

AU SOMMAIRE

L'ENQUÊTE LOYERS 2015	4
LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE	6
LES NIVEAUX DE LOYER EN 2015, RÉSULTATS DE L'OLL	7
ANNEXES	14

LES DONNÉES DU TERRITOIRE

| Enquête loyers 2015 |



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 :

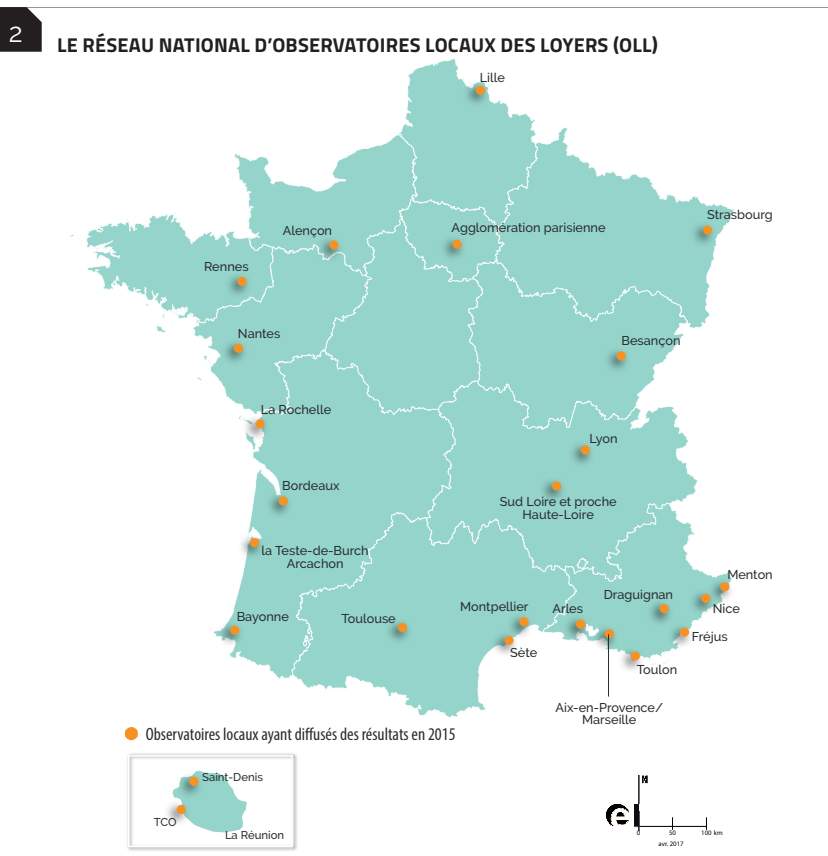
- Améliorer l'information du public, disposer d'une connaissance du marché locatif privé,
- Cibler plus finement les politiques publiques conduites dans le domaine du logement.

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 avec 17 autres sites pilotes.

Le réseau compte 25 OLL (cf. illustration n°2). Parmi eux, quatre sont agréés (Paris et sa zone urbaine, la zone urbaine d'Alençon, la Ville de Lille, Rennes Métropole).

Ce dispositif de service public 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 2015, l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire couvre un territoire de 169 communes représentant environ 595 000 habitants. Le territoire d'observation 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).



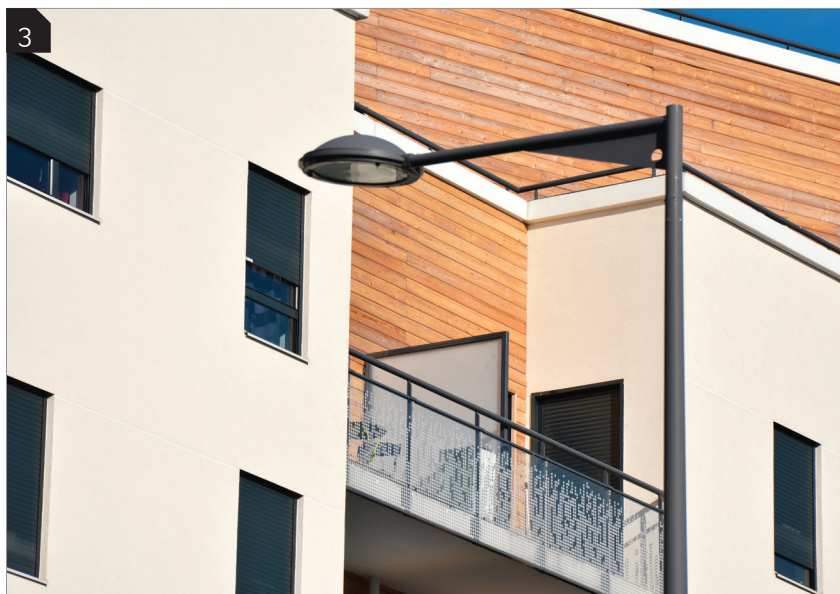
2. Cartographie : Source : observatoires-des-loyers.org, décembre 2016 -

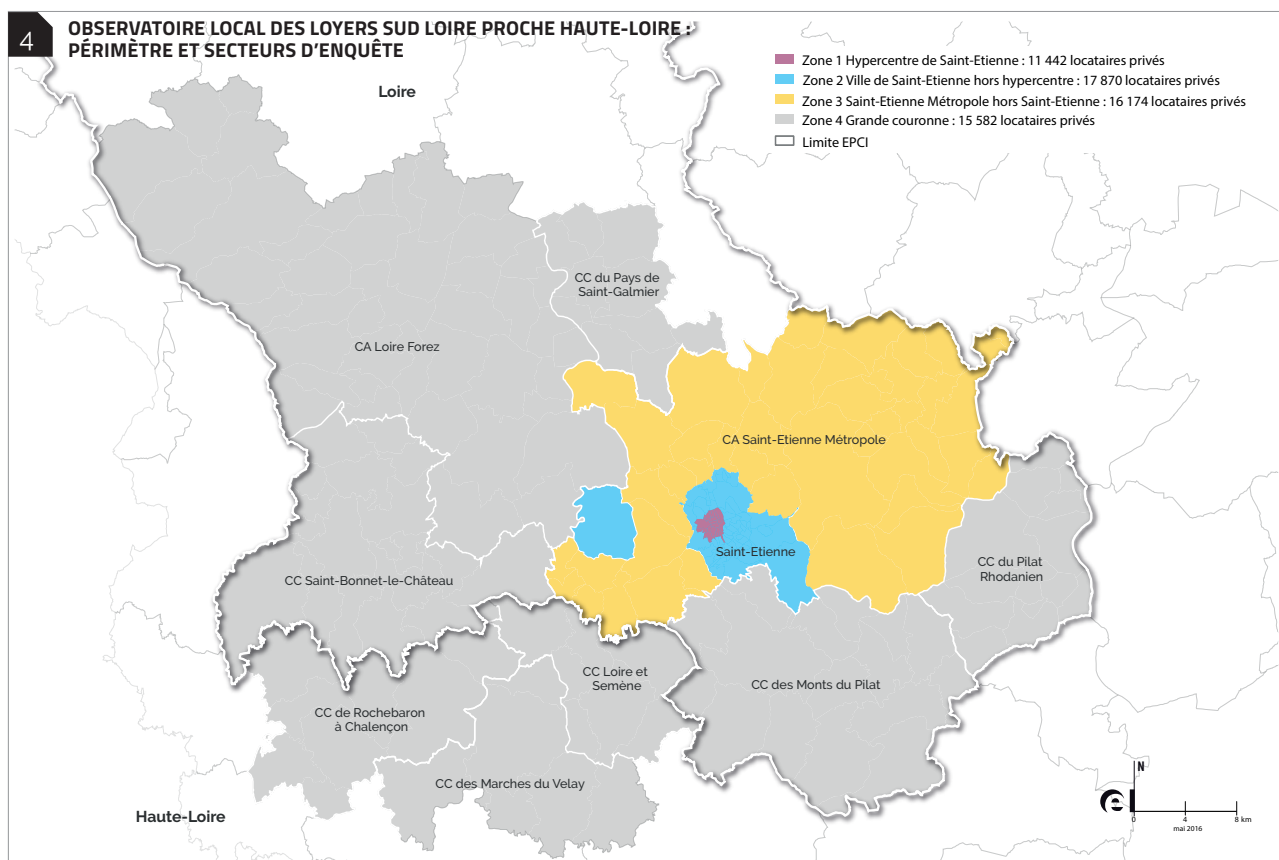
© epures / **3. Photo :** Détail immeuble, Boulevard Dalgabio, Saint-Etienne - ©epures /

4. Cartographie : Source : Insee, RP2012, tableau détaillé logement - © epures /
N.B. : Les limites d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont celles de 2015 /

