

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

DRÔME-ARDECHE

LES LOYERS DANS LES LE PARC PRIVE DES SECTEURS « ROVALTAIN » ET « MONTILIEN »

DONNEES 2018

26/11/2020

Nos partenaires :



D'ARDECHE EN HERMITAGE



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



Table des matières

Remerciements	3
Les Observatoires Locaux des Loyers	4
1. Introduction	4
2. Méthodologie	5
3. Limites méthodologiques	5
L'Observatoire Local des Loyers Drôme-Ardèche	6
1. Périmètre et secteurs	6
2. Description des zones	7
▪ Une sectorisation encore perfectible	8
3. Données de cadrage	9
▪ L'occupation sociale dans le parc locatif privé en Drôme et en Ardèche	9
▪ Le parc locatif privé sur le périmètre OLL	9
▪ Une typologie du parc différenciée	10
Les niveaux de loyer du parc locatif privé en 2018	11
1. L'OLL Drôme-Ardèche dans la France	11
2. Les niveaux de loyer de l'OLL Drôme-Ardèche	14
▪ Le Panel des observations et localisation des enquêtes	14
▪ Localisation des logements enquêtés et périmètre réel	15
▪ Vue d'ensemble des niveaux de loyers sur les secteurs Rovaltain et Montilien	16
▪ Dispersion des loyers en fonction du type et de la taille du logement	17
▪ Les loyers des appartements	18
▪ Les loyers des maisons	23
3. Données brutes - Tri à plat des résultats	24
ENSEMBLE DES LOGEMENT (LOYERS DE STOCK)	24
LOGEMENTS A LA RELOCATION	32
Approche géographique des niveaux de loyer	38
▪ Des micro-zones ajustées à la réalité du marché : micro-zones et loyers moyens	38

Remerciements

L'ADIL 26 remercie les particuliers et les professionnels de l'immobilier ayant permis la mise en place de cet observatoire en acceptant de participer à sa collecte de données:

Réseau FONCIA, réseau FNAIM, Agence Adhemar Immobilier, Agence Drômoise de Location Sociale, Agence Vinent, Etoile Immobilier (Montmeyran Immobilier, Beaumont Immobilier), Cuer Immobilier, De Maison Pierre Valence (avec De Maison Pierre Romans), Hybord Immobilier Romans (avec Hybord Immobilier Bourg-De-Péage), Immo De France Valrim Valence (avec Immo De France Valrim Romans, Immo De France Valrim Aubenas), Vic Immobilier (avec Paul Clappe Immobilier Romans, Paul Clappe Immobilier Saint-Donas, Paul Clappe Immobilier Tain-l'Hermitage).



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



1. INTRODUCTION

Un enjeu national

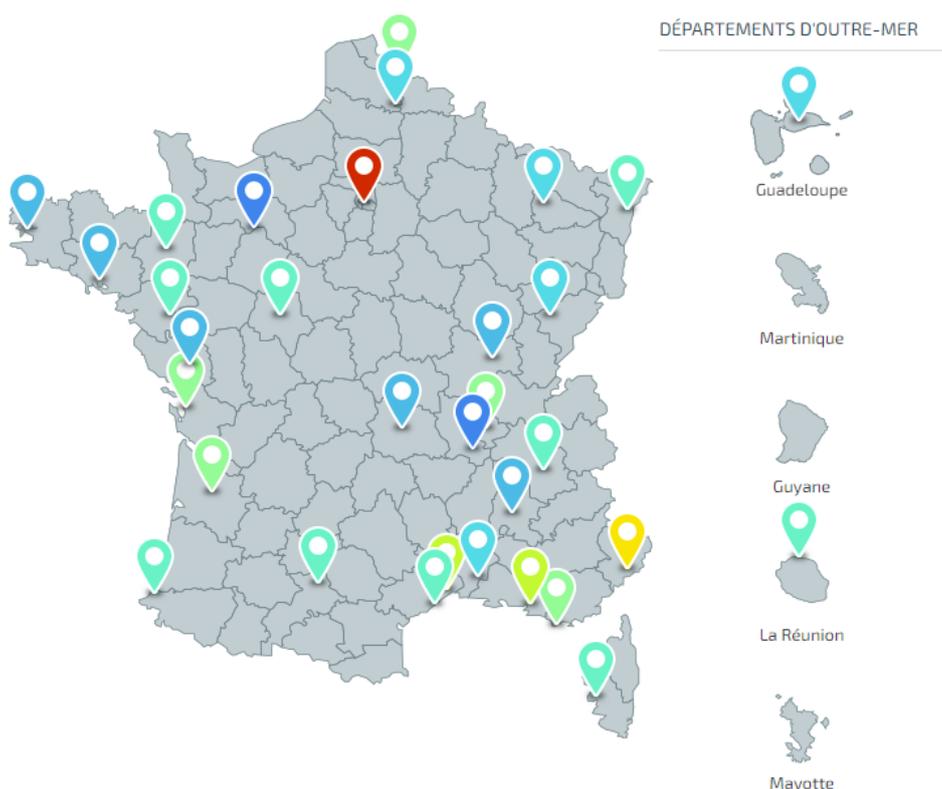
Depuis plusieurs années, l'écart entre les revenus et les dépenses dans le logement s'est creusé plus vite chez les ménages du parc locatif privé que pour l'ensemble des ménages (rapport « Les observatoires des loyers », Baïetto-Besson – Vorms, 2012). Plusieurs facteurs expliquent cette dynamique, agissant de manière inégale sur le territoire national.

Avec la loi ALUR (2014), un réseau expérimental d'Observatoires Locaux des Loyers (OLL) est créé à la demande du Ministère de la Cohésion des Territoires. Les niveaux de loyers, leur évolution et les caractéristiques des logements sont au cœur des politiques de l'habitat pour l'ensemble des acteurs au niveau local comme national.

Un outil d'information et d'aide à la décision

Le réseau des OLL partage une unique méthode de collecte et de traitement, élaborée par un comité scientifique national, propre à fournir des valeurs de référence des loyers offrant un niveau d'objectivité et de fiabilité validées par l'Etat. Cette harmonisation des méthodes sur l'ensemble du territoire permet une comparabilité des résultats et des publications.

L'ANIL anime ce réseau national et assure le traitement statistique des données locales. Les OLL sont portés par des ADIL ou des agences d'urbanisme. Ce réseau comporte aujourd'hui 33 OLL en fonctionnement en France métropolitaine et DOM-TOM.



L'ADIL 26 a été retenu par le Ministère de la Cohésion des Territoires pour intégrer le dispositif des OLL en 2017.

L'OLL Drôme-Ardèche résulte d'une collaboration entre l'ADIL 26 et la Direction Départementale des Territoires, principal financeur, mais aussi avec les intercommunalités Valence-Romans-Agglomération, Rhône-Crussol, ARCHE AGGLO, Montélimar Agglomération et Ardèche-Rhône-Coiron.

2. METHODOLOGIE

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2018 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Cette organisation garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Pour l'ensemble des zones, les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 5 178 logements locatifs privés, dont 636 en gestion directe et 4 542 en gestion déléguée à un professionnel.

Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, à l'exception de la dernière partie qui propose une vision des loyers moyens à des échelles plus fines et ne validant pas nécessairement la règle des 50 références et qui se situe donc hors méthodologie OLL.

3. LIMITES METHODOLOGIQUES

Le seuil statistique des 50 références impose de considérer des zones géographiques correspondant rarement à un contour administratif simple, mais plutôt à des agrégats de communes et d'IRIS, parfois de manière discontinue.

Les données, cartes, graphiques, et rapports sont disponibles pour tous les Observatoires Locaux des Loyers de notre réseau sur le site :

<https://www.observatoires-des-loyers.org/>

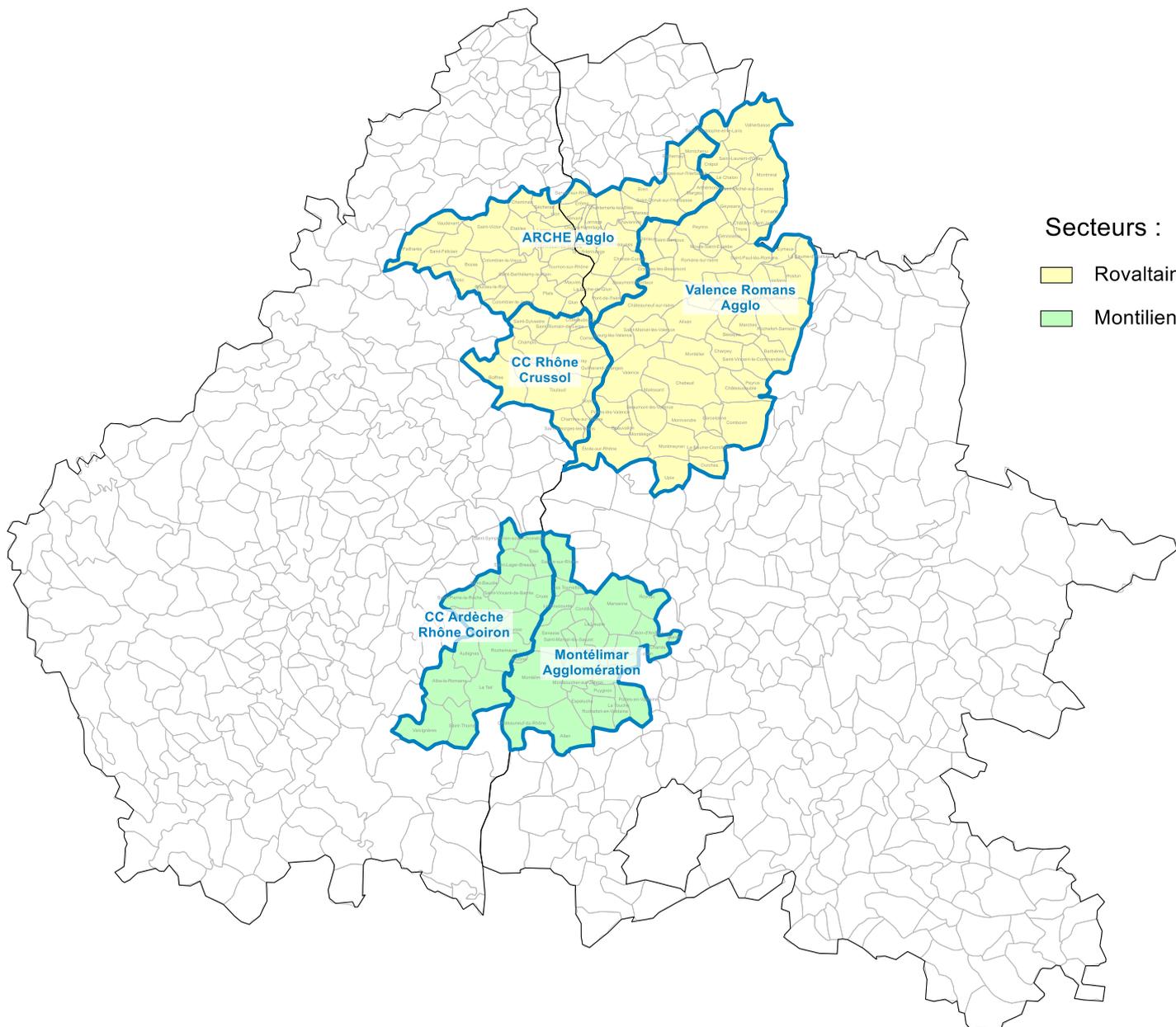


1. PERIMETRE ET SECTEURS

Le périmètre de l'Oll se divise en deux secteurs, le Rovaltain et le Montilien, correspondant à 5 intercommunalités : la CA Valence-Romans-Agglomération, la CA ARCHE Agglomération et la CC Rhône-Crussol pour le Rovaltain, puis la CC Ardèche-Rhône-Coiron et la CA Montélimar Agglomération pour le Montilien, soit un total de 149 communes.

Sur ce périmètre, le parc locatif privé représente 30% des résidences principales.

Figure 1 : Secteurs du périmètre OLL



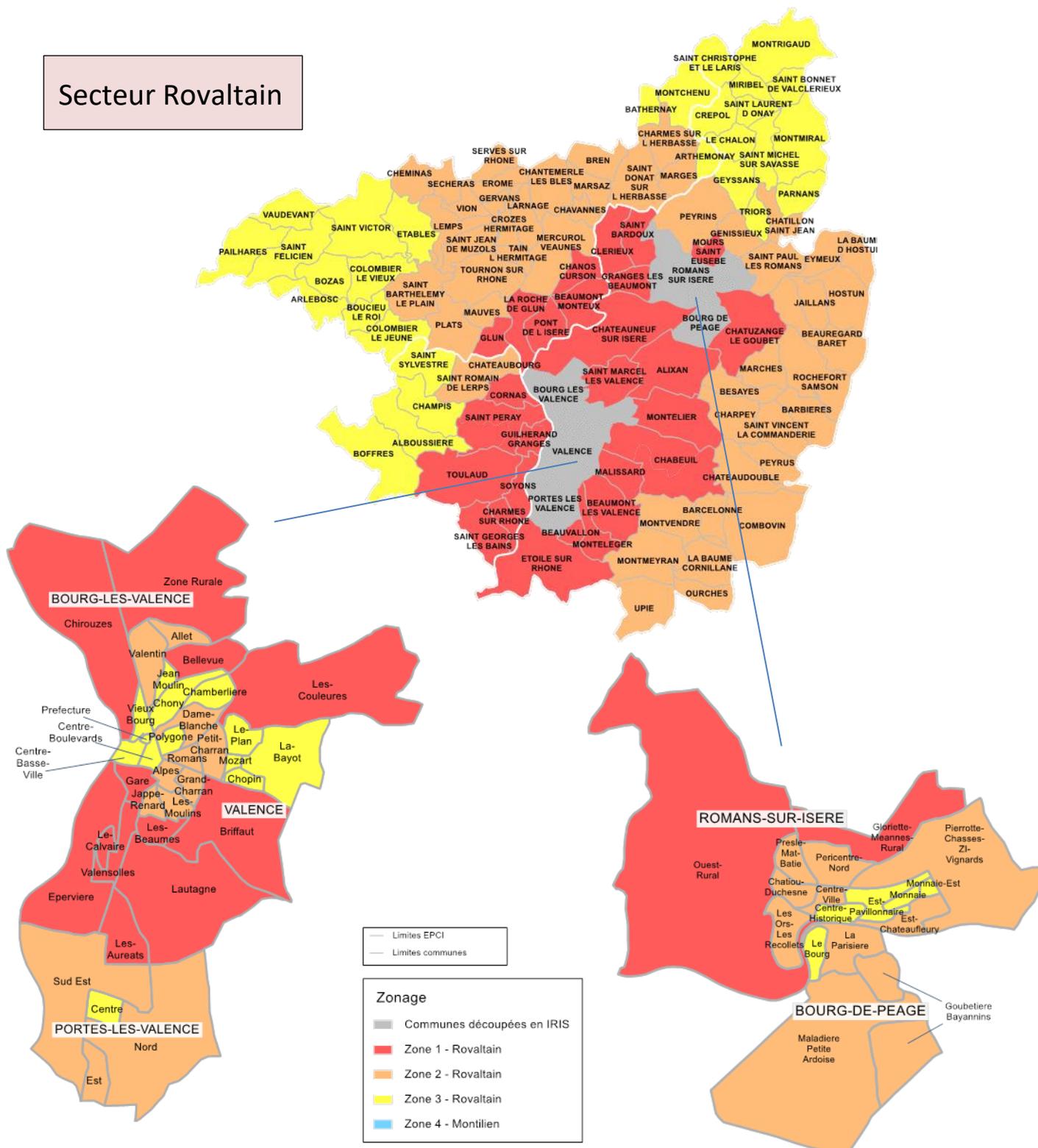
2. DESCRIPTION DES ZONES

Le secteur du Rovaltain est subdivisé en trois zones « iso-loyer » identifiées à dire d'expert par l'ADIL 26 de manière à obtenir une équivalence présumée en termes de niveau de loyer. Chaque zone comporte un parc locatif privé suffisant pour permettre des résultats fiables (environ 1 000 observations par zone). Les zones peuvent ne pas être continues.

Ces zones iso-loyers sont définies à la commune ou à l'IRIS comme sur les communes de Valence, Portes-Lès-Valence, Bourg-Lès-Valence, Romans-sur-Isère et Bourg-de-Péage.

