observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

adil de Saône-et-Loire

Observatoire Local des Loyers
Mâconnais-Beaujolais Agglomération

Les loyers du parc privé en janvier 2024

Sommaire

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) 3

Méthodologie 4

Carte de Mâconnais-Beaujolais Agglomération (MBA) et de ses communes 5

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

Les loyers du parc privé en janvier 2024 9

Positionnement du parc locatif privé de MBA par rapport à d'autres territoires 13

Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et social en 2023 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 2021 » 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 sont observés à partir de 2025 par le réseau OLL: 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.

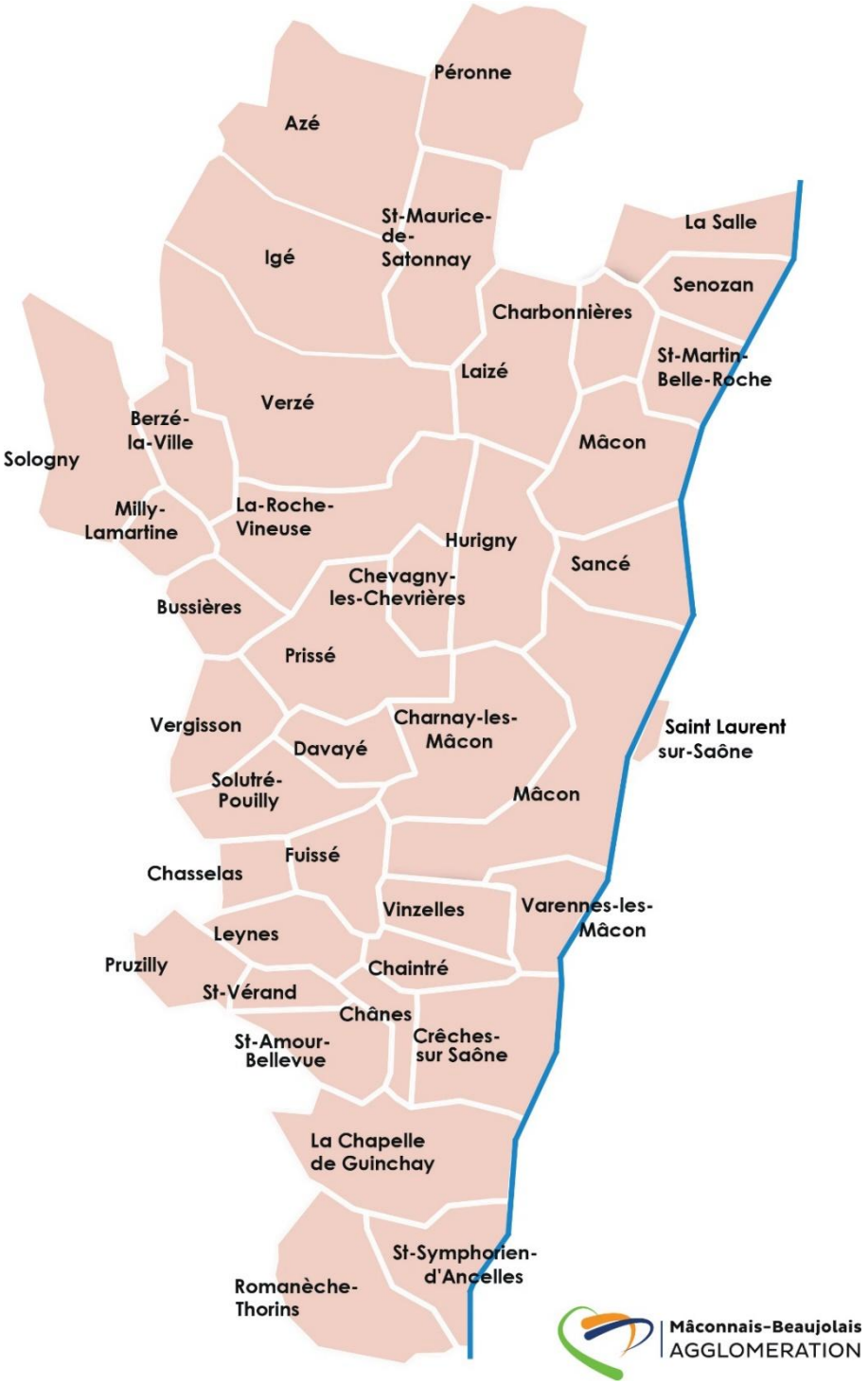
La communication autour des résultats

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 de Mâconnais-Beaujolais Agglomération (MBA) et de ses communes



