

## AU SOMMAIRE

L'ENQUETE LOYER 2021	6
LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE	7
LES DETERMINANTS DE LOYERS	10

# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2021



La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu tant pour le fonctionnement du marché locatif privé que pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales.

S'appuyant sur certains dispositifs locaux d'observation des loyers déjà existants, issus d'initiatives locales impulsées par des ADIL (Agences

départementales d'information sur le logement), des Agences d'urbanisme et des collectivités locales, chaque observatoire des loyers s'est mis en place en partenariat avec des acteurs locaux multiples : collectivités locales, fédérations et syndicats de l'immobilier, acteurs du logement social, etc...

Une méthodologie de recueil et de traitement des données pour obtenir des résultats fiables sur les loyers a

été développée et soumise, à chaque étape de sa réalisation, à l'avis d'un comité scientifique composé d'experts indépendants.

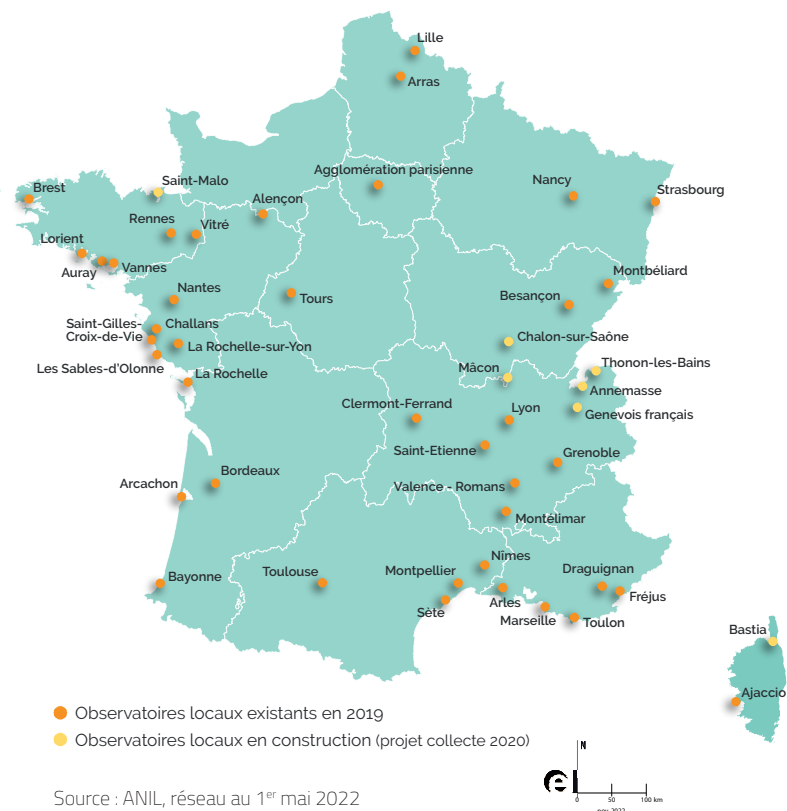
Dès lors un réseau d'observatoire agréés par le Ministère du logement a été mise en place. L'observatoire du Sud Loire et de la proche Haute-Loire a été agréé par arrêté du Ministère le 24 février 2021.

Les observatoires locaux des loyers travaillent en réseau, animé par l'ANIL (Agence Nationale d'Information pour le Logement), ce qui leur permet de partager leur expérience, de se former et de faire évoluer une méthodologie commune.

Dans un souci de bonne couverture du marché locatif et d'efficacité de la collecte de données, en complément des actions locales, le réseau formalise des partenariats avec des professionnels du secteur immobilier disposant de bases de données couvrant le territoire national.

En 2022, le réseau compte 32 structures porteuses d'observatoires pour 53 agglomérations observées, qui couvrent plus de 50% du parc locatif privé en France.