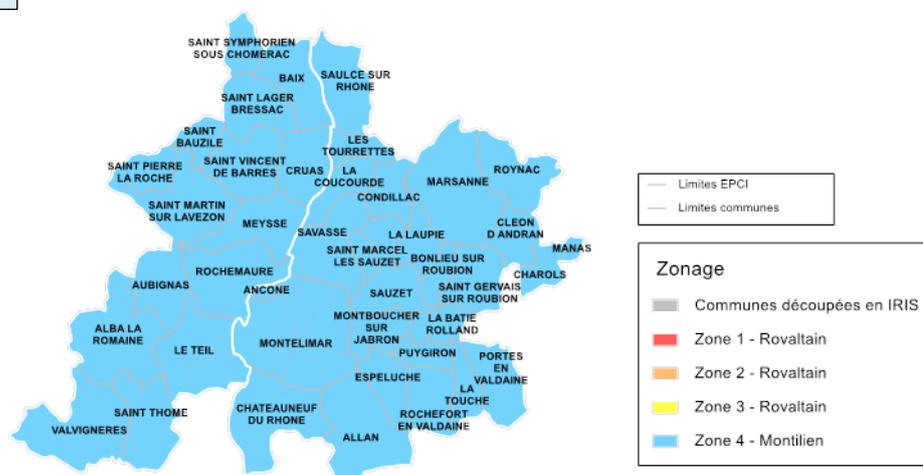
Inventés par l'INSEE en 1999, les IRIS, pour « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique », constituent une maille élémentaire du territoire comportant environ 2 000 habitants.

Secteur Rovaltain



Le secteur Montilien ne concentre pas un volume de logements locatifs privés suffisant pour être subdivisé en plusieurs zones. Il forme une quatrième zone à lui-seul.

Secteur Montilien



La zone 1 regroupe des niveaux de loyers présumés les plus élevés. Située à proximité de Valence et de Romans et sur la première couronne périurbaine, elle correspond à des quartiers périphériques plus orientés vers la propriété occupante et à la maison individuelle.

La zone 2 regroupe des loyers présumés moyens. Située sur les pôles urbains de Romans et de Valence et sur la seconde couronne périurbaine, elle correspond à des quartiers mixtes.

La zone 3 regroupe les loyers présumés les plus faibles. Elle correspond aux centres anciens, aux quartiers sociaux mais aussi à des communes périphériques éloignées dont le marché locatif est très faible.

■ **UNE SECTORISATION ENCORE PERFECTIBLE**

Grâce aux données des années 2018, 2019 et 2020, une refonte du zonage sera calculée statistiquement et sera la base de la collecte de l'année 2020. Elles seront construites en prenant en compte le niveau de loyer, la structure du parc et le nombre de références locatives sur le parc privé.

Ces nouvelles zones seront affinées à dire d'experts, et mises en discussion avec les partenaires, pour finalement arriver à un zonage plus représentatif de la réalité et précis à l'IRIS sur d'avantage de communes.

3. DONNEES DE CADRAGE

▪ L'OCCUPATION SOCIALE DANS LE PARC LOCATIF PRIVE EN DROME ET EN ARDECHE

Sur l'ensemble des deux départements, **77%** des locataires du parc privé ont **des revenus éligibles à un logement social de type PLUS** (FILOCOM 2013). Un peu moins de la moitié (**44%**) sont éligibles à un logement très social (PLAI) avec des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM.

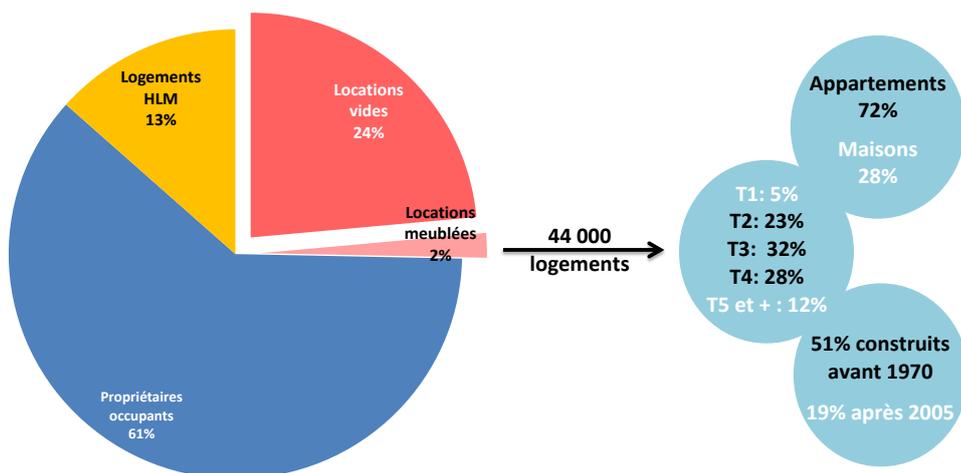
▪ LE PARC LOCATIF PRIVE SUR LE PERIMETRE OLL

Le logement locatif privé représente 26% du parc des résidences principales, soit près de 44 000 logements.

Plus de deux tiers de ce parc sont des appartements.

Ce parc est composé à 83% de logements de 2, 3 et 4 pièces à vivre.

Un logement sur deux a été construit avant 1970, et près d'un sur cinq l'a été après 2005.



Source : INSEE RGP 2016

Territoires de l'OLL	Parc de résidences principales	Nombre de logements locatifs privés	Part des logements locatifs privés loués vides	Part des logements locatifs privés loués meublés	Part des propriétaires occupants	Part des logements locatifs HLM
Secteur Rovaltain	136 639	33 770	23%	2%	62%	13%
Zone 1 -Rovaltain	55 373	11 883	20%	1%	70%	9%
Zone 2 -Rovaltain	56 130	14 645	25%	1%	62%	12%
Zone 3 -Rovaltain	25 136	7 242	25%	4%	46%	25%
Secteur Montilien	38 781	10 649	26%	2%	59%	14%
Total périmètre OLL	175 420	44 419	24%	2%	61%	13%

Source: INSEE RGP 2016

Le secteur du Montilien a la composante locative privé la plus importante avec 26% du parc locatif privé, suivis de très près par les zones 2 (25%) et 3 (25%) respectivement composées de communes périurbaines et de centres anciens.

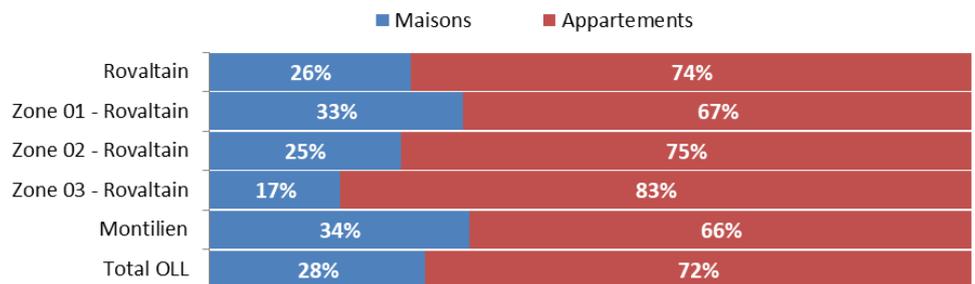
La zone 2 du secteur Rovaltain qui intègre les quartiers mixtes et une seconde couronne périurbaine a la composante locative la plus faible avec 20% des résidences locatives privées.

■ UNE TYPOLOGIE DU PARC DIFFERENCIEE

● Répartition du parc locatif privé selon le type d'habitat

Le parc locatif privé se structure différemment en termes de type d'habitat suivant la localisation.

Les appartements représentent 72% des logements sur le périmètre de l'Oll. La zone 1 du Rovaltain et celle du Montilien se distinguent par leur forte proportion (un tiers) de maisons locatives. A l'opposé, dans la zone 3, plus centrale, cette part est plus réduite (17%) et correspond davantage à des maisons de rue.

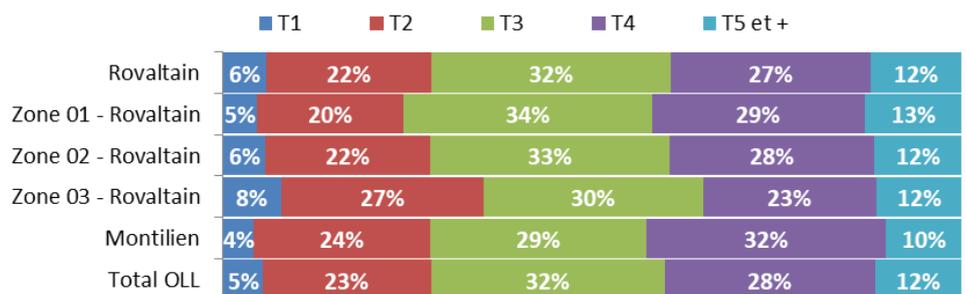


Source : traitement ANIL, INSEE RGP 2016

● Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements

On note là aussi une gradation entre les zones suivant la taille du logement.

Les T2, T3 et T4 représentent à eux trois plus de 80% du parc. Les T1 (5%) et T5 (12%) sont peu représentés.

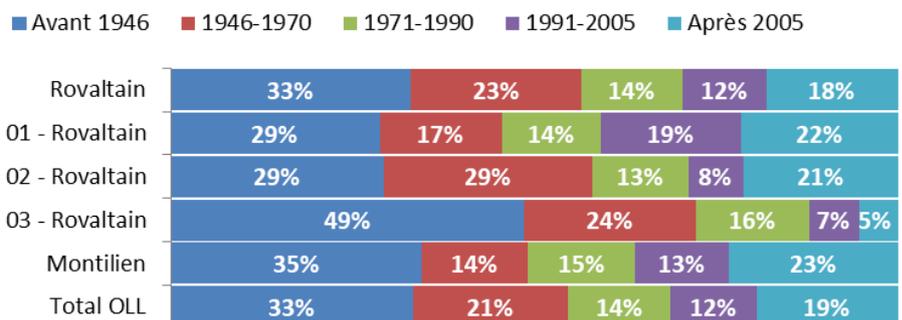


Source : traitement ANIL, INSEE RGP 2016

● Répartition du parc locatif privé selon l'époque de construction

54% des logements ont été construits avant 1970.

La zone 3 qui comprend les centres anciens historiques des villes se distingue par le poids des logements locatifs privés construits avant 1946 (49%).



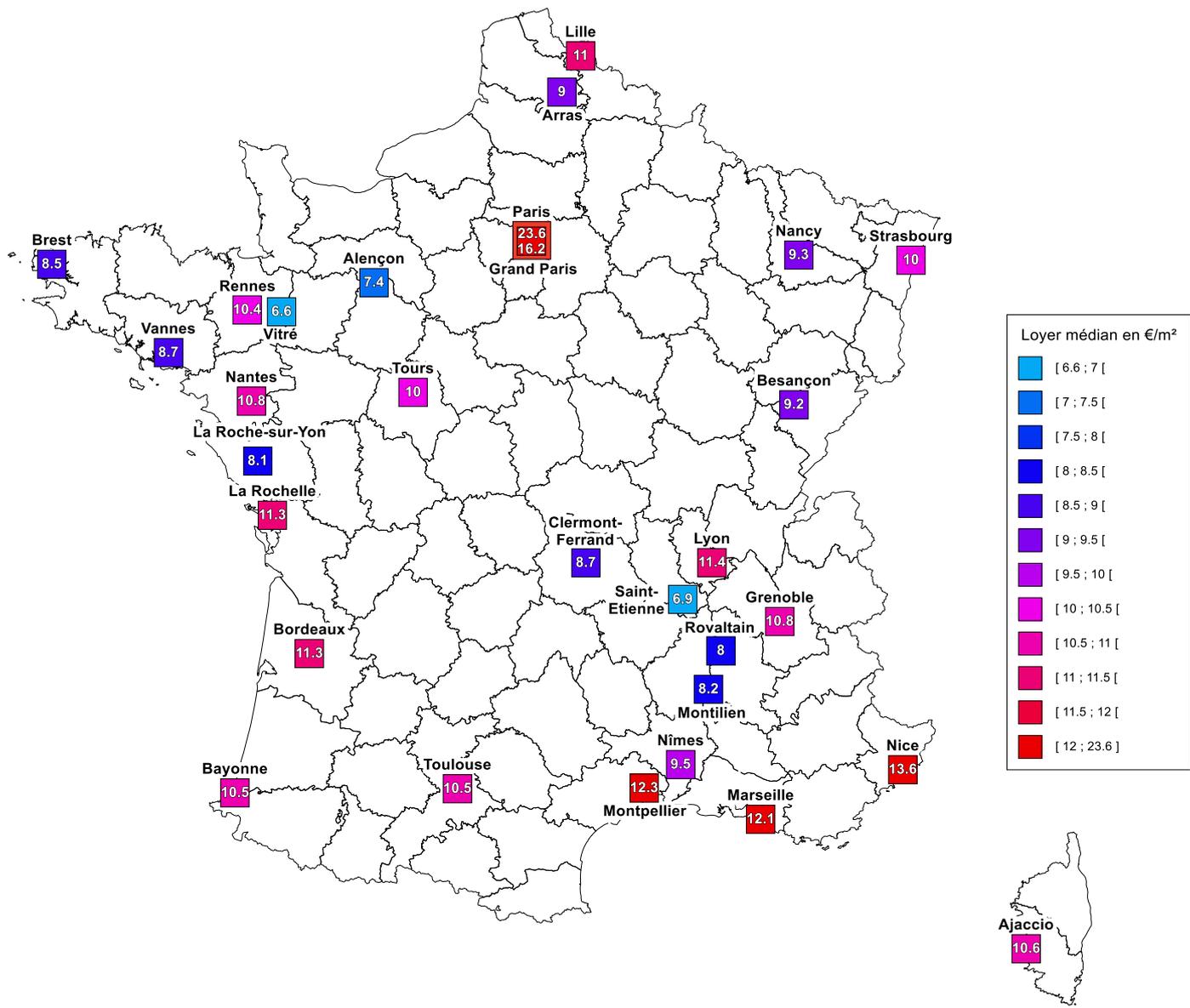
Source : traitement ANIL, INSEE RGP 2016

Les niveaux de loyer du parc locatif privé en 2018

1. L'OLL DROME-ARDECHE DANS LA FRANCE

Les niveaux de loyer médian sur le Rovaltain et le Montilien sont parmi les plus bas enregistrés en France par le réseau des OLL en 2018.

Niveaux médians des loyers dans les différentes agglomérations



Source : ANIL 2018

En 2018, le Rovaltain et le Montilien sont dans le dernier quart des loyers médians du réseau des OLL, quel que soit le type et la taille du logement.

Le secteur du Montilien se distingue du Rovaltain par des loyers plus élevés pour les appartements et par des loyers plus faibles pour les maisons.

Loyer médian (en €/m ²)		Loyer médian (€/m ²) Appartement 1 pièce		Loyer médian (€/m ²) Appartement 2 pièces		Loyer médian (€/m ²) Appartement 3 pièces	
Nice	13.6	Vitré	n.s	Nice	14.2	Nice	12.3
Montpellier	12.3	Nice	17.2	Marseille	13.3	Marseille	11.2
Marseille	12.1	Montpellier	16.4	Montpellier	13.1	Montpellier	10.8
Lyon	11.4	Marseille	15.9	Ajaccio	12.6	Lyon	10.7
la Rochelle	11.3	Lille	15.9	Lyon	12.6	Bordeaux	10.5
Bordeaux	11.3	Bordeaux	15.6	Lille	12.5	Lille	10.3
Lille	11	Lyon	15.6	la Rochelle	12.4	la Rochelle	10.2
Grenoble	10.8	la Rochelle	15.5	Bordeaux	12	Ajaccio	10.2
Nantes	10.8	Ajaccio	15	Grenoble	11.9	Grenoble	10.2
Ajaccio	10.6	Toulouse	14.9	Bayonne	11.7	Nantes	10
Toulouse	10.5	Rennes	14.8	Toulouse	11.5	Bayonne	10
Bayonne	10.5	Strasbourg	14.5	Nantes	11.5	Toulouse	9.8
Rennes	10.4	Grenoble	14.4	Sète	11.4	Sète	9.6
Sète	10.1	Nantes	14.2	Rennes	11.1	Rennes	9.4
Tours	10	Bayonne	14.2	Arles	11.1	Sables d'Olonne	9.4
Strasbourg	10	Arles	13.5	Strasbourg	11	Tours	9.2
Arles	9.8	Arras	13.3	Sables d'Olonne	10.9	Strasbourg	9.2
Nîmes	9.5	Sète	13.2	Tours	10.7	Arras	9
Nancy	9.3	Sables d'Olonne	13.2	Nîmes	10.5	Arles	9
Besançon	9.2	Brest	13	Arras	10.3	St Gilles-Croix-De-Vie	9
Sables d'Olonne	9.2	Montélimar	13	St Gilles-Croix-De-Vie	10.2	Nîmes	8.9
Arras	9	Tours	12.7	Nancy	10	Lorient	8.4
Vannes	8.7	Besançon	12.6	Besançon	10	Nancy	8.3
Clermont-Ferrand	8.7	Clermont-Ferrand	12.3	Clermont-Ferrand	9.8	Vannes	8.3
Lorient	8.6	Challans-Gois	12.3	Lorient	9.8	Besançon	8.3
Brest	8.5	St Gilles-Croix-De-Vie	12.3	Challans-Gois	9.8	Clermont-Ferrand	8.2
St Gilles-Croix-De-Vie	8.5	Nîmes	12.1	Montélimar	9.7	Montélimar	8
Montélimar	8.2	Nancy	12	Vannes	9.6	Challans-Gois	8
la Roche-sur-Yon	8.1	Vannes	12	Valence	9.4	Valence	7.8
Valence	8	la Roche-sur-Yon	12	Brest	9.4	la Roche-sur-Yon	7.8
Chalon-sur-Saône	8	Lorient	11.7	la Roche-sur-Yon	9.2	Brest	7.7
Challans-Gois	8	Montbéliard	11.4	Chalon-sur-Saône	8.9	Chalon-sur-Saône	7.7
Mâcon	7.5	Valence	10.9	Vitré	8.6	Vitré	7.6
Alençon	7.4	Chalon-sur-Saône	10.8	Alençon	8.6	Montbéliard	7
Montbéliard	7.3	Alençon	10	Montbéliard	8.5	Saint-Etienne	6.9
Saint-Etienne	6.9	Mâcon	9.5	Mâcon	8.2	Alençon	6.9
Vitré	6.6	Saint-Etienne	8.6	Saint-Etienne	7.8	Mâcon	6.9