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

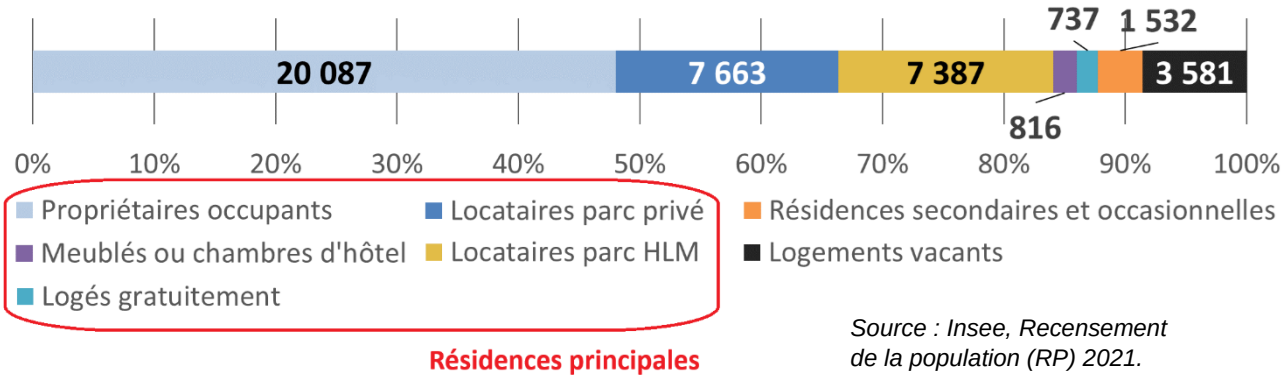
78 980 habitants

41 802 logements

36 689 résidences principales

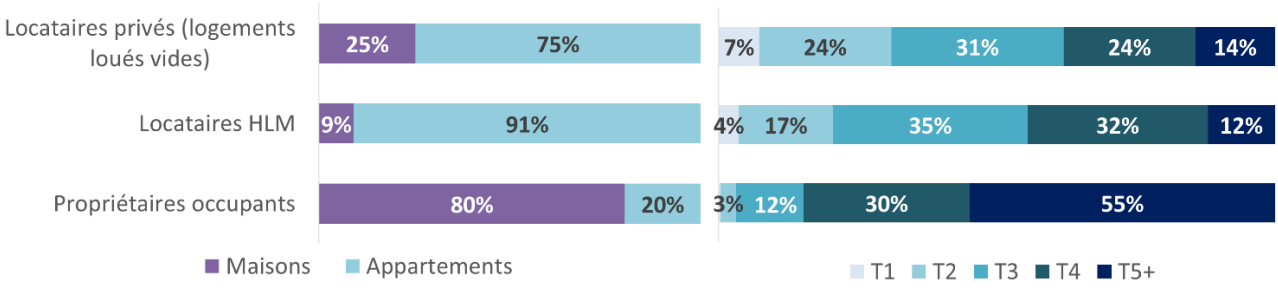
> Les **7 663** logements loués vides du parc locatif privé représentent **21 %** des résidences principales dans l'agglomération. Ce sont à **75 %** des appartements et à **69 %** des T3 ou plus. **51 %** du parc locatif privé loué vide est situé à Mâcon. Les logements loués vides représentent **90 %** du parc privé locatif de MBA.

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



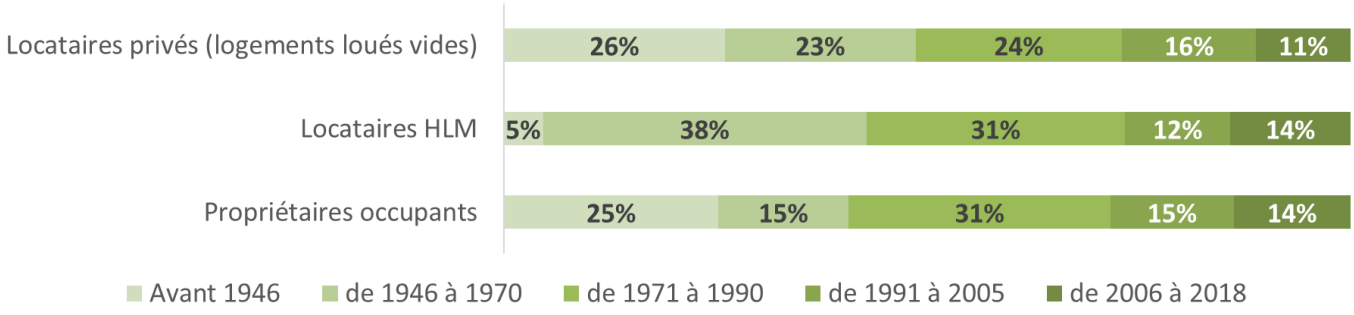
Source : Insee, RP 2021.

1 habitant de l'agglomération sur 6 est locataire d'un logement loué vide du parc privé.

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.**

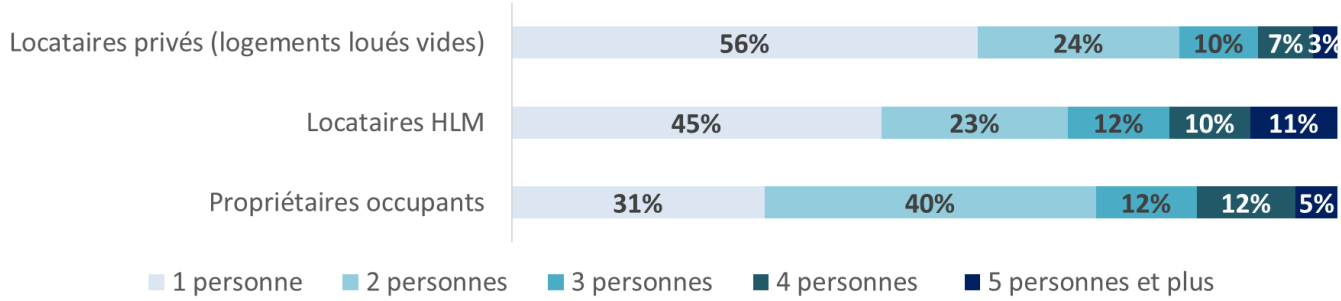
19 % des ménages locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

