

AU SOMMAIRE

L'OLL, UN DISPOSITIF DE CONNAISSANCE DU MARCHÉ	2
L'ENQUÊTE LOYERS 2019	4
LE PARC LOCATIF PRIVE, LES DONNEES DE CADRAGE	6
LES NIVEAUX DE LOYER EN 2019, LES RESULTATS	7
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2019, LES DETERMINANTS	10
ANNEXES	17

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Les résultats de l'enquête 2019 dans le Sud Loire proche Haute-Loire



L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS, | un dispositif de connaissance du marché |

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée en mars 2014, a instauré la mise en place d'Observatoires Locaux des Loyers (OLL) avec un double objectif :

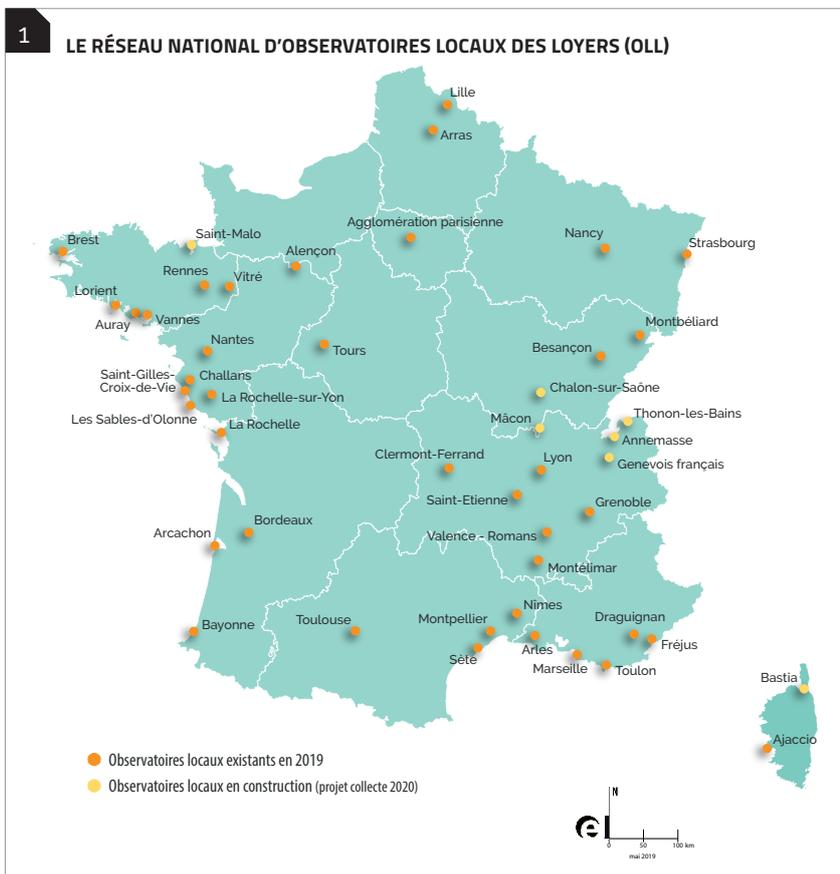
- Disposer d'une connaissance du marché locatif privé et ainsi améliorer l'information du public

- Cibler plus finement les politiques publiques conduites dans le domaine du logement.

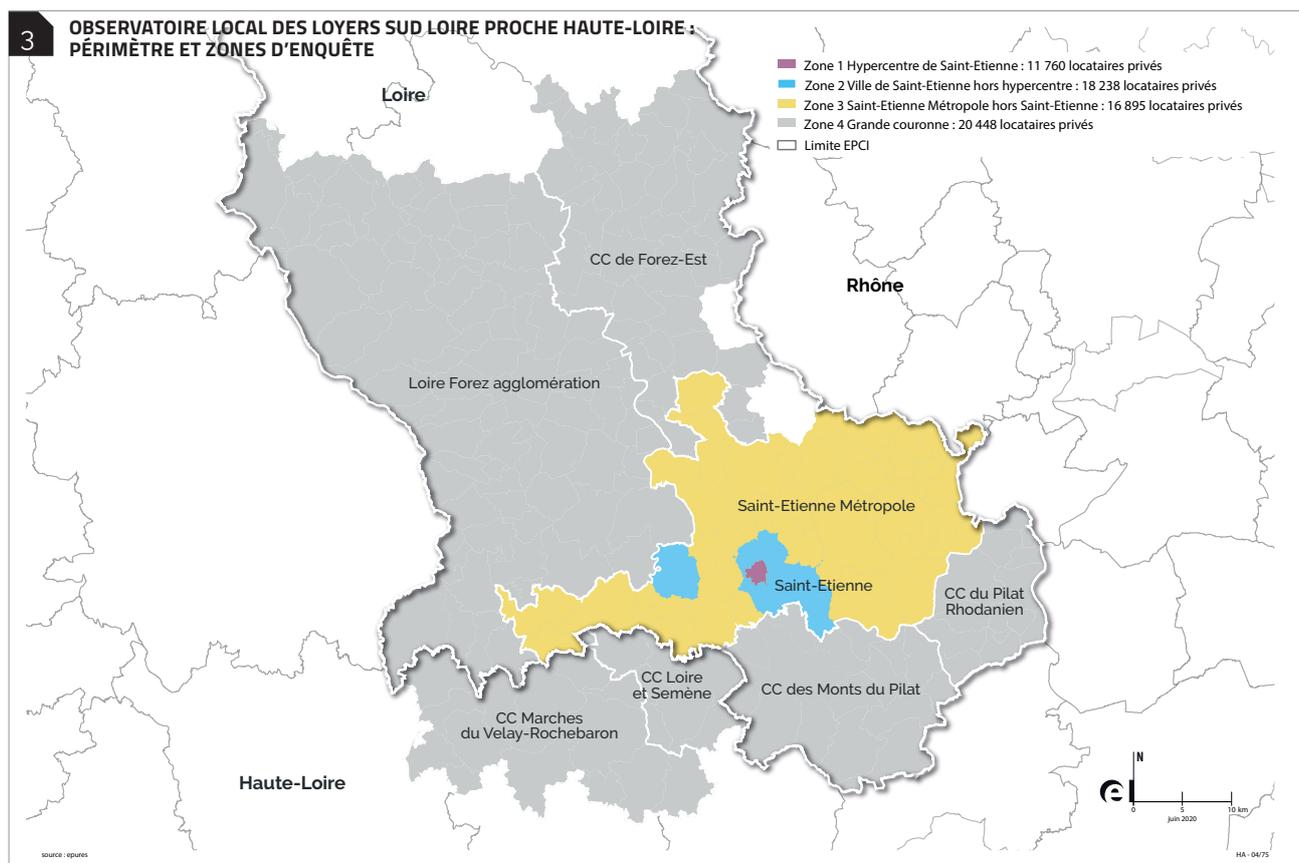
Dès 2012, une expérimentation nationale sur la mise en place d'Observatoires Locaux des Loyers a été lancée par le Ministère du Logement. Le territoire du Sud Loire proche Haute-Loire a été retenu parmi 17 autres sites pilotes.

En 2020, le réseau compte 32 structures porteuses d'observatoires pour 48 agglomérations observées (illustration n°1). Parmi eux, quatre sont agréés (Paris et sa zone urbaine, la zone urbaine d'Alençon, la ville de Lille, et Rennes Métropole). L'agrément assure une certaine qualité de l'enquête, car il rend obligatoire la transmission des données loyers par les professionnels de l'immobilier.

Cet observatoire a toute son importance sur le territoire Sud Loire étendu à la 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 et 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 2019, l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire couvre un territoire de 234 communes représentant environ 659 500 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 : l'hyper-centre de Saint-Etienne, la ville de Saint-Etienne hors hyper centre, Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne, et la grande couronne (illustration n°3).



L'ENQUÊTE LOYERS

2019

1. schéma : Source : epures, 2020 /

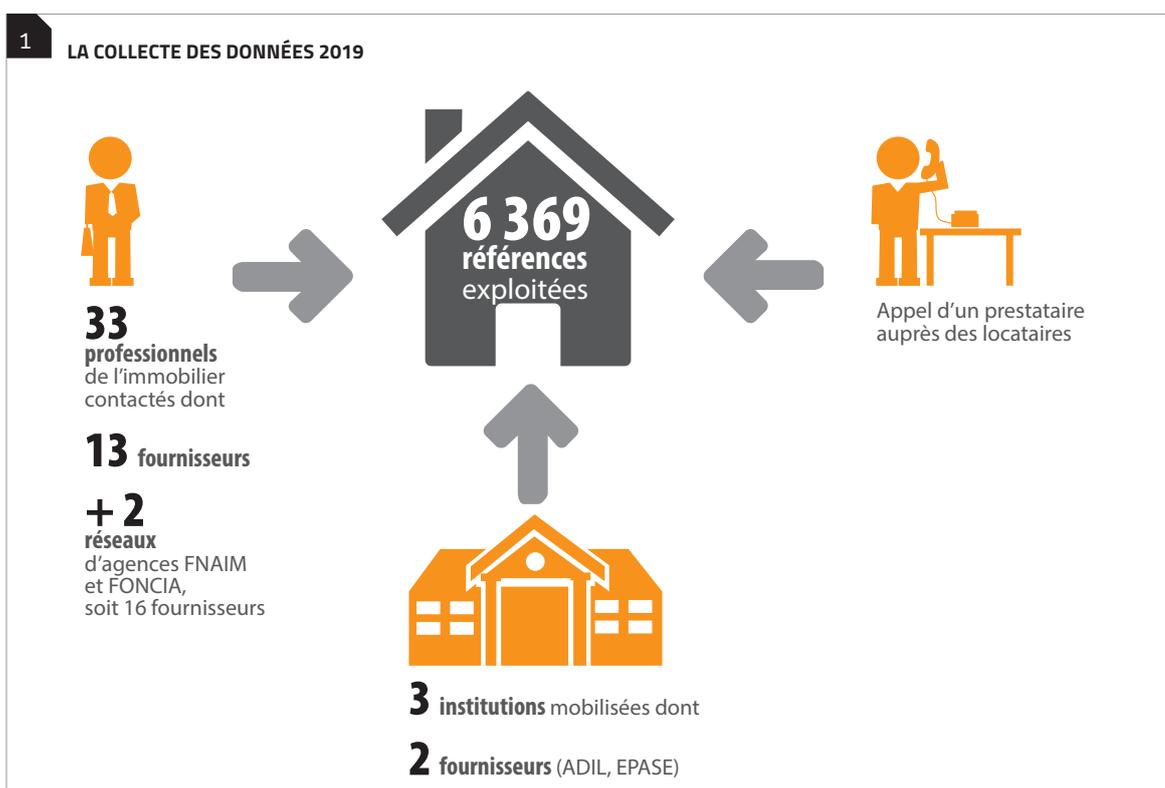
2. photo : Chalet des Alpes, Le Bessat -
©epures

* 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 (<https://www.observatoires-des-loyers.org/>). L'enquête est ainsi réalisée auprès de différents professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de bien, notaires...) et d'organismes institutionnels (ADIL, Action Logement, EPASE,...). En parallèle, un échantillon de locataires, dont le logement est en gestion directe, est contacté par un prestataire spécialisé dans les études téléphoniques

(schéma n°1). Quelques locataires ou propriétaires bailleurs, pour lesquels le logement est en gestion directe, ont également renseigné l'enquête via un questionnaire mis en ligne sur le site internet d'epures.

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 encore attendues dans le process de collecte, en particulier sur les logements individuels, et sur les secteurs en dehors de la métropole stéphanoise.



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, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau national.

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 2019 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 6 369 logements locatifs privés loués vides**, dont **654 en gestion directe** et **5 715 en gestion déléguée à un professionnel** (schéma n° 1). Seuls les résultats établis à partir de 50 observations minimum sont présentés dans ce document.

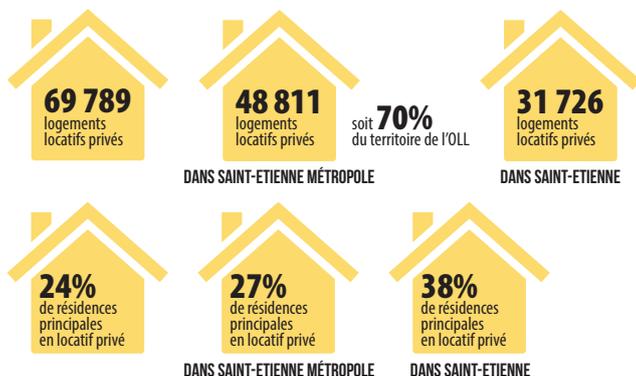
L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.



