

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

DRÔME-ARDECHE

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

DONNEES 2019

26/11/2020

Nos partenaires :



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 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 2019	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 la 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 LOGEMENTS (LOYER 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 Drômoise de Location Sociale, Agence Adhemar Immobilier, Agence Vinent, Cueur Immobilier, Etoile Immobilier (avec Beaumont Immobilier, Montmeyran Immobilier), Immo de France Valrim Valence (avec Immo de France Valrim Sud Aubenas, Immo de France Valrim La Voulte, Immo de France Valrim Belle Rive, Immo de France Valrim Hybord Romans, Immo de France Hybord Bourg-de-Péage), De Maison Pierre Valence (avec De Maison Pierre Romans), 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

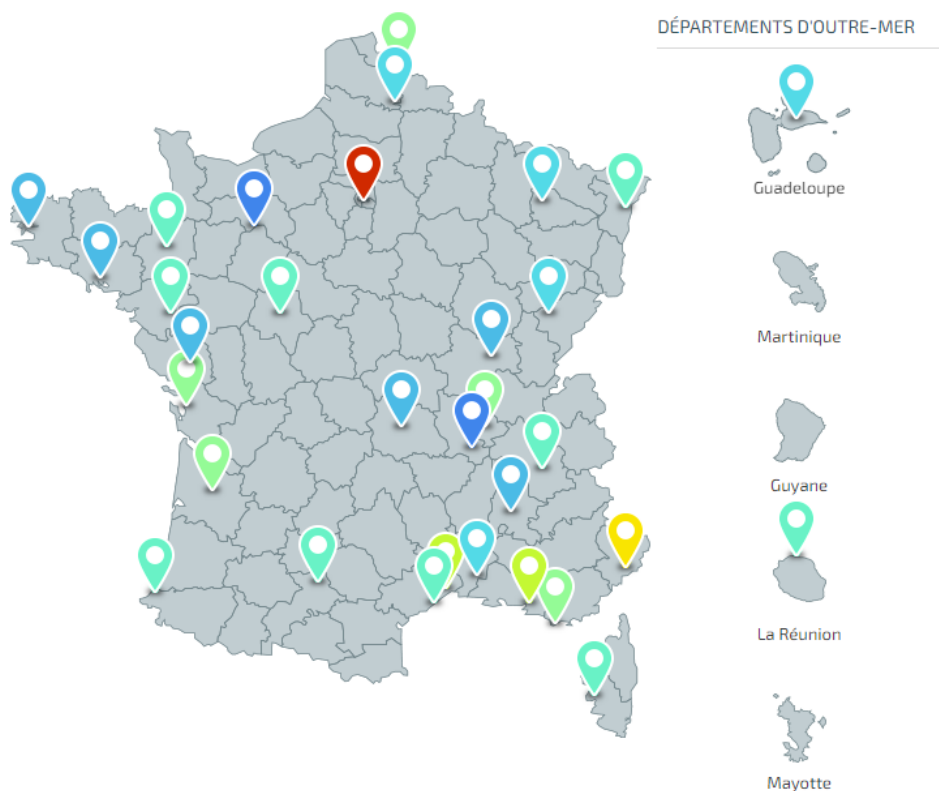
Depuis plusieurs années, l'écart entre les revenus et les dépenses dans le logement s'est creusé plus vite chez les ménages du parc locatif privé que pour l'ensemble des ménages (rapport « Les observatoires des loyers », Baïetto-Besson – Vorms, 2012). Plusieurs facteurs expliquent cette dynamique, agissant 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-Agglo, 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 5 887 logements locatifs privés, dont 562 en gestion directe et 5 325 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/>

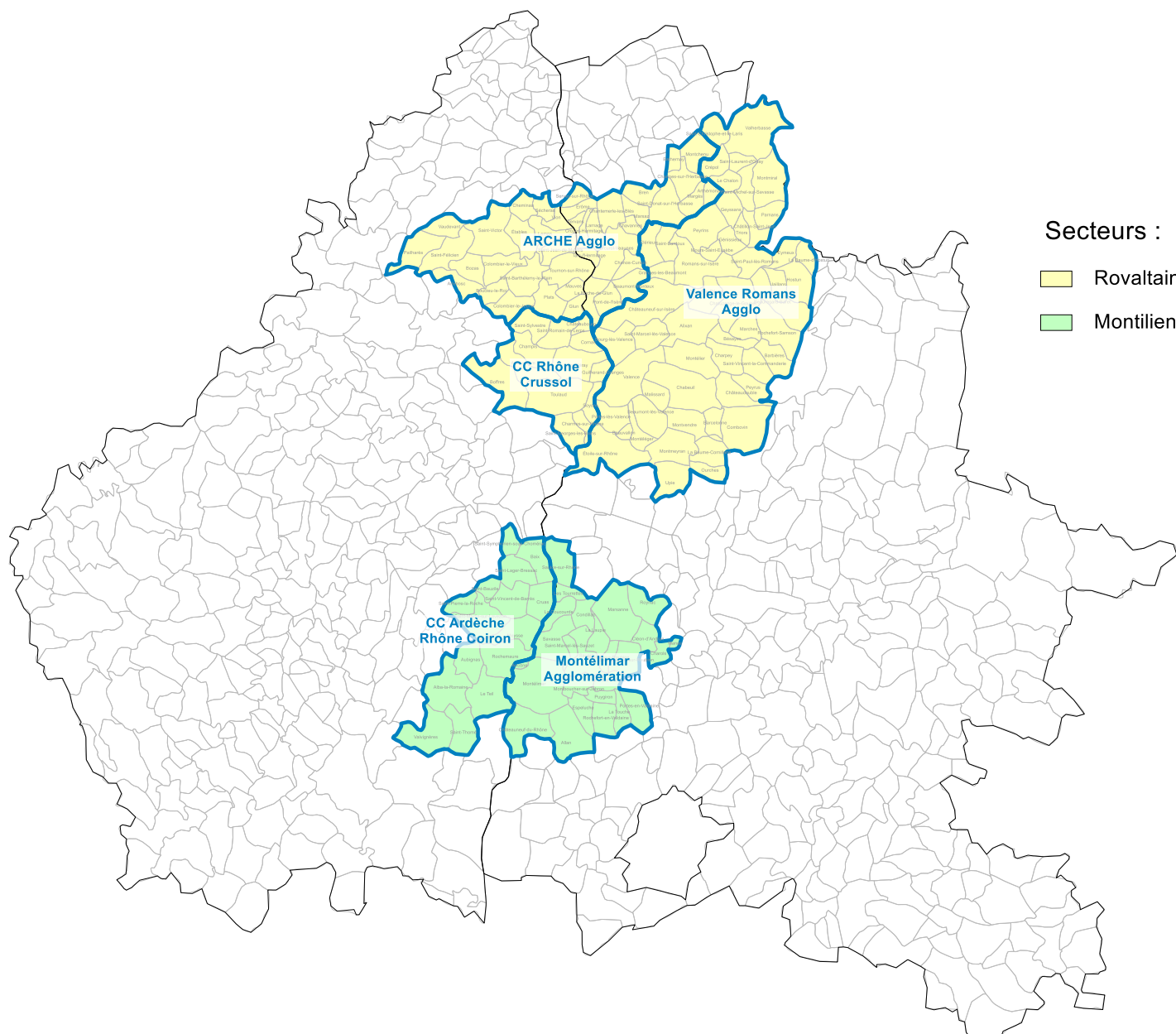


1. PERIMETRE ET SECTEURS

Le périmètre de l'OLL se divise en deux secteurs, le Rovaltain et le Montilien, correspondant à 5 intercommunalités : la CA Valence-Romans-Agglo, la CA ARCHE Agglo 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 147 communes en 2019.

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

Figure 1 : Secteurs du périmètre OLL

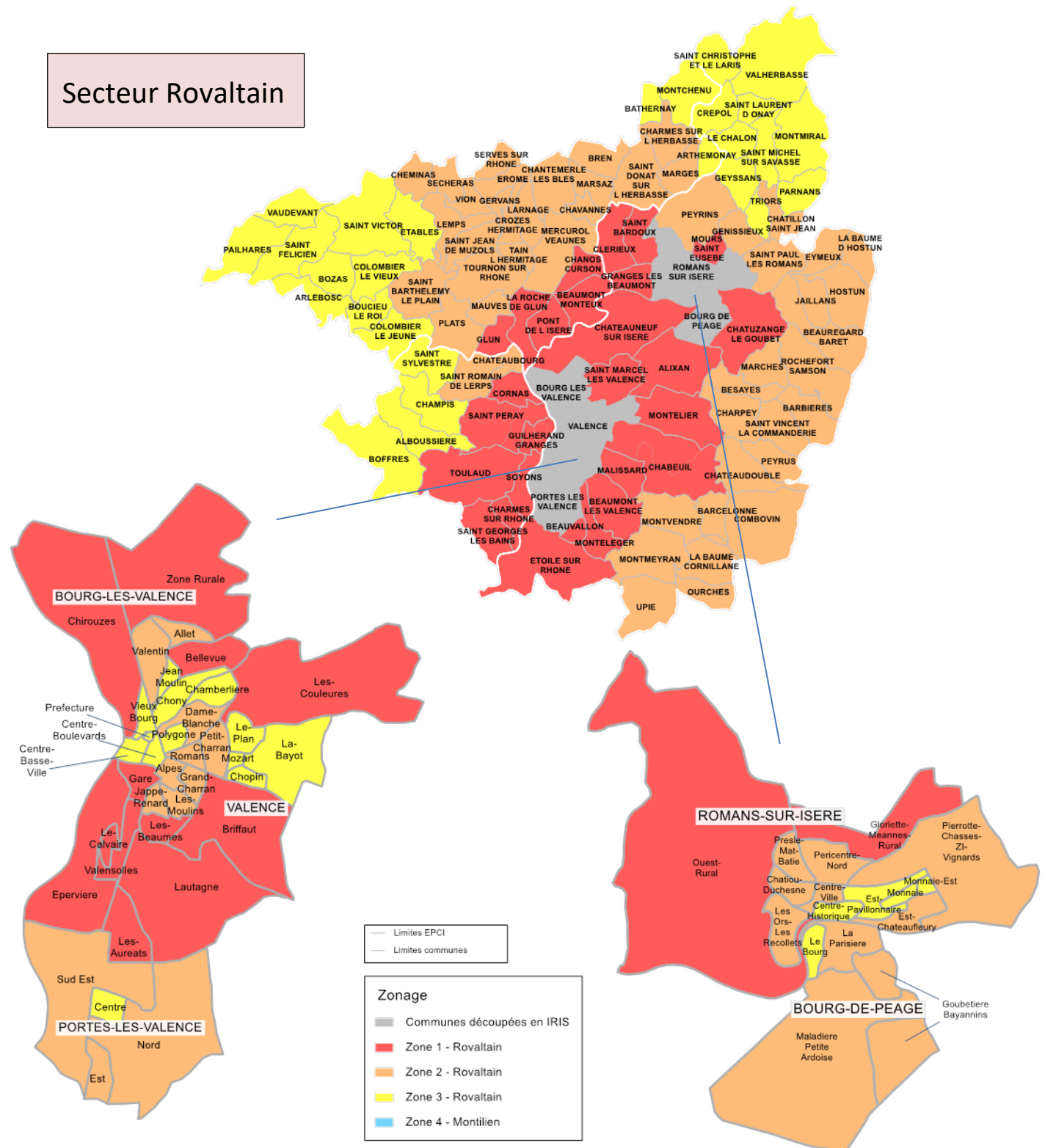


2. DESCRIPTION DES ZONES

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.

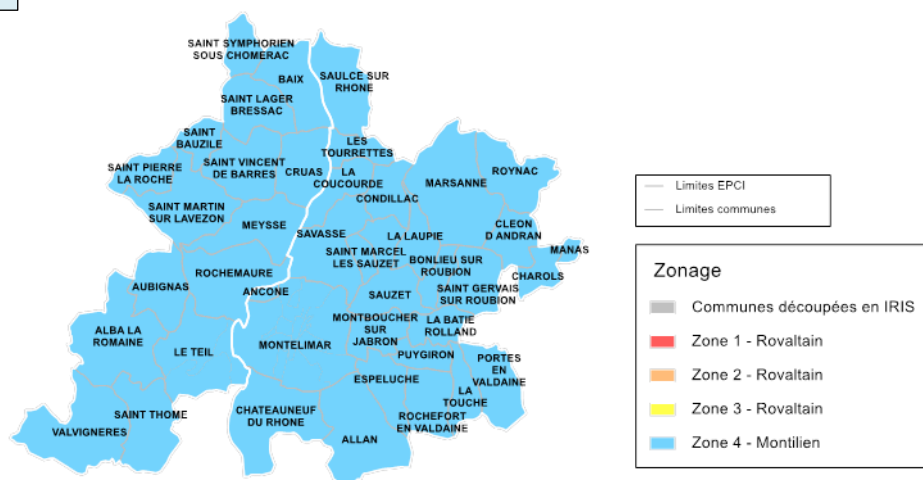
Ces zones iso-loyers sont définies à la commune ou à l'IRIS comme sur les communes de Valence, Portes-lès-Valence, Bourg-lès-Valence, Romans-sur-Isère et Bourg-de-Péage.

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.



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 ARDECHE

En 2016, sur l'ensemble des deux départements, **77%** des locataires du parc privé ont **des revenus éligibles à un logement social 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.

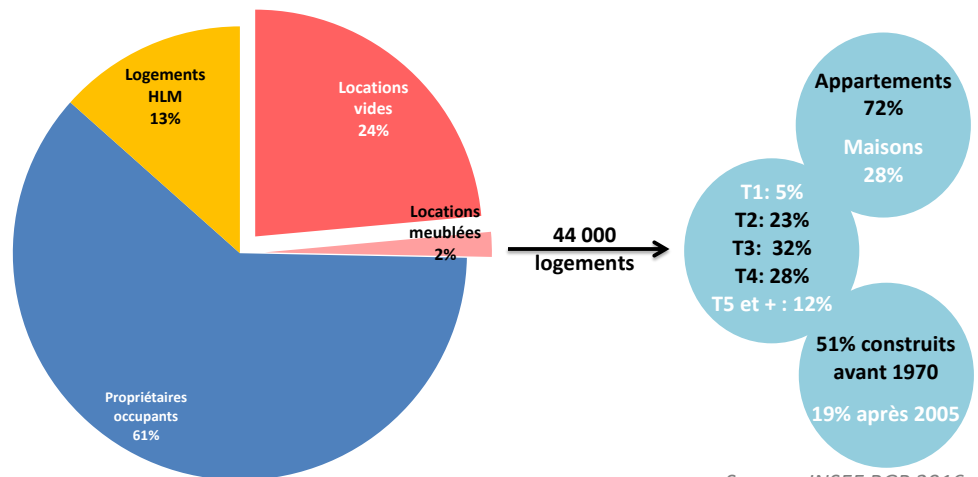
■ LE PARC LOCATIF PRIVE SUR LE PERIMETRE OLL

Le parc du 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.