5. Photo : Logements collectifs et fontaine, Avenue de la Libération, Saint-Etienne - © epures /

6. Photo : Rue Pierre Bérard, Saint-Etienne - © epures





L'ENQUÊTE LOYERS 2015

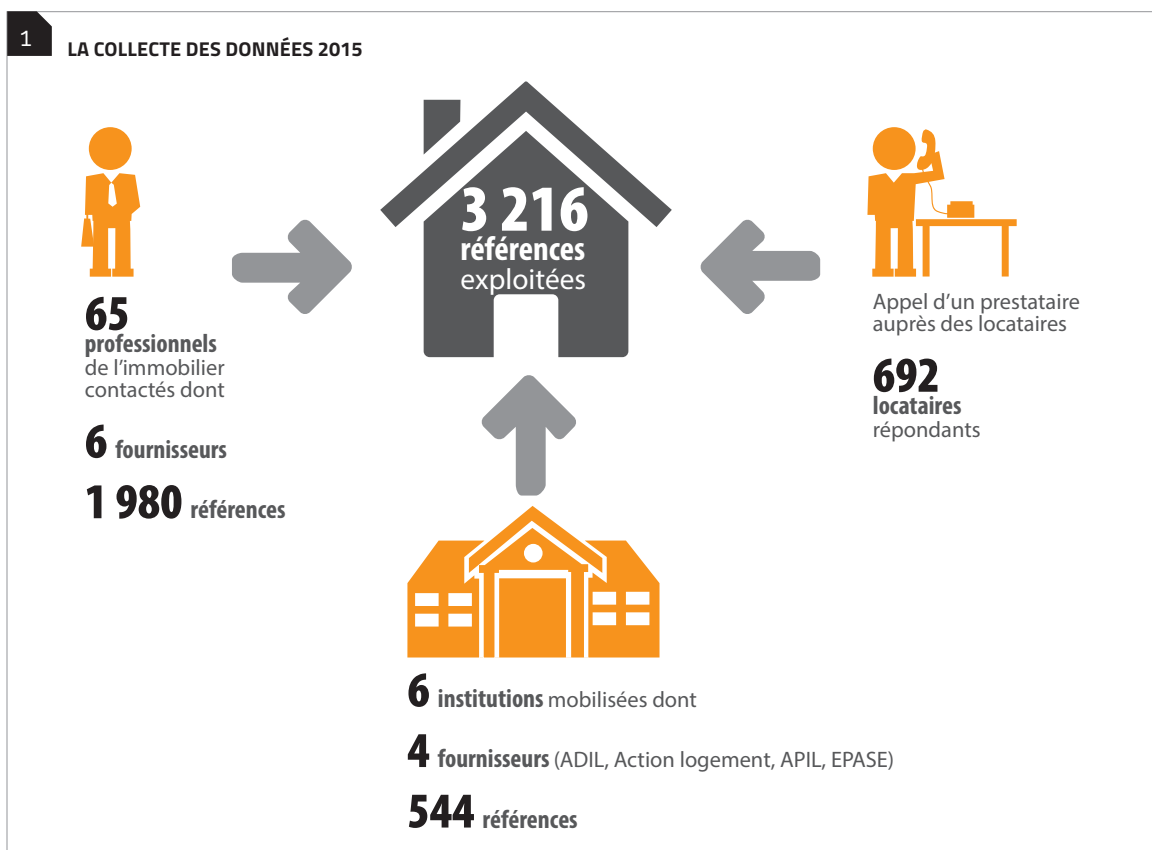
1. schéma : Source : epures, 2016 /

2. photo : Logement à louer, Avenue de la Libération, Saint-Etienne - © epures

L'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. illustration 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 - à l'exception des logements des HLM et des Sociétés d'Economie Mixte et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

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 2015 par l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). L'Olap 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 3 216 logements locatifs privés loués vides, dont 745 en gestion directe et 2471 en gestion déléguée à un professionnel (illustration n° 1). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

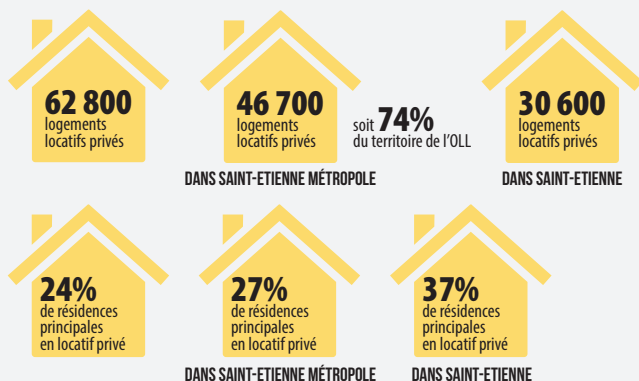
L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.



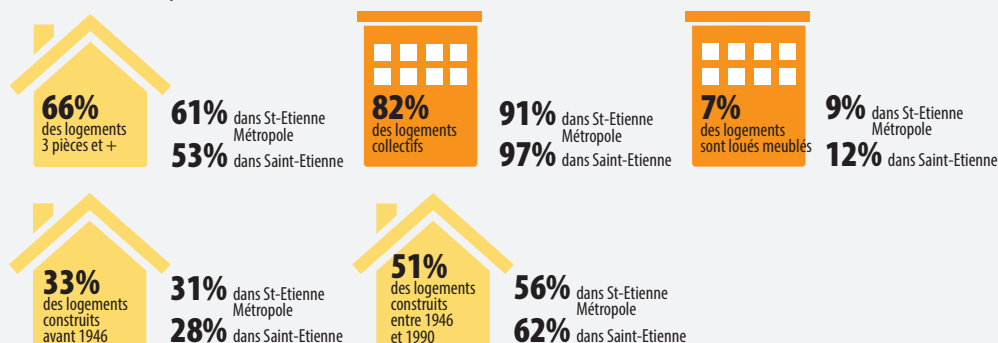
LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE

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

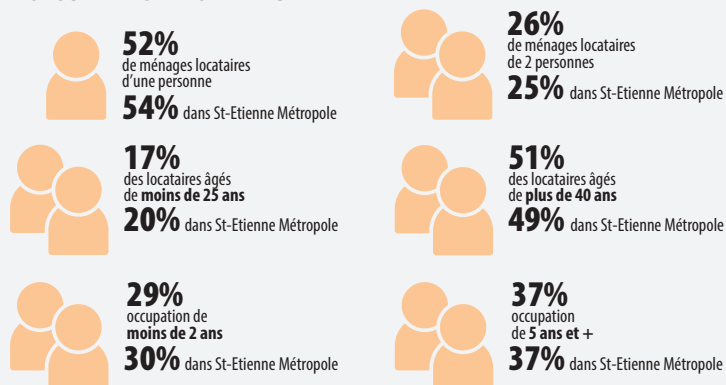
LA RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ



source : INSEE 2013, traitement epures

LES NIVEAUX DE LOYER

EN 2015, **RÉSULTATS**

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



1. Photo : Détail immeuble, Saint-Héand –
©epures /

2.3.4. tableaux : Source : Observatoire Local
des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire,
epures, 2016

* 1^{er} quartile : valeur au m² pour laquelle
25% des loyers au m² sont au-dessous et
75% des loyers au m² 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 au m² pour laquelle
75% des loyers au m² sont au-dessous et
25% des loyers au m² au-dessus.

UN LOYER MÉDIAN DE MARCHÉ DÉTENDU

Le loyer médian pour l'ensemble
du territoire de l'observatoire est
de 6,9€/m². 50% des loyers sont
compris entre 5,8€/m² et 8,2€/m². 25% des loyers les plus élevés
sont supérieurs à 8,2€/m² alors que
25% des plus bas sont inférieurs à
5,8€/m² (illustration n°2).

La dispersion des loyers au m² est
plus importante pour les maisons
que pour les appartements. Cela
peut s'expliquer par une plus
grande diversité de caractéristiques
des maisons (taille, localisation,
niveau d'équipement, extérieur
d'agrément,...). Les niveaux de loyer
mensuel en euros et les surfaces
sont aussi plus importants pour les
maisons que pour les appartements.

LOYERS MOYENS ET MÉDIANS HORS CHARGES DANS LE SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2015

2	Ensemble	Maisons		Appartements	
Loyer moyen	6,8 €/m ²	641 €	6,7 €/m ²	455 €	6,8 €/m ²
Surface habitable moyenne	72 m ²	96 m ²	96 m ²	67 m ²	67 m ²
1 ^{er} quartile *	5,8 €/m ²	500 €	5,6 €/m ²	358 €	5,9 €/m ²
Loyer médian **	6,9 €/m ²	620 €	7 €/m ²	445 €	6,9 €/m ²
3 ^e quartile ***	8,2 €/m ²	775 €	8,4 €/m ²	544 €	8,1 €/m ²
Nb d'enquêtes	3 216	236		2 980	

LOYERS MOYENS ET MÉDIANS HORS CHARGES DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE, EN 2015

3	Ensemble	Appartements
Loyer moyen	6,9 €/m ²	6,8 €/m ²
Surface habitable moyenne	66 m ²	65 m ²
1 ^{er} quartile	5,9 €/m ²	5,9 €/m ²
Loyer médian	7,0 €/m ²	7,0 €/m ²
3 ^e quartile	8,3 €/m ²	8,3 €/m ²
Nb d'enquêtes	2 279	2 248

LOYERS MOYENS ET MÉDIANS HORS CHARGES DANS ST-ETIENNE MÉTROPOLÉ (VILLE DE ST-ETIENNE COMPRIS), EN 2015

4	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	6,9 €/m ²	7,4 €/m ²	6,8 €/m ²
Surface habitable moyenne	69 m ²	93 m ²	67 m ²
1 ^{er} quartile	5,9 €/m ²	6,4 €/m ²	5,9 €/m ²
Loyer médian	7,0 €/m ²	7,5 €/m ²	6,9 €/m ²
3 ^e quartile	8,3 €/m ²	8,6 €/m ²	8,2 €/m ²
Nb d'enquêtes	2 871	99	2 772

UN DES LOYERS LES PLUS BAS PARMI LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Le territoire du Sud Loire proche Haute-Loire se distingue avec l'un des loyers médians les plus bas (461€/mois) en comparaison aux territoires étudiés (illustration n°5). Ainsi, il est parmi les territoires les plus abordables avec ceux d'Alençon et de Besançon.

