

## AU SOMMAIRE

L'ENQUÊTE LOYERS 2017	4
LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE	6
LES NIVEAUX DE LOYER EN 2017, RÉSULTATS DE L'OLL	7
ANNEXES	15

# LES DONNÉES DU TERRITOIRE

## | Enquête loyers 2017 |



### L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS, UN DISPOSITIF DE CONNAISSANCE DU MARCHÉ

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) promulguée en mars 2014 a instauré la mise en place d'Observatoires Locaux des

Loyers (OLL) avec un double objectif :

- Améliorer l'information du public, disposer d'une connaissance du marché locatif privé,
- Cibler plus finement les politiques publiques conduites dans le domaine du logement.

Dès 2012, une expérimentation nationale sur la mise en place d'Observatoires Locaux des Loyers a été lancée par le Ministère du Logement. Le territoire du Sud Loire proche Haute-Loire a été retenu parmi 17 autres sites pilotes.

En 2018, le réseau compte 28 observatoires pour 48 agglomérations observées (cf. illustration n°2). Parmi eux, quatre sont agréés (Paris et sa zone urbaine, zone urbaine d'Alençon, Ville de Lille, Rennes Métropole). L'agrément assure une certaine qualité de l'enquête, car rend obligatoire la transmission des données loyers par les professionnels de l'immobilier.

Cet observatoire a toute son importance sur le territoire Sud Loire proche Haute-Loire où la question de l'adéquation des loyers par rapport à la qualité du parc et à la solvabilité des locataires se pose. Il permet de disposer de données fiables et comparables dont les résultats peuvent amener à ajuster certaines politiques publiques locales. Il permet la construction en continu d'un partenariat avec les professionnels immobiliers locaux avec lesquels les résultats sont partagés.

En 2017, l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire couvre un territoire de 241 communes représentant environ 661 300 habitants. Le territoire d'observation prend en compte les limites des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de 2018. Il est découpé en 4 zones : hyper-centre de Saint-Etienne, ville de Saint-Etienne hors hyper-centre, Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne, et la grande couronne (illustration n°4).

**2. Cartographie :** Source : observatoires-des-loyers.org, mars 2018 /

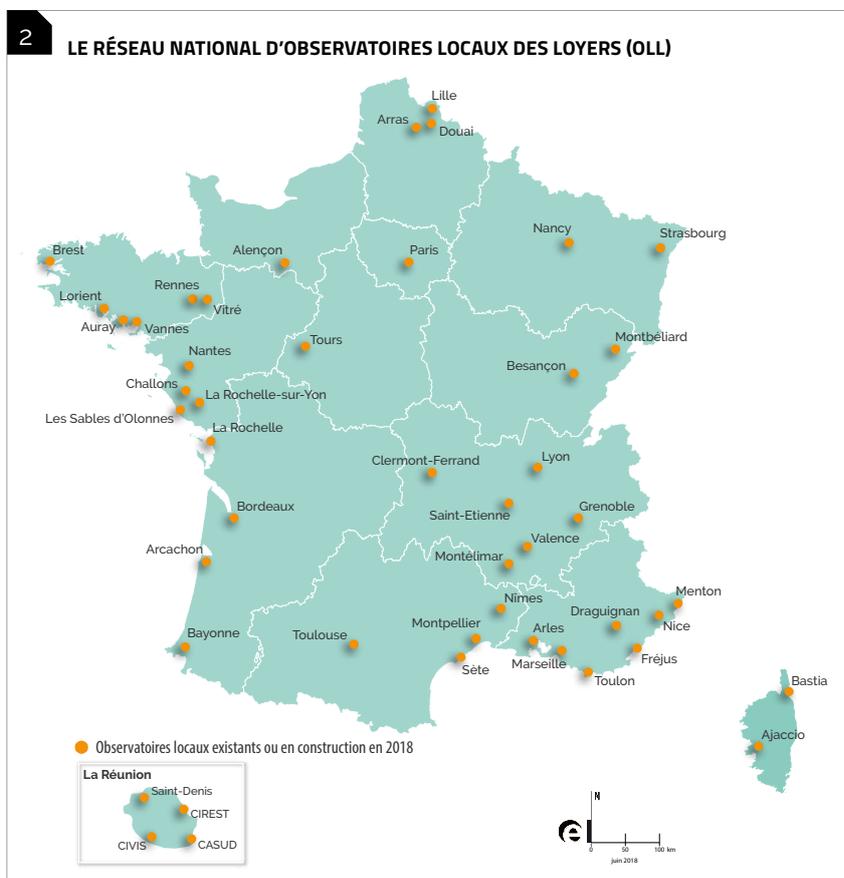
**3. Photo :** Immeubles, La Feuilletière, Villars - © epures /

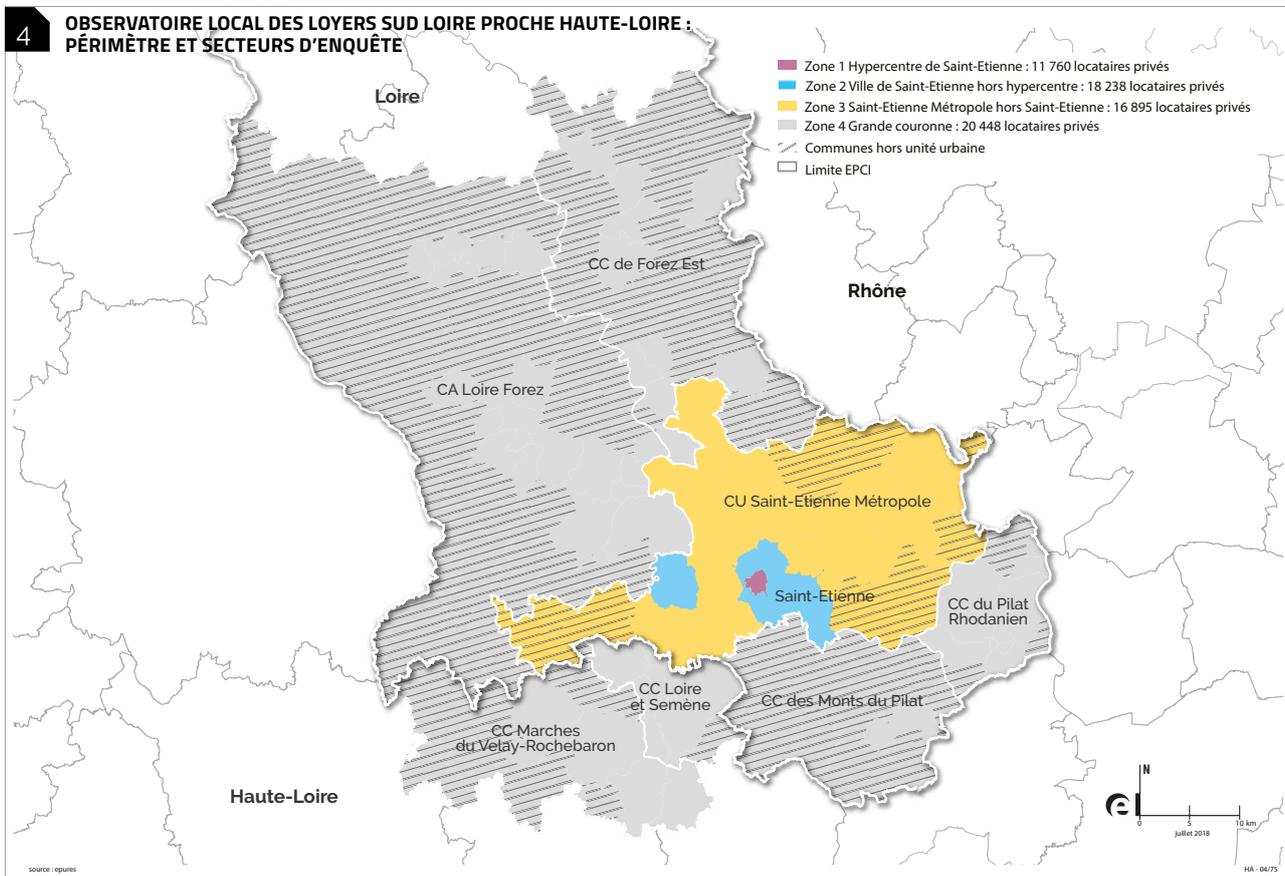
**4. Cartographie :** Source : Insee, RP2014, tableau détaillé logement, traitement epures, 2018 /

N.B. : Les limites d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont celles de 2017.

