

AU SOMMAIRE

L'ENQUÊTE LOYERS 2018	4
LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE	6
LES NIVEAUX DE LOYER EN 2018, RÉSULTATS DE L'OLL	7
ANNEXES	16

LES DONNÉES DU TERRITOIRE

| Enquête loyers 2018 |



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 parmi 17 autres sites pilotes.

En 2019, le réseau compte 34 observatoires pour 58 agglomérations observées (cf. illustration n°2). Parmi eux, quatre sont agréés (Paris et sa zone urbaine, zone urbaine d'Alençon, Ville de Lille, Rennes Métropole). L'agrément assure une certaine qualité de l'enquête, car 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 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 2018, l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire couvre un territoire de 241 communes représentant environ 674 000 habitants. Le territoire d'observation prend en compte les limites des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de 2018. Il est découpé en 4 zones : hyper-centre de Saint-Etienne, ville de Saint-Etienne hors hyper-centre, Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne, et la grande couronne (illustration n°4).

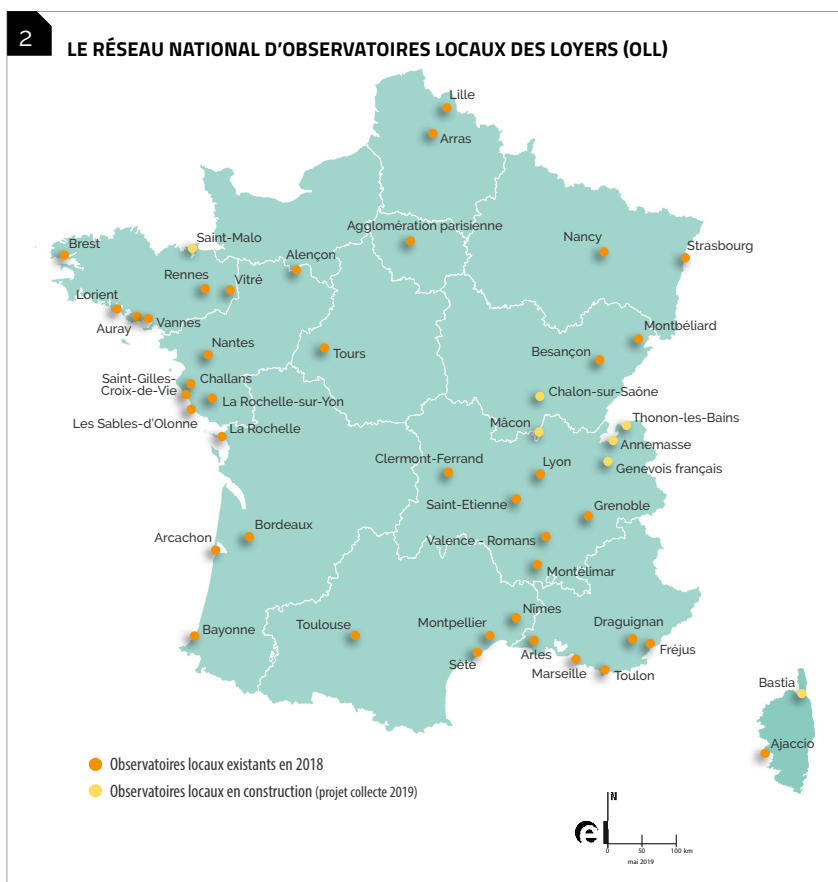
2. Cartographie : Source : observatoires-des-loyers.org, mars 2019 /

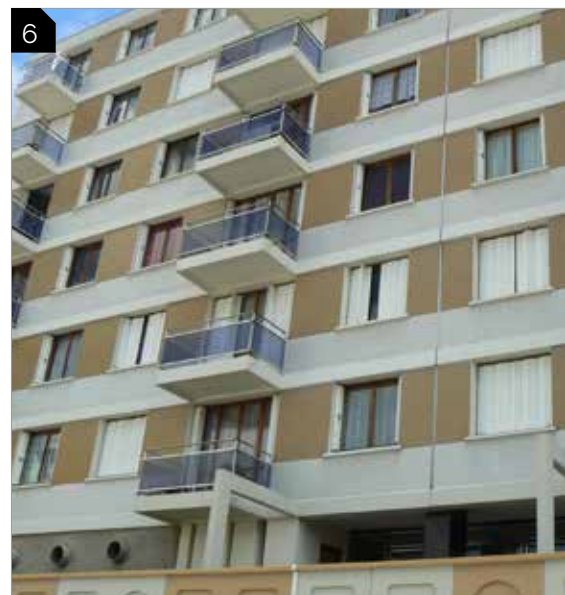
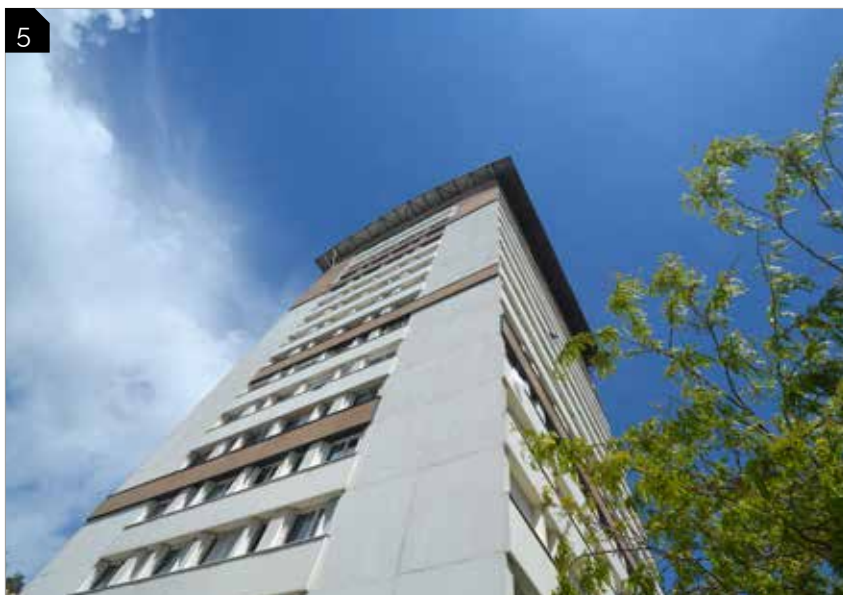
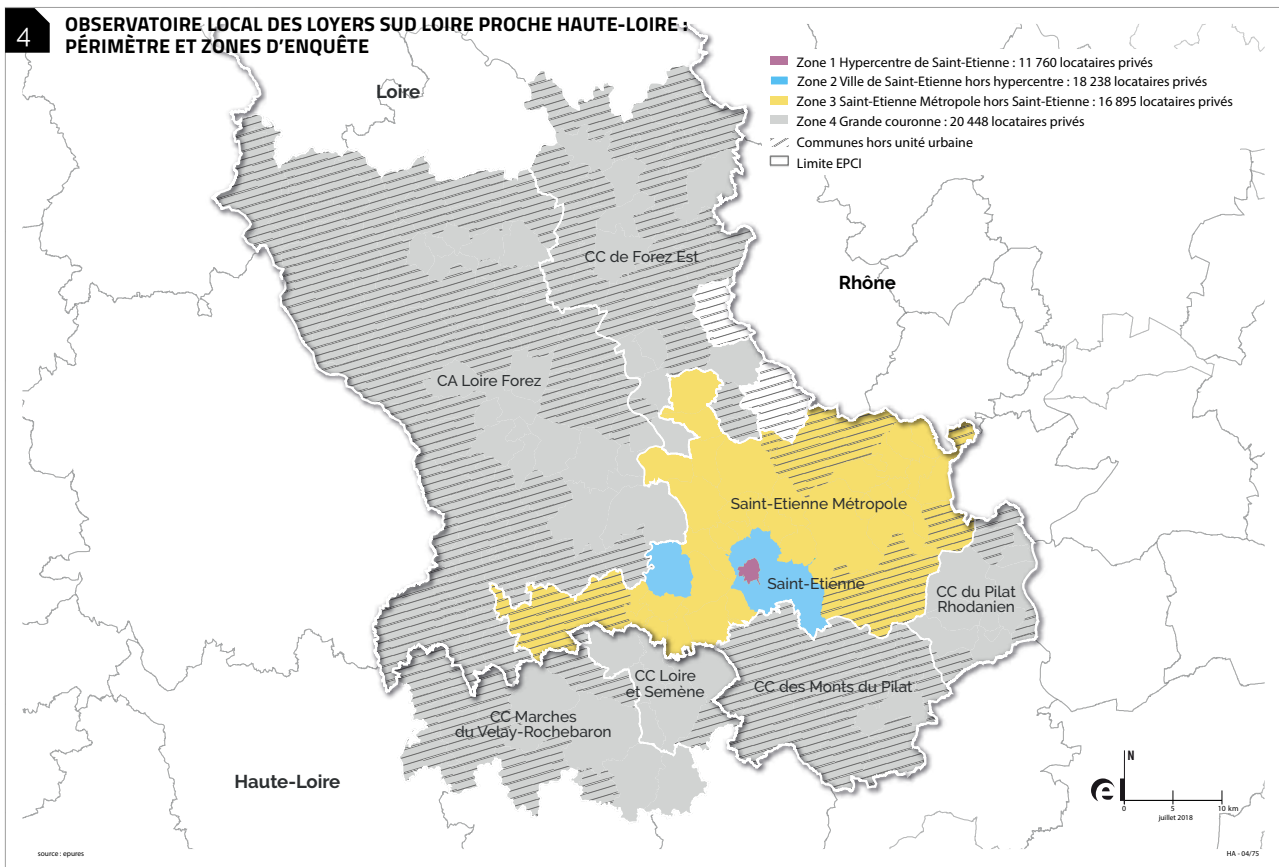
3. Photo : Logements collectifs, Square Viollette, Saint-Etienne - © epures /

4. Cartographie : Source : Insee, RP2015, traitement epures, 2018 /

N.B. : Les limites d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont celles de 2018.

5. Photo : Grande tour d'habitation de Layat, Firminy - © epures / **6. Photo :** Logements collectifs, rue Vaillant Couturier, Saint-Etienne - © epures





L'ENQUÊTE LOYERS 2018

1. schéma : Source : epures, 2019 /

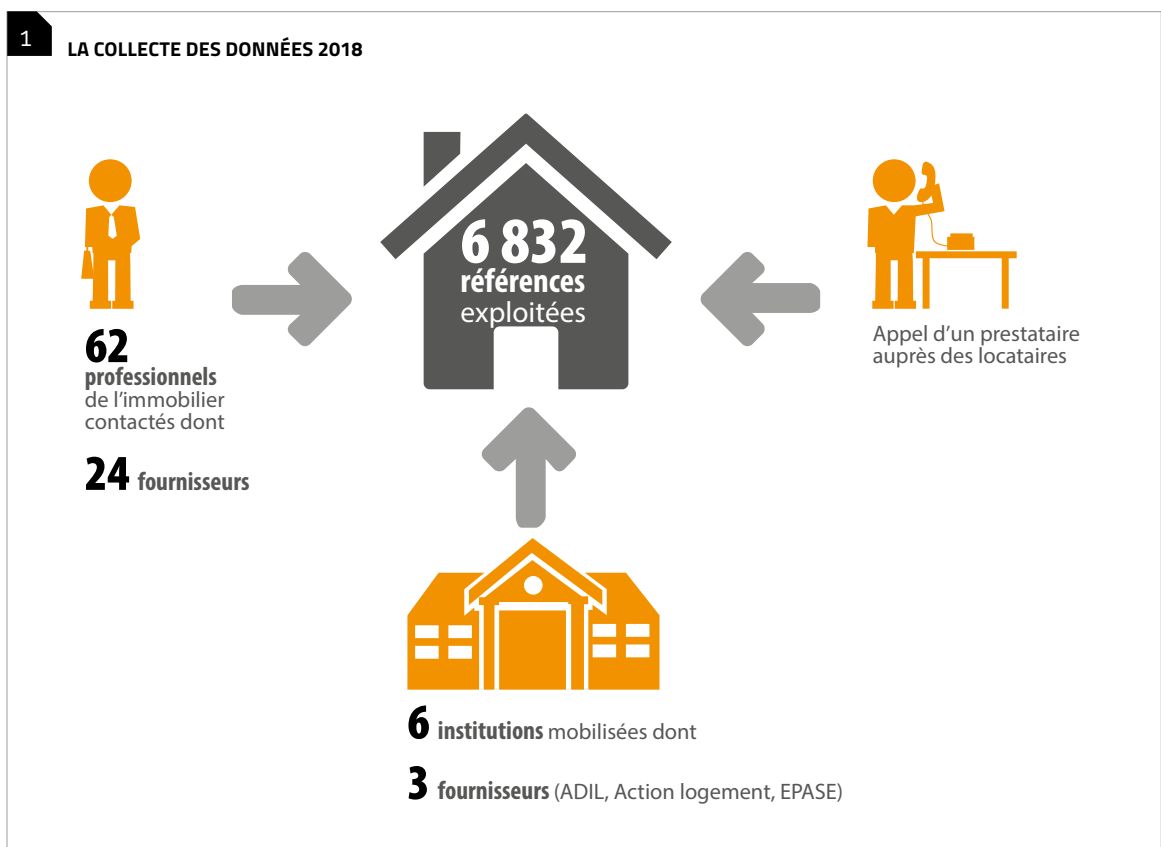
2. photo : Logements rue Paul Blain, Unieux - ©epures

* 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. L'enquête est réalisée auprès de différents professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de bien, notaires..) et d'organismes institutionnels (ADIL, Action Logement, Apil, Unpi, EPASE). En parallèle, un échantillon de locataires dont le logement est en gestion directe est contacté par un

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

D'une année à l'autre, le nombre de références recueillies progresse, principalement du fait d'une visibilité plus grande du dispositif. Malgré tout, des améliorations sont attendues dans la collecte, en particulier sur les logements individuels, et sur les petits logements (T1) en gestion directe et sur les secteurs en dehors de la ville de Saint-Etienne.



| Point méthodologique |

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau 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 2018 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 **6 832 logements locatifs privés loués vides**, dont **863 en gestion directe** et **5 969 en gestion déléguée à un professionnel** (schéma n° 1). Seuls les résultats établis à partir de 50 enquêtes minimum sont présentés dans ce document.

