



Observatoire Local des Loyers
Mâconnais-Beaujolais Agglomération
Les loyers du parc privé en janvier 2023

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 et ses occupants selon l'Insee en 2020	6
Les loyers du parc privé de MBA selon l'OLL 71 en janvier 2023.....	9
Évolution des loyers dans le parc privé par ville dans le réseau OLL entre 2020 et 2022	14
Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et social dans MBA en 2022	15
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 2023 » 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 35 structures observant 62 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

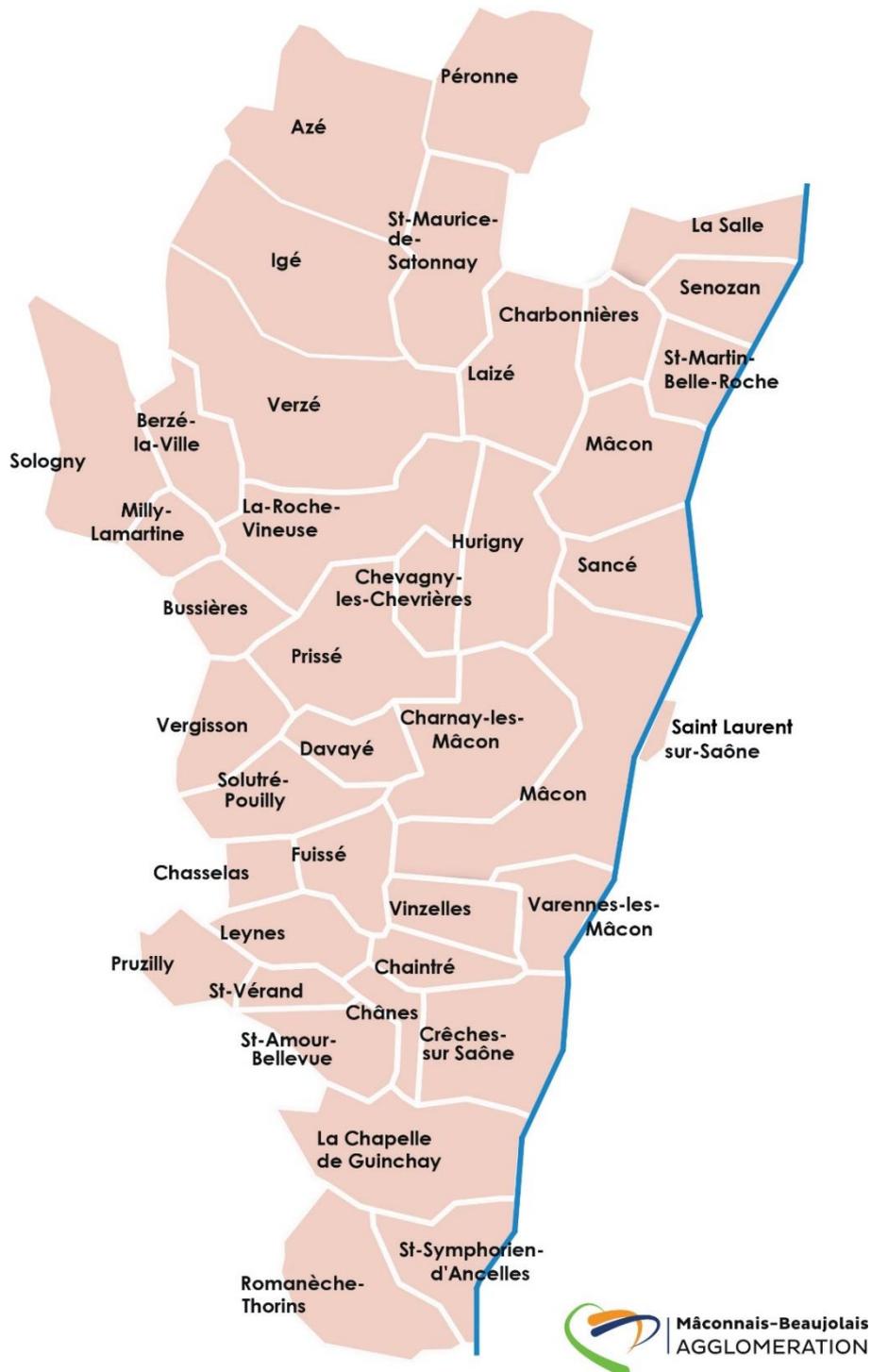
garantissent la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations.

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 et ses occupants selon l'Insee en 2020



78 970
habitants



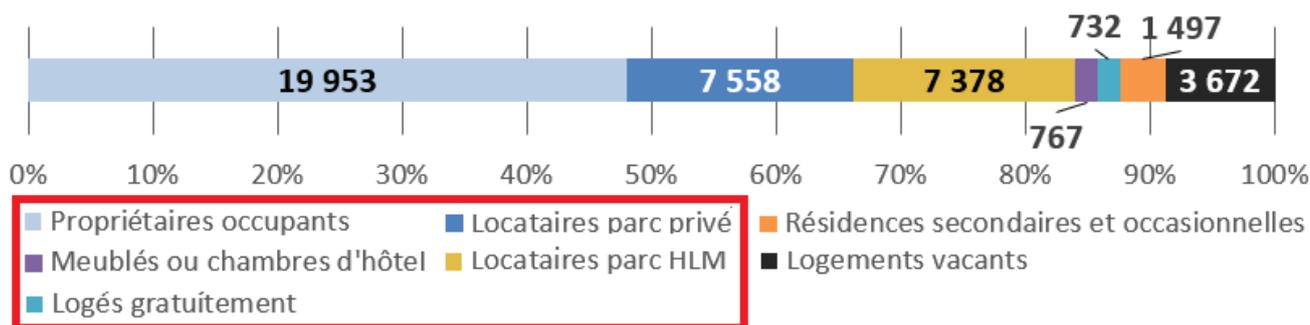
41 556
logements



36 388
résidences principales

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.