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



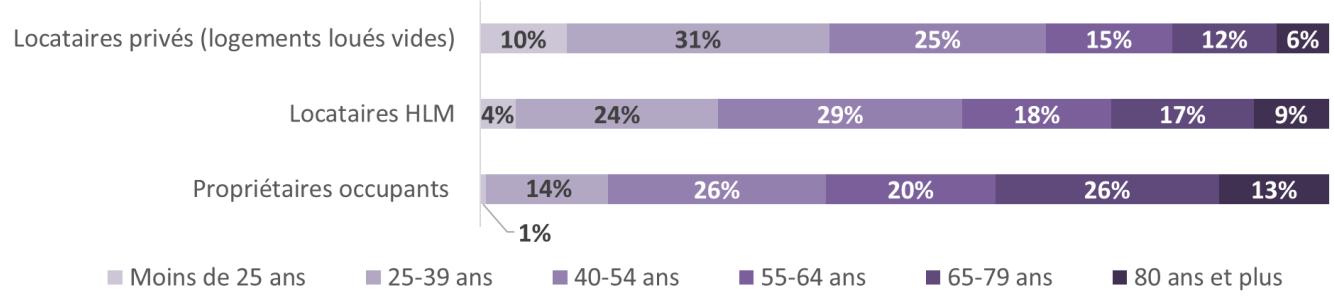
Source : Insee, RP 2021.

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



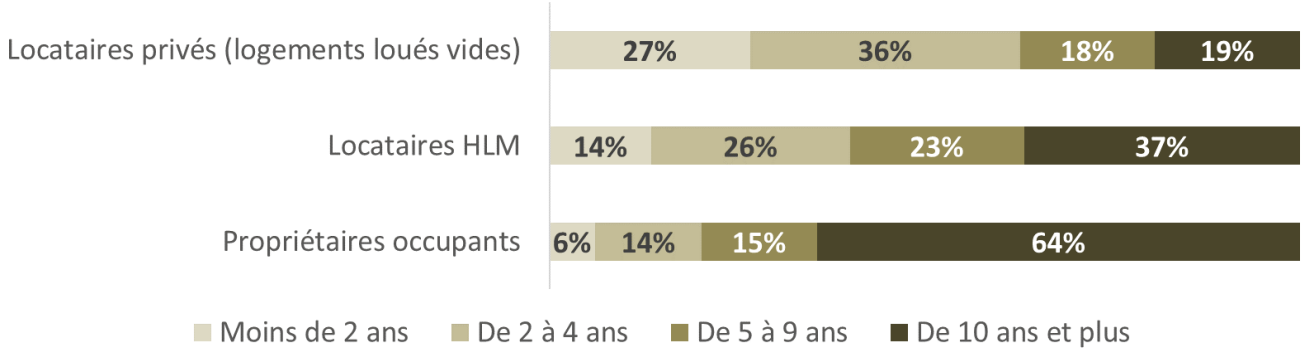
Source : Insee, RP 2021.

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



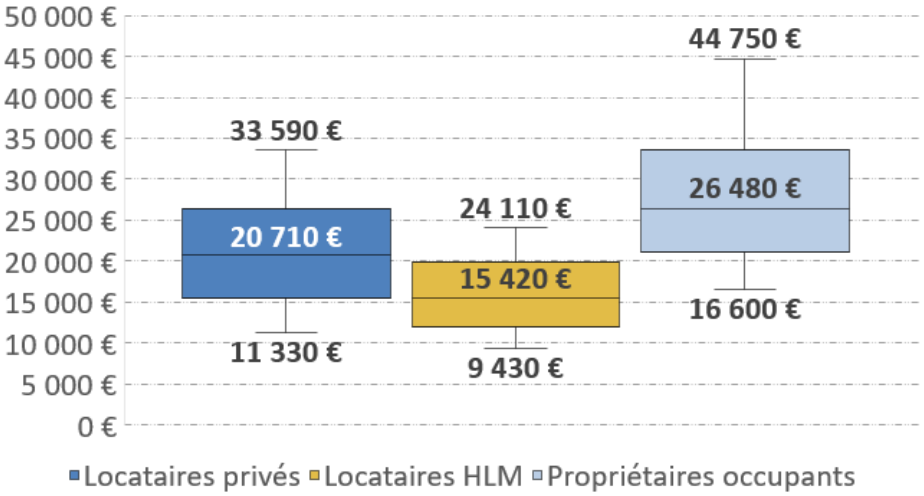
Source : Insee, RP 2021.

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

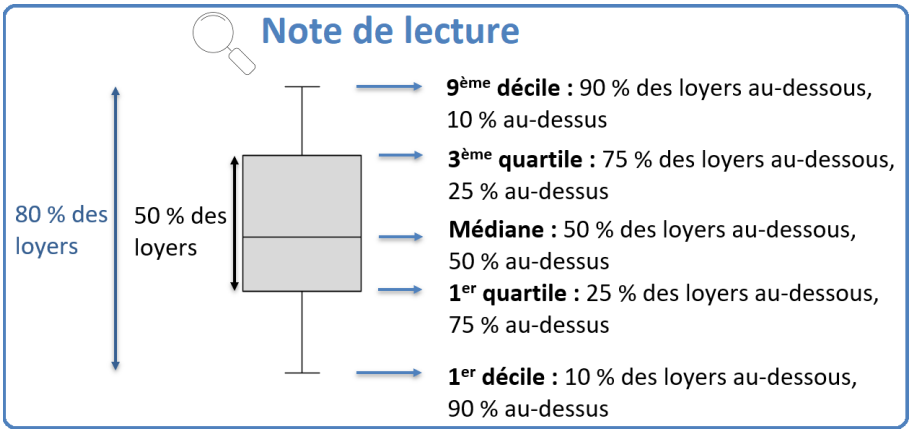


Source : Insee, RP 2021.