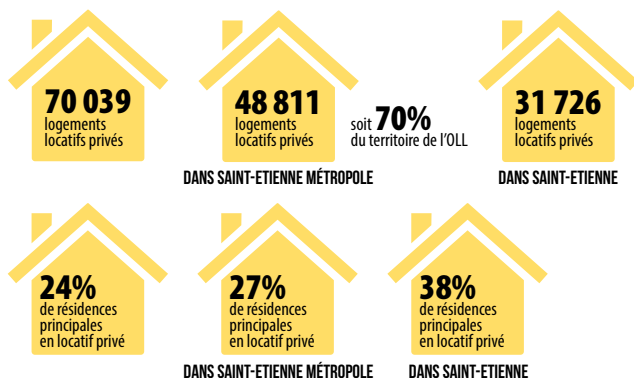
L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.



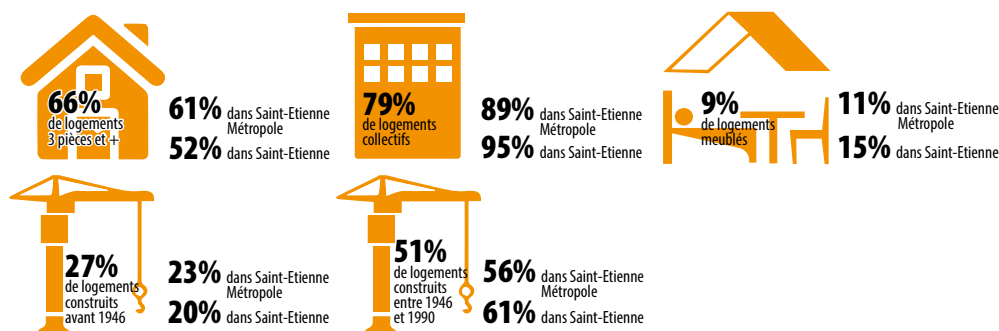
LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE

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

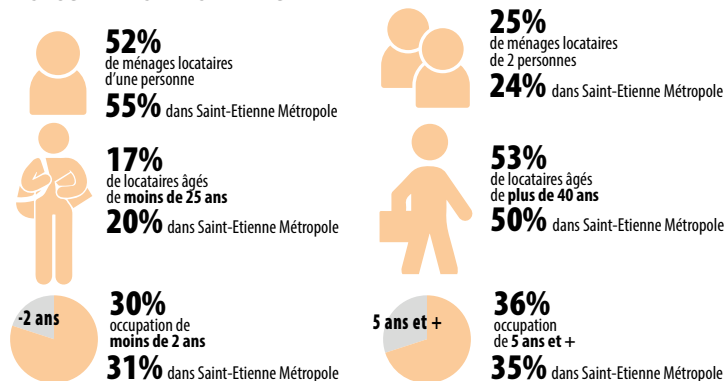
LA RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

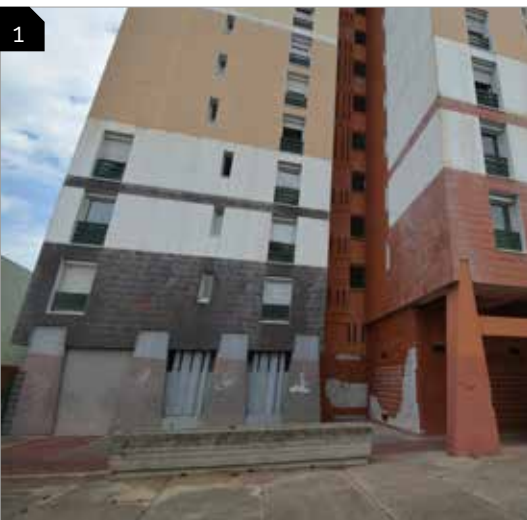


LES LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ



Source : INSEE 2016
(2015 pour l'âge des locataires)

LES NIVEAUX DE LOYER EN 2018, **RÉSULTATS** | de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire |



1. Photo : Immeuble La chapelle, Andrézieux-Bouthéon - @epures /

2.3.4. tableaux : Source : Observatoire Local des Loyers 2018 ; traitement epures

* 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 MEDIAN DE 6,9€/M²

Le loyer médian pour l'ensemble du territoire de l'observatoire est de 6,9€/m². 50% des loyers sont compris entre 5,9€/m² (1^{er} quartile) et 8,2€/m² (3^e quartile). (Tableau n°2).

La dispersion des loyers au m² est un peu plus importante pour les maisons. Cela peut s'expliquer par une diversité plus importante des caractéristiques des maisons (qualité, taille, localisation, niveau d'équipement, extérieur d'agrément...).

LOYERS MOYENS ET MEDIANS HORS CHARGES DANS LE SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2018

2	Ensemble		Maisons		Appartements	
Surface habitable moyenne	74 m ²		99 m ²		67 m ²	
Loyer moyen	494 €	6,7 €/m ²	640 €	6,5 €/m ²	461 €	6,8 €/m ²
1 ^{er} quartile*	5,9 €/m ²		5,6 €/m ²		5,9 €/m ²	
Loyer médian**	6,9 €/m ²		6,7 €/m ²		7,0 €/m ²	
3 ^e quartile***	8,2 €/m ²		8,2 €/m ²		8,2 €/m ²	
Nb d'enquêtes	6 832		886		5 946	

NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE, EN 2018

3	Ensemble		Appartements	
Surface habitable moyenne	65 m ²		64 m ²	
Loyer moyen	453 €	7,0 €/m ²	7,0 €/m ²	
1 ^{er} quartile*	350 €	6,1 €/m ²	6,1 €/m ²	
Loyer médian**	421 €	7,1 €/m ²	7,1 €/m ²	
3 ^e quartile***	520 €	8,3 €/m ²	8,3 €/m ²	
Nb d'enquêtes	3 505		3 459	

LOYERS MOYENS ET MEDIANS HORS CHARGES DANS SAINT-ETIENNE METROPOLE (VILLE DE SAINT-ETIENNE COMPRIS), EN 2018

4	Ensemble		Maisons		Appartements	
Surface habitable moyenne	70 m ²		100 m ²		67 m ²	
Loyer moyen	488 €	7,0 €/m ²	7,0 €/m ²	7,0 €/m ²		
1 ^{er} quartile*	372 €	6,0 €/m ²	5,8 €/m ²	6,1 €/m ²		
Loyer médian**	452 €	7,1 €/m ²	7,2 €/m ²	7,1 €/m ²		
3 ^e quartile***	570 €	8,3 €/m ²	8,3 €/m ²	8,3 €/m ²		
Nb d'enquêtes	4 982		286		4 696	

Les niveaux de loyers mensuels en euros et les surfaces sont aussi plus importants pour les maisons que pour les appartements.

UN LOYER BAS PARMIS LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

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 de l'ensemble des métropoles françaises.

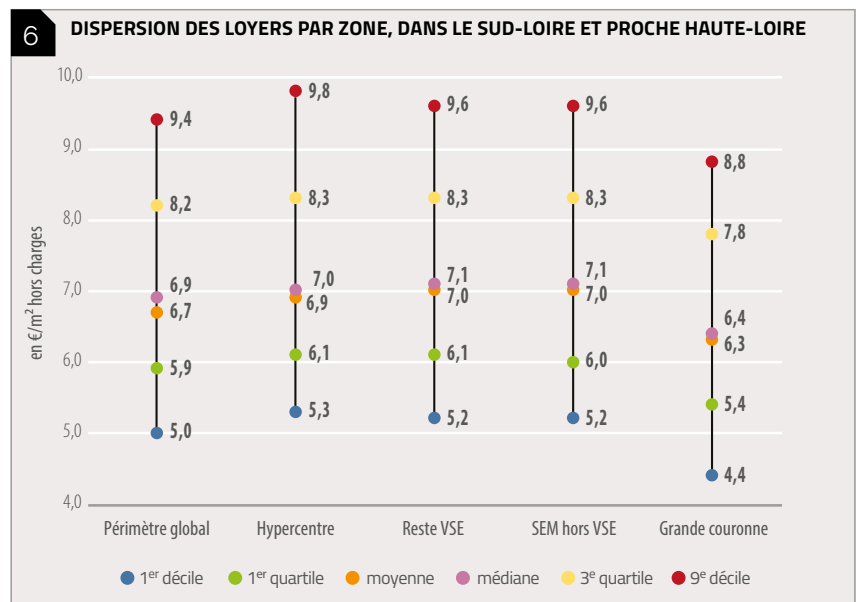
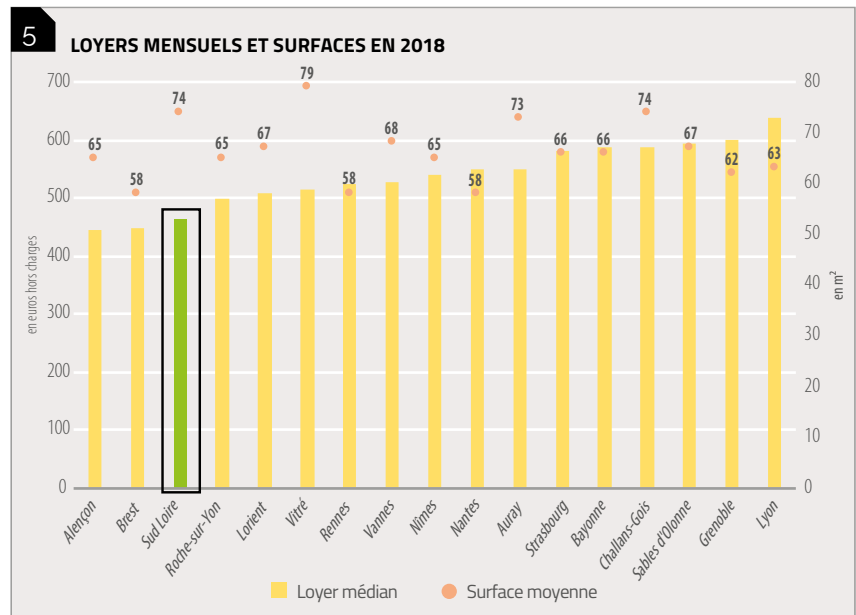
En comparaison à l'ensemble des observatoires locaux (pour lesquels la donnée est disponible au 1^{er} semestre 2019), le Sud Loire proche Haute-Loire présente l'un des loyers mensuels médians le plus bas (466 €), après ceux enregistrés dans l'agglomération brestoise et la Communauté urbaine d'Alençon (graphique n°5). Cette 3^e position est identique à celle observée en 2017.

En parallèle, le territoire propose des logements locatifs de grande taille, en moyenne de 74 m², soit +20% par rapport aux surfaces locatives médianes proposées dans les métropoles de Lyon ou Grenoble, +28% par rapport à celles des métropoles de Brest, Nantes ou Rennes.

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

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, et restent compris entre 6,4 et 7,1€/m² quel que soit le secteur.