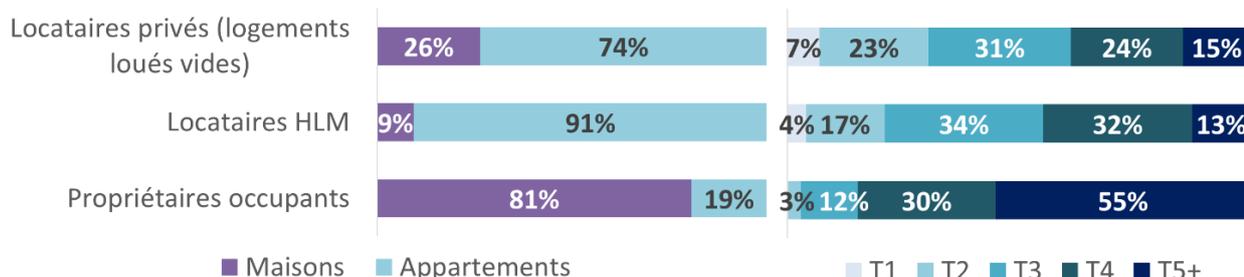
Répartition des logements selon leur statut d'occupation



Résidences principales

Source : Insee, Recensement de la population (RP) 2020.

Typologie des résidences principales selon leur statut d'occupation



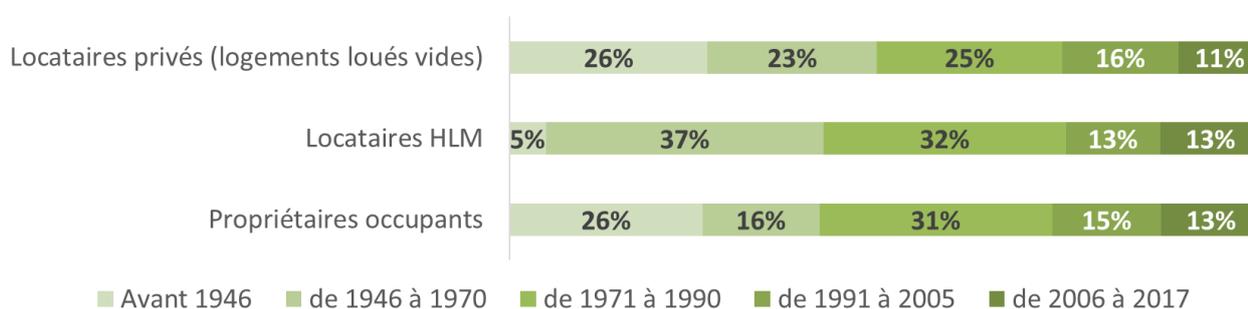
Source : Insee, RP 2020.

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

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**.

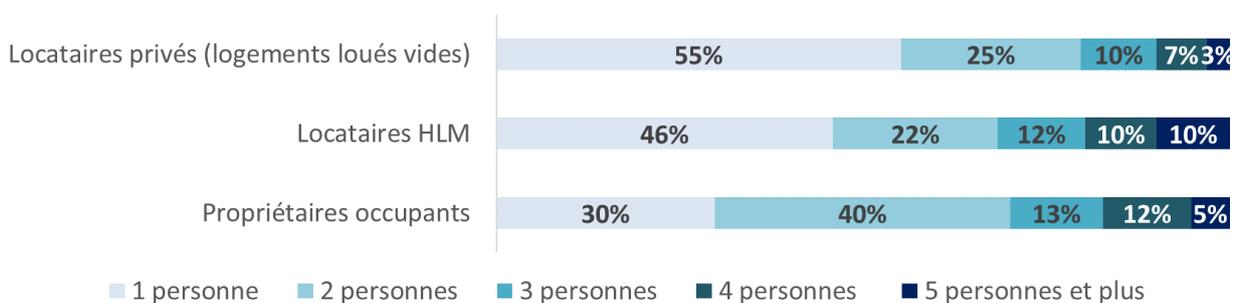
19 % des ménages locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

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



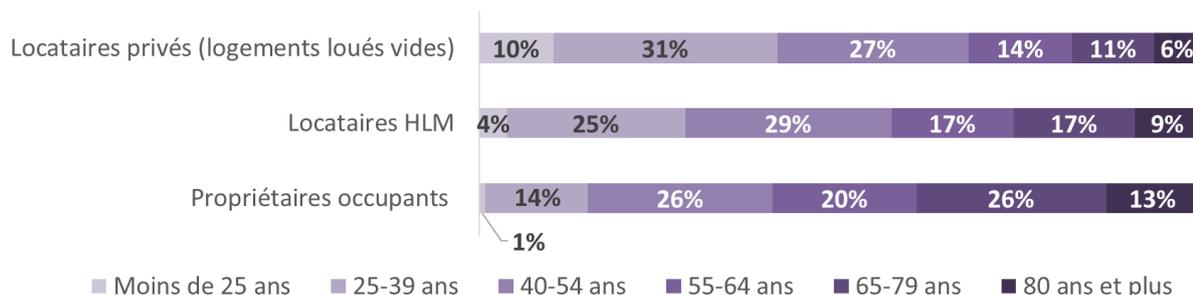
Source : Insee, RP 2020.