LE RÉSEAU NATIONAL D'OBSERVATOIRES DES LOYERS



**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 2022 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.

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

## L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

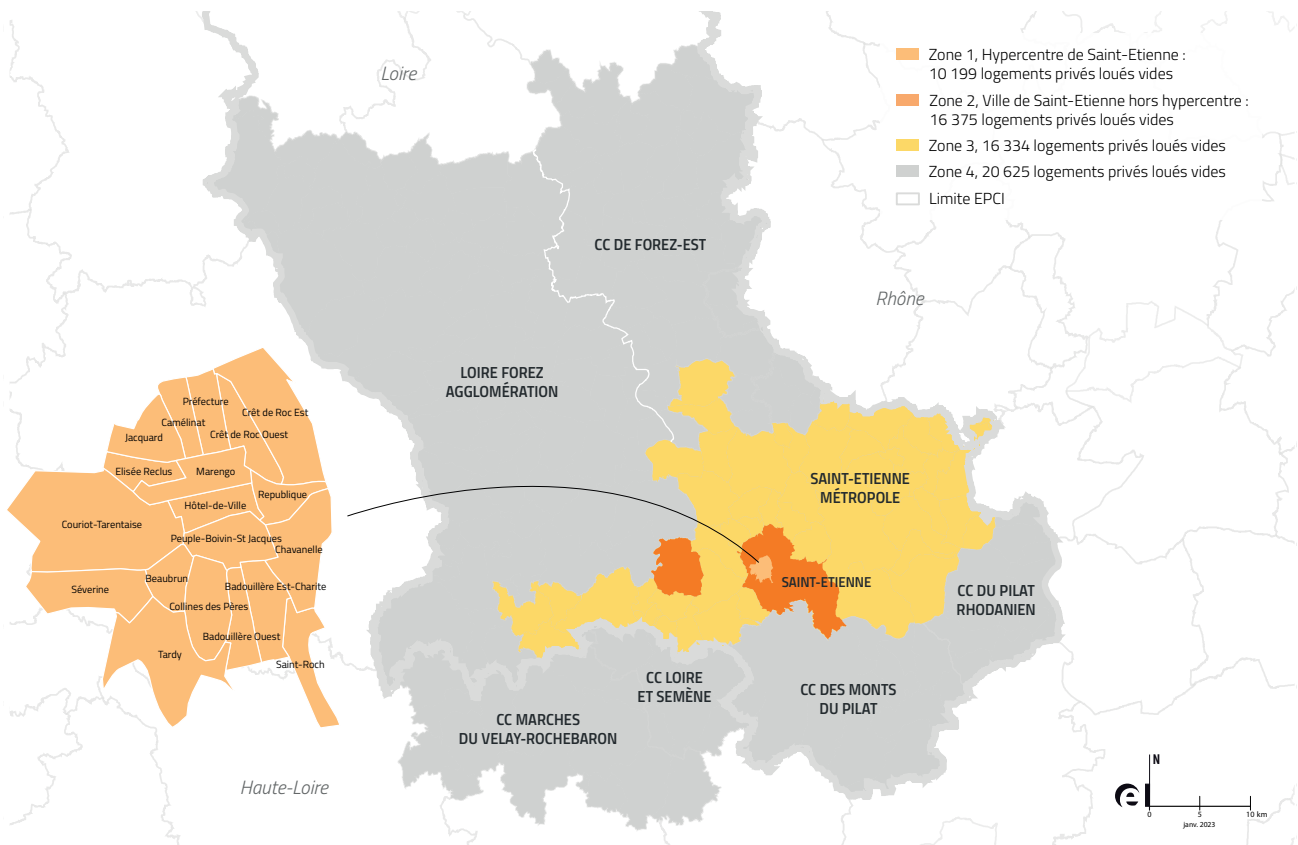
Cet observatoire a toute son importance sur le territoire Sud Loire étendu à la proche Haute-Loire où la question de l'adéquation des loyers par rapport à la qualité du parc et à la solvabilité des locataires se pose. Il permet de disposer de données fiables et comparables, et dont les résultats peuvent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

En 2021, l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire couvre un territoire de 233 communes représentant environ 663 580 habitants. Le territoire d'observation est découpé en 4 zones : l'hypercentre de Saint-Etienne (zone 1), la ville de Saint-Etienne hors hypercentre (zone 2), Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne (zone 3), et une zone 4 dite « grande couronne ».

L'OLL Sud Loire proche Haute-Loire applique la méthode nationale de recueil de la donnée. L'enquête est ainsi réalisée auprès de diffé-

rents professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de bien, notaires...) et d'organismes institutionnels locaux (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. Quelques locataires ou propriétaires bailleurs, pour lesquels le logement est en gestion directe, peuvent également renseigner l'enquête via un questionnaire mis en ligne sur le site internet d'épures et relayé auprès des collectivités couvertes par l'observatoire et l'ADIL 42-43.

### OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE : PÉRIMÈTRE ET ZONES D'ENQUÊTE



N.B. : Les limites d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont celles de 2022  
Source : Insee, RP2019, traitement epures, observatoire local des loyers Sud Loire proche Haute-Loire

## Actualité de l'OLL Sud Loire proche Haute-Loire

**Une instance chargée de la validation du dispositif d'observation des loyers, la Commission consultative d'observation locale des loyers, a été créée.** Elle est installée statutairement depuis le 8 juin 2022. Il s'agit d'une instance de « représentation dite équilibrée », spécifique à l'observation locale des loyers, **composée de quatre collèges :**

- Les bailleurs : AURA Hlm Loire-Haute-Loire-Drôme-Ardèche, Action Logement, UNPI 42-43

- Les Associations de locataires : CNL 42 et CSF 42

- Les gestionnaires : Foncia et UNIS  
- Les personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique : Adil 42-43, EPASE, DDT42, Loire Forez agglomération et Saint-Etienne Métropole.