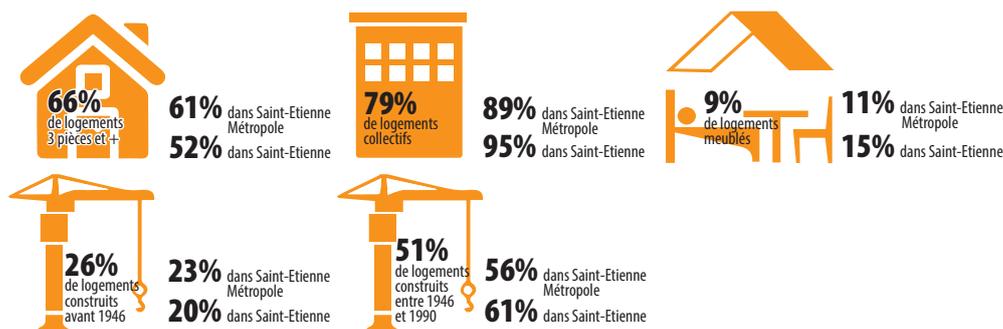
LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS (OLL)

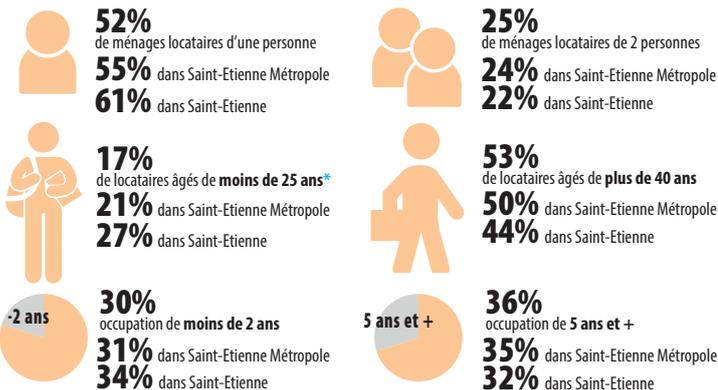
LA RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ



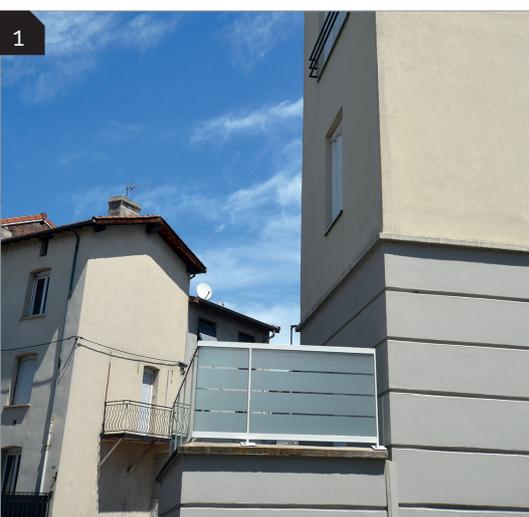
Source : INSEE 2016

* Age de la personne de référence du ménage

LES NIVEAUX DE LOYER

EN 2019, **LES RESULTATS**

de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire



UN LOYER MEDIAN DE 7,0 €/m²

Le loyer médian pour l'ensemble du territoire de l'observatoire est de 7,0€/m². 50% des loyers sont compris entre 5,9€/m² et 8,3€/m² (tableau n°2).

Les loyers des maisons s'échelonnent sur une fourchette légèrement plus grande que les loyers des appartements (tableaux n°2 et n°4). Cela peut s'expliquer par une diversité plus importante des caractéristiques de ces logements (qualité, surface,

LOYERS MOYENS ET MEDIANS HORS CHARGES DANS LE SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2019

2	Ensemble		Maisons		Appartements	
Surface habitable moyenne	74 m ²		102 m ²		66 m ²	
Loyer moyen	501 €	6,8 €/m ²	666 €	6,5 €/m ²	457 €	6,9 €/m ²
1 ^{er} quartile*	5,9 €/m ²		5,7 €/m ²		5,9 €/m ²	
Loyer médian**	7,0 €/m ²		6,8 €/m ²		7,0 €/m ²	
3 ^e quartile***	8,3 €/m ²		8,3 €/m ²		8,3 €/m ²	
Nb d'enquêtes	6 369		629		5 740	

1. Photo : Logements rue Paul Blain, Unieux - ©epures /

2.3.4. tableaux : Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; traitement epures

* 1^{er} quartile : valeur pour laquelle 25% des loyers sont au-dessous et 75% des loyers 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^e quartile : valeur pour laquelle 75% des loyers sont au-dessous et 25% des loyers

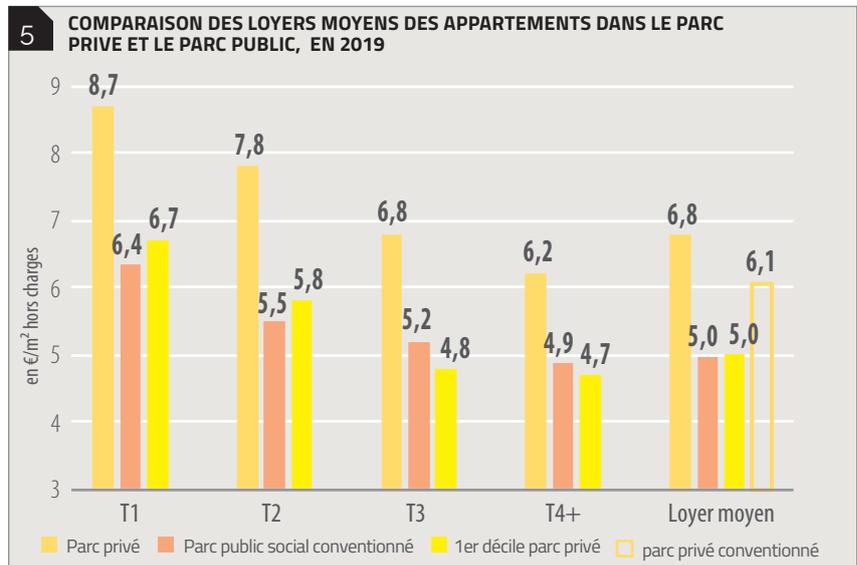
NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE, EN 2019

3	Ensemble		Appartements	
Surface habitable moyenne	65 m ²		64 m ²	
Loyer moyen	451 €	6,9 €/m ²	439 €	6,9 €/m ²
1 ^{er} quartile*	6,1 €/m ²		6,1 €/m ²	
Loyer médian**	7,0 €/m ²		7,0 €/m ²	
3 ^e quartile***	8,2 €/m ²		8,2 €/m ²	
Nb d'enquêtes	4 042		3 981	

LOYERS MOYENS ET MEDIANS HORS CHARGES DANS SAINT-ETIENNE METROPOLE (VILLE DE SAINT-ETIENNE COMPRIS), EN 2019

4	Ensemble		Maisons		Appartements	
Surface habitable moyenne	70 m ²		105 m ²		66 m ²	
Loyer moyen	450 €	7,2 €/m ²	743 €	7,3 €/m ²	461 €	7,3 €/m ²
1 ^{er} quartile*	6,1 €/m ²		5,8 €/m ²		6,1 €/m ²	
Loyer médian**	7,1 €/m ²		7,4 €/m ²		7,1 €/m ²	
3 ^e quartile***	8,3 €/m ²		8,8 €/m ²		8,3 €/m ²	
Nb d'enquêtes	5 388		238		5 150	

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. Cependant, sur l'ensemble du territoire observé, ramené au m² le niveau de loyer d'une maison locative est inférieur à celui d'un appartement, 6,8€/m² contre 7,0€/m² (tableau n°2). Cela ne se vérifie pas à l'échelle de la métropole stéphanoise où les maisons se louent à un niveau au m² plus élevé que les appartements (tableau n°4).



DES LOYERS PRIVÉS SUPÉRIEURS AUX LOYERS SOCIAUX, MAIS UN ÉCART RÉDUIT

Les niveaux de loyers moyens des logements collectifs dans le parc public sont inférieurs à ceux du parc privé, quelle que soit la taille du logement (graphique n°5). Cependant, plus le logement est grand, moins l'écart de niveau de loyer en €/m² est important. En moyenne dans le Sud Loire, le parc social est 27% plus abordable que le parc privé.

A noter que dans les 4 zones d'étude, près de 10% des loyers les plus bas observés (loyers <1ers déciles) ont des niveaux proches ou inférieurs au loyer moyen observé dans le parc social, autour de 5,0€/m² hors charges. **Une part du parc privé correspond à du parc social de fait.**

Pour information complémentaire, le loyer moyen pratiqué en 2019 dans le parc privé conventionné**** est de 6,1€/m² dans l'ensemble du Sud Loire, soit près de 10% inférieur au niveau moyen observé dans l'ensemble du parc privé*****.



5. graphique : Source : RPLS 2019 ; OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; ANAH DDT42, traitement epures /

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

La structure du parc de logements est différente selon qu'il est question du parc privé ou du parc public, il faut alors être prudent sur la comparaison du loyer moyen.

6. Photo : Le Montcel, La Ricamarie - ©epures / **7. 8. graphiques :** Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; Observatoires Locaux des Loyers, ANIL, 2020 ; traitement epures

**** Source : ANAH, DDT42, traitement epures – seules les conventions encore opposables fin 2019 ont été prises en compte, avec ou sans travaux et quel que soit leur niveau de loyer (intermédiaire, social ou très social).

***** Sur les 6 369 logements enquêtés, 2% sont renseignés comme conventionné, 39% ne sont pas renseignés quant à leur catégorie de location (libre, conventionnée ou défiscalisée).

UN LOYER QUI RESTE BAS PARMI LES AGGLOMERATIONS FRANÇAISES

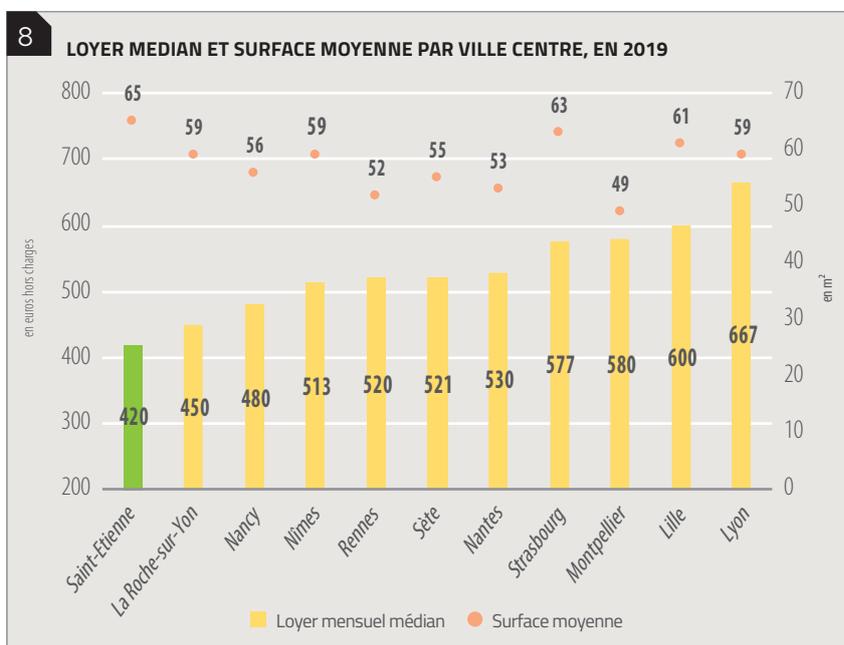
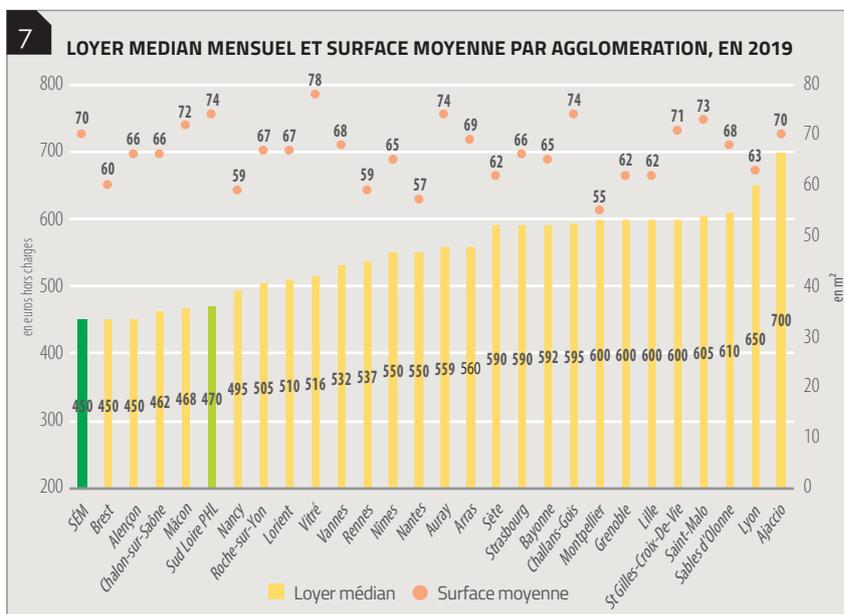
Le marché du Sud Loire proche Haute-Loire, et plus particulièrement la Métropole de Saint-Etienne, se caractérise par ses niveaux de loyers abordables, parmi les plus bas des agglomérations françaises bénéficiant d'un observatoire local des loyers.

En comparaison aux observatoires locaux (pour lesquels la donnée est disponible au 1^{er} semestre 2020), Saint-Etienne Métropole présente le loyer mensuel médian le plus bas (450€), identique à celui enregistré dans la Métropole de Brest et l'agglomération d'Alençon (graphique n°7). Le Sud Loire proche Haute-Loire présente, quant à lui, un loyer mensuel médian de 470€, en 4^e position, après l'agglomération de Chalon-sur-Saône et de Mâcon.