Loyer médian (€/m ²) Appartement 4 pièces		Loyer médian (€/m ²) Appartement 5 pièces et +		Loyer médian (€/m ²) Maisons	
Nice	11	Marseille	10	Nice	12.2
Marseille	10	Lyon	9.8	Ajaccio	11.6
Lyon	9.9	Nice	9.5	Marseille	11.5
Montpellier	9.8	Bordeaux	9.2	Montpellier	10.2
la Rochelle	9.7	Nantes	9.1	la Rochelle	10.1
Grenoble	9.4	Grenoble	8.9	Lyon	10.1
Nantes	9.4	Toulouse	8.7	Grenoble	10
Ajaccio	9.3	Bayonne	8.7	Sète	10
Bordeaux	9.2	Rennes	8.4	Bayonne	9.9
Lille	9.2	Montpellier	8.3	Bordeaux	9.7
Sète	9	Lille	8.2	Nantes	9.6
Toulouse	8.9	Vannes	7.9	Arles	9.4
Rennes	8.7	Strasbourg	7.8	Toulouse	9.3
Bayonne	8.6	Tours	7.4	Nîmes	9.2
Strasbourg	8.3	Besançon	7.4	Tours	9
Arles	8.2	Nîmes	7.1	Lille	8.8
Nîmes	8	Montélimar	7	Strasbourg	8.7
Tours	8	Clermont-Ferrand	6.9	Besançon	8.5
Vannes	7.9	Brest	6.6	Sables d'Olonne	8.5
Besançon	7.5	Montbéliard	6.6	Rennes	8.3
Lorient	7.4	Valence	6.4	St Gilles-Croix-De-Vie	8.2
Clermont-Ferrand	7.3	Nancy	6.3	Arras	8.1
Montélimar	7.3	Chalon-sur-Saône	6.2	Lorient	8.1
Valence	7.1	Saint-Etienne	5.9	Chalon-sur-Saône	8.1
Nancy	7	Mâcon	5.8	Vannes	8
Brest	6.7	la Rochelle	n.s	Valence	7.8
la Roche-sur-Yon	6.5	Ajaccio	n.s	Nancy	7.8
Mâcon	6.4	Vitré	n.s	Clermont-Ferrand	7.8
Saint-Etienne	6.3	Alençon	n.s	Challans-Gois	7.8
Alençon	6.3	Arras	n.s	Mâcon	7.7
Chalon-sur-Saône	6.3	la Roche-sur-Yon	n.s	Brest	7.5
Montbéliard	6	Arles	n.s	Montélimar	7.5
Vitré	n.s	Sète	n.s	la Roche-sur-Yon	7.3
Arras	n.s	Lorient	n.s	Alençon	7.2
Sables d'Olonne	n.s	Sables d'Olonne	n.s	Montbéliard	7
Challans-Gois	n.s	Challans-Gois	n.s	Saint-Etienne	6.7
St Gilles-Croix-De-Vie	n.s	St Gilles-Croix-De-Vie	n.s	Vitré	6.3

2. LES NIVEAUX DE LOYER DE L'OLL DROME-ARDECHE

▪ LE PANEL DES OBSERVATIONS ET LOCALISATION DES ENQUETES

Géolocalisation des logements enquêtés

En 2018 :

5 148 références ont été exploitées

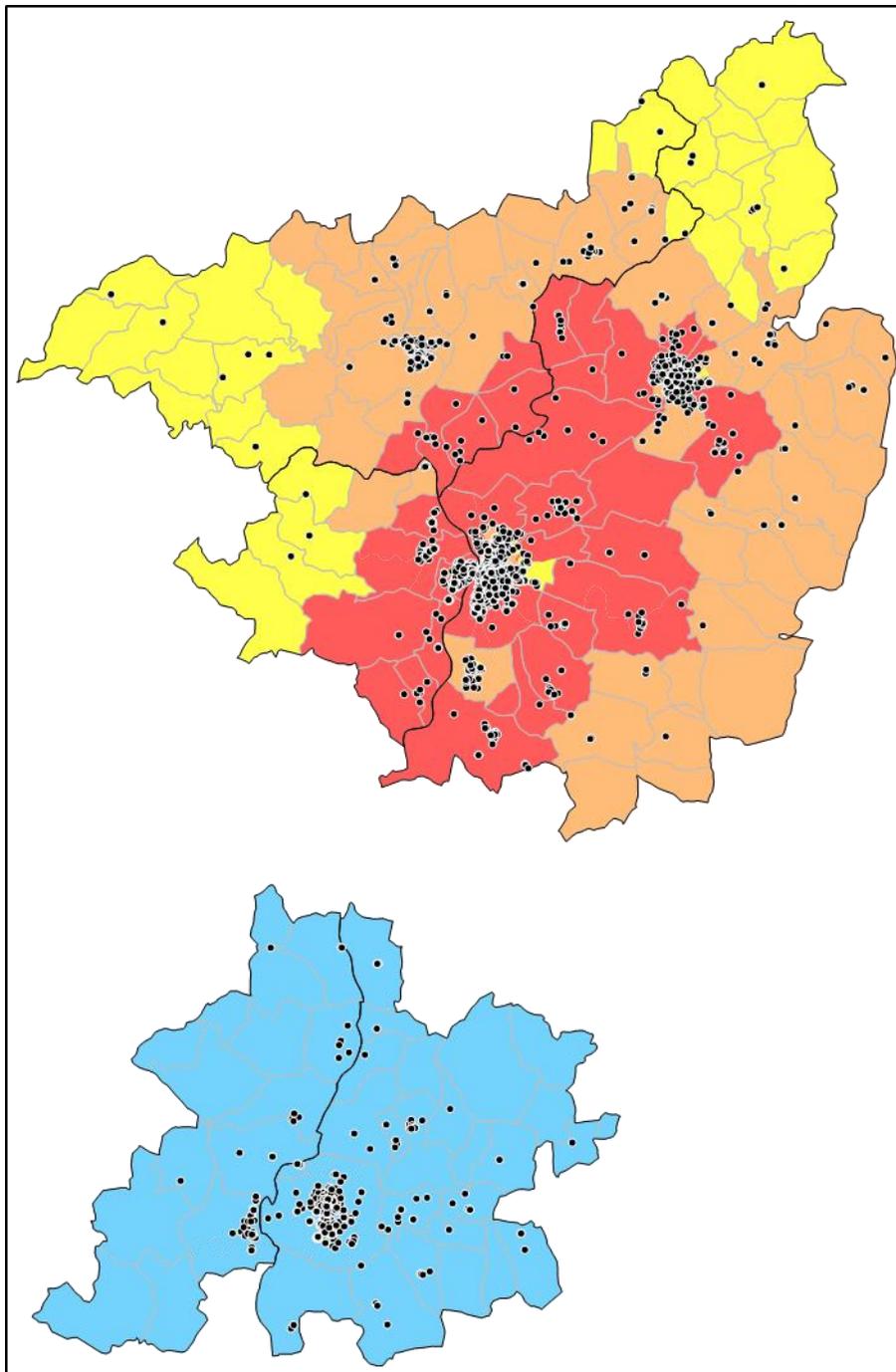
2 réseaux et **15** agences immobilières ont participé à la collecte, rapportant **4 542** références de location en gestion intermédiaire. Cela représente **88%** de la collecte.

A ceci s'ajoute les **636** enquêtes auprès de propriétaires bailleurs réalisant une gestion directe avec leur locataire, soit **12%** des enquêtes.

Le secteur Rovaltain enregistre **4 227** références soit **82%** des observations totales, et **14%** du parc des locations privés loués vides sur ce secteur.

Le Montilien totalise **921** enquêtes, soit **18%** des observations totales, et **9%** du parc des locations privées louées vides sur ce secteur.

2 224 logements ont été reloués il y a moins d'un an, soit **43%** du parc observé.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

▪ LOCALISATION DES LOGEMENTS ENQUETES ET PERIMETRE REEL

Périmètre réel des logements enquêtés

L'offre locative est très faible sur les communes les plus périphériques et de fait ont été peu concernées par la collecte de l'O.L.L.

Les communes et IRIS ne recueillant pas ou peu d'observations seront par la suite blanchies dans les cartes afin de visualiser les territoires réellement enquêtés.

Pour autant, les statistiques présentées dans la suite de ce rapport sont calculées sur la base des zones dans leur intégralité afin de conserver la fiabilité des résultats.

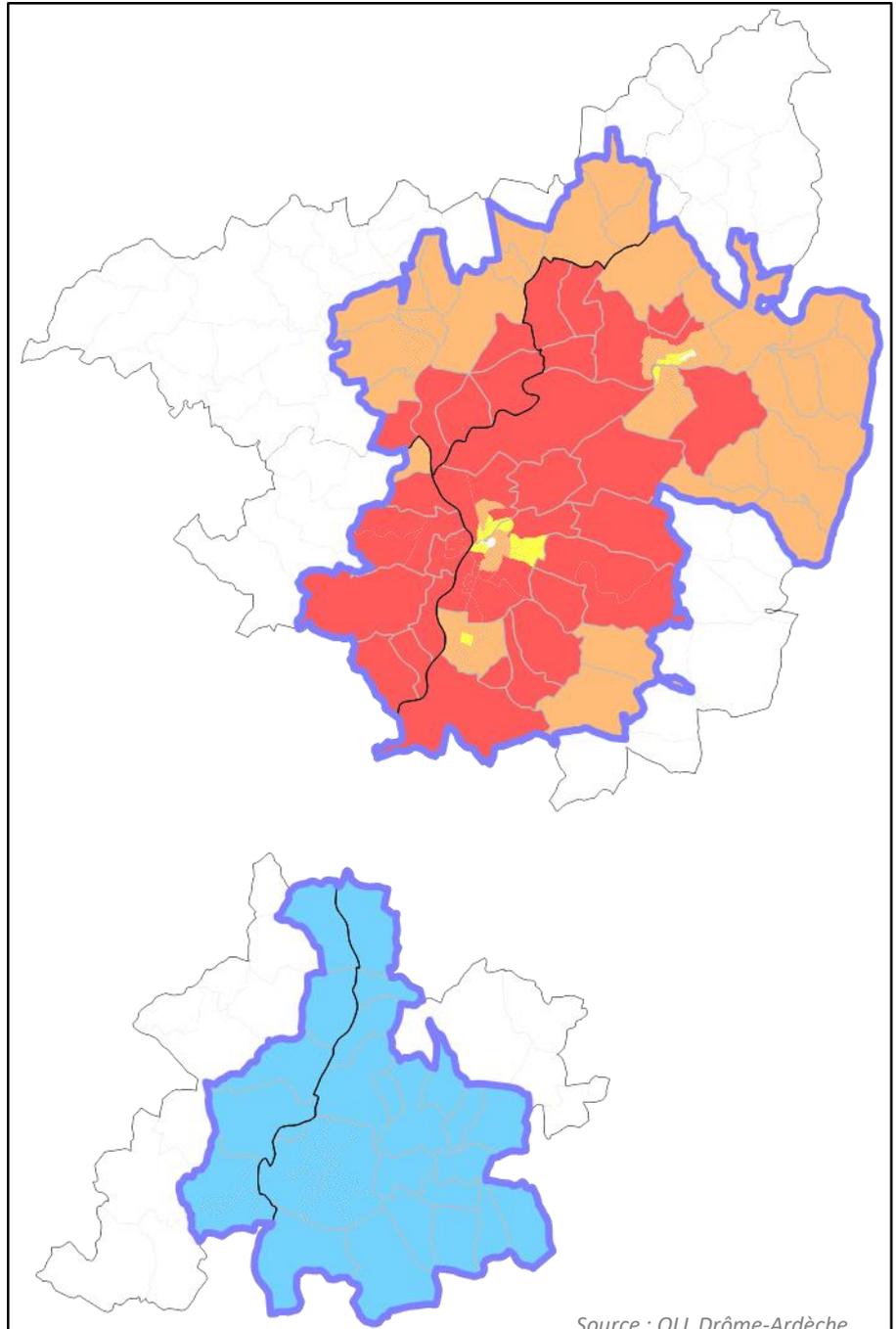
Les zones du Rovaltain sont moins étendues, il est possible de les renommer ainsi :

Zone 1 : Rovaltain - Quartiers périphériques des villes et première couronne périurbaine,

Zone 2 : Rovaltain - Quartiers mixtes des pôles urbains et seconde couronne périurbaine,

Zone 3 : Rovaltain - Centres anciens des villes centres et quartiers sociaux,

Zone 4 : Montilien.



Zonage

- Zone 1 - Rovaltain - Quartiers périphériques des villes et première couronne périurbaine
- Zone 2 - Rovaltain - Quartiers mixtes des pôles urbains et seconde couronne périurbaine
- Zone 3 - Rovaltain - Centres anciens des villes centres et quartiers sociaux
- Zone 4 - Montilien

▪ **VUE D'ENSEMBLE DES NIVEAUX DE LOYERS SUR LES SECTEURS ROVALTAÏN ET MONTILIEN**

Pris dans leur ensemble, les deux secteurs Rovaltain et Montilien enregistrent des niveaux de loyer médian proches (8,0 et 8,2 €/m²).

Une hiérarchie des loyers des appartements est observée entre la zone 1 (8.5€/m²), la zone 2 (8.0 €/m²) et la zone 3 (7.6 €/m²).

Ensemble des logements - "Loyer de stock"			
Loyers médians (€/m ² hors charges)			
Territoires	Maisons	Appartements	Ensemble
Rovaltain	7.8 €	8.1 €	8.0 €
Zone 01 - Périphérique	7.9 €	8.5 €	8.3 €
Zone 02 - Quartiers mixtes	8.0 €	8.0 €	8.0 €
Zone 03 - Centres anciens	n.s	7.6 €	7.5 €
Montilien	7.5 €	8.3 €	8.2 €
Nb d'enquêtes - Rovaltain	414	3843	4257
Nb d'enquêtes - Zone 01	182	1383	1565
Nb d'enquêtes - Zone 02	188	1501	1689
Nb d'enquêtes - Zone 03	44	959	1003
Nb d'enquêtes - Montilien	50	871	921

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018
n.s = Non significatif (moins de 50 références)

• **Loyers médians de stock et de marché**

Le « **loyer du stock** » concerne l'ensemble des logements observés sans distinctions.

Le « **loyer de marché** » correspond au niveau de loyer pour les logements ayant été reloués durant l'année en cours.

Les valeurs suivantes présentent les loyers médians des maisons et appartements sur les deux secteurs Rovaltain et Montilien, en € hors charge et en €/m² hors charges. Les surfaces indiquées correspondent aux surfaces moyennes et non médianes.

LOYER DU STOCK

Loyers médians (hors charges) de l'ensemble des logements



LOYER DE MARCHÉ

Loyers médians (hors charges) des logements à la relocation



	490 €	730 €	495 €	700 €
Sur le Rovaltain	63 m ²	96 m ²	62 m ²	91 m ²
	8.1 €/m ²	7.8 €/m ²	8.2 €/m ²	7.9 €/m ²
Sur le Montilien	480 €	750 €	480 €	n.s
	63 m ²	99 m ²	62 m ²	n.s
	8.3 €/m ²	7.5 €/m ²	8.2 €/m ²	n.s

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

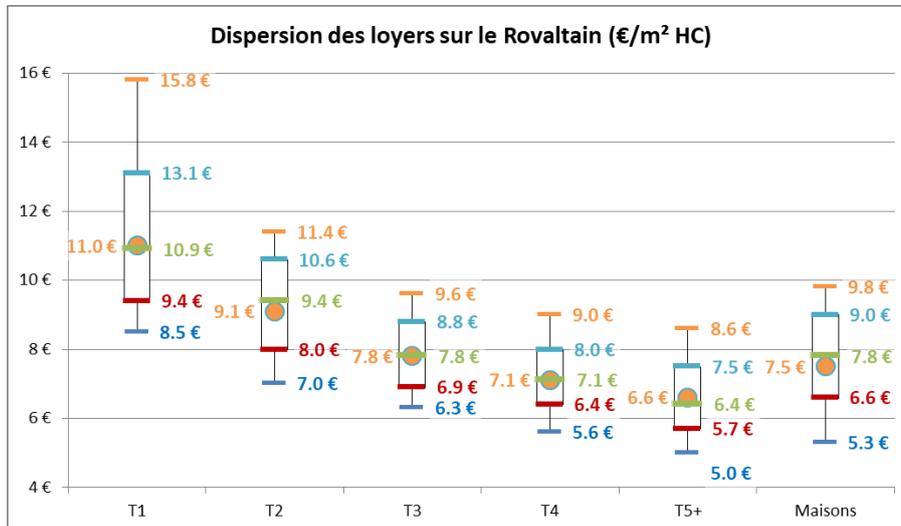
Sur le Rovaltain 43% des logements ont été reloués dans l'année. Les niveaux de loyers sont sensiblement les mêmes entre loyers de marché et de stock.

