

Observatoire Local des Loyers Mâconnais-Beaujolais Agglomération

Rapport d'activité 2025



Sommaire

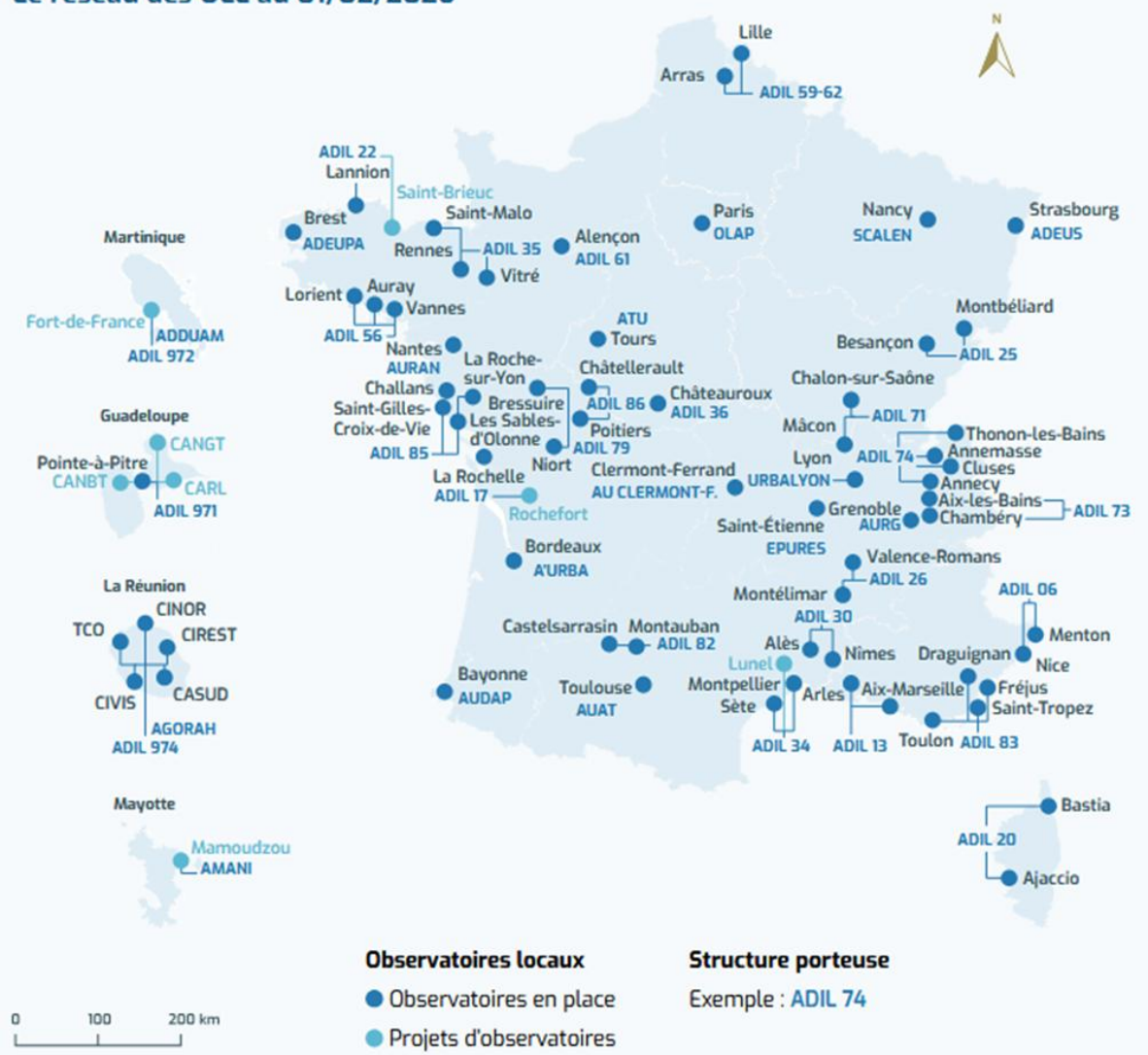
Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL).....	3
Méthodologie	4
L'essentiel en chiffres pour comprendre l'évolution du parc locatif privé et son occupation....	5
Les niveaux de loyers du parc privé au 1 ^{er} janvier 2025.....	8
Positionnement du parc locatif privé de MBA par rapport à d'autres territoires	11
Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et social au 1 ^{er} janvier 2024	13
Évolution de la garantie Visale en 2026	15
Un nouveau dispositif fiscal pour relancer l'investissement locatif privé	16

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL)

Coordonné par l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL) le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) regroupe 37 structures observant 67 agglomérations, soit plus de 50 % du marché locatif privé français. Des projets d'observatoires sont en construction dans 8 agglomérations.

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

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 et portent aussi bien sur la gestion directe que la gestion déléguée.

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

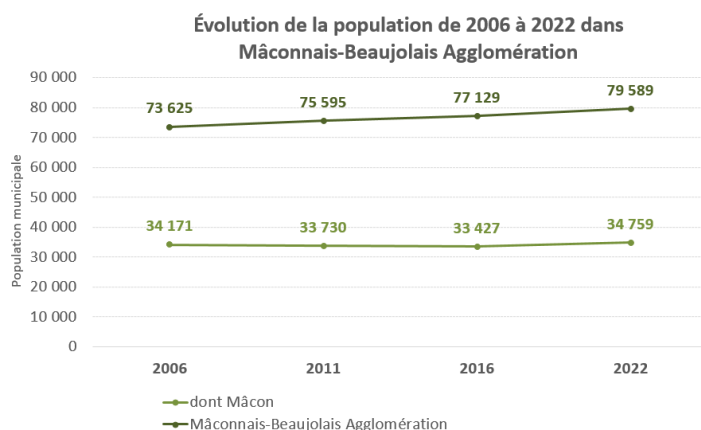
Seule la représentativité de l'échantillon est assurée tant en termes de volume que de typologie de logements. Par ailleurs, le zonage respecte des contraintes de taille critique qui ne permettent pas de communiquer des résultats à l'échelle des communes.