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 en janvier 2024

La collecte 2024 en bref

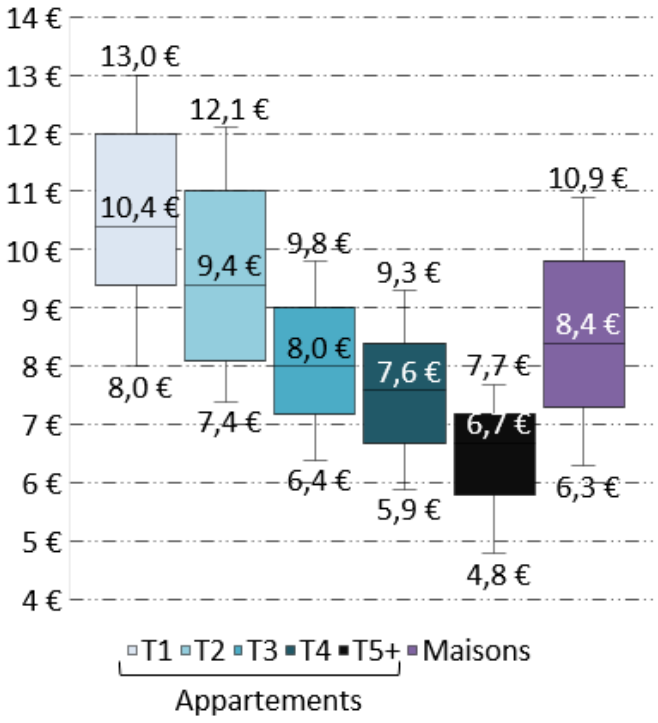
2 205 logements locatifs privés collectés

29 % du parc locatif privé couvert

Le **loyer mensuel médian** (hors charges) d'un logement dans Mâconnais-Beaujolais Agglomération (MBA) **en janvier 2024 est de 570 € pour une surface moyenne de 74 m².**

Le **loyer médian / m²** est de **8,3 €.**

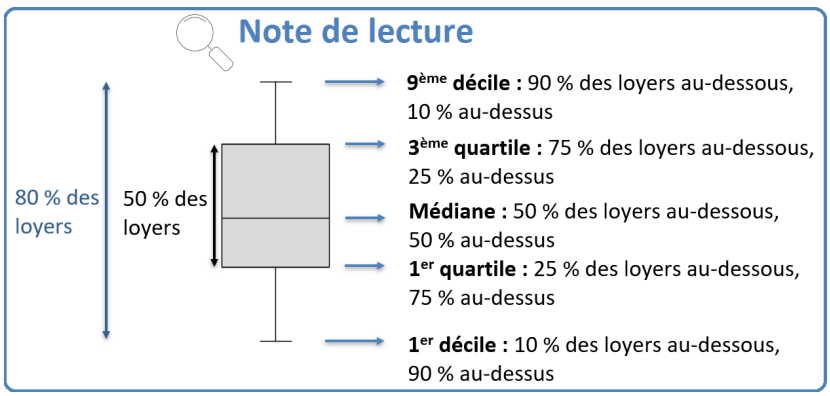
Dispersion des loyers (en €/m²) selon la typologie et le type d'habitat



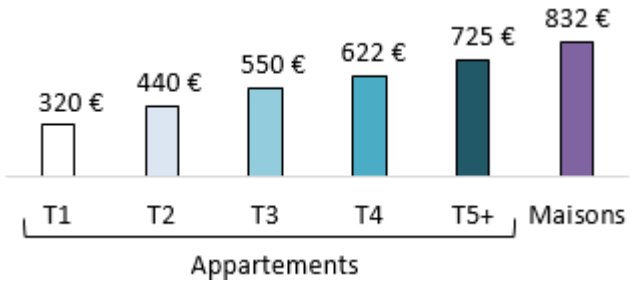
Source : OLL 71, collecte 2024.

La dispersion des loyers décroit avec le nombre de pièces : il y a un écart de 5 €/m² entre les 10 % des appartements T1 les plus chers (13 €/m²) et les 10 % de T1 les moins chers (8 €/m²). Certains biens sont donc beaucoup mieux valorisés au m² 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 entre le 1er et le 9ème décile de loyer diminue avec le nombre de pièces. Il n'est plus que de 2,9 €/m² pour les appartements de 5 pièces et plus.

Une proximité des loyers au m² particulièrement forte entre les appartements T3 et T4 : seulement 0,4 €/m² séparent leurs deux médianes de loyer contre 1,4 €/m² entre les médianes des T2 et T3. De plus, l'écart inter décile est identique entre les T3 et les T4.



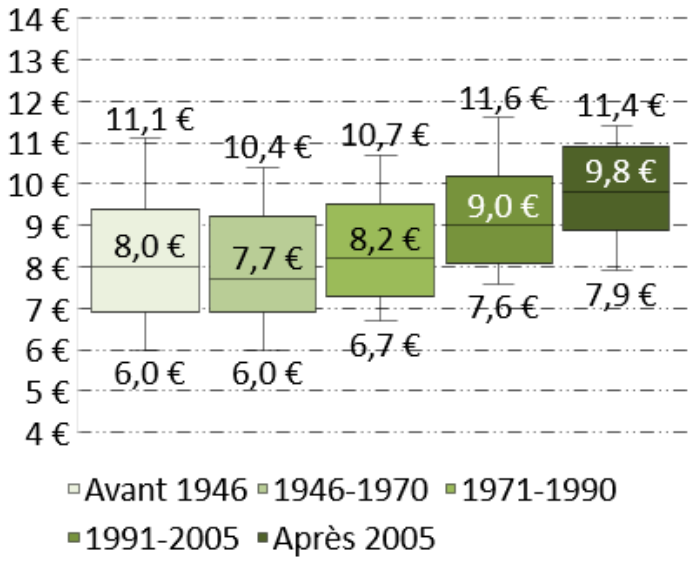
Loyer mensuel médian (en €) selon la typologie et le type d'habitat



Source : OLL 71, collecte 2024.