En parallèle, le territoire propose des logements locatifs de grande taille, en moyenne de 74 m² dans le Sud Loire proche Haute-Loire. Dans la Métropole stéphanoise, la surface moyenne est de 70m² plus élevée que les surfaces locatives proposées dans les autres Métropoles (+13% par rapport à Grenoble et Lille, +11% par rapport à Lyon, +23% par rapport à Nantes ou encore +19% par rapport à Rennes).

La structure du parc avec des surfaces en moyenne élevées contribue, de ce fait, à des niveaux de loyers au m² plus bas.

Ces différences de niveaux de loyers et surfaces se retrouvent également parmi les villes centres (graphique n°8). La ville de Saint-Etienne représente le niveau de loyer mensuel médian le plus bas, 420 €, ainsi que la surface moyenne la plus élevée, 65 m².



LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2019, LES DETERMINANTS



DES LOYERS ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

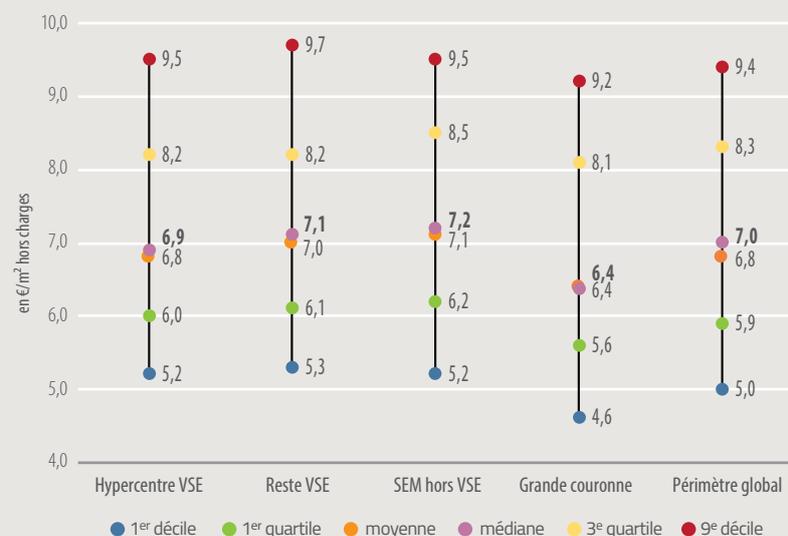
Sur l'ensemble du périmètre Sud Loire proche Haute-Loire, les niveaux de loyers médians observés sont abordables, compris entre 6,4 et 7,2€/m² quelle que soit la localisation (graphique n°2). Ces niveaux peuvent être qualifiés d'abordables comparativement à d'autres territoires (cf. graphiques précédents). Au regard des revenus de la population dans le Sud Loire (19 898 € revenu

médian annuel disponible par unité de consommation dans la Loire en 2016, 21 478€ dans la région AURA), ces niveaux bas de loyer permettent un accès plus facile au parc locatif privé.

Le loyer médian le plus élevé, 7,2€/m², est observé dans la périphérie de la métropole de Saint-Etienne (SÉM hors ville centre). A l'inverse, la grande couronne qui regroupe des ensembles péri-urbains et ruraux à l'échelle d'un vaste territoire, présente le loyer médian le plus faible, 6,4 €/m².

1. Photo : Immeuble, La Feuilletière, Villars - ©epures / **2. graphique :** Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; traitement epures / **3. graphique :** Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 - les zones 1 et 2 ont été regroupées dans un souci de fiabilité des données ; traitement epures / **4. graphique :** Source : INSEE 2016, logements locatifs privés loués vides ; traitement epures

2 DISPERSION DES LOYERS PAR ZONE, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2019



L'hyper-centre de Saint-Etienne n'est pas le secteur le plus cher, contrairement à ce qui est observé dans d'autres villes. Le loyer médian est de 6,9€/m², probablement lié à une offre locative importante, de grands logements anciens, une sur-offre visible avec la vacance mais aussi des biens plus anciens et peut-être en moins bon état qui tirent les loyers vers le bas. Les propriétaires bailleurs sont disposés à réduire le niveau de loyer pour garantir une occupation de leur logement. Le reste de la ville présente un loyer médian de 7,0€/m².

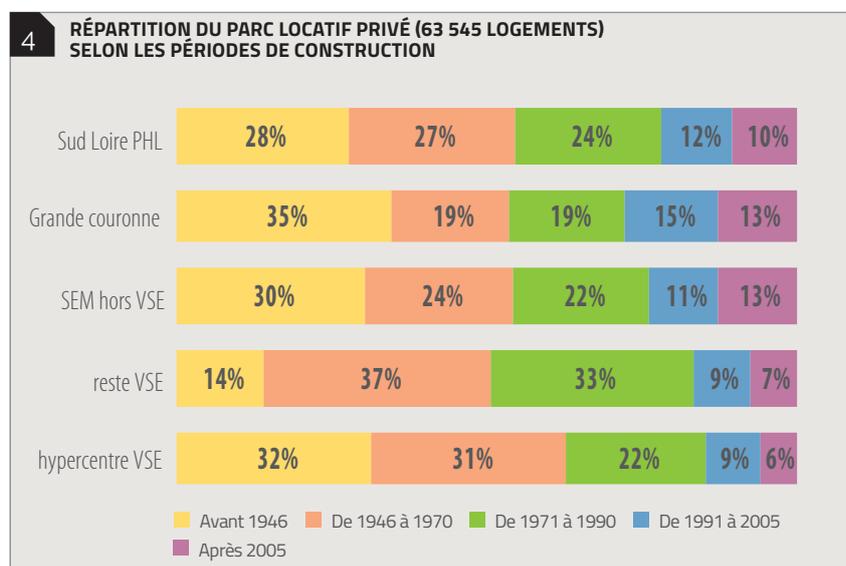
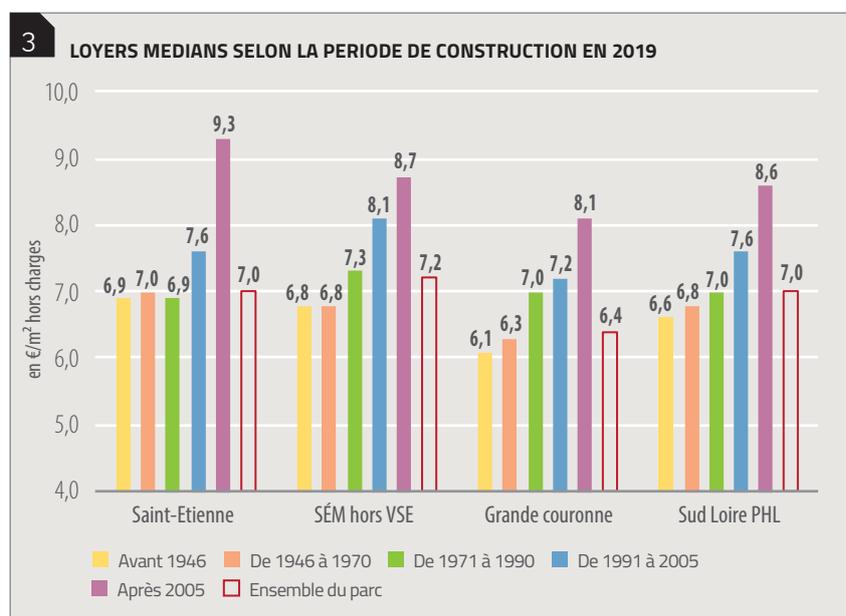
Malgré un loyer médian faible, l'hyper-centre de Saint-Etienne offre une gamme de logements relativement large, comme l'atteste la dispersion des loyers (graphique n°2). 10% des logements ont un loyer supérieur à 9,5 €/m² (9e décile). L'écart entre les loyers les plus élevés et les plus bas continu à diminuer, comme déjà observé en 2018 (pour mémoire, l'écart était de 5,2€/m² entre le niveau du 1er et du 9e décile en 2015 et 2016 quand il est de 4,3 en 2019). Les niveaux de loyers observés dans l'hyper-centre se rapprochent des niveaux observés dans le reste de la ville et de la Métropole.

La grande couronne offre la gamme de logements locatifs la plus large, avec des loyers qui peuvent être très bas. 10% des logements ont un loyer inférieur à 4,6€/m² (1er décile). Cette dispersion s'explique sans doute par la diversité des territoires que comprend cette zone, à dominante rurale et péri-urbaine. L'offre locative y est relativement faible, 20% des résidences principales, et plus variée en termes de typologie, 45% des locations sont des maisons (11% dans SÉM et seulement 5% dans Saint-Etienne).

DES LOGEMENTS RECENTS PLUS ÉLEVÉS À LA LOCATION

La période de construction du logement influe sur le niveau de loyer (graphique n°3). Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, plus le logement est récent, plus son loyer est élevé. Les logements construits après 2005 ont un loyer médian de 8,6€/m², soit 30% plus élevé que le loyer médian d'un logement construit avant 1946

(6,6€/m²), et 23% plus élevé que le loyer médian observé quelle que soit l'ancienneté du bâti. Cela peut traduire une qualité (performance énergétique notamment) et une organisation (agencement des pièces, agréments extérieurs, ...) des logements les plus anciens qui ne correspondent plus forcément aux attentes actuelles des ménages, et qui impactent le niveau de loyer à la baisse.



La corrélation entre période de construction et niveau de loyer s'observe quelle que soit la zone étudiée (graphique n°3). **C'est dans la ville de St-Etienne que le niveau de loyer médian des logements récents est le plus élevé, 9,3€/m².**

La part du parc récent, qui enregistre les niveaux de loyers les plus élevés, est faible parmi l'ensemble du parc locatif privé du Sud Loire proche Haute-Loire (graphique n°5). 10% des logements ont été construits après 2005. Cette part est plus faible encore dans la ville de St-Etienne. Dans son hyper-centre, ce sont 6% de logements construits après 2005 et près de 2/3 avant 1971.

Le volume important du parc ancien dans l'ensemble du parc locatif privé peut expliquer les niveaux faibles de loyers observés dans le Sud Loire proche Haute-Loire, et plus particulièrement dans la ville de St-Etienne.

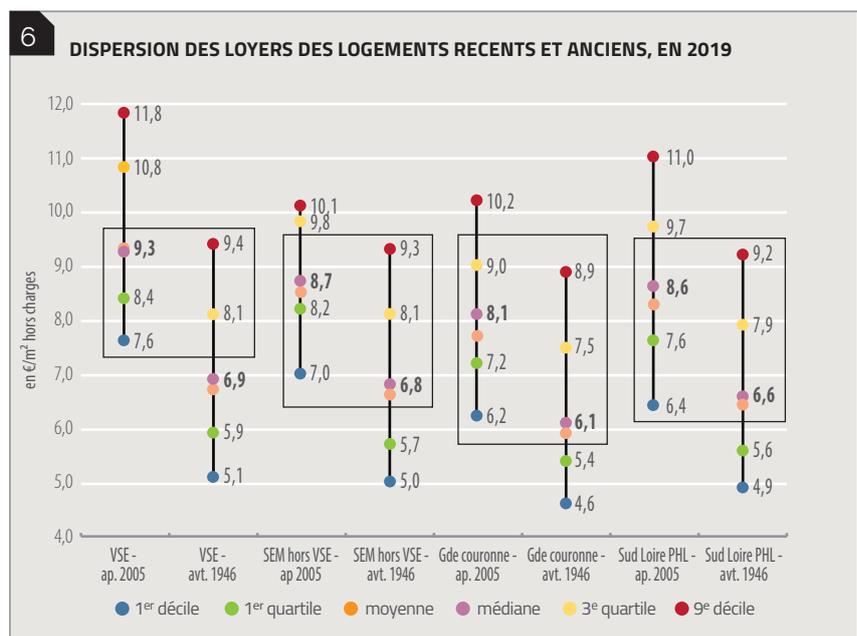
A noter que près de la moitié des loyers les plus élevés (loyer > loyer médian) des logements construits avant 1946 sont de niveaux comparables à la moitié des loyers les plus bas (loyer < loyer médian) des logements construits après 2005 (graphique n°6).

Les logements anciens sont souvent dans les centres-villes et centres bourgs qui offrent la proximité des services et équipements. Par ailleurs, certains ont pu faire l'objet de travaux de rénovation améliorant leur qualité et leur attractivité locative.