Sur le Montilien 42% des logements ont été reloués dans l'année. Les niveaux de loyers de marché sont identiques pour les appartements.

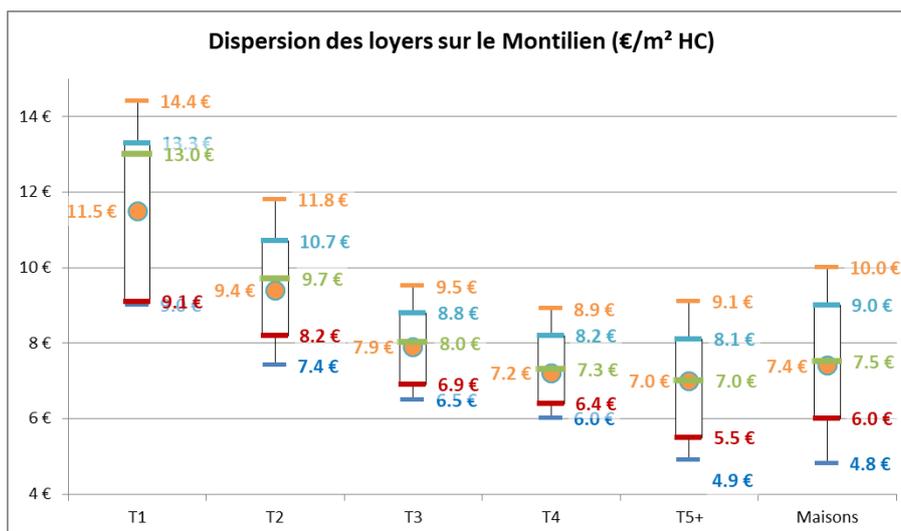
DISPERSION DES LOYERS EN FONCTION DU TYPE ET DE LA TAILLE DU LOGEMENT

Pour les appartements, plus la surface augmente, moins le loyer est cher au mètre carré.

La surface du logement influence son prix au m² : plus le logement est petit, plus le loyer en €/m² sera élevé, et inversement, plus la surface est grande, plus le loyer en €/m² sera faible. Ce phénomène s'explique par des coûts de structure fixes (présence de cuisine, salle de bain, ...).



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Lecture :

Pour les appartements de 1 pièce dans le Rovaltain :

- le loyer moyen est de 11,0 €/m² ;
- le loyer médian est de 10,9 €/m² ;
- 1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 8,5 €/m² (1er décile) ;
- 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 9,4 €/m² (1er quartile) ;
- 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 13,1 €/m² (3ème quartile) ;
- 1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 15,8 €/m² (9ème décile).

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

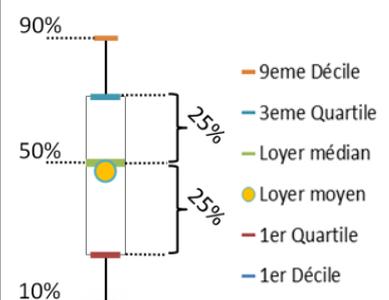
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

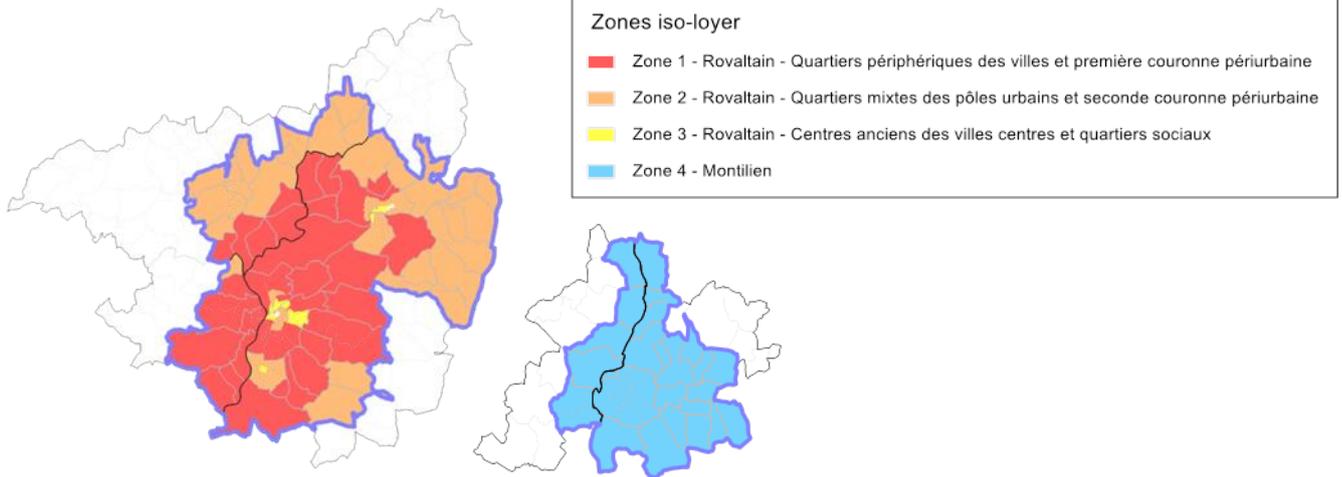
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Appartement 1 pièce

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	8.5 €	9.4 €	10.9 €	13.1 €	15.8 €	11.0 €	30 m ²	378
Zone 01 - Périphérie	8.7 €	9.4 €	11.5 €	13.5 €	14.7 €	11.3 €	31 m ²	117
Zone 02 - Quartiers mixtes	8.3 €	9.1 €	10.8 €	12.7 €	16.7 €	11.0 €	30 m ²	156
Zone 03 - Centres anciens	8.4 €	9.1 €	10.3 €	13.2 €	15.8 €	10.8 €	29 m ²	105
Montilien	9.0 €	9.1 €	13.0 €	13.3 €	14.4 €	11.5 €	29 m ²	50

*n.s = Non Significatif (moins de 50 références)
Source : OLL Drôme-Ardèche 2018*

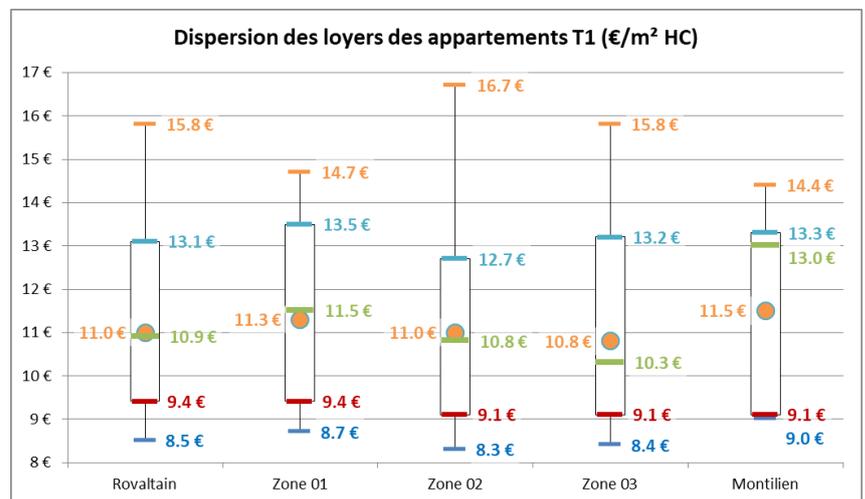
Le loyer médian du secteur Montilien est nettement plus élevé que sur le secteur Rovaltain (respectivement 13.0 et 10.9 €/m² HC).

Le loyer médian sur le Montilien est beaucoup plus élevé que son loyer moyen, signe d'une proportion importante de loyers élevés sur ce segment de marché.

On observe une progression des loyers médians sur le Rovaltain entre les zones 3, 2 et 1 (respectivement (10.3, 10.8 et 11.5 €/m²).

On observe une dispersion des loyers plus importante sur les zones 2 et 3 du Rovaltain.

Les loyers médians sont inférieurs aux loyers moyens sur les zones 2 et 3 du Rovaltain, signe d'une prédominance de loyers faibles.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

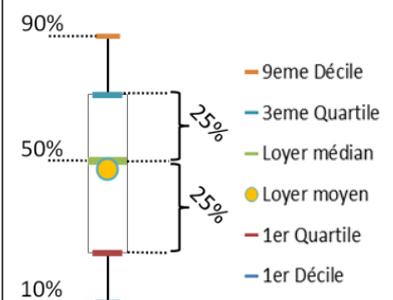
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

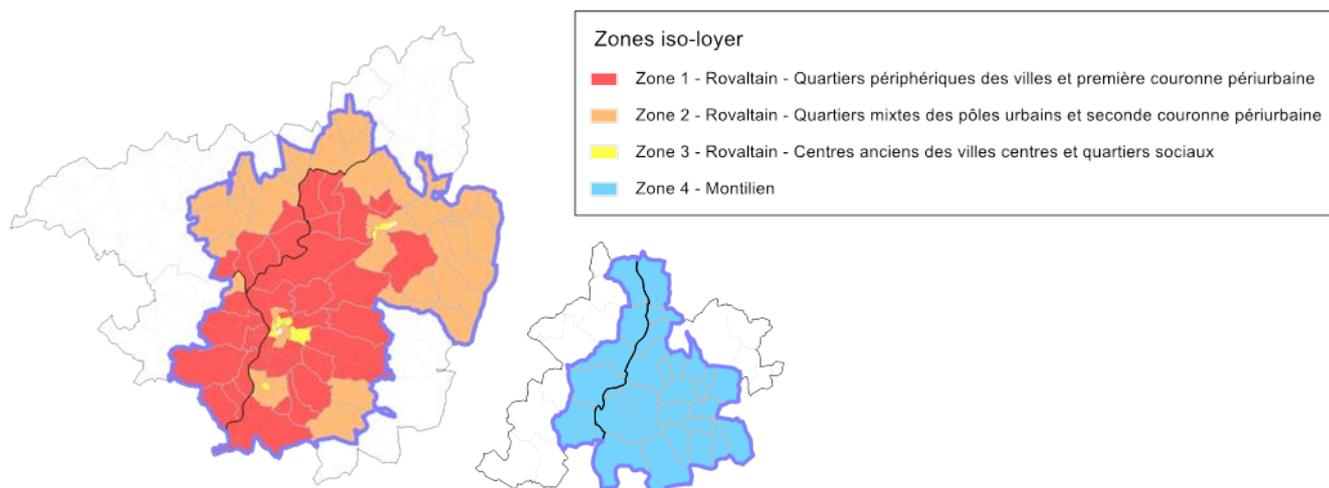
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Appartement 2 pièces

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	7.0 €	8.0 €	9.4 €	10.6 €	11.4 €	9.1 €	47 m ²	1123
Zone 01 - Périphérie	7.8 €	8.8 €	9.8 €	11.0 €	11.9 €	9.7 €	47 m ²	395
Zone 02 - Quartiers mixtes	7.0 €	8.0 €	9.5 €	10.7 €	11.1 €	9.1 €	47 m ²	416
Zone 03 - Centres anciens	6.4 €	7.3 €	8.7 €	9.8 €	10.9 €	8.5 €	48 m ²	312
Montilien	7.4 €	8.2 €	9.7 €	10.7 €	11.8 €	9.4 €	44 m ²	295

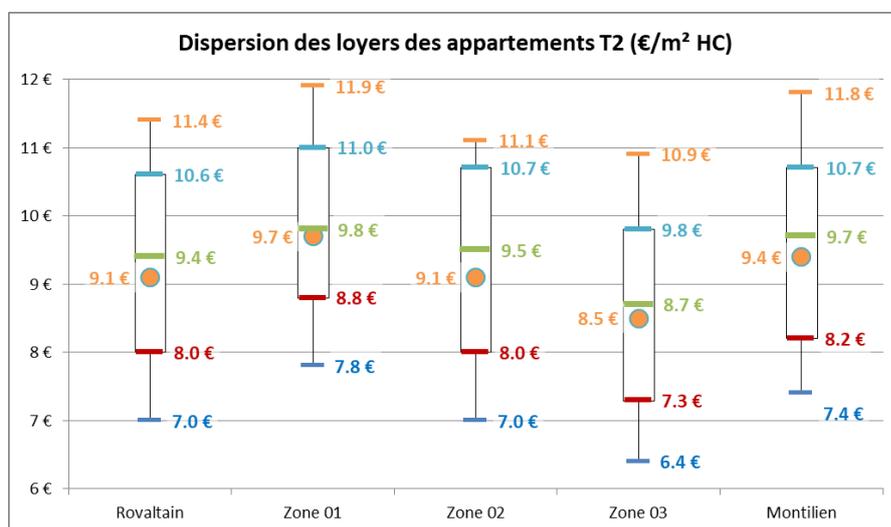
n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Le loyer médian sur le Montilien est plus élevé que sur le Rovaltain (respectivement 9.7 et 9.4 €/m²).

On observe une forte progression des loyers médians entre la zone 3, 2 et 1 du Rovaltain (respectivement 8.7, 9.5 et 9.8 €/m²).

Avec une médiane inférieure à la moyenne, il y a davantage de loyers élevés que de loyer faibles. Les écarts entre le premier et le dernier décile sont de 4.4 €/m².



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

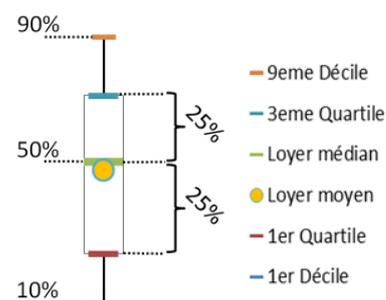
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

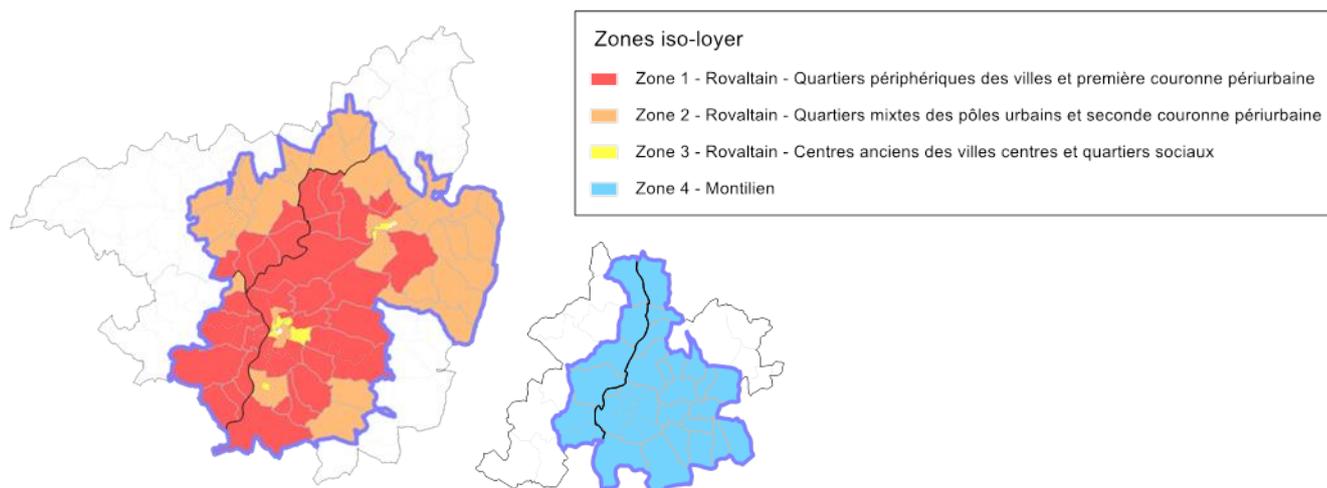
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Appartement 3 pièces

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	6.3 €	6.9 €	7.8 €	8.8 €	9.6 €	7.8 €	66 m ²	1363
Zone 01 - Périphérie	6.4 €	7.3 €	8.1 €	9.0 €	9.7 €	8.1 €	67 m ²	493
Zone 02 - Quartiers mixtes	6.4 €	6.9 €	7.6 €	8.8 €	9.5 €	7.7 €	65 m ²	547
Zone 03 - Centres anciens	5.8 €	6.4 €	7.5 €	8.6 €	9.8 €	7.4 €	66 m ²	323
Montilien	6.5 €	6.9 €	8.0 €	8.8 €	9.5 €	7.9 €	67 m ²	301

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

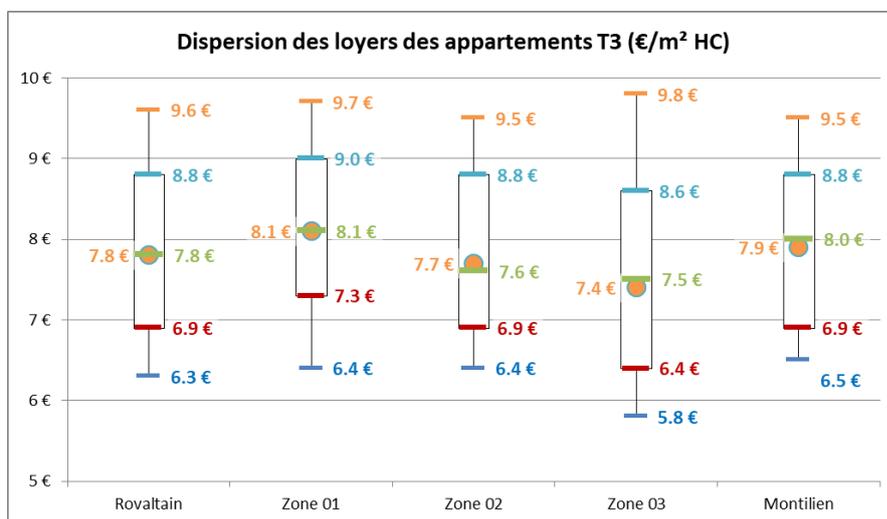
Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Le loyer médian sur le Montilien est plus élevé que sur le Rovaltain (respectivement 8.0 et 7.8 €/m²).