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.

L'essentiel en chiffres pour comprendre l'évolution du parc locatif privé et son occupation

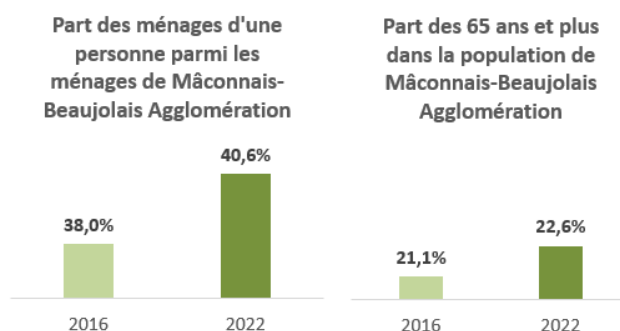
La démographie



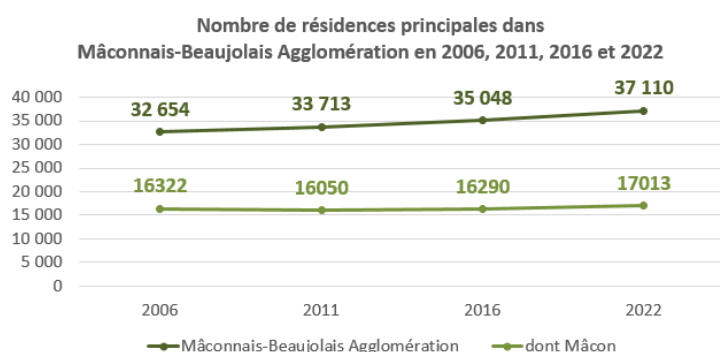
La population augmente de manière continue entre 2006 et 2022 dans Mâconnais Beaujolais Agglomération. À Mâcon, le nombre d'habitants progresse aussi depuis 2016.

Sources : Insee, RP 2006, 2011, 2016 et 2022.

Dans Mâconnais-Beaujolais Agglomération comme dans le reste de la France, les personnes vivant seules et les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses.



Sources : Insee, RP 2016 et 2022.



Le nombre de résidences principales (ou de ménages) croît en raison de l'augmentation de la population et de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette diminution de la taille des ménages s'observe dans Mâconnais Beaujolais Agglomération comme dans le reste de la France.

Sources : Insee, RP 2006, 2011, 2016 et 2022.

L'évolution du parc locatif privé

La location privée est l'un des deux statuts d'occupation qui se développe le plus vite dans Mâconnais Beaujolais Agglomération entre 2016 et 2022.

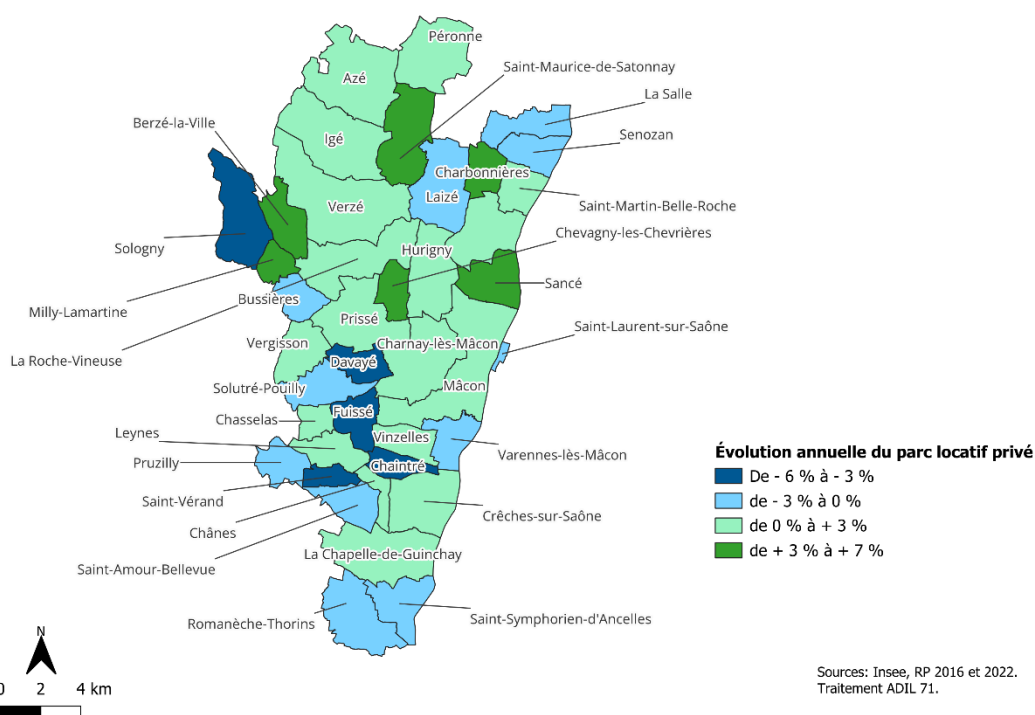
Une résidence principale sur cinq dans l'agglomération est un logement locatif privé en 2022.

Statut d'occupation des résidences principales en 2022 dans Mâconnais Beaujolais Agglomération

	Nombre de logements en 2022			Evolution annuelle moyenne 2016-2022		
	Mâcon	Mâconnais-Beaujolais Agglomération hors Mâcon	Mâconnais-Beaujolais Agglomération	Mâcon	Mâconnais-Beaujolais Agglomération hors Mâcon	Mâconnais-Beaujolais Agglomération
Propriétaires	6 243	14 043	20 286	1,2%	1,1%	1,1%
Locataires du parc privé	4 815	3 983	8 798	1,3%	0,9%	1,1%
Locataires du parc social	5 733	1 552	7 285	-0,2%	2,5%	0,4%
Logés gratuitement	222	515	737	-0,9%	0,2%	-0,1%
Résidences principales	17 013	20 097	37 110	0,7%	1,2%	1,0%

Sources : Insee, RP 2016 et 2022.