La moitié des locataires d'un studio (32 m² en moyenne) paie au moins 320 € par mois contre 725 € pour les appartements 5 pièces et plus (116 m² en moyenne) et 832 € pour les maisons (100 m²).

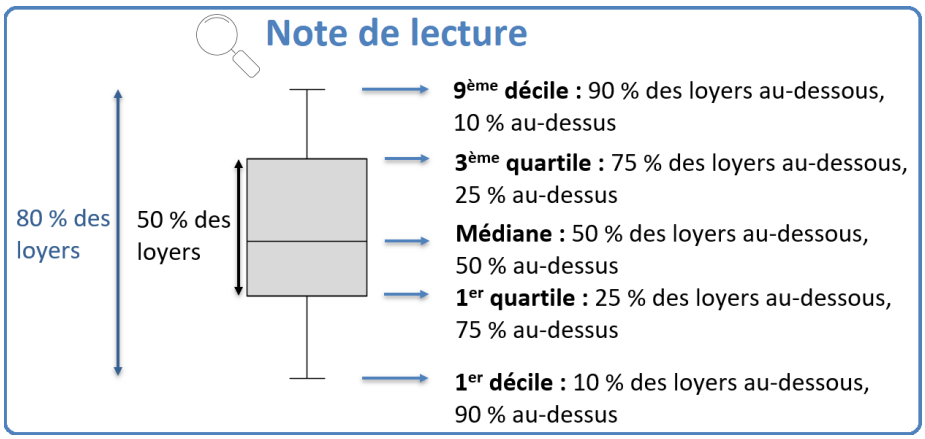
Dispersion des loyers (en €/m²) selon l'époque de construction



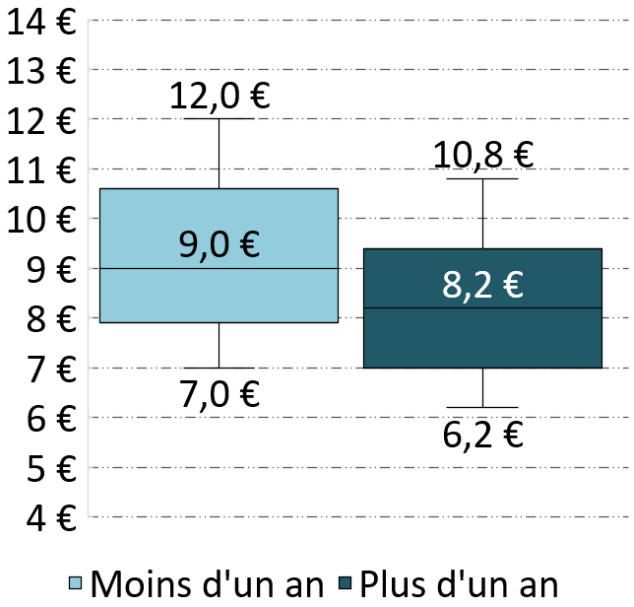
Source : OLL 71, collecte 2024.

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 avant 1970, qui représentent la moitié du parc locatif privé à MBA. À l'opposé, les logements construits après 2005 sont nettement mieux valorisés, et c'est encore plus vrai lorsqu'on observe que le loyer médian pour cette époque de construction (9,8 €/m²) s'applique sur une surface moyenne plus importante (ce qui pourtant pousse le loyer au m² à la baisse).

Le loyer mensuel médian est de 543 € pour un logement construit avant 1946 (73 m² en moyenne) contre 789 € pour un bien construit après 2005 (82 m² en moyenne). Pour rappel ces loyers sont indiqués hors charges.



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

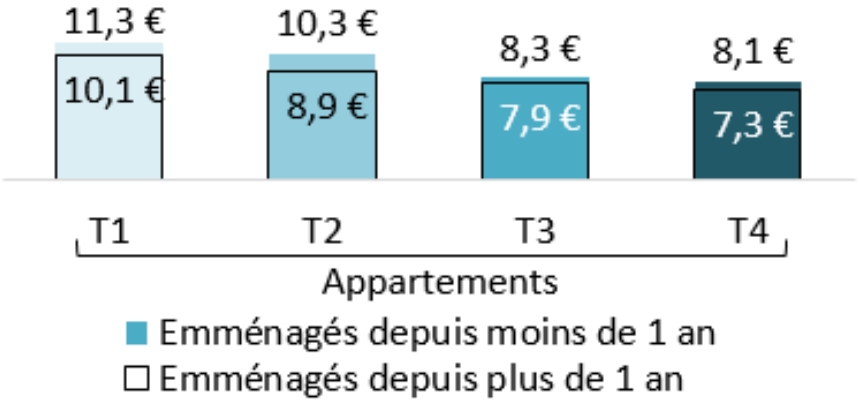


Champ : ensemble des logements.
Source : OLL 71, collecte 2024.

Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer médian des locataires ayant emménagés depuis moins d'un an dans leur logement. Le loyer de marché augmente généralement plus vite que le loyer des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an car les relocations dans l'agglomération ne sont pas encadrées par l'indice de référence des loyers (IRL).