Les loyers sont plus élevés sur la zone 1 du Rovaltain (8.1€) que sur les zones 3 et 2 (respectivement 7.5 et 7.6 €/m²).

Les loyers médians et les loyers moyens sont sensiblement aux mêmes niveaux, signe d'une répartition des loyers plutôt équilibrée.

Le Rovaltain enregistre une dispersion équivalente de ses 1^{er} et 9^{ème} déciles (3.3€) que le Montilien (3€).



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

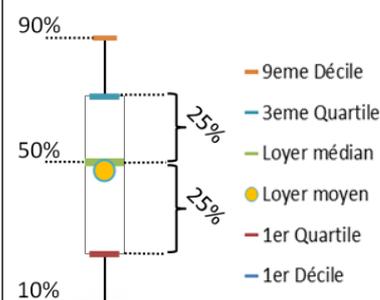
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

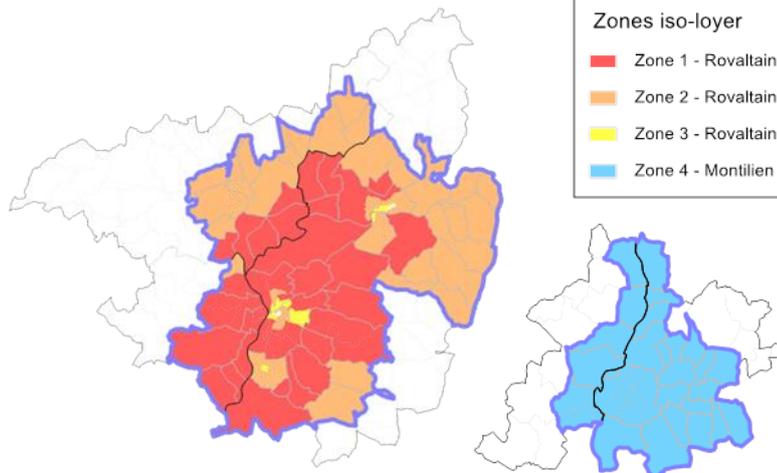
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Zones iso-loyer	
■	Zone 1 - Rovaltain - Quartiers périphériques des villes et première couronne périurbaine
■	Zone 2 - Rovaltain - Quartiers mixtes des pôles urbains et seconde couronne périurbaine
■	Zone 3 - Rovaltain - Centres anciens des villes centres et quartiers sociaux
■	Zone 4 - Montilien

Appartement 4 pièces

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	5.6 €	6.4 €	7.1 €	8.0 €	9.0 €	7.1 €	80 m ²	718
Zone 01 - Périphérie	6.2 €	6.7 €	7.5 €	8.7 €	9.7 €	7.6 €	82 m ²	272
Zone 02 - Quartiers mixtes	5.3 €	6.4 €	7.1 €	7.9 €	8.9 €	7.0 €	78 m ²	293
Zone 03 - Centres anciens	5.5 €	6.0 €	6.5 €	7.3 €	8.2 €	6.6 €	83 m ²	153
Montilien	6.0 €	6.4 €	7.3 €	8.2 €	8.9 €	7.2 €	86 m ²	160

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

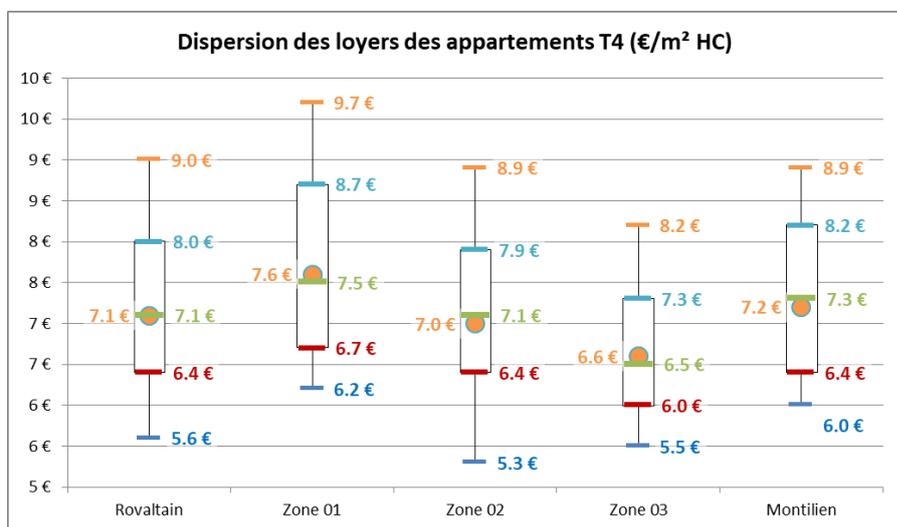
Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Le loyer médian sur le Montilien est plus élevé que sur le Rovaltain (respectivement 7.3 et 7.1 €/m²)

On observe un accroissement des loyers médians sur les zones 3, 2 et 1 du Rovaltain (respectivement 6.5, 7.1 et 7.5 €/m²).

La répartition des loyers est plutôt équilibrée sur l'ensemble du Rovaltain. Le Montilien enregistre un plus grand nombre de loyers élevés que de loyers faibles.

L'écart des déciles est de 3.4€ sur le Rovaltain et de 2.9€ sur le Montilien.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

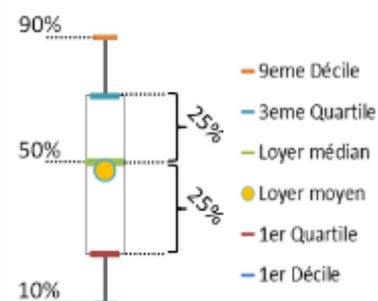
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

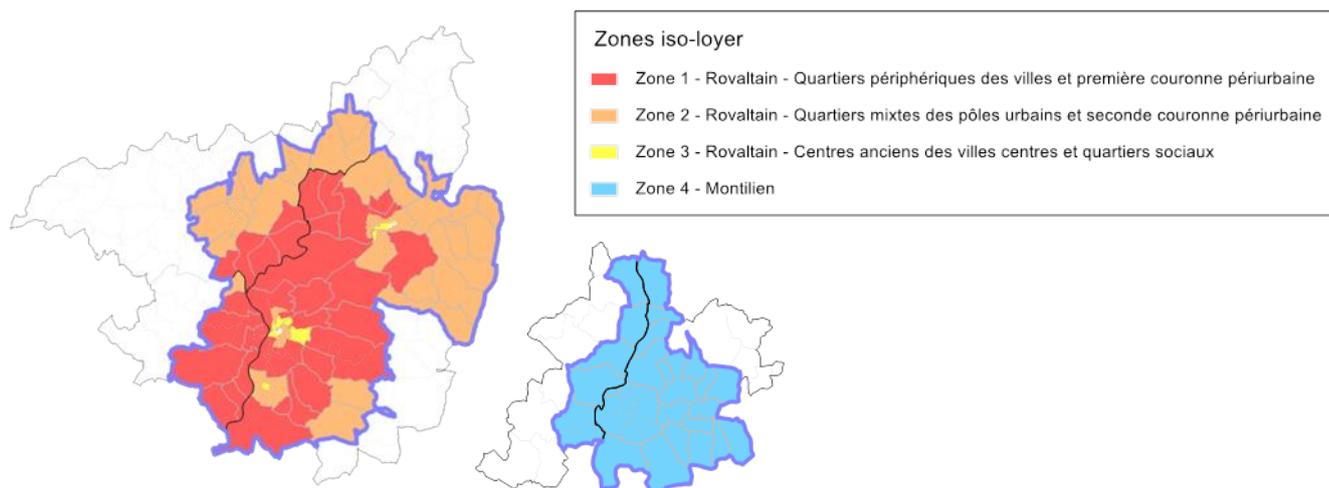
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Appartement 5 pièces et +

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	5.0€	5.7€	6.4€	7.5€	8.6€	6.6€	105 m ²	261
Zone 01 - Périphérie	5.8€	6.5€	7.6€	8.4€	9.1€	7.4€	110 m ²	106
Zone 02 - Quartiers mixtes	5.4€	5.9€	6.3€	7.2€	7.9€	6.4€	102 m ²	89
Zone 03 - Centres anciens	4.6€	5.0€	5.6€	6.0€	7.1€	5.8€	105 m ²	66
Montilien	4.9€	5.5€	7.0€	8.1€	9.1€	7.0€	105 m ²	65

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

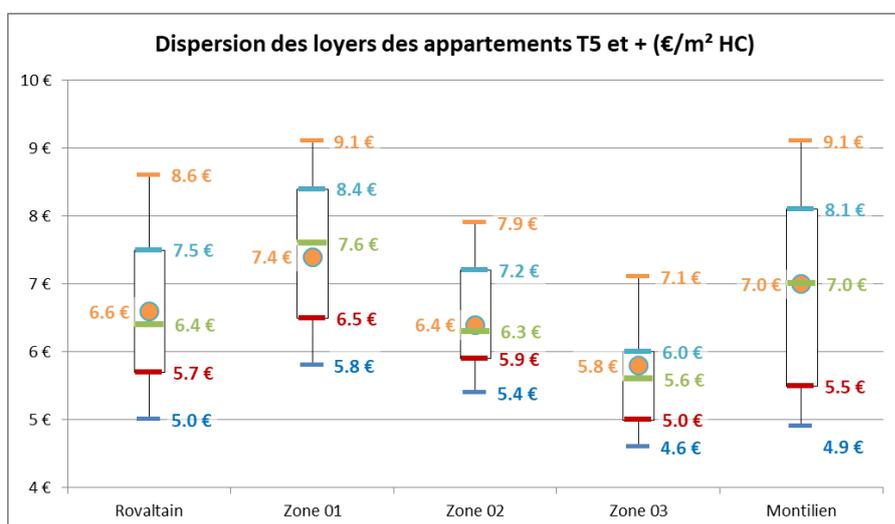
Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Le loyer médian est nettement plus élevé sur le Montilien que sur le Rovaltain (respectivement 7.0 et 6.4 €/m²).

On observe une forte hiérarchie entre les zones 3, 2 et 1 du Rovaltain, les loyers médians passant de 5.6 à 6.3 puis à 7.6€/m².

On observe une prédominance des petits loyers sur le Rovaltain. Les loyers sur le Montilien connaissent une répartition équilibrée.

La dispersion inter-décile est plus forte sur le Montilien (4.2€) que sur le Rovaltain (3.6€)



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

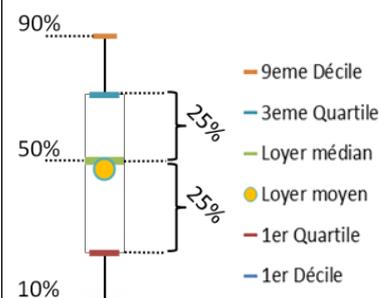
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

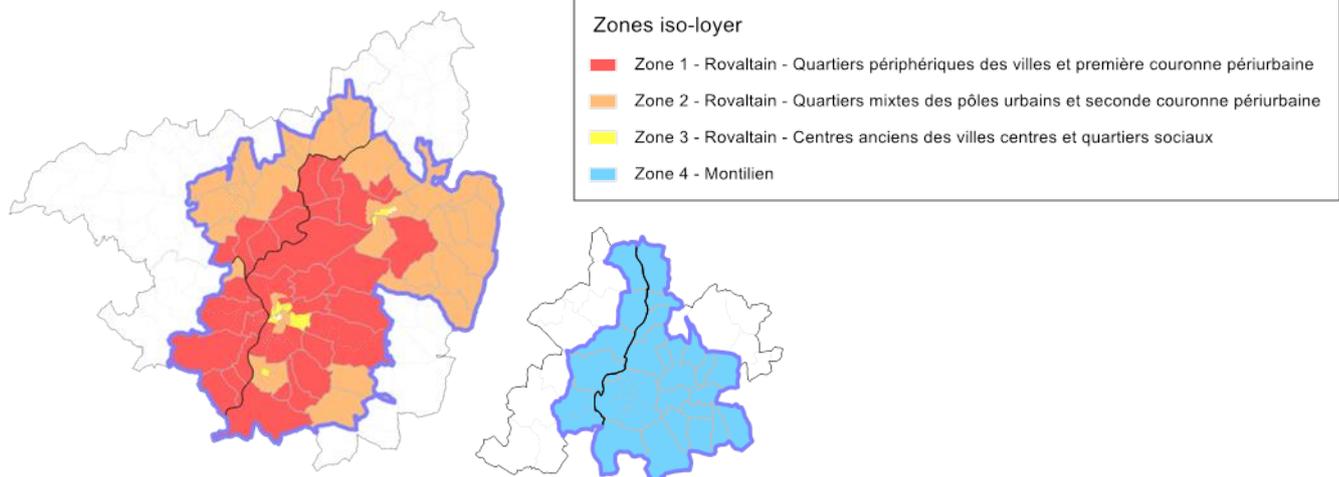
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES MAISONS



Maisons

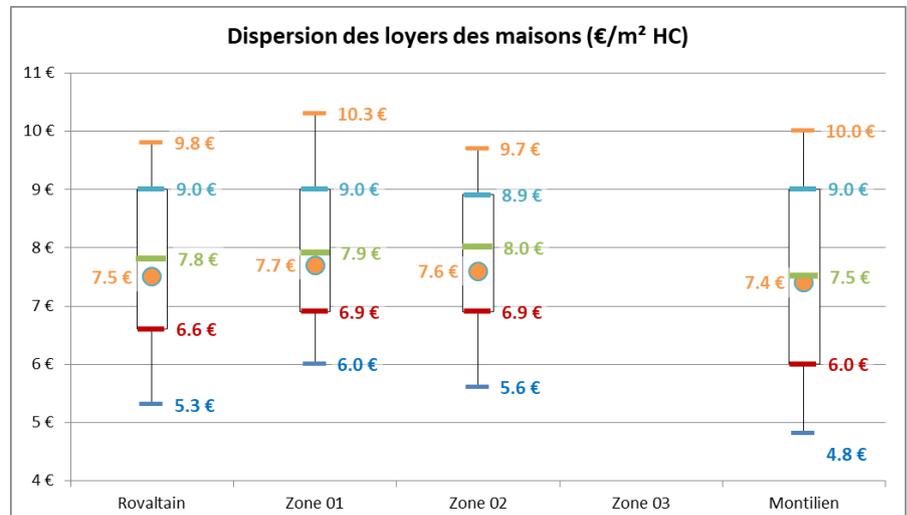
Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	5.3 €	6.6 €	7.8 €	9.0 €	9.8 €	7.5 €	96 m ²	414
Zone 01 - Périphérie	6.0 €	6.9 €	7.9 €	9.0 €	10.3 €	7.7 €	93 m ²	182
Zone 02 - Quartiers mixtes	5.6 €	6.9 €	8.0 €	8.9 €	9.7 €	7.6 €	97 m ²	188
Zone 03 - Centres anciens	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	44
Montilien	4.8 €	6.0 €	7.5 €	9.0 €	10.0 €	7.4 €	99 m ²	50

*n.s = Non Significatif (moins de 50 références)
Source : OLL Drôme-Ardèche 2018*

Le loyer médian des maisons est plus élevé sur le Rovaltain que sur le Montilien (respectivement 7.8 et 7.5 €/m²).