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



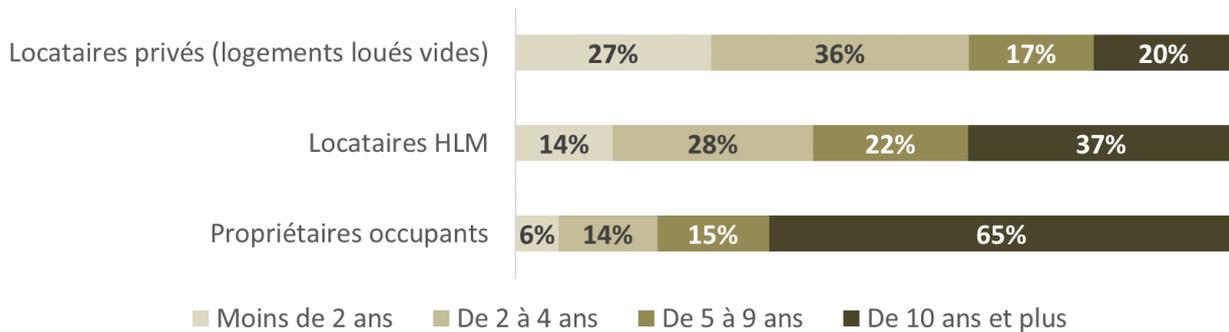
Source : Insee, RP 2020.

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



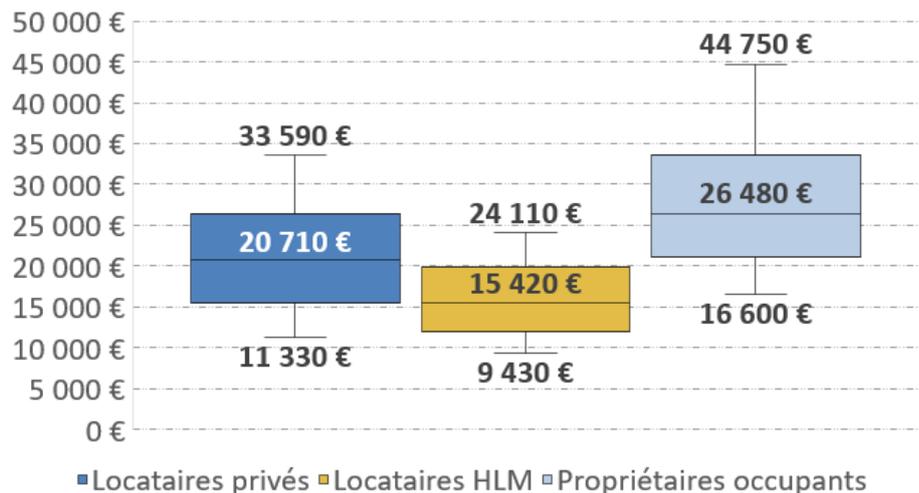
Source : Insee, RP 2020.

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



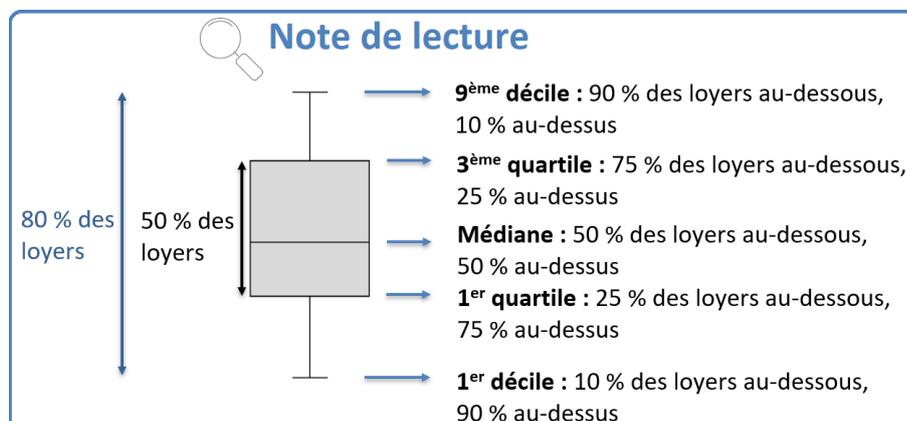
Source : Insee, RP 2020.

Distribution des revenus disponibles annuels par unité de consommation selon le statut d'occupation des résidences principales



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](#).



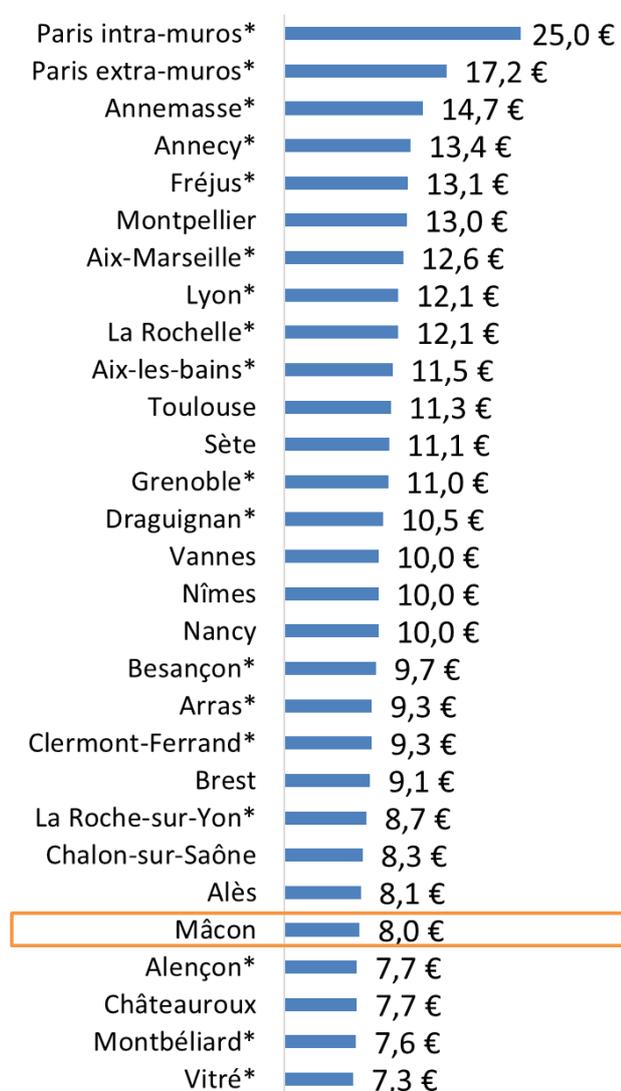
Les loyers du parc privé de MBA selon l'OLL 71 en janvier 2023