Il 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.

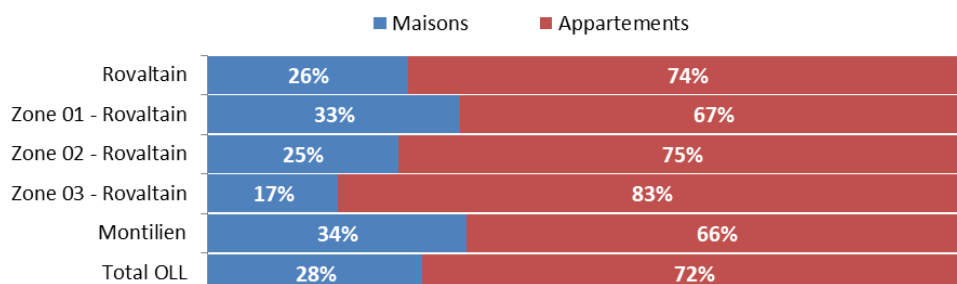
La zone 2 du secteur Rovaltain qui intègre les quartiers mixtes et une seconde couronne périurbaine a la composante locative la plus faible avec 20% des résidences locatives privées.

■ 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.

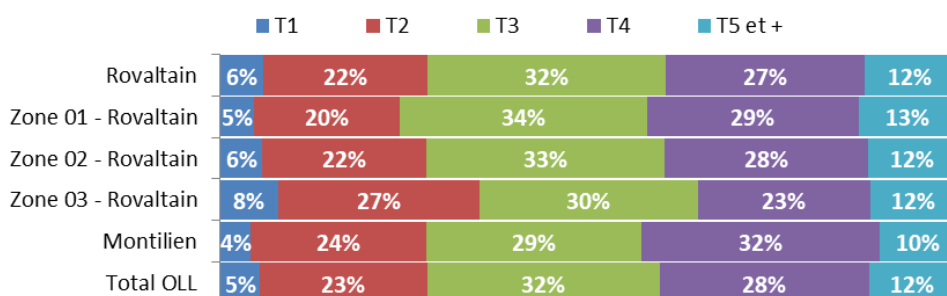


Source : traitement ANIL, INSEE RGP 2016

• 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.

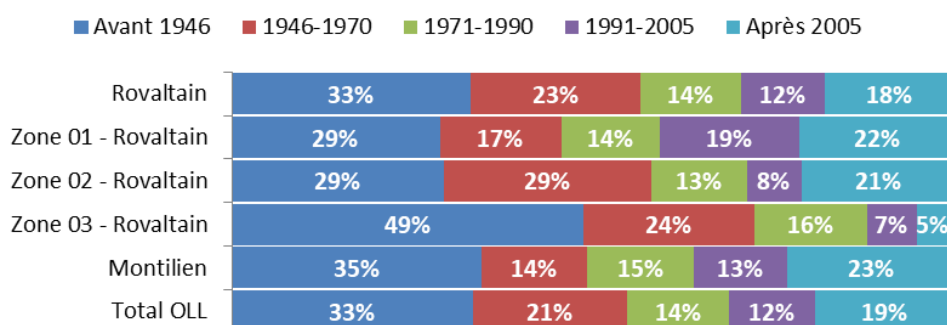


Source : traitement ANIL, INSEE RGP 2016

• 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%).



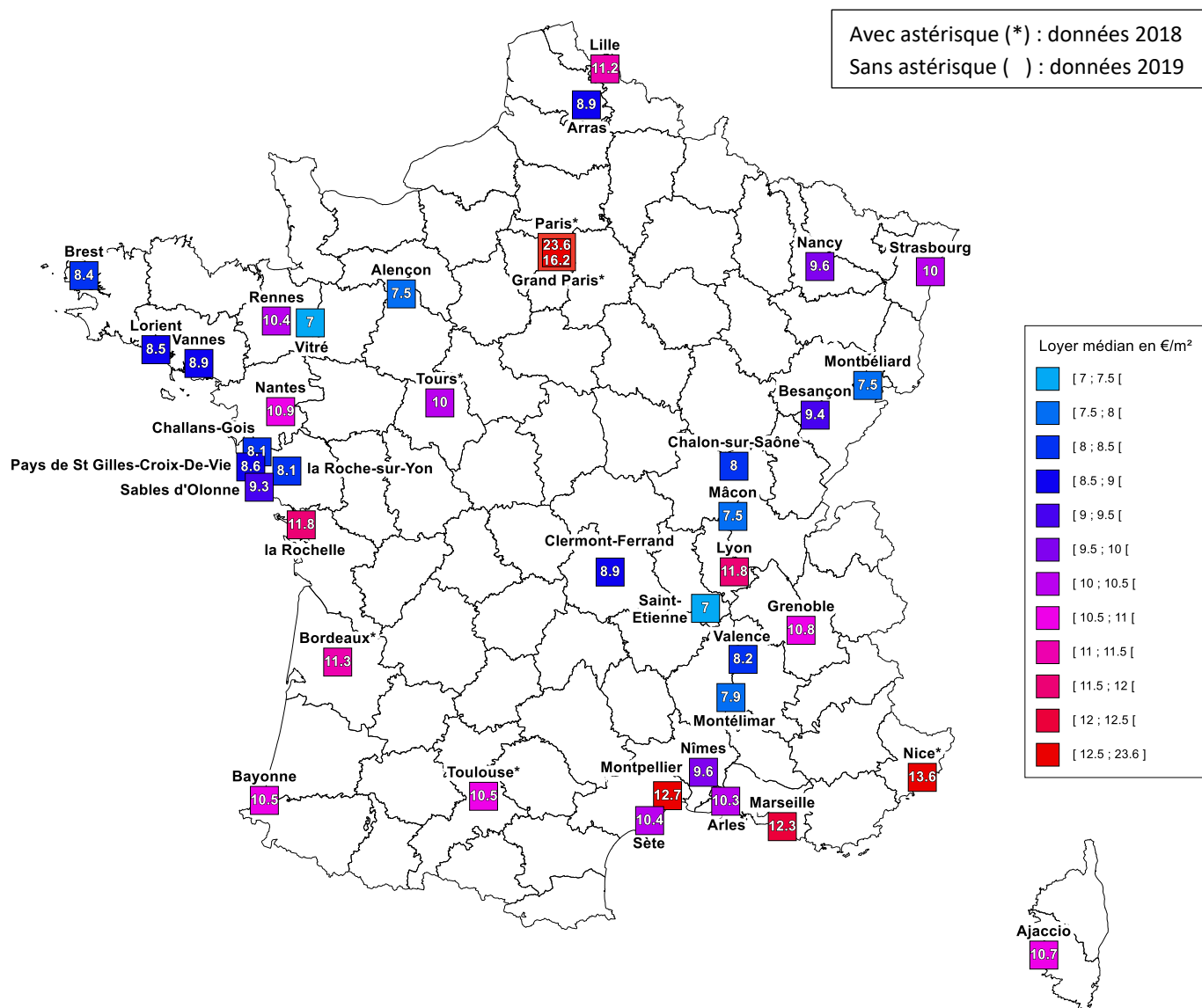
Source : traitement ANIL, INSEE RGP 2016

Les niveaux de loyer du parc locatif privé en 2019

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 2019.

Niveaux médians des loyers pour différentes agglomérations



Source : ANIL 2019

En 2019, le Rovaltain et le Montilien sont dans le dernier tiers 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 sauf pour les T3 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	Montélimar	n.s	Nice*	14.2	Nice*	12.3
Montpellier	12.7	Nice*	17.2	Marseille	13.8	Marseille	11.3
Marseille	12.3	Montpellier	16.7	Montpellier	13.5	Montpellier	11.3
La Rochelle	11.8	Marseille	16.5	Lyon	12.9	Lyon	11
Lyon	11.8	La Rochelle	15.8	La Rochelle	12.7	La Rochelle	10.6
Bordeaux*	11.3	Lyon	15.8	Ajaccio	12.7	Lille	10.6
Lille	11.2	Lille	15.7	Lille	12.7	Bordeaux*	10.5
Nantes	10.9	Bordeaux*	15.6	Arles	12.3	Ajaccio	10.4
Grenoble	10.8	Ajaccio	15.3	Bordeaux*	12	Grenoble	10.2
Ajaccio	10.7	Rennes	15	Grenoble	11.8	Nantes	10.1
Toulouse*	10.5	Toulouse*	14.9	Bayonne	11.6	Bayonne	10
Bayonne	10.5	Strasbourg	14.7	Sète	11.6	Sète	10
Rennes	10.4	Bayonne	14.6	Toulouse*	11.5	Toulouse*	9.8
Sète	10.4	Grenoble	14.5	Nantes	11.5	Rennes	9.5
Arles	10.3	Nantes	14.2	Rennes	11.2	Arles	9.5
Tours*	10	Arles	14	Strasbourg	11.1	Sables d'Olonne	9.5
Strasbourg	10	Arras	13.7	Sables d'Olonne	11	Nîmes	9.3
Nîmes	9.6	Sables d'Olonne	13.6	Tours*	10.7	Tours*	9.2
Nancy	9.6	Sète	13.3	Arras	10.7	Strasbourg	9.2
Besançon	9.4	Brest	12.9	Nîmes	10.6	Nancy	8.9
Sables d'Olonne	9.3	Nîmes	12.8	St Gilles-Croix-De-Vie	10.6	St Gilles-Croix-De-Vie	8.9
Vannes	8.9	Clermont-Ferrand	12.8	Besançon	10.2	Arras	8.7
Arras	8.9	Lorient	12.8	Nancy	10	Besançon	8.7
Clermont-Ferrand	8.9	Tours*	12.7	Montélimar	10	Vannes	8.6
St Gilles-Croix-De-Vie	8.6	Nancy	12.6	Clermont-Ferrand	9.9	Clermont-Ferrand	8.4
Lorient	8.5	Besançon	12.6	Challans-Gois	9.9	Challans-Gois	8.3
Brest	8.4	la Roche-sur-Yon	12.1	Vannes	9.8	Lorient	8.2
Valence	8.2	Vannes	12	Lorient	9.6	Valence	7.9
la Roche-sur-Yon	8.1	Challans-Gois	12	Valence	9.4	la Roche-sur-Yon	7.8
Challans-Gois	8.1	St Gilles-Croix-De-Vie	11.8	Brest	9.3	Brest	7.7
Chalon-sur-Saône	8	Valence	10.9	la Roche-sur-Yon	9.2	Montélimar	7.7
Montélimar	7.9	Chalon-sur-Saône	10.8	Vitré	9	Chalon-sur-Saône	7.7
Alençon	7.5	Vitré	10.6	Chalon-sur-Saône	8.9	Vitré	7.6
Montbéliard	7.5	Alençon	10.3	Alençon	8.7	Montbéliard	7.5
Mâcon	7.5	Montbéliard	10.2	Montbéliard	8.6	Saint-Etienne	6.9
Vitré	7	Mâcon	9.5	Mâcon	8.2	Mâcon	6.9
Saint-Etienne	7	Saint-Etienne	8.7	Saint-Etienne	7.9	Alençon	6.7

(*) Valeurs 2018

Loyer médian (€/m²) Appartement 4 pièces		Loyer médian (€/m²) Appartement 5 pièces et +		Loyer médian (€/m²) Maisons	
Sables d'Olonne	n.s	La Rochelle	n.s	Nice*	12.2
Challans-Gois	n.s	Vitré	n.s	Marseille	12
St Gilles-Croix-De-Vie	n.s	Alençon	n.s	Ajaccio	11.6
Nice*	11	Arras	n.s	Montpellier	10.9
Lyon	10.5	la Roche-sur-Yon	n.s	La Rochelle	10.6
Marseille	10.3	Arles	n.s	Lyon	10.3
Montpellier	10.3	Sète	n.s	Grenoble	10
La Rochelle	9.5	Sables d'Olonne	n.s	Arles	10
Nantes	9.5	Challans-Gois	n.s	Sète	10
Ajaccio	9.4	St Gilles-Croix-De-Vie	n.s	Nantes	9.8
Grenoble	9.4	Marseille	10	Bordeaux*	9.7
Sète	9.4	Lyon	10	Bayonne	9.7
Lille	9.3	Nice*	9.5	Toulouse*	9.3
Bordeaux*	9.2	Montpellier	9.4	Nîmes	9.2
Toulouse*	8.9	Bordeaux*	9.2	Tours*	9
Rennes	8.8	Ajaccio	9	Lille	8.9
Bayonne	8.7	Bayonne	8.9	Strasbourg	8.8
Strasbourg	8.4	Toulouse*	8.7	Sables d'Olonne	8.7
Arles	8.3	Grenoble	8.7	Besançon	8.6
Nancy	8.1	Nantes	8.7	Rennes	8.3
Tours*	8	Rennes	8.6	Nancy	8.3
Vannes	7.9	Lille	8.2	St Gilles-Croix-De-Vie	8.2
Arras	7.9	Vannes	8.1	Valence	8.1
Nîmes	7.8	Strasbourg	8.1	Brest	8.1
Besançon	7.7	Clermont-Ferrand	7.7	Arras	8.1
Montélimar	7.6	Nîmes	7.6	Chalon-sur-Saône	8.1
Clermont-Ferrand	7.4	Tours*	7.4	Vannes	8
Lorient	7.4	Nancy	7.4	Clermont-Ferrand	8
Valence	7.2	Besançon	7.2	Challans-Gois	8
Vitré	6.9	Brest	6.9	Lorient	7.9
la Roche-sur-Yon	6.7	Lorient	6.9	Montélimar	7.7
Brest	6.6	Montélimar	6.7	Mâcon	7.7
Mâcon	6.4	Montbéliard	6.6	la Roche-sur-Yon	7.5
Chalon-sur-Saône	6.3	Valence	6.3	Montbéliard	7.5
Saint-Etienne	6.2	Chalon-sur-Saône	6.2	Alençon	7.3
Alençon	6.2	Saint-Etienne	6	Saint-Etienne	6.8
Montbéliard	6.1	Mâcon	5.8	Vitré	6.5

(*) Valeurs 2018

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

■ LE PANEL DES OBSERVATIONS ET LA LOCALISATION DES ENQUETES

Géolocalisation des logements enquêtés

En 2019 :