**5. Photo :** Copropriété, rue des Docteurs Charcot, Saint-Etienne - © epures /

**6. Photo :** Logements collectifs, rue de la République, Saint-Etienne - © epures





# L'ENQUÊTE LOYERS 2017

**1. schéma** : Source : epures, 2018 /

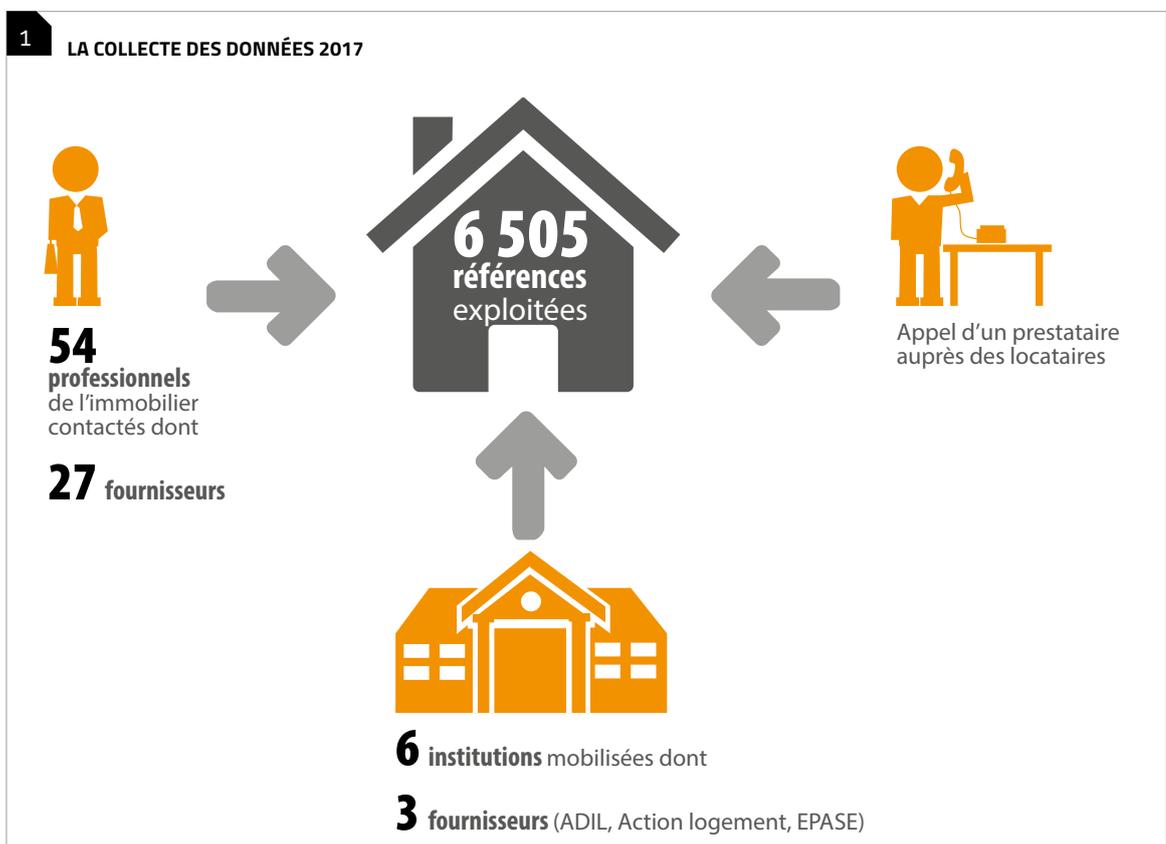
**2. photo** : Place de l'Hôtel de Ville,  
Saint-Etienne - © epures

\* Dispersion : éloignement plus ou moins important par rapport à une valeur centrale choisie. Dans cette enquête, la valeur centrale est le loyer médian.

L'Observatoire Local des Loyers (OLL) Sud Loire proche Haute-Loire applique la méthode nationale de recueil de la donnée. Elle est réalisée auprès de différents professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de bien, notaires...) et d'organismes institutionnels (ADIL, Action Logement, Apil, Unpi, EPASE). En parallèle, un échantillon de locataires dont le logement est en gestion directe est contacté par un

prestataire spécialisé dans les études téléphoniques (Cf. schéma n° 1).

D'une année à l'autre, le nombre de références recueillies progresse, principalement du fait d'une visibilité plus grande du dispositif. Malgré tout, des améliorations sont attendues dans la collecte, en particulier sur les logements individuels, sur les logements neufs et sur les secteurs en dehors de la ville de Saint-Etienne.



## Point méthodologique

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé 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.

L'observatoire recueille les données, réalise un premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence des données, les enrichit, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources et procède à l'élimination des doublons. L'observatoire transmet ensuite les données au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2017 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). L'ANIL 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 et de procéder 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 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.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de **6 505 logements locatifs privés loués vides**, dont **875 en gestion directe** et **5 630 en gestion déléguée à un professionnel** (schéma n° 1). Seuls les résultats établis à partir 50 enquêtes minimum sont présentés dans ce document.

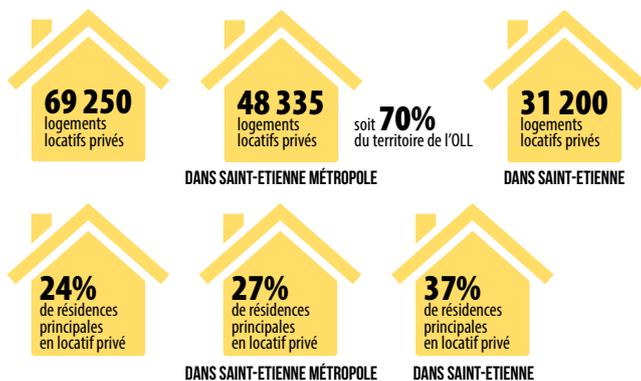
L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.



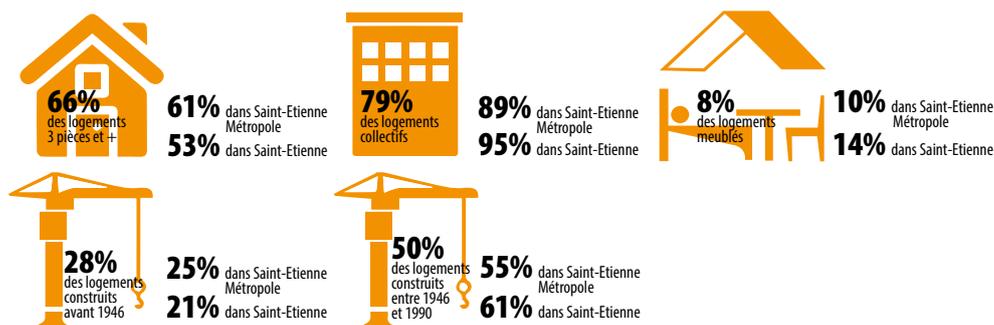
# LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE

## LE PARC LOCATIF PRIVE SUR LE PERIMETRE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS (OLL)

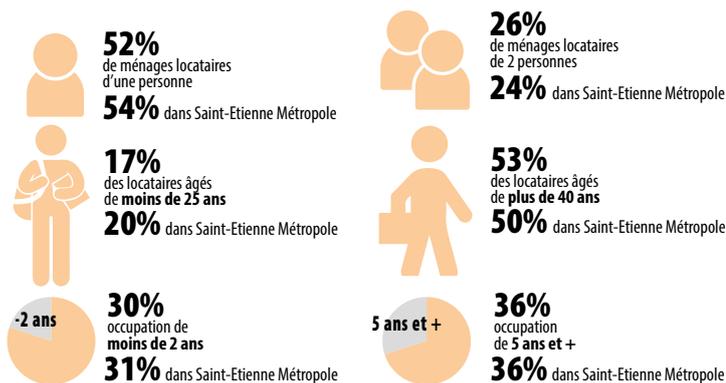
### LA RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ



### LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

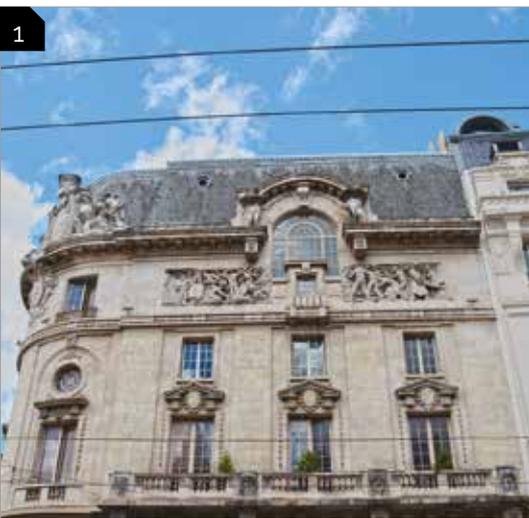


### LES LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ



Source : INSEE 2015, traitement epures

# LES NIVEAUX DE LOYER EN 2017, **RÉSULTATS** | de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire |



1. Photo : Hôtel des Ingénieurs, rue du Grand Moulin, Saint-Etienne - ©epures /

2.3.4. tableaux : Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018.

\* 1<sup>er</sup> quartile : valeur au m<sup>2</sup> pour laquelle 25% des loyers au m<sup>2</sup> sont au-dessous et 75% des loyers au m<sup>2</sup> sont au-dessus.

\*\* Loyer médian : La médiane est le nombre au centre d'une liste de variables ordonnées. Elle correspond plus précisément à un pourcentage cumulé de 50%, c'est-à-dire que 50% des valeurs sont supérieures à la médiane et 50% lui sont inférieures. Comparée à la moyenne, la médiane donne une valeur plus exacte et réaliste des prix auxquels la plupart des gens sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

\*\*\* 3<sup>e</sup> quartile : valeur au m<sup>2</sup> pour laquelle 75% des loyers au m<sup>2</sup> sont au-dessous et 25% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

Le loyer médian pour l'ensemble du territoire de l'observatoire est de 6,9€/m<sup>2</sup>. 50% des loyers sont compris entre 5,9€/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile) et 8,2€/m<sup>2</sup> (3<sup>e</sup> quartile). (Tableau n°2).

La dispersion des loyers au m<sup>2</sup> est un peu plus importante pour les maisons.