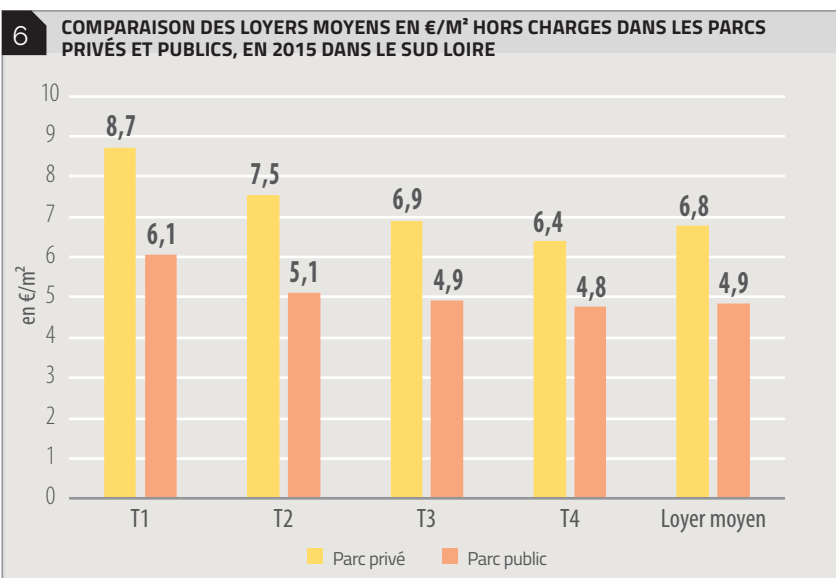
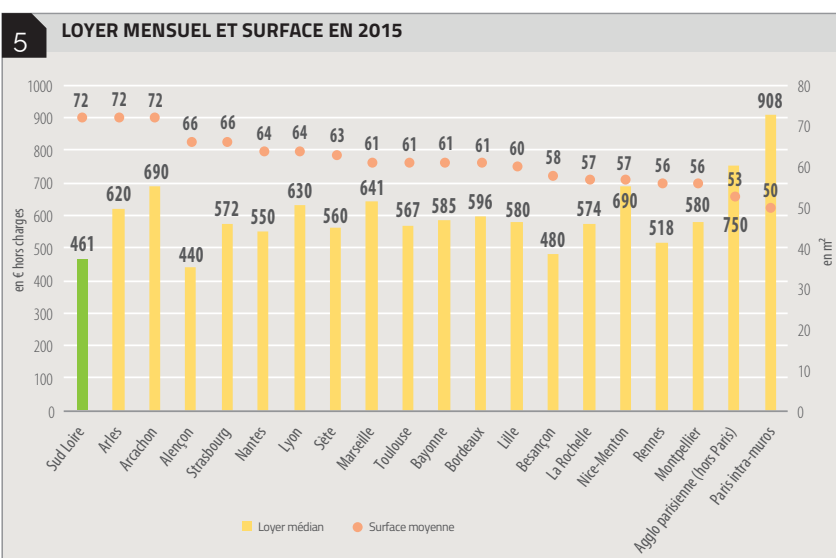
Par ailleurs, la surface moyenne du logement, 72 m², est la plus élevée parmi les OLL et identique à celle enregistrée dans les agglomérations d'Arles et d'Arcachon.

La corrélation entre taille du logement et niveau de loyer se vérifie sur notre territoire. Loyer bas et grande surface de logement contribuent à un niveau faible de loyer en €/m² (6,9€/m²).

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

Les niveaux de loyers dans le parc public sont inférieurs au parc privé, quelle que soit la taille du logement (illustration n°6). Seuls 10% des loyers privés (1^{er} décile) sont égaux ou inférieurs au loyer moyen du parc social (4,9€/m²). En cela le parc public maintient sa mission sociale et originelle de loger les ménages qui ne peuvent prétendre ni à l'accession, ni à un logement locatif privé.

Il faut noter que l'écart de loyer entre le parc privé et le parc public est réduit sur notre territoire. Plus le logement est grand, moins l'écart de niveau de loyer (en €/m²) est important.



5. graphique : Sources : OLAP ; Observatoires Locaux des Loyers 2015 ; traitement epures /

6. graphique : Sources : RPLS, traitement DDT ; Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, 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.

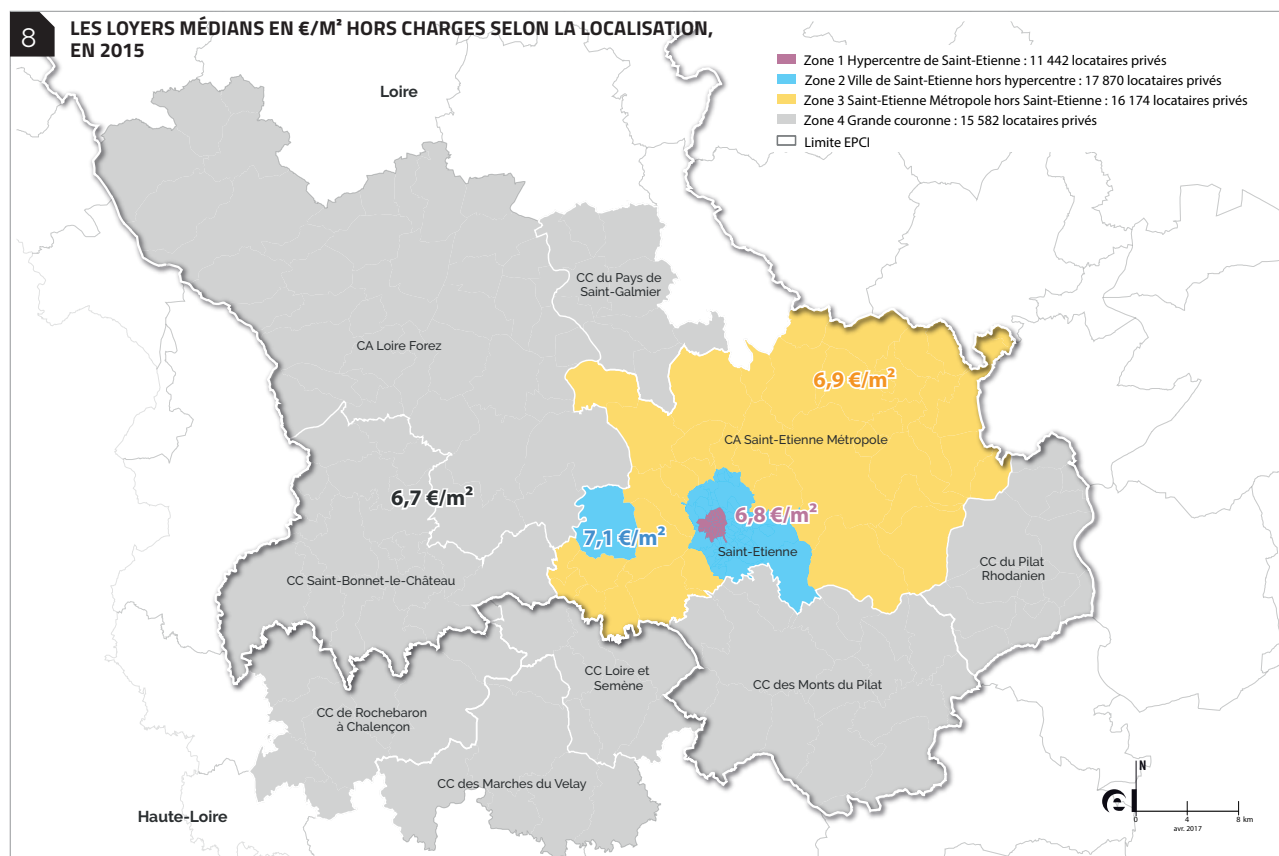
7. Photo : Signalétique logement à louer, Square Violette, Saint-Etienne - © epures /

8. Cartographie : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire - © epures /

UN HYPER-CENTRE TRÈS ABORDABLE

Saint-Etienne hors hyper-centre observe le loyer médian le plus élevé (7,1€/m²). A l'inverse, la grande couronne, qui regroupe des ensembles urbains, péri-urbains et ruraux, présente le loyer médian le plus faible (6,7€/m²). L'hyper-centre de Saint-Etienne et l'agglomération hors Saint-Etienne ont des loyers médians proches, respectivement de 6,8€/m² et 6,9€/m². (illustration n°8 et carte de l'hyper-centre en annexe).

Ainsi, contrairement à d'autres cœurs de villes (Bordeaux, Toulouse, Strasbourg,...), l'hyper-centre de Saint-Etienne n'est pas le secteur le plus cher, éléments dont on peut s'étonner et qu'il faudrait analyser plus finement.



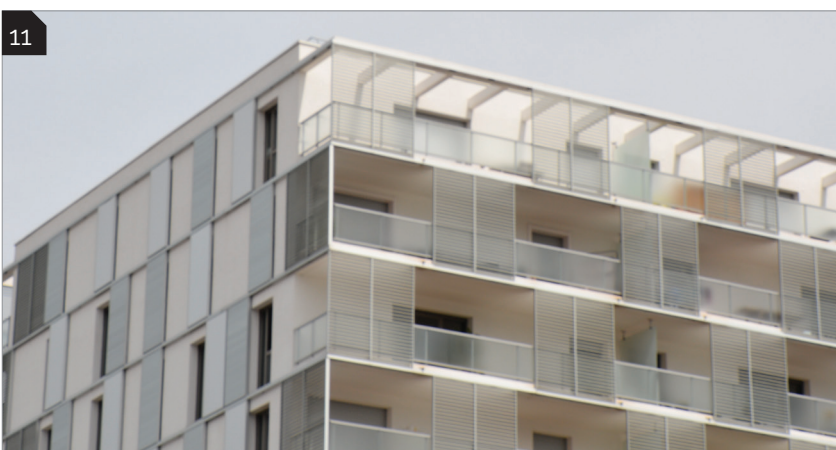
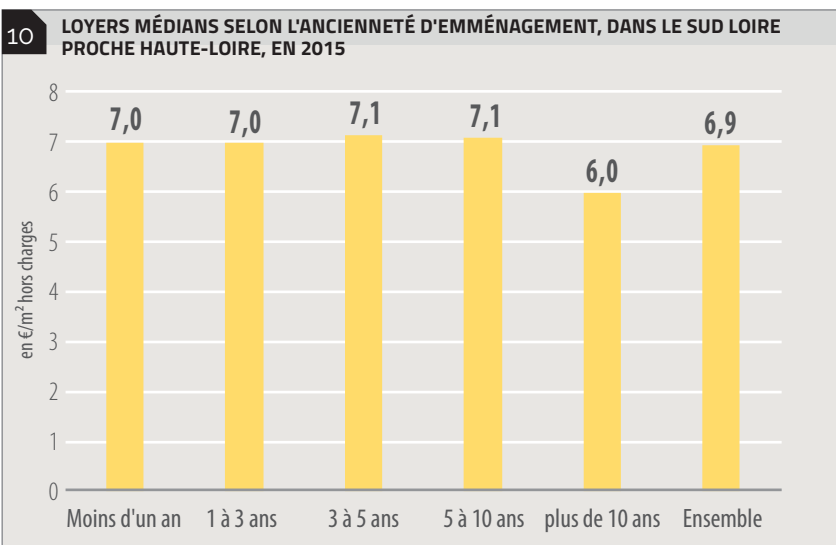
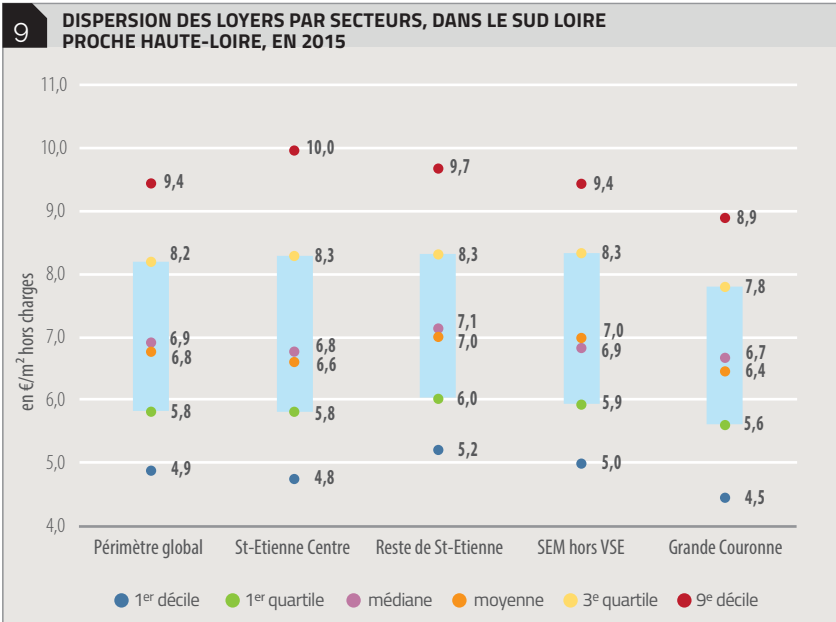
La vacance des logements est également un facteur soulevé par les professionnels locaux car elle tire les loyers vers le bas. Les propriétaires bailleurs sont disposés à réduire le niveau de loyer pour garantir une occupation de leur logement. En parallèle, les locataires sont plus exigeants et souhaitent un bon rapport qualité-prix.