5 887 références ont été exploitées

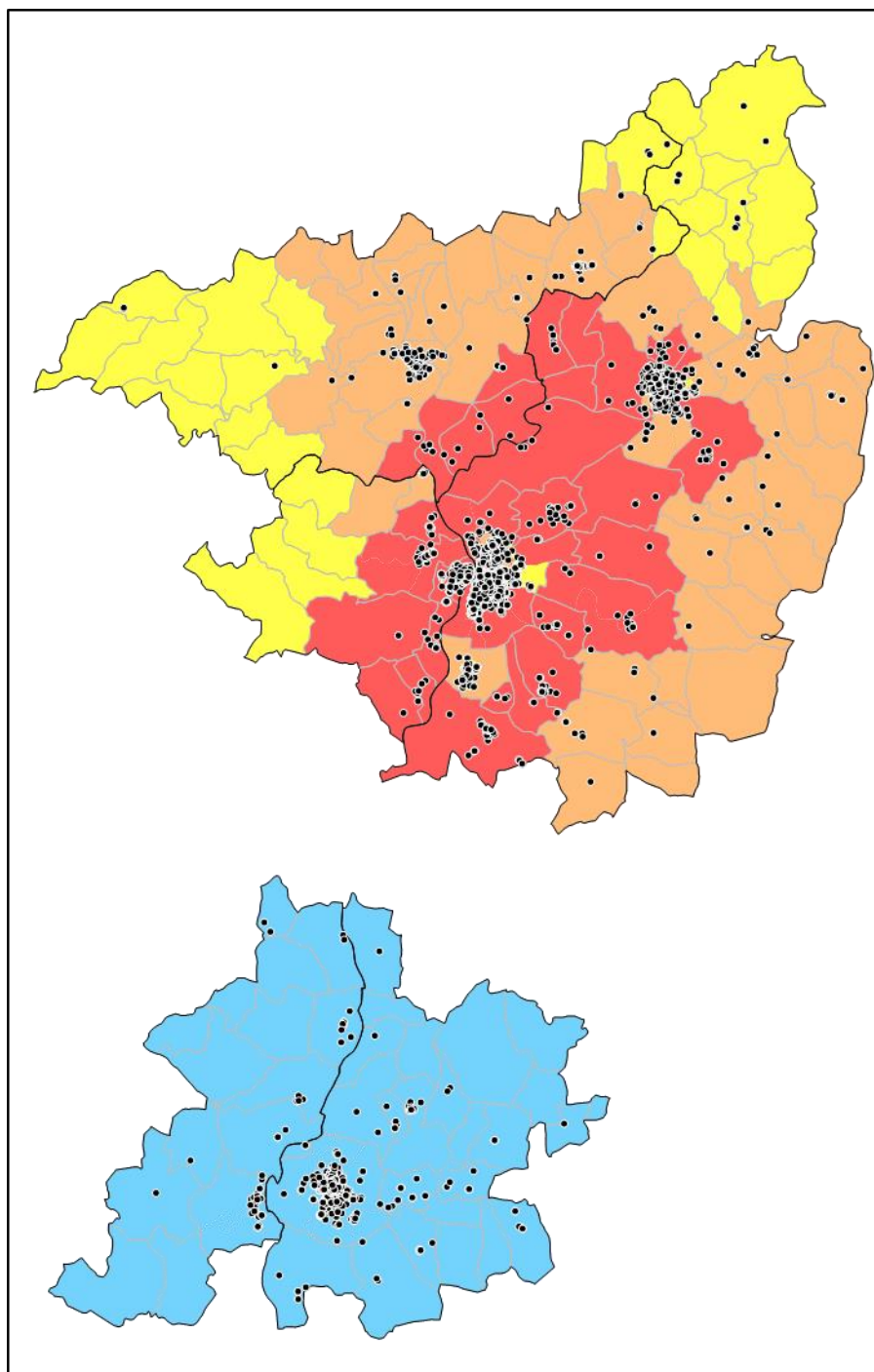
2 réseaux et **15** agences immobilières ont participé à la collecte, rapportant **5 325** références de location en gestion intermédiaire. Cela représente **90%** de la collecte.

A ceci s'ajoute les **562** enquêtes auprès de propriétaires bailleurs réalisant une gestion directe avec leur locataire, soit **10%** des enquêtes.

Le secteur Rovaltain enregistre **4 986** références soit **85%** des observations totales, et **16%** du parc locatif privé sur ce secteur.

Le Montilien totalise **901** enquêtes, soit **15%** des observations totales, et **9%** du parc des locations privées louées vides sur ce secteur.

1 773 logements ont été reloués il y a moins d'un an, soit **30%** du parc observé.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

■ 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'OLL.

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 entièreté afin de conserver la fiabilité des résultats.

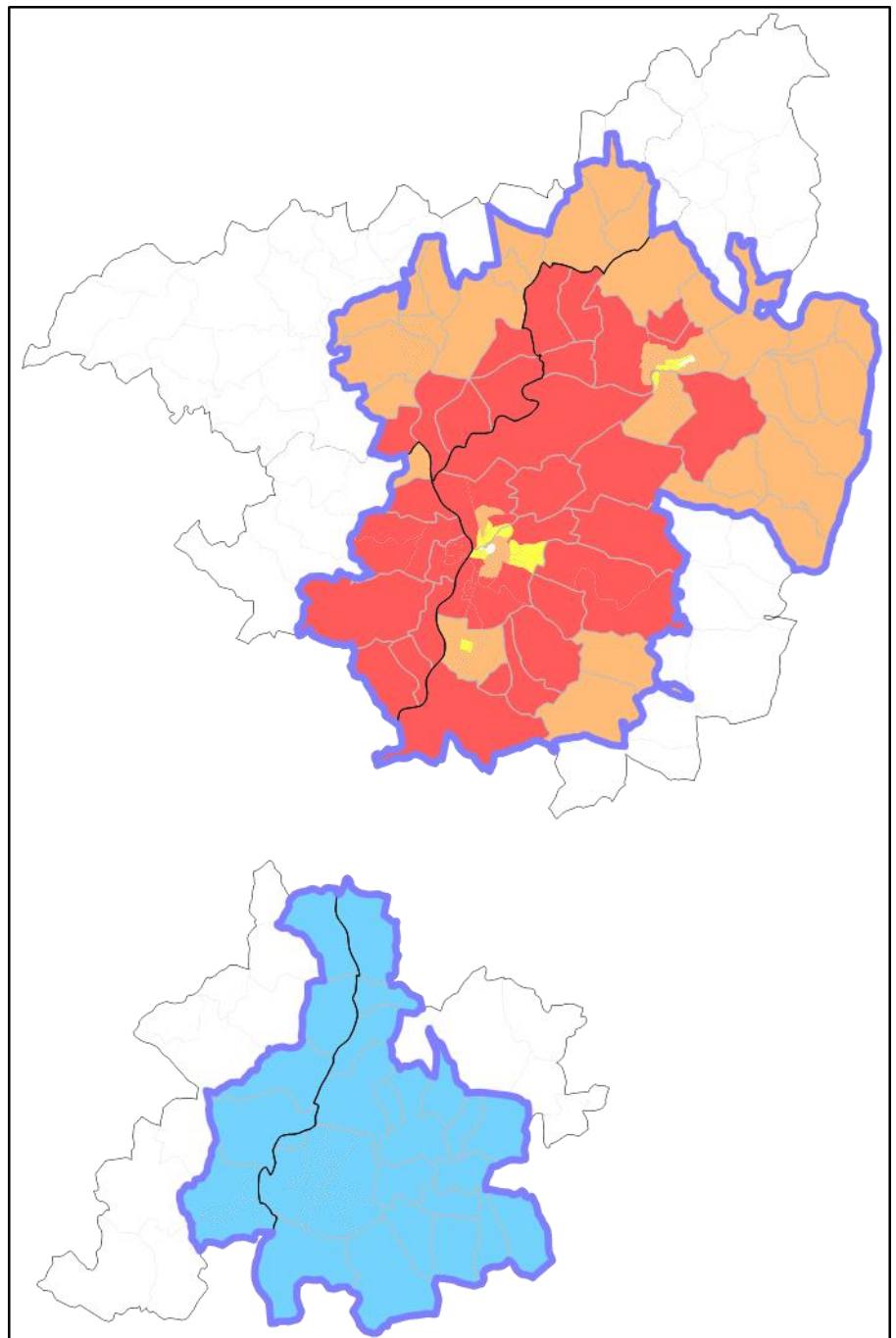
Les zones du Rovaltain sont moins étendues, il est possible de les renommer ainsi :

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.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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 son ensemble, le secteur Rovaltain enregistre un niveau de loyer médian supérieur à celui du Montilien (8,2 et 7.9 €/m²).

Une hiérarchie des loyers des appartements est observée entre la zone 1 (8.7€/m²), la zone 2 (8.1 €/m²) et la zone 3 (7.8 €/m²).

Ensemble des logements - "Loyer de stock"			
Loyers médians (€/m ² hors charges)			
Territoires	Maisons	Appartements	Ensemble
Rovaltain	8.1 €	8.2 €	8.2 €
Zone 01 - Périphérique	8.2 €	8.7 €	8.4 €
Zone 02 - Quartiers mixtes	8.0 €	8.1 €	8.0 €
Zone 03 - Centres anciens	n.s	7.8 €	7.9 €
Montilien	7.7 €	8.2 €	7.9 €
Nb d'enquêtes - Rovaltain	446	4540	4986
Nb d'enquêtes - Zone 01	195	1679	1874
Nb d'enquêtes - Zone 02	202	1626	1828
Nb d'enquêtes - Zone 03	49	1235	1284
Nb d'enquêtes - Montilien	54	847	901

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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



	490 € 63 m ² 8.2 €/m ²	740 € 94 m ² 8.1 €/m ²	470 € 62 m ² 8.4 €/m ²	740 € 96 m ² 8.0 €/m ²
Sur le Rovaltain				
Sur le Montilien	490 € 63 m ² 8.2 €/m ²	730 € 96 m ² 7.7 €/m ²	500 € 62 m ² 8.1 €/m ²	n.s n.s n.s

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

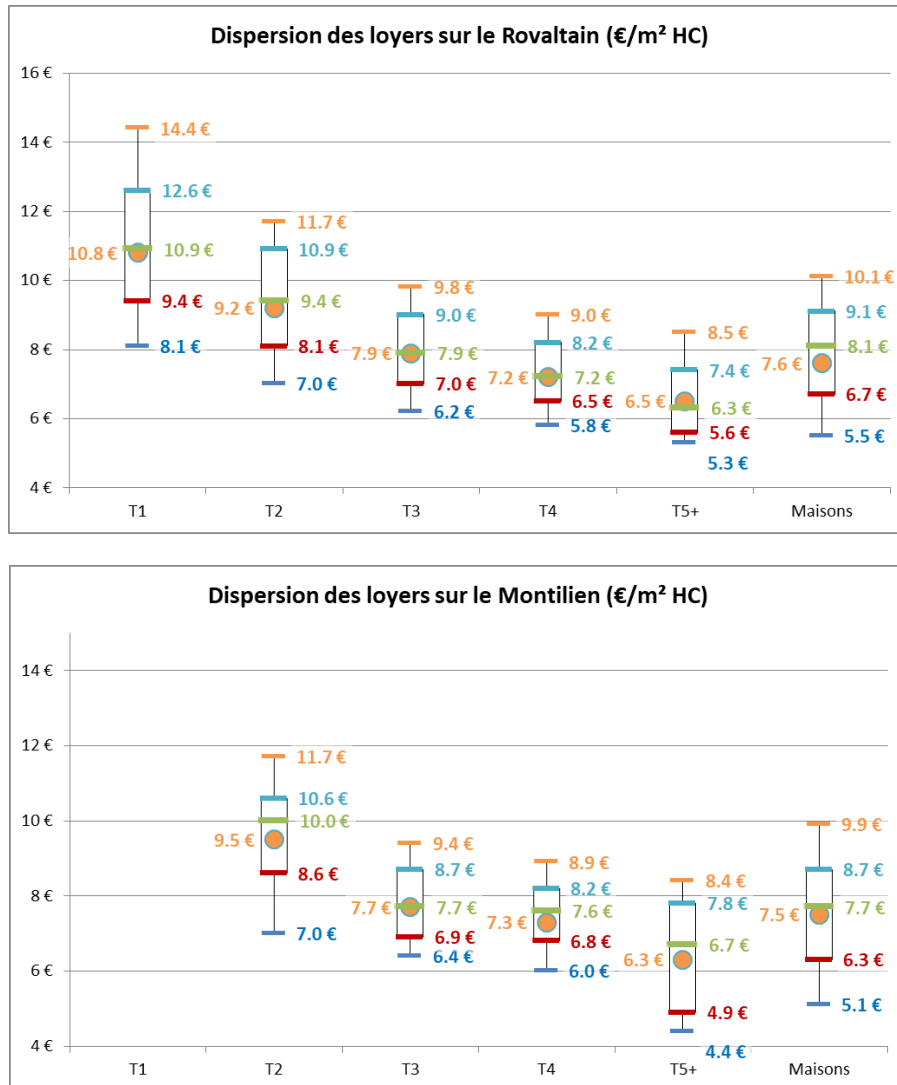
Sur le Rovaltain 29% des logements ont été reloués dans l'année. Les niveaux de loyers des appartements sont un peu plus élevés pour les loyers de stock que pour les loyers de marché.

Sur le Montilien 35% des logements ont été reloués dans l'année. Les niveaux de loyers de marché sont proches 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 2019

Lecture :

Pour les appartements de 1 pièce dans le Rovaltain:

- le loyer moyen est de 10,8 €/m² ;
- le loyer médian est de 10,9 €/m² ;
- 1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 8,1 €/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 12,6 €/m² (3ème quartile) ;
- 1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 14,4 €/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.