Cela peut s'expliquer par une plus grande diversité de caractéristiques des maisons (qualité, taille, localisation, niveau d'équipement, extérieur d'agrément...). Les niveaux de loyers mensuels en euros et les surfaces sont aussi plus importants pour les maisons que pour les appartements.

## LOYERS MOYENS ET MEDIANS HORS CHARGES DANS LE SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2017

2	Ensemble	Maisons	Appartements
Surface habitable moyenne	73 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	493 €	645 €	455 €
Loyer moyen	6,7 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile*	5,9 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian**	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile***	8,2 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	6 505	545	5 960

## NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE, EN 2017

3	Ensemble		Appartements
Loyer moyen	447 €	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	65 m <sup>2</sup>		64 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	350 €	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	420 €	7,0 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	513 €	8,1 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	4 202		4 143

## LOYERS MOYENS ET MEDIANS HORS CHARGES DANS SAINT-ETIENNE METROPOLE (VILLE DE SAINT-ETIENNE COMPRIS), EN 2017

4	Ensemble		Maisons	Appartements
Loyer moyen	493 €	6,7 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	73 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	374 €	5,9 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	465 €	6,9 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	575 €	8,2 €/m <sup>2</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	5 427		205	5 222

### UN DES LOYERS LES PLUS BAS PARMIS LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

En comparaison à l'ensemble des observatoires locaux (pour lesquels la donnée est disponible), le Sud Loire proche Haute-Loire observe l'un des loyers médians les plus bas (465€), après ceux enregistrés sur l'agglomération brestoise et la Communauté urbaine d'Alençon (graphique n°5).

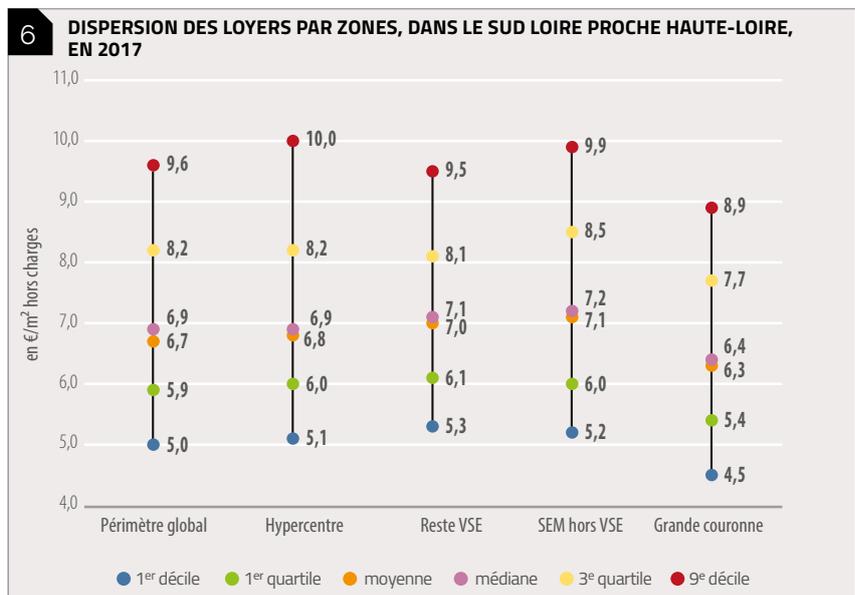
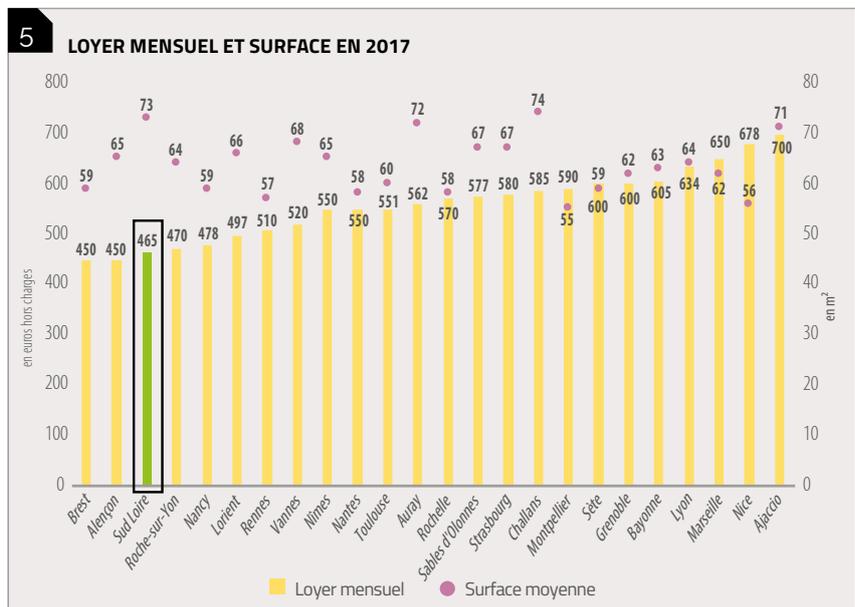
En parallèle, le territoire propose des logements locatifs de grande taille, en moyenne de 73 m<sup>2</sup>, surface proche de celle proposée sur la Communauté de communes de Challans en Vendée (74 m<sup>2</sup>), ou bien sur celle d'Auray dans la Morbihan (72 m<sup>2</sup>).

De ce fait, loyer mensuel bas et grande surface de logement contribuent à un niveau faible de loyer en €/m<sup>2</sup>.

### DES LOYERS TRES ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Les deux zones Sud Loire proche Haute Loire (périmètre global de l'étude) et hyper-centre de Saint-Etienne observent le même loyer médian à 6,9€/m<sup>2</sup>. Les loyers médians les plus élevés sont observés sur la métropole hors ville de Saint-Etienne (7,2€/m<sup>2</sup>) et sur cette dernière hors hyper-centre (7,1€/m<sup>2</sup>). A l'inverse, la grande couronne qui regroupe des ensembles urbains, péri-urbains et ruraux, présente le loyer médian le plus faible (6,4 €/m<sup>2</sup>). (Graphique n°6 et carte de l'hyper-centre en annexe).

L'hyper-centre de Saint-Etienne est un secteur très abordable probablement lié à une présence de logements plus grands, moins récents, moins chers au m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la vacance des logements tire les loyers vers le bas. Les propriétaires bailleurs sont disposés à réduire le niveau de loyer



**5. graphique :** Sources : Observatoires Locaux des Loyers 2017 ; traitement epures /

**6. graphique :** Sources : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2017 ; traitement epures

N.B. : il s'agit du territoire du Sud Loire dans le parc public et du Sud Loire et proche Haute-Loire dans le parc privé.

Prudence sur la comparaison du loyer moyen car la structure du parc de logements est différente selon qu'il est question du parc privé ou du parc public.

**7. 8. graphiques :** RPLS, traitement DDT ; Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures

\*\*\*\* Le loyer de marché ou dit « de relocation » est le loyer versé par le locataire installé depuis moins d'1 an dans le logement. Ce loyer est un bon indicateur du marché locatif privé. Il donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec les autres niveaux de loyers permet de mesurer les tensions sur le marché.

pour garantir une occupation de leur logement. En parallèle, les locataires sont plus exigeants et souhaitent un bon rapport qualité-prix.

Malgré un loyer médian faible, l'hyper-centre de Saint-Etienne observe une plus forte dispersion des loyers en comparaison aux autres secteurs (graphique n°6). 10% des logements ont un loyer supérieur à 10 €/m<sup>2</sup> (9<sup>e</sup> décile). L'hyper-centre de Saint-Etienne offre une gamme de logements relativement large.

### DES LOYERS PRIVES SUPERIEURS AUX LOYERS SOCIAUX, MAIS AVEC UN ECART REDUIT

Les niveaux de loyers des logements collectifs dans le parc public sont inférieurs à ceux du parc privé, quelle que soit la taille du logement (graphique n°7). En moyenne, le parc social est 26% plus abordable que le privé.

Il faut noter que l'écart de loyer entre le parc privé et le parc public est réduit sur le territoire Sud Loire. Plus le logement est grand, moins l'écart de niveau de loyer (en €/m<sup>2</sup>) est important.

En outre, sur les 4 zones d'étude, près de 10% des loyers observés (1<sup>er</sup> décile) ont des niveaux proches ou inférieurs au loyer moyen observé dans le parc social, autour de 5€/m<sup>2</sup> hors charges. Une part du parc privé correspond à du parc social de fait.