5. graphique : Source : Observatoires Locaux des Loyers 2018 ; traitement epures /

6. 7. graphiques : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ;

traitement epures / 8. tableau : Source : INSEE 2016, maison et appartement, loués vides ou meublés

* Logements construits entre 2006 et 2013

Les loyers médians les plus élevés sont observés sur la métropole de Saint-Etienne (7,1€/m²), hors l'hypercentre de St-Etienne. A l'inverse, la grande couronne qui regroupe des ensembles péri-urbains et ruraux, présente le loyer médian le plus faible (6,4 €/m²). (Graphique n°6).

L'hyper-centre de Saint-Etienne est un secteur très abordable, avec un loyer médian de 7,0€/m², probablement lié à une offre locative importante, des grands logements anciens et une vacance 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.

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°6). 10% des logements ont un loyer supérieur à 9,8 €/m² (9^e décile). Parmi ces logements, tous sont en collectif, à 95% d'une ou 2 pièces, plus de la moitié ont été construits avant 1946 et un tiers après 1990. Cependant, l'écart entre les loyers les plus élevés et les plus bas tend à diminuer, par rapport aux dispersions observées les années précédentes. Les niveaux de loyers observés dans l'hyper-centre tendent à se rapprocher des niveaux observés dans le reste de la ville.

UNE CORRELATION ENTRE ANCIENNETE DU LOGEMENT ET NIVEAU DE LOYER

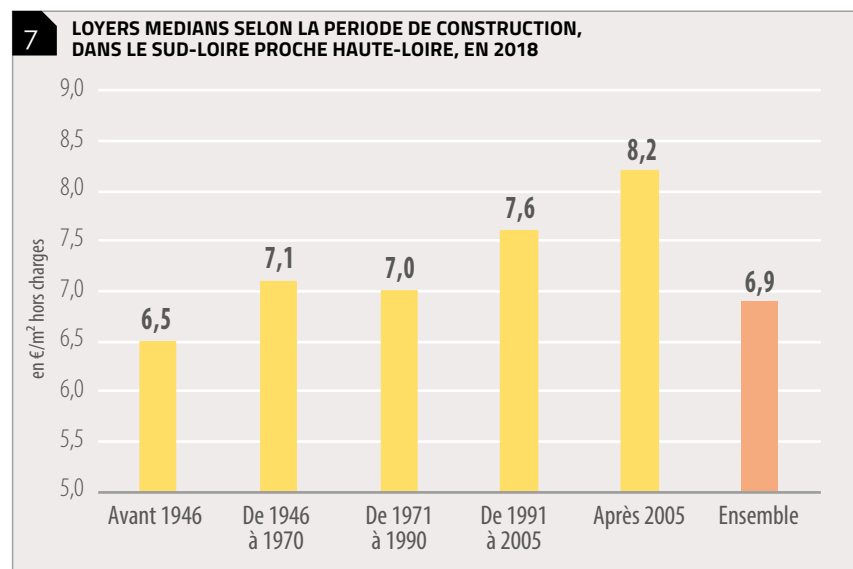
La période de construction du logement influe sur le niveau de loyer (graphique n°7). Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, plus le logement est récent, plus son loyer

est élevé. Les logements construits après 2005 ont un loyer médian de 8,2€/m², soit 26% plus chers que les logements construits avant 1946 (6,5€/m²). Cela peut traduire une qualité (performances énergétiques notamment) et une organisation (agencement des pièces, balcon, ...) 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 part du parc récent, qui enregistre les niveaux de loyer les plus élevés,

est faible parmi l'ensemble du parc locatif privé du Sud Loire proche Haute-Loire. 8% des logements ont été construits après 2005. Cela est davantage marqué dans la ville de St-Etienne, avec 6% de logements construits après 2005 et 82% du parc locatif construit avant 1991.

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 métropole stéphanoise et la ville de St-Etienne.



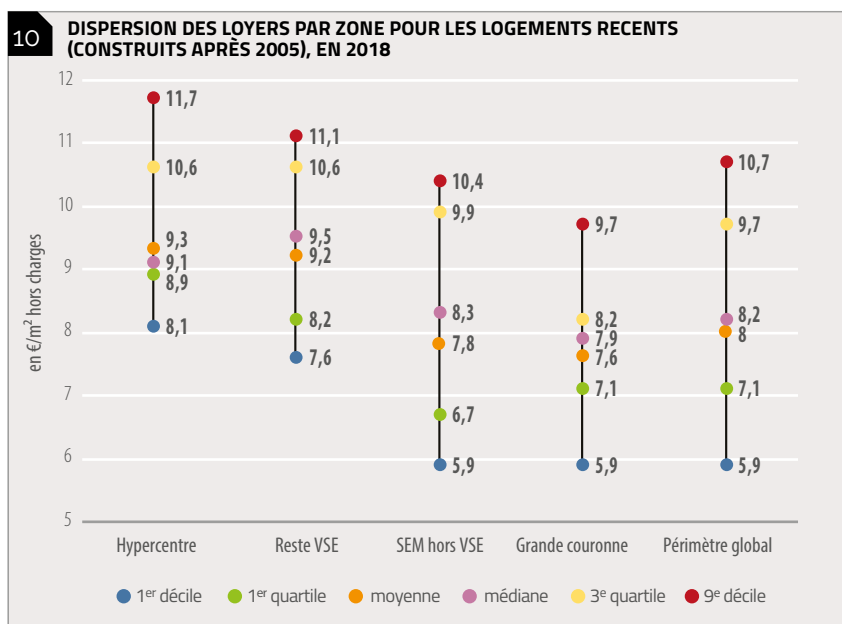
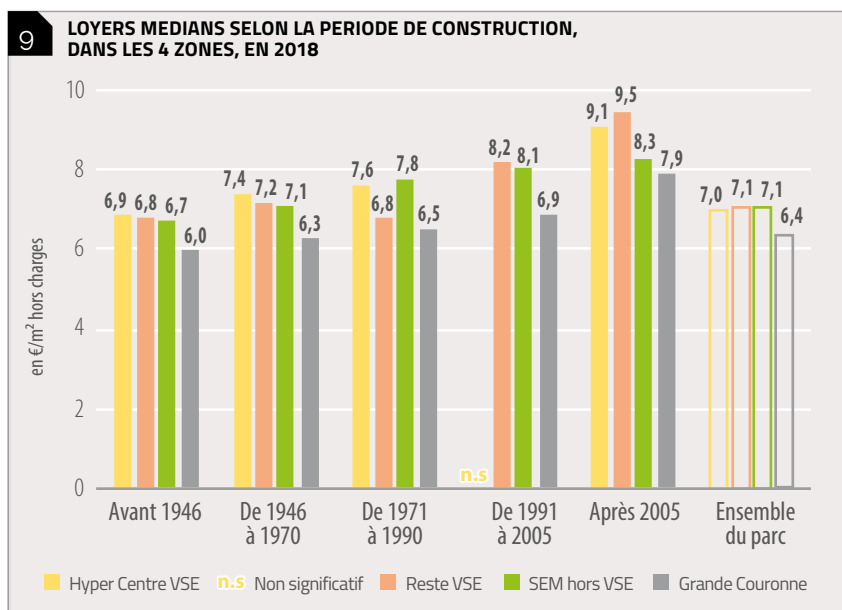
REPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVE SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION, PAR ZONE, EN 2018

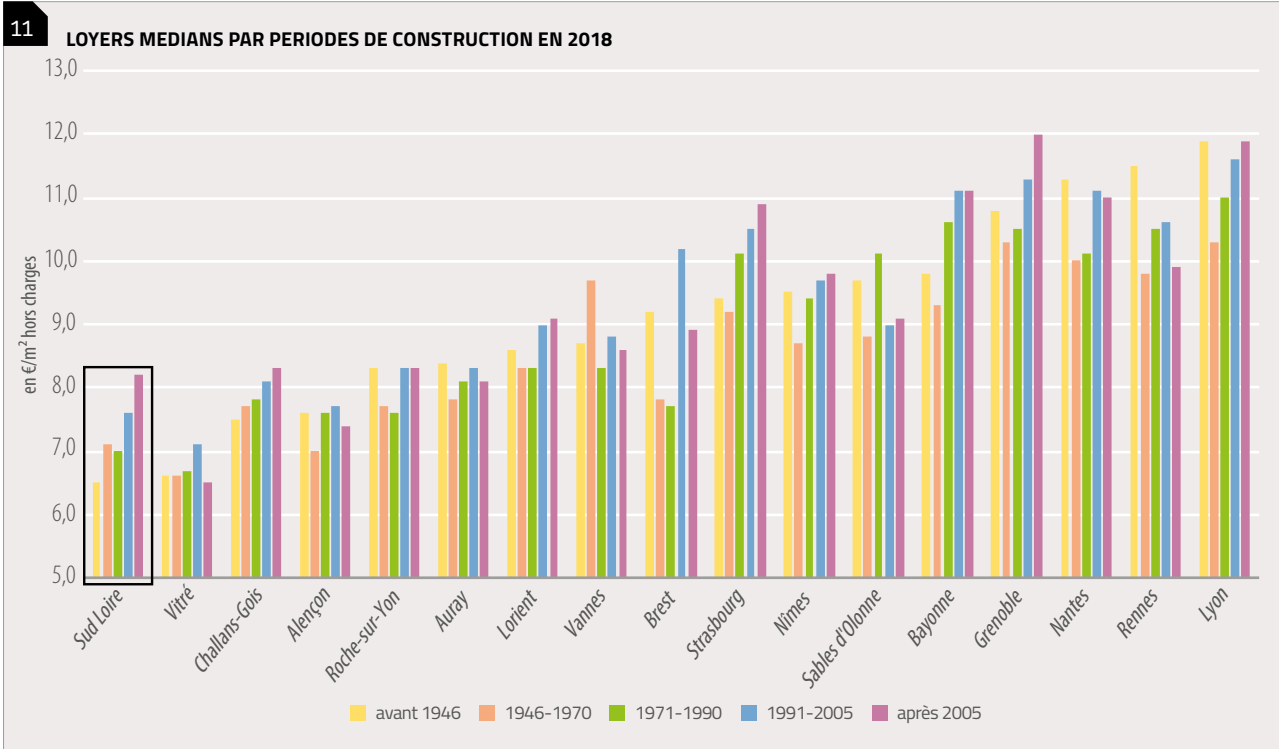
	Saint-Etienne	SEM hors Saint-Etienne	SEM	Grande Couronne	Périmètre global
Avant 1946	20%	31%	24%	35%	27%
De 1946 à 1970	33%	25%	30%	19%	27%
De 1971 à 1990	29%	22%	27%	19%	25%
De 1991 à 2005	12%	11%	12%	15%	13%
Après 2005*	6%	11%	7%	11%	8%
Poids du parc locatif privé sur périmètre global	48%	26%	74%	26%	63 901 logements

La corrélation entre période de construction et niveau de loyer s'observe quelle que soit la zone étudiée (graphique n°9). C'est dans la ville de St-Etienne que les niveaux de loyers médians des logements récents sont les plus élevés. Cela s'observe aussi pour les niveaux extrêmes (loyers les plus élevés et loyers les plus bas), qui se démarquent de ceux observés sur le reste du territoire étudié. Sur le périmètre global, la dispersion des loyers des logements locatifs récents est plus importante (rapport de 1 à 2 entre les loyers les plus bas et les plus hauts) que la dispersion observée dans le centre de St-Etienne (graphique n° 10).

Beaucoup de territoires enregistrent des loyers médians pour les logements construits après-guerre (1946-1970) moins chers que les logements anciens d'avant-guerre (avant 1946). Ces derniers ont pu faire l'objet de réhabilitation, ce qui pourrait justifier leurs niveaux de loyers plus élevés. Sur certains territoires, les plus attractifs, les loyers des logements anciens sont même supérieurs aux niveaux de loyers des logements récents (cas de Lyon, Rennes, Nantes), (graphique n° 11).

Il est à noter que les loyers des logements récents sur la ville de St-Etienne (loyers médians de 9,1 et de 9,5€/m² respectivement dans l'hyper-centre et dans le reste de la ville) sont de niveaux comparables ou proches d'autres observatoires (Lorient, sables d'Olonne, Nîmes, Rennes).