La collecte 2023 en bref :

1 800 logements locatifs
privés collectés

23 % du parc locatif privé
couvert

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



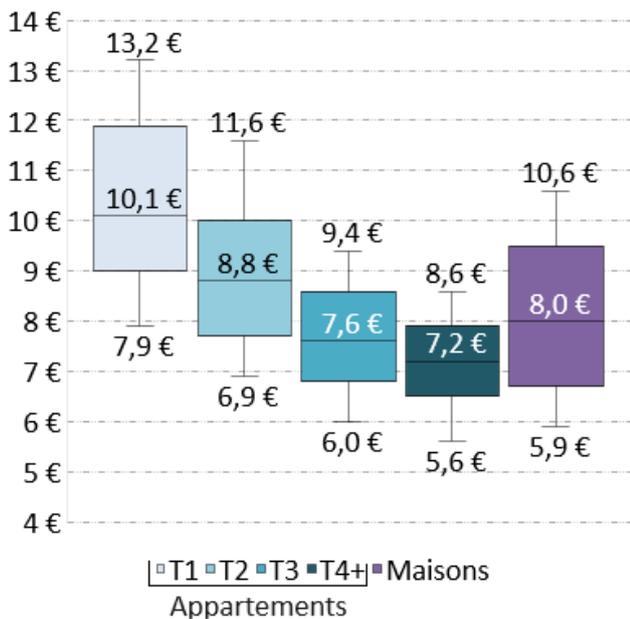
L'agglomération de Mâcon est l'une des agglomérations avec le plus faible niveau de loyers dans le parc privé parmi les 62 agglomérations observées par le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Le loyer médian début 2023 est de 8 € / m² : 50 % des ménages locataires du parc privé (loué vide) payent chaque mois un loyer au m² inférieur ou égal à 8,0 € / m² et les 50 % restant payent un loyer supérieur ou égal à 8 € / m².

Source : résultats OLL 2023 (2022 si *).
Seule une partie des résultats disponibles pour les 62 agglomérations observées par les OLL est présentée dans ce graphique.

Le **loyer mensuel médian** (hors charges) d'un logement dans Mâconnais-Beaujolais Agglomération (MBA) en janvier 2023 est de **550 € pour une surface moyenne de 74 m²**.

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

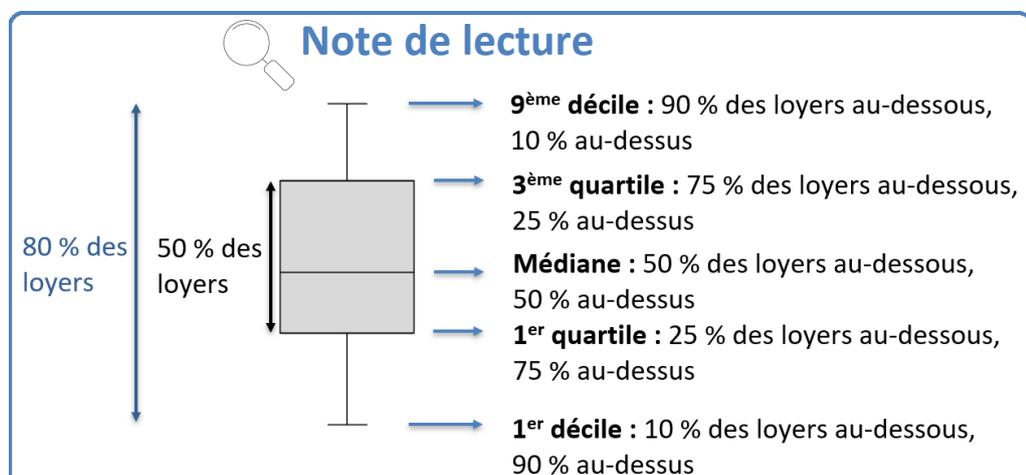
Dispersion des loyers (en € / m²) selon la typologie et le type d'habitat



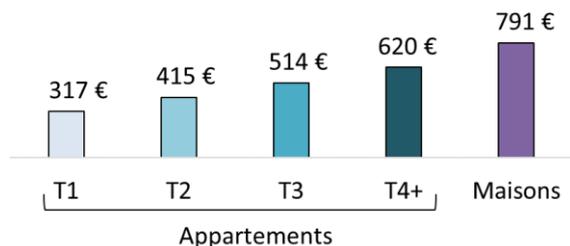
Source : OLL 71, collecte 2023.

Les petits logements sont mieux valorisés que les grands. Un ménage locataire sur deux paie au moins 10,1 € / m² pour un appartement 1 pièce début 2023. C'est 2,9 € / m² de plus que pour un appartement de 4 pièces ou plus. L'écart est encore plus net en observant les petites et les grandes surfaces : celles de moins de 30 m² ont un loyer médian de 11,8 € / m², soit 5,5 € / m² de plus que celles de 120 m² et plus.

La dispersion des loyers diminue aussi fortement avec la taille des logements : 50 % des locataires d'un appartement de type T1 versent un loyer compris dans une fourchette entre 9 € / m² et 11,9 € / m² (1^{er} et 3^{ème} quartiles), soit un écart de loyer de 2,9 € / m², contre un écart de 1,4 € / m² pour un appartement de 4 pièces et plus.



