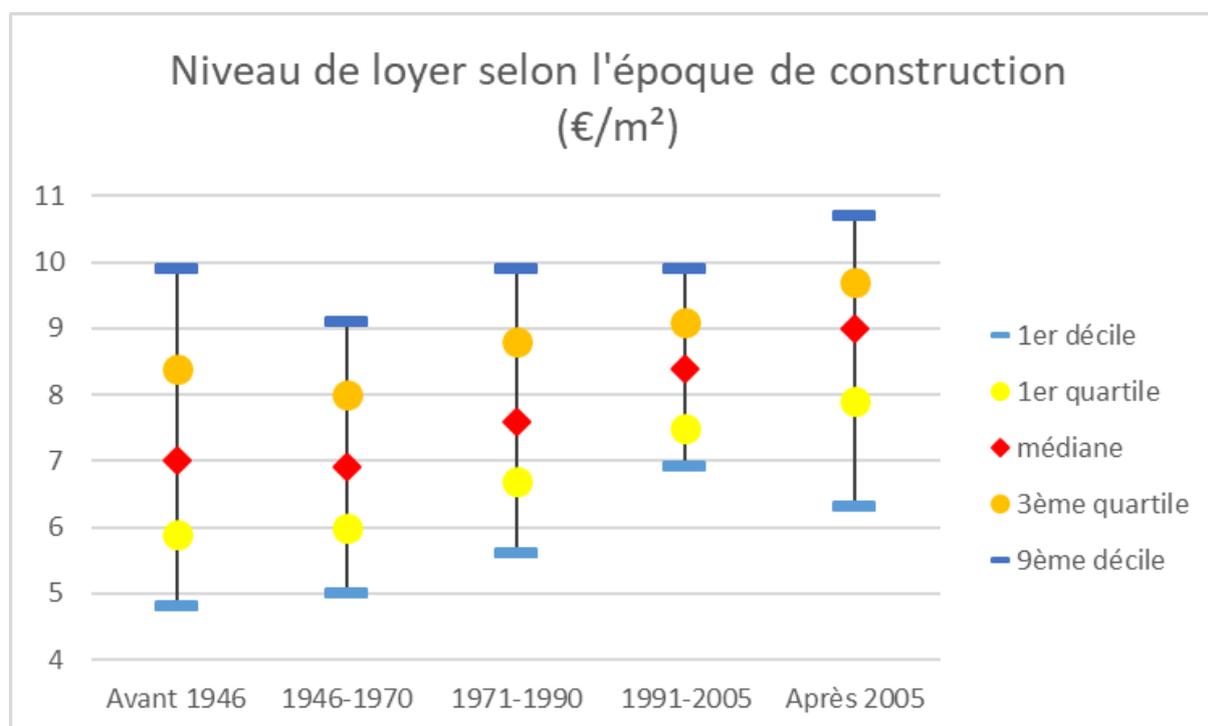
Le loyer des locataires stables est en général plus bas que celui des nouveaux entrants (emménagement depuis moins d'un an). Le loyer médian pour les nouveaux emménagés (moins d'un an) est plus élevé que pour celui des locataires stables : 7,8 euros par m² contre 7,4 euros par m². Un changement de locataire 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 19% de logements en moins dans lesquels les locataires avaient emménagé depuis moins d'un an et 25% de logements en plus dans lesquels les locataires avaient emménagé depuis plus d'un an. 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 7.8 euros/m² en 2021) que celui des locataires stables (7.6 euros/m² en 2020 contre 7.4 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 | 1 222 | 227 | 458 | 94 | 147 |
| Surface moyenne | 71 | 74 | 66 | 83 | 82 |

Le loyer médian le plus élevé est celui des logements construits après 2005 (680 € mensuel). Ces derniers sont loués jusqu'à 2,1 € 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, 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 antérieures à 1946 (+11%), 1971-1990 (+13%) et supérieures à 2005 (+20%).

A contrario l'Oll a collecté moins de logements sur les époques de construction 1946-1970 (-5%) et 1991-2005 (-14%).

Globalement les surfaces des logements collectés en fonction de leurs époques de construction sont restées stables.

Comme en 2020 ce sont les logements le plus récents qui présentent les loyers mensuels moyens les plus élevés, ceux construits après 2005 ont vu une augmentation de 3% de leurs loyers médian sur un an (660 euros en 2020 contre 680 euros en 2021).

La question des logements communaux

Lors de la collecte de logements locatifs pour l'Oll, les mairies du territoire observé ont été sollicitées pour fournir des données à l'Oll s'agissant notamment de logements locatifs communaux en gestion directe par la mairie et qui ne sont pas dévolus à être des logements de fonction. Sur l'ensemble de la collecte 2021, 105 logements communaux ont été collectés et validés par l'ANIL. Le faible nombre de logements communaux collectés et la méthodologie de l'ANIL imposant un seuil d'au moins 50 logements observés pour chaque variable traitée ne permettra pas de réaliser une analyse aussi fine que pour l'ensemble du parc locatif collecté par l'observatoire.

Loyers des logements communaux au 1^{er} janvier 2021

105 logements communaux ont été enquêtés et analysés dans le territoire du Mâconnais Beaujolais dont 24 maisons et 81 appartements. La surface moyenne des logements enquêtés est de 67 m² pour un loyer mensuel moyen de 488 euros.

Le loyer médian pour l'ensemble du parc de logements communaux est de 6 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.

Dans l'ensemble, l'écart interquartile (différence entre le 1^{er} et 3^{ème} quartile) est faible : 2.8 euros pour les logements communaux, traduisant ainsi la présence d'un parc locatif communal stable et équilibré.

On observe que le parc de logements communaux étudié présente des logements dont la superficie moyenne est légèrement inférieure à celle du parc de logements locatifs privés (hors logements communaux). En effet ce dernier segment de parc locatif présente des logements d'une superficie moyenne de 74 m².

La différence se situe surtout sur les niveaux de loyers pratiqués, puisque le loyer mensuel moyen est de 548 euros pour les logements locatifs privés hors logements communaux, soit une différence de 60 euros entre les deux segments de parc locatif.

Les loyers pratiqués dans les logements communaux sont donc plus faibles que sur le reste du parc locatif étudié.

Cela se traduit donc par un loyer mensuel médian par m² plus élevé pour les logements locatifs privés (hors logements communaux) : 7.7 euros/m² soit une différence de 1.7 euros/m² avec les logements locatifs communaux.

Ce constat est accentué notamment concernant les logements dont les loyers sont inférieurs ou égaux au loyer mensuel médian (jusqu'à 2 euros/m² supplémentaires pour les logements locatifs hors logements communaux comparé aux logements communaux seuls).

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 un 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.

ADIL 71 | 94, rue de Lyon 71040 Mâcon | Tel : 03 85 39 30 70
Email : adil71@adil71.org | Internet : www.adil71.org