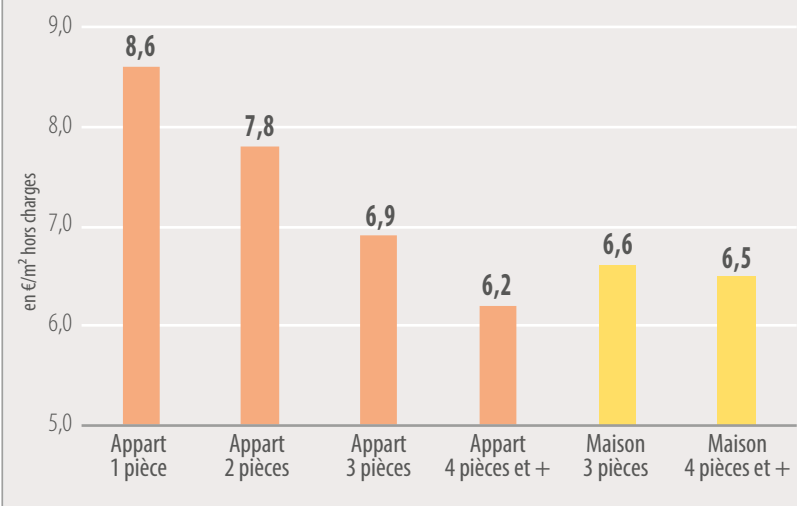


DES LOYERS INVERSEMENT PROPORTIONNELS AU NOMBRE DE PIÈCES

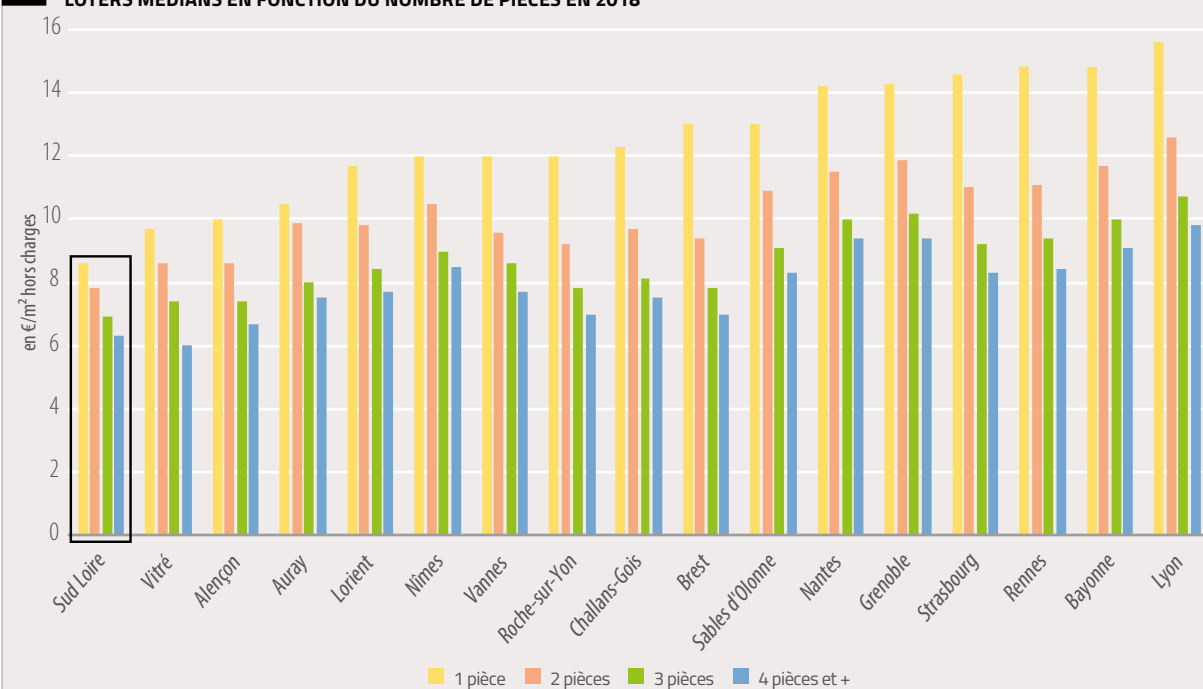
Comme les années précédentes, la corrélation entre le prix au m² et la taille du logement se vérifie dans le Sud Loire proche Haute-Loire (graphique n°13), ainsi que sur les autres territoires (graphique n°14). Alors que le loyer médian est de 6,2€/m² pour un appartement de 4 pièces et plus, il s'élève à 8,6€/m² pour un appartement d'une seule pièce, soit un écart de 2,4€/m².

Toutefois, le Sud Loire proche Haute Loire présente des loyers médians sur les petits logements très inférieurs à ceux observés dans les autres OLL et un écart plus faible entre les typologies de logements (graphique n°14).

13 LOYERS MÉDIANS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2018



14 LOYERS MÉDIANS EN FONCTION DU NOMBRE DE PIÈCES EN 2018



En particulier, les loyers des logements d'une seule pièce sont nettement plus chers que les autres typologies de logements dans les autres territoires. Dans certaines agglomérations (Lyon, Rennes, Nantes, ...), les écarts semblent étroitement liés à la tension induite par la présence d'étudiants sur le marché des appartements d'une pièce.

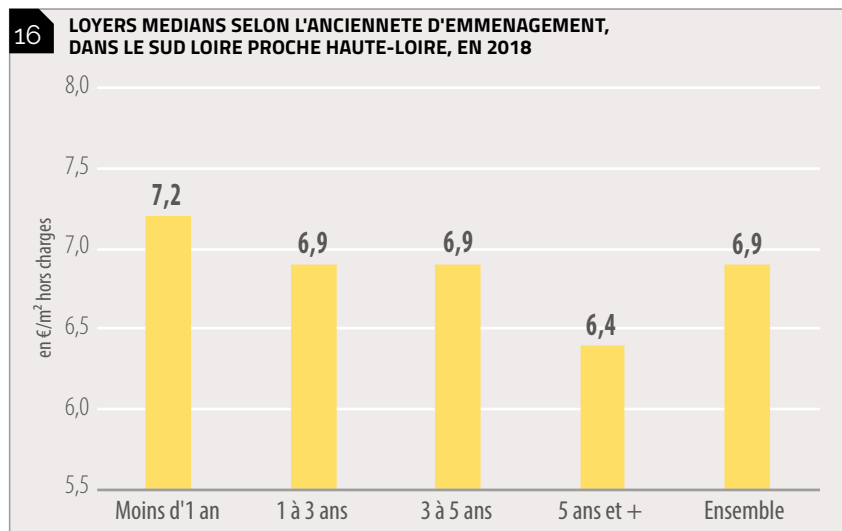
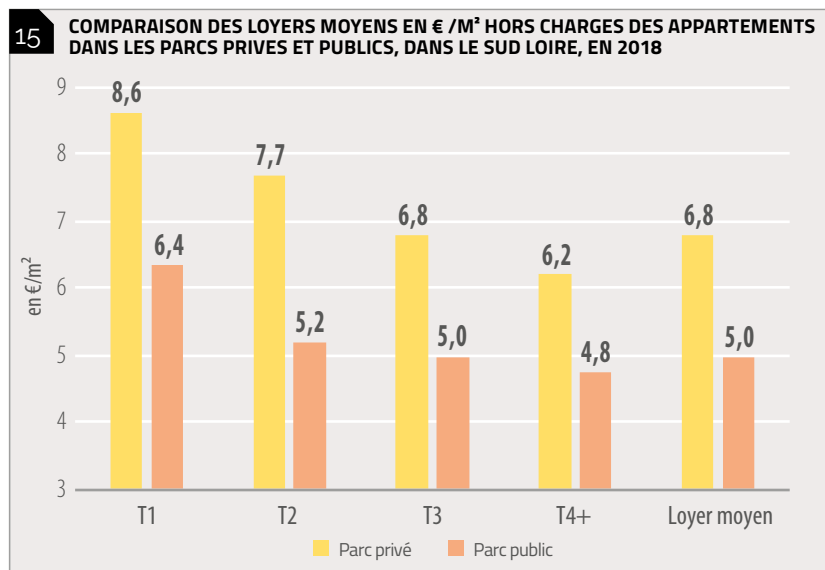
DES LOYERS PRIVÉS SUPÉRIEURS AUX LOYERS SOCIAUX, MAIS AVEC UN ÉCART RÉDUIT

Les niveaux de loyers des logements collectifs dans le parc public sont inférieurs à ceux du parc privé, quelle que soit la taille du logement (graphique n°15). Cependant, plus le logement est grand, moins l'écart de niveau de loyer en €/m² est important. En moyenne sur le Sud Loire, le parc social est 27% plus abordable que le parc privé.

A noter tout de même que sur 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.**

UN LOYER DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉ

Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian de marché**** est de 7,2€/m² en 2018 (graphique n°16). Il se démarque des autres niveaux de loyers déclinés par date d'emménagement, compris entre 6,4 et 6,9€/m² quand le locataire est en place depuis plus d'1 an. **Le saut à la relocation, qui reste faible, est davantage marqué en 2018 par rapport aux années précédentes.**



13. 16. graphiques : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; traitements epures /

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

14. graphique : Source : Observatoires Locaux des Loyers 2018 ; traitement epures /

15. graphique : Sources : RPLS 2018, traitement epures ; OLL SL PHL, epures

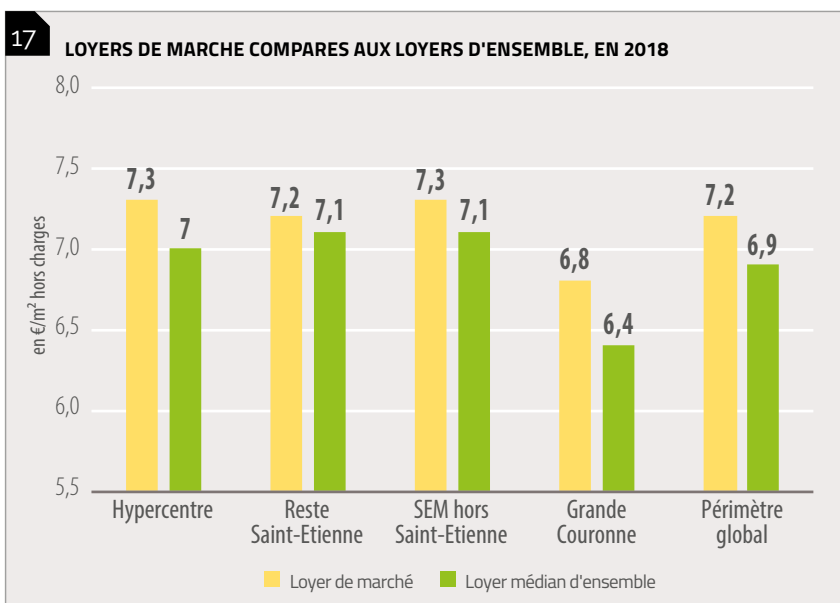
N.B. : il s'agit du territoire du Sud Loire dans le parc public et du Sud Loire et proche Haute-Loire dans le parc privé.

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.

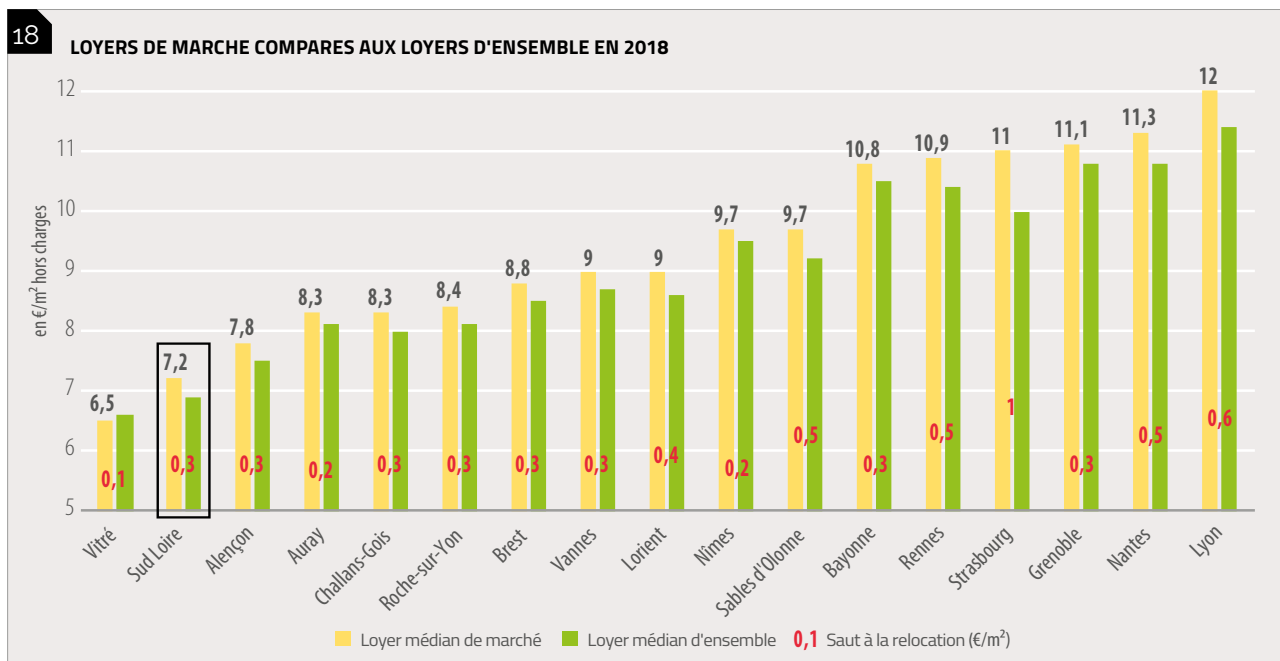
On peut noter que le loyer de marché est supérieur de 0,30 €/m² au loyer d'ensemble (0,20 €/m² en 2017), et qu'un gap s'observe entre les loyers médians des logements emménagés depuis plus de 5 ans et depuis moins de 5 ans, +0.5€/m².