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé dans les communes de Mâconnais-Beaujolais Agglomération, entre 2016 et 2022

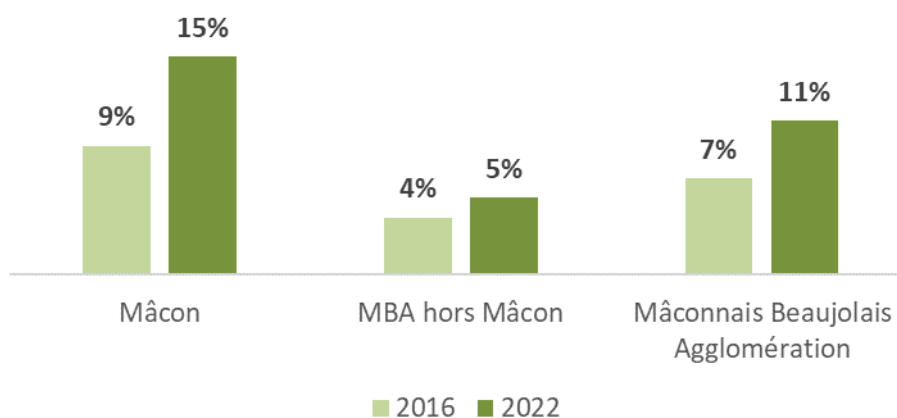


L'occupation du parc locatif privé

Les biens meublés loués à usage de résidence principale sont de plus en plus nombreux, en particulier à Mâcon.

En 2022, ils représentent 11 % de l'offre locative privée dans l'agglomération et 15 % à Mâcon.

**Part des logements locatifs privés loués meublés
en 2016 et 2022, parmi l'offre locative privé**



Sources : Insee, RP 2016 et 2022

Les niveaux de loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2025

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**.

Les chiffres clés



1 994

logements
collectées



8,8 €/m²

loyer médian



73 m²

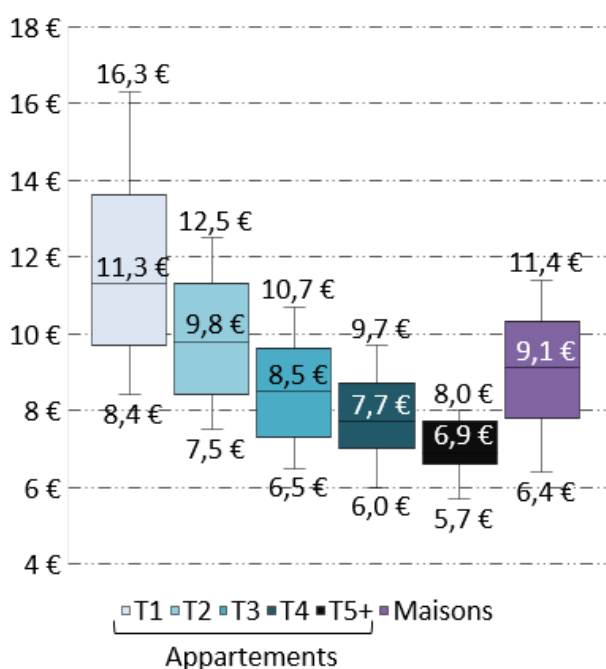
surface moyenne



593 €

loyer médian
mensuel

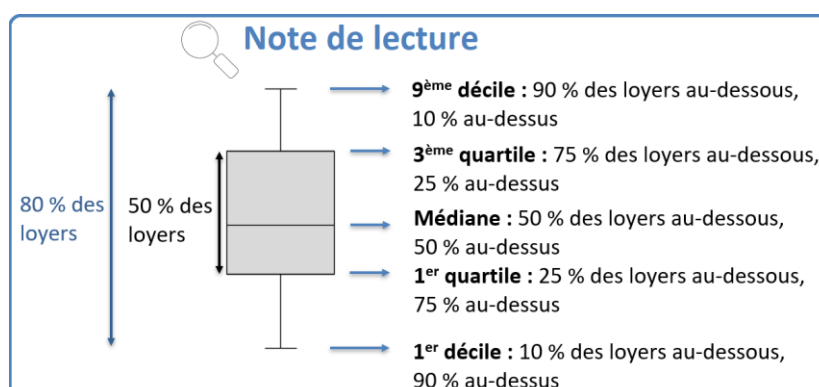
Dispersion des loyers (en €/m²) selon la typologie et le type d'habitat



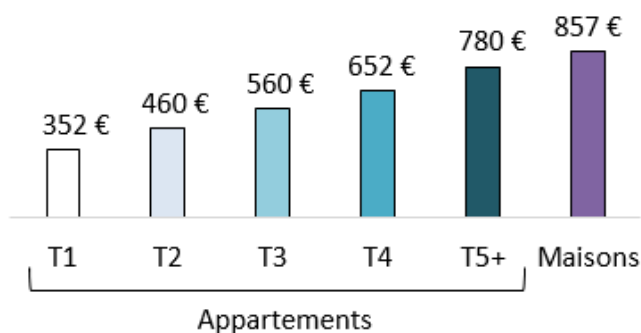
Plus le nombre de pièces est important, plus le loyer médian (au m²) et la dispersion des loyers diminuent.

Pour une même surface, une maison se loue plus chère qu'un appartement.

Loyers hors charges.
Source : OLL 71, collecte 2025.