La zone 3 du Rovaltain (zone de centres anciens) n'enregistre pas suffisamment de référence (au moins 50) pour permettre un résultat.

Les maisons enregistrent une part plus importante des loyers élevés (médiane supérieure à la moyenne). Les écarts inter-déciles sont importants avec 4.5€ pour le Rovaltain et 5.2€ pour le Montilien.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

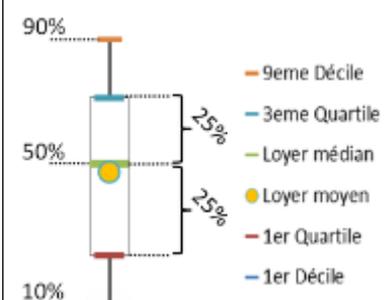
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



3. DONNEES BRUTES - TRI A PLAT DES RESULTATS

ENSEMBLE DES LOGEMENT (LOYERS DE STOCK)

- Les niveaux de loyer par zone et nombre de pièces

En €/m² (hors charges)

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4	T5+		
Rovaltain							
1er Quartile	9.4 €	8.0 €	6.9 €	6.4 €	5.7 €	6.6 €	6.9 €
Loyer médian	10.9 €	9.4 €	7.8 €	7.1 €	6.4 €	7.8 €	8.0 €
3eme Quartile	13.1 €	10.6 €	8.8 €	8.0 €	7.5 €	9.0 €	9.3 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	47 m ²	66 m ²	80 m ²	105 m ²	96 m ²	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	378	1123	1363	718	261	414	4257
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	9.4 €	8.8 €	7.3 €	6.7 €	6.5 €	6.9 €	7.1 €
Loyer médian	11.5 €	9.8 €	8.1 €	7.5 €	7.6 €	7.9 €	8.3 €
3eme Quartile	13.5 €	11.0 €	9.0 €	8.7 €	8.4 €	9.0 €	9.5 €
Surface habitable moyenne	31 m ²	47 m ²	67 m ²	82 m ²	110 m ²	93 m ²	74 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	117	395	493	272	106	182	1565
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	9.1 €	8.0 €	6.9 €	6.4 €	5.9 €	6.9 €	6.9 €
Loyer médian	10.8 €	9.5 €	7.6 €	7.1 €	6.3 €	8.0 €	8.0 €
3eme Quartile	12.7 €	10.7 €	8.8 €	7.9 €	7.2 €	8.9 €	9.3 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	47 m ²	65 m ²	78 m ²	102 m ²	97 m ²	71 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	156	416	547	293	89	188	1689
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	9.1 €	7.3 €	6.4 €	6.0 €	5.0 €	n.s	6.3 €
Loyer médian	10.3 €	8.7 €	7.5 €	6.5 €	5.6 €	n.s	7.5 €
3eme Quartile	13.2 €	9.8 €	8.6 €	7.3 €	6.0 €	n.s	9.2 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	48 m ²	66 m ²	83 m ²	105 m ²	n.s	70 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	105	312	323	153	66	44	1003
Montilien							
1er Quartile	9.1 €	8.2 €	6.9 €	6.4 €	5.5 €	6.0 €	6.9 €
Loyer médian	13.0 €	9.7 €	8.0 €	7.3 €	7.0 €	7.5 €	8.2 €
3eme Quartile	13.3 €	10.7 €	8.8 €	8.2 €	8.1 €	9.0 €	9.3 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	44 m ²	67 m ²	86 m ²	105 m ²	99 m ²	75 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	50	295	301	160	65	50	921

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par zone et nombre de pièces

En € (hors charges)

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4	T5+		
Rovaltain							
1er Quartile	300 €	380 €	445 €	494 €	565 €	600 €	430 €
Loyer médian	324 €	424 €	500 €	553 €	658 €	730 €	521 €
3eme Quartile	350 €	481 €	570 €	650 €	795 €	850 €	658 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	47 m ²	66 m ²	80 m ²	105 m ²	96 m ²	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	378	1123	1363	718	261	414	4257
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	311 €	400 €	476 €	530 €	663 €	620 €	479 €
Loyer médian	340 €	460 €	528 €	618 €	799 €	700 €	571 €
3eme Quartile	380 €	514 €	616 €	700 €	882 €	800 €	700 €
Surface habitable moyenne	31 €	47 €	67 €	82 €	110 €	93 €	74 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	117	395	493	272	106	182	1565
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	300 €	380 €	434 €	480 €	580 €	620 €	420 €
Loyer médian	325 €	420 €	495 €	540 €	634 €	756 €	505 €
3eme Quartile	350 €	473 €	560 €	630 €	735 €	850 €	650 €
Surface habitable moyenne	30 €	47 €	65 €	78 €	102 €	97 €	71 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	156	416	547	293	89	188	1689
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	290 €	357 €	430 €	487 €	510 €	n.s	400 €
Loyer médian	302 €	400 €	500 €	524 €	550 €	n.s	480 €
3eme Quartile	330 €	448 €	545 €	596 €	657 €	n.s	550 €
Surface habitable moyenne	29 €	48 €	66 €	83 €	105 €	n.s	70 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	105	312	323	153	66	44	1003
Montilien							
1er Quartile	291 €	380 €	455 €	530 €	570 €	600 €	445 €
Loyer médian	350 €	400 €	517 €	630 €	750 €	750 €	550 €
3eme Quartile	374 €	470 €	600 €	695 €	850 €	890 €	720 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	44 m ²	67 m ²	86 m ²	105 m ²	99 m ²	75 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	50	295	301	160	65	50	921

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En €/m² (hors charges)

Secteur du Rovaltain

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Rovaltain	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	8.9 €	7.1 €	6.4 €	5.9 €	5.6 €	6.2 €	6.4 €
Loyer médian	11.1 €	8.5 €	7.3 €	6.6 €	6.0 €	7.6 €	7.7 €
3eme Quartile	13.9 €	9.8 €	8.4 €	7.8 €	6.7 €	8.9 €	9.1 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	48 m ²	66 m ²	85 m ²	115 m ²	88 m ²	70 m ²
Nb d'enquêtes	177	483	522	251	118	242	1793
1946-1970							
1er Quartile	10.0 €	7.7 €	7.0 €	6.4 €	5.9 €	6.1 €	6.9 €
Loyer médian	11.0 €	8.9 €	7.5 €	7.0 €	6.7 €	7.7 €	7.6 €
3eme Quartile	13.8 €	10.0 €	8.4 €	7.6 €	7.2 €	8.2 €	8.7 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	47 m ²	63 m ²	75 m ²	96 m ²	103 m ²	67 m ²
Nb d'enquêtes	81	233	448	277	61	63	1163
1971-1990							
1er Quartile	9.0 €	8.5 €	6.9 €	6.3 €	n.s	n.s	6.7 €
Loyer médian	9.2 €	9.3 €	7.6 €	6.7 €	n.s	n.s	7.9 €
3eme Quartile	10.8 €	10.8 €	8.4 €	7.4 €	n.s	n.s	9.1 €
Surface habitable moyenne	33 m ²	46 m ²	65 m ²	80 m ²	n.s	n.s	73 m ²
Nb d'enquêtes	65	128	92	61	28	32	406
1991-2005							
1er Quartile	n.s	9.5 €	7.2 €	7.1 €	n.s	n.s	7.3 €
Loyer médian	n.s	10.0 €	8.6 €	7.9 €	n.s	n.s	8.8 €
3eme Quartile	n.s	10.8 €	9.4 €	9.1 €	n.s	n.s	9.9 €
Surface habitable moyenne	n.s	47 m ²	71 m ²	88 m ²	n.s	n.s	71 m ²
Nb d'enquêtes	33	118	113	65	22	22	373
Après 2005							
1er Quartile	n.s	9.8 €	7.9 €	8.2 €	n.s	7.0 €	7.5 €
Loyer médian	n.s	10.7 €	9.1 €	8.9 €	n.s	8.1 €	8.9 €
3eme Quartile	n.s	11.0 €	9.7 €	9.0 €	n.s	9.0 €	9.8 €
Surface habitable moyenne	n.s	48 m ²	70 m ²	84 m ²	n.s	98 m ²	81 m ²
Nb d'enquêtes	22	161	188	64	32	55	522

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En €/m² (hors charges)

Secteur du Montilien

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	Montilien	T1	T2	T3	T4		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	7.8 €	6.7 €	n.s	n.s	n.s	6.4 €
Loyer médian	n.s	9.5 €	7.1 €	n.s	n.s	n.s	7.5 €
3eme Quartile	n.s	11.3 €	8.2 €	n.s	n.s	n.s	9.1 €
Surface habitable moyenn	n.s	43 m ²	64 m ²	n.s	n.s	n.s	73 m ²
Nb d'enquêtes	26	80	79	46	21	24	276
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	7.2 €	n.s	n.s	n.s	6.7 €
Loyer médian	n.s	n.s	8.2 €	n.s	n.s	n.s	7.6 €
3eme Quartile	n.s	n.s	8.7 €	n.s	n.s	n.s	8.7 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	63 m ²	n.s	n.s	n.s	75 m ²
Nb d'enquêtes	6	19	53	39	12	6	135
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	6.0 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.3 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	8.8 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	75 m ²
Nb d'enquêtes	5	13	20	5	8	5	56
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.8 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	8.3 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	9.2 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	93 m ²
Nb d'enquêtes	0	9	26	23	8	6	72
Après 2005							
1er Quartile	n.s	9.2 €	8.4 €	n.s	n.s	n.s	8.3 €
Loyer médian	n.s	10.4 €	9.0 €	n.s	n.s	n.s	9.3 €
3eme Quartile	n.s	10.9 €	9.4 €	n.s	n.s	n.s	10.4 €
Surface habitable moyenn	n.s	45 m ²	64 m ²	n.s	n.s	n.s	69 m ²
Nb d'enquêtes	13	174	123	47	16	9	382

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En € (hors charges)

Secteur du Rovaltain

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Rovaltain	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	290 €	350 €	423 €	493 €	595 €	506 €	400 €
Loyer médian	318 €	399 €	471 €	560 €	660 €	621 €	500 €
3eme Quartile	340 €	443 €	545 €	667 €	804 €	776 €	620 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	48 m ²	66 m ²	85 m ²	115 m ²	88 m ²	70 m ²
Nb d'enquêtes	177	483	522	251	118	242	1793
1946-1970							
1er Quartile	300 €	373 €	426 €	467 €	561 €	595 €	418 €
Loyer médian	324 €	403 €	460 €	504 €	580 €	750 €	479 €
3eme Quartile	350 €	450 €	511 €	560 €	714 €	830 €	550 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	47 m ²	63 m ²	75 m ²	96 m ²	103 m ²	67 m ²
Nb d'enquêtes	81	233	448	277	61	63	1163
1971-1990							
1er Quartile	297 €	385 €	460 €	500 €	n.s	n.s	425 €
Loyer médian	309 €	420 €	500 €	530 €	n.s	n.s	500 €
3eme Quartile	340 €	460 €	538 €	583 €	n.s	n.s	600 €
Surface habitable moyenne	33 m ²	46 m ²	65 m ²	80 m ²	n.s	n.s	73 m ²
Nb d'enquêtes	65	128	92	61	28	32	406
1991-2005							
1er Quartile	n.s	430 €	530 €	630 €	n.s	n.s	485 €
Loyer médian	n.s	476 €	570 €	700 €	n.s	n.s	570 €
3eme Quartile	n.s	523 €	636 €	780 €	n.s	n.s	691 €
Surface habitable moyenne	n.s	47 m ²	71 m ²	88 m ²	n.s	n.s	71 m ²
Nb d'enquêtes	33	118	113	65	22	22	373
Après 2005							
1er Quartile	n.s	450 €	570 €	635 €	n.s	660 €	550 €
Loyer médian	n.s	495 €	601 €	705 €	n.s	770 €	660 €
3eme Quartile	n.s	530 €	660 €	750 €	n.s	855 €	800 €
Surface habitable moyenne	n.s	48 m ²	70 m ²	84 m ²	n.s	98 m ²	81 m ²
Nb d'enquêtes	22	161	188	64	32	55	522

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En € (hors charges)

Secteur du Montilien

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	Montilien	T1	T2	T3	T4		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	350 €	415 €	n.s	n.s	n.s	400 €
Loyer médian	n.s	400 €	475 €	n.s	n.s	n.s	490 €
3eme Quartile	n.s	420 €	503 €	n.s	n.s	n.s	600 €
Surface habitable moyenn	n.s	43 m ²	64 m ²	n.s	n.s	n.s	73 m ²
Nb d'enquêtes	26	80	79	46	21	24	276
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	450 €	n.s	n.s	n.s	443 €
Loyer médian	n.s	n.s	480 €	n.s	n.s	n.s	500 €
3eme Quartile	n.s	n.s	500 €	n.s	n.s	n.s	618 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	63 m ²	n.s	n.s	n.s	75 m ²
Nb d'enquêtes	6	19	53	39	12	6	135
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	450 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	550 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	615 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	75 m ²
Nb d'enquêtes	5	13	20	5	8	5	56
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	605 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	770 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	952 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	93 m ²
Nb d'enquêtes	0	9	26	23	8	6	72
Après 2005							
1er Quartile	n.s	400 €	500 €	n.s	n.s	n.s	480 €
Loyer médian	n.s	468 €	590 €	n.s	n.s	n.s	620 €
3eme Quartile	n.s	500 €	620 €	n.s	n.s	n.s	795 €
Surface habitable moyenn	n.s	45 m ²	64 m ²	n.s	n.s	n.s	69 m ²
Nb d'enquêtes	13	174	123	47	16	9	382

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement

En €/m² (hors charges)

Territoires	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Rovaltain				
Loyer moyen	8.0€	7.7€	7.8€	7.4€
1er Quartile	7.1€	6.9€	6.8€	6.5€
Loyer médian	8.1€	8.1€	8.0€	7.6€
3eme Quartile	9.4€	9.4€	9.3€	8.9€
Surface habitable moyenne	68 m ²	74 m ²	71 m ²	74 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	1839	1125	698	595
Zone 01 - Périphérie				
Loyer moyen	8.3€	8.1€	8.0€	7.5€
1er Quartile	7.5€	7.2€	6.9€	6.4€
Loyer médian	8.4€	8.2€	8.4€	7.7€
3eme Quartile	9.6€	9.5€	9.4€	9.2€
Surface habitable moyenne	69 m ²	76 m ²	77 m ²	80 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	653	410	281	221
Zone 02 - Quartiers mixtes				
Loyer moyen	7.8€	7.7€	8.1€	7.6€
1er Quartile	7.0€	6.8€	7.0€	6.9€
Loyer médian	7.9€	8.1€	8.3€	7.6€
3eme Quartile	9.0€	9.6€	9.3€	9.0€
Surface habitable moyenne	69 m ²	74 m ²	67 m ²	70 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	729	442	267	251
Zone 03 - Centres anciens				
Loyer moyen	7.9€	7.0€	7.0€	6.4€
1er Quartile	6.6€	6.3€	5.6€	5.5€
Loyer médian	8.2€	7.1€	7.5€	7.0€
3eme Quartile	9.5€	9.0€	8.7€	8.5€
Surface habitable moyenne	63 m ²	73 m ²	72 m ²	77 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	457	273	150	123
Montilien				
Loyer moyen	8.0€	7.8€	7.5€	7.6€
1er Quartile	7.2€	7.1€	6.8€	6.1€
Loyer médian	8.0€	8.3€	7.8€	7.9€
3eme Quartile	9.5€	9.2€	8.7€	9.6€
Surface habitable moyenne	72 m ²	77 m ²	81 m ²	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	385	274	140	122

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement

En € (hors charges)

Territoires	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Rovaltain				
Loyer moyen	544 €	574 €	560 €	546 €
1er Quartile	435 €	434 €	420 €	425 €
Loyer médian	518 €	535 €	514 €	525 €
3eme Quartile	630 €	683 €	684 €	648 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	74 m ²	71 m ²	74 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>1839</i>	<i>1125</i>	<i>698</i>	<i>595</i>
Zone 01 - Périphérie				
Loyer moyen	574 €	615 €	615 €	599 €
1er Quartile	475 €	478 €	485 €	498 €
Loyer médian	550 €	595 €	562 €	589 €
3eme Quartile	682 €	744 €	764 €	687 €
Surface habitable moyenne	69 m ²	76 m ²	77 m ²	80 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>653</i>	<i>410</i>	<i>281</i>	<i>221</i>
Zone 02 - Quartiers mixtes				
Loyer moyen	541 €	572 €	543 €	527 €
1er Quartile	430 €	430 €	420 €	408 €
Loyer médian	500 €	525 €	500 €	496 €
3eme Quartile	630 €	700 €	625 €	619 €
Surface habitable moyenne	69 m ²	74 m ²	67 m ²	70 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>729</i>	<i>442</i>	<i>267</i>	<i>251</i>
Zone 03 - Centres anciens				
Loyer moyen	499 €	510 €	503 €	495 €
1er Quartile	400 €	397 €	385 €	425 €
Loyer médian	500 €	487 €	454 €	475 €
3eme Quartile	550 €	560 €	550 €	550 €
Surface habitable moyenne	63 m ²	73 m ²	72 m ²	77 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>457</i>	<i>273</i>	<i>150</i>	<i>123</i>
Montilien				
Loyer moyen	581 €	604 €	608 €	549 €
1er Quartile	410 €	461 €	480 €	420 €
Loyer médian	550 €	593 €	590 €	550 €
3eme Quartile	700 €	770 €	718 €	619 €
Surface habitable moyenne	72 m ²	77 m ²	81 m ²	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>385</i>	<i>274</i>	<i>140</i>	<i>122</i>