Des disparités sont observées entre les différentes zones étudiées (graphique n° 17). L'hyper-centre et la métropole hors Saint-Etienne enregistrent le loyer de marché médian le plus élevé (7,3€/m²). Cependant, c'est dans la grande couronne que le saut à la relocation est le plus marqué (+0,40€/m²).

Le Sud Loire proche Haute-Loire présente l'un des loyers de marché le plus faible parmi les autres OLL (graphique n° 18), mais un saut à la relocation semblable à 8 autres territoires observés (+0,3€/m²), dont Bayonne et Grenoble. Sur les 17 territoires observés ici, seulement 6 observent un écart plus important. Ce sont principalement des villes étudiantes et/ou touristiques.



17. 19. graphiques : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; traitement epures / 18. graphique : Source : Observatoires Locaux des Loyers 2018 ; traitement epures



Le niveau de loyer selon la performance énergétique des logements

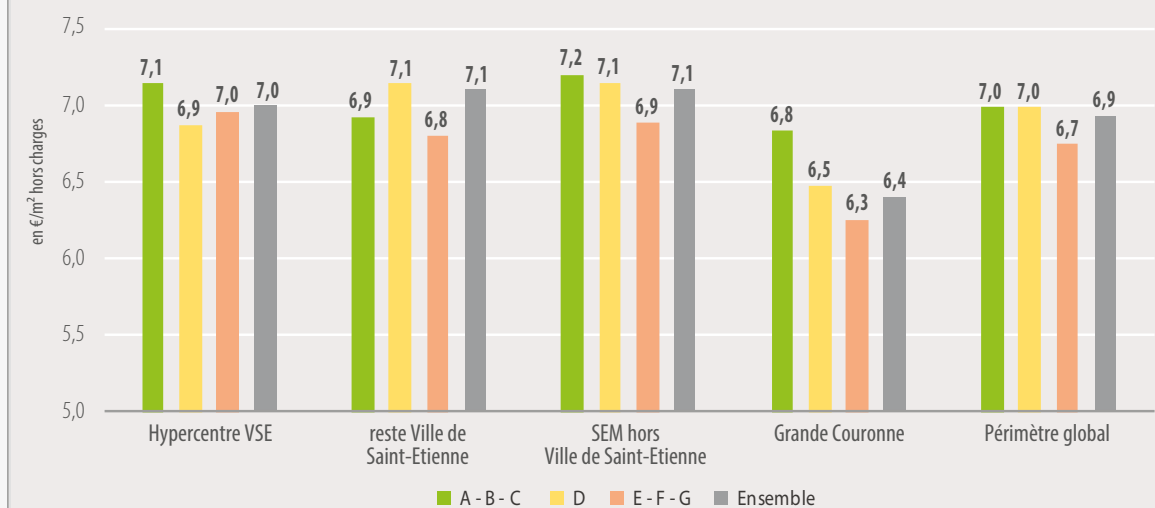
L'évolution de l'enquête, et un nombre de logements renseignés de plus en plus importants sur certains items, permet d'analyser de nouveaux indicateurs tel que le niveau de loyer selon le diagnostic de performance énergétique (DPE).

En 2018, 35% des 6 832 références exploitées ont leur étiquette DPE énergie renseignée, soit 2 375 logements.

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

Etiquette DPE énergie	A-B	C	D	E	F-G
Part de logements sur les 2 375 renseignés	3,5 %	22 %	40 %	26,5 %	8 %

19 LOYERS MEDIANS SELON LA PERFORMANCE ENERGETIQUE, EN 2018



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)	34	50	70	101	74
Loyer moyen (€)	293	381	477	635	498
Loyer moyen (€/m ²)	8,6	7,7	6,8	6,3	6,7
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,4	6,5	5,8	5,3	5,9
Loyer médian (€/m ²)	8,6	7,8	6,9	6,3	6,9
3 ^e quartile (€/m ²)	10,1	9,0	7,8	7,4	8,2
Nb d'enquêtes	719	1 904	2 340	1 869	6 832
Maisons					
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.*	55	77	110	99
Loyer moyen (€)	n.s.	410	514	700	640
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	7,4	6,7	6,4	6,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	5,8	5,6	5,5	5,6
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	7,9	6,6	6,5	6,7
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	9,3	8,3	8,1	8,2
Nb d'enquêtes	n.s.	80	225	566	886
Appartements					
Surface habitable moyenne (m ²)	34	49	69	95	67
Loyer moyen (€)	293	379	472	588	461
Loyer moyen (€/m ²)	8,6	7,7	6,8	6,2	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,4	6,6	5,9	5,3	5,9
Loyer médian (€/m ²)	8,6	7,8	6,9	6,2	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	10,1	8,9	7,8	7,1	8,2
Nb d'enquêtes	704	1 824	2 115	1 303	5 946

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

* n.s. : non significatif

Saint-Etienne centre	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Surface habitable moyenne (m ²)	33	49	77	103	65
Loyer moyen (€)	289	381	465	638	447
Loyer moyen (€/m ²)	8,7	7,7	6,5	6,2	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,6	6,7	5,8	5,3	6,1
Loyer médian (€/m ²)	8,7	7,9	6,4	6,2	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	11	8,8	7,5	7,0	8,3
Nb d'enquêtes	247	487	412	256	1 402
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	49	72	103	64
Loyer moyen (€)	289	381	467	629	443
Loyer moyen (€/m ²)	8,7	7,7	6,5	6,1	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,6	6,7	5,8	5,3	6,1
Loyer médian (€/m ²)	8,7	7,9	6,4	6,2	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	11,0	8,8	7,5	6,9	8,3
Nb d'enquêtes	247	487	411	249	1 394

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

Reste de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Surface habitable moyenne (m ²)	32	49	68	91	65
Loyer moyen (€)	280	376	465	599	458
Loyer moyen (€/m ²)	8,7	7,7	6,9	6,6	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,5	6,7	6,0	5,5	6,1
Loyer médian (€/m ²)	8,7	7,7	6,9	6,5	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	10,0	8,9	7,8	7,4	8,3
Nb d'enquêtes	261	637	719	486	2 103
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)	32	49	67	88	64
Loyer moyen (€)	280	376	462	568	446
Loyer moyen (€/m ²)	8,7	7,7	6,9	6,5	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,5	6,7	6,0	5,5	6,1
Loyer médian (€/m ²)	8,7	7,7	6,9	6,3	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	10,0	8,9	7,8	7,2	8,3
Nb d'enquêtes	261	637	708	459	2 065

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

SEM hors Ville de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Surface habitable moyenne (m ²)	41	52	69	101	78
Loyer moyen (€)	352	401	507	669	545
Loyer moyen (€/m ²)	8,6	7,7	7,3	6,6	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,6	6,3	6,1	5,5	6,0
Loyer médian (€/m ²)	8,6	7,8	7,3	6,7	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	9,7	9,2	8,4	7,8	8,5
Nb d'enquêtes	100	365	562	450	1 477
Maisons					
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	n.s.	71	114	100
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	541	773	686
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	n.s.	7,6	6,8	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	5,9	5,9	5,8
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	n.s.	8,0	7,0	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	n.s.	9,3	8,3	8,3
Nb d'enquêtes	n.s.	n.s.	56	156	240
Appartements					
Surface habitable moyenne (m ²)	41	51	69	95	72
Loyer moyen (€)	355	401	503	613	509
Loyer moyen (€/m ²)	8,6	7,8	7,3	6,5	7,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,4	6,7	6,3	5,5	6,0
Loyer médian (€/m ²)	8,6	7,8	7,3	6,6	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	9,6	9,2	8,4	7,4	8,3
Nb d'enquêtes	95	342	506	294	1 237

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

Grande couronne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Surface habitable moyenne (m ²)	34	48	72	105	82
Loyer moyen (€)	285	367	468	625	519
Loyer moyen (€/m ²)	8,5	7,6	6,5	5,9	6,3
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,7	6,0	5,4	5,0	5,4
Loyer médian (€/m ²)	8,2	7,8	6,4	6,0	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	9,5	9,0	7,6	7,3	7,8
Nb d'enquêtes	111	415	647	677	1 850
Maisons					
Surface habitable moyenne (m ²)	n.s.	49	80	108	98
Loyer moyen (€)	n.s.	414	506	661	613
Loyer moyen (€/m ²)	n.s.	8,4	6,4	6,1	6,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	n.s.	6,5	5,4	5,3	5,4
Loyer médian (€/m ²)	n.s.	8,3	6,1	6,3	6,3
3 ^e quartile (€/m ²)	n.s.	9,9	8,0	7,8	8,0
Nb d'enquêtes	n.s.	57	157	376	600
Appartements					
Surface habitable moyenne (m ²)	34	48	70	99	70
Loyer moyen (€)	287	360	453	545	445
Loyer moyen (€/m ²)	8,5	7,5	6,5	5,5	6,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,7	6,0	5,5	4,6	5,4
Loyer médian (€/m ²)	7,9	7,6	6,6	5,5	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	9,5	8,9	7,5	6,4	7,8
Nb d'enquêtes	101	358	490	301	1 250

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; 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	69	73	79	83	74
Loyer moyen (€)	465	471	499	578	667	498
Loyer moyen (€/m ²)	6,3	6,8	6,8	7,3	8,0	6,7
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,6	6,1	5,9	6,3	7,1	5,9
Loyer médian (€/m ²)	6,5	7,1	7,0	7,6	8,2	6,9
3 ^e quartile (€/m ²)	7,8	8,1	8,3	8,6	9,7	8,2
Nb d'enquêtes	3 584	981	1 477	322	468	6 832
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	96	96	98	108	102	100
Loyer moyen (€)	573	643	659	733	748	640
Loyer moyen (€/m ²)	5,9	6,7	6,7	6,8	7,4	6,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,3	5,1	5,8	6,0	6,5	5,6
Loyer médian (€/m ²)	6,1	7,3	6,8	6,8	7,4	6,7
3 ^e quartile (€/m ²)	7,4	8,3	8,3	8,3	8,2	8,2
Nb d'enquêtes	454	115	155	81	81	886
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	68	65	68	68	70	67
Loyer moyen (€)	440	444	465	519	611	461
Loyer moyen (€/m ²)	6,5	6,9	6,9	7,6	8,7	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,7	6,1	6,0	6,8	7,8	5,9
Loyer médian (€/m ²)	6,7	7,1	7,0	7,8	9,0	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	7,8	8,1	8,2	8,8	10,1	8,2
Nb d'enquêtes	3 130	866	1 322	241	387	5 946

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; 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)	67	61	55	n.s.	57	65
Loyer moyen (€)	447	440	397	n.s.	536	447
Loyer moyen (€/m ²)	6,7	7,2	7,2	n.s.	9,3	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,0	6,3	6,3	n.s.	8,9	6,1
Loyer médian (€/m ²)	6,9	7,4	7,6	n.s.	9,1	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	7,9	8,4	8,8	n.s.	10,6	8,3
Nb d'enquêtes	993	121	202	n.s.	60	1 402
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)	67	58	55	n.s.	57	64
Loyer moyen (€)	445	422	397	n.s.	536	443
Loyer moyen (€/m ²)	6,7	7,2	7,2	n.s.	9,3	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,0	6,3	6,3	n.s.	8,9	6,1
Loyer médian (€/m ²)	6,9	7,1	7,6	n.s.	9,1	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	7,9	8,7	8,8	n.s.	10,6	8,3
Nb d'enquêtes	987	119	202	n.s.	60	1 394