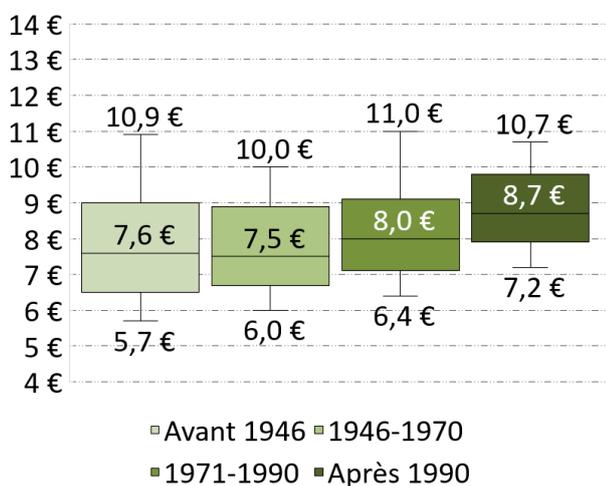
Loyer mensuel médian (en €) selon la typologie et le type d'habitat



La moitié des locataires d'un studio (32 m² en moyenne) paie au moins 317 € par mois contre 620 € pour les appartements 4 pièces et plus (92 m² en moyenne) et 791 € pour les maisons (99 m²).

Source : OLL 71, collecte 2023.

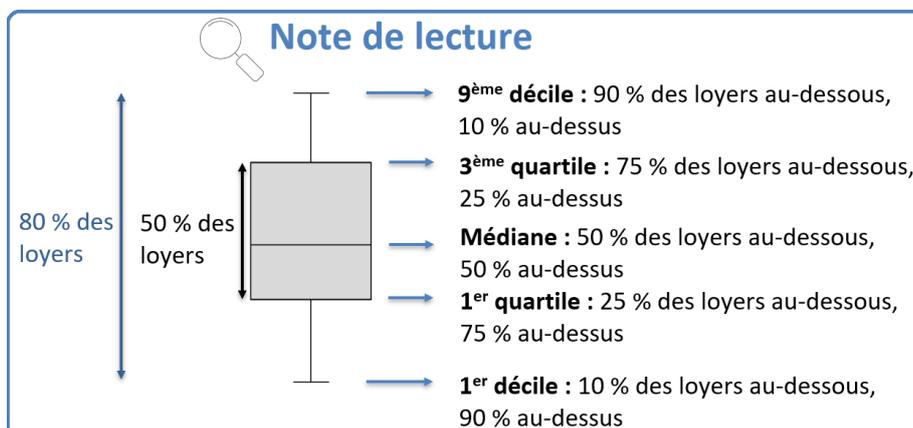
Dispersion des loyers (en € / m²) selon l'époque de construction



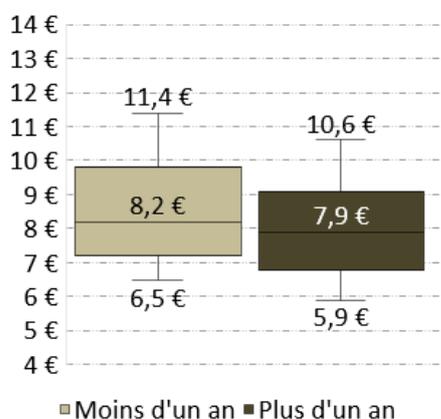
La période de construction est aussi un facteur déterminant du niveau du loyer (hors charges) car elle permet d'apprécier partiellement la qualité du bâti et du logement. Les logements les plus abordables selon ce critère sont plutôt les logements construits avant 1970, qui représentent la moitié du parc locatif privé à MBA. À l'opposé, les logements construits après 1990 sont nettement mieux valorisés, et c'est encore plus vrai lorsqu'on observe que le loyer médian pour cette époque de construction (8,7 € / m²) s'applique sur une surface moyenne importante (ce qui pourtant pousse ce loyer médian à la baisse, les grands logements étant moins valorisés).

Source : OLL 71, collecte 2023.

Le loyer mensuel médian est de 513 € pour un logement construit avant 1946 (72 m² en moyenne) contre 720 € pour un bien construit après 1990 (83 m² en moyenne).



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

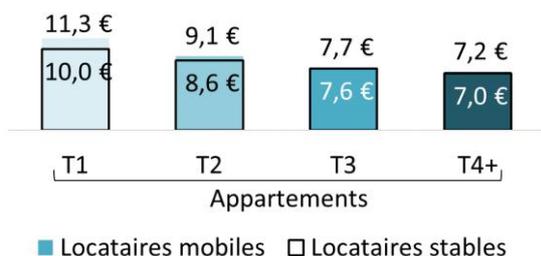


Source : OLL 71, collecte 2023.

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 (locataires mobiles). Le loyer de marché augmente généralement plus vite que le loyer des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (locataires stables) car les relocations ne sont pas encadrées par l'indice de référence des loyers (IRL).

Dans MBA, le loyer de marché est 8,2 € / m² en 2023, soit 0,3 € / m² de plus par rapport aux locataires en place depuis au moins un an. Au-delà de l'augmentation des loyers, cet écart s'explique aussi par le fait que les locataires mobiles habitent plus souvent dans de petits logements, loués plus chers au m², que les locataires stables (7 m² de moins en moyenne).

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



Source : OLL 71, collecte 2023.