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer en fonction du nombre de pièces

En €/m² (hors charges)

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4	T5+		
Rovaltain							
1er Quartile	9.4 €	8.1 €	7.2 €	6.6 €	6.0 €	7.0 €	7.1 €
Loyer médian	11.5 €	9.4 €	7.9 €	7.5 €	6.4 €	7.9 €	8.1 €
3eme Quartile	13.2 €	10.5 €	8.9 €	8.2 €	7.3 €	9.1 €	9.4 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	47 m ²	65 m ²	79 m ²	103 m ²	91 m ²	68 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	192	507	601	263	102	174	1839
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	9.4 €	9.1 €	7.6 €	7.5 €	n.s	7.0 €	7.5 €
Loyer médian	11.8 €	9.8 €	8.2 €	7.6 €	n.s	7.7 €	8.4 €
3eme Quartile	12.6 €	10.7 €	9.2 €	8.9 €	n.s	8.6 €	9.6 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	47 m ²	67 m ²	79 m ²	n.s	90 m ²	69 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	57	191	210	86	46	63	653
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	9.3 €	7.9 €	7.1 €	6.6 €	n.s	7.1 €	7.0 €
Loyer médian	10.8 €	9.0 €	7.9 €	7.3 €	n.s	7.9 €	7.9 €
3eme Quartile	12.8 €	10.3 €	8.6 €	8.0 €	n.s	8.8 €	9.0 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	48 m ²	64 m ²	78 m ²	n.s	95 m ²	69 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	76	170	239	121	31	92	729
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	9.4 €	8.0 €	6.3 €	6.3 €	n.s	n.s	6.6 €
Loyer médian	11.9 €	9.1 €	7.6 €	6.9 €	n.s	n.s	8.2 €
3eme Quartile	13.5 €	9.8 €	8.7 €	7.9 €	n.s	n.s	9.5 €
Surface habitable moyenne	27 m ²	47 m ²	66 m ²	82 m ²	n.s	n.s	63 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	59	146	152	56	25	19	457
Montilien							
1er Quartile	n.s	8.2 €	6.8 €	6.2 €	n.s	n.s	7.2 €
Loyer médian	n.s	9.5 €	7.7 €	7.3 €	n.s	n.s	8.0 €
3eme Quartile	n.s	10.9 €	8.8 €	7.8 €	n.s	n.s	9.5 €
Surface habitable moyenne	n.s	44 m ²	72 m ²	91 m ²	n.s	n.s	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	19	137	132	58	18	21	385

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer en fonction du nombre de pièces

En € (hors charges)

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4	T5+		
Rovaltain							
1er Quartile	300 €	398 €	450 €	500 €	561 €	585 €	435 €
Loyer médian	320 €	440 €	510 €	570 €	650 €	700 €	518 €
3eme Quartile	348 €	490 €	570 €	645 €	750 €	800 €	630 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	47 m ²	65 m ²	79 m ²	103 m ²	91 m ²	68 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	192	507	601	263	102	174	1839
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	320 €	410 €	490 €	580 €	n.s	620 €	475 €
Loyer médian	340 €	460 €	530 €	629 €	n.s	700 €	550 €
3eme Quartile	350 €	500 €	635 €	700 €	n.s	796 €	682 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	47 m ²	67 m ²	79 m ²	n.s	90 m ²	69 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	57	191	210	86	46	63	653
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	290 €	400 €	430 €	490 €	n.s	600 €	430 €
Loyer médian	304 €	440 €	499 €	555 €	n.s	720 €	500 €
3eme Quartile	370 €	468 €	553 €	630 €	n.s	837 €	630 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	48 m ²	64 m ²	78 m ²	n.s	95 m ²	69 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	76	170	239	121	31	92	729
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	290 €	370 €	425 €	523 €	n.s	n.s	400 €
Loyer médian	320 €	400 €	500 €	550 €	n.s	n.s	500 €
3eme Quartile	330 €	470 €	555 €	575 €	n.s	n.s	550 €
Surface habitable moyenne	27 m ²	47 m ²	66 m ²	82 m ²	n.s	n.s	63 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	59	146	152	56	25	19	457
Ensemble							
1er Quartile	n.s	360 €	490 €	450 €	n.s	n.s	410 €
Loyer médian	n.s	397 €	550 €	645 €	n.s	n.s	550 €
3eme Quartile	n.s	460 €	615 €	695 €	n.s	n.s	700 €
Surface habitable moyenne	n.s	44 m ²	72 m ²	91 m ²	n.s	n.s	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	19	137	132	58	18	21	385

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En €/m² (hors charges)

Secteur du Rovaltain

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	9.9 €	7.6 €	6.7 €	6.2 €	n.s	6.5 €	6.8 €
Loyer médian	11.9 €	8.9 €	7.8 €	7.3 €	n.s	8.1 €	8.1 €
3eme Quartile	13.5 €	9.8 €	8.8 €	8.2 €	n.s	9.1 €	9.3 €
Surface habitable moyenne	27 m ²	48 m ²	64 m ²	79 m ²	n.s	85 m ²	66 m ²
Nb d'enquêtes	88	232	251	95	47	104	817
1946-1970							
1er Quartile	n.s	8.1 €	7.3 €	6.6 €	n.s	n.s	7.0 €
Loyer médian	n.s	9.3 €	7.9 €	7.1 €	n.s	n.s	7.8 €
3eme Quartile	n.s	10.0 €	8.6 €	7.8 €	n.s	n.s	8.9 €
Surface habitable moyenne	n.s	47 m ²	63 m ²	75 m ²	n.s	n.s	66 m ²
Nb d'enquêtes	40	99	165	92	21	27	444
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.0 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.8 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	8.8 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	69 m ²
Nb d'enquêtes	34	46	40	20	11	9	160
1991-2005							
1er Quartile	n.s	9.4 €	7.6 €	n.s	n.s	n.s	7.7 €
Loyer médian	n.s	9.9 €	8.1 €	n.s	n.s	n.s	8.8 €
3eme Quartile	n.s	12.1 €	9.3 €	n.s	n.s	n.s	9.8 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	66 m ²	n.s	n.s	n.s	65 m ²
Nb d'enquêtes	11	51	60	23	7	9	161
Après 2005							
1er Quartile	n.s	9.5 €	7.8 €	n.s	n.s	n.s	7.7 €
Loyer médian	n.s	10.6 €	8.9 €	n.s	n.s	n.s	8.6 €
3eme Quartile	n.s	11.1 €	9.2 €	n.s	n.s	n.s	9.8 €
Surface habitable moyenne	n.s	48 m ²	72 m ²	n.s	n.s	n.s	77 m ²
Nb d'enquêtes	19	79	85	33	16	25	257

n.s = Non significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En €/m² (hors charges)

Secteur du Montilien

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	Montilien	T1	T2	T3	T4		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	6.3 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.8 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	9.7 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	64 m ²
Nb d'enquêtes	9	41	33	16	8	9	116
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	3	8	18	8	4	4	45
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	3	4	8	4	1	0	20
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	0	4	14	12	0	3	33
Après 2005							
1er Quartile	n.s	9.8 €	8.6 €	n.s	n.s	n.s	8.6 €
Loyer médian	n.s	10.8 €	9.1 €	n.s	n.s	n.s	9.2 €
3eme Quartile	n.s	11.2 €	9.6 €	n.s	n.s	n.s	10.0 €
Surface habitable moyenne	n.s	43 m ²	68 m ²	n.s	n.s	n.s	75 m ²
Nb d'enquêtes	4	80	59	18	5	5	171

n.s = Non significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En € (hors charges)

Secteur du Rovaltain

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	Rovaltain	T1	T2	T3	T4		
Avant 1946							
1er Quartile	290 €	370 €	425 €	502 €	n.s	500 €	400 €
Loyer médian	310 €	410 €	484 €	555 €	n.s	600 €	496 €
3eme Quartile	330 €	462 €	550 €	670 €	n.s	700 €	596 €
Surface habitable moyenne	27 m ²	48 m ²	64 m ²	79 m ²	n.s	85 m ²	66 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	88	232	251	95	47	104	817
1946-1970							
1er Quartile	n.s	370 €	430 €	490 €	n.s	n.s	430 €
Loyer médian	n.s	403 €	485 €	540 €	n.s	n.s	499 €
3eme Quartile	n.s	470 €	535 €	600 €	n.s	n.s	570 €
Surface habitable moyenne	n.s	47 m ²	63 m ²	75 m ²	n.s	n.s	66 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	40	99	165	92	21	27	444
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	450 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	500 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	575 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	69 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	34	46	40	20	11	9	160
1991-2005							
1er Quartile	n.s	440 €	513 €	n.s	n.s	n.s	470 €
Loyer médian	n.s	475 €	553 €	n.s	n.s	n.s	540 €
3eme Quartile	n.s	521 €	590 €	n.s	n.s	n.s	645 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	66 m ²	n.s	n.s	n.s	65 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	11	51	60	23	7	9	161
Après 2005							
1er Quartile	n.s	466 €	570 €	n.s	n.s	n.s	550 €
Loyer médian	n.s	490 €	618 €	n.s	n.s	n.s	660 €
3eme Quartile	n.s	515 €	690 €	n.s	n.s	n.s	750 €
Surface habitable moyenne	n.s	48 m ²	72 m ²	n.s	n.s	n.s	77 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	19	79	85	33	16	25	257

n.s = Non significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En € (hors charges)

Secteur du Montilien

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	Montilien	T1	T2	T3	T4		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	380 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	450 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	585 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	64 m ²
Nb d'enquêtes	9	41	33	16	8	9	116
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	3	8	18	8	4	4	45
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	3	4	8	4	1	0	20
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	0	4	14	12	0	3	33
Après 2005							
1er Quartile	n.s	384 €	525 €	n.s	n.s	n.s	500 €
Loyer médian	n.s	468 €	570 €	n.s	n.s	n.s	650 €
3eme Quartile	n.s	503 €	690 €	n.s	n.s	n.s	800 €
Surface habitable moyenne	n.s	43 m ²	68 m ²	n.s	n.s	n.s	75 m ²
Nb d'enquêtes	4	80	59	18	5	5	171

n.s = Non significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Approche géographique des niveaux de loyer

DES MICRO-ZONES AJUSTEES A LA REALITE DU MARCHÉ : MICRO-ZONES ET LOYERS MOYENS

Des micro-zones ont été identifiées afin d'affiner les résultats. Elles se composent de communes ou d'IRIS agrégeant un minimum d'environ 50 références (appartements et maisons confondus). Un indicateur de loyer est calculé par micro-zone respectivement pour les appartements et les maisons à partir d'un calcul des loyers moyens par type de logement sur chaque zone et d'une pondération quantitative équivalente à celle de l'O.L.L. Cet indicateur permet de hiérarchiser les quartiers en fonction de leur niveau de loyer.

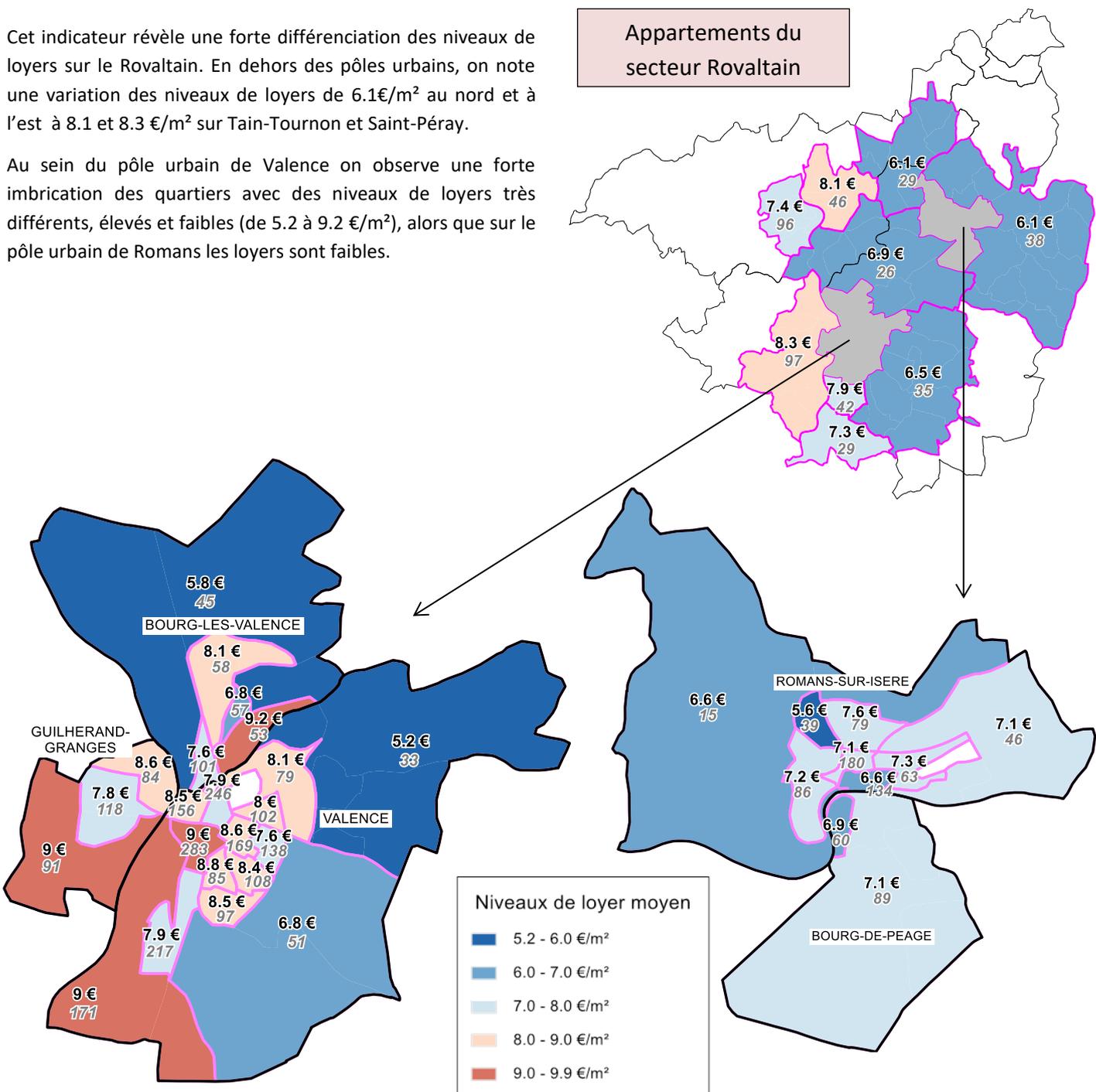
Pour les cartes des appartements et des maisons, cet indicateur est présenté à partir de 5 logements dans la micro-zone.

Les résultats suivants ont donc été calculés à titre indicatif, et ne répondent pas à la méthodologie du réseau des O.L.L.

Niveau de loyer moyen pondéré dans les micro-zones pour les appartements du parc OLL

Cet indicateur révèle une forte différenciation des niveaux de loyers sur le Rovaltain. En dehors des pôles urbains, on note une variation des niveaux de loyers de 6.1€/m² au nord et à l'est à 8.1 et 8.3 €/m² sur Tain-Tournon et Saint-Péray.

Au sein du pôle urbain de Valence on observe une forte imbrication des quartiers avec des niveaux de loyers très différents, élevés et faibles (de 5.2 à 9.2 €/m²), alors que sur le pôle urbain de Romans les loyers sont faibles.