L'hyper-centre de Saint-Etienne observe une plus forte dispersion des loyers en comparaison aux autres zones de l'OLL (illustration n°9). 10% des logements ont un loyer supérieur à 10€/m² (9^e décile) et autant ont un loyer inférieur à 4,8€/m² (1^{er} décile). Ainsi, l'écart inter-décile est de 5,2€/m² dans l'hyper-centre contre 4,5€/m² sur l'ensemble du périmètre de l'observatoire. Cela tient sans doute à une plus grande hétérogénéité du parc dans Saint-Etienne.

D'après les professionnels, les secteurs les plus prisés dans Saint-Etienne sont le nord près de l'hôpital et de la nouvelle faculté de médecine, le long de l'axe du tramway, du côté de Badouillère et sur l'avenue de la Libération. A l'inverse, le secteur de Bellevue, les grandes copropriétés de la Métare sont devenus moins attractifs.

UN LOYER STABLE QUELLE QUE SOIT L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian de marché* est de 7,0€/m² en 2015 (illustration n°10). Il est très proche des autres niveaux de loyers déclinés par date d'emménagement du locataire et seulement supérieur de 0,10 €/m² au loyer d'ensemble. 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.



Le constat est à préciser selon les zones observées (illustration n° 12). L'hyper-centre de Saint-Etienne observe un loyer de marché de 0,20€/m² supérieur au loyer d'ensemble. Le reste de la ville de Saint-Etienne observe un léger saut à la relocation de 0,30€/m² par rapport au loyer d'ensemble.

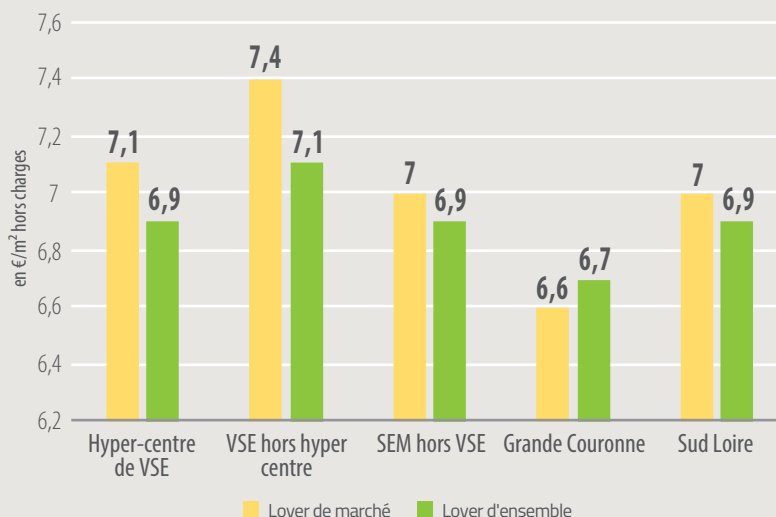
Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne observe un loyer de marché seulement de 0,10€/m² plus cher que les loyers d'ensemble. A l'inverse, la grande couronne enregistre un loyer de marché plus bas de 0,10€/m² que le loyer d'ensemble.

Le Sud Loire proche Haute-Loire présente le loyer de marché le plus faible parmi les OLL observés (illustration n° 13).

A noter que les observatoires de Besançon, Sète et La Rochelle enregistrent un loyer médian de marché identique au loyer d'ensemble. L'observatoire de Nantes enregistre un différentiel de seulement 0,20€/m² (le plus faible après le Sud Loire) alors que Alençon, en territoire détendu, observe un loyer de marché supérieur de 0,30€/m² au loyer d'ensemble. Les observatoires de Montpellier, Bordeaux et Nice-Menton enregistrent le différentiel le plus important de 0,80€/m².

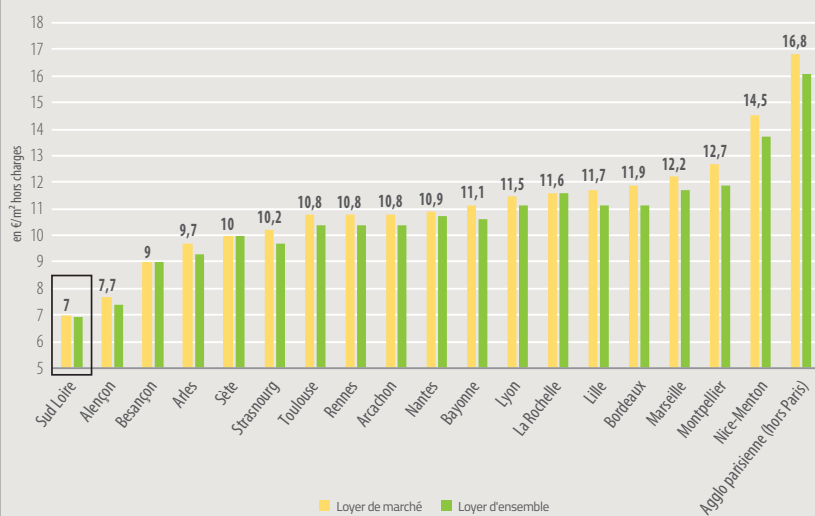
12

LOYERS DE MARCHÉ COMPARÉS AUX LOYERS D'ENSEMBLE, EN 2015



13

LOYERS DE MARCHÉ COMPARÉS AUX LOYERS D'ENSEMBLE, EN 2015



9. graphique : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, traitements epures / **10. graphique :** Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, traitements epures / **11. Photo :** Détail immeuble, Boulevard Dalgabio, Saint-Etienne - ©epures /

12. graphique : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire ; traitements epures / **13. graphique :** Sources : Observatoires Locaux des Loyers 2015 ; traitements epures

* Définition : 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.

DES LOYERS INVERSEMENT PROPORTIONNELS AU NOMBRE DE PIÈCES

La relation décroissante entre taille du logement et niveau de loyer au m² se vérifie dans le Sud Loire proche Haute-Loire (illustration n° 15). Alors que le loyer médian est de 6,2€/m² pour un appartement de 4 pièces et plus, il s'élève à 8,6€/m² pour un appartement d'une seule pièce, soit un écart de 2,4€/m².

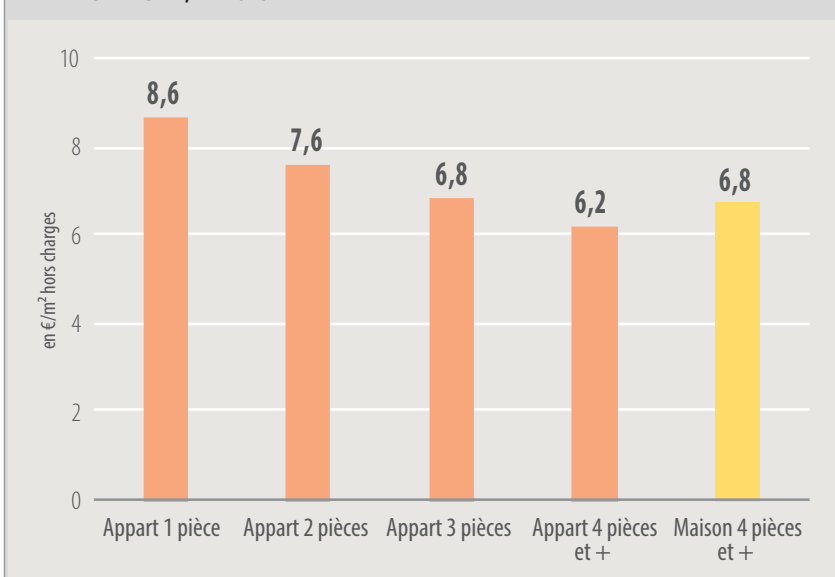
L'écart de loyers entre les typologies de logements est plus important dans les autres territoires observés que dans le Sud Loire (Illustration n° 16). En particulier, les loyers des logements d'une seule pièce sont nettement plus chers que les autres typologies de logements. Dans ces agglomérations, les écarts semblent étroitement liés à la tension induite par la présence d'étudiants sur le marché des appartements d'une pièce.

Dans certains territoires observés, le mode de logements en colocation devient régulièrement une alternative aux petits logements et ceci pas uniquement dans les agglomérations où la tension est forte sur ce produit (Rennes, Montpellier, Strasbourg, Alençon). Les bailleurs se sont adaptés à ce marché en étant moins réticents à proposer des baux en colocation.