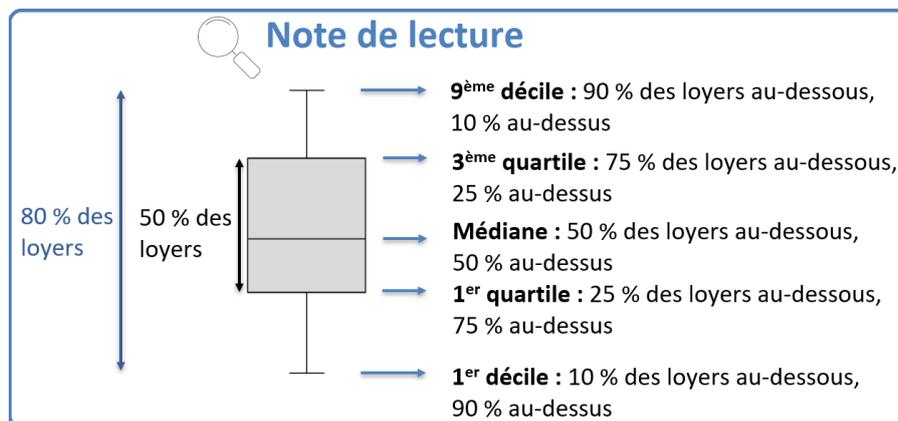
L'écart entre les loyers versés par les locataires mobiles et les locataires stables décroît avec le nombre de pièces : 1,3 € / m² pour les appartements T1 contre 0,1 € / m² pour les T3. Cela s'explique notamment par la forte demande de studios par des personnes seules à faibles revenus (étudiants, travailleurs à faible revenu, sans emploi, ...).

Ces écarts de loyer proviennent peu de différences dans les tailles moyennes des appartements. Ainsi les T1 occupés par des locataires mobiles ont une taille moyenne de 31 m², soit 1 m² de moins que les T1 des locataires stables. Pour les T2, cet écart est aussi de 1 m² tandis qu'il est nul pour les T3. Il est cependant de 3 m² pour les T4 et plus.

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	317 €	7,9 €	9,0 €	10,1 €	11,9 €	13,2 €	256
	T2	48 m ²	415 €	6,9 €	7,7 €	8,8 €	10,0 €	11,6 €	505
	T3	68 m ²	514 €	6,0 €	6,8 €	7,6 €	8,6 €	9,4 €	535
	T4+	92 m ²	620 €	5,6 €	6,5 €	7,2 €	7,9 €	8,6 €	299
	Ensemble	65 m ²	490 €	6,1 €	6,9 €	7,9 €	9,2 €	10,9 €	1 595
Maisons		99 m ²	791 €	5,9 €	6,7 €	8,0 €	9,5 €	10,6 €	205
Époque de construction	Avant 1946	72 m ²	513 €	5,7 €	6,5 €	7,6 €	9,0 €	10,9 €	1 037
	1946-1970	77 m ²	555 €	6,0 €	6,7 €	7,5 €	8,9 €	10,0 €	151
	1971-1990	67 m ²	500 €	6,4 €	7,1 €	8,0 €	9,1 €	11,0 €	361
	Après 1990	83 m ²	720 €	7,2 €	7,9 €	8,7 €	9,8 €	10,7 €	251
Ancienneté d'occupation	Moins d'un an	69 m ²	515 €	6,5 €	7,2 €	8,2 €	9,8 €	11,4 €	443
	Plus d'un an	76 m ²	558 €	5,9 €	6,8 €	7,9 €	9,1 €	10,6 €	1 357
Ensemble		74 m ²	550 €	6,0 €	6,9 €	8,0 €	9,3 €	10,7 €	1 800

Source : OLL 71, collecte 2023.



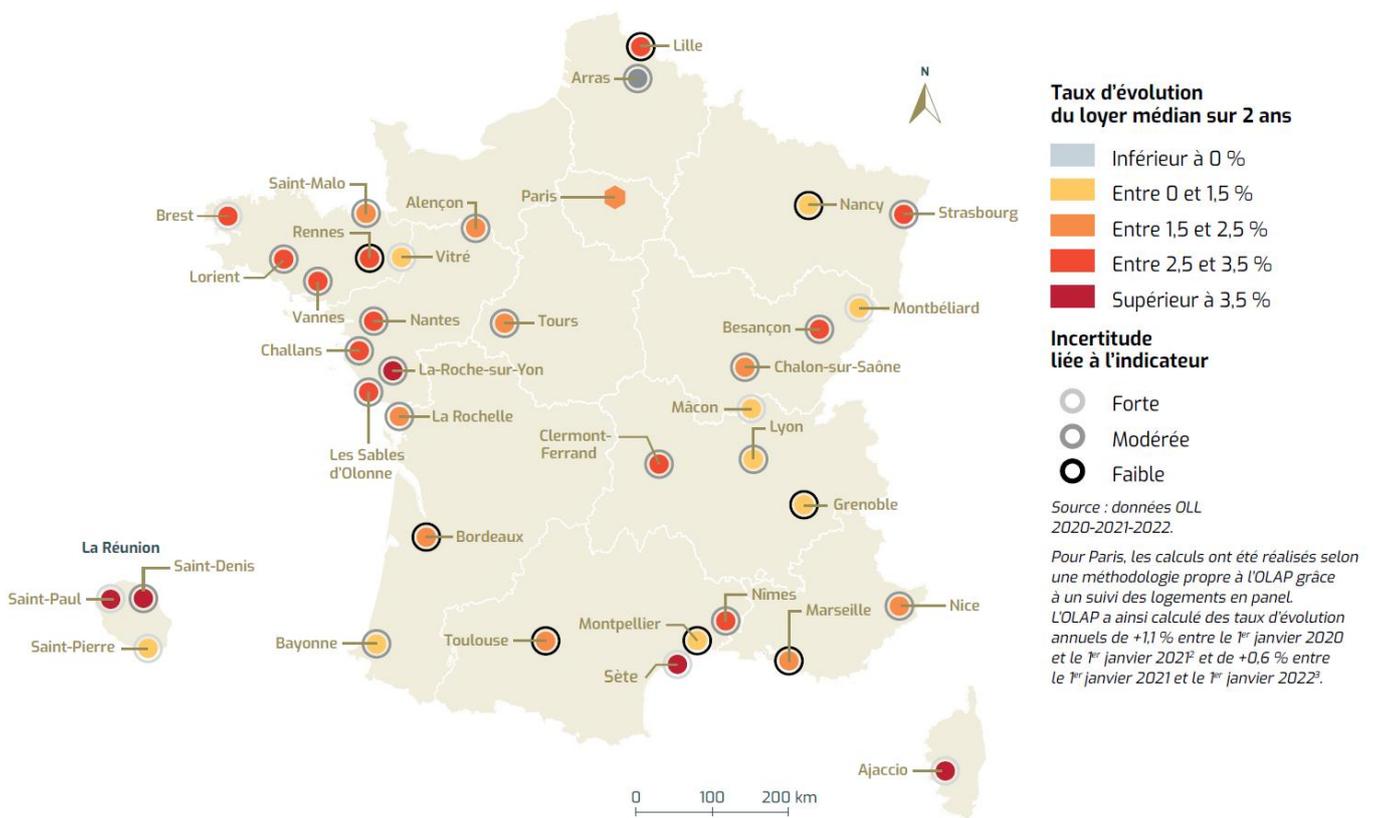
Évolution des loyers dans le parc privé par ville dans le réseau OLL entre 2020 et 2022