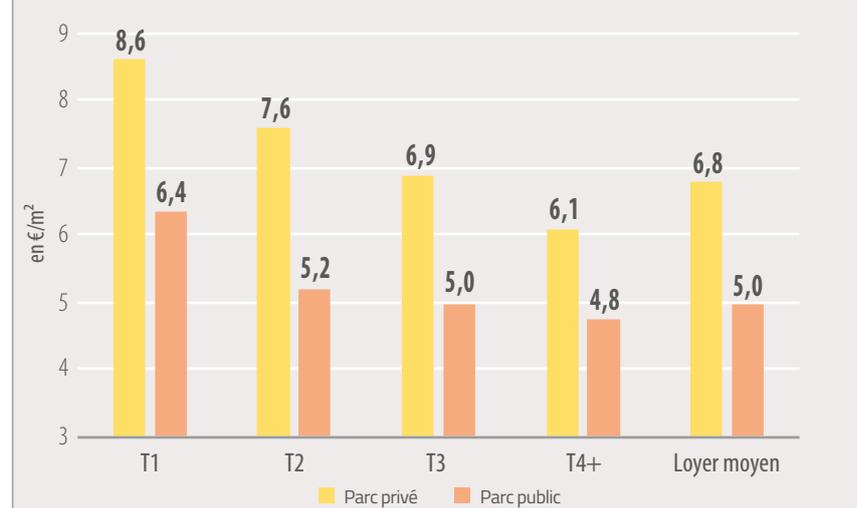
### UN LOYER DE MARCHÉ LEGEREMENT PLUS ELEVE QUE L'ENSEMBLE

Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian de marché\*\*\*\* est de 7,1€/m<sup>2</sup> en 2017 (graphique n°8). Il est proche des autres niveaux de loyers déclinés par date d'emménagement du locataire. Le saut à la relocation n'est donc pas observé dans le Sud

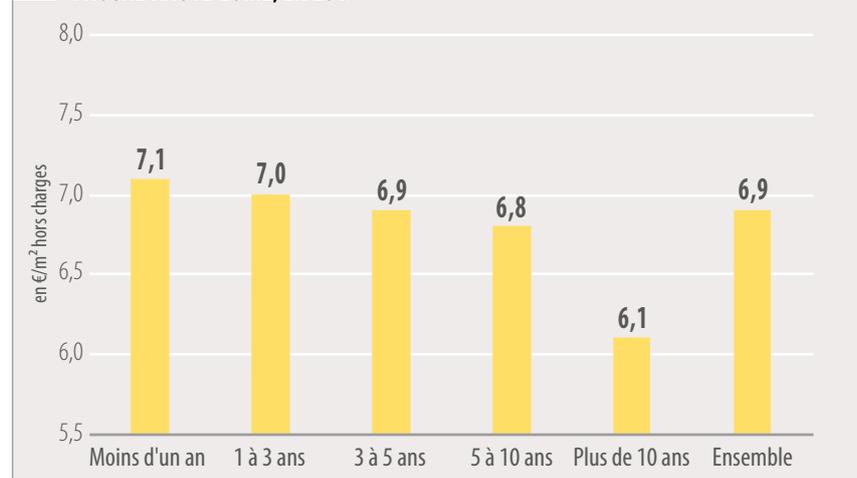
Loire proche Haute-Loire, à l'image d'un territoire au marché détendu.

Toutefois, on peut noter que le loyer de marché est supérieur de 0,20 €/m<sup>2</sup> au loyer d'ensemble, et qu'un gap s'observe entre le loyer médian des logements emménagés depuis plus de 10 ans et celui des logements emménagés depuis 10 ans ou moins, +0,7€/m<sup>2</sup>.

**7 COMPARAISON DES LOYERS MOYENS EN €/M HORS CHARGES DES APPARTEMENTS DANS LES PARCS PRIVES ET PUBLICS, EN 2017 DANS LE SUD LOIRE**



**8 LOYERS MEDIANS SELON L'ANCIENNETE D'EMMENGEMENT, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2017**



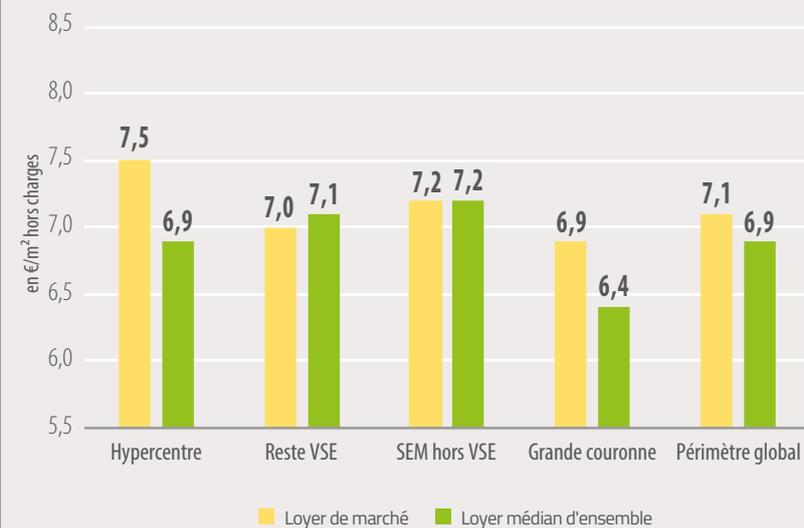
Des disparités sont observées entre les différentes zones étudiées (graphique n°9). L'hyper-centre enregistre le loyer de marché médian le plus élevé (7,5€/m<sup>2</sup>), ainsi que l'écart le plus important avec le loyer d'ensemble (+0,60€/m<sup>2</sup>). Cet écart plus élevé est peut-être un indice d'un marché qui redémarre ; il sera opportun de la suivre dans les prochaines années. Cela peut interroger sur une éventuelle ré-attractivité du centre-ville.

On observe également une corrélation entre taille du logement et loyer de marché. Plus le logement est petit et plus il a un niveau de loyer à la relocation élevé (cf. graphique n° 10).

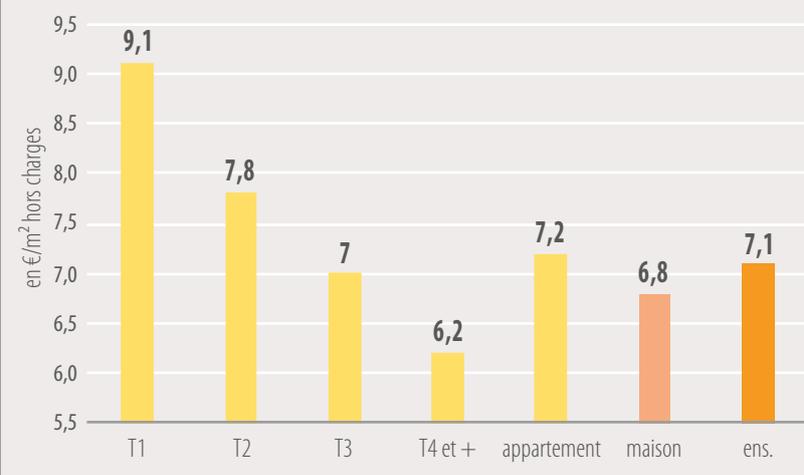
Le Sud Loire proche Haute-Loire présente le loyer de marché le plus faible parmi les autres OLL (graphique n° 12). L'écart avec le loyer d'ensemble est identique à celui de la Communauté de communes de Challans en Vendée, et de l'agglomération de Vannes dans le Morbihan (0,20 €/m<sup>2</sup>).



9 LOYERS DE MARCHÉ COMPARES AUX LOYERS D'ENSEMBLE, EN 2017



10 LOYERS DE MARCHÉ SELON LA TAILLE DU LOGEMENT, EN 2017



9. 10. 13. graphiques : Sources : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, traitements epures / 11. Photo : Immeuble, Villars - ©epures /

12. graphique : Sources : Observatoires Locaux des Loyers ; traitements epures

\*\*\*\*\* Le loyer de marché ou dit « de relocation » est le loyer versé par le locataire installé depuis moins d'1 an dans le logement. Ce loyer est un bon indicateur du marché locatif privé. Il donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec les autres niveaux de loyers permet de mesurer les tensions sur le marché.

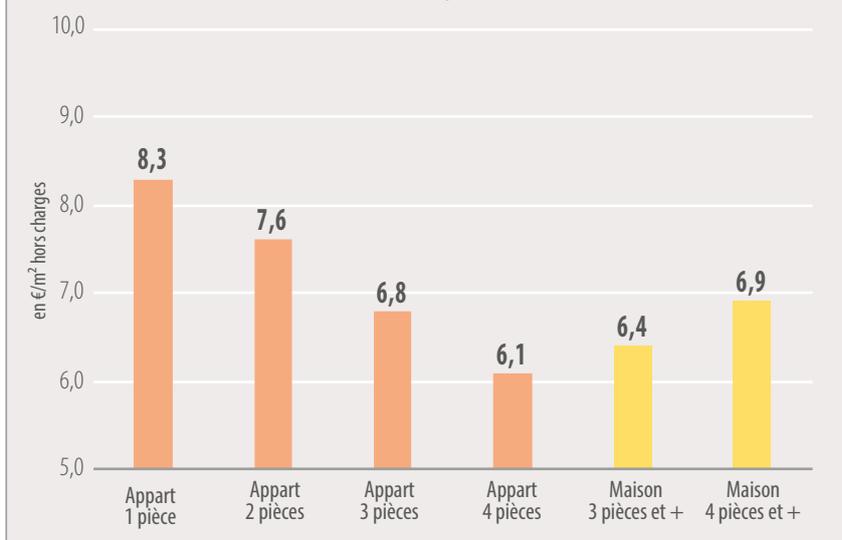
## 12 LOYERS DE MARCHÉ COMPARES AUX LOYERS D'ENSEMBLE, EN 2017



## 4-6- DES LOYERS INVERSEMENT PROPORTIONNELS AU NOMBRE DE PIÈCES

La relation décroissante entre taille du logement et niveau de loyer au m<sup>2</sup> se vérifie dans le Sud Loire proche Haute-Loire (graphique n° 13). Alors que le loyer médian est de 6,1€/m<sup>2</sup> pour un appartement de 4 pièces et plus, il s'élève à 8,3€/m<sup>2</sup> pour un appartement d'une seule pièce, soit un écart de 2,2€/m<sup>2</sup>.