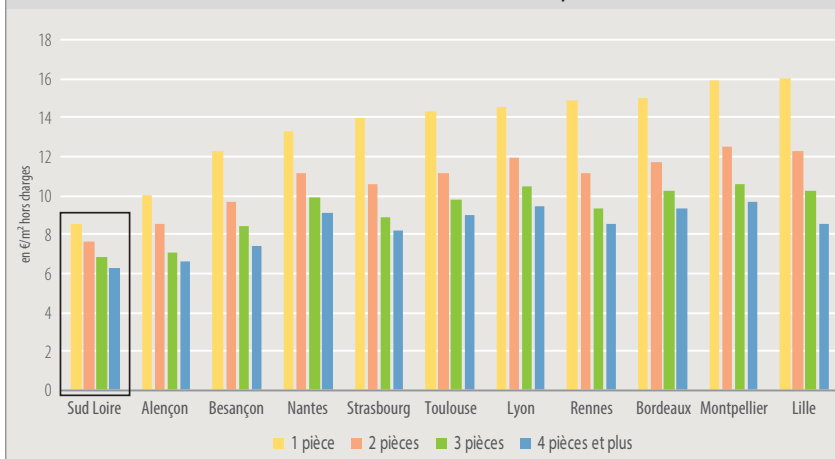
Les professionnels locaux confirment cette tendance. La colocation devient un créneau pour certains investisseurs qui en font le pari. Avec les prix bas d'accession pratiqués dans Saint-Etienne, ils réhabilitent de grandes surfaces (70 à 100 m²) en équivalent neuf et proposent des chambres meublées respectant les principes de la colocation (une chambre d'au moins 14 m² avec 33 m³ de volume).



15 LOYERS MÉDIANS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2015



16 LOYERS MÉDIANS EN FONCTION DU NOMBRE DE PIÈCES, EN 2015



UNE CORRÉLATION ENTRE ANCIENNETÉ DU LOGEMENT ET NIVEAU DE LOYER

La période de construction du logement influe sur le niveau de loyer (illustration n° 17). Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, plus le logement est récent, plus son loyer est élevé (au m²). Les logements construits après 2005 ont un loyer médian de 8,6€/m², soit 30% plus chers que les logements construits avant 1946 (6,6€/m²). La qualité (performances énergétiques,...) et l'organisation (agencement des pièces, balcon, ...) des logements les plus anciens ne correspondent plus aux attentes contemporaines des ménages, ce qui impacte le niveau de loyer à la baisse. On observe aussi une corrélation entre la localisation du parc locatif et sa période de construction. Le parc le plus ancien sera plutôt en hyper-centre, où l'on observe des loyers plutôt bas. L'observation est également vraie pour les logements les plus récents plutôt situés dans le reste de la ville de Saint-Etienne, où les niveaux de loyers sont plus élevés.

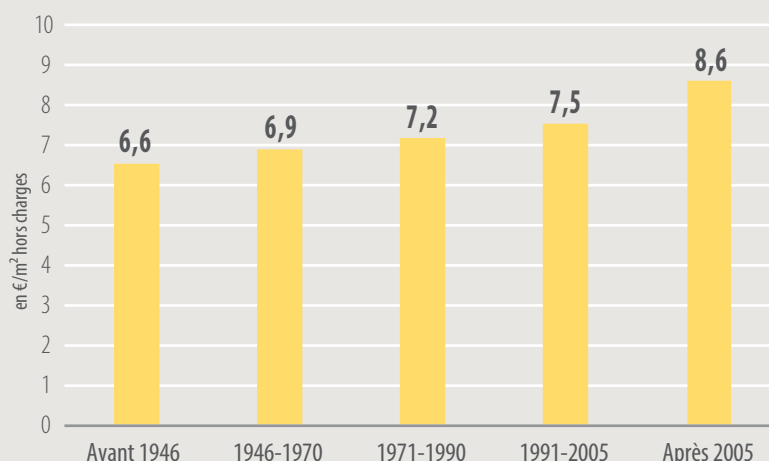
Les autres OLL n'observent pas de corrélation systématique entre le caractère récent du parc et son niveau plus élevé de loyer (illustration n° 18), contrairement au Sud Loire. Plusieurs observatoires enregistrent des loyers médians plus bas pour les logements construits entre 1946 et

1970 en comparaison aux logements d'avant 1946 (Rennes, Besançon, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Lyon,...). Une faible performance énergétique du parc d'après-guerre et une surface moyenne plus grande (faisant baisser la médiane du prix au m²) sont des éléments d'explication.

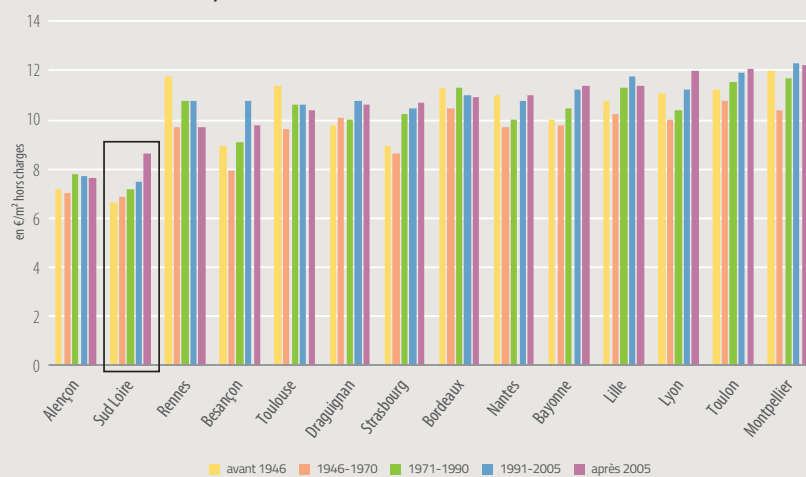
De même, dans certains observatoires, le parc d'après 2005

présente des niveaux de loyers équivalents voire plus bas que la période précédente (Rennes, Besançon, Toulouse, Bordeaux, Lille,...). L'implantation du parc après 2005 hors de l'hyper-centre voire en périphérie peut expliquer les écarts de loyers avec la période précédente où l'implantation dans le centre était facilitée (et engendrait des loyers plus élevés).

17 LOYERS MÉDIANS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2015



18 LOYERS MÉDIANS, PAR PÉRIODES DE CONSTRUCTION



14. Photo : Détail immeuble, Square Massenet, Saint-Etienne - ©epures /

15. graphique : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire ; traitements epures / **16. graphique :** Sources : Observatoires Locaux des Loyers ; traitements epures /

17. graphique : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire ; traitements epures / **18. graphique :** Source : Observatoires Locaux des Loyers 2015, traitements epures

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					
Loyer moyen	8,7	7,5	6,9	6,3	6,8
Surface habitable moyenne	34	50	69	99	72
1 ^{er} quartile	7,6	6,4	5,9	5,4	5,8
Loyer médian	8,6	7,6	6,8	6,3	6,9
3 ^e quartile	10,5	8,8	7,9	7,4	8,2
Nb d'enquêtes	331	857	1 101	927	3 216
Maisons					
Loyer moyen	n.s*	n.s	n.s	710	641
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	109	96
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	550	500
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	688	620
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	850	775
Nb d'enquêtes	1	10	44	181	236
Appartements					
Loyer moyen	8,7	7,5	6,9	6,1	6,8
Surface habitable moyenne	33	50	69	93	67
1 ^{er} quartile	7,6	6,4	5,9	5,4	5,9
Loyer médian	8,6	7,6	6,8	6,2	6,9
3 ^e quartile	10,5	8,8	7,9	7,0	8,2
Nb d'enquêtes	330	847	1 057	746	2 980

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

* n.s : non significatif

Hyper-centre de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Loyer moyen	8,9	7,5	6,5	5,7	6,6
Surface habitable moyenne	32	50	72	107	67
1 ^{er} quartile	7,7	6,4	5,7	5,1	5,8
Loyer médian	8,8	7,4	6,3	6,0	6,8
3 ^e quartile	10,8	8,7	7,2	6,9	8,3
Nb d'enquêtes	129	267	248	188	832
Maisons					
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	0	0	2	5	7
Appartements					
Loyer moyen	8,9	7,5	6,5	5,6	6,6
Surface habitable moyenne	32	50	72	107	67
1 ^{er} quartile	7,7	6,4	5,7	5,0	5,8
Loyer médian	8,8	7,4	6,3	5,7	6,8
3 ^e quartile	10,8	8,7	7,2	6,9	8,3
Nb d'enquêtes	129	267	246	183	825

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

Ville de Saint-Etienne hors hyper-centre	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Loyer moyen	8,6	7,7	6,9	6,6	7,0
Surface habitable moyenne	35	49	66	89	65
1 ^{er} quartile	7,4	6,7	6,0	5,6	6,0
Loyer médian	8,4	7,9	6,9	6,5	7,1
3 ^e quartile	10,1	8,9	7,8	7,3	8,3
Nb d'enquêtes	166	393	508	380	1 447
Maisons					
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	1	0	7	16	24
Appartements					
Loyer moyen	8,6	7,7	6,9	6,4	7,0
Surface habitable moyenne	35	49	66	86	63
1 ^{er} quartile	7,5	6,7	6,0	5,6	6,0
Loyer médian	8,4	7,9	6,8	6,4	7,1
3 ^e quartile	10,2	8,9	7,8	7,1	8,3
Nb d'enquêtes	165	393	501	364	1 423

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

SEM hors ville de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Loyer moyen	n.s	7,1	7,2	6,7	7,0
Surface habitable moyenne	n.s	53	70	95	76
1 ^{er} quartile	n.s	5,9	6,2	5,6	5,9
Loyer médian	n.s	7,0	7,2	6,7	6,9
3 ^e quartile	n.s	8,7	8,7	7,7	8,3
Nb d'enquêtes	23	130	236	203	592
Maisons					
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	764	676
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	103	92
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	650	520
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	850	664
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	901	860
Nb d'enquêtes	0	1	14	53	68
Appartements					
Loyer moyen	n.s	7,2	7,2	6,4	6,9
Surface habitable moyenne	n.s	53	70	92	72
1 ^{er} quartile	n.s	6,0	6,0	5,5	5,8
Loyer médian	n.s	7,2	7,2	6,4	6,8
3 ^e quartile	n.s	8,7	8,7	7,0	8,2
Nb d'enquêtes	23	129	222	150	524