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

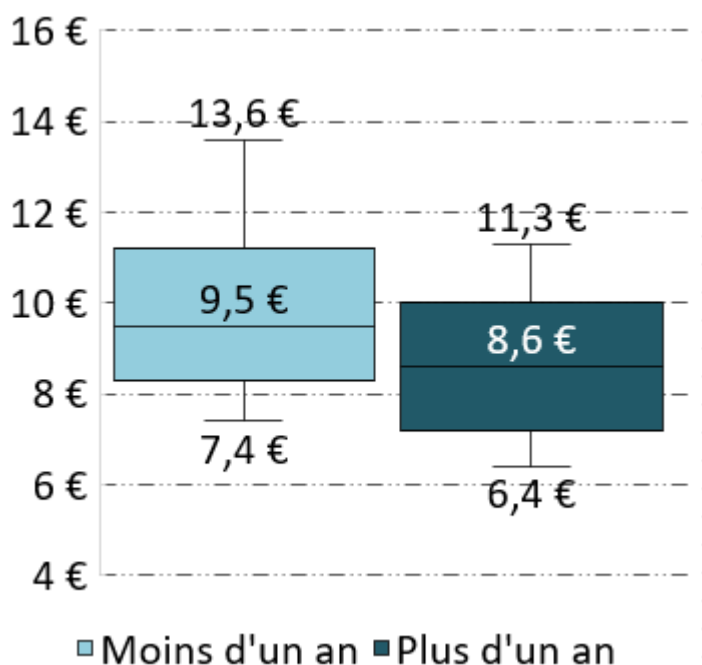


Loyers hors charges.

Source : OLL 71, collecte 2025.

La moitié des locataires d'un studio (31 m² en moyenne) paie au moins 352 € par mois contre 780 € pour les appartements 5 pièces et plus (115 m² en moyenne) et 857 € pour les maisons (97 m²).

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



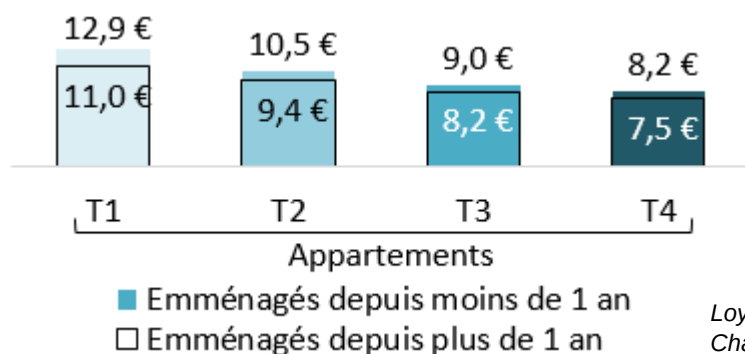
Dans Mâconnais Beaujolais Agglomération, le loyer de marché (celui des locataires en place depuis moins d'un an) est de 9,5 €/m² en 2025, soit 0,6 €/m² de plus par rapport aux locataires en place depuis plus d'un an.

Loyers hors charges.

Champ : ensemble des logements.

Source : OLL 71, collecte 2025.

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



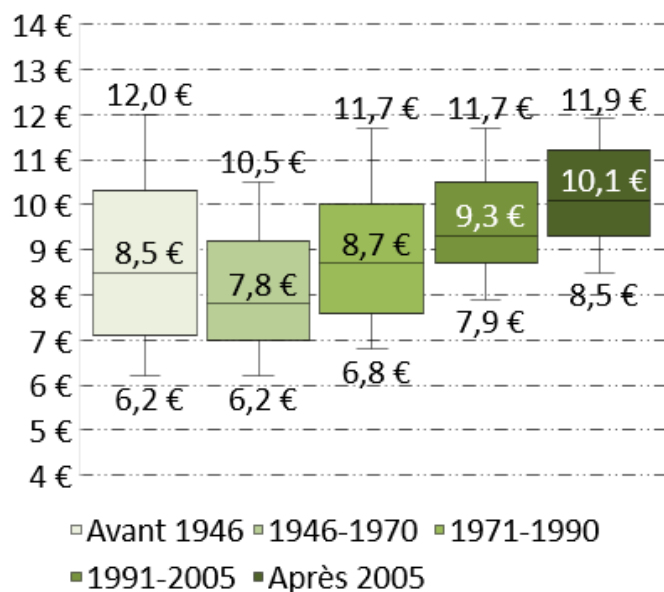
C'est pour les studios que l'écart est le plus important entre le loyer médian versé par les locataires en place depuis moins de 1 an et le loyer médian versé par ceux en place depuis plus de 1 an.

Loyers hors charges.

Champ : appartements du T1 au T4. Les données collectées ne sont pas suffisamment nombreuses pour les T5+ et les maisons.

Source : OLL 71, collecte 2025.

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



La dispersion des loyers des logements construits avant 1946 est très forte, signe d'une forte hétérogénéité de la qualité de ces biens.

Les logements construits entre 1946 et 1970 se caractérisent par un niveau de loyer maximum nettement plus faible que les logements construits à d'autres époques.

Loyers hors charges.

Source : OLL 71, collecte 2025.

Les principaux résultats en un clin d'œil !