## 13 LOYERS MEDIANS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2017



Toutefois, le Sud Loire proche Haute Loire présente des loyers médians sur les petits logements très inférieurs à ceux observés dans les autres OLL et un écart plus faible entre les typologies de logements (graphique n°14). En particulier, les loyers des logements d'une seule pièce sont nettement plus chers que les autres typologies de logements dans les autres territoires. Dans certaines des agglomérations, les écarts semblent étroitement liés à la tension induite par la présence d'étudiants sur le marché des appartements d'une pièce.

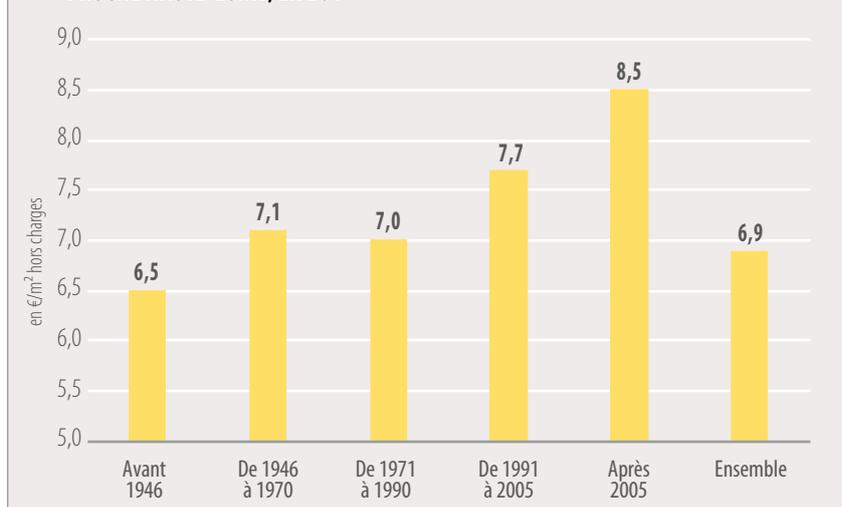
Dans plusieurs territoires observés, y compris le Sud Loire proche Haute-Loire, le mode de logements en colocation devient une alternative aux petits logements. Les bailleurs se sont adaptés à ce marché en étant moins réticents à proposer des baux en colocation.

#### 4-7- UNE CORRELATION ENTRE ANCIENNETE DU LOGEMENT ET NIVEAU DE LOYER

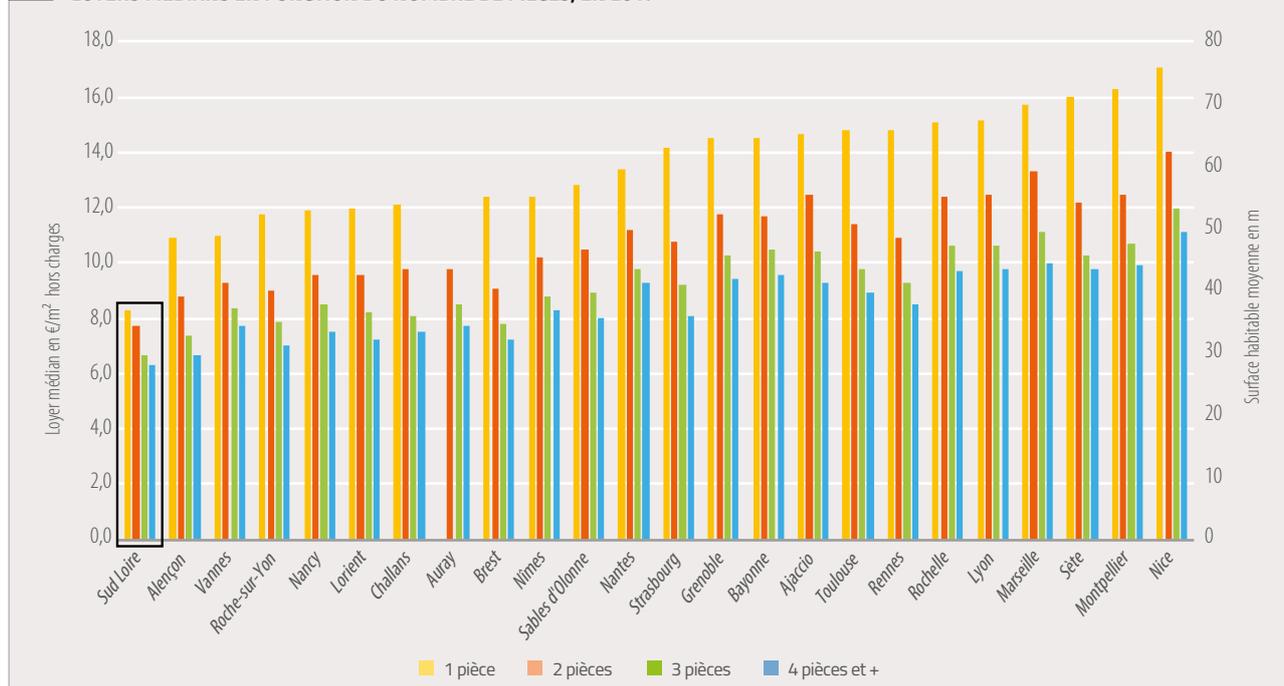
La période de construction du logement influe sur le niveau de loyer (graphique n°15). Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, plus le logement

est récent, plus son loyer est élevé (au m<sup>2</sup>). Les logements construits après 2005 ont un loyer médian de 8,5€/m<sup>2</sup>, soit 31% plus chers que les logements construits avant 1946 (6,5€/m<sup>2</sup>). La qualité (performances énergétiques, ...) et l'organisation (agencement des pièces, balcon, ...) des logements les

**15 LOYERS MEDIANS SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2017**



**14 LOYERS MEDIANS EN FONCTION DU NOMBRE DE PIECES, EN 2017**

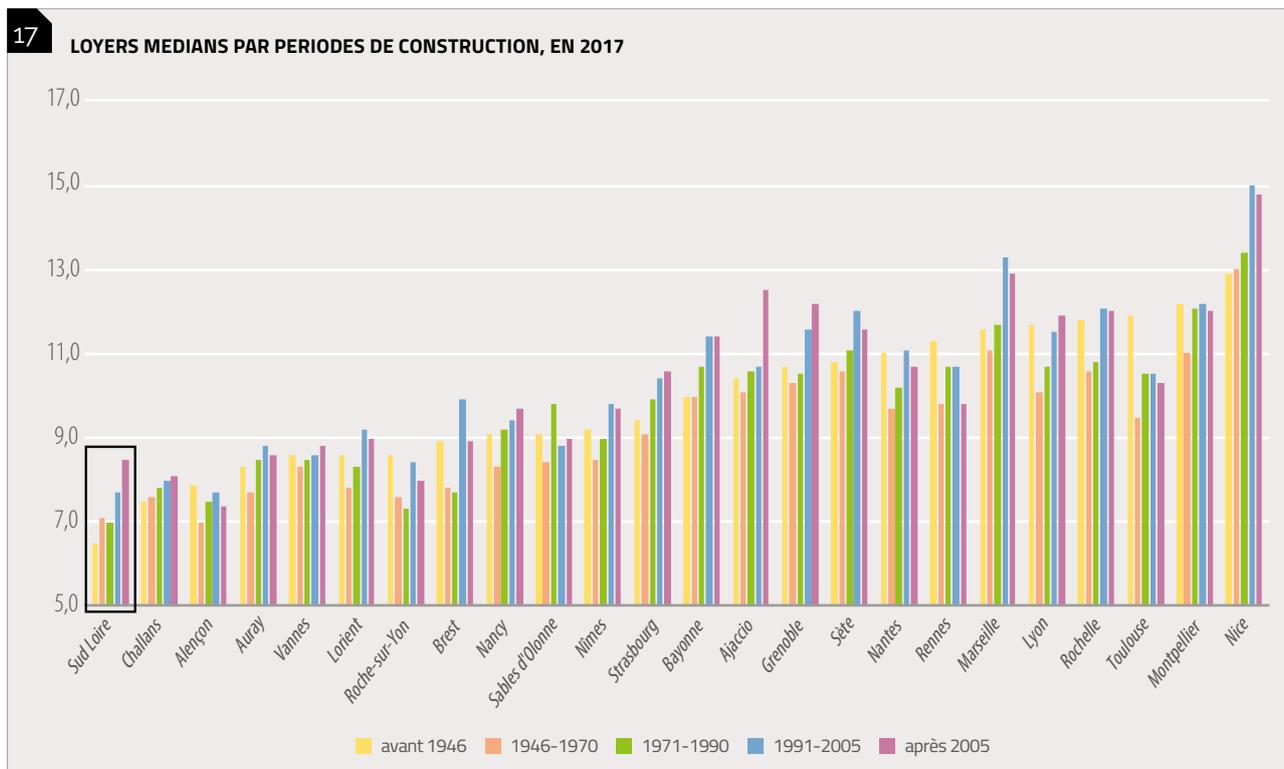


plus anciens ne correspondent plus aux attentes contemporaines des ménages, ce qui impactent le niveau de loyer à la baisse.