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

Grande Couronne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Loyer moyen	n.s	7,8	6,7	6,0	6,4
Surface habitable moyenne	n.s	47	68	104	79
1 ^{er} quartile	n.s	6,4	5,9	5,0	5,6
Loyer médian	n.s	7,9	7,0	6,1	6,7
3 ^e quartile	n.s	8,9	7,8	7,1	7,8
Nb d'enquêtes	13	67	109	156	345
Maisons					
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	666	612
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	110	97
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	510	500
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	650	583
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	774	720
Nb d'enquêtes	0	9	21	107	137
Appartements					
Loyer moyen	n.s	7,5	6,7	n.s	6,6
Surface habitable moyenne	n.s	47	68	n.s	66
1 ^{er} quartile	n.s	6,4	5,8	n.s	5,8
Loyer médian	n.s	7,6	7,0	n.s	7,0
3 ^e quartile	n.s	8,7	7,7	n.s	7,8
Nb d'enquêtes	13	58	88	49	208

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

NIVEAUX DE LOYER SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Périmètre d'observation global	av 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	De 1991 à 2005	après 2005	Ensemble
Ensemble							
Loyer moyen	6,4	6,7	6,9	7,8	7,4	8,3	6,8
Surface habitable moyenne	71	69	73	78	79	77	72
1 ^{er} quartile	5,6	5,7	6,1	6,6	6,4	7,4	5,8
Loyer médian	6,6	6,9	7,2	8,3	7,5	8,6	6,9
3 ^e quartile	7,7	8,2	8,1	9,3	8,9	10,0	8,2
Nb d'enquêtes	1 373	612	650	581	255	326	3 216
Maisons							
Loyer moyen	535	n.s	n.s	806	n.s	n.s	641
Surface habitable moyenne	90	n.s	n.s	107	n.s	n.s	96
1 ^{er} quartile	420	n.s	n.s	600	n.s	n.s	500
Loyer médian	513	n.s	n.s	800	n.s	n.s	620
3 ^e quartile	650	n.s	n.s	920	n.s	n.s	775
Nb d'enquêtes	96	39	35	66	36	30	236
Appartements							
Loyer moyen	6,5	6,7	6,8	8,0	7,5	8,6	6,8
Surface habitable moyenne	67	65	67	69	72	66	67
1 ^{er} quartile	5,7	5,7	6,0	6,6	6,4	7,7	5,9
Loyer médian	6,6	6,9	7,0	8,3	7,6	8,9	6,9
3 ^e quartile	7,7	8,1	8,1	9,4	8,9	10,2	8,2
Nb d'enquêtes	1277	573	615	515	219	296	2 980

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

Hyper-centre de Saint-Etienne	av 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	De 1991 à 2005	après 2005	Ensemble
Ensemble							
Loyer moyen	6,4	6,6	7,0	7,9	7,4	8,7	6,6
Surface habitable moyenne	68	69	61	67	71	61	67
1 ^{er} quartile	5,7	5,6	6,4	7,0	6,8	7,0	5,8
Loyer médian	6,7	6,6	6,9	8,0	7,6	9,1	6,8
3 ^e quartile	8,2	8,3	8,1	9,4	8,3	10,7	8,3
Nb d'enquêtes	566	72	68	126	73	53	832
Maisons							
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	2	3	1	1	0	1	7
Appartements							
Loyer moyen	6,4	6,2	7,0	8,0	7,4	9,1	6,6
Surface habitable moyenne	68	68	60	65	71	57,9	67
1 ^{er} quartile	5,7	5,6	6,4	6,8	6,8	8,4	5,8
Loyer médian	6,7	6,5	7,0	8,2	7,6	9,5	6,8
3 ^e quartile	8,2	7,8	8,1	9,7	8,3	10,7	8,3
Nb d'enquêtes	564	69	67	125	73	52	825

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

Ville de Saint-Etienne hors hyper-centre	av 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	De 1991 à 2005	après 2005	Ensemble
Ensemble							
Loyer moyen	6,8	6,9	6,8	8,6	8,1	9,1	7,0
Surface habitable moyenne	64	65	65	65	74	59	65
1er quartile	6,0	6,0	5,8	7,4	6,7	8,2	6,0
Loyer médian	7,0	7,1	7,0	8,8	7,8	9,8	7,1
3eme quartile	7,9	7,9	8,3	10,5	9,4	10,7	8,3
Nb d'enquêtes	384	383	449	231	72	159	1 447
Maisons							
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
1er quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	11	5	3	5	4	1	24
Appartements							
Loyer moyen	6,8	6,9	6,8	8,4	7,6	9,0	7,0
Surface habitable moyenne	63	63	64	62	66	59	63
1er quartile	6,0	6,0	5,7	7,3	6,7	8,2	6,0
Loyer médian	7,0	7,1	7,0	8,7	7,6	9,8	7,1
3eme quartile	7,9	8,0	8,3	10,4	8,6	10,7	8,3
Nb d'enquêtes	373	378	446	226	68	158	1 423

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

SEM hors ville de Saint-Etienne	av 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	De 1991 à 2005	après 2005	Ensemble
Ensemble							
Loyer moyen	6,4	6,5	7,0	8,4	8,0	8,8	7,0
Surface habitable moyenne	74	72	78	80	83	77	76
1 ^{er} quartile	5,5	5,5	6,4	7,3	6,6	8,5	5,9
Loyer médian	6,4	6,6	7,3	8,8	8,0	9,0	6,9
3 ^e quartile	7,4	7,8	8,1	9,6	9,2	10,0	8,3
Nb d'enquêtes	273	92	87	140	60	80	592
Maisons							
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	676
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	92
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	520
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	664
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	860
Nb d'enquêtes	18	9	11	30	18	12	68
Appartements							
Loyer moyen	6,4	6,6	6,9	8,4	n.s	9,0	6,9
Surface habitable moyenne	72	67	75	73	n.s	68	72
1 ^{er} quartile	5,5	5,6	6,3	6,9	n.s	8,8	5,8
Loyer médian	6,4	6,8	7,0	9,0	n.s	9,3	6,8
3 ^e quartile	7,3	8,1	8,1	9,7	n.s	10,2	8,2
Nb d'enquêtes	255	83	76	110	42	68	524

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

Grande Couronne	av 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	De 1991 à 2005	après 2005	Ensemble
Ensemble							
Loyer moyen	6,0	6,7	n.s	7,0	6,7	n.s	6,4
Surface habitable moyenne	75	73	n.s	87	81,5	n.s	79
1 ^{er} quartile	5,4	5,4	n.s	6,3	6,2	n.s	5,6
Loyer médian	6,3	7,0	n.s	7,3	7,1	n.s	6,7
3 ^e quartile	7,4	8,6	n.s	8,5	8,4	n.s	7,8
Nb d'enquêtes	150	65	46	84	50	34	345
Maisons							
Loyer moyen	519	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	612
Surface habitable moyenne	91	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	97
1 ^{er} quartile	440	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	500
Loyer médian	513	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	583
3 ^e quartile	620	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	720
Nb d'enquêtes	65	22	20	30	14	16	137
Appartements							
Loyer moyen	6,3	n.s	n.s	7,3	n.s	n.s	6,6
Surface habitable moyenne	64	n.s	n.s	71	n.s	n.s	66
1 ^{er} quartile	5,6	n.s	n.s	6,4	n.s	n.s	5,8
Loyer médian	6,4	n.s	n.s	7,5	n.s	n.s	7,0
3 ^e quartile	7,5	n.s	n.s	8,7	n.s	n.s	7,8
Nb d'enquêtes	85	43	26	54	36	18	208

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015



1. Photo : Immeubles, Boulevard Dalgabio, Saint-Etienne - ©epures /

NIVEAU DE LOYER SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

Périmètre d'observation global	Moins d'un an	1 à 3 ans	3 à 5 ans	5 à 10 ans	plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Loyer moyen	6,9	7,0	6,9	6,8	5,9	6,8
Surface habitable moyenne	72	70	75	72	73	72
1 ^{er} quartile	6,0	6,1	6,0	5,9	4,9	5,8
Loyer médian	7,0	7,0	7,1	7,1	6,0	6,9
3 ^e quartile	8,3	8,4	8,3	8,1	7,3	8,2
Nb d'enquêtes	1 393	721	392	204	506	3216
Maisons						
Loyer moyen	680	n.s	n.s	n.s	n.s	641
Surface habitable moyenne	96	n.s	n.s	n.s	n.s	96
1 ^{er} quartile	530	n.s	n.s	n.s	n.s	500
Loyer médian	650	n.s	n.s	n.s	n.s	620
3 ^e quartile	820	n.s	n.s	n.s	n.s	775
Nb d'enquêtes	117	49	37	14	19	236
Appartements						
Loyer moyen	6,8	7,0	7,1	6,8	6,1	6,8
Surface habitable moyenne	66	65	69	68	70	67
1 ^{er} quartile	5,8	6,1	6,2	5,9	5,0	5,9
Loyer médian	6,9	7,0	7,2	7,1	6,1	6,9
3 ^e quartile	7,5	8,3	8,3	8,2	7,3	8,2
Nb d'enquêtes	1 276	672	355	190	487	2 980

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

Hyper-centre de Saint-Etienne	Moins d'un an	1 à 3 ans	3 à 5 ans	5 à 10 ans	plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Loyer moyen	6,8	6,9	6,7	n.s	5,6	6,6
Surface habitable moyenne	61	63	72	n.s	79	67
1 ^{er} quartile	5,9	6,1	6,2	n.s	4,5	5,8
Loyer médian	7,1	6,9	6,9	n.s	5,7	6,8
3 ^e quartile	8,6	8,4	8,6	n.s	6,8	8,3
Nb d'enquêtes	403	185	91	49	104	832
Maisons						
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	0	3	3	0	1	7
Appartements						
Loyer moyen	6,8	6,9	6,6	n.s	5,6	6,6
Surface habitable moyenne	61	62	71	n.s	79	67
1 ^{er} quartile	5,9	6,1	5,9	n.s	4,5	5,8
Loyer médian	7,1	6,9	6,8	n.s	5,8	6,8
3 ^e quartile	8,6	8,3	8,6	n.s	6,8	8,3
Nb d'enquêtes	403	182	88	49	103	825