Dans MBA, ce loyer de marché (tout type de logement confondu) est de 9 €/m² en 2024, soit 0,8 €/m² de plus par rapport aux locataires en place depuis au moins un an. Cet écart est supérieur à 1 €/m² pour les appartements T1 et T2 (il atteint 1,4 €/m² pour les T2). Il est proche de ce seuil de 1 €/m² pour les T4. Si ces écarts s'expliquent en partie par une taille moyenne des logements plus réduite parmi les locataires qui ont emménagé depuis moins de 1 an (pour les T1 et les T2), ce sont aussi des signes d'une tension sur le marché locatif de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

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



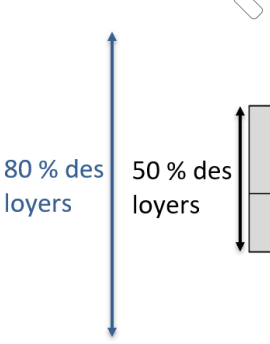
Champ : appartements du T1 au T4. Les données collectées ne sont pas suffisamment nombreuses pour les T5+ et les maisons.
Source : OLL 71, collecte 2024.

Les principaux résultats en un clin d'œil !

			Surface habitable moyenne	Loyer mensuel médian	Loyer en €/m²					
					1er décile	1er quartile	Loyer médian	3ème quartile	9ème décile	Nombre de références
Typologie	Appartements	T1	32 m²	320 €	8,0 €	9,4 €	10,4 €	12,0 €	13,0 €	244
		T2	48 m²	440 €	7,4 €	8,1 €	9,4 €	11,0 €	12,1 €	603
		T3	69 m²	550 €	6,4 €	7,2 €	8,0 €	9,0 €	9,8 €	701
		T4	86 m²	622 €	5,9 €	6,7 €	7,6 €	8,4 €	9,3 €	334
		T5+	116 m²	725 €	4,8 €	5,8 €	6,7 €	7,2 €	7,7 €	84
		Ensemble	65 m²	516 €	6,4 €	7,2 €	8,3 €	9,7 €	11,3 €	1 966
	Maisons		100 m²	832 €	6,3 €	7,3 €	8,4 €	9,8 €	10,9 €	239
Époque de construction	Avant 1946		73 m²	543 €	6,0 €	6,9 €	8,0 €	9,4 €	11,1 €	1 172
	1946-1970		74 m²	539 €	6,0 €	6,9 €	7,7 €	9,2 €	10,4 €	241
	1971-1990		71 m²	540 €	6,7 €	7,3 €	8,2 €	9,5 €	10,7 €	443
	1991-2005		75 m²	640 €	7,6 €	8,1 €	9,0 €	10,2 €	11,6 €	165
	Après 2005		82 m²	789 €	7,9 €	8,9 €	9,8 €	10,9 €	11,4 €	184
Ancienneté d'occupation	Moins d'un an		68 m²	570 €	7,0 €	7,9 €	9,0 €	10,6 €	12,0 €	509
	Plus d'un an		77 m²	570 €	6,2 €	7,0 €	8,2 €	9,4 €	10,8 €	1 696
Ensemble			74 m²	570 €	6,4 €	7,2 €	8,3 €	9,7 €	11,0 €	2 205

Source : OLL 71, collecte 2024.

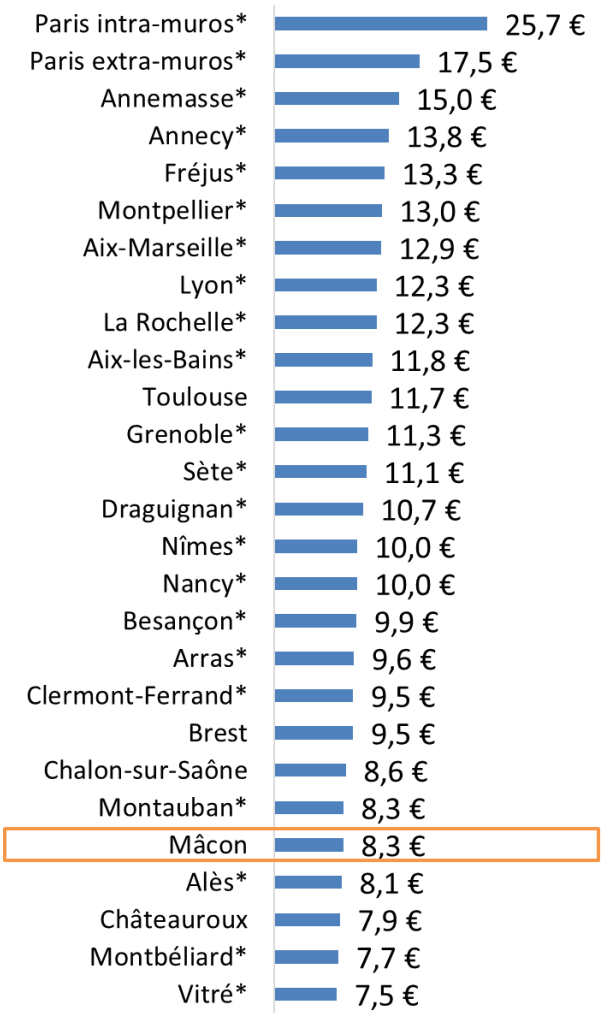
Note de lecture



- **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

Positionnement du parc locatif privé de MBA 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 Mâcon 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 verse un loyer d'au moins 8,3 €/m² en 2024 dans Mâconnais Beaujolais Agglomération.