 			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		
Typologie	Appartements	T1	31 m ²	352 €	8,4 €	9,7 €	11,3 €	13,6 €	16,3 €	234
		T2	49 m ²	460 €	7,5 €	8,4 €	9,8 €	11,3 €	12,5 €	564
		T3	68 m ²	560 €	6,5 €	7,3 €	8,5 €	9,6 €	10,7 €	607
		T4	87 m ²	652 €	6,0 €	7,0 €	7,7 €	8,7 €	9,7 €	320
		T5+	115 m ²	780 €	5,7 €	6,6 €	6,9 €	7,7 €	8,0 €	65
		Ensemble	65 m ²	537 €	6,6 €	7,5 €	8,7 €	10,3 €	11,9 €	1 790
	Maisons		97 m ²	857 €	6,4 €	7,8 €	9,1 €	10,3 €	11,4 €	204
Époque de construction	Avant 1946		71 m ²	550 €	6,2 €	7,1 €	8,5 €	10,3 €	12,0 €	1 036
	1946-1970		78 m ²	610 €	6,2 €	7,0 €	7,8 €	9,2 €	10,5 €	218
	1971-1990		69 m ²	540 €	6,8 €	7,6 €	8,7 €	10,0 €	11,7 €	422
	1991-2005		78 m ²	700 €	7,9 €	8,7 €	9,3 €	10,5 €	11,7 €	164
	Après 2005		83 m ²	855 €	8,5 €	9,3 €	10,1 €	11,2 €	11,9 €	154
Ancienneté d'occupation	Moins d'un an		67 m ²	580 €	7,4 €	8,3 €	9,5 €	11,2 €	13,6 €	478
	Plus d'un an		75 m ²	595 €	6,4 €	7,2 €	8,6 €	10,0 €	11,3 €	1 516
Ensemble			73 m ²	593 €	6,6 €	7,5 €	8,8 €	10,3 €	11,8 €	1 994

Loyers hors charges.

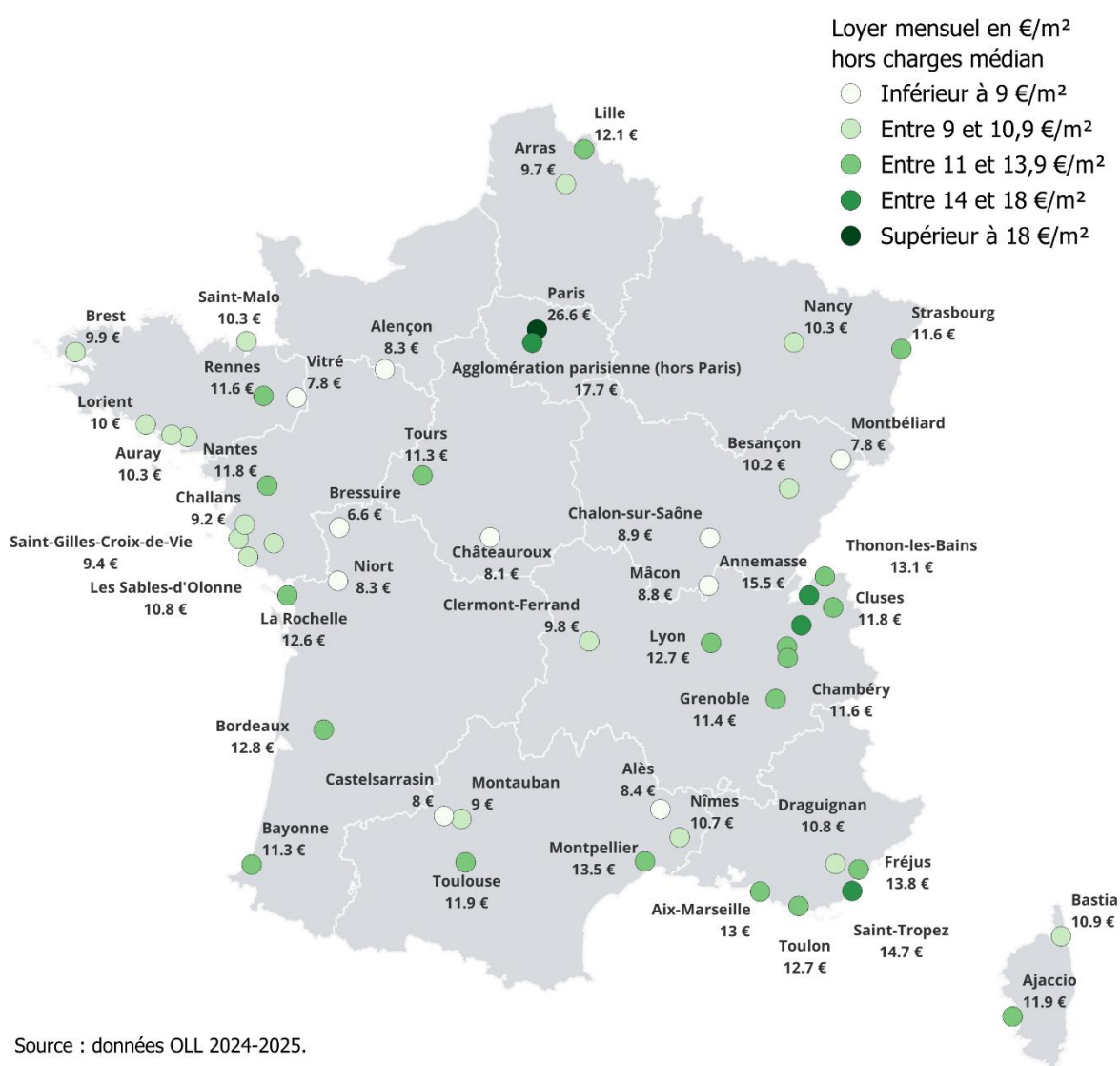
Source : OLL 71, collecte 2025.

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

Comparée à d'autres agglomérations dotée d'un OLL et disposant d'un parc locatif privé similaire, **Mâconnais Beaujolais Agglomération** affiche un niveau de loyer assez modéré, entre le niveau de loyer

médian observé à Vitré ou Montbéliard (7,8 €/m²) et celui observé à Arras (9,7 €/m²).

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



Source : données OLL 2024-2025.

L'ANIL calcule l'évolution des loyers médians, mais seulement pour les villes-centres des agglomérations observées par le réseau OLL.

Les évolutions de loyers calculées entre le **1^{er} janvier 2023** et le **1^{er} janvier 2024** s'échelonnent de **+ 1 % à + 6 %**. Ces taux restent toutefois relativement centrés autour de l'Indice de référence des loyers (IRL, + 3,5 % au cours de la période) qui permet de calculer le montant possible de révision du loyer une fois par an en cours du bail.