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

Ville de Saint-Etienne hors hyper-centre	Moins d'un an	1 à 3 ans	3 à 5 ans	5 à 10 ans	plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Loyer moyen	7,2	7,4	7,3	7,0	6,2	7,0
Surface habitable moyenne	64	62	66	62	70	65
1 ^{er} quartile	6,2	6,5	6,4	6,0	5,2	6,0
Loyer médian	7,4	7,3	7,4	7,2	6,2	7,1
3 ^e quartile	8,5	8,5	8,4	8,3	7,3	8,3
Nb d'enquêtes	569	304	183	94	297	1 447
Maisons						
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	12	5	4	0	3	24
Appartements						
Loyer moyen	7,2	7,3	7,2	7,0	6,1	7,0
Surface habitable moyenne	61	61	65	62	69	63
1 ^{er} quartile	6,2	6,5	6,3	6,0	5,1	6,0
Loyer médian	7,5	7,2	7,3	7,2	6,1	7,1
3 ^e quartile	8,5	8,4	8,4	8,3	7,2	8,3
Nb d'enquêtes	557	299	179	94	294	1 423

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

SEM hors ville de Saint-Etienne	Moins d'un an	1 à 3 ans	3 à 5 ans	5 à 10 ans	plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Loyer moyen	7,1	7,0	7,4	n.s	6,1	7,0
Surface habitable moyenne	79	74	75	n.s	76	76
1 ^{er} quartile	6,2	5,7	6,1	n.s	5,0	5,9
Loyer médian	7,0	6,8	7,4	n.s	6,0	6,9
3 ^e quartile	8,3	8,5	8,5	n.s	7,4	8,3
Nb d'enquêtes	263	155	78	31	65	592
Maisons						
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	676
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	92
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	520
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	664
3 ^e quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	860
Nb d'enquêtes	36	16	8	3	5	68
Appartements						
Loyer moyen	6,8	7,0	7,3	n.s	6,1	6,9
Surface habitable moyenne	74	71	73	n.s	76	72
1 ^{er} quartile	6,2	5,7	6,0	n.s	5,0	5,8
Loyer médian	6,8	6,8	7,4	n.s	5,5	6,8
3 ^e quartile	7,7	8,6	8,5	n.s	7,3	8,2
Nb d'enquêtes	227	139	70	28	60	524

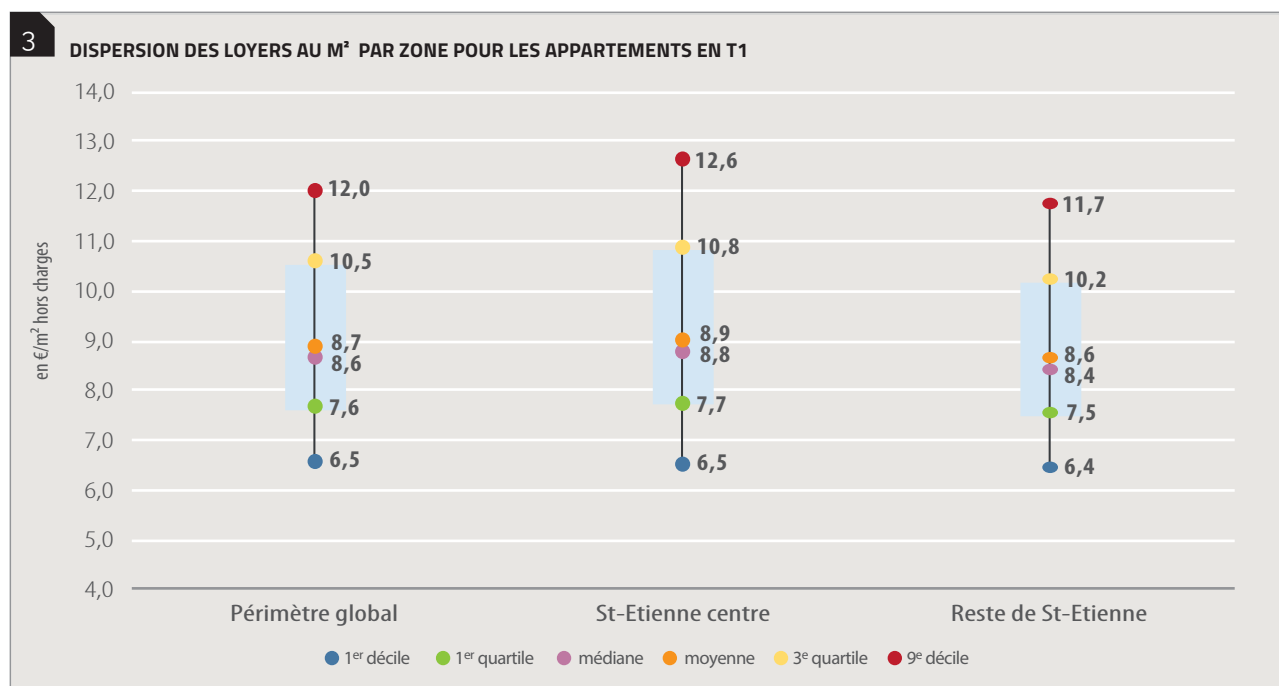
Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015

Grande Couronne	Moins d'un an	1 à 3 ans	3 à 5 ans	5 à 10 ans	plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Loyer moyen	6,6	6,7	n.s	n.s	n.s	6,4
Surface habitable moyenne	79	79	n.s	n.s	n.s	79
1 ^{er} quartile	5,7	5,9	n.s	n.s	n.s	5,6
Loyer médian	6,6	6,8	n.s	n.s	n.s	6,7
3 ^e quartile	7,8	8,3	n.s	n.s	n.s	7,8
Nb d'enquêtes	158	77	40	30	40	345
Maisons						
Loyer moyen	628	n.s	n.s	n.s	n.s	612
Surface habitable moyenne	93	n.s	n.s	n.s	n.s	97
1 ^{er} quartile	500	n.s	n.s	n.s	n.s	500
Loyer médian	635	n.s	n.s	n.s	n.s	583
3 ^e quartile	750	n.s	n.s	n.s	n.s	720
Nb d'enquêtes	69	25	22	11	10	137
Appartements						
Loyer moyen	6,4	6,7	n.s	n.s	n.s	6,6
Surface habitable moyenne	67	68	n.s	n.s	n.s	66
1 ^{er} quartile	5,8	5,9	n.s	n.s	n.s	5,8
Loyer médian	6,4	6,8	n.s	n.s	n.s	7,0
3 ^e quartile	7,4	7,9	n.s	n.s	n.s	7,8
Nb d'enquêtes	89	52	18	19	30	208

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015



DISPERSION DES LOYERS DES APPARTEMENTS PAR TAILLE ET ZONE



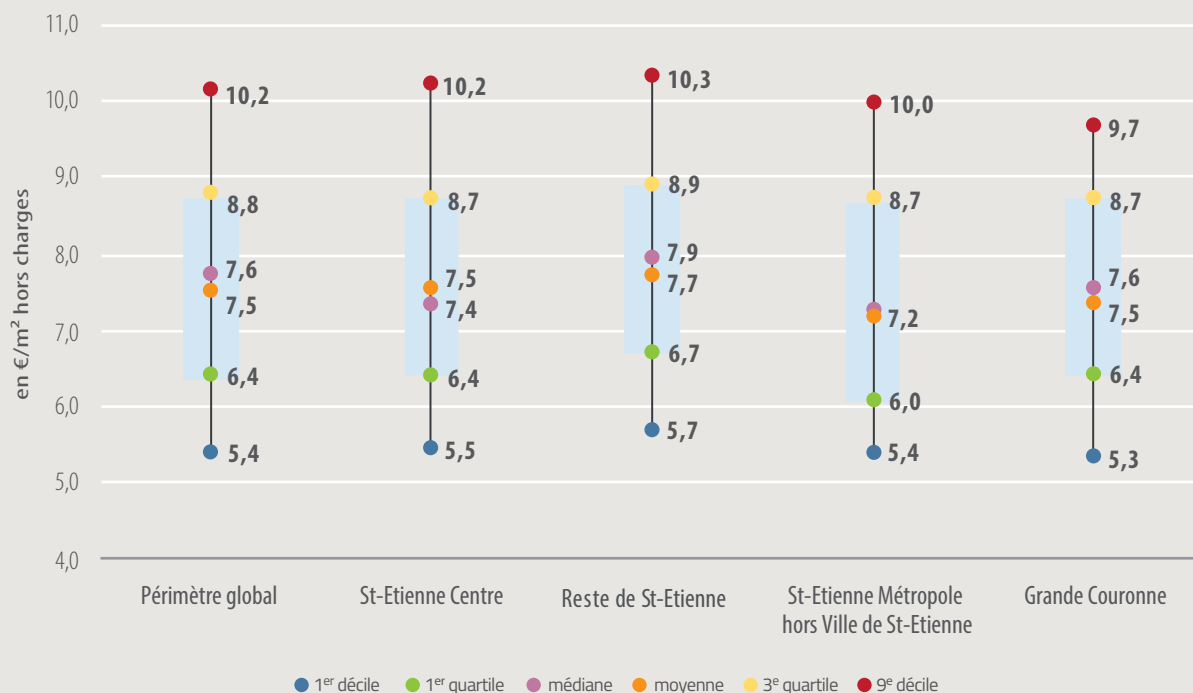
Note de lecture

- 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.