Dans « [Les loyers du parc privé en France – édition 2024](#) » (avril 2024), l'ANIL diffuse pour la 1^{ère} fois des indicateurs d'évolution de loyers produits à partir des données du réseau des OLL. « Leur production a été réalisée au moyen d'une méthode économétrique validée par le Comité scientifique de l'observation des loyers. **Ces indicateurs présentent les taux d'évolution des loyers médians dans les villes-centres des agglomérations** sur deux années cumulées entre 2020 et 2022.

Ils sont présentés dans la carte ci-dessous selon 5 classes, dont la lecture est assortie d'une précision sur le niveau d'incertitude statistique en fonction de l'ampleur de l'intervalle de confiance¹. »

Les indices de référence des loyers (IRL) au 1^{er} janvier 2020 et 1^{er} janvier 2021 s'établissaient respectivement à + 1,2 % et + 0,46 %. Dans les zones tendues (dont ne font pas partie Mâcon et Chalon-sur-Saône), l'évolution des loyers à la relocation et au renouvellement du bail est en principe plafonnée à celle de l'IRL².

Évolution des loyers médians au m² par ville entre 2020 et 2022



¹ L'intervalle de confiance correspond aux bornes inférieures et supérieures entre lesquelles l'indicateur d'évolution se situe avec 95 % de chance. L'écart entre la borne inférieure et la borne supérieure peut varier de 1,2 point à 5,6 points de pourcentage.

² À ne pas confondre avec l'expérimentation de l'encadrement des loyers applicables dans quelques agglomérations de zones tendues.

Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et social dans MBA en 2022

Le parc locatif privé loué vide et le parc social ont le même poids en 2020 dans Mâconnais Beaujolais Agglomération, soit 18 % des logements chacun. 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 », 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 2022, le taux de vacance commerciale dans le parc social** (pourcentage de logements offerts à la location et inoccupés au sein du parc total) **a fortement diminué à MBA, signe d'une tension croissante sur le marché locatif dans son ensemble** : 4,6 % des logements sociaux étaient vacants au 1^{er} janvier 2019 contre 0,5 % au 1^{er} janvier 2022.

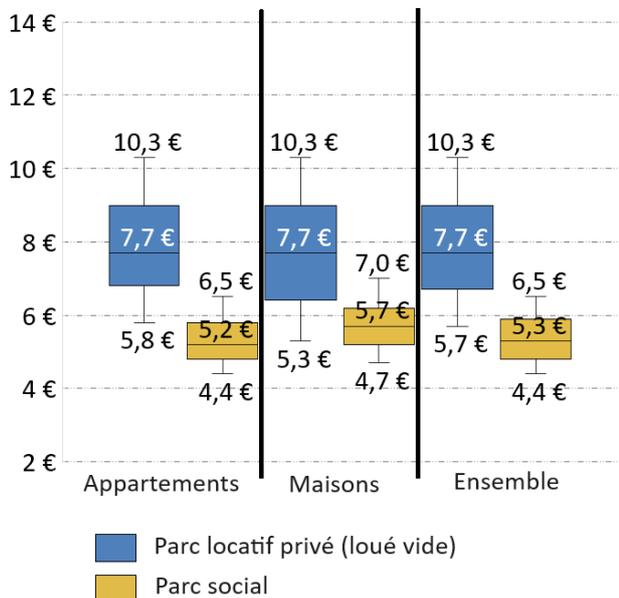
Mâconnais Beaujolais Agglomération indique que le nombre de demandeurs de logements sociaux a augmenté de 14 % entre 2020 et 2022, principalement des demandeurs en situation de précarité. Les primo-demandeurs de logements locatifs sociaux (ménages souhaitant devenir locataires du parc social) sont principalement des personnes seules et jeunes à la recherche d'un petit logement tandis que les demandes de mutation (réalisées par des ménages déjà locataires du parc social), sont principalement le fait de familles avec enfants dont la taille du logement est inadaptée.

Méthodologie

En mars 2023, [les dernières données disponibles concernant les logements sociaux portent sur la situation au 1^{er} janvier 2022.](#) Elles proviennent des remontées d'informations des bailleurs sociaux au Ministère du Logement (RPLS 2022). Nous utiliserons les données 2022 de notre OLL pour la comparaison ([publiées en octobre 2023 sur le site \[www.observatoires-des-loyers.org\]\(http://www.observatoires-des-loyers.org\)](#)).