Beaucoup de territoires enregistrent des loyers médians pour les logements construits après-guerre (1946-1970) moins chers que les logements anciens d'avant-guerre (graphique n°7). Ces derniers, d'un cachet plus recherché, ont pu faire l'objet de réhabilitation, ce qui pourrait justifier leurs niveaux de loyers

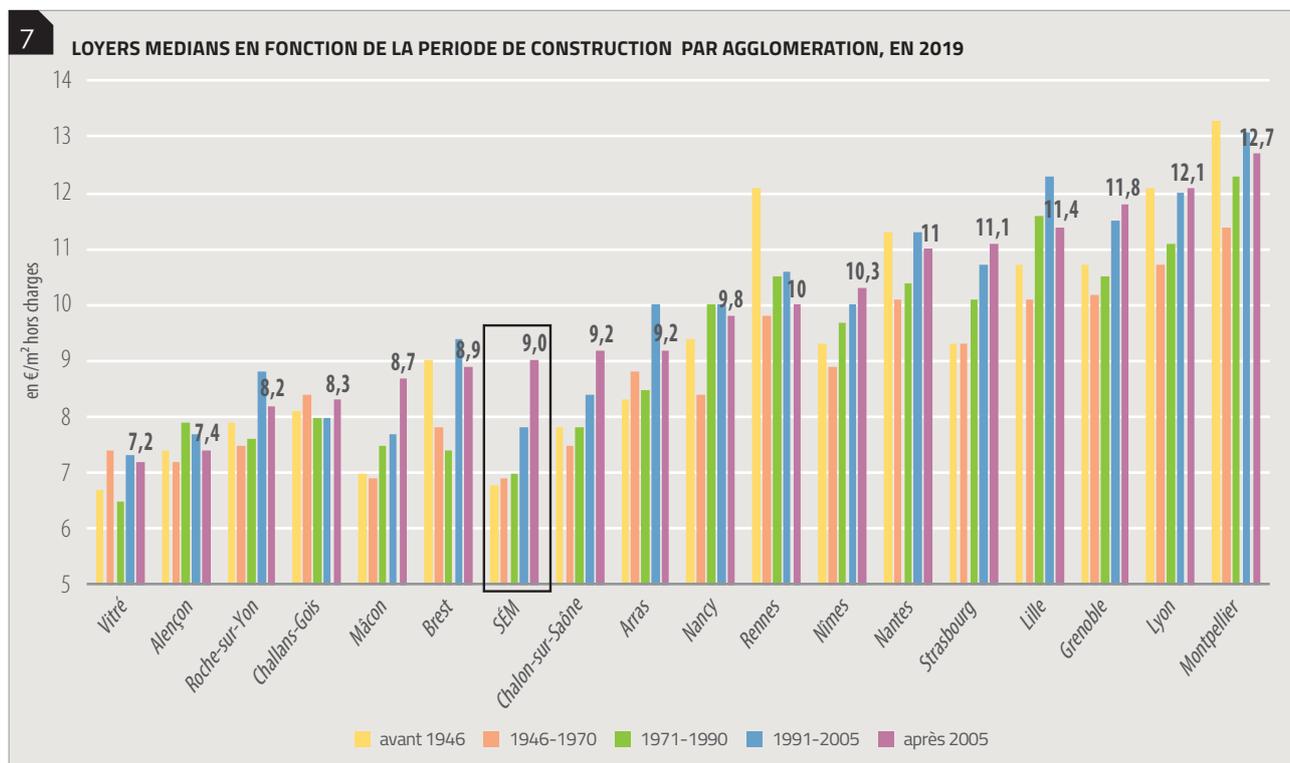
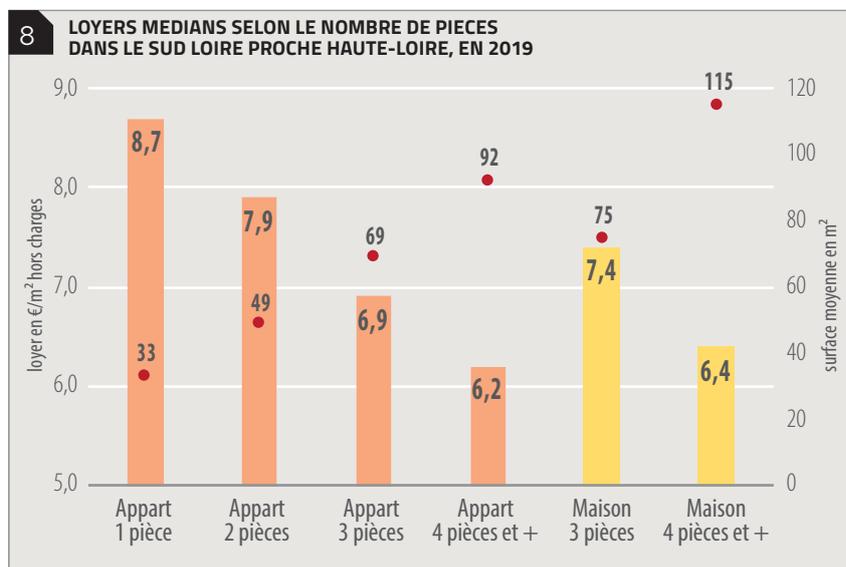
plus élevés. Sur certains territoires, les plus attractifs, les loyers des logements anciens sont même supérieurs aux loyers des logements récents (cas de Nantes, Rennes, Lyon et Montpellier).

A noter que le loyer médian des logements récents dans la Métropole stéphanoise (9,0€/m²) est de niveau comparable ou proche d'autres observatoires (Brest, Chalon-sur-Saône, Arras).



DES LOYERS INVERSEMENT PROPORTIONNELS AU NOMBRE DE PIÈCES

Comme les années précédentes, la corrélation entre le loyer au m² et la taille du logement se vérifie dans le Sud Loire proche Haute-Loire (graphique n°8), ainsi que sur les autres territoires dotés d'un observatoire (graphique n°9). Alors que le loyer médian est de 6,2€/m² pour un appartement de 4 pièces et plus, il s'élève à 8,7€/m² pour un appartement d'une seule pièce, soit un écart de 2,5€/m².



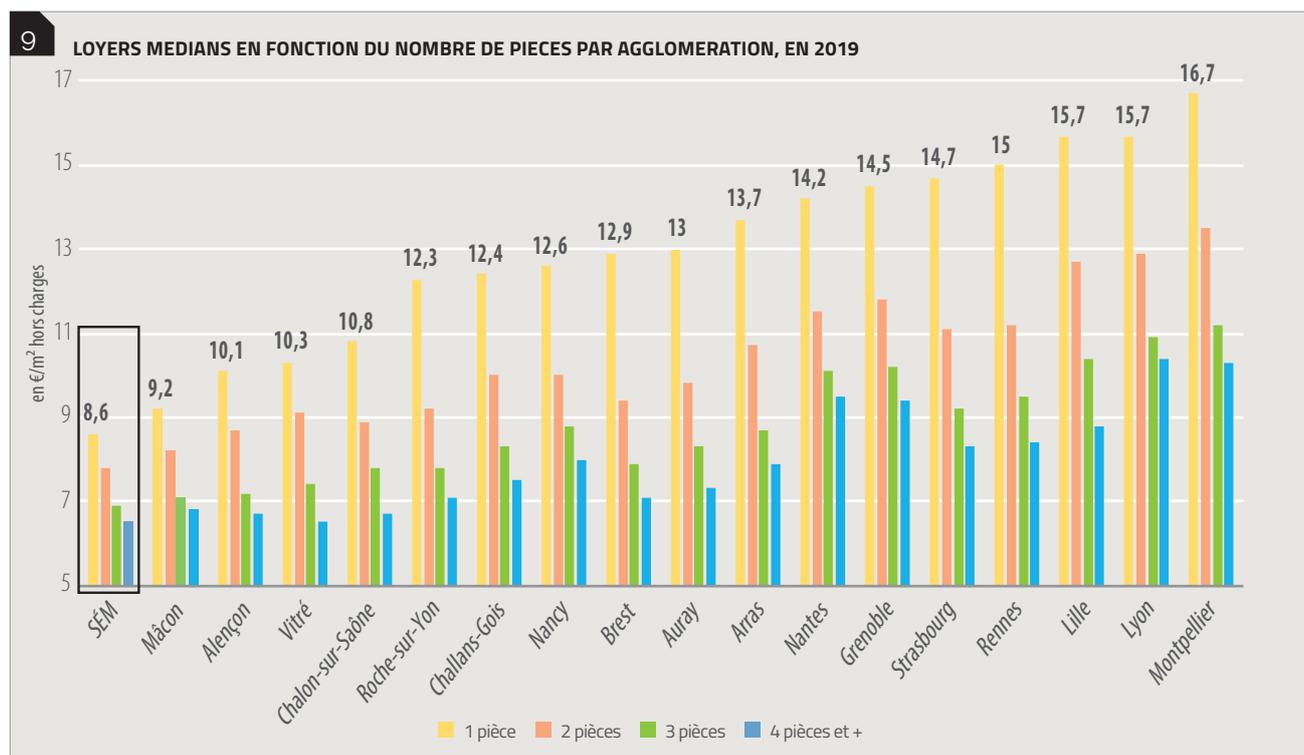
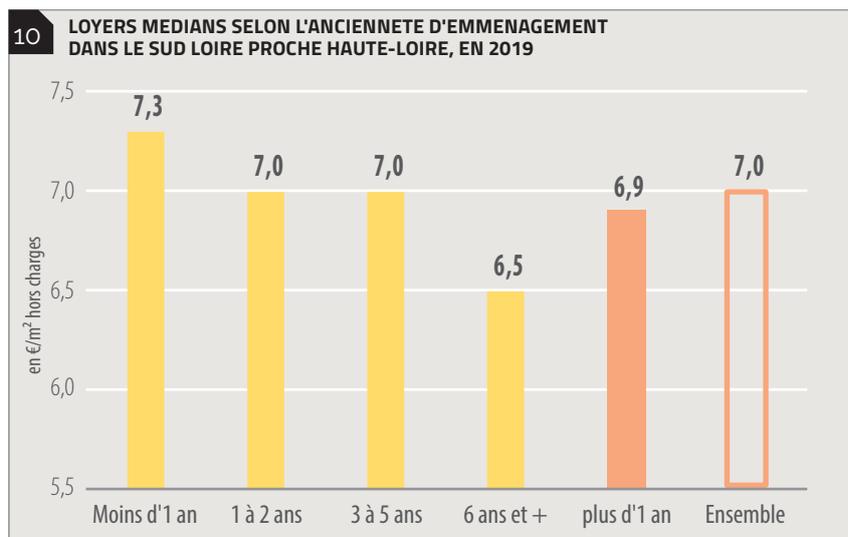
5. Photo : Copropriété, rue Jean-Pierre Blachier, La Ricamarie - ©epures / 6. graphique : Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; traitement epures / 7. graphique : Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; Observatoires Locaux des Loyers, ANIL, 2020 ; traitement epures / 8. graphique : Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; traitement epures

Toutefois, la Métropole stéphanoise présente des loyers médians sur les petits logements inférieurs à ceux observés dans les autres OLL et un écart plus resserré entre les typologies de logement (graphique n°9). En particulier, les loyers des petits logements d'une seule pièce sont nettement plus chers que les autres typologies de logement dans les autres territoires. Dans certaines agglomérations (Lyon, Rennes, Nantes, Strasbourg, Lille, ...), les écarts semblent étroitement liés à la tension induite par la présence d'étudiants sur le marché des appartements d'une pièce alors qu'à Saint-Etienne, les étudiants bénéficient de logements plus grands très abordables et qui constituent une offre importante en plus des structures dédiées (résidences, foyers,...).

UN LOYER DE MARCHÉ PLUS ELEVE

Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian de marché* est de 7,3€/m² en 2019 (graphique n°10). Il se démarque des autres niveaux de

loyers déclinés par date d'emménagement, compris entre 6,5 et 7,0€/m². Même si la comparaison statistique n'est pas possible, le loyer médian de marché observé en 2019 est 0,1€/m² supérieur au loyer médian de marché observé en 2018.

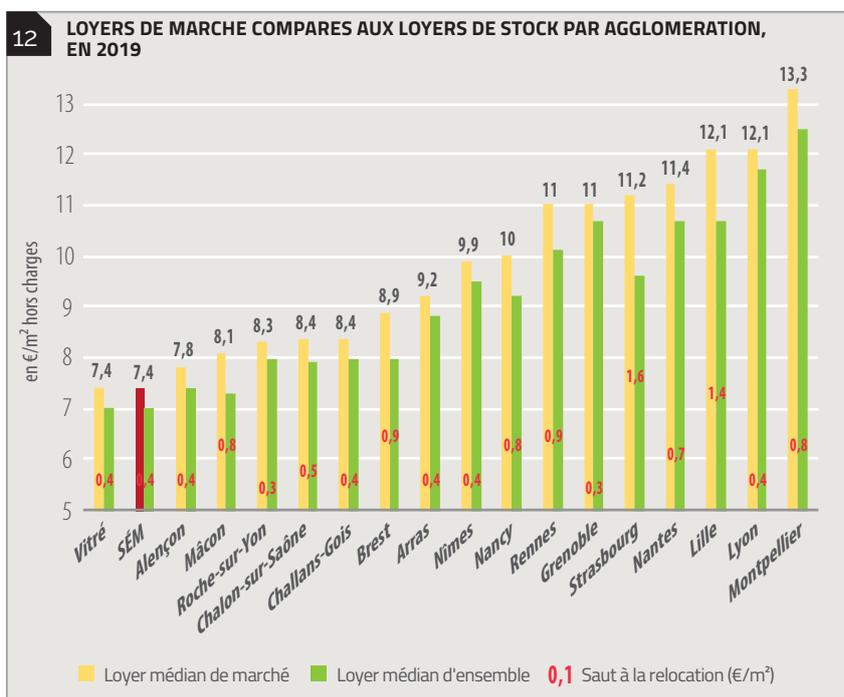
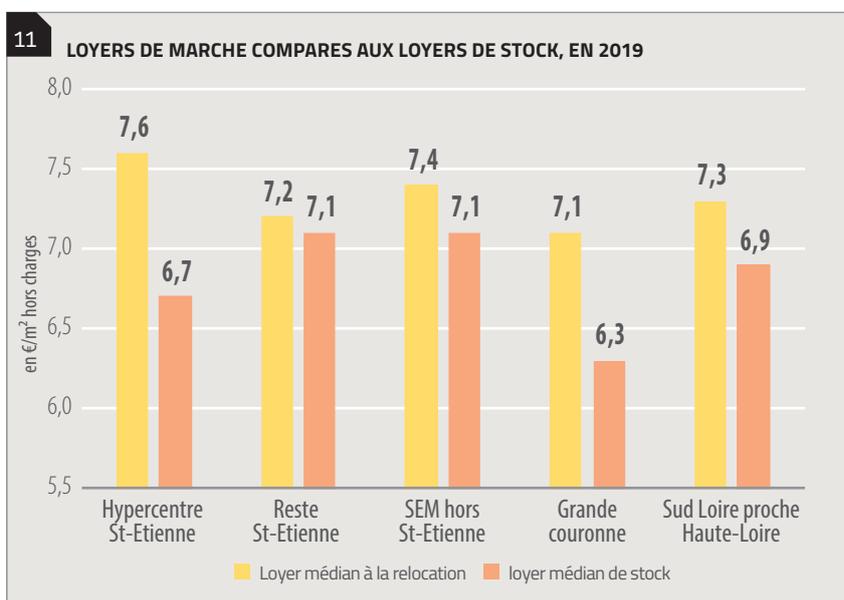


Le loyer médian de marché est supérieur de 0,4€/m² au loyer médian de stock** (écart identique à celui observé en 2018, écart de 0,3€/m² observé en 2017). Un gap s'observe entre les loyers médians des logements emménagés depuis plus et moins de 5 ans, +0,5€/m².