Les logements récents (après 2005) observés se situent à 45% sur la ville de Saint-Etienne hors hyper-centre, à 25% sur la métropole hors ville centre et à part égale (15%) dans l'hyper-centre de Saint-Etienne et dans la grande couronne. Cela explique en partie les loyers médians les plus élevés observés sur ces 2 premiers périmètres. Ces constructions récentes sont en majorité des logements collectifs (91%), de 2 ou 3 pièces.

Les autres OLL n'observent pas de corrélation systématique entre le caractère récent du parc et son niveau plus élevé de loyer (graphique n° 17), contrairement au Sud Loire.

La plupart des territoires enregistrent des loyers médians pour les logements construits après-guerre (1946-1970) moins chers que les logements anciens d'avant-guerre (avant 1946). Ces derniers ont pu faire l'objet de réhabilitation, ce qui pourrait justifier leurs niveaux de loyers plus élevés. Sur quelques territoires, les loyers du parc ancien sont plus élevés que les loyers des logements construits récemment (Toulouse, Montpellier, Rennes, ...)



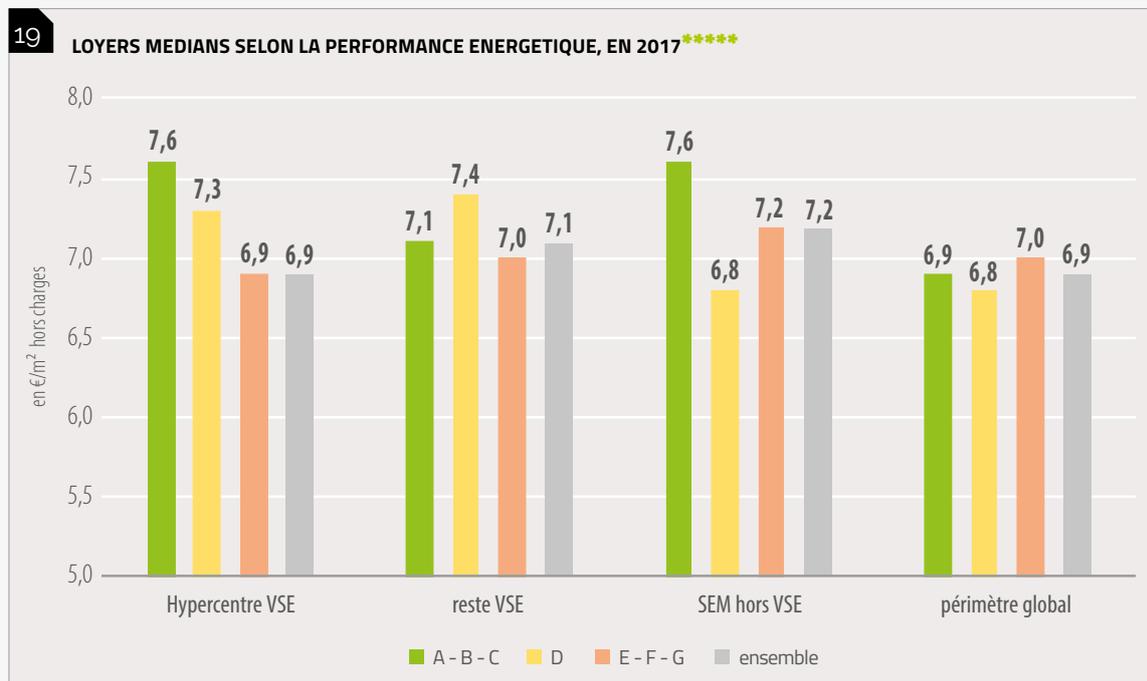
## Le niveau de loyer selon la performance énergétique des logements

L'évolution de l'enquête, et un nombre de logements renseignés de plus en plus importants sur certains items, permet d'analyser de nouveaux indicateurs tel que le niveau de loyer selon le diagnostic de performance énergétique (DPE).

En 2017, 35% des 6 505 références exploitées ont leur étiquette DPE énergie renseignée dans l'OLL42, soit 2 254 logements.

18	Etiquette DPE énergie	A-B	C	D	E	F-G
	Part de logements sur les 2 254 renseignés	3 %	23 %	40 %	26 %	8 %

L'échantillon étudié est insuffisant pour en tirer des conclusions fines, mais globalement sur les différentes zones étudiées, les logements les plus performants enregistrent des loyers médians supérieurs aux loyers médians de l'ensemble des logements.



18. Tableau : Sources : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire ; traitements epures / 19. graphique : Sources : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire ; traitements epures

\*\*\*\*\* L'échantillon renseigné sur le périmètre de la grande couronne étant très faible (seulement 17% des loyers renseignés), celui-ci n'est pas représenté sur le graphique.

# ANNEXES

## | les données complémentaires |

### NIVEAUX DE LOYER SELON LA TAILLE DU LOGEMENT

Périmètre d'observation global	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	50	69	101	73
Loyer moyen (€)	289	380	472	630	493
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,6	6,8	6,3	6,7
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,5	5,9	5,4	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,7	6,7	6,3	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,3	8,8	7,9	7,5	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>785</b>	<b>1 845</b>	<b>2 175</b>	<b>1 700</b>	<b>6 505</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.*	n.s.	78	111	100
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	487	713	645
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	6,2	6,4	6,4
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	5,5	5,5	5,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	6,4	6,9	6,7
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	7,2	8,2	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>116</b>	<b>380</b>	<b>545</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	50	68	93	67
Loyer moyen (€)	288	377	469	570	455
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,6	6,9	6,1	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,5	5,9	5,3	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,6	6,8	6,1	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,3	8,8	7,9	6,9	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>781</b>	<b>1 800</b>	<b>2 059</b>	<b>1 320</b>	<b>5 960</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

\* n.s. : non significatif

Hyper-centre de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	50	70	103	64
Loyer moyen (€)	284	382	460	603	436
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,5	7,6	6,6	5,8	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,3	6,5	5,7	5,1	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,4	7,6	6,6	6,1	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,4	8,6	7,6	6,9	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>318</b>	<b>599</b>	<b>518</b>	<b>331</b>	<b>1 766</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	50	70	103	64
Loyer moyen (€)	284	382	462	595	434
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,5	7,6	6,6	5,8	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,3	6,5	5,7	5,1	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,4	7,6	6,6	6	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,4	8,6	7,6	6,7	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>318</b>	<b>598</b>	<b>515</b>	<b>327</b>	<b>1 758</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Reste de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	49	67	91	65
Loyer moyen (€)	285	378	453	601	454
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,6	6,8	6,6	7
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,3	6,8	6	5,5	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,7	6,8	6,5	7,1
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,5	8,8	7,7	7,4	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>311</b>	<b>704</b>	<b>825</b>	<b>596</b>	<b>2 436</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	108
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	748
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	5,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>51</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	50	67	87	63
Loyer moyen (€)	284	379	452	571	444
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,6	6,8	6,6	7
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,3	6,8	6	5,5	6,2
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,7	6,8	6,5	7
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,5	8,8	7,8	7,4	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>310</b>	<b>701</b>	<b>819</b>	<b>555</b>	<b>2 385</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Saint-Etienne Métropole, hors Ville de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	35	51	70	99	77
Loyer moyen (€)	299	396	510	665	544
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,7	7,3	6,7	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,7	6,3	5,6	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,8	7,4	6,5	7,2
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,5	9,3	8,9	7,9	8,5
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>86</b>	<b>285</b>	<b>481</b>	<b>373</b>	<b>1 225</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	109	100
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	794	717
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	7,2	7,2
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	5,9	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	7,1	7
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	9,5	9,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>106</b>	<b>146</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	35	50	69	93	71
Loyer moyen (€)	297	395	510	589	501
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,9	7,4	6,3	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,7	6,3	5,5	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,8	7,5	6,3	7,2
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,5	9,2	8,9	7,2	8,4
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>85</b>	<b>273</b>	<b>454</b>	<b>267</b>	<b>1 079</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Grande couronne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	49	71	105	82
Loyer moyen (€)	308	363	461	624	514
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,3	7,3	6,4	5,9	6,3
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,5	6	5,6	5,1	5,4
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	9,1	7,6	6,4	6,2	6,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,7	8,8	7,5	7,3	7,7
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>70</b>	<b>257</b>	<b>351</b>	<b>400</b>	<b>1 078</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	80	111	100
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	484	669	612
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	6	6	6,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	5,3	6,3	5,3
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	6,3	6,6	6,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	6,8	7,6	7,6
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>80</b>	<b>229</b>	<b>340</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	49	68	94	68
Loyer moyen (€)	307	350	451	525	436
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,4	7,1	6,7	5,6	6,4
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,3	6	5,8	5	5,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	9,1	7,3	6,6	5,5	6,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,7	8,6	7,7	6,3	7,7
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>68</b>	<b>228</b>	<b>271</b>	<b>171</b>	<b>738</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