Cette Commission a pour attributions :

- D'émettre un avis sur les décisions, orientations, productions relatives à l'observation locale des loyers
- D'émettre un avis sur toute question relative à l'organisation de l'observation locale des loyers et les objectifs de l'année en fonction des ressources financières mobilisables

- De produire un bilan des objectifs de l'année antérieure

- D'émettre, à la demande de l'Assemblée générale de l'Agence d'urbanisme, du Conseil d'Administration ou du Bureau, un avis sur toutes les questions ayant trait à l'observation des loyers, et plus généralement, à l'habitat.

La 1<sup>ère</sup> Commission s'est réunie le 30 novembre 2022 et a élu son Président pour une durée de 3 ans, en la personne de Monsieur Sirot, représentant de l'AURA Hlm Loire-Haute-Loire-Drôme-Ardèche, association de l'inter-bailleurs sociaux sur le territoire.

## Monsieur Sirot, président de la commission consultative des loyers



*Dans la continuité des travaux d'observation du parc locatif privé conduits depuis 2009 par l'Agence d'urbanisme, la Commission consultative de loyers s'est mise en place en fin d'année 2022.*

*Composée de quatre collèges assurant une diversité de représentation et de sensibilité des acteurs œuvrant sur ce thème, il lui revient de valider le dispositif d'observation des loyers sur le territoire du Sud Loire et de la proche Haute-Loire.*

*Si la connaissance des évolutions du marché locatif HLM et de ses niveaux de loyers est grandement facilitée par la structuration de ce secteur, il en allait autrement s'agissant du parc privé.*

*Aussi, la mise en place d'un observatoire local devrait se révéler être un apport déterminant dans la connaissance la plus fine possible des caractéristiques de ce marché ; et éclairer ainsi les acteurs en charge des politiques de l'habitat sur les territoires ; il s'agit de mieux connaître le marché pour agir au plus près des besoins."*

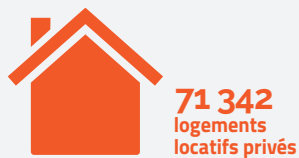


**Norbert Sirot**

Vice-Président, Aura Hlm Loire Drôme Ardèche Haute-Loire.  
Directeur général adjoint, Habitat et Métropole.

## Données de cadrage : caractéristiques du parc locatif privé dans le périmètre de l'OLL

### LA RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ<sup>1</sup>



dans  
Saint-Etienne

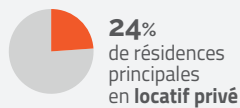
**32 572**  
logements  
locatifs privés

soit **46%**  
du territoire  
de l'OLL

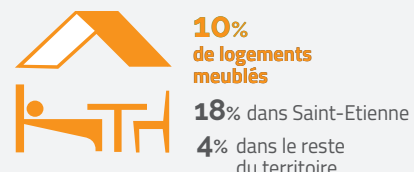
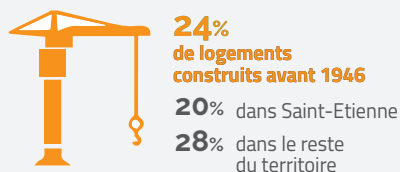
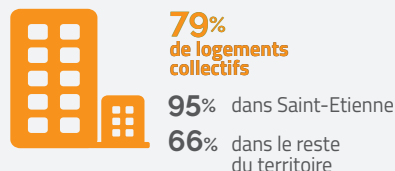
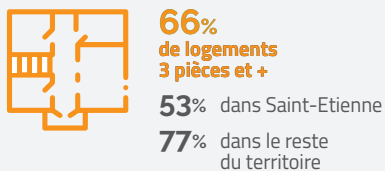
dans le reste  
du territoire<sup>2</sup>

**38 770**  
logements  
locatifs privés

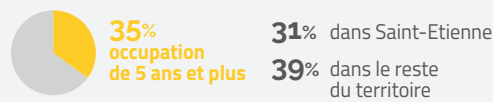
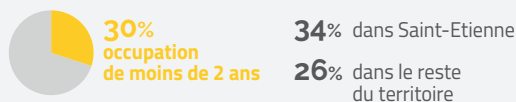
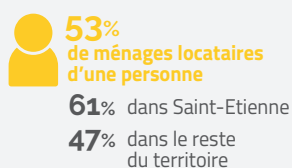
soit **54%**  
du territoire  
de l'OLL



### LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



### LES LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ



<sup>1</sup> Zones 3 et 4

<sup>2</sup> Source : RP INSEE 2019, fichier détail résidences principales, logements locatifs privés vides ou meublés

<sup>3</sup> Source : Âge de la personne de référence du ménage

# I L'ENQUÊTE LOYER 2021

Les objectifs de collecte 2021 de l'OLL Sud Loire proche Haute-Loire ont été établis à partir du fichier détail de recensement de la population 2018. L'ANIL a ainsi fixé l'objectif de collecte sur l'ensemble du périmètre d'observation à 4 579 logements loués vides, soit 7% du parc.

**L'enquête a permis la collecte d'information sur 7 733 logements loués non meublés (soit 69% de plus que l'objectif fixé), dont 7 089 en gestion déléguée auprès de**

**36 professionnels de l'immobilier différents et 644 en gestion directe.**