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 mensuels (en € / m²) selon le type d'habitat et le type de parc locatif

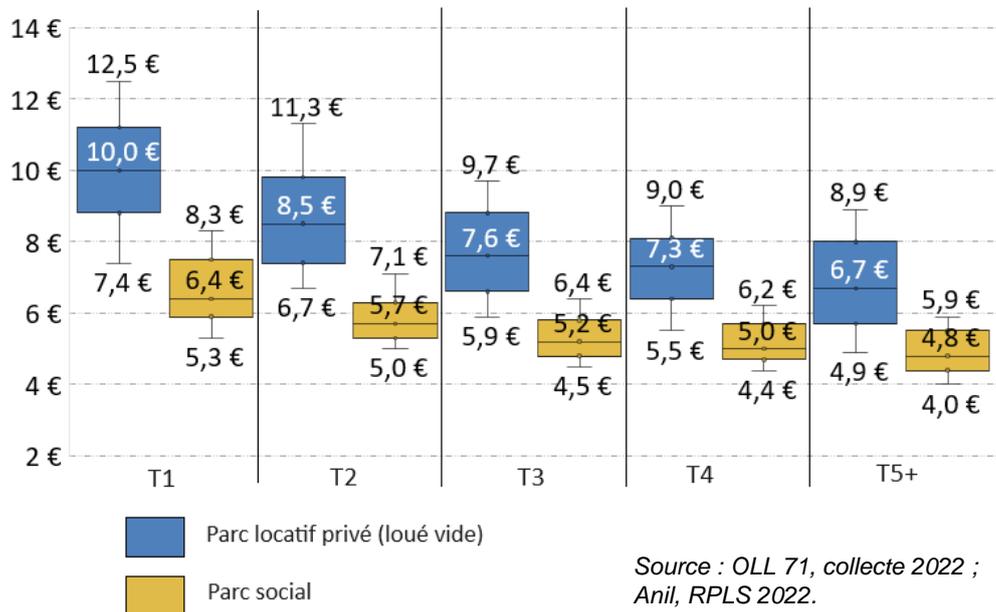


Source : OLL 71, collecte 2022 ; Anil, RPLS 2022.

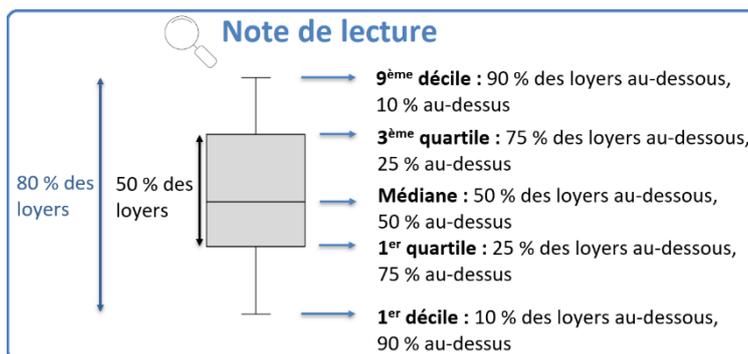
La porosité entre les parcs locatifs privé et social varie beaucoup selon le nombre de pièces : si les logements de deux pièces sont relativement peu concernés, c'est bien davantage le cas des cinq pièces et plus. Autrement dit, c'est parmi les grands logements que les loyers les plus bas du parc privé, majoritairement des logements anciens, sont équivalents aux loyers élevés du parc social, généralement les plus récents. De nombreux grands logements des parcs locatifs public et privé de MBA peuvent donc s'adresser à des ménages au budget comparable.

Le positionnement de ces deux parcs ne se résume cependant pas à leur accessibilité financière.

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



Source : OLL 71, collecte 2022 ; Anil, RPLS 2022.



Actualité juridique

Protéger les logements contre l'occupation illicite (loi dite « Kasbarian » ou « anti-squat »)

[Cette loi de juillet 2023](#) visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a pour objectifs de clarifier la définition juridique du squat et de mieux sanctionner cette infraction mais également d'accélérer les procédures dans le cadre des litiges liés à des impayés de loyer.

Plus précisément, **la nouvelle loi durcit les peines encourues pour le squat d'un domicile** (jusqu'à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende) et **précise cette notion** pour y inclure tout local d'habitation contenant des meubles qu'il s'agisse ou non d'une résidence principale (article L226-4 du Code pénal).

La procédure administrative d'évacuation forcée qui s'appliquait uniquement au domicile est désormais étendue à tous les locaux d'habitation illégalement occupés.

Au-delà des domiciles, **un nouveau délit "d'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel" a été créé**, tandis qu'une nouvelle infraction **visé les locataires en impayés de loyer restés dans le logement à l'issue d'un jugement d'expulsion devenu définitif**.

Dans les cas d'impayés de loyers, certains délais de la procédure contentieuse ont été

réduits : délai du commandement de payer, délai entre l'assignation et l'audience, possibilité pour le juge de réduire ou supprimer le délai du commandement de quitter les lieux.

Enfin des mesures renforcent la prévention des expulsions locatives, en particulier en précisant le rôle et les missions des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des EXPulsions locatives (CCAPEX).

Pour rappel, les CCAPEX visent à piloter la stratégie de prévention des expulsions et à coordonner l'action des différents acteurs dans un département (préfecture, Conseil départemental, Adil, travailleurs sociaux, etc.).

Vous êtes propriétaire bailleur ou locataire, et rencontrez une situation d'impayés, n'hésitez pas à vous adresser aux juristes de l'ADIL de Saône-et-Loire pour vous faire accompagner ! Elles pourront vous apporter des informations précises et adaptées à votre situation personnelle. Ces conseils sont gratuits et neutres.

⇒ **Le numéro « SOS Loyers impayés » est le : 0 805 160 075 (numéro vert joignable du lundi au vendredi (appel et service gratuits)).**

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, 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'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'État.



**PRÉFET
DE SAÔNE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Date de publication : avril 2024.

Directrice de publication : Mireille WEBER, Directrice.

Réalisation de l'étude : Maël LE BERRE, Chargé d'études,
avec l'équipe de l'ADIL 71.



Tél : 03 85 39 30 70

adil71@adil71.org

www.adil71.org

94 rue de Lyon, 71000 MACON