## NIVEAUX DE LOYER SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Périmètre d'observation global	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	73	67	74	83	80	73
Loyer moyen (€)	453	463	499	634	643	493
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,9	6,8	7,6	8	6,7
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,6	6	5,8	6,6	6,9	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,5	7,1	7	7,7	8,5	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,7	8	8,2	8,8	9,9	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>3 283</b>	<b>1 097</b>	<b>1 397</b>	<b>301</b>	<b>427</b>	<b>6 505</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	98	92	106	n.s.	n.s.	100
Loyer moyen (€)	547	646	660	n.s.	n.s.	645
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	5,6	7	6,2	n.s.	n.s.	6,4
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5	6	5,3	n.s.	n.s.	5,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6	7,4	5,9	n.s.	n.s.	6,7
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,3	8,4	7,7	n.s.	n.s.	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>251</b>	<b>91</b>	<b>123</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>545</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	67	63	67	72	67	67
Loyer moyen (€)	432	432	465	543	571	455
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,5	6,8	7	7,6	8,6	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,7	6	6	6,6	7,6	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,6	7	7,2	7,7	8,9	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,8	8	8,3	9	10,2	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>3 032</b>	<b>1 006</b>	<b>1 274</b>	<b>260</b>	<b>388</b>	<b>5 960</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Hyper-centre de Saint-Etienne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	66	59	60	n.s.	57	64
Loyer moyen (€)	429	408	432	n.s.	536	436
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,5	6,9	7,2	n.s.	9,4	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,9	6,1	6,2	n.s.	8,7	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,8	7,3	7,4	n.s.	9,3	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8	8,6	n.s.	11,3	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>1 231</b>	<b>176</b>	<b>254</b>	<b>n.s.</b>	<b>65</b>	<b>1 766</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	66	58	60	n.s.	57	64
Loyer moyen (€)	426	397	432	n.s.	536	434
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,5	6,8	7,2	n.s.	9,4	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,9	6,1	6,2	n.s.	8,7	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,7	7,2	7,4	n.s.	9,3	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8	8,6	n.s.	11,3	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>1 225</b>	<b>174</b>	<b>254</b>	<b>n.s.</b>	<b>65</b>	<b>1 758</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Reste de Saint-Etienne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	64	62	66	75	68	65
Loyer moyen (€)	418	437	458	607	605	454
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,5	7	6,9	8,1	8,9	7
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,3	6,1	7,6	8,4	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,6	7,2	7	8,2	9,8	7,1
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,7	7,9	8,1	9	10,6	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>853</b>	<b>623</b>	<b>665</b>	<b>104</b>	<b>191</b>	<b>2 436</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	108
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	748
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	5,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>51</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	63	61	65	69	62	63
Loyer moyen (€)	413	428	446	565	593	444
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,5	7	6,9	8,2	9,5	7
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,3	6,1	7,6	8,5	6,2
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,6	7,2	7	8,3	9,9	7
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,7	7,9	8	9	10,6	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>841</b>	<b>603</b>	<b>653</b>	<b>98</b>	<b>190</b>	<b>2 385</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Saint-Etienne Métropole, hors ville de Saint-Etienne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	74	70	75	91	87	77
Loyer moyen (€)	486	489	539	718	731	544
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,6	7	7,2	7,9	8,4	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6	6,1	6,9	7,3	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,8	7,6	8,2	9,6	7,2
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,9	9	9,6	10,2	8,5
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>616</b>	<b>159</b>	<b>275</b>	<b>69</b>	<b>106</b>	<b>1 225</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	89	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	100
Loyer moyen (€)	559	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	717
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,3	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,2
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,4	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,5	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,9	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	9,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>66</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>146</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	71	67	71	79	69	71
Loyer moyen (€)	471	464	516	575	664	501
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,9	7,2	7,3	9,6	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,9	6	6,5	5,6	8,9	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,8	7,6	7,8	9,9	7,2
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,8	9,1	8,8	10,4	8,4
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>550</b>	<b>137</b>	<b>247</b>	<b>56</b>	<b>89</b>	<b>1 079</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Grande couronne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	80	78	92	83	83	82
Loyer moyen (€)	464	516	563	602	613	514
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,7	6,1	7,2	7,4	6,3
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,2	5,5	5,4	6,4	6,3	5,4
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6	6,8	5,9	7	7,5	6,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,2	8,3	7,4	8,2	8,5	7,7
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>583</b>	<b>139</b>	<b>203</b>	<b>88</b>	<b>65</b>	<b>1 078</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	102	n.s.	107	n.s.	n.s.	100
Loyer moyen (€)	541	n.s.	641	n.s.	n.s.	612
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	5,3	n.s.	6	n.s.	n.s.	6,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	4,6	n.s.	5,4	n.s.	n.s.	5,3
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	5,8	n.s.	5,9	n.s.	n.s.	6,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7	n.s.	7,1	n.s.	n.s.	7,6
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>167</b>	<b>n.s.</b>	<b>83</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>340</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	67	67	73	68	n.s.	68
Loyer moyen (€)	416	433	457	480	n.s.	436
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,4	6,3	7,1	n.s.	6,4
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,4	5,4	5,4	6,2	n.s.	5,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,4	6,3	7	n.s.	6,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,4	8,2	7,6	8,1	n.s.	7,7
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>416</b>	<b>92</b>	<b>120</b>	<b>66</b>	<b>n.s.</b>	<b>738</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018



**NIVEAUX DE LOYER SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE**

Périmètre d'observation global	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	68	73	72	78	81	73
Loyer moyen (€)	471	504	493	526	464	493
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,9	6,9	6,9	6,7	5,8	6,7
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6	6	6,1	5,6	5	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,1	7	6,9	6,8	6,1	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	8,3	8,1	8,2	7,4	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>2 121</b>	<b>2 598</b>	<b>804</b>	<b>531</b>	<b>451</b>	<b>6 505</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	99	103	93	102	n.s.	100
Loyer moyen (€)	649	704	623	680	n.s.	645
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,8	6,7	6,7	n.s.	6,4
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,2	5,9	5,6	5,5	n.s.	5,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,9	6,8	6,9	n.s.	6,7
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,5	8,2	8,1	8,3	n.s.	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>131</b>	<b>212</b>	<b>96</b>	<b>65</b>	<b>n.s.</b>	<b>545</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	63	67	65	70	72	67
Loyer moyen (€)	445	458	452	471	448	455
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7	6,9	7	6,8	6,2	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6	6,1	5,6	5,3	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,1	7,1	6,9	6,8	6,1	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	8,3	8,1	8	7,4	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>1 990</b>	<b>2 386</b>	<b>708</b>	<b>466</b>	<b>410</b>	<b>5 960</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Hyper-centre de Saint-Etienne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	58	63	66	65	79	64
Loyer moyen (€)	418	423	450	455	475	436
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,2	6,7	6,8	7,1	6	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,3	6	6,2	6,2	4,9	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7,1	6,9	6,9	6,2	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,9	8,2	8	8	7,6	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>621</b>	<b>651</b>	<b>220</b>	<b>142</b>	<b>132</b>	<b>1 766</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	58	63	66	63	79	64
Loyer moyen (€)	417	421	447	441	476	434
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,2	6,7	6,8	7	6	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,3	6	6,2	6,1	4,9	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7	6,9	6,9	6,2	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,9	8,2	8	8,2	7,6	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>619</b>	<b>648</b>	<b>220</b>	<b>140</b>	<b>131</b>	<b>1 758</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Reste de Saint-Etienne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	62	63	60	63	63	65
Loyer moyen (€)	433	441	461	500	492	454
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7	7,1	7,7	8	7,8	7
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,2	6,8	7,1	7,2	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7	7,5	7,5	7,7	7,7	7,1
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,2	8,3	8,5	8,7	8,2	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>770</b>	<b>1 020</b>	<b>260</b>	<b>195</b>	<b>191</b>	<b>2 436</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	108
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	748
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	5,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>51</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	61	63	63	67	68	63
Loyer moyen (€)	426	445	441	451	461	444
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7	7,1	7	6,7	6,7	7
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,3	6,3	5,6	5,9	6,2
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7	7,1	7	6,9	6,9	7
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,2	8,2	8,1	8	7,7	8,1
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>757</b>	<b>998</b>	<b>250</b>	<b>192</b>	<b>188</b>	<b>2 385</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

Saint-Etienne Métropole, hors ville de Saint-Etienne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	74	76	74	88	n.s.	77
Loyer moyen (€)	512	552	533	674	n.s.	544
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,9	7,2	7,2	7,7	n.s.	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,3	6,1	5,9	n.s.	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,2	7,4	6,8	7,7	n.s.	7,2
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,2	9,1	8,4	9,8	n.s.	8,5
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>430</b>	<b>529</b>	<b>157</b>	<b>65</b>	<b>n.s.</b>	<b>1 225</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	103	n.s.	n.s.	n.s.	100
Loyer moyen (€)	n.s.	777	n.s.	n.s.	n.s.	717
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	7,6	n.s.	n.s.	n.s.	7,2
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	6,3	n.s.	n.s.	n.s.	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	7,5	n.s.	n.s.	n.s.	7
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	9,4	n.s.	n.s.	n.s.	9,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>63</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>146</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	70	71	66	80	n.s.	71
Loyer moyen (€)	487	505	494	574	n.s.	501
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7	7,1	7,4	7,2	n.s.	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,3	6,4	5,6	n.s.	6
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,2	7,4	7,3	7,6	n.s.	7,2
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,2	9	9	8,9	n.s.	8,4
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>382</b>	<b>466</b>	<b>137</b>	<b>56</b>	<b>n.s.</b>	<b>1 079</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018