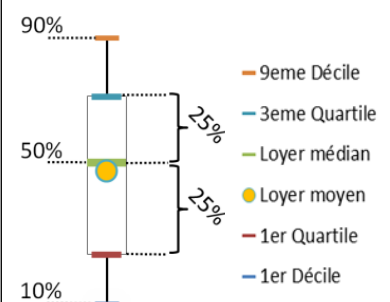
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

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

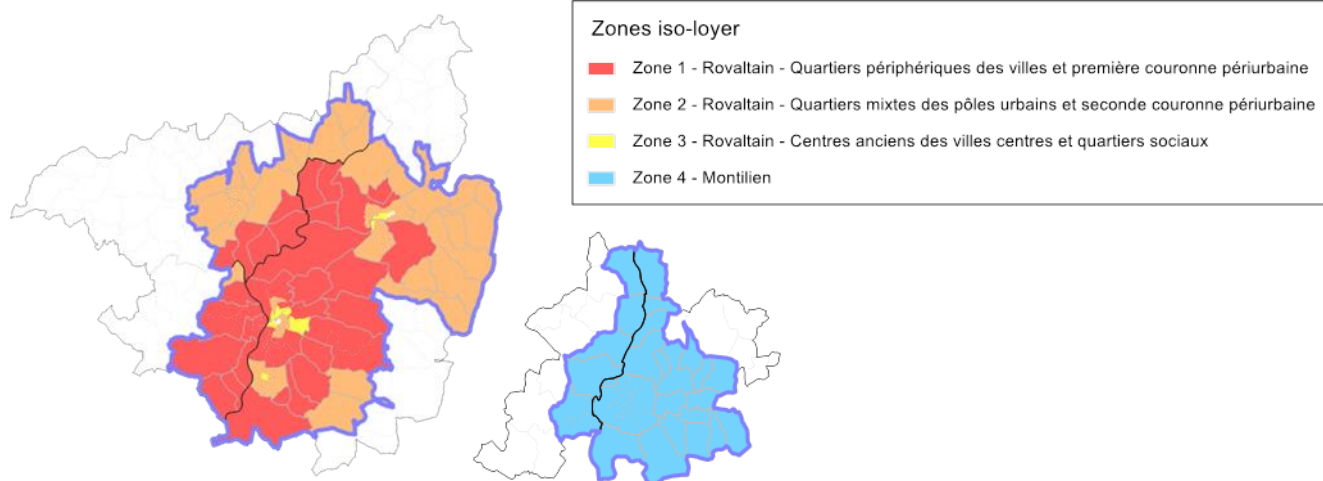
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

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	8.1 €	9.4 €	10.9 €	12.6 €	14.4 €	10.8 €	30 m ²	420
Zone 01 - Périphérie	8.7 €	10.2 €	12.0 €	12.8 €	14.6 €	11.4 €	30 m ²	145
Zone 02 - Quartiers mixtes	7.8 €	8.7 €	10.8 €	11.7 €	12.6 €	10.1 €	31 m ²	155
Zone 03 - Centres anciens	8.3 €	9.4 €	11.9 €	14.4 €	14.4 €	11.2 €	29 m ²	120
Montilien	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	44

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

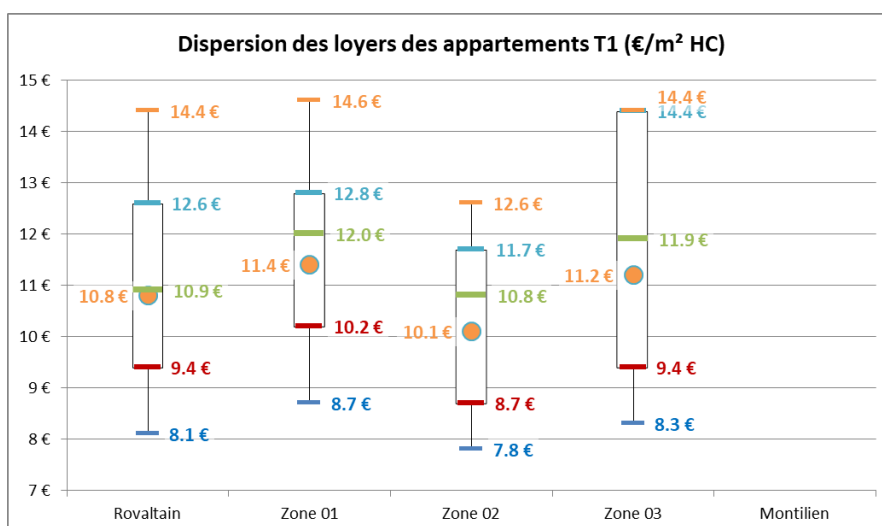
Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Le loyer médian du secteur Rovaltain s'établit à 10.9€/m² HC pour les logements d'une pièce.

On observe une progression des loyers médians sur le Rovaltain entre les zones 2, 3 et 1 (respectivement (10.8, 11.9 et 12.0 €/m²).

On observe une dispersion des loyers écrasée sur la zone 3 du Rovaltain pour les plus hauts loyers, signifiant que de nombreux logements ont leur loyer stabilisé autour de 14.4 €/m².

Les loyers médians sont supérieurs aux loyers moyens, signe d'une prédominance de loyers élevés.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

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

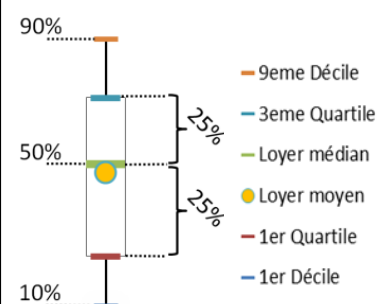
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

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

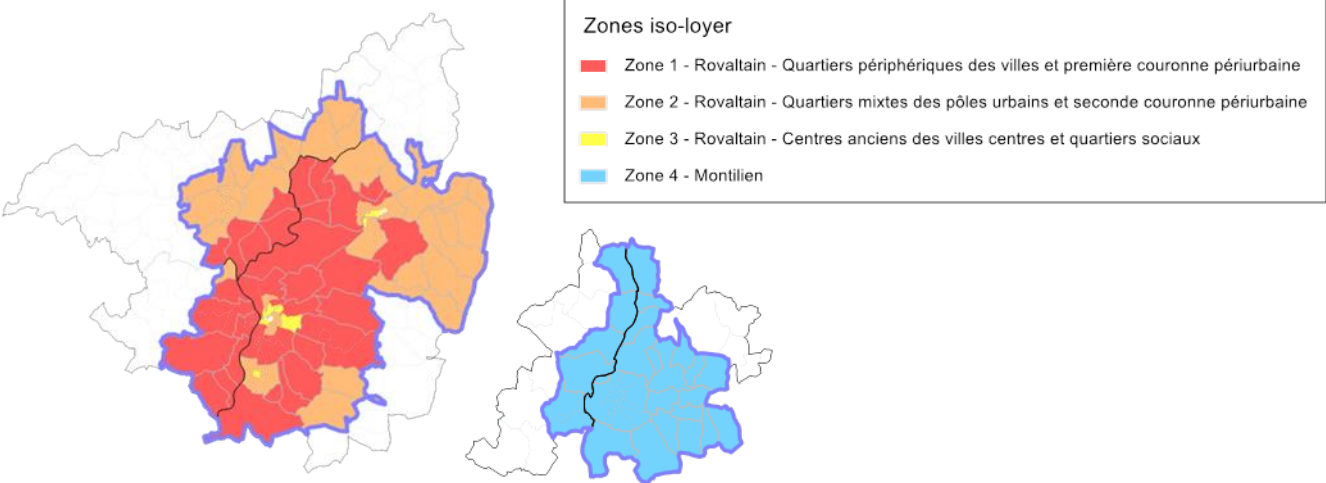
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

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

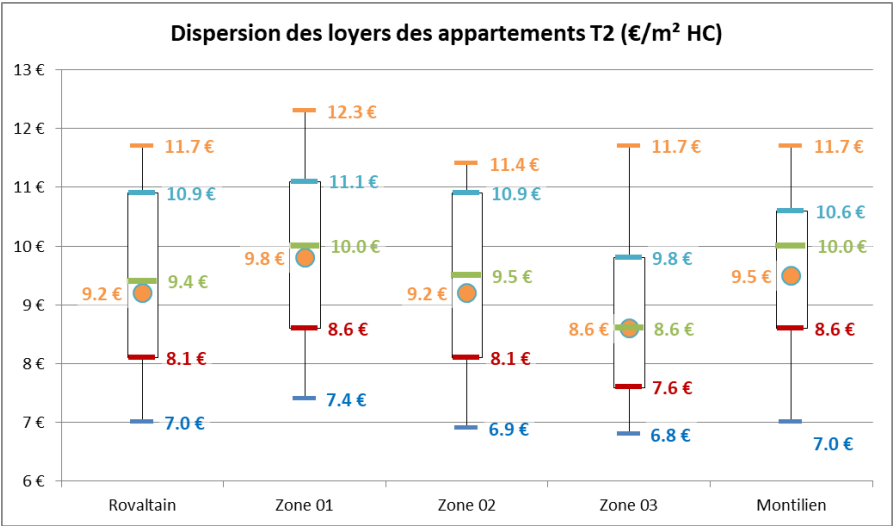
Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	7.0 €	8.1 €	9.4 €	10.9 €	11.7 €	9.2 €	47 m²	1268
Zone 01 - Périphérie	7.4 €	8.6 €	10.0 €	11.1 €	12.3 €	9.8 €	46 m²	448
Zone 02 - Quartiers mixtes	6.9 €	8.1 €	9.5 €	10.9 €	11.4 €	9.2 €	47 m²	457
Zone 03 - Centres anciens	6.8 €	7.6 €	8.6 €	9.8 €	11.7 €	8.6 €	47 m²	363
Montilien	7.0 €	8.6 €	10.0 €	10.6 €	11.7 €	9.5 €	44 m²	287

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)
Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Le loyer médian sur le Montilien est plus élevé que sur le Rovaltain (respectivement 10 et 9.4 €/m²).

On observe une forte progression des loyers médians entre la zone 3, 2 et 1 du Rovaltain (respectivement 8.6, 9.5 et 10 €/m²).

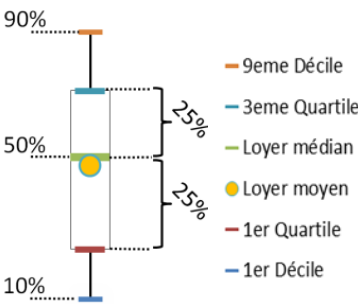
Avec une médiane supérieure à la moyenne, il y a davantage de loyers élevés que de loyers faibles. Les écarts entre le premier et le dernier décile sont de 4.7 €/m².



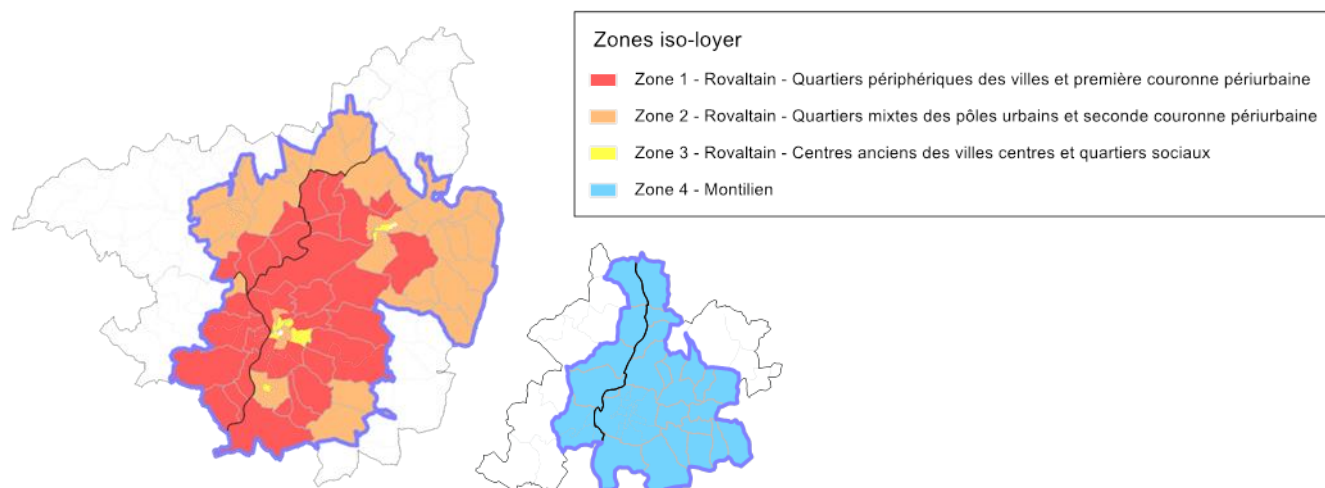
Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	6.2 €	7.0 €	7.9 €	9.0 €	9.8 €	7.9 €	66 m ²	1632
Zone 01 - Périphérie	6.7 €	7.3 €	8.4 €	9.1 €	9.8 €	8.2 €	68 m ²	622
Zone 02 - Quartiers mixtes	6.1 €	6.9 €	7.7 €	9.1 €	9.7 €	7.8 €	65 m ²	610
Zone 03 - Centres anciens	6.1 €	6.8 €	7.6 €	8.7 €	9.8 €	7.7 €	65 m ²	400
Montilien	6.4 €	6.9 €	7.7 €	8.7 €	9.4 €	7.7 €	67 m ²	298

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

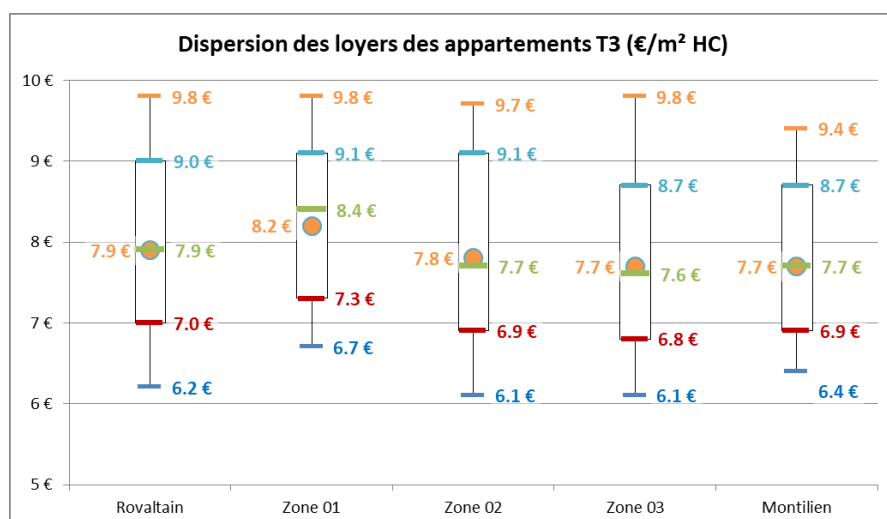
Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Le loyer médian sur le Rovaltain est plus élevé que sur le Montilien (respectivement 7.9 et 7.7 €/m²).

Les loyers médians sont plus élevés sur la zone 1 du Rovaltain (8.4€) que sur les zones 3 et 2 (respectivement 7.6 et 7.7 €/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 légèrement plus grande de ses 1^{er} et 9^{eme} déciles (3.6€) que le Montilien (3€).



Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

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

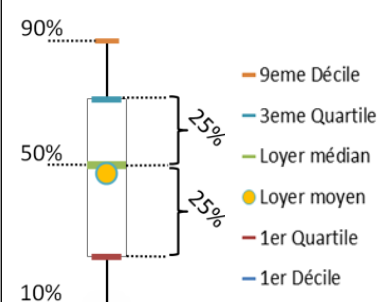
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

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

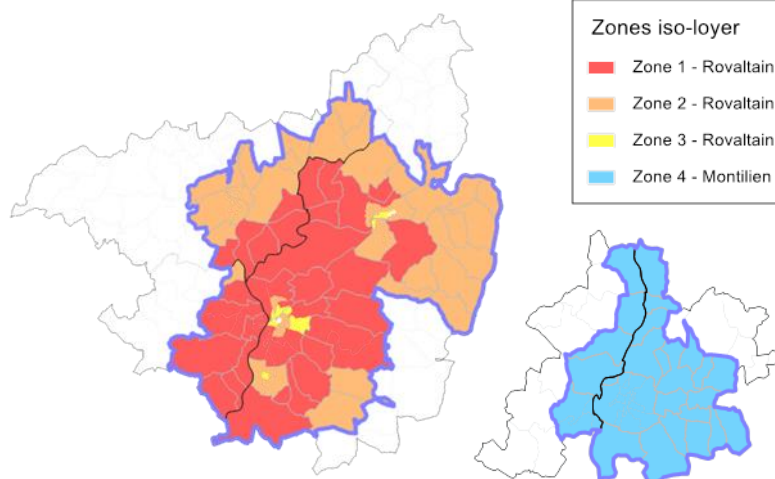
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

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	5.8 €	6.5 €	7.2 €	8.2 €	9.0 €	7.2 €	81 m ²	918
Zone 01 - Périphérie	6.3 €	7.0 €	7.5 €	8.7 €	9.7 €	7.8 €	81 m ²	335
Zone 02 - Quartiers mixtes	5.6 €	6.4 €	7.1 €	7.9 €	8.9 €	7.1 €	79 m ²	319
Zone 03 - Centres anciens	5.1 €	6.1 €	6.7 €	7.9 €	8.6 €	6.8 €	85 m ²	264
Montilien	6.0 €	6.8 €	7.6 €	8.2 €	8.9 €	7.3 €	87 m ²	152

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

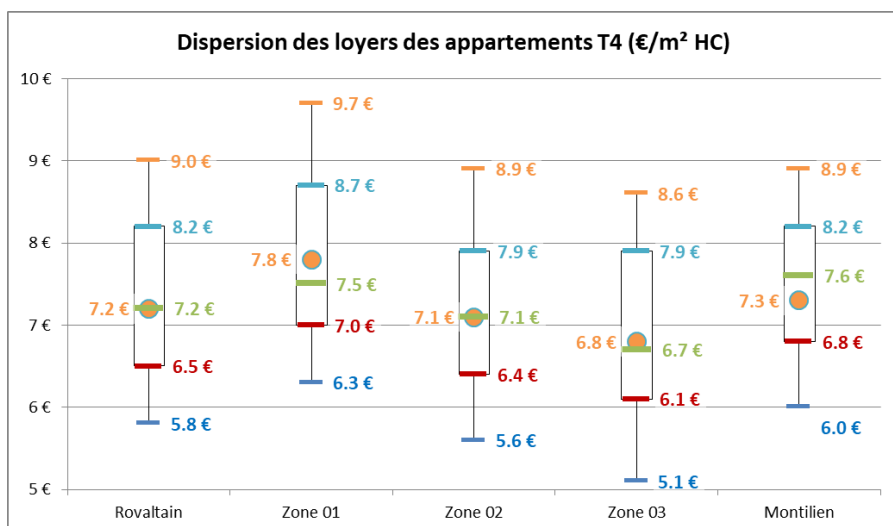
Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Le loyer médian sur le Montilien est plus élevé que sur le Rovaltain (respectivement 7.6 et 7.2 €/m²)

On observe un accroissement des loyers médians sur les zones 3, 2 et 1 du Rovaltain (respectivement 6.7, 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 3.2€ sur le Rovaltain et de 2.9€ sur le Montilien.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

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

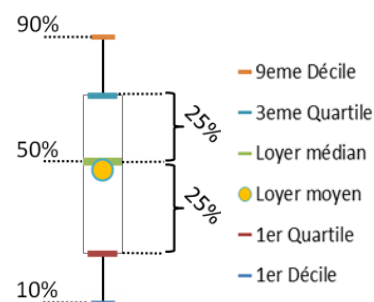
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

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

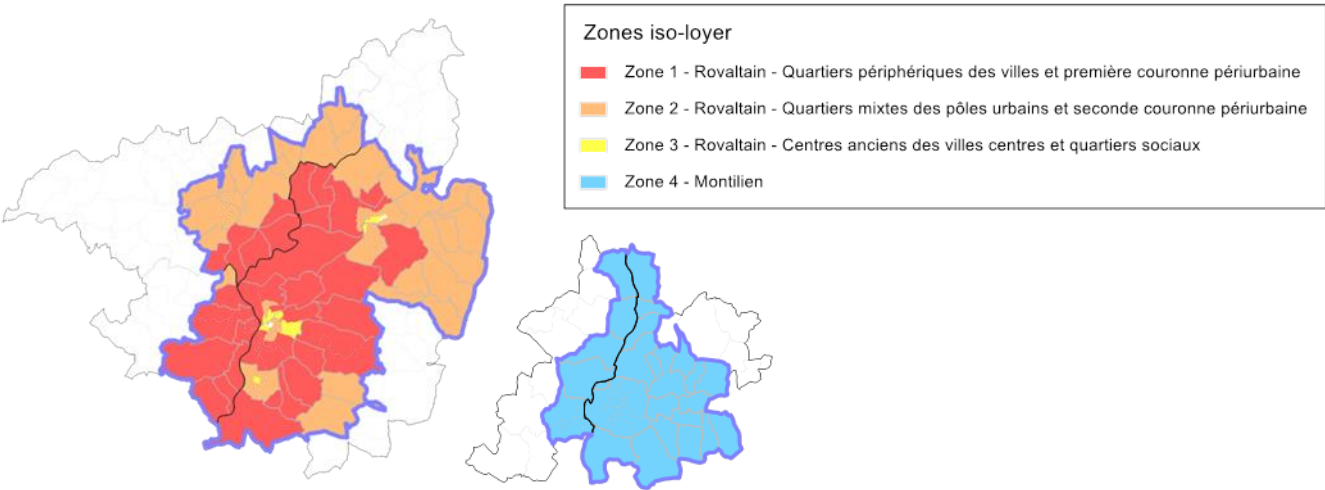
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

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 plus

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	5.3 €	5.6 €	6.3 €	7.4 €	8.5 €	6.5 €	109 m ²	302
Zone 01 - Périphérie	5.3 €	6.5 €	7.4 €	8.2 €	8.9 €	7.2 €	111 m ²	129
Zone 02 - Quartiers mixtes	5.1 €	5.5 €	6.2 €	6.9 €	7.6 €	6.2 €	108 m ²	85
Zone 03 - Centres anciens	5.0 €	5.4 €	5.8 €	6.4 €	7.5 €	6.0 €	107 m ²	88
Montilien	4.4 €	4.9 €	6.7 €	7.8 €	8.4 €	6.3 €	107 m ²	66

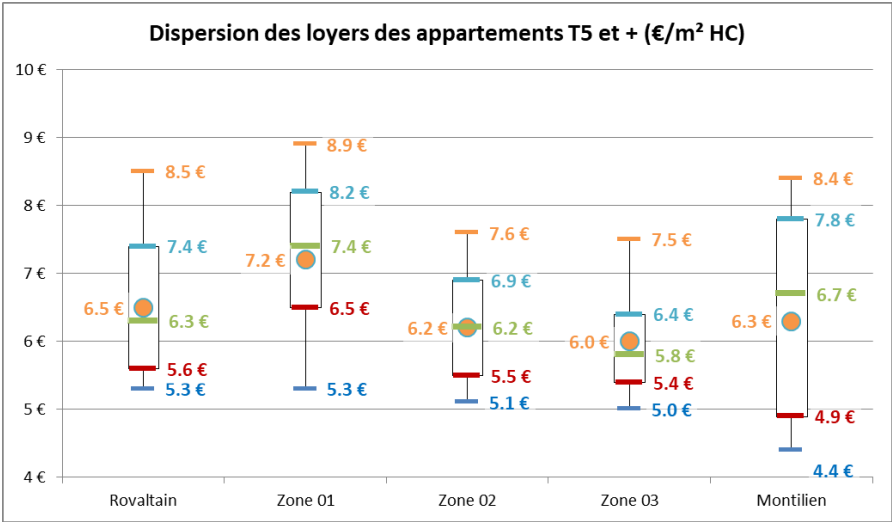
n.s = Non Significatif (moins de 50 références)
Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Le loyer médian est plus élevé sur le Montilien que sur le Rovaltain (respectivement 6.7 et 6.3 €/m²).

On observe une forte hiérarchie entre les zones 3, 2 et 1 du Rovaltain, les loyers médians passant de 5.8 à 6.2 puis à 7.4€/m².

On observe une prédominance des petits loyers sur le Rovaltain, mais à l'inverse une prédominance des loyers élevés sur le Montilien.

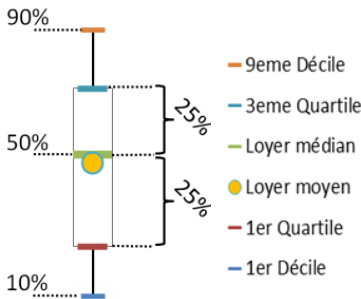
La dispersion inter-décile est plus forte sur le Montilien (4€) que sur le Rovaltain (3.2€)



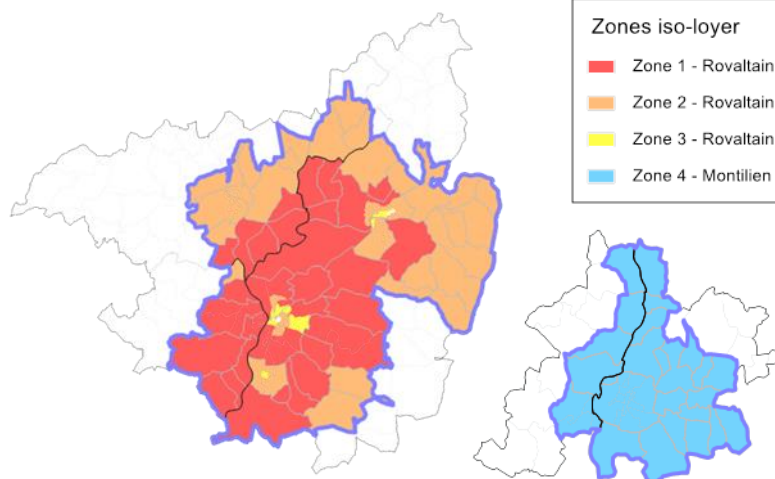
Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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



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

Maisons

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	5.5 €	6.7 €	8.1 €	9.1 €	10.1 €	7.6 €	94 m ²	446
Zone 01 - Périphérie	5.2 €	6.9 €	8.2 €	9.4 €	10.5 €	7.8 €	94 m ²	195
Zone 02 - Quartiers mixtes	5.5 €	6.6 €	8.0 €	8.7 €	9.8 €	7.5 €	96 m ²	202
Zone 03 - Centres anciens	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	49
Montilien	5.1 €	6.3 €	7.7 €	8.7 €	9.9 €	7.5 €	96 m ²	54

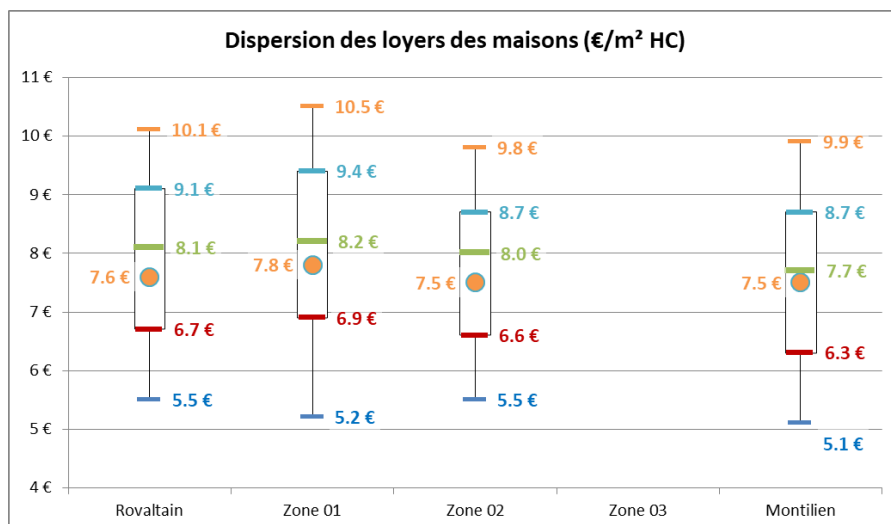
n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Le loyer médian des maisons est plus élevé sur le Rovaltain que sur le Montilien (respectivement 8.1 et 7.7 €/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 4.6€ pour le Rovaltain et 4.8€ pour le Montilien.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

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

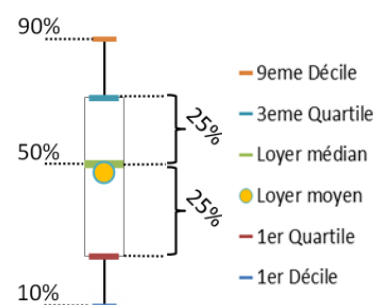
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

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 LOGEMENTS (LOYER 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 €	8.1 €	7.0 €	6.5 €	5.6 €	6.7 €	6.9 €
Loyer médian	10.9 €	9.4 €	7.9 €	7.2 €	6.3 €	8.1 €	8.2 €
3eme Quartile	12.6 €	10.9 €	9.0 €	8.2 €	7.4 €	9.1 €	9.5 €
Surface habitable moyenne	30 m²	47 m²	66 m²	81 m²	109 m²	94 m²	71 m²
Nb d'enquêtes	420	1268	1632	918	302	446	4986
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	10.2 €	8.6 €	7.3 €	7.0 €	6.5 €	6.9 €	7.3 €
Loyer médian	12.0 €	10.0 €	8.4 €	7.5 €	7.4 €	8.2 €	8.4 €
3eme Quartile	12.8 €	11.1 €	9.1 €	8.7 €	8.2 €	9.4 €	9.7 €
Surface habitable moyenne	30 m²	46 m²	68 m²	81 m²	111 m²	94 m²	75 m²
Nb d'enquêtes	145	448	622	335	129	195	1874
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	8.7 €	8.1 €	6.9 €	6.4 €	5.5 €	6.6 €	6.9 €
Loyer médian	10.8 €	9.5 €	7.7 €	7.1 €	6.2 €	8.0 €	8.0 €
3eme Quartile	11.7 €	10.9 €	9.1 €	7.9 €	6.9 €	8.7 €	9.3 €
Surface habitable moyenne	31 m²	47 m²	65 m²	79 m²	108 m²	96 m²	71 m²
Nb d'enquêtes	155	457	610	319	85	202	1828
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	9.4 €	7.6 €	6.8 €	6.1 €	5.4 €	n.s	6.5 €
Loyer médian	11.9 €	8.6 €	7.6 €	6.7 €	5.8 €	n.s	7.9 €
3eme Quartile	14.4 €	9.8 €	8.7 €	7.9 €	6.4 €	n.s	9.3 €
Surface habitable moyenne	29 m²	47 m²	65 m²	85 m²	107 m²	n.s	68 m²
Nb d'enquêtes	120	363	400	264	88	49	1284
Montilien							
1er Quartile	n.s	8.6 €	6.9 €	6.8 €	4.9 €	6.3 €	6.9 €
Loyer médian	n.s	10.0 €	7.7 €	7.6 €	6.7 €	7.7 €	7.9 €
3eme Quartile	n.s	10.6 €	8.7 €	8.2 €	7.8 €	8.7 €	9.4 €
Surface habitable moyenne	n.s	44 m²	67 m²	87 m²	107 m²	96 m²	74 m²
Nb d'enquêtes	44	287	298	152	66	54	901