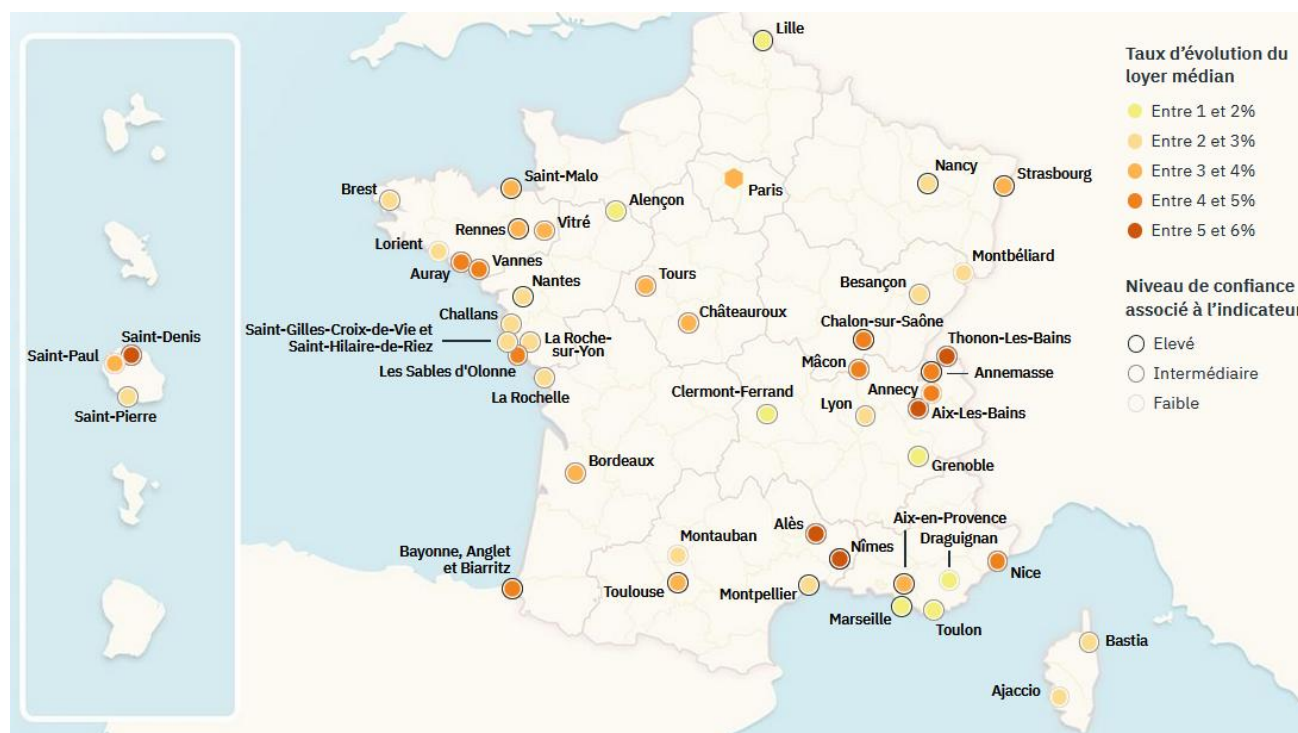
À Mâcon, l'ANIL estime l'augmentation du loyer médian entre le 1^{er} janvier 2023 et le

1^{er} janvier 2024 à + 4,6 %. Cette hausse est supérieure à celles pour La-Roche-sur-Yon, Montbéliard ou Châteauroux, mais inférieure à ce que l'on observe pour Alès ou Thonon-les-Bains.

Pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} janvier 2025, l'augmentation du loyer médian à Mâcon serait de + 3,7 % (niveau de confiance intermédiaire).

Pour davantage d'éléments de comparaison entre les différents marchés locatifs locaux : [Les loyers du parc privé en France – édition 2026 \(ANIL\)](#)

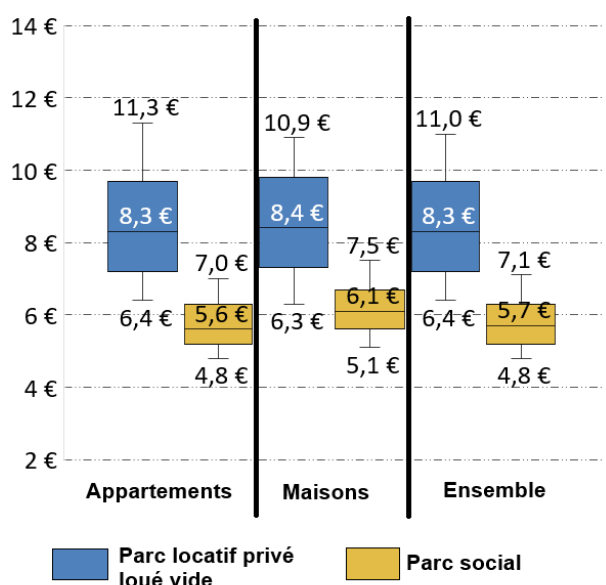
Evolution des loyers médians par ville entre du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} janvier 2024



Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et social au 1^{er} janvier 2024

Les données géolocalisées du RPLS (logements sociaux) ne sont pas encore disponibles pour 2025.