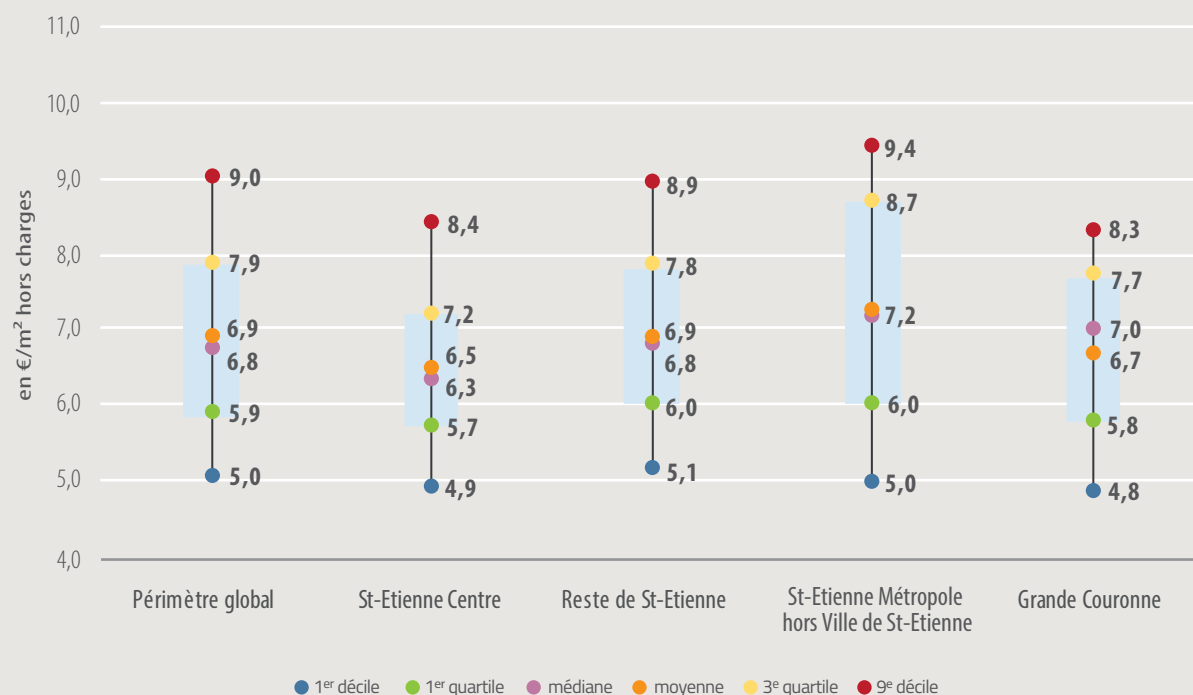
2. Photo : Signalétique location Boulevard Dalgabio, Saint-Etienne - @epures /

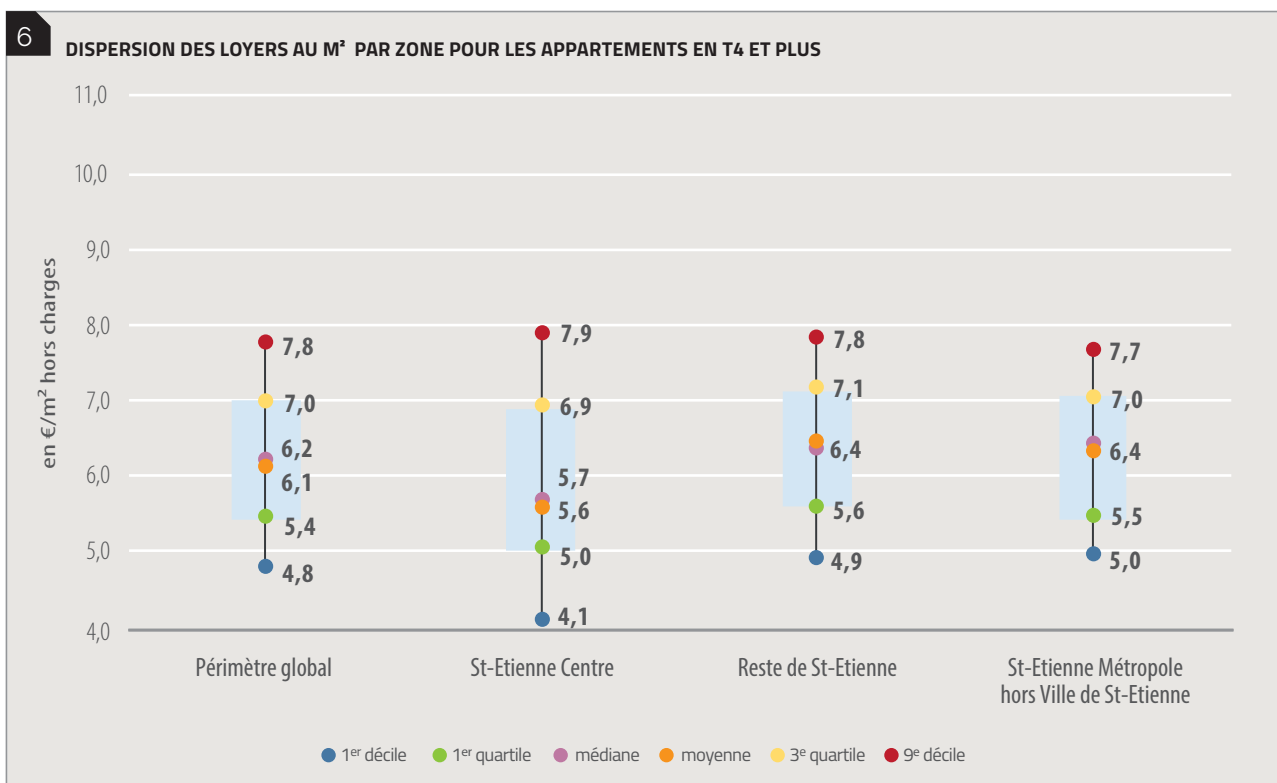
3. graphique : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire ; traitements epures

4 DISPERSION DES LOYERS AU M² PAR ZONE POUR LES APPARTEMENTS EN T2

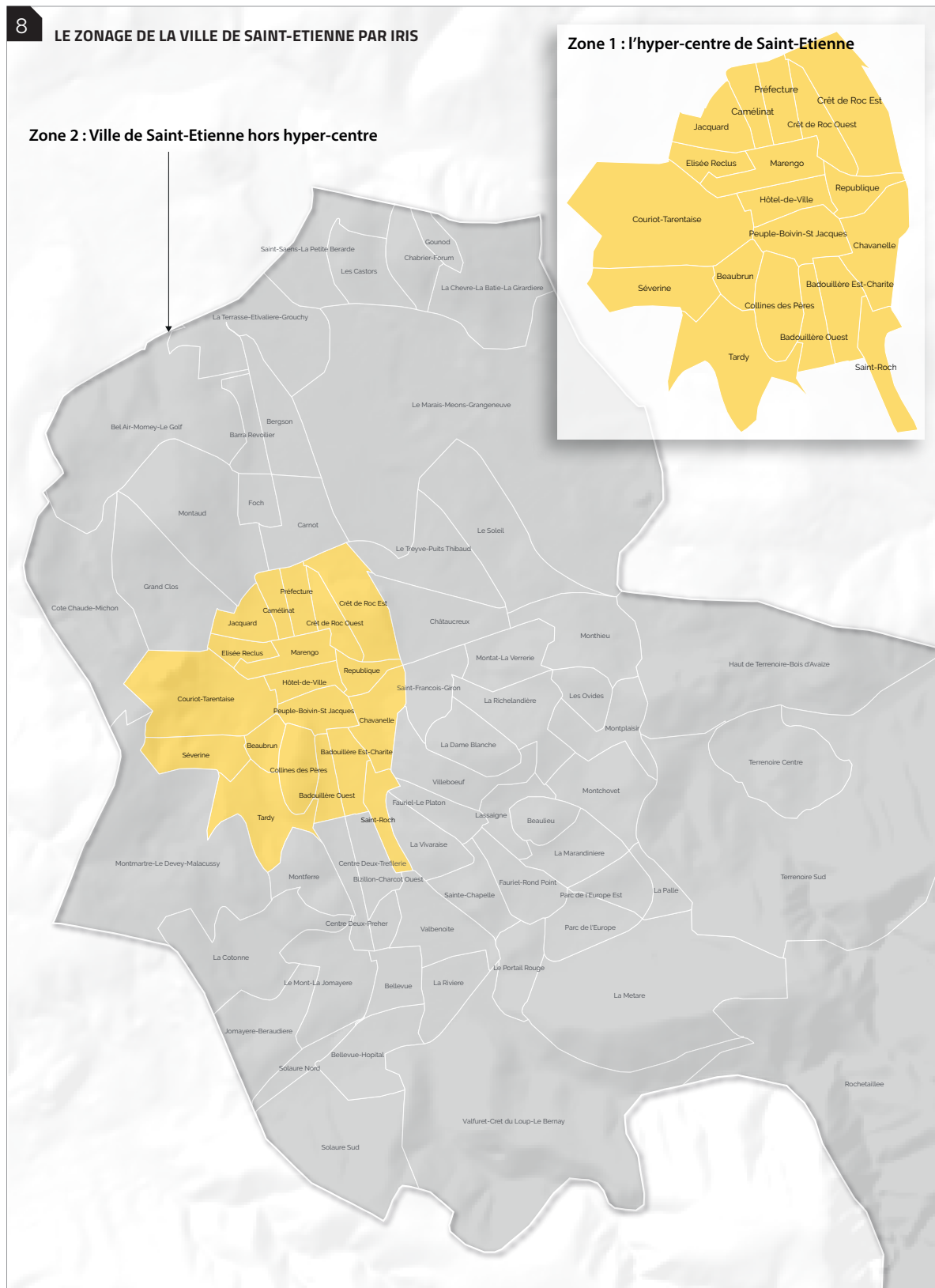


5 DISPERSION DES LOYERS AU M² PAR ZONE POUR LES APPARTEMENTS EN T3





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





8. Cartographie : Source : epures

9. photo : Détail immeuble, Avenue de la Libération, Saint-Etienne -
©epures /



EN PARTENARIAT AVEC :

ville de **Saint-Étienne**

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-



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 2015 |

ON RETIENDRA

En 2015, dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian d'un logement privé est de 6,9€/m² (hors charges). Le loyer médian de marché s'élève à 7€/m² (hors charges). Ces niveaux de loyers sont en-dessous de ceux observés dans les autres OLL. Ils varient en fonction des nombreuses caractéristiques

du logement (localisation, taille, période de construction, ancienneté d'emménagement).

Au regard des résultats et des analyses issus de l'enquête loyers, il serait intéressant d'étudier plus précisément les raisons du caractère attractif (ou non) de certains logements et de certains secteurs.