En 2023, le loyer médian dans Mâconnais Beaujolais Agglomération était de 8,0 €/m², tandis que d'après l'OLL de l'agglomération lyonnaise il était de 9,7 €/m² à Villefranche-sur-Saône (et à proximité immédiate) et de 13 €/m² à Lyon et Villeurbanne.

Concernant le loyer de marché (loyer des locataires en place depuis moins de 1 an), il était de 8,2 €/m² dans Mâconnais Beaujolais Agglomération en 2023, contre 12 €/m² dans la périphérie de Lyon et Villeurbanne et de 13,6 €/m² à Lyon et Villeurbanne. Sur le secteur Lyon/Villeurbanne, l'encadrement des loyers est en vigueur depuis 2021.

Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et social en 2023

Le parc locatif privé loué vide et le parc social ont le même poids en 2021 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, ces deux parcs se superposent en partie, 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 2024, 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 1er janvier 2019 contre 1,4 % au 1er janvier 2024.

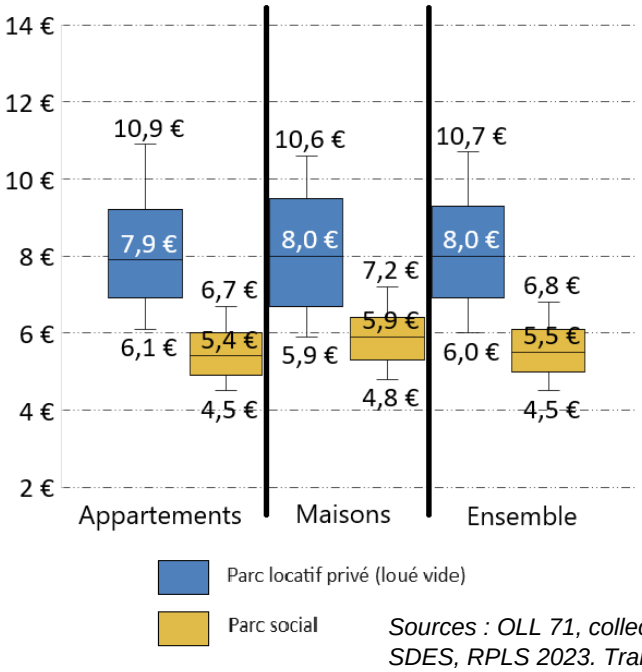
Méthodologie

En février 2025, les dernières données disponibles concernant les logements sociaux sont les données RPLS 2024. Malheureusement, les données RPLS 2024 géo localisées ne sont pas encore disponibles, ce qui ne permet pas de comparer ces données aux données de notre observatoire OLL. En revanche, les données RPLS 2023 géo localisées sont bien disponibles.

Les données RPLS proviennent des remontées d'informations des bailleurs sociaux au Ministère du Logement. Nous utiliserons les données 2023 de notre OLL pour la comparaison (publiées en avril 2024 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 mensuels (en €/m²) selon le type d'habitat et le type de parc locatif

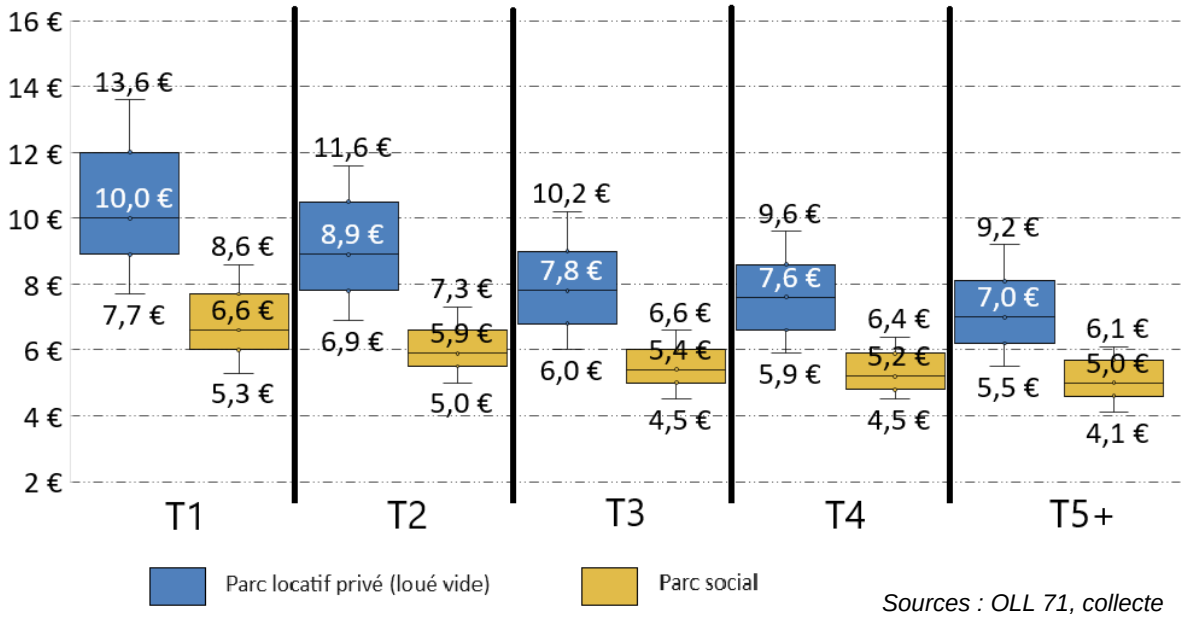


En 2023, le 1er décile de loyers au m² du parc privé est inférieur au 9ème décile de loyers au m² du parc social que ce soit pour les maisons ou les appartements, et ce quel que soit le nombre de pièces dans le logement. C'est le signe que ces deux parcs peuvent partiellement s'adresser à des ménages aux budgets comparables.