Des disparités sont observées entre les différentes zones (graphique n°11). L'hyper-centre de Saint-Etienne enregistre le loyer de marché le plus élevé, 7,6€/m². Cela peut s'expliquer en partie par le poids des petites typologies (55% de T1 et T2) parmi les logements reloués depuis moins d'1 an. Quant aux écarts entre le loyer de marché et le loyer de stock, les plus marqués sont observés dans la grande couronne et dans l'hyper-centre de Saint-Etienne, respectivement 0,8€/m² et 0,9€/m². Dans la ville de Saint-Etienne hors hyper-centre, cet écart est peu marqué, 0,1€/m², identique à celui observé en 2018.

Saint-Etienne Métropole présente le loyer médian de marché le plus faible parmi les autres observatoires (graphique n°12), d'un niveau identique au loyer médian de marché observé dans l'agglomération de Vitré (Ille-et-Vilaine) mais un saut à la relocation proche ou semblable à 9 autres territoires observés y compris Lyon.

Sur les 18 territoires observés ici, 8 observent un écart plus important. Pour la plupart, ce sont des villes plus étudiantes ou touristiques.



9. 12. graphiques : Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; Observatoires Locaux des Loyers, ANIL, 2020 ; traitement epures /

10. 11. graphiques : Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; traitement 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.

** Le loyer médian de stock est le loyer médian des logements locatifs occupés depuis plus d'1 an par leur locataire, observé à la date de l'enquête.

Zoom sur l'ensemble des logements locatifs privés observés en fonction de leur niveau de loyer et de leur surface.

Cette représentation en nuage de point permet d'observer l'étendue des niveaux de loyers au m² à surface louée égale (observation verticale) et l'étendue des surfaces qu'il est possible de louer à niveau de loyer égal (observation horizontale).

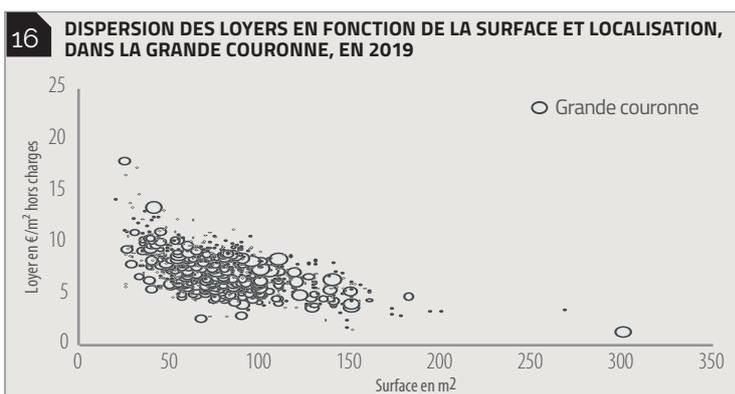
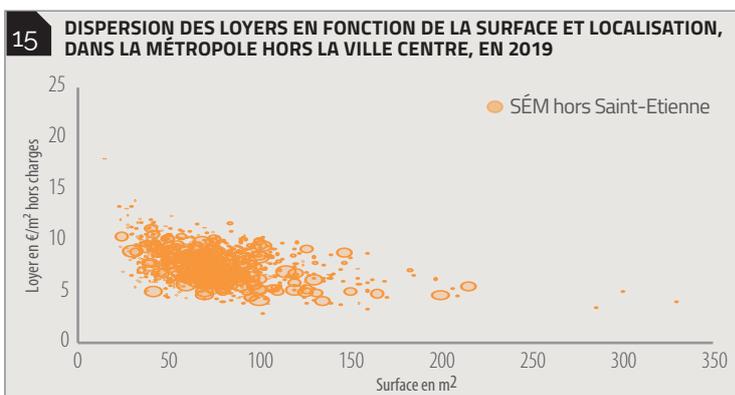
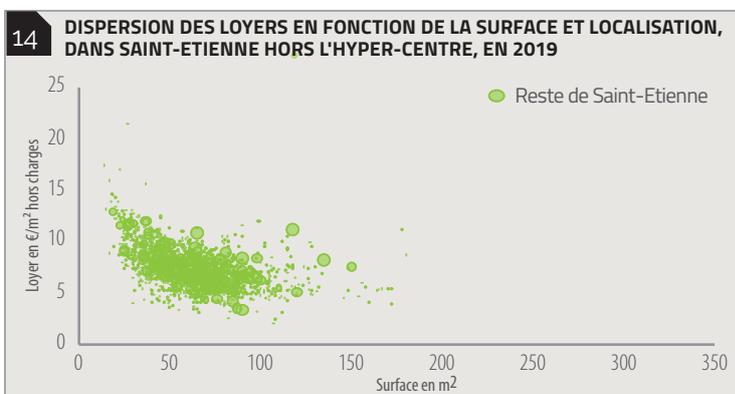
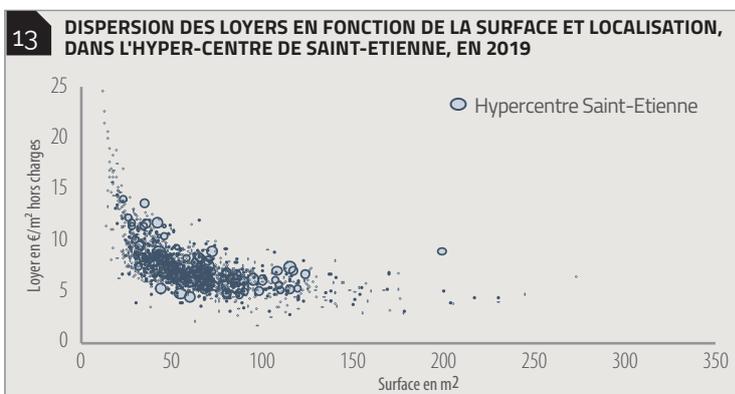
Ce sont parmi les logements de petites surfaces (<50m²) que les inégalités de loyer sont les plus marquées, avec des niveaux de loyers qui peuvent grimper assez fortement. Cela est surtout observé sur la ville de Saint-Etienne, notamment dans l'hyper-centre avec des loyers au-delà des 10€/m².

Quant à l'étendue des surfaces, elle est plus importante pour les niveaux de loyers compris entre 6 et 8€/m². A ces niveaux-là, les locataires du parc privé peuvent bénéficier d'une surface comprise environ entre 30 et 125 m², toute zone confondue.

Des disparités territoriales s'observent. La ville de Saint-Etienne enregistre une plus forte variété des niveaux de loyers, quand la grande couronne (zone 4) enregistre une offre locative plus étendue en termes de surface (plus de logements de grandes surfaces > 100m²). Dans SÉM hors ville centre, les loyers ainsi que les surfaces sont plus contenus.

13. 14. 15. 16. graphiques : Source : OLL
Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ;
traitement epures

La taille des points correspond à la pondération réalisée par l'ANIL pour redresser l'échantillon observé au regard de la structure du parc locatif privé. Plus le point est important, plus son poids statistique est important.



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
Ensemble					
Surface habitable moyenne (m ²)	33	49	70	102	74
Loyer moyen (€)	287	386	478	638	501
Loyer moyen (€/m ²)	8,7	7,8	6,9	6,2	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,5	6,7	5,9	5,4	5,9
Loyer médian (€/m ²)	8,7	7,9	6,9	6,3	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	10,2	9,2	8,0	7,4	8,3
Nb d'enquêtes	679	1 741	2 209	1 740	6 369
Maisons					
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.*	n.s.	75	115	102
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	548	721	640
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	n.s.	7,3	6,3	6,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	6,3	5,3	5,7
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	7,4	6,4	6,8
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	8,5	8,1	8,3
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	128	464	629
Appartements					
Surface habitable moyenne (m ²)	33	49	69	92	66
Loyer moyen (€)	287	384	468	573	457
Loyer moyen (€/m ²)	8,7	7,8	6,8	6,2	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,5	6,7	5,8	5,4	5,9
Loyer médian (€/m ²)	8,7	7,9	6,9	6,2	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	10,2	9,1	7,9	7,1	8,3
Nb d'enquêtes	675	1 708	2 081	1 276	5 740

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

* n.s. : non significatif, moins de 50 enquêtes

Saint-Etienne centre	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Surface habitable moyenne (m ²)	33	51	69	103	65
Loyer moyen (€)	289	378	450	637	440
Loyer moyen (€/m ²)	8,8	7,4	6,5	6,2	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,5	6,5	5,7	5,4	6,0
Loyer médian (€/m ²)	8,6	7,4	6,5	6,2	6,9
3 ^e quartile (€/m ²)	11,3	8,6	7,6	6,9	8,2
Nb d'enquêtes	311	531	488	299	1 628
Maisons					
Surface habitable moyenne (m ²)	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 ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Appartements					
Surface habitable moyenne (m ²)	33	51	69	102	64
Loyer moyen (€)	289	378	450	622	435
Loyer moyen (€/m ²)	8,8	7,4	6,5	6,1	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,5	6,5	5,7	5,4	6,0
Loyer médian (€/m ²)	8,6	7,4	6,5	6,1	6,9
3 ^e quartile (€/m ²)	11,3	8,6	7,6	6,9	8,2
Nb d'enquêtes	311	531	487	293	1 622

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

Reste de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Surface habitable moyenne (m ²)	32	48	68	90	65
Loyer moyen (€)	285	377	459	599	457
Loyer moyen (€/m ²)	8,8	7,8	6,8	6,7	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,8	6,9	5,9	5,6	6,1
Loyer médian (€/m ²)	8,9	7,8	6,7	6,5	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	10,4	9,1	7,8	7,4	8,2
Nb d'enquêtes	261	701	861	591	2 414
Maisons					
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	105
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	796
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,6
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	6,2
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	8,1
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	9,1
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	55
Appartements					
Surface habitable moyenne (m ²)	32	48	68	86	63
Loyer moyen (€)	284	377	454	562	442
Loyer moyen (€/m ²)	8,8	7,8	6,7	6,6	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,9	6,9	5,9	5,6	6,1
Loyer médian (€/m ²)	8,9	7,8	6,7	6,5	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	10,4	9,1	7,7	7,2	8,2
Nb d'enquêtes	259	700	850	550	2 359

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

SEM hors Ville de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Surface habitable moyenne (m ²)	36	50	71	102	78
Loyer moyen (€)	297	401	522	672	552
Loyer moyen (€/m ²)	8,2	8,0	7,4	6,6	7,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,9	6,9	6,4	5,6	6,2
Loyer médian (€/m ²)	7,9	8,2	7,4	6,7	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	10,0	9,1	8,6	7,8	8,5
Nb d'enquêtes	69	319	536	422	1 346
Maisons					
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	121	105
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	814	729
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	6,7	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	5,2	5,7
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	6,8	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	8,8	8,8
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	n.s.	137	177
Appartements					
Surface habitable moyenne (m ²)	36	51	70	90	71
Loyer moyen (€)	296	407	511	586	504
Loyer moyen (€/m ²)	8,4	8,1	7,3	6,5	7,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,9	7,0	6,3	5,6	6,2
Loyer médian (€/m ²)	7,9	8,2	7,3	6,6	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	10,0	9,2	8,6	7,5	8,5
Nb d'enquêtes	68	308	508	285	1 169

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

Grande couronne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	47	70	108	83
Loyer moyen (€)	n.s.	389	469	631	526
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	8,2	6,7	5,9	6,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	6,3	5,7	5,0	5,6
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	8,3	6,6	6,1	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	10,0	7,8	7,2	8,1
Nb d'enquêtes	n.s.	190	324	429	981
Maisons					
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	n.s.	74	112	101
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	520	672	629
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	n.s.	7,1	6,0	6,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	5,9	5,3	5,6
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	6,9	6,3	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	8,4	7,6	8,1
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	88	281	391
Appartements					
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	47	69	97	68
Loyer moyen (€)	n.s.	379	448	535	443
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	8,0	6,5	5,5	6,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	6,3	5,4	4,7	5,5
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	8,2	6,4	5,5	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	9,8	7,5	6,2	8,1
Nb d'enquêtes	n.s.	169	236	148	590