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; 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)	62	63	69	69	73	65
Loyer moyen (€)	413	441	467	549	666	458
Loyer moyen (€/m ²)	6,5	7,0	6,8	8,0	9,2	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,7	6,4	5,9	7,4	8,2	6,1
Loyer médian (€/m ²)	6,8	7,2	6,8	8,2	9,5	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	7,9	8,0	8,1	8,9	10,6	8,3
Nb d'enquêtes	799	484	594	79	147	2 103
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)	62	62	67	63	68	64
Loyer moyen (€)	406	433	455	510	643	446
Loyer moyen (€/m ²)	6,6	7,0	6,8	8,0	9,5	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,7	6,4	5,9	7,4	8,4	6,1
Loyer médian (€/m ²)	6,8	7,2	6,8	8,2	9,7	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	7,9	8,0	8,0	8,9	10,7	8,3
Nb d'enquêtes	783	476	584	76	146	2 065

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; 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)	78	72	74	76	90	78
Loyer moyen (€)	506	500	559	592	703	545
Loyer moyen (€/m ²)	6,5	7,0	7,5	7,8	7,8	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,8	6,1	6,5	7,3	6,7	6,0
Loyer médian (€/m ²)	6,7	7,1	7,8	8,1	8,3	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	7,8	7,7	9,0	8,8	9,9	8,3
Nb d'enquêtes	759	174	291	97	156	1 477
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	96	n.s.	89	n.s.	n.s.	100
Loyer moyen (€)	594	n.s.	757	n.s.	n.s.	686
Loyer moyen (€/m ²)	6,2	n.s.	8,5	n.s.	n.s.	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,0	n.s.	8,3	n.s.	n.s.	5,8
Loyer médian (€/m ²)	6,1	n.s.	8,3	n.s.	n.s.	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	8,3	n.s.	9,5	n.s.	n.s.	8,3
Nb d'enquêtes	114	n.s.	50	n.s.	n.s.	240
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	73	71	70	70	74	72
Loyer moyen (€)	484	486	508	559	637	509
Loyer moyen (€/m ²)	6,6	6,9	7,2	7,9	8,6	7,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,7	6,1	6,5	7,3	7,8	6,0
Loyer médian (€/m ²)	6,7	6,9	7,5	8,1	9,2	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	7,8	7,6	8,8	8,8	10,2	8,3
Nb d'enquêtes	645	149	241	73	129	1 237

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; 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	80	86	90	86	82
Loyer moyen (€)	464	517	532	598	657	519
Loyer moyen (€/m ²)	5,9	6,4	6,2	6,7	7,6	6,3
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,3	5,1	5,4	6,0	7,1	5,4
Loyer médian (€/m ²)	6,0	6,3	6,5	6,9	7,9	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	7,3	8,3	7,6	8,1	8,2	7,8
Nb d'enquêtes	1 033	202	390	120	105	1 850
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	98	94	102	106	93	98
Loyer moyen (€)	563	608	603	697	705	613
Loyer moyen (€/m ²)	5,7	6,5	5,9	6,6	7,6	6,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,3	4,9	5,4	6,0	7,0	5,4
Loyer médian (€/m ²)	6,0	6,7	6,0	6,7	8,2	6,3
3 ^e quartile (€/m ²)	7,1	8,3	6,8	8,0	8,2	8,0
Nb d'enquêtes	318	80	95	54	53	600
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	69	69	74	70	75	70
Loyer moyen (€)	419	443	480	478	569	445
Loyer moyen (€/m ²)	6,1	6,4	6,5	6,8	7,6	6,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,3	5,4	5,4	6,0	7,1	5,4
Loyer médian (€/m ²)	6,2	6,3	7,0	7,2	7,8	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	7,5	8,3	7,9	8,2	8,3	7,8
Nb d'enquêtes	715	122	295	66	52	1 250

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



1. Photo : Cité de la Piotière, Roche-la-Molière - ©epures

NIVEAUX DE LOYER SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

Périmètre d'observation global	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	69	75	74	77	78	74
Loyer moyen (€)	471	504	493	526	464	493
Loyer moyen (€/m ²)	7,1	6,7	6,8	6,6	5,8	6,7
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,2	5,8	5,9	5,6	5,2	5,9
Loyer médian (€/m ²)	7,2	6,9	6,9	7,1	5,9	6,9
3 ^e quartile (€/m ²)	8,3	8,2	8,2	8,2	7,4	8,2
Nb d'enquêtes	2 435	2 526	1 096	426	349	6 832
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	97	108	93	94	99	99
Loyer moyen (€)	688	703	618	600	498	640
Loyer moyen (€/m ²)	7,1	6,5	6,6	6,4	5,0	6,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,1	5,4	5,6	5,4	4,5	5,6
Loyer médian (€/m ²)	7,1	6,7	6,5	7,3	5,6	6,7
3 ^e quartile (€/m ²)	8,2	8,2	8,3	8,3	6,0	8,2
Nb d'enquêtes	270	252	196	108	60	886
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	64	69	67	70	71	67
Loyer moyen (€)	456	468	465	475	437	461
Loyer moyen (€/m ²)	7,1	6,8	6,9	6,8	6,2	6,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,2	5,9	6,0	5,7	5,3	5,9
Loyer médian (€/m ²)	7,2	6,9	6,9	7,0	6,1	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	8,4	8,2	8,2	8,1	7,6	8,2
Nb d'enquêtes	2 165	2 274	900	318	289	5 946

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

Saint-Etienne centre	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	62	63	68	67	77	65
Loyer moyen (€)	457	429	441	477	480	447
Loyer moyen (€/m ²)	7,4	6,8	6,5	7,2	6,3	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,5	6,0	5,9	6,7	5,6	6,1
Loyer médian (€/m ²)	7,3	7,0	6,5	7,5	6,4	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	8,8	8,2	7,8	8,2	7,6	8,3
Nb d'enquêtes	518	548	206	68	62	1 402
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)	62	62	67	67	77	64
Loyer moyen (€)	456	424	432	477	478	443
Loyer moyen (€/m ²)	7,4	6,8	6,4	7,2	6,2	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,5	6,0	5,9	6,7	5,6	6,1
Loyer médian (€/m ²)	7,3	7,0	6,4	7,9	6,3	7,0
3 ^e quartile (€/m ²)	8,8	8,2	7,5	8,2	7,6	8,3
Nb d'enquêtes	517	545	204	68	60	1 394

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

Reste de Saint-Etienne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	63	65	66	67	68	65
Loyer moyen (€)	448	455	476	469	455	458
Loyer moyen (€/m ²)	7,1	7,0	7,2	7,0	6,6	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,2	5,9	6,4	6,2	5,4	6,1
Loyer médian (€/m ²)	7,2	7,0	7,2	7,5	7,1	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	8,3	8,1	8,6	8,2	7,7	8,3
Nb d'enquêtes	760	834	324	100	85	2 103
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)	62	64	64	66	66	64
Loyer moyen (€)	441	441	456	465	435	446
Loyer moyen (€/m ²)	7,1	6,9	7,2	7,0	6,6	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,2	5,9	6,4	6,2	5,4	6,1
Loyer médian (€/m ²)	7,2	6,9	7,2	7,5	7,1	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	8,3	8,1	8,6	8,4	7,8	8,3
Nb d'enquêtes	749	822	314	97	83	2 065

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

SEM hors Ville de Saint-Etienne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	73	82	78	76	76	78
Loyer moyen (€)	537	561	548	587	451	545
Loyer moyen (€/m ²)	7,4	6,9	7,0	7,7	5,9	7,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,4	6,0	5,9	6,5	5,1	6,0
Loyer médian (€/m ²)	7,3	7,1	7,1	7,7	5,8	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	8,6	8,3	8,3	8,8	7,3	8,5
Nb d'enquêtes	575	527	217	81	77	1 477
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	99	120	n.s.	n.s.	n.s.	100
Loyer moyen (€)	769	761	n.s.	n.s.	n.s.	686
Loyer moyen (€/m ²)	7,8	6,3	n.s.	n.s.	n.s.	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,8	5,6	n.s.	n.s.	n.s.	5,8
Loyer médian (€/m ²)	8,0	6,7	n.s.	n.s.	n.s.	7,1
3 ^e quartile (€/m ²)	9,2	8,2	n.s.	n.s.	n.s.	8,3
Nb d'enquêtes	91	66	n.s.	n.s.	n.s.	240
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	68	75	72	72	7,6	72
Loyer moyen (€)	490	525	521	538	458	509
Loyer moyen (€/m ²)	7,2	7,0	7,2	7,5	6,0	7,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,3	6,2	6,0	6,4	5,3	6,0
Loyer médian (€/m ²)	7,3	7,2	7,3	7,2	6,0	7,2
3 ^e quartile (€/m ²)	8,4	8,4	8,4	8,5	7,3	8,3
Nb d'enquêtes	484	461	174	56	61	1 237

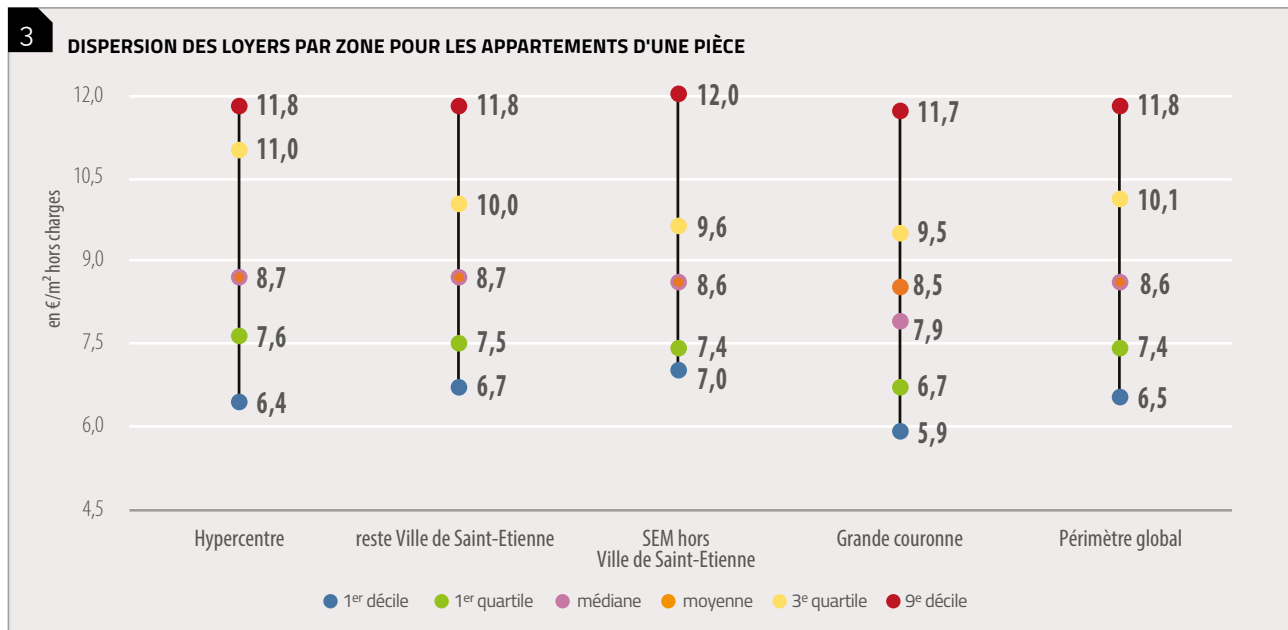
Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; traitement epures

Grande couronne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
Ensemble						
Surface habitable moyenne (m ²)	77	86	80	86	87	82
Loyer moyen (€)	517	548	526	511	443	519
Loyer moyen (€/m ²)	6,7	6,4	6,6	5,9	5,1	6,3
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,9	5,3	5,6	5,3	4,6	5,4
Loyer médian (€/m ²)	6,8	6,4	6,8	6,0	5,7	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	8,2	7,8	7,9	7,7	6,3	7,8
Nb d'enquêtes	582	617	349	177	125	1 850
Maisons						
Surface habitable moyenne (m ²)	95	104	93	98	n.s.	98
Loyer moyen (€)	648	671	605	573	n.s.	613
Loyer moyen (€/m ²)	6,8	6,5	6,5	5,9	n.s.	6,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,0	5,4	5,5	4,4	n.s.	5,4
Loyer médian (€/m ²)	6,8	6,2	6,4	6,2	n.s.	6,3
3 ^e quartile (€/m ²)	8,2	8,2	8,2	7,8	n.s.	8,0
Nb d'enquêtes	167	171	141	81	n.s.	600
Appartements						
Surface habitable moyenne (m ²)	66	75	67	74	66	70
Loyer moyen (€)	437	469	447	443	382	445
Loyer moyen (€/m ²)	6,6	6,3	6,7	6,0	5,8	6,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,7	5,3	5,9	5,3	4,8	5,4
Loyer médian (€/m ²)	6,8	6,4	7,0	5,7	5,7	6,4
3 ^e quartile (€/m ²)	8,2	7,6	7,9	7,2	6,5	7,8
Nb d'enquêtes	415	446	208	96	85	1 250