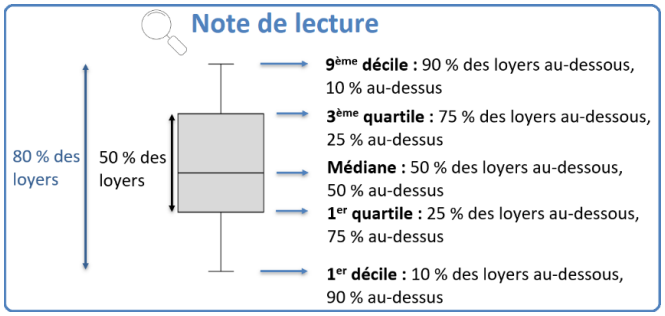
Ce phénomène est un peu plus fort entre les maisons du parc privé et social qu'entre les appartements de ces deux parcs.

Sources : OLL 71, collecte 2023 ; SDES, RPLS 2023. Traitement Anil.

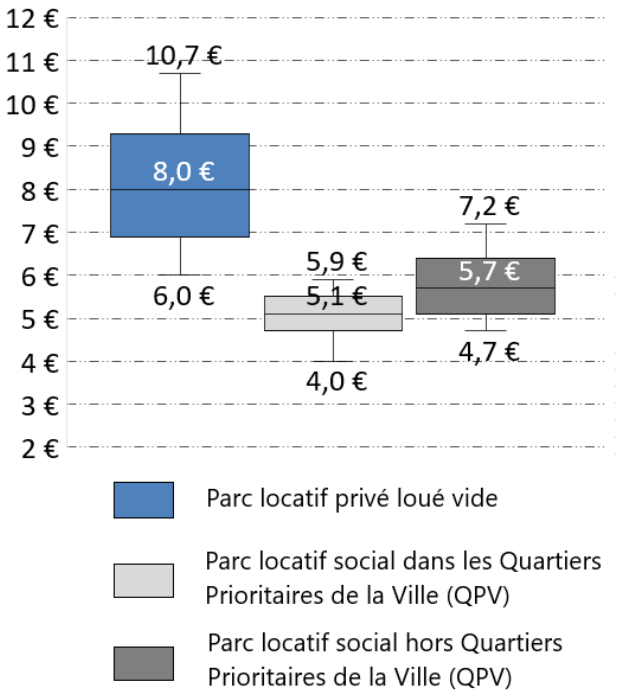
Dispersion des loyers mensuels (en €/m²) selon le nombre de pièces et le type de parc locatif



Sources : OLL 71, collecte 2023 ; SDES, RPLS 2023. 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



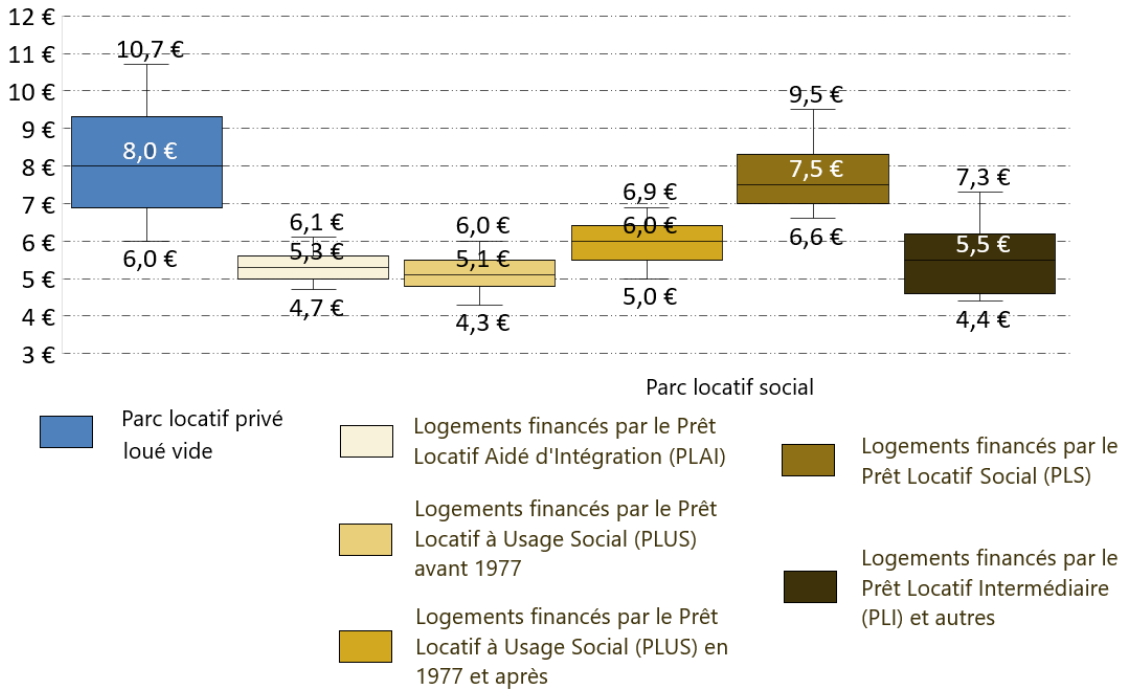
Sources : OLL 71, collecte 2023 ; SDES, RPLS 2023. Traitement Anil. QPV avec le découpage de 2015.

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 MBA, ont des loyers nettement moins importants que le parc privé. À l'inverse, les loyers au m² des logements PLS 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 2023 ; SDES, RPLS 2023. 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, 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 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’État.

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