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

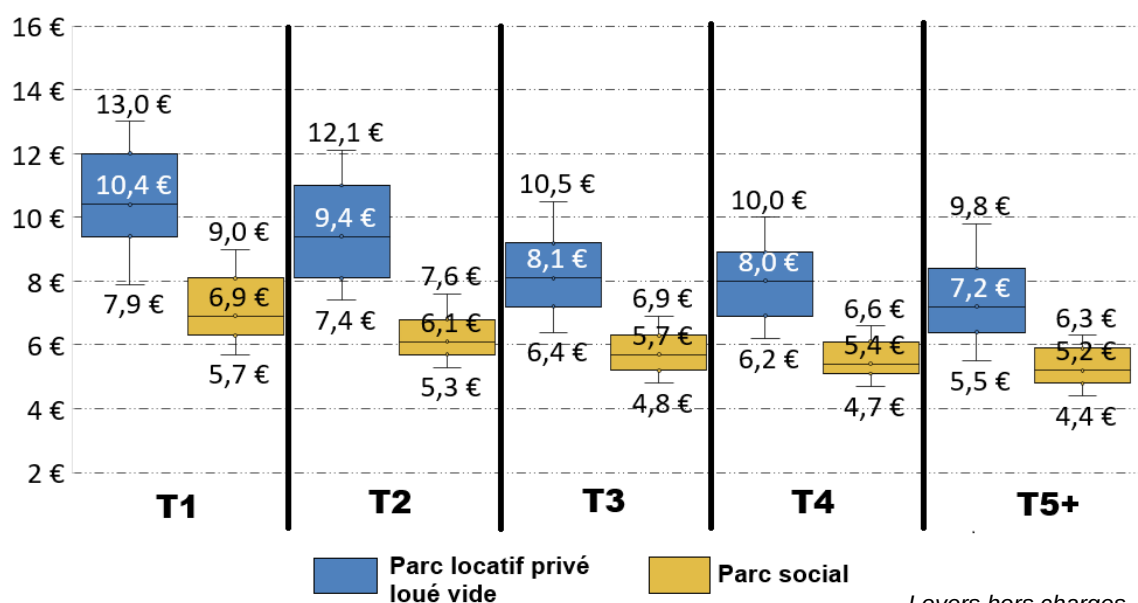


Pour les T2, les loyers pratiqués dans le parc social sont assez différents de ceux pratiqués dans le parc privé. C'est le signe d'un marché relativement tendu pour ce type de biens.

Pour les logements de 4 pièces et plus, les loyers pratiqués dans le parc social correspondent en bonne partie à ceux du parc privé. La tension entre offre et demande est donc nettement moins forte pour ces grands logements.

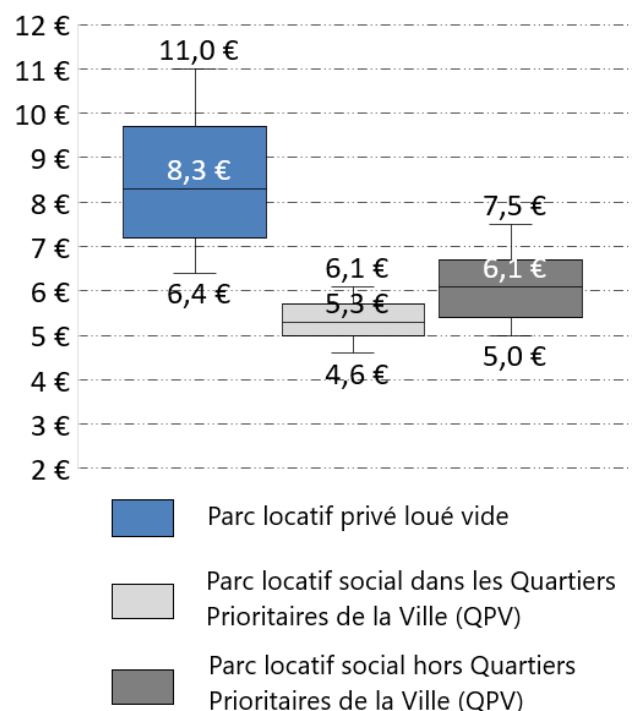
Loyers hors charges.
Sources : OLL 71, collecte 2024 ; Anil, RPLS 2024.

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



Loyers hors charges.
Sources : OLL 71, collecte 2024 ; Anil, RPLS 2024.

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



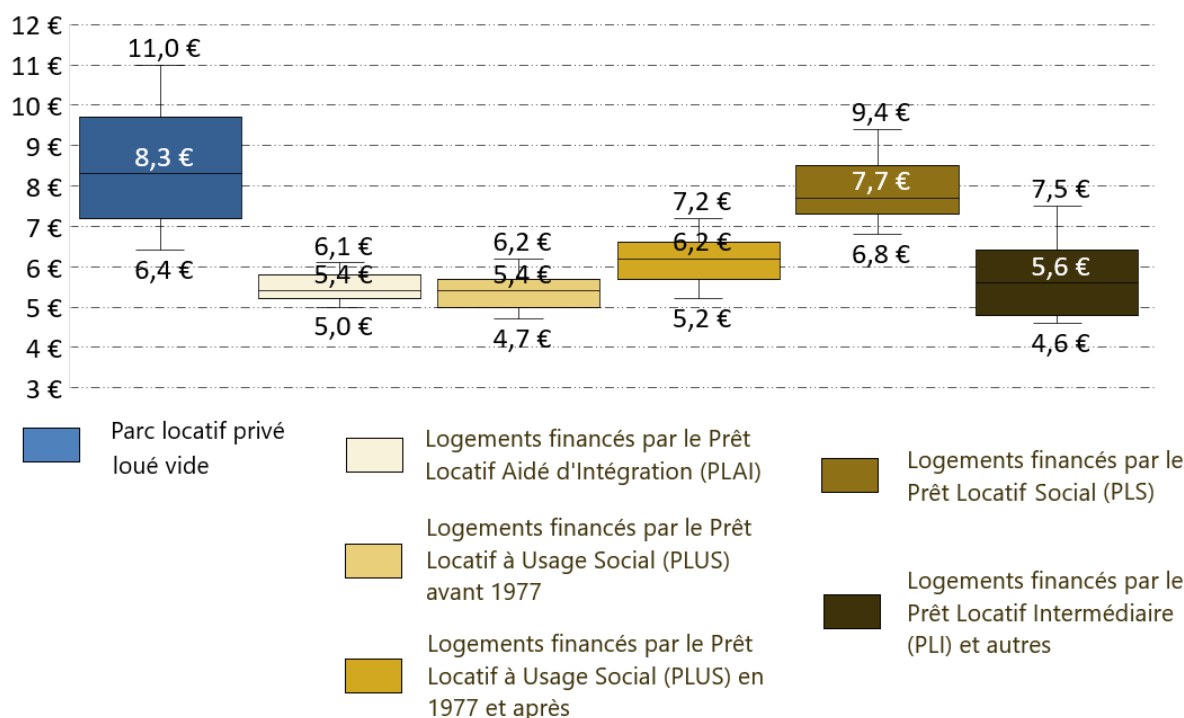
Les loyers dans le parc privé sont nettement différents de ceux pratiqués dans le parc social situé dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). 40 % des logements sociaux de l'agglomération se trouvent dans des QPV.