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

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
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	73	70	73	83	78	74
Loyer moyen (€)	468	467	500	595	651	501
Loyer moyen (€/m ²)	6,4	6,6	6,8	7,1	8,3	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,6	5,9	6,0	6,6	7,6	5,9
Loyer médian (€/m ²)	6,6	6,8	7,0	7,6	8,6	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	7,9	8,0	8,1	8,4	9,7	8,3
Nb d'enquêtes	2 558	1 763	1 009	382	657	6 369
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	101	99	103	114	101	102
Loyer moyen (€)	601	647	710	761	783	666
Loyer moyen (€/m ²)	6,0	6,6	6,9	6,7	7,2	6,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,3	5,9	6,1	5,6	7,2	5,7
Loyer médian (€/m ²)	6,2	6,7	7,1	7,2	8,1	6,8
3 ^e quartile (€/m ²)	7,5	8,2	8,4	8,4	8,7	8,3
Nb d'enquêtes	263	131	86	74	75	629
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	66	64	67	70	67	66
Loyer moyen (€)	434	427	460	524	588	457
Loyer moyen (€/m ²)	6,6	6,7	6,8	7,5	8,7	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,7	6,0	6,0	7,0	8,2	5,9
Loyer médian (€/m ²)	6,7	6,8	7,0	7,7	9,0	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	7,9	7,9	7,9	8,5	9,9	8,3
Nb d'enquêtes	2 295	1 632	923	308	582	5 740

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

Saint-Etienne centre	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	65	66	58	n.s.	54	65
Loyer moyen (€)	435	444	406	n.s.	495	440
Loyer moyen (€/m ²)	6,7	6,7	7,1	n.s.	9,3	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,9	6,1	6,1	n.s.	8,6	6,0
Loyer médian (€/m ²)	6,8	7,1	7,2	n.s.	9,1	6,9
3 ^e quartile (€/m ²)	8,0	8,4	8,8	n.s.	11,8	8,2
Nb d'enquêtes	953	455	110	n.s.	66	1 628
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	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 ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	65	64	57	n.s.	54	64
Loyer moyen (€)	433	424	406	n.s.	495	435
Loyer moyen (€/m ²)	6,7	6,6	7,1	n.s.	9,3	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,9	5,9	6,2	n.s.	8,6	6,0
Loyer médian (€/m ²)	6,8	6,9	7,3	n.s.	9,1	6,9
3 ^e quartile (€/m ²)	8,0	8,4	8,8	n.s.	11,8	8,2
Nb d'enquêtes	950	453	109	n.s.	66	1 622

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

Reste de Saint-Etienne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	63	64	67	72	65	65
Loyer moyen (€)	427	431	456	542	608	457
Loyer moyen (€/m ²)	6,8	6,7	6,8	7,6	9,3	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,9	6,1	6,0	7,0	8,3	6,1
Loyer médian (€/m ²)	6,9	6,9	6,9	7,7	9,3	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	8,3	7,7	7,8	8,5	10,2	8,2
Nb d'enquêtes	651	813	595	123	232	2 404
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	105
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	796
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,6
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	6,2
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	8,1
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	9,1
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	55
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	61	62	66	65	65	63
Loyer moyen (€)	411	416	447	488	608	442
Loyer moyen (€/m ²)	6,7	6,7	6,7	7,5	9,3	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,9	6,2	6,0	6,9	8,3	6,1
Loyer médian (€/m ²)	6,9	6,9	6,8	7,7	9,3	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	8,3	7,8	7,8	8,6	10,2	8,2
Nb d'enquêtes	625	803	586	113	232	2 359

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

SEM hors Ville de Saint-Etienne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	77	75	78	80	83	78
Loyer moyen (€)	511	516	553	621	703	552
Loyer moyen (€/m ²)	6,6	6,9	7,1	7,8	8,5	7,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,7	6,2	6,3	7,4	8,2	6,2
Loyer médian (€/m ²)	6,8	6,8	7,3	8,1	8,7	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	8,1	7,8	8,4	8,5	9,8	8,5
Nb d'enquêtes	469	312	205	116	244	1 346
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	99	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	105
Loyer moyen (€)	629	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	729
Loyer moyen (€/m ²)	6,3	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,1	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	5,7
Loyer médian (€/m ²)	6,2	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	8,5	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	8,8
Nb d'enquêtes	67	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	177
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	70	70	72	70	72	71
Loyer moyen (€)	472	475	492	558	636	504
Loyer moyen (€/m ²)	6,7	6,8	6,8	8,0	8,8	7,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,0	6,0	5,9	7,5	8,3	6,2
Loyer médian (€/m ²)	6,8	6,8	7,1	8,1	8,8	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	7,9	7,8	7,9	8,5	9,9	8,5
Nb d'enquêtes	402	280	175	93	219	1 169

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

Grande couronne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	80	81	84	95	86	83
Loyer moyen (€)	475	509	550	623	664	526
Loyer moyen (€/m ²)	5,9	6,3	6,5	6,6	7,7	6,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,4	5,4	6,0	5,9	7,2	5,6
Loyer médian (€/m ²)	6,1	6,3	7,0	7,2	8,1	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	7,5	8,2	7,9	8,4	9,0	8,1
Nb d'enquêtes	485	183	99	99	115	981
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	102	95	n.s.	n.s.	96	101
Loyer moyen (€)	575	592	n.s.	n.s.	740	629
Loyer moyen (€/m ²)	5,7	6,3	n.s.	n.s.	7,7	6,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,4	4,9	n.s.	n.s.	7,3	5,6
Loyer médian (€/m ²)	6,2	6,4	n.s.	n.s.	8,1	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	7,1	8,3	n.s.	n.s.	8,6	8,1
Nb d'enquêtes	167	87	n.s.	n.s.	50	391
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	68	63	68	77	69	68
Loyer moyen (€)	420	404	471	529	539	443
Loyer moyen (€/m ²)	6,2	6,4	6,9	6,9	7,8	6,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,3	5,4	6,2	6,4	6,6	5,5
Loyer médian (€/m ²)	6,0	6,3	7,1	7,4	8,2	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	7,7	8,2	7,9	8,23	9,3	8,1
Nb d'enquêtes	318	96	53	58	65	590

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures



1. Photo : Construction logements rue Louis Comté, Roche-la-Molière - ©epures

NIVEAUX DE LOYER SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

Périmètre d'observation global	Moins d'un an (loyer de marché)	Plus d'un an (loyer du stock)	Ensemble
Ensemble			
Surface habitable moyenne (m ²)	70	75	74
Loyer moyen (€)	500	501	501
Loyer moyen (€/m ²)	7,1	6,6	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,2	5,8	5,9
Loyer médian (€/m ²)	7,3	6,9	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	8,8	8,2	8,3
Nb d'enquêtes	2 077	4 292	6 369
Maisons			
Surface habitable moyenne (m ²)	101	103	102
Loyer moyen (€)	715	649	666
Loyer moyen (€/m ²)	7,1	6,3	6,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,1	5,6	5,7
Loyer médian (€/m ²)	7,2	6,5	6,8
3 ^e quartile (€/m ²)	8,8	8,2	8,3
Nb d'enquêtes	174	455	629
Appartements			
Surface habitable moyenne (m ²)	63	68	66
Loyer moyen (€)	449	460	457
Loyer moyen (€/m ²)	7,1	6,8	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,2	5,9	5,9
Loyer médian (€/m ²)	7,3	6,9	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	8,8	8,2	8,3
Nb d'enquêtes	1 903	3 837	5 740

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

Saint-Etienne centre	Moins d'un an (loyer de marché)	Plus d'un an (loyer du stock)	Ensemble
Ensemble			
Surface habitable moyenne (m ²)	59	66	64
Loyer moyen (€)	436	434	435
Loyer moyen (€/m ²)	7,4	6,5	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,0	6,4	5,9
Loyer médian (€/m ²)	7,6	6,7	6,9
3 ^e quartile (€/m ²)	9,1	8,0	8,2
Nb d'enquêtes	650	972	1 622
Maisons			
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	n.s.
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	n.s.
Appartements			
Surface habitable moyenne (m ²)	59	66	64
Loyer moyen (€)	456	434	435
Loyer moyen (€/m ²)	7,4	6,5	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,4	5,9	6,0
Loyer médian (€/m ²)	7,6	6,7	6,9
3 ^e quartile (€/m ²)	9,1	8,0	8,2
Nb d'enquêtes	650	972	1 622

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

Reste de Saint-Etienne	Moins d'un an (loyer de marché)	Plus d'un an (loyer du stock)	Ensemble
Ensemble			
Surface habitable moyenne (m ²)	59	67	65
Loyer moyen (€)	422	470	457
Loyer moyen (€/m ²)	7,2	7,0	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,3	6,0	6,1
Loyer médian (€/m ²)	7,2	7,1	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	8,7	8,2	8,2
Nb d'enquêtes	684	1 730	2 414
Maisons			
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	n.s.	105
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	796
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	n.s.	7,6
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	6,2
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	8,1
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	9,1
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	55
Appartements			
Surface habitable moyenne (m ²)	58	65	63
Loyer moyen (€)	416	452	442
Loyer moyen (€/m ²)	7,2	6,9	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,3	6,0	6,1
Loyer médian (€/m ²)	7,2	7,0	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	8,6	8,1	8,2
Nb d'enquêtes	667	1 692	2 359

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

SEM hors Ville de Saint-Etienne	Moins d'un an (loyer de marché)	Plus d'un an (loyer du stock)	Ensemble
Ensemble			
Surface habitable moyenne (m ²)	83	76	79
Loyer moyen (€)	596	536	552
Loyer moyen (€/m ²)	7,2	7,0	7,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,1	6,2	6,2
Loyer médian (€/m ²)	7,4	7,1	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	8,9	8,4	8,5
Nb d'enquêtes	431	915	1 346
Maisons			
Surface habitable moyenne (m ²)	117	100	105
Loyer moyen (€)	841	679	729
Loyer moyen (€/m ²)	7,2	6,8	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,6	5,8	5,7
Loyer médian (€/m ²)	8,5	7,0	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	9,2	8,4	8,8
Nb d'enquêtes	62	115	177
Appartements			
Surface habitable moyenne (m ²)	72	70	71
Loyer moyen (€)	515	500	504
Loyer moyen (€/m ²)	7,2	7,1	7,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,3	6,2	6,2
Loyer médian (€/m ²)	7,4	7,1	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	8,7	8,4	8,5
Nb d'enquêtes	369	800	1 169

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures

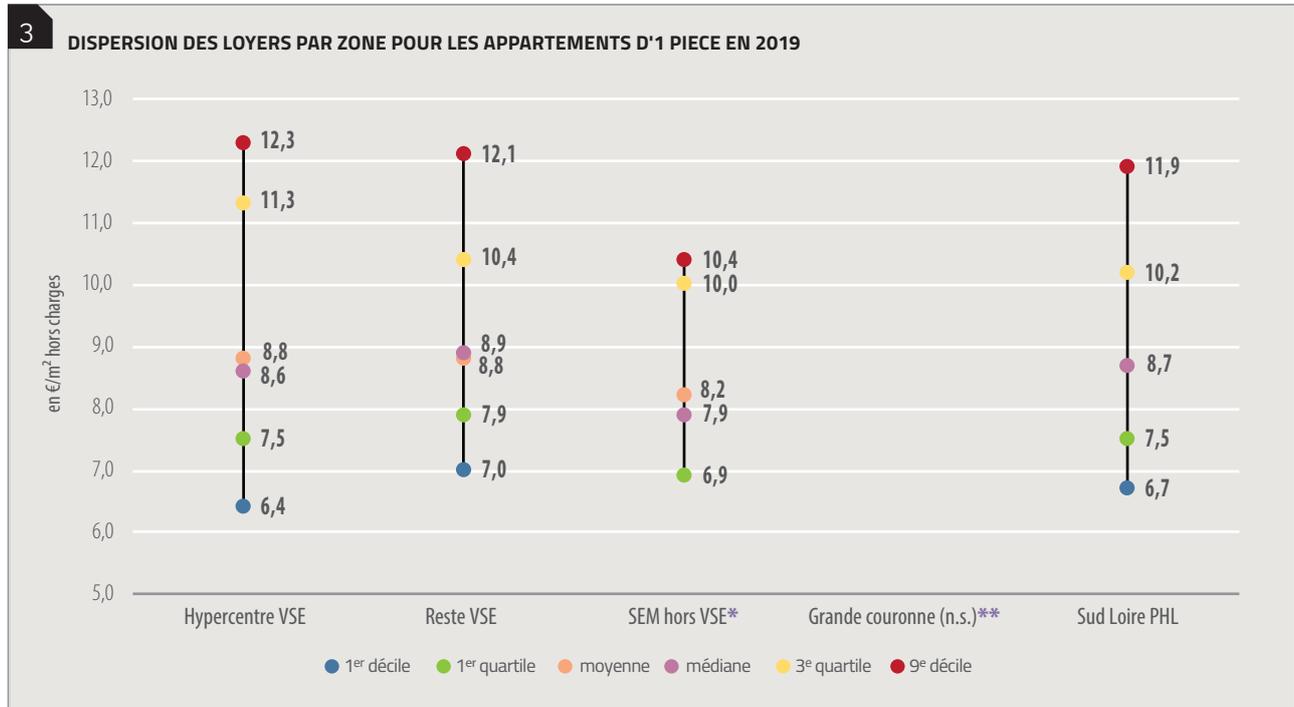
Grande couronne	Moins d'un an (loyer de marché)	Plus d'un an (loyer du stock)	Ensemble
Ensemble			
Surface habitable moyenne (m ²)	76	85	83
Loyer moyen (€)	524	527	526
Loyer moyen (€/m ²)	6,9	6,2	6,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,9	5,4	5,6
Loyer médian (€/m ²)	7,1	6,3	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	8,6	7,8	8,1
Nb d'enquêtes	311	670	981
Maisons			
Surface habitable moyenne (m ²)	94	103	101
Loyer moyen (€)	654	621	629
Loyer moyen (€/m ²)	7,0	6,0	6,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,3	5,4	5,6
Loyer médian (€/m ²)	7,0	6,3	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	8,4	7,8	8,
Nb d'enquêtes	94	297	391
Appartements			
Surface habitable moyenne (m ²)	65	70	68
Loyer moyen (€)	440	444	443
Loyer moyen (€/m ²)	6,7	6,4	6,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,6	5,4	5,5
Loyer médian (€/m ²)	7,2	6,3	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	8,6	7,8	8,1
Nb d'enquêtes	217	373	590