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	297 €	370 €	450 €	499 €	600 €	585 €	428 €
Loyer médian	320 €	420 €	510 €	570 €	678 €	740 €	520 €
3eme Quartile	362 €	480 €	595 €	667 €	807 €	850 €	670 €
Surface habitable moyenne	30 m²	47 m²	66 m²	81 m²	109 m²	94 m²	71 m²
Nb d'enquêtes	420	1268	1632	918	302	446	4986
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	312 €	386 €	486 €	550 €	650 €	585 €	476 €
Loyer médian	340 €	460 €	550 €	630 €	799 €	688 €	579 €
3eme Quartile	371 €	508 €	650 €	700 €	890 €	830 €	700 €
Surface habitable moyenne	30 m²	46 m²	68 m²	81 m²	111 m²	94 m²	75 m²
Nb d'enquêtes	145	448	622	335	129	195	1874
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	295 €	370 €	437 €	480 €	570 €	608 €	420 €
Loyer médian	301 €	420 €	500 €	540 €	670 €	776 €	508 €
3eme Quartile	348 €	482 €	570 €	650 €	714 €	850 €	670 €
Surface habitable moyenne	31 m²	47 m²	65 m²	79 m²	108 m²	96 m²	71 m²
Nb d'enquêtes	155	457	610	319	85	202	1828
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	299 €	360 €	430 €	483 €	550 €	n.s	400 €
Loyer médian	320 €	400 €	496 €	550 €	620 €	n.s	476 €
3eme Quartile	389 €	440 €	560 €	600 €	700 €	n.s	600 €
Surface habitable moyenne	29 m²	47 m²	65 m²	85 m²	107 m²	n.s	68 m²
Nb d'enquêtes	120	363	400	264	88	49	1284
Montilien							
1er Quartile	n.s	363 €	450 €	535 €	570 €	600 €	440 €
Loyer médian	n.s	400 €	505 €	623 €	621 €	730 €	550 €
3eme Quartile	n.s	454 €	584 €	695 €	796 €	870 €	694 €
Surface habitable moyenne	n.s	44 m²	67 m²	87 m²	107 m²	96 m²	74 m²
Nb d'enquêtes	44	287	298	152	66	54	901

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	8.8 €	7.4 €	6.7 €	6.1 €	5.3 €	5.8 €	6.5 €
Loyer médian	10.5 €	8.7 €	7.6 €	6.8 €	6.2 €	7.1 €	7.7 €
3eme Quartile	12.3 €	10.0 €	8.7 €	7.9 €	7.4 €	8.7 €	9.1 €
Surface habitable moyenne	30 m²	46 m²	67 m²	86 m²	119 m²	90 m²	71 m²
Nb d'enquêtes	200	517	551	260	128	208	1864
1946-1970							
1er Quartile	8.4 €	7.7 €	6.8 €	6.5 €	5.3 €	5.5 €	6.6 €
Loyer médian	10.0 €	8.7 €	7.5 €	7.0 €	6.1 €	6.8 €	7.4 €
3eme Quartile	11.4 €	10.0 €	8.4 €	7.5 €	6.7 €	8.3 €	8.5 €
Surface habitable moyenne	31 m²	47 m²	62 m²	76 m²	107 m²	107 m²	70 m²
Nb d'enquêtes	82	244	574	379	56	80	1415
1971-1990							
1er Quartile	8.8 €	8.3 €	7.3 €	6.3 €	5.6 €	7.8 €	6.9 €
Loyer médian	10.5 €	9.4 €	8.2 €	7.1 €	6.2 €	8.1 €	8.0 €
3eme Quartile	12.2 €	10.9 €	9.4 €	7.7 €	6.5 €	9.3 €	9.6 €
Surface habitable moyenne	33 m²	44 m²	66 m²	80 m²	99 m²	87 m²	70 m²
Nb d'enquêtes	76	151	111	123	56	53	570
1991-2005							
1er Quartile	n.s	9.6 €	7.5 €	7.1 €	n.s	n.s	7.9 €
Loyer médian	n.s	10.4 €	8.7 €	8.5 €	n.s	n.s	9.3 €
3eme Quartile	n.s	11.3 €	9.6 €	9.1 €	n.s	n.s	10.6 €
Surface habitable moyenne	n.s	47 m²	70 m²	83 m²	n.s	n.s	67 m²
Nb d'enquêtes	31	168	152	68	25	40	484
Après 2005							
1er Quartile	n.s	9.8 €	8.6 €	8.2 €	n.s	8.3 €	8.4 €
Loyer médian	n.s	10.5 €	9.1 €	8.7 €	n.s	8.6 €	8.8 €
3eme Quartile	n.s	11.0 €	9.4 €	9.2 €	n.s	9.5 €	9.8 €
Surface habitable moyenne	n.s	50 m²	71 m²	84 m²	n.s	95 m²	81 m²
Nb d'enquêtes	31	188	244	88	37	65	653

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	7.2 €	6.7 €	n.s	n.s	n.s	6.3 €
Loyer médian	n.s	9.4 €	7.9 €	n.s	n.s	n.s	7.7 €
3eme Quartile	n.s	10.5 €	8.5 €	n.s	n.s	n.s	9.1 €
Surface habitable moyenn	n.s	44 m ²	66 m ²	n.s	n.s	n.s	71 m ²
Nb d'enquêtes	21	72	88	47	28	28	284
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	6.7 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.4 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	8.6 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	70 m ²
Nb d'enquêtes	5	15	42	32	6	4	104
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	10.0 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	72 m ²
Nb d'enquêtes	5	15	17	11	9	5	62
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	6.9 €
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 moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	89 m ²
Nb d'enquêtes	0	9	28	23	6	8	74
Après 2005							
1er Quartile	n.s	9.2 €	8.1 €	n.s	n.s	n.s	8.1 €
Loyer médian	n.s	10.1 €	8.8 €	n.s	n.s	n.s	9.2 €
3eme Quartile	n.s	10.9 €	9.7 €	n.s	n.s	n.s	10.1 €
Surface habitable moyenn	n.s	45 m ²	67 m ²	n.s	n.s	n.s	75 m ²
Nb d'enquêtes	13	176	123	39	17	9	377

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	285 €	358 €	432 €	500 €	620 €	480 €	400 €
Loyer médian	305 €	390 €	500 €	575 €	711 €	613 €	495 €
3eme Quartile	335 €	440 €	570 €	681 €	870 €	755 €	613 €
Surface habitable moyenne	30 m²	46 m²	67 m²	86 m²	119 m²	90 m²	71 m²
Nb d'enquêtes	200	517	551	260	128	208	1864
1946-1970							
1er Quartile	289 €	369 €	418 €	469 €	575 €	599 €	412 €
Loyer médian	300 €	400 €	459 €	500 €	670 €	706 €	480 €
3eme Quartile	319 €	440 €	500 €	555 €	678 €	839 €	557 €
Surface habitable moyenne	31 m²	47 m²	62 m²	76 m²	107 m²	107 m²	70 m²
Nb d'enquêtes	82	244	574	379	56	80	1415
1971-1990							
1er Quartile	296 €	360 €	500 €	466 €	550 €	508 €	445 €
Loyer médian	330 €	400 €	520 €	550 €	600 €	720 €	519 €
3eme Quartile	376 €	450 €	598 €	616 €	658 €	800 €	627 €
Surface habitable moyenne	33 m²	44 m²	66 m²	80 m²	99 m²	87 m²	70 m²
Nb d'enquêtes	76	151	111	123	56	53	570
1991-2005							
1er Quartile	n.s	438 €	520 €	630 €	n.s	n.s	480 €
Loyer médian	n.s	490 €	581 €	667 €	n.s	n.s	550 €
3eme Quartile	n.s	523 €	671 €	770 €	n.s	n.s	694 €
Surface habitable moyenne	n.s	47 m²	70 m²	83 m²	n.s	n.s	67 m²
Nb d'enquêtes	31	168	152	68	25	40	484
Après 2005							
1er Quartile	n.s	470 €	586 €	670 €	n.s	740 €	600 €
Loyer médian	n.s	515 €	636 €	705 €	n.s	800 €	700 €
3eme Quartile	n.s	557 €	687 €	750 €	n.s	864 €	810 €
Surface habitable moyenne	n.s	50 m²	71 m²	84 m²	n.s	95 m²	81 m²
Nb d'enquêtes	31	188	244	88	37	65	653

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	350 €	450 €	n.s	n.s	n.s	403 €
Loyer médian	n.s	380 €	500 €	n.s	n.s	n.s	490 €
3eme Quartile	n.s	420 €	550 €	n.s	n.s	n.s	600 €
Surface habitable moyenn	n.s	44 m²	66 m²	n.s	n.s	n.s	71 m²
Nb d'enquêtes	21	72	88	47	28	28	284
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	437 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	520 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	600 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	70 m²
Nb d'enquêtes	5	15	42	32	6	4	104
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	389 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	535 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	621 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	72 m²
Nb d'enquêtes	5	15	17	11	9	5	62
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	480 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	606 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	918 €
Surface habitable moyenn	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	89 m²
Nb d'enquêtes	0	9	28	23	6	8	74
Après 2005							
1er Quartile	n.s	403 €	506 €	n.s	n.s	n.s	491 €
Loyer médian	n.s	450 €	580 €	n.s	n.s	n.s	694 €
3eme Quartile	n.s	500 €	634 €	n.s	n.s	n.s	802 €
Surface habitable moyenn	n.s	45 m²	67 m²	n.s	n.s	n.s	75 m²
Nb d'enquêtes	13	176	123	39	17	9	377

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	7.9€	8.0€	7.8€	7.6€
1er Quartile	6.9€	7.1€	6.8€	6.7€
Loyer médian	8.3€	8.3€	7.7€	8.1€
3eme Quartile	9.6€	9.4€	9.3€	9.6€
Surface habitable moyenne	68 m ²	74 m ²	71 m ²	71 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>1460</i>	<i>1638</i>	<i>954</i>	<i>934</i>
Zone 01 - Périphérie				
Loyer moyen	8.4€	8.2€	8.1€	7.6€
1er Quartile	7.3€	7.5€	7.1€	6.5€
Loyer médian	8.8€	8.4€	8.4€	7.9€
3eme Quartile	10.0€	9.5€	9.5€	9.6€
Surface habitable moyenne	67 m ²	78 m ²	75 m ²	81 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>530</i>	<i>607</i>	<i>379</i>	<i>358</i>
Zone 02 - Quartiers mixtes				
Loyer moyen	7.7€	7.8€	7.8€	7.9€
1er Quartile	6.6€	7.0€	6.8€	6.8€
Loyer médian	8.1€	7.9€	7.7€	8.3€
3eme Quartile	9.2€	9.2€	9.3€	9.6€
Surface habitable moyenne	71 m ²	74 m ²	69 m ²	66 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>539</i>	<i>612</i>	<i>326</i>	<i>351</i>
Zone 03 - Centres anciens				
Loyer moyen	7.8€	7.9€	7.2€	7.0€
1er Quartile	6.7€	6.7€	6.4€	5.5€
Loyer médian	8.1€	8.1€	7.1€	7.7€
3eme Quartile	9.5€	9.6€	8.6€	8.8€
Surface habitable moyenne	66 m ²	68 m ²	70 m ²	68 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>391</i>	<i>419</i>	<i>249</i>	<i>225</i>
Montilien				
Loyer moyen	8.0€	7.9€	7.3€	7.8€
1er Quartile	7.4€	7.0€	6.1€	6.7€
Loyer médian	8.0€	8.3€	7.7€	8.3€
3eme Quartile	9.5€	9.4€	8.7€	9.8€
Surface habitable moyenne	70 m ²	76 m ²	78 m ²	73 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>313</i>	<i>294</i>	<i>167</i>	<i>127</i>

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	542 €	595 €	553 €	545 €
1er Quartile	410 €	457 €	435 €	420 €
Loyer médian	500 €	550 €	508 €	511 €
3eme Quartile	640 €	700 €	670 €	660 €
Surface habitable moyenne	68 m²	74 m²	71 m²	71 m²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>1460</i>	<i>1638</i>	<i>954</i>	<i>934</i>
Zone 01 - Périphérie				
Loyer moyen	561 €	640 €	603 €	618 €
1er Quartile	446 €	496 €	495 €	498 €
Loyer médian	530 €	607 €	580 €	620 €
3eme Quartile	650 €	711 €	735 €	700 €
Surface habitable moyenne	67 m²	78 m²	75 m²	81 m²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>530</i>	<i>607</i>	<i>379</i>	<i>358</i>
Zone 02 - Quartiers mixtes				
Loyer moyen	544 €	582 €	537 €	518 €
1er Quartile	413 €	450 €	420 €	412 €
Loyer médian	500 €	545 €	500 €	498 €
3eme Quartile	655 €	700 €	629 €	601 €
Surface habitable moyenne	71 m²	74 m²	69 m²	66 m²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>539</i>	<i>612</i>	<i>326</i>	<i>351</i>
Zone 03 - Centres anciens				
Loyer moyen	511 €	537 €	504 €	474 €
1er Quartile	390 €	404 €	408 €	372 €
Loyer médian	480 €	500 €	460 €	460 €
3eme Quartile	600 €	626 €	565 €	538 €
Surface habitable moyenne	66 m²	68 m²	70 m²	68 m²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>391</i>	<i>419</i>	<i>249</i>	<i>225</i>
Montilien				
Loyer moyen	560 €	600 €	568 €	570 €
1er Quartile	425 €	423 €	450 €	430 €
Loyer médian	540 €	550 €	550 €	555 €
3eme Quartile	621 €	729 €	695 €	694 €
Surface habitable moyenne	70 m²	76 m²	78 m²	73 m²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>313</i>	<i>294</i>	<i>167</i>	<i>127</i>

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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 €	6.9 €	6.6 €	5.3 €	6.5 €	6.9 €
Loyer médian	11.9 €	9.3 €	7.9 €	7.3 €	6.2 €	8.0 €	8.3 €
3eme Quartile	12.8 €	11.0 €	8.9 €	8.2 €	6.7 €	9.3 €	9.6 €
Surface habitable moyenne	30 m²	45 m²	66 m²	81 m²	112 m²	96 m²	68 m²
Nb d'enquêtes	159	397	481	224	82	117	1460
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	n.s	8.3 €	7.3 €	7.1 €	n.s	n.s	7.3 €
Loyer médian	n.s	9.6 €	8.2 €	7.9 €	n.s	n.s	8.8 €
3eme Quartile	n.s	11.2 €	8.9 €	9.7 €	n.s	n.s	10.0 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m²	67 m²	78 m²	n.s	n.s	67 m²
Nb d'enquêtes	48	156	167	73	39	47	530
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	8.4 €	8.4 €	6.7 €	6.6 €	n.s	6.4 €	6.6 €
Loyer médian	10.0 €	9.5 €	8.2 €	7.3 €	n.s	7.4 €	8.1 €
3eme Quartile	10.9 €	11.0 €	8.8 €	8.2 €	n.s	8.0 €	9.2 €
Surface habitable moyenne	33 m²	45 m²	65 m²	80 m²	n.s	115 m²	71 m²
Nb d'enquêtes	56	144	179	84	22	54	539
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	10.0 €	7.0 €	6.9 €	6.0 €	n.s	n.s	6.7 €
Loyer médian	11.9 €	8.6 €	7.5 €	6.4 €	n.s	n.s	8.1 €
3eme Quartile	14.4 €	9.9 €	8.9 €	7.9 €	n.s	n.s	9.5 €
Surface habitable moyenne	29 m²	46 m²	66 m²	85 m²	n.s	n.s	66 m²
Nb d'enquêtes	55	97	135	67	21	16	391
Montilien							
1er Quartile	n.s	8.6 €	7.1 €	n.s	n.s	n.s	7.4 €
Loyer médian	n.s	9.9 €	7.7 €	n.s	n.s	n.s	8.0 €
3eme Quartile	n.s	10.6 €	8.8 €	n.s	n.s	n.s	9.5 €
Surface habitable moyenne	n.s	43 m²	68 m²	n.s	n.s	n.s	70 m²
Nb d'enquêtes	19	108	101	44	23	18	313