Selon le type de financement, les logements du parc social ne s'adressent pas aux mêmes publics. Ceux avec les loyers les plus faibles (PLAI et PLUS avant 1977) représentent près de 60 % du parc social de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

Le positionnement du parc privé et du parc social ne se résume cependant pas à leur accessibilité financière.

Loyers hors charges.
Sources : OLL 71, collecte 2024 ; Anil, RPLS 2024.

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



Loyers hors charges.
Sources : OLL 71, collecte 2024 ; Anil, RPLS 2024.

Évolution de la garantie Visale en 2026

La caution locative proposée par Action Logement évolue.

Avant 2026, il existait deux plafonds de loyer selon la localisation du logement. **Désormais, ces plafonds sont au nombre de 3** afin de mieux prendre en compte la diversité des marchés locatifs locaux en France.

- Zone I : Ile-de-France
- Zone II : grandes agglomérations, Corse, DROM
- Zone III : autres villes

Ces plafonds sont aussi relevés. Pour les logements situés en zone III (cas de l'ensemble de la Saône-et-Loire), le loyer maximal garanti en 2026 pour les locataires hors étudiants est de 1 365 € et pour les étudiants il est de 680 €.

Pour les salariés de plus de 30 ans, le plafond de ressources est majoré.

Pour les saisonniers, l'accès est facilité par la suppression de certaines contraintes, notamment l'alignement sur les plafonds de loyer « locataire » (et non plus « étudiant »).

La garantie couvre désormais les 3 premières années d'occupation (et non plus la totalité du bail). Mais à l'issue de la garantie Visale, le bailleur peut bénéficier à nouveau du cautionnement Visale si le locataire reste éligible et fait une nouvelle demande.

Pour tout savoir sur la garantie Visale :

www.visale.fr

ÉVOLUTIONS VISALE 2026

	AVANT	APRES
Durée de la garantie	Garantie couvrant toute la durée du bail	Garantie couvrant les 3 premières années du bail : • Jusqu'à 36 loyers dans le parc privé • Jusqu'à 9 loyers dans le parc social
Localisation du logement	• Zone I : IDF • Zone II : autres villes	• Zone I : IDF • Zone II : grandes agglomérations*, Corse, DROM, St Martin (COM) • Zone III : autres villes
Loyer maximal garanti pour les locataires hors étudiants	• Zone I : 1 500 € • Zone II : 1 300 €	• Zone I : 1 940 € • Zone II : 1 575 € • Zone III : 1 365 €
Loyer maximal garanti pour les étudiants	• Zone I : 800 € • Zone II : 600 €	• Zone I : 1 000 € • Zone II : 840 € • Zone III : 680 €
Salariés + de 30 ans	Éligibilité jusqu'à 1 500 € nets/mois	Éligibilité jusqu'à 1 710 € nets/mois
Travailleurs Saisonniers	Alignement sur le forfait de loyer étudiant Prise en compte des saisonniers non locaux	Alignement sur les plafonds de loyer locataire Prise en compte des locaux et non locaux

*Exemples de grandes agglomérations : Aix en Provence, Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Toulouse...

Un nouveau dispositif fiscal pour relancer l'investissement locatif privé

Le dispositif « Relance logement », aussi appelé Jeanbrun, et lancé en février 2026, vise à relancer l'investissement locatif privé après la fin du Pinel.

Quels sont les biens concernés ?

Le dispositif concerne les **logements situés dans des immeubles collectifs partout en France**.

Il est applicable :

- aux logements neufs ; (qui sont acquis neufs ou en état futur d'achèvement (VEFA) ou qui font l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir de cette date
- aux logements anciens, à condition de réaliser des travaux représentant au moins 30 % de la valeur du bien.

Comment fonctionne-t-il ?

Lorsqu'un ménage achètera un appartement pour le mettre en location, il pourra **déduire de ses revenus locatifs** (c'est-à-dire des loyers):

- **une partie du prix d'achat du bien ;**
- **l'intégralité des charges** liées à la location : travaux, intérêts d'emprunt, taxe foncière.

Le dispositif permet :

- jusqu'à **12 000 euros** d'amortissement par an ;
- jusqu'à **10 700 euros** de déduction des autres revenus (salaire, pension de retraite...).

À noter que, **zonage géographique n'est requis**. Le dispositif Jeanbrun est applicable sur l'ensemble du territoire français, sous réserve du respect des plafonds de loyers.

Quelles sont les conditions à respecter ?

Pour bénéficier du dispositif, plusieurs conditions doivent être respectées :

- le logement doit être situé dans un immeuble collectif ;
- le bien doit être loué en tant que résidence principale **pendant une durée de 9 ans** (sur le modèle des dispositifs antérieurs) ;
- en cas de location, **un plafond de loyers** (intermédiaire, social, très social) doit être respecté ;
- pour prévenir les fraudes, **les locations dans le cercle familial proche** sont interdites.

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

Date de publication : mars 2026.

Directeur de publication : David TAVERNIER.

Réalisation de l'étude : Maël LE BERRE, Chargé d'études.



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