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2019 ; traitement epures



2. Photo : Immeubles à proximité de la Gare de Saint-Etienne Carnot - ©epures

DISPERSION DES LOYERS DES APPARTEMENTS PAR TAILLE ET ZONE



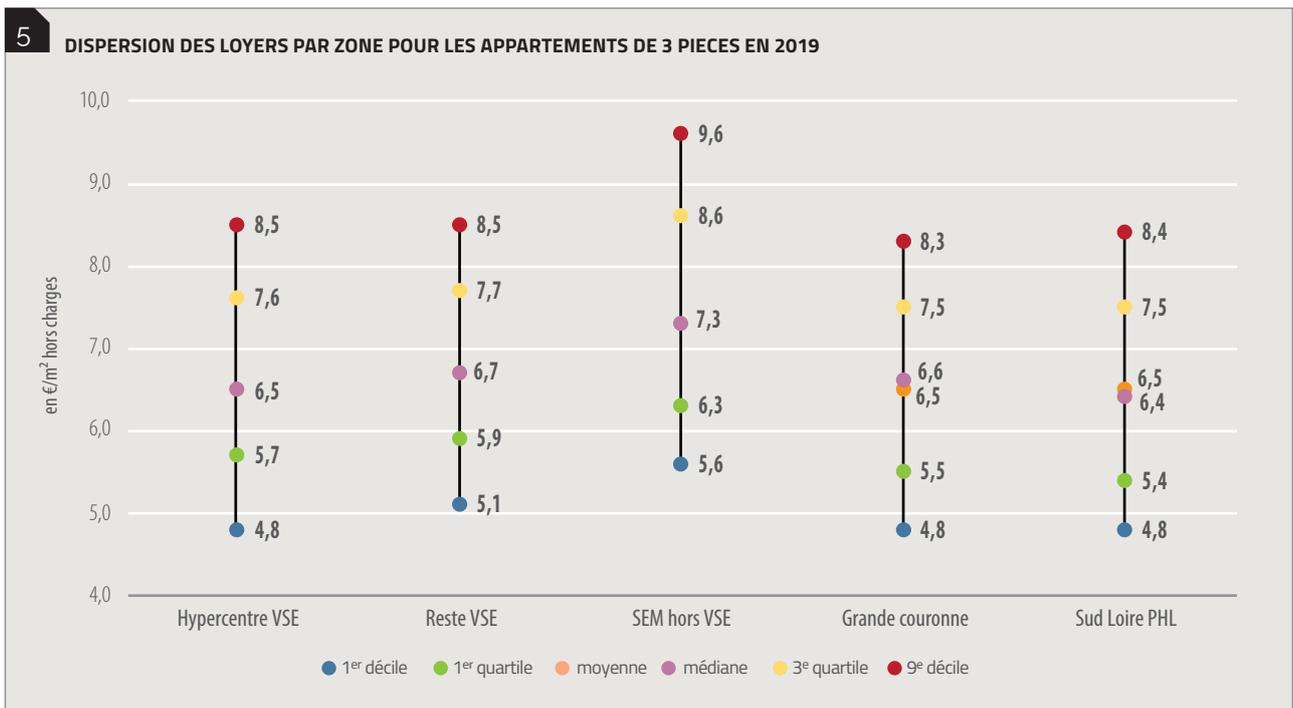
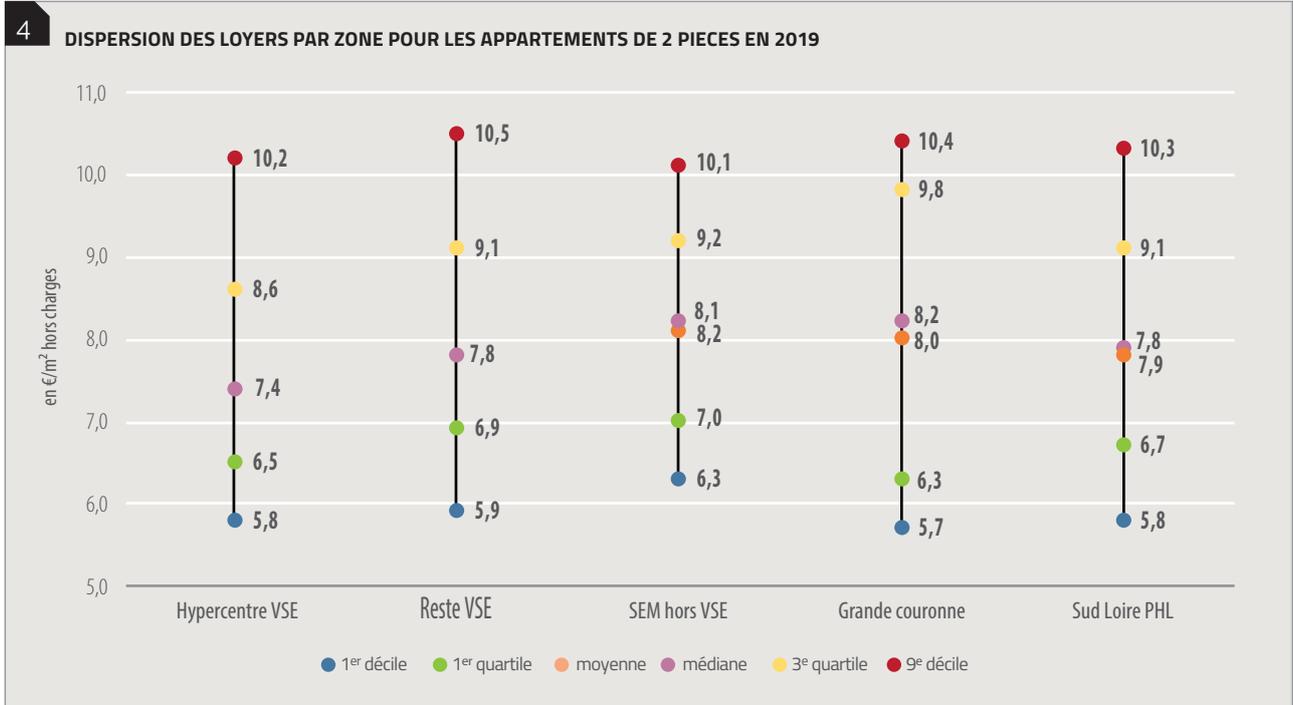
Note de lecture

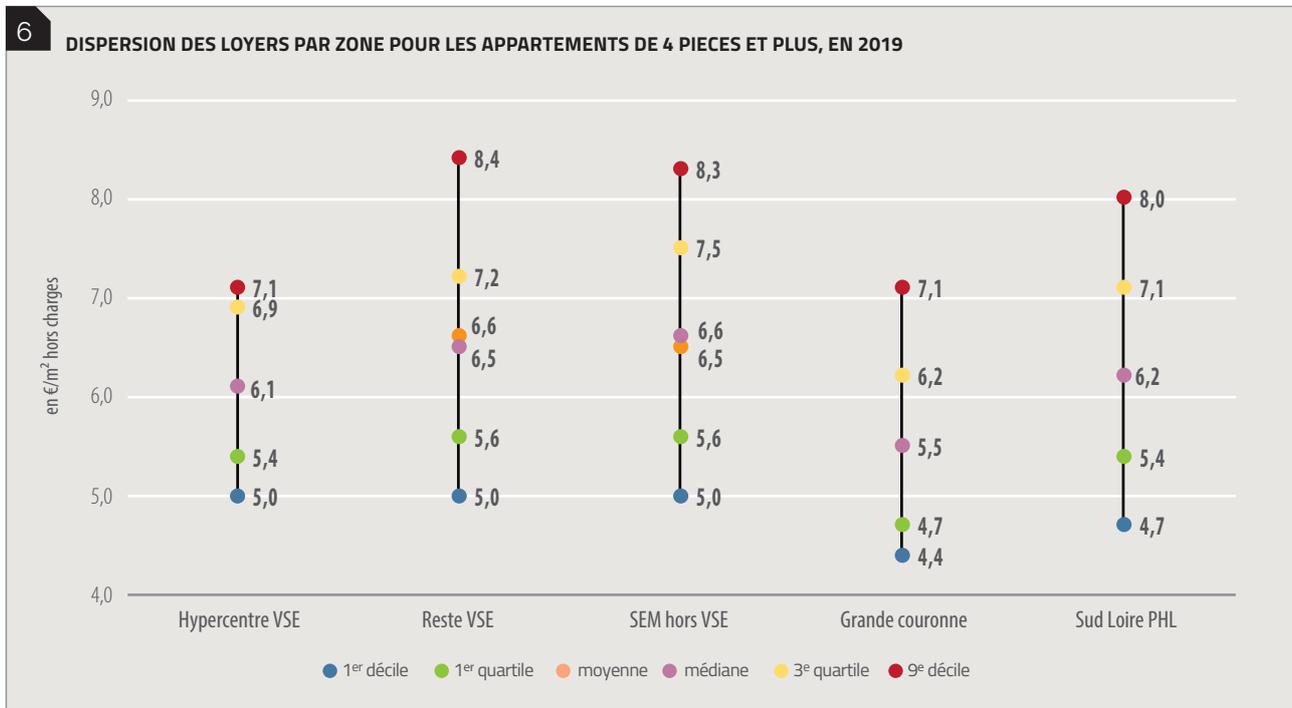
- Un logement sur dix a un loyer supérieur au 9^e décile,
- Un logement sur quatre a un loyer supérieur au 3^e quartile,
- Un logement sur deux a un loyer supérieur à la médiane,
- Lorsque la moyenne est supérieure à la médiane, cela peut indiquer la présence d'un petit nombre de valeurs élevées. Lorsqu'elle 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^{er} et le 3^e quartile,
- Un logement sur quatre a un loyer inférieur au 1^{er} quartile,
- Un logement sur dix a un loyer inférieur au 1^{er} décile.

3. 4. 5. graphiques : Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2020 ; traitement epures