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



DISPERSION DES LOYERS DES APPARTEMENTS PAR TAILLE ET ZONE

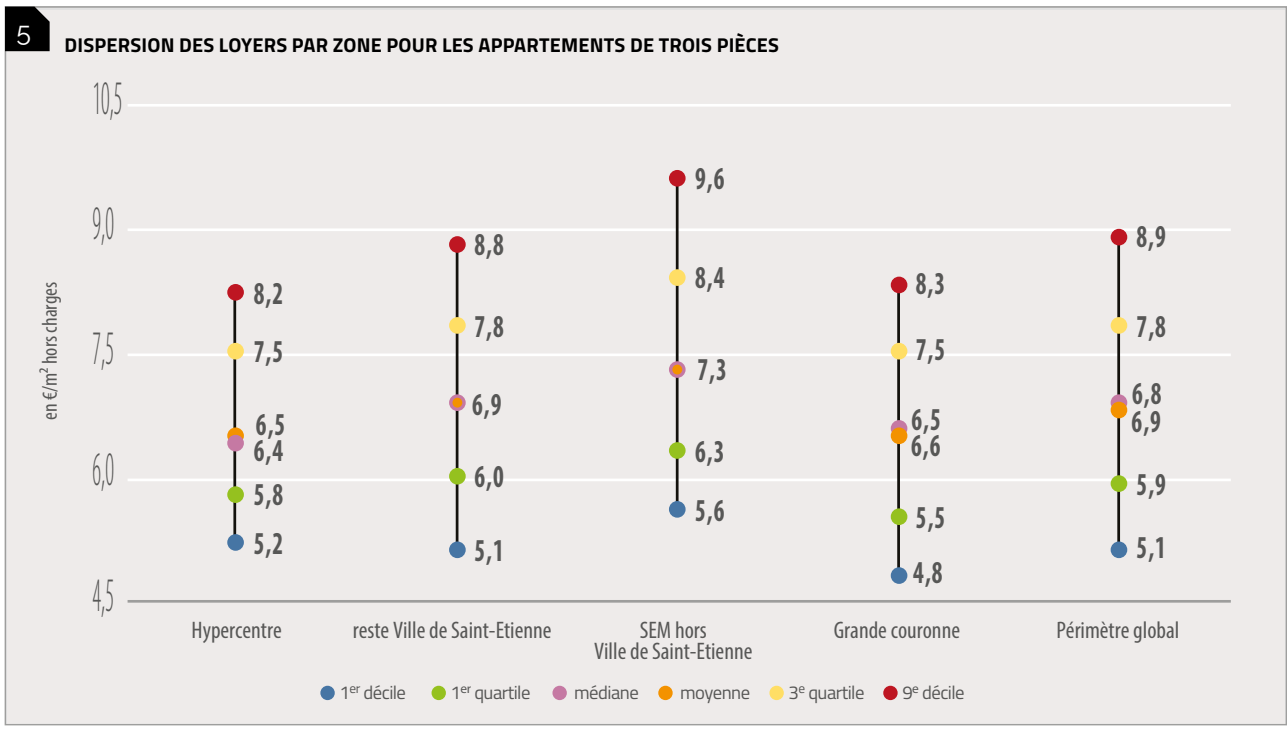
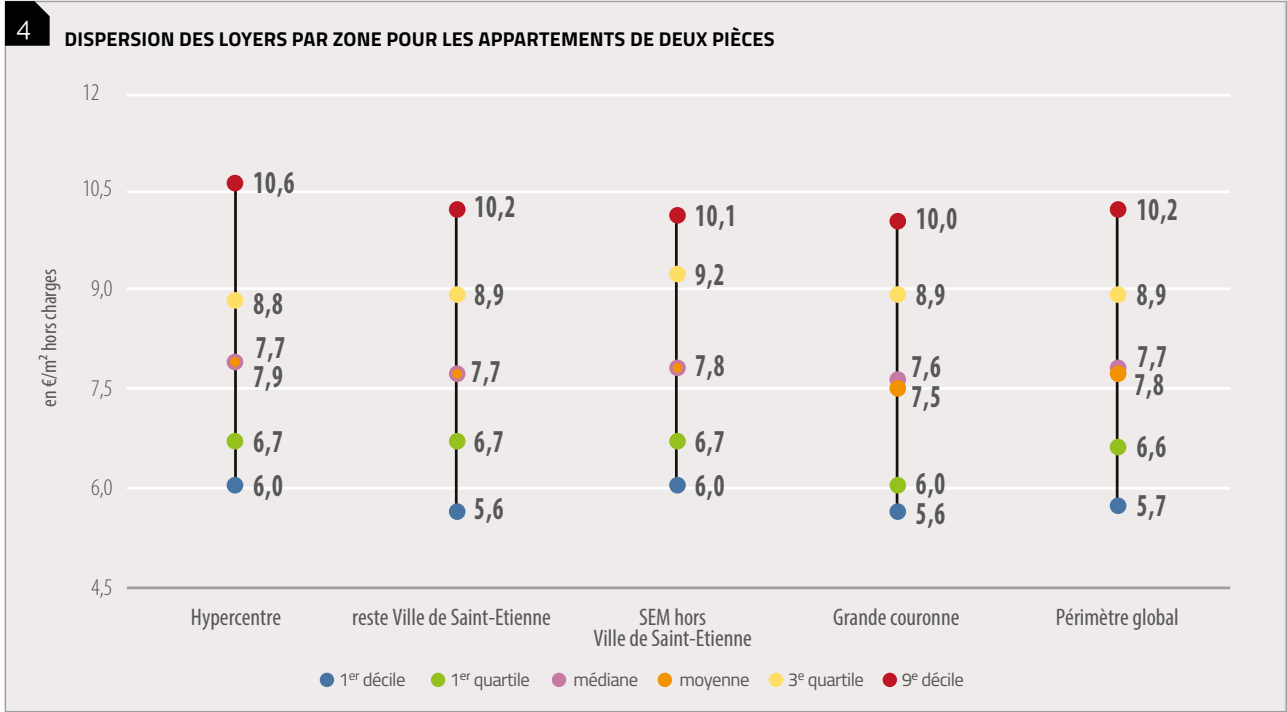


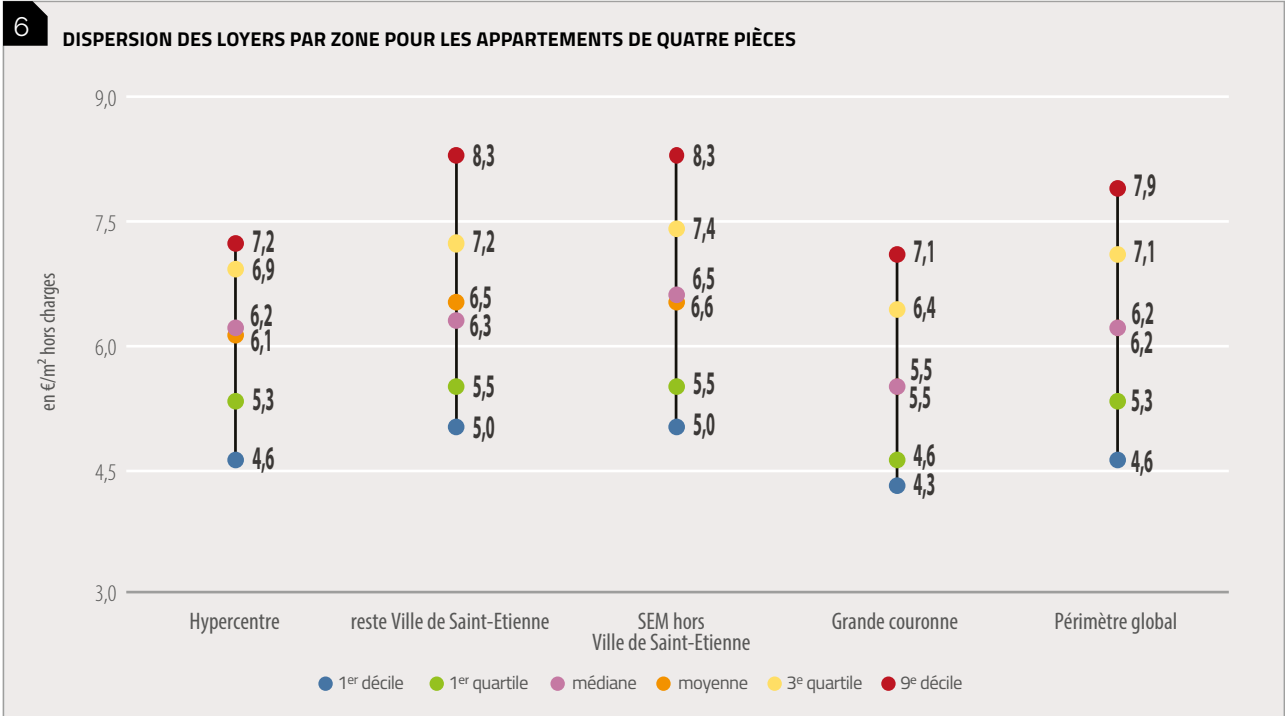
Note de lecture

- 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 valeur élevée. Lorsqu'elle est inférieure à la médiane, cela peut indiquer la présence d'un petit nombre de valeurs très faibles. Lorsqu'elle est proche de la médiane, cela indique une distribution à peu près symétrique,
- Un logement sur deux a un loyer compris entre le 1^{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 : Copropriété, Avenue de la Libération, Saint-Etienne - @epures /

3. graphique : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; traitement epures





4. 5. 6. graphiques : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; traitement epures / 7. Photo : Copropriété, Avenue de Rochetaillée, Saint-Etienne - ©epures

RAPPEL DES RESULTATS DES ANNEES PRECEDENTES

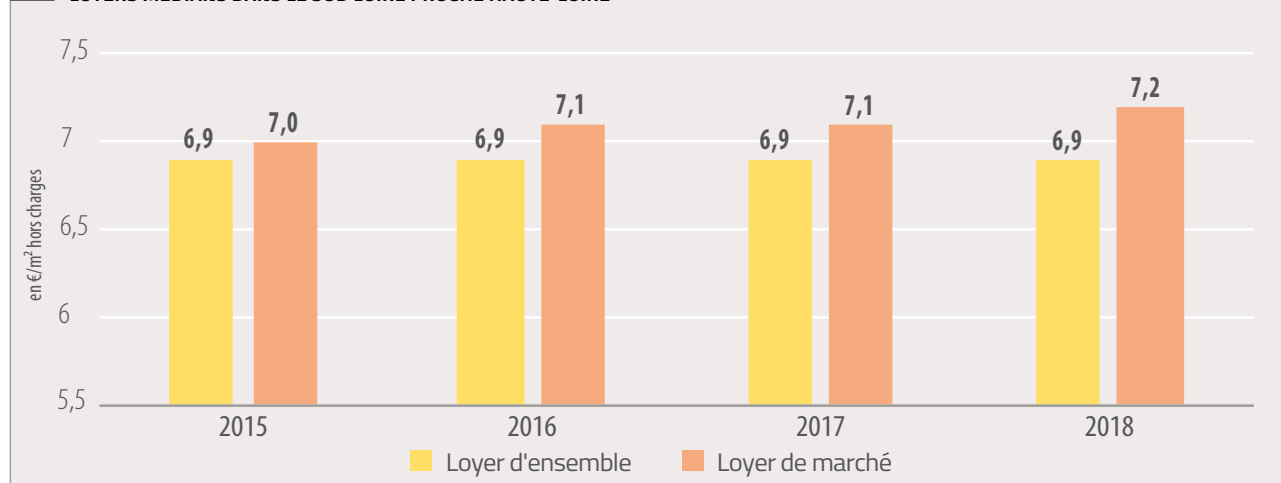


Les résultats d'une année sur l'autre ne sont pas comparables statistiquement. En effet, d'une année sur l'autre l'échantillon de logements observé est différent. A noter également que les objectifs de la collecte 2015 n'avaient pas été atteints (à 73%).