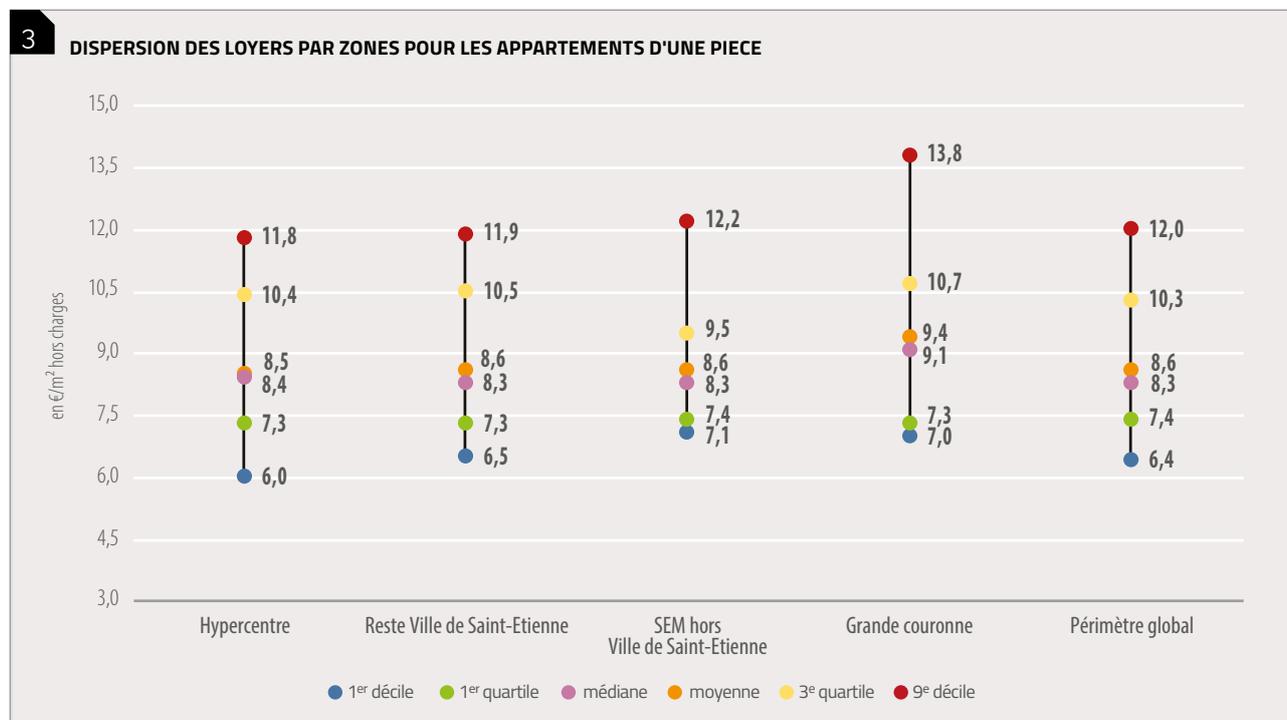
Grande couronne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	74	82	74	70	76	82
Loyer moyen (€)	501	515	522	512	505	514
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,3	6,7	7,4	7,8	7,1	6,3
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,8	5,7	6,5	6,3	6,2	5,4
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,9	6,6	7	7,2	7	6,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,5	7,6	7,5	9,3	7,9	7,7
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>300</b>	<b>398</b>	<b>167</b>	<b>129</b>	<b>84</b>	<b>1 078</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	96	103	88	102	n.s.	100
Loyer moyen (€)	632	673	597	596	n.s.	612
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,1	6,7	7,1	6,1	n.s.	6,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,2	5,8	5,8	4,6	n.s.	5,3
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,5	6,4	6,8	6	n.s.	6,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,5	7,8	8,2	7,7	n.s.	7,6
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>68</b>	<b>124</b>	<b>66</b>	<b>51</b>	<b>n.s.</b>	<b>340</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	64	71	66	70	68	68
Loyer moyen (€)	439	454	420	439	407	436
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,8	6,6	6,5	6,2	6,4
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,9	5,4	5,7	5,3	5	5,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,9	6,4	6,5	6,2	6	6,4
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,5	8	7,7	7,7	6,6	7,7
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>232</b>	<b>274</b>	<b>101</b>	<b>78</b>	<b>53</b>	<b>738</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018



2. Photo : Immeuble d'habitation, veauche - ©epures

## DISPERSION DES LOYERS DES APPARTEMENTS PAR TAILLE ET ZONE



## Note de lecture

- Un logement sur dix a un loyer supérieur au 9<sup>e</sup> décile,
- Un logement sur quatre a un loyer supérieur au 3<sup>e</sup> quartile,
- Un logement sur deux a un loyer supérieur à la médiane,
- Lorsque la moyenne est supérieure à la médiane, cela peut indiquer la présence d'un petit nombre de valeur élevée. Lorsqu'elle est inférieure à la médiane, cela peut indiquer la présence d'un petit nombre de valeurs très faibles. Lorsqu'elle est proche de la médiane, cela indique une distribution à peu près symétrique,
- Un logement sur deux a un loyer compris entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>e</sup> quartile (boîte),
- Un logement sur quatre a un loyer inférieur au 1<sup>er</sup> quartile,
- Un logement sur dix a un loyer inférieur au 1<sup>er</sup> décile.

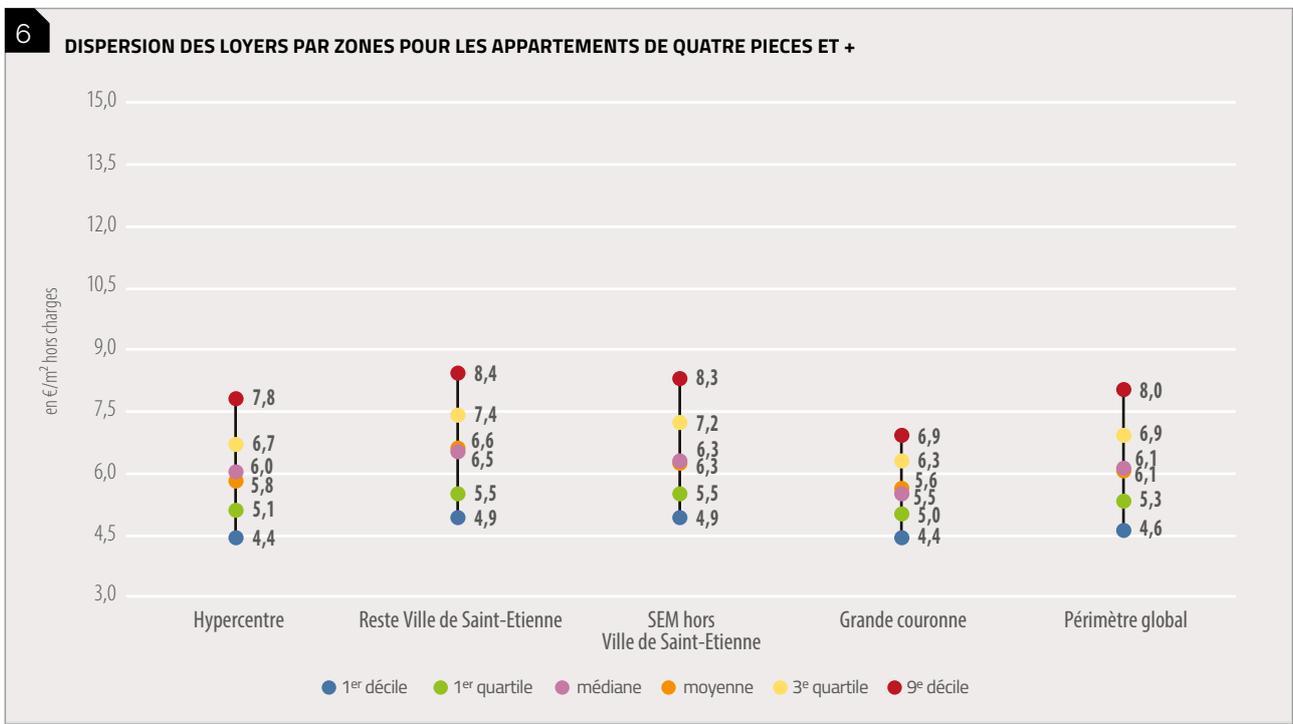
**3. 4. 5. graphiques :** Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018.

**4 DISPERSION DES LOYERS PAR ZONES POUR LES APPARTEMENTS DE DEUX PIECES**



**5 DISPERSION DES LOYERS PAR ZONES POUR LES APPARTEMENTS DE TROIS PIECES**





**6. graphique :** Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2018. / **7. Photo :** Copropriété, Avenue de Verdun, Saint-Etienne - ©epures / **8. Cartographie :** Source : epures





EN PARTENARIAT AVEC :

ville de **Saint-Étienne**

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

**SÉM**  
SAINT-ÉTIENNE  
la métropole

Loire  
**FOREZ**  
Agglo

**FOREZ** EST  
communauté  
de communes

**epures**  
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

46 rue de la télématique  
CS 40801  
42952 Saint-Etienne cedex 1  
tél : 04 77 92 84 00  
fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com  
web : www.epures.com

# LES DONNÉES DU TERRITOIRE

## | Enquête loyers 2017 |

### ON RETIENDRA

En 2017, dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian d'un logement privé est de 6,9 €/m<sup>2</sup> (hors charges). Le loyer médian de marché s'élève à 7,1 €/m<sup>2</sup> (hors charges). Ces niveaux de loyers sont en-dessous de ceux observés dans les autres OLL et correspondent à des loyers de marché détendu. A noter tout de même en 2017, un loyer de marché qui augmente dans l'hyper-centre de Saint-Etienne.