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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 €	365 €	438 €	523 €	570 €	600 €	410 €
Loyer médian	335 €	415 €	500 €	595 €	637 €	740 €	500 €
3eme Quartile	385 €	465 €	590 €	660 €	810 €	864 €	640 €
Surface habitable moyenne	30 m²	45 m²	66 m²	81 m²	112 m²	96 m²	68 m²
Nb d'enquêtes	159	397	481	224	82	117	1460
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	n.s	385 €	490 €	550 €	n.s	n.s	446 €
Loyer médian	n.s	440 €	530 €	630 €	n.s	n.s	530 €
3eme Quartile	n.s	470 €	600 €	665 €	n.s	n.s	650 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m²	67 m²	78 m²	n.s	n.s	67 m²
Nb d'enquêtes	48	156	167	73	39	47	530
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	295 €	365 €	430 €	501 €	n.s	755 €	413 €
Loyer médian	302 €	410 €	485 €	556 €	n.s	820 €	500 €
3eme Quartile	355 €	477 €	580 €	720 €	n.s	900 €	655 €
Surface habitable moyenne	33 m²	45 m²	65 m²	80 m²	n.s	115 m²	71 m²
Nb d'enquêtes	56	144	179	84	22	54	539
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	310 €	360 €	425 €	500 €	n.s	n.s	390 €
Loyer médian	327 €	400 €	500 €	550 €	n.s	n.s	480 €
3eme Quartile	389 €	415 €	581 €	600 €	n.s	n.s	600 €
Surface habitable moyenne	29 m²	46 m²	66 m²	85 m²	n.s	n.s	66 m²
Nb d'enquêtes	55	97	135	67	21	16	391
Ensemble							
1er Quartile	n.s	360 €	460 €	n.s	n.s	n.s	425 €
Loyer médian	n.s	380 €	533 €	n.s	n.s	n.s	540 €
3eme Quartile	n.s	430 €	580 €	n.s	n.s	n.s	621 €
Surface habitable moyenne	n.s	43 m²	68 m²	n.s	n.s	n.s	70 m²
Nb d'enquêtes	19	108	101	44	23	18	313

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- 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	8.8 €	7.5 €	6.7 €	6.2 €	n.s	6.0 €	6.6 €
Loyer médian	10.8 €	8.7 €	7.7 €	6.5 €	n.s	6.7 €	7.7 €
3eme Quartile	12.5 €	10.5 €	8.9 €	7.1 €	n.s	9.6 €	9.4 €
Surface habitable moyenne	30 m²	46 m²	67 m²	86 m²	n.s	93 m²	70 m²
Nb d'enquêtes	83	168	176	65	36	56	584
1946-1970							
1er Quartile	n.s	7.8 €	6.8 €	6.5 €	n.s	n.s	6.6 €
Loyer médian	n.s	8.9 €	7.7 €	6.9 €	n.s	n.s	7.7 €
3eme Quartile	n.s	9.7 €	8.3 €	7.5 €	n.s	n.s	8.7 €
Surface habitable moyenne	n.s	44 m²	63 m²	72 m²	n.s	n.s	67 m²
Nb d'enquêtes	26	79	154	89	14	19	381
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	6.5 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.4 €
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	72 m²
Nb d'enquêtes	21	39	37	20	14	12	143
1991-2005							
1er Quartile	n.s	10.3 €	n.s	n.s	n.s	n.s	8.4 €
Loyer médian	n.s	10.6 €	n.s	n.s	n.s	n.s	9.7 €
3eme Quartile	n.s	11.3 €	n.s	n.s	n.s	n.s	11.3 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m²	n.s	n.s	n.s	n.s	58 m²
Nb d'enquêtes	11	61	44	17	8	9	150
Après 2005							
1er Quartile	n.s	n.s	8.6 €	n.s	n.s	n.s	8.4 €
Loyer médian	n.s	n.s	9.1 €	n.s	n.s	n.s	9.1 €
3eme Quartile	n.s	n.s	9.8 €	n.s	n.s	n.s	10.1 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	69 m²	n.s	n.s	n.s	76 m²
Nb d'enquêtes	18	50	70	33	10	21	202

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	6.5 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.6 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	8.7 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	66 m²
Nb d'enquêtes	10	20	27	12	10	9	88
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	2	9	10	9	1	2	33
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	2	4	6	2	4	2	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	5	10	6	1	1	23
Après 2005							
1er Quartile	n.s	7.9 €	n.s	n.s	n.s	n.s	8.4 €
Loyer médian	n.s	9.9 €	n.s	n.s	n.s	n.s	9.4 €
3eme Quartile	n.s	10.8 €	n.s	n.s	n.s	n.s	9.9 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m²	n.s	n.s	n.s	n.s	71 m²
Nb d'enquêtes	5	70	48	15	7	4	149

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	287 €	360 €	430 €	520 €	n.s	490 €	400 €
Loyer médian	301 €	390 €	510 €	575 €	n.s	645 €	490 €
3eme Quartile	354 €	440 €	590 €	605 €	n.s	800 €	613 €
Surface habitable moyenne	30 m²	46 m²	67 m²	86 m²	n.s	93 m²	70 m²
Nb d'enquêtes	83	168	176	65	36	56	584
1946-1970							
1er Quartile	n.s	365 €	424 €	445 €	n.s	n.s	400 €
Loyer médian	n.s	380 €	450 €	506 €	n.s	n.s	450 €
3eme Quartile	n.s	410 €	500 €	550 €	n.s	n.s	550 €
Surface habitable moyenne	n.s	44 m²	63 m²	72 m²	n.s	n.s	67 m²
Nb d'enquêtes	26	79	154	89	14	19	381
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	446 €
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	600 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	72 m²
Nb d'enquêtes	21	39	37	20	14	12	143
1991-2005							
1er Quartile	n.s	435 €	n.s	n.s	n.s	n.s	415 €
Loyer médian	n.s	470 €	n.s	n.s	n.s	n.s	505 €
3eme Quartile	n.s	516 €	n.s	n.s	n.s	n.s	630 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m²	n.s	n.s	n.s	n.s	58 m²
Nb d'enquêtes	11	61	44	17	8	9	150
Après 2005							
1er Quartile	n.s	n.s	590 €	n.s	n.s	n.s	550 €
Loyer médian	n.s	n.s	650 €	n.s	n.s	n.s	690 €
3eme Quartile	n.s	n.s	690 €	n.s	n.s	n.s	810 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	69 m²	n.s	n.s	n.s	76 m²
Nb d'enquêtes	18	50	70	33	10	21	202

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	420 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	490 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	600 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	66 m²
Nb d'enquêtes	10	20	27	12	10	9	88
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	2	9	10	9	1	2	33
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	2	4	6	2	4	2	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	5	10	6	1	1	23
Après 2005							
1er Quartile	n.s	340 €	n.s	n.s	n.s	n.s	460 €
Loyer médian	n.s	439 €	n.s	n.s	n.s	n.s	610 €
3eme Quartile	n.s	492 €	n.s	n.s	n.s	n.s	855 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m²	n.s	n.s	n.s	n.s	71 m²
Nb d'enquêtes	5	70	48	15	7	4	149

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

Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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'OLL. Il permet de hiérarchiser les quartiers en fonction de leur niveau de loyer.

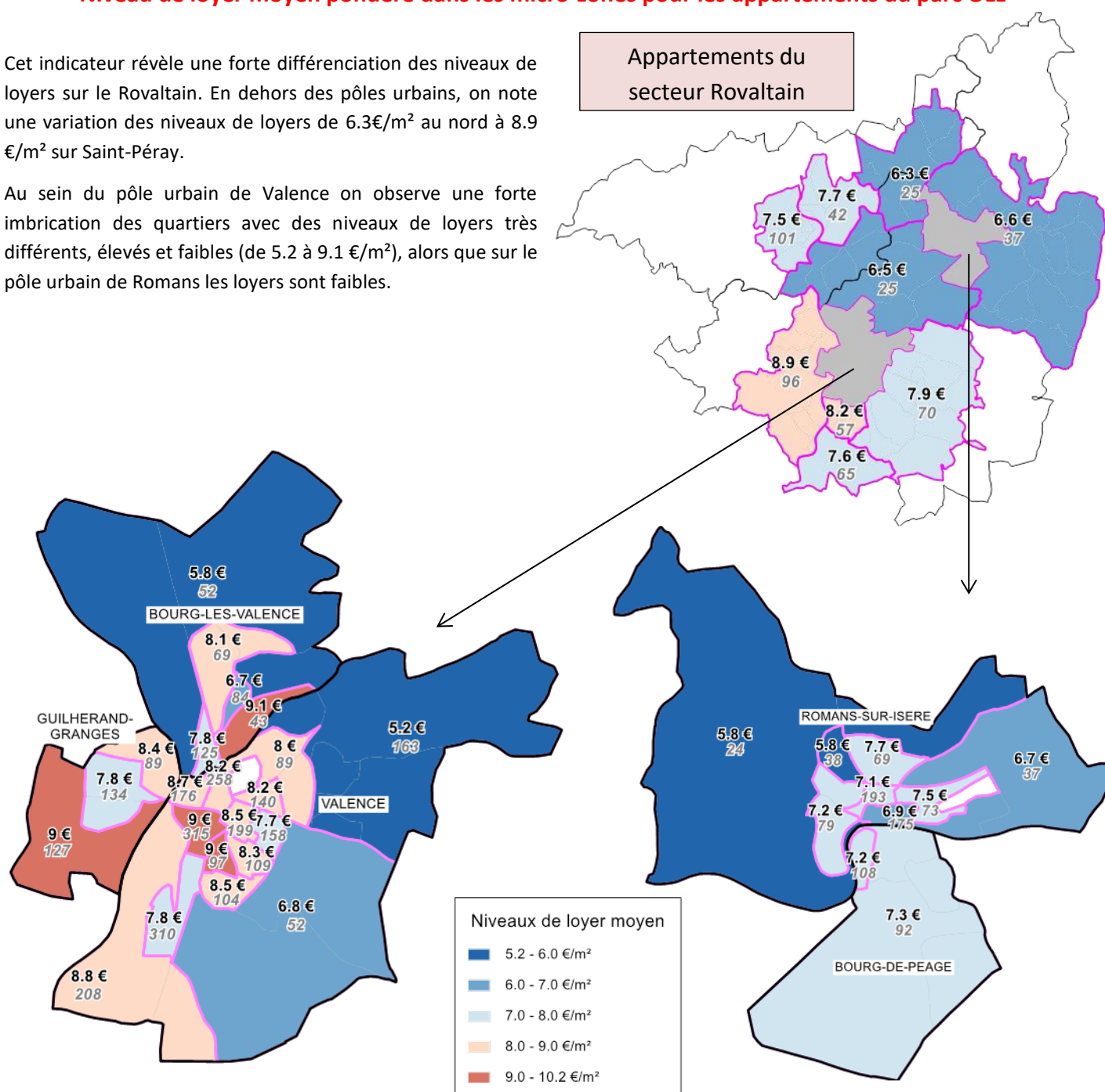
Pour les cartes des appartements et des maisons, cet indicateur est présenté à partir de 5 logements dans la micro-zone.

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

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 6.3€/m² au nord à 8.9 €/m² sur 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 9.1 €/m²), alors que sur le pôle urbain de Romans les loyers sont faibles.

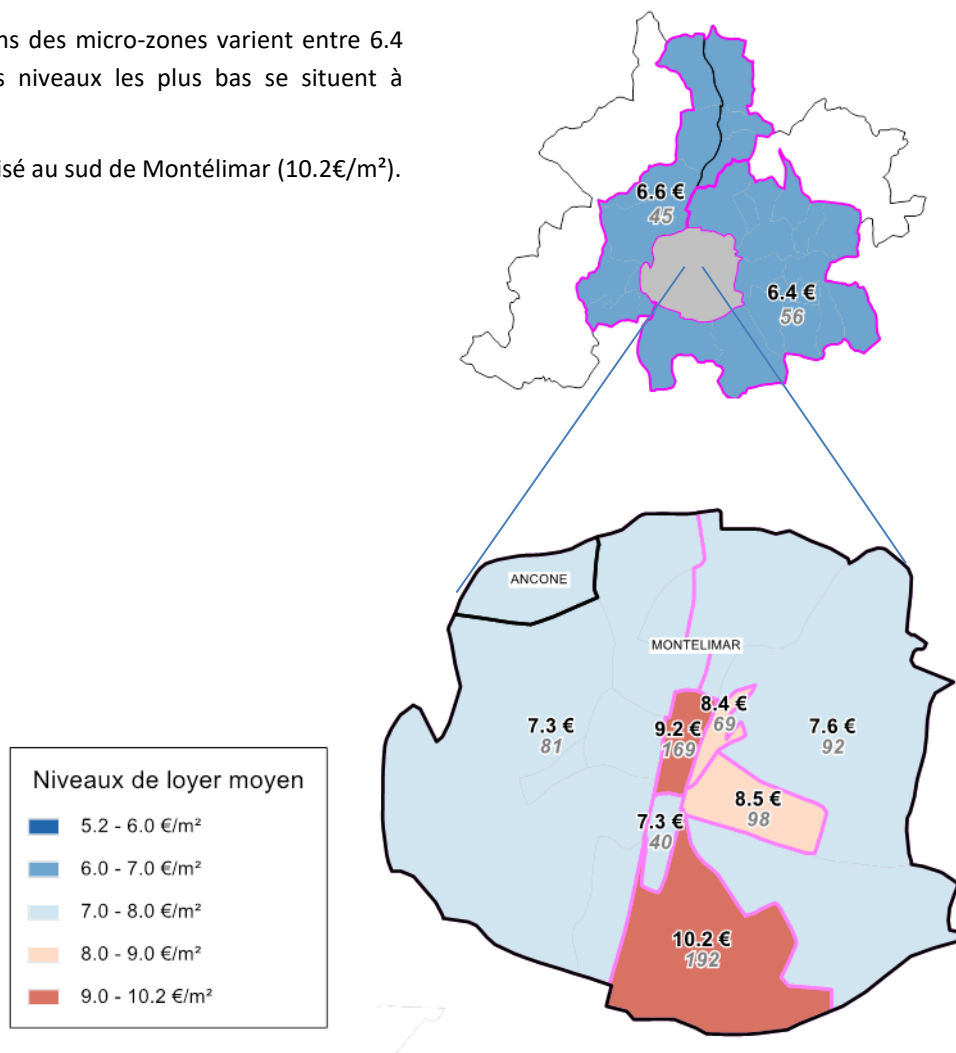


Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

Appartements du Secteur Montilien

Sur le Montilien, les loyers moyens des micro-zones varient entre 6.4 et 10.2 €/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 (10.2€/m²).



Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

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

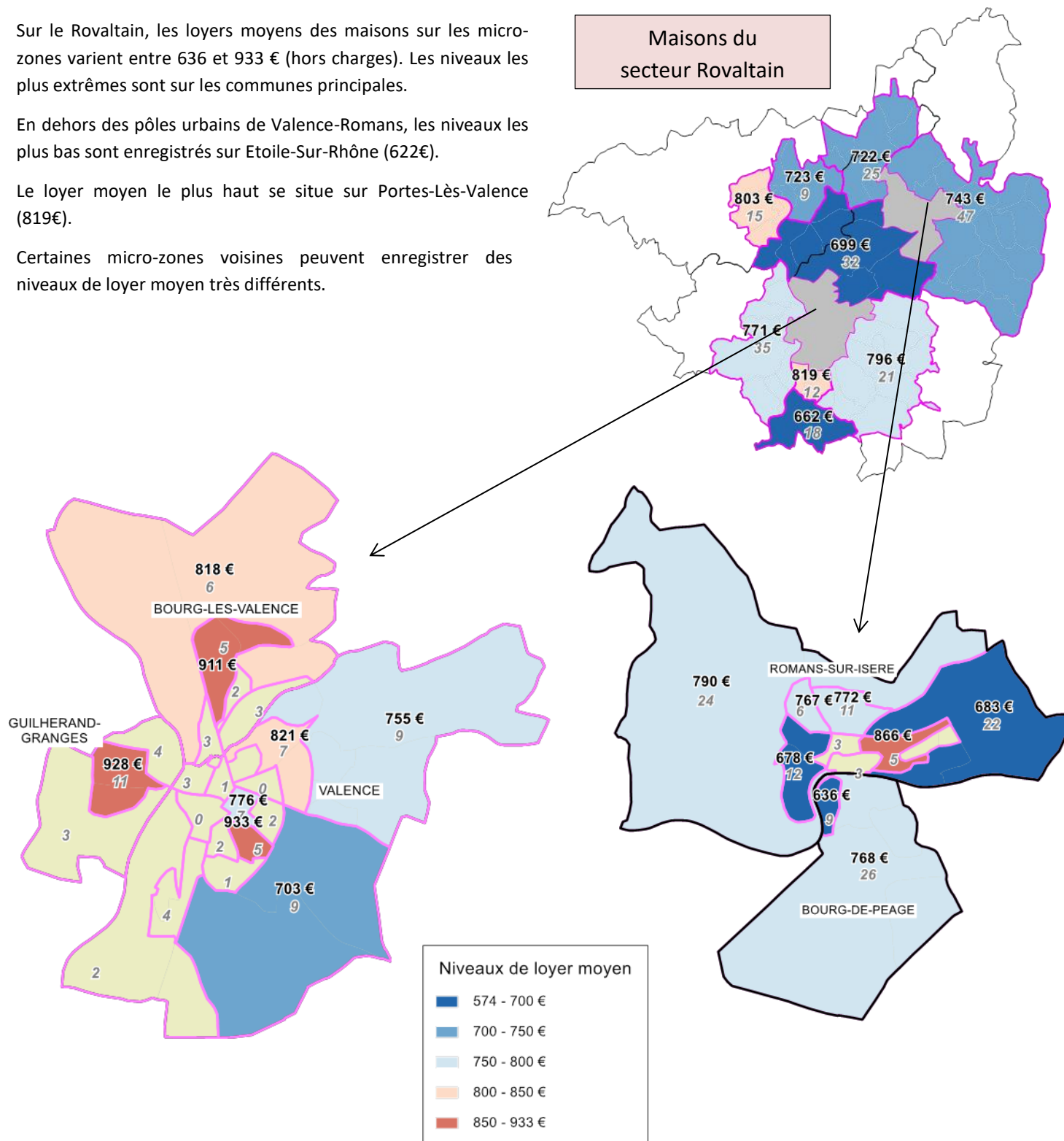
AVERTISSEMENT : Les effectifs sur les maisons sont dans l'ensemble faibles par micro-zones.

Sur le Rovaltain, les loyers moyens des maisons sur les micro-zones varient entre 636 et 933 € (hors charges). Les niveaux les plus extrêmes sont sur les communes principales.

En dehors des pôles urbains de Valence-Romans, les niveaux les plus bas sont enregistrés sur Etoile-Sur-Rhône (622€).

Le loyer moyen le plus haut se situe sur Portes-Lès-Valence (819€).

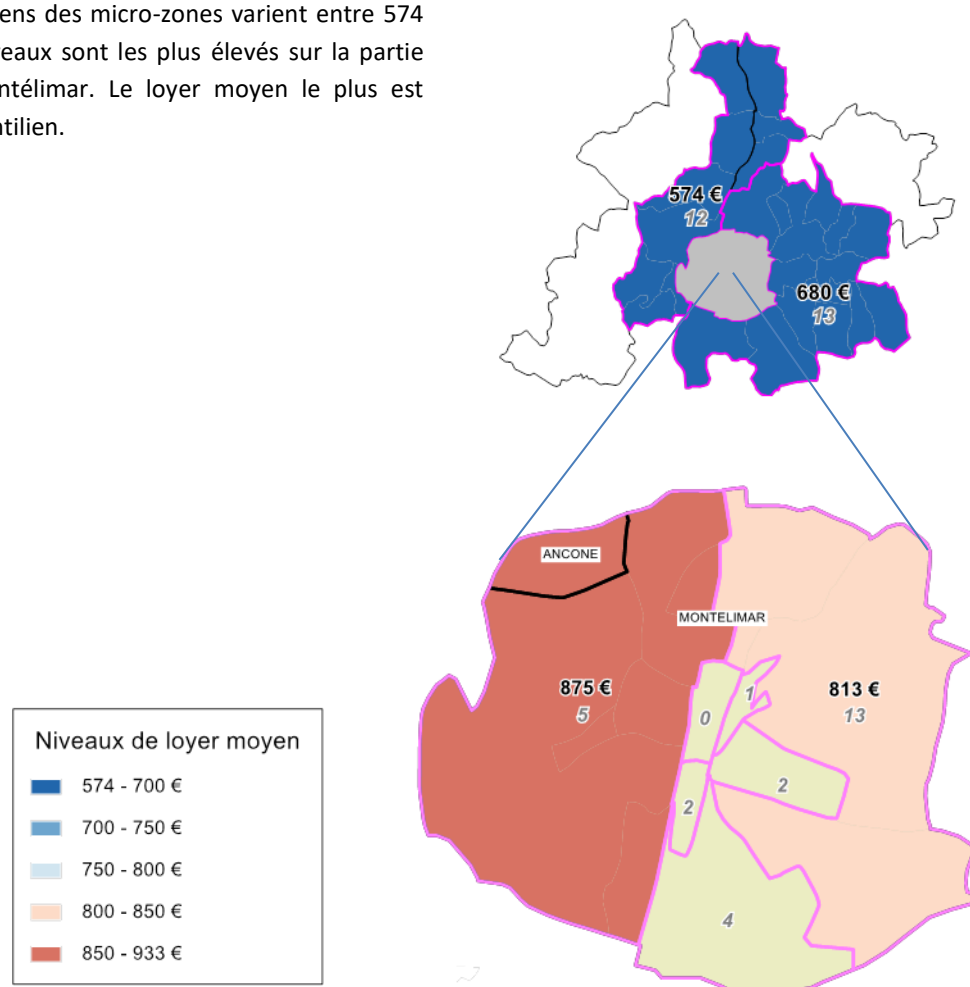
Certaines micro-zones voisines peuvent enregistrer des niveaux de loyer moyen très différents.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2019

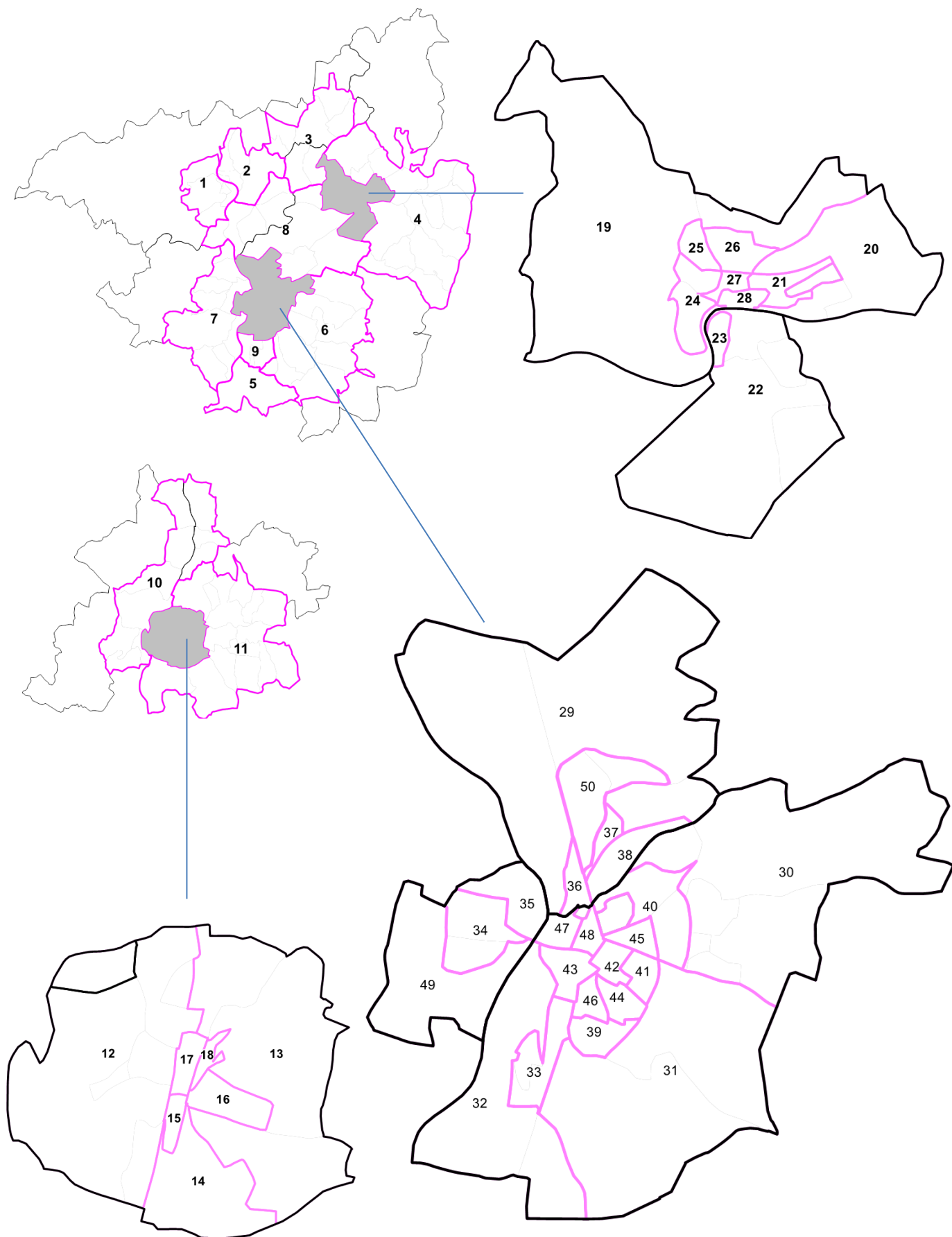
Maisons du Secteur Montilien

Sur le Montilien, les loyers moyens des micro-zones varient entre 574 et 875 € (hors charges). Les niveaux sont les plus élevés sur la partie Ouest de la commune de Montélimar. Le loyer moyen le plus est localisé à l'ouest du secteur Montilien.



Source: OLL Drôme-Ardèche 2019

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 (€/m²)	Nombre de référence	Indicateur de loyer (€)
Tournonais	1	96	7.4	13	764
Hermitage	2	46	8.1	12	672
Herbasse	3	29	6.1	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	6.5	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	6.3	10	645
Plaine de Montélimar	11	60	6.4	14	681
Montélimar Ouest Ancône	12	103	7.3	5	844
Montélimar Est	13	72	7.0	12	814
Les Blaches-Les Champs	14	221	9.9	2	n.s
Nocaze	15	45	7.7	2	n.s
Alexis-Montlouis	16	97	9.1	1	n.s
Ville Basse	17	156	8.7	1	n.s
Ville Haute	18	56	8.3	2	n.s
Rural	19	15	6.6	22	769
Pierrotte-Chateaufleury	20	46	7.1	11	731
Est-Pavillonnaire	21	63	7.3	4	n.s
Parisière-Maladière	22	89	7.1	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	7.6	9	781
Centre-Ville	27	180	7.1	4	n.s
Centre-Historique	28	134	6.6	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	9.0	2	n.s
Valensolles-Calvaire	33	217	7.9	3	n.s
Centre Ville-Savine	34	118	7.8	11	863
Dunant-Mialan	35	84	8.6	5	704
Vieux Bourg	36	101	7.6	3	n.s
Jean Moulin	37	57	6.8	0	n.s
Chony	38	53	9.2	0	n.s
Les-Beaumes	39	97	8.5	1	n.s
Charran-Blanche	40	79	8.1	8	801
Grand-Charran	41	138	7.6	3	n.s
Alpes	42	169	8.6	7	731
Gare	43	283	9.0	0	n.s
Les-Moulins	44	108	8.4	4	n.s
Romans	45	102	8.0	1	n.s
Jappe-Renard	46	85	8.8	2	n.s
Centre-Basse-Ville	47	156	8.5	2	n.s
Centre-Boulevards	48	246	7.9	1	n.s
Bord-du-Rhone-Village	49	91	9.0	5	850
Valentin-Allet	50	58	8.1	4	n.s
ROVALTAÏN					
Pôle urbains de Valence		2378	8.1	52	557
Pôles urbains de Romans		688	7.2	86	692
Secteur Rovaltain		4507	7.8	424	692
MONTILÏEN					
Pôle urbain de Montélimar		741	8.6	27	553
Secteur Montilien		842	8.3	52	590

n.s= Non-Significatif

Source: OLL Drôme-Ardèche 2019



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



avec les territoires
et les professionnels