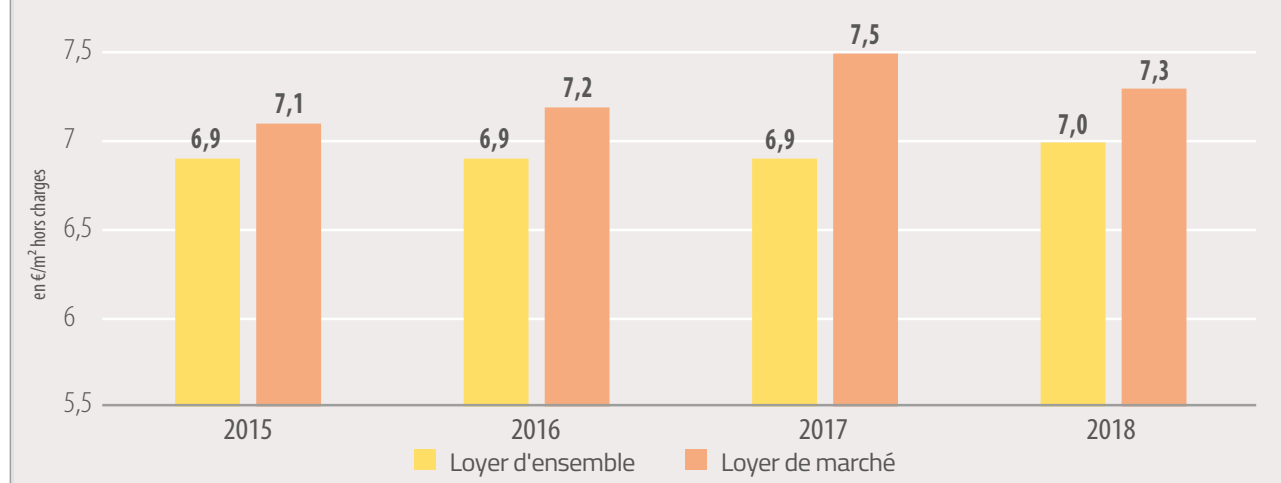
Par ailleurs, le périmètre des EPCI a changé depuis le 1^{er} janvier 2017.



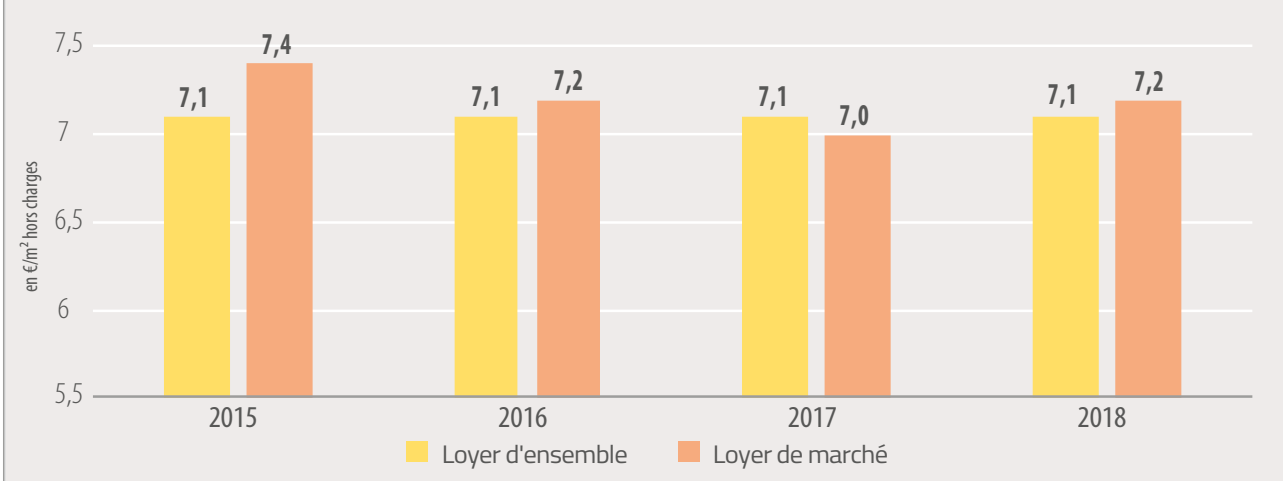
9 LOYERS MEDIANS DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE



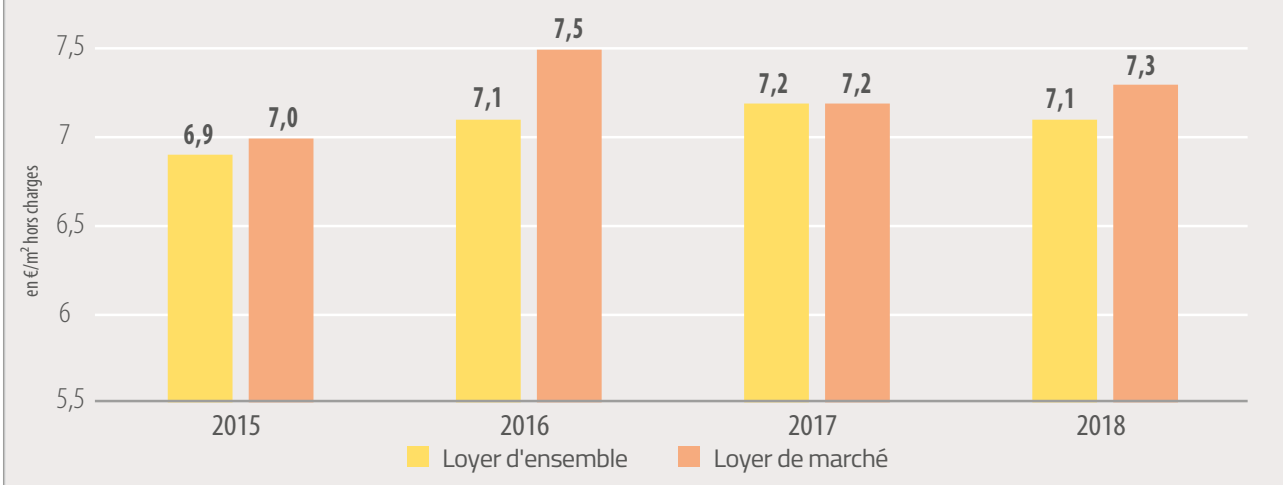
10 LOYERS MEDIANS DANS L'HYPER-CENTRE DE SAINT-ETIENNE



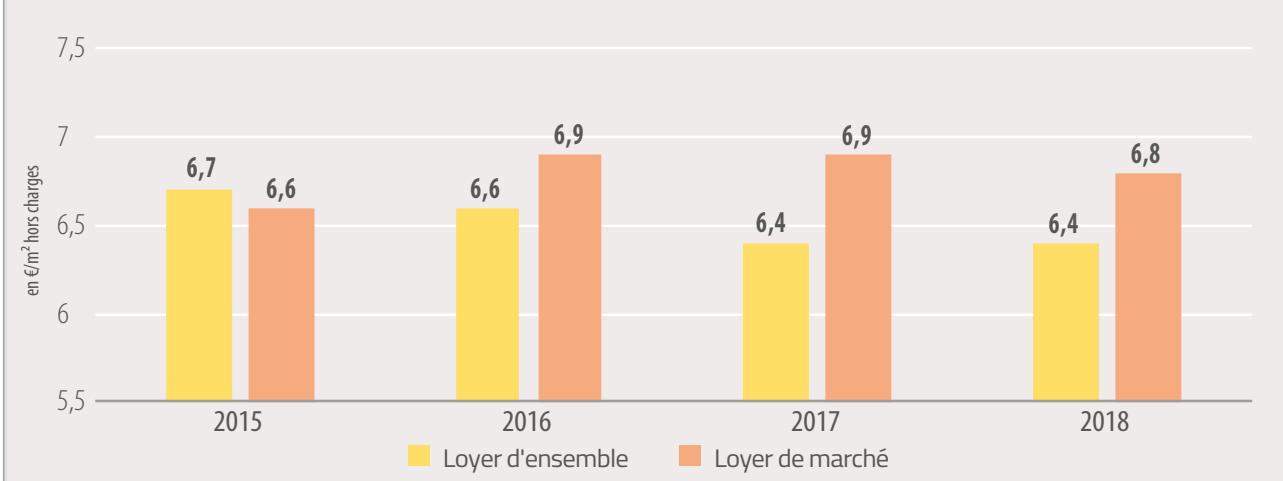
11 LOYERS MEDIANS DANS SAINT-ETIENNE HORS L'HYPER-CENTRE



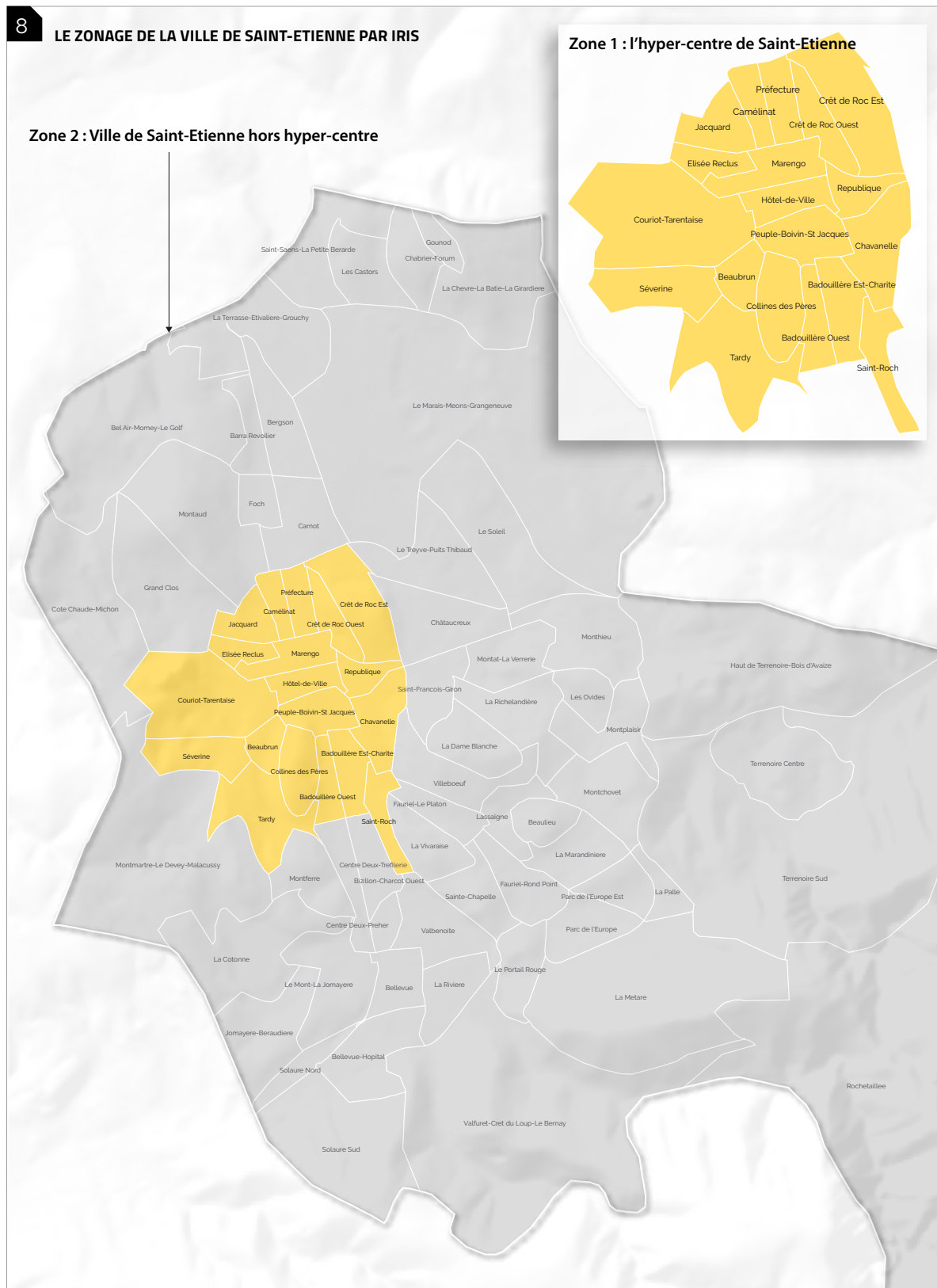
12 LOYERS MEDIANS DANS LA MÉTROPOLIS HORS SAINT-ETIENNE



13 LOYERS MEDIANS DANS LA GRANDE COURONNE



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







EN PARTENARIAT AVEC :

ville de **Saint-Étienne**

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

Loire
FOREZ
Agglo

FOREZ...EST
communauté
de communes

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

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

LES DONNÉES DU TERRITOIRE

| Enquête loyers 2018 |

ON RETIENDRA

En 2018, 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 7,2 €/m² (hors charges). Ces niveaux de loyers sont en-dessous de ceux observés dans les autres OLL et correspondent à des loyers de marché détendu. A noter tout de même un saut à la relocation qui augmente d'année en année, et un niveau de loyer des logements récents élevés, surtout dans la ville de St-Etienne.