* La qualité de l'indicateur est faible

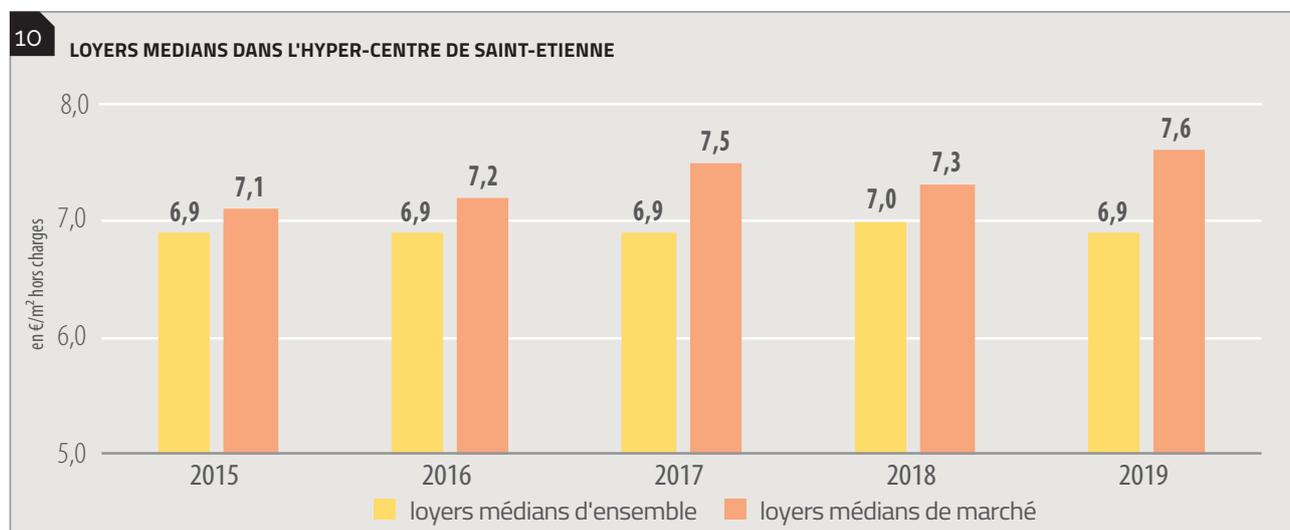
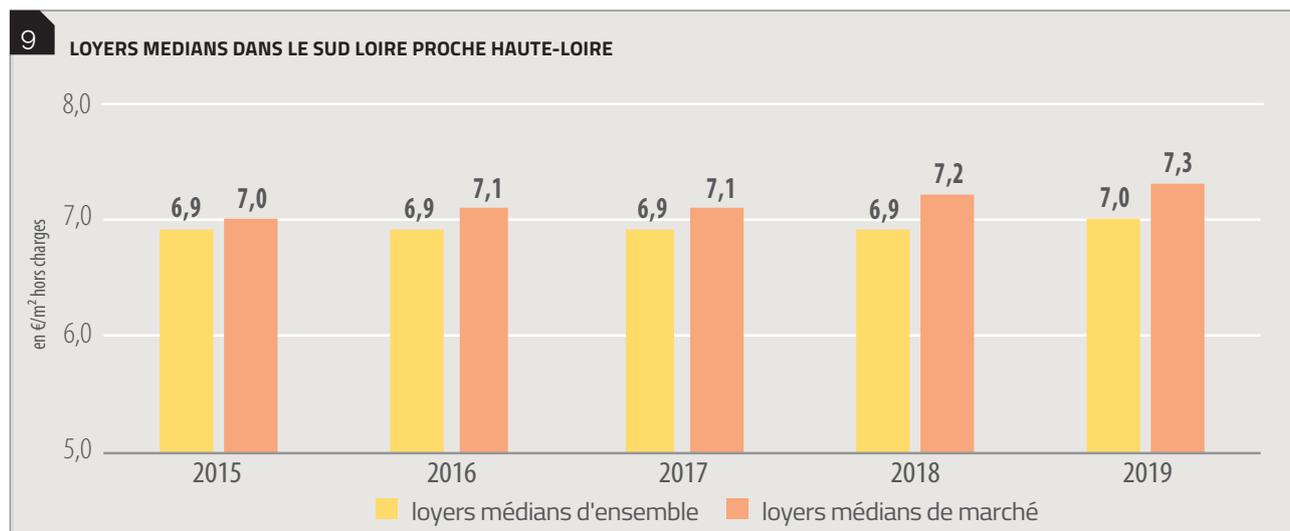
** n.s : non significatif

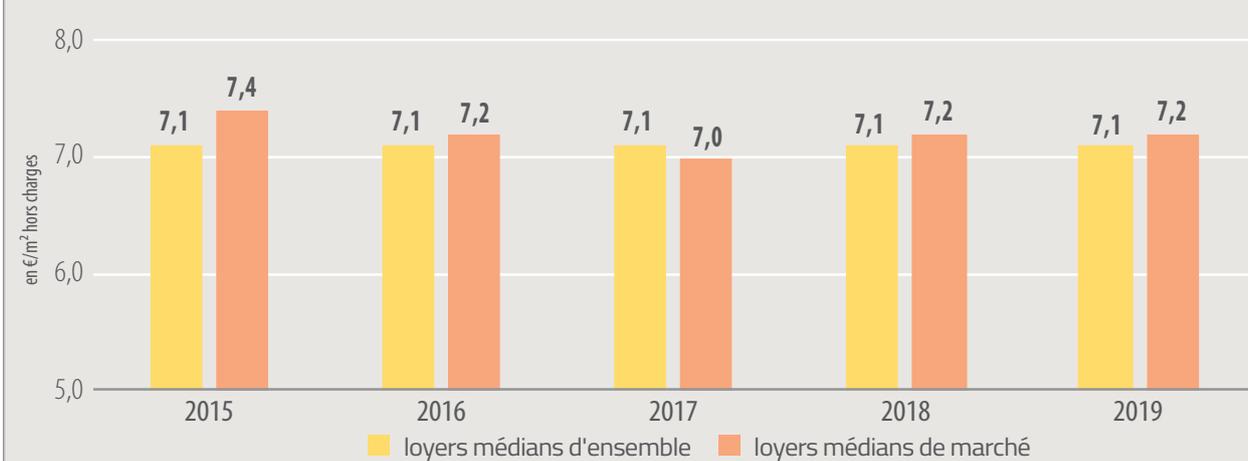
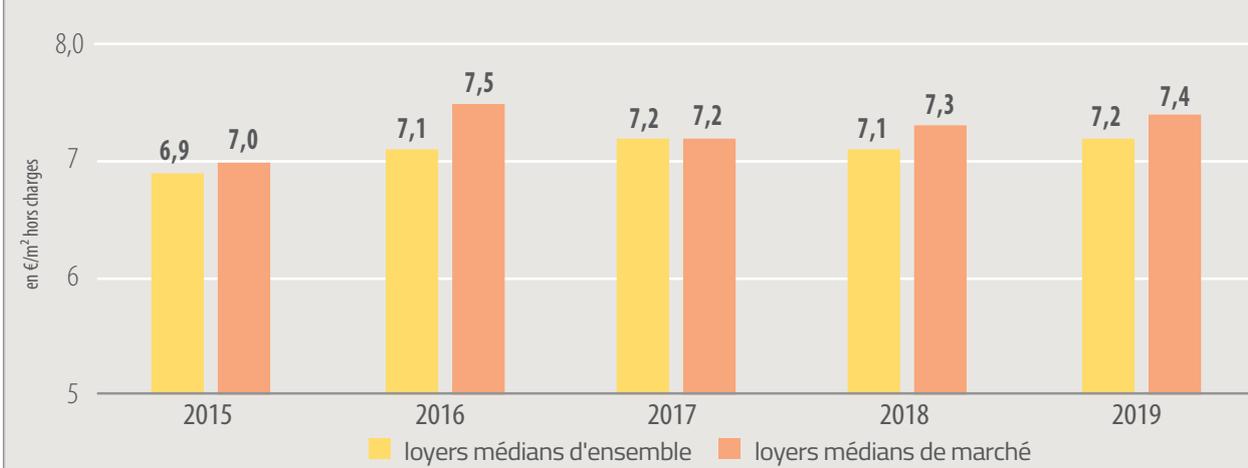
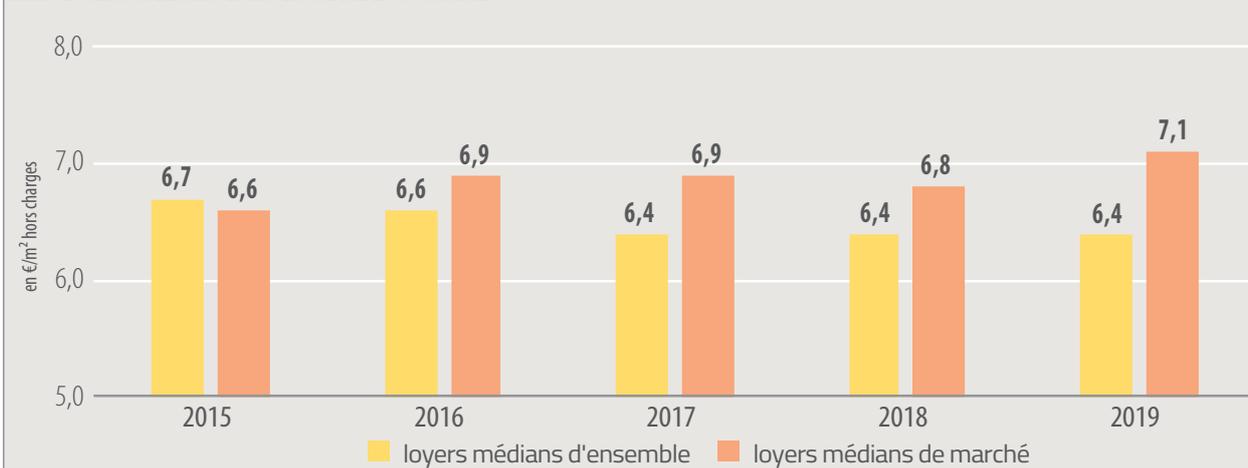




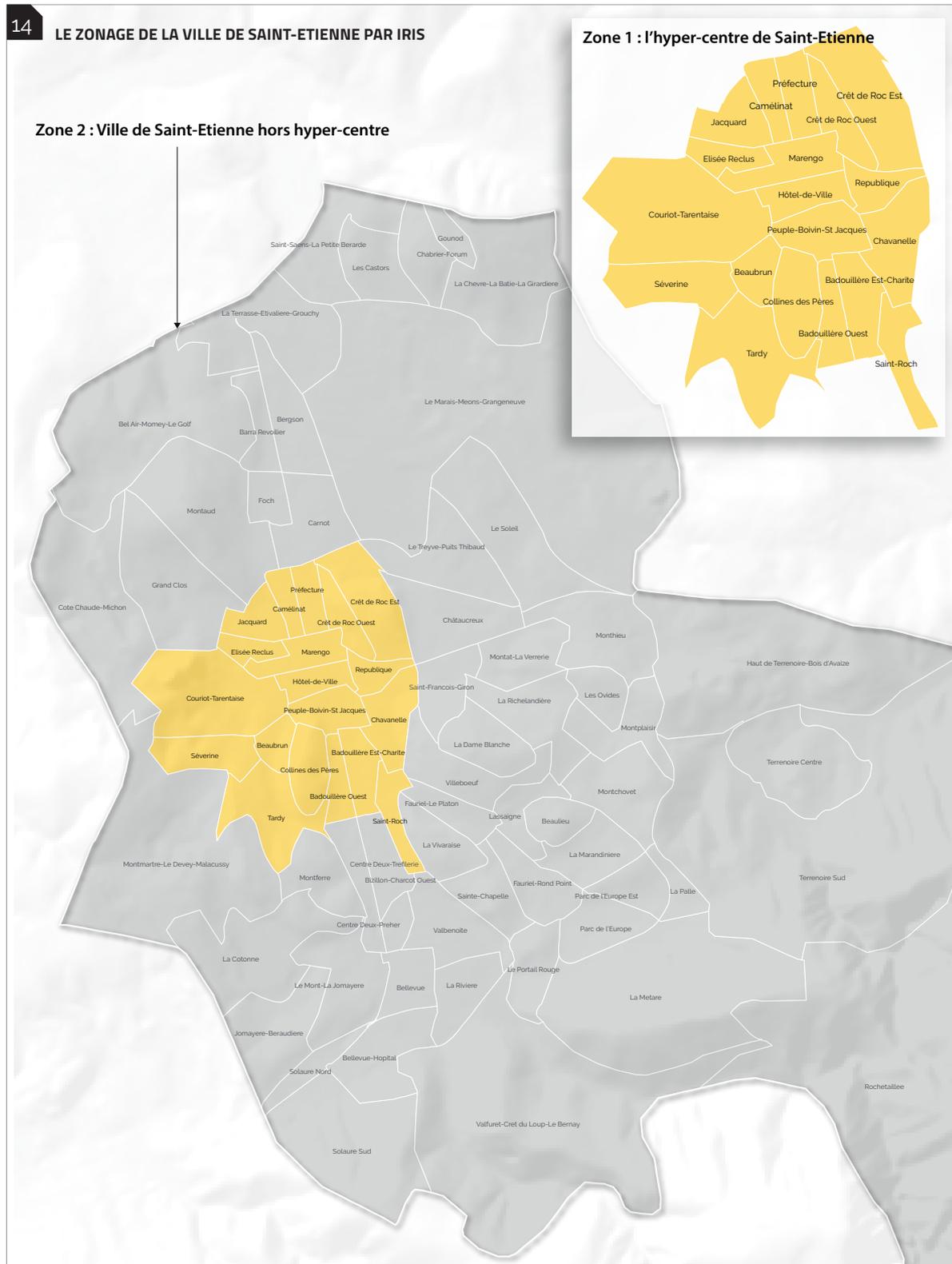
RAPPEL DES RESULTATS DES ANNEES PRECEDENTES

⚠ Précaution de lecture : Pour chaque zone territoriale, l'échantillon de logements observé diffère d'une année sur l'autre. La méthodologie mise en œuvre ne permet pas une analyse de l'évolution des loyers dans le temps. A noter également que les objectifs de la collecte 2015 n'avaient pas été atteints (à 73%), les périmètres des EPCI ont évolué depuis le 1^{er} janvier 2017 et ces données sont présentées à l'euro courant.



11 LOYERS MEDIANS DANS SAINT-ETIENNE HORS L'HYPER-CENTRE**12** LOYERS MEDIANS DANS LA MÉTROPOLIS HORS SAINT-ETIENNE**13** LOYERS MEDIANS DANS LA GRANDE COURONNE

CARTE DE L'HYPER-CENTRE DE LA VILLE DE SAINT-ETIENNE



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

| Les résultats de l'enquête 2019 dans le Sud Loire proche Haute-Loire |

ON RETIENDRA

En 2019, dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian d'un logement privé est de 7,0€/m² hors charges. Le loyer médian de marché s'élève à 7,3 €/m² hors charges. Ces niveaux de loyers sont en-dessous de ceux observés dans d'autres agglomérations et correspondent à des loyers de marché détendu. A noter tout de même un écart de 0,4€/m² entre le loyer médian de relocation et le loyer médian du stock, et un niveau de loyer des logements récents relativement élevé, surtout dans la ville de St-Etienne.



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