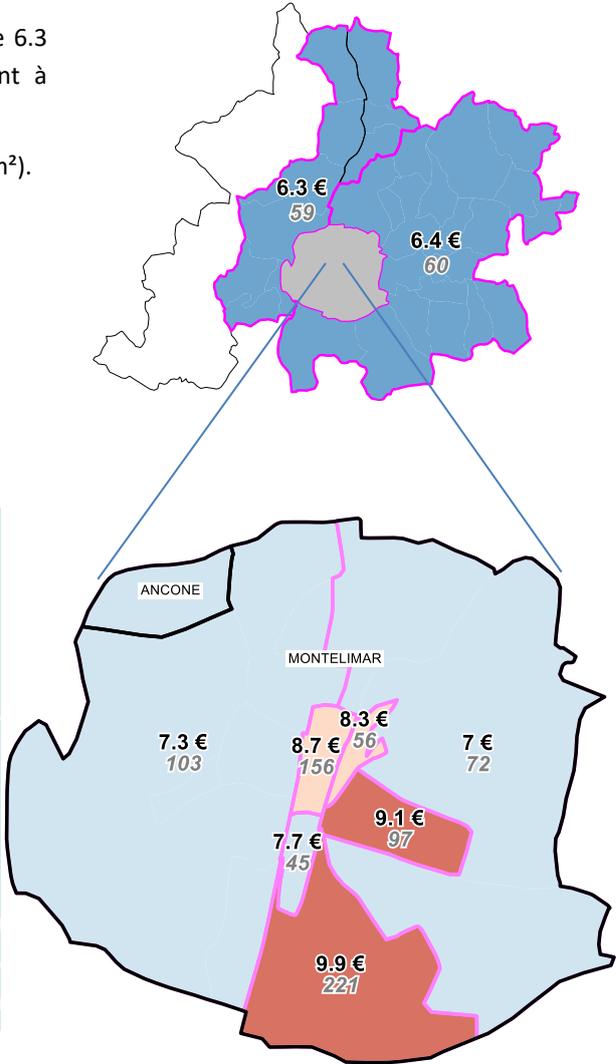
Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Appartements du Secteur Montilien

Sur le Montilien, les loyers moyens des micro-zones varient entre 6.3 et 9.9 €/m² (hors charges). Les niveaux les plus bas se situent à l'extérieur de Montélimar.

Le plus haut loyer moyen est localisé au sud de Montélimar (9.9€/m²).

Niveaux de loyer moyen	
■	5.2 - 6.0 €/m ²
■	6.0 - 7.0 €/m ²
■	7.0 - 8.0 €/m ²
■	8.0 - 9.0 €/m ²
■	9.0 - 9.9 €/m ²



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

• Niveau de loyer moyen pondéré dans les micro-zones pour les maisons du parc OLL

Sur le Rovaltain, les loyers moyens des maisons sur les micro-zones varient entre 650 et 863 € (hors charges).

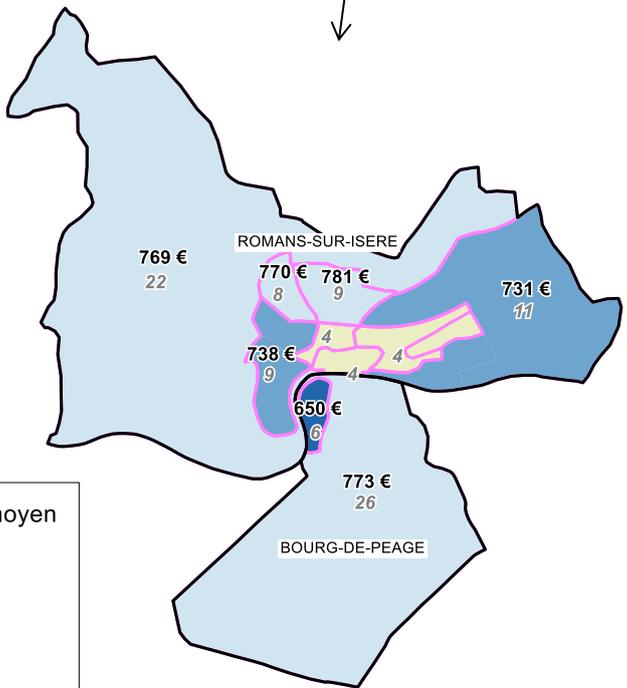
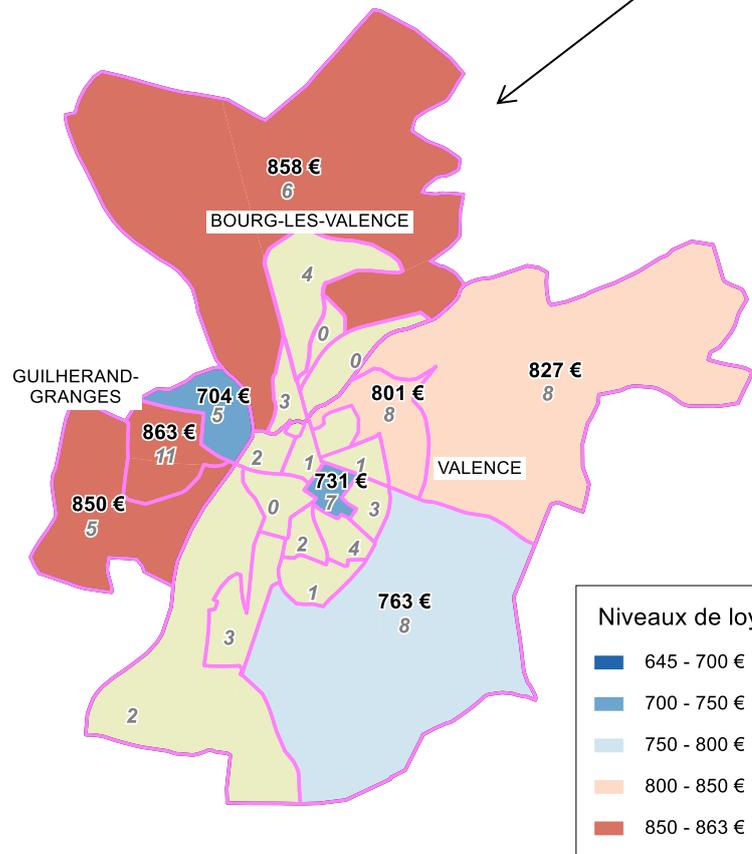
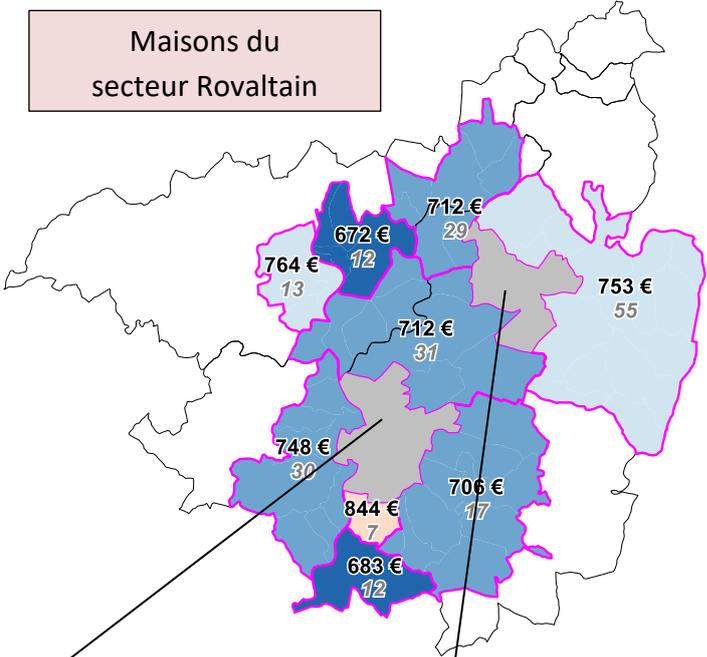
Les loyers moyens les plus extrêmes se situent sur les communes principales. Le plus bas est sur Bourg-de-Péage (650€), et le plus haut sur le sud de Guilhaud-Granges (863€).

En dehors des pôles urbains de Valence-Romans, les niveaux les plus bas sont enregistrés sur la micro-zone portée par Tain L'Hermitage.

Le loyer moyen le plus haut se situe sur Portes-Lès-Valence (844€).

Certaines micro-zones voisines peuvent enregistrer des niveaux de loyer moyen très différents.

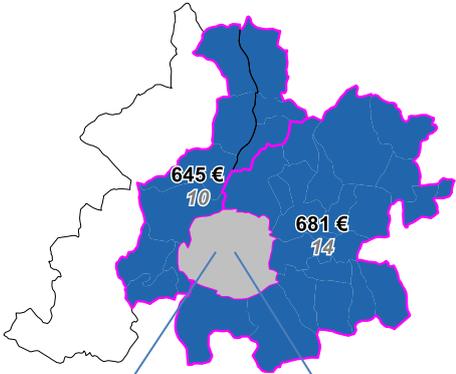
Maisons du secteur Rovaltain



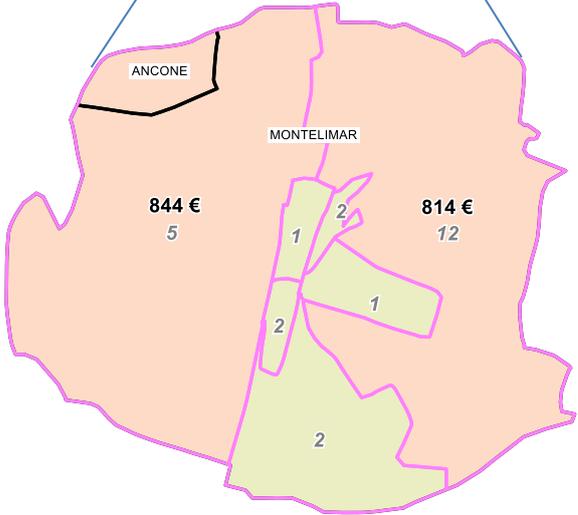
Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Maisons du Secteur Montilien

Sur le Montilien, les loyers moyens des micro-zones varient entre 645 et 844 € (hors charges). Les niveaux de loyer les plus élevés se situent sur la partie Ouest de la commune de Montélimar. Le loyer moyen le plus est localisé à l'ouest du secteur Montilien.

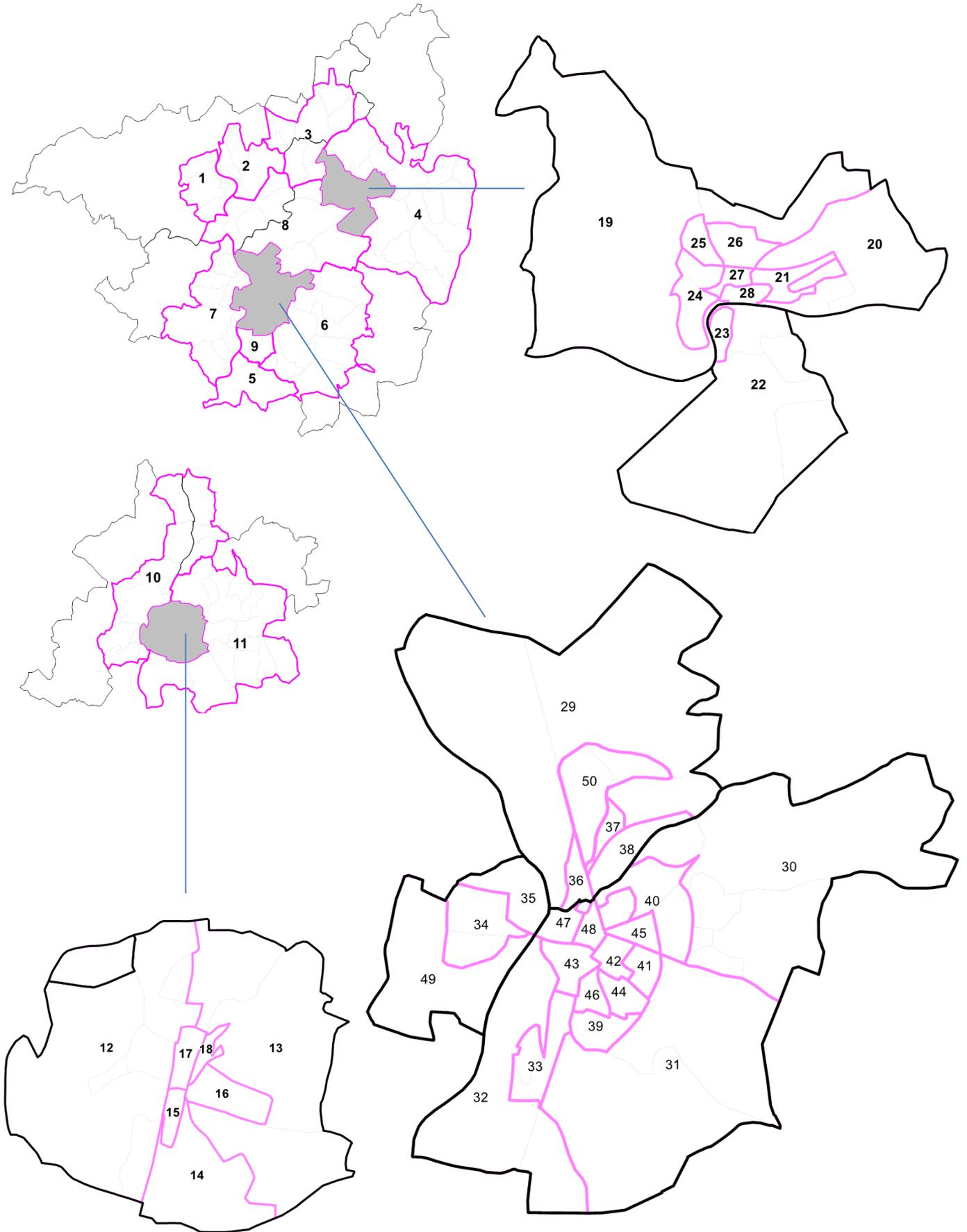


Niveaux de loyer moyen	
645 - 700 €	
700 - 750 €	
750 - 800 €	
800 - 850 €	
850 - 863 €	



Source : OLL Drôme-Ardèche 2018

Carte des micro-zones



Détails des zones avec leur niveaux de loyers et leurs références

Nom microzones	Numéros microzones	Appartements		Maisons	
		Nombre de référence	Indicateur de loyer (€/m ²)	Nombre de référence	Indicateur de loyer (€)
Tournonais	1	96	7.4	13	764
Hermitage	2	46	7.3	12	672
Herbasse	3	29	5.8	29	712
Mont du matin Isère	4	38	6.1	55	753
Etoile sur Rhône	5	29	7.3	12	683
Plaine de Valence	6	35	4.3	17	706
Piemont d'Ardèche	7	97	8.3	30	748
Zone centrale Rovaltain	8	26	6.9	31	712
Portes-Les-Valence	9	42	7.9	7	844
Vallée du Rhône	10	59	6.5	10	645
Plaine de Montélimar	11	48	2.8	14	681
Montélimar Ouest Ancône	12	103	7.6	5	844
Montélimar Est	13	72	7.1	12	814
Les Blaches-Les Champs	14	221	10.4	2	n.s
Nocaze	15	45	7.6	2	n.s
Alexis-Montlouis	16	97	10.2	1	n.s
Ville Basse	17	156	14.1	1	n.s
Ville Haute	18	56	8.1	2	n.s
Rural	19	15	6.6	22	769
Pierrotte-Chateaufleury	20	46	7.1	11	731
Est-Pavillonnaire	21	63	7.9	4	n.s
Parisière-Maladière	22	89	7.0	26	773
Le Bourg	23	60	6.9	6	650
Chatiou-Les Ors	24	86	7.2	9	738
Presle-Mat-Batie	25	39	5.6	8	770
Pericentre-Nord	26	79	7.4	9	781
Centre-Ville	27	180	7.1	4	n.s
Centre-Historique	28	134	5.9	4	n.s
Valence Nord	29	45	5.8	6	858
Valence Est	30	33	5.2	8	827
Briffaut-Lautagne	31	51	6.8	8	763
Eperviere - Aureats	32	171	9.3	2	n.s
Valensolles-Calvaire	33	217	11.8	3	n.s
Centre Ville-Savine	34	118	7.7	11	863
Dunant-Mialan	35	84	8.2	5	704
Vieux Bourg	36	101	7.6	3	n.s
Jean Moulin	37	57	6.9	0	n.s
Chony	38	53	9.2	0	n.s
Les-Beaumes	39	97	7.6	1	n.s
Charran-Blanche	40	79	8.8	8	801
Grand-Charran	41	138	8.4	3	n.s
Alpes	42	169	9.0	7	731
Gare	43	283	9.8	0	n.s
Les-Moulins	44	108	8.4	4	n.s
Romans	45	102	8.0	1	n.s
Jappe-Renard	46	85	12.3	2	n.s
Centre-Basse-Ville	47	156	15.0	2	n.s
Centre-Boulevards	48	246	8.3	1	n.s
Bord-du-Rhone-Village	49	91	9.3	5	850
Valentin-Allet	50	58	8.2	4	n.s
ROVALTAIN					
Pôle urbains de Valence		1935	8.5	50	485
Pôles urbains de Romans		642	7.1	71	631
Secteur Rovaltain		3771	8.0	393	677
MONTILIEU					
Pôle urbain de Montélimar		750	8.5	25	560
Secteur Montilien		857	8.3	49	612

n.s= Non-Significatif

Source: OLL Drôme-Ardèche 2018



observation habitat

Observatoire de l'habitat en Drôme
et en Ardèche

Agence Départementale
d'Information sur le Logement de la
Drôme (ADIL 26)

Tél : 04 75 79 04 66

Mail : adilobs@dromenet.org

Site : www.adilobs.dromenet.org

Un outil partagé



ardèche
LE DÉPARTEMENT



avec les territoires
et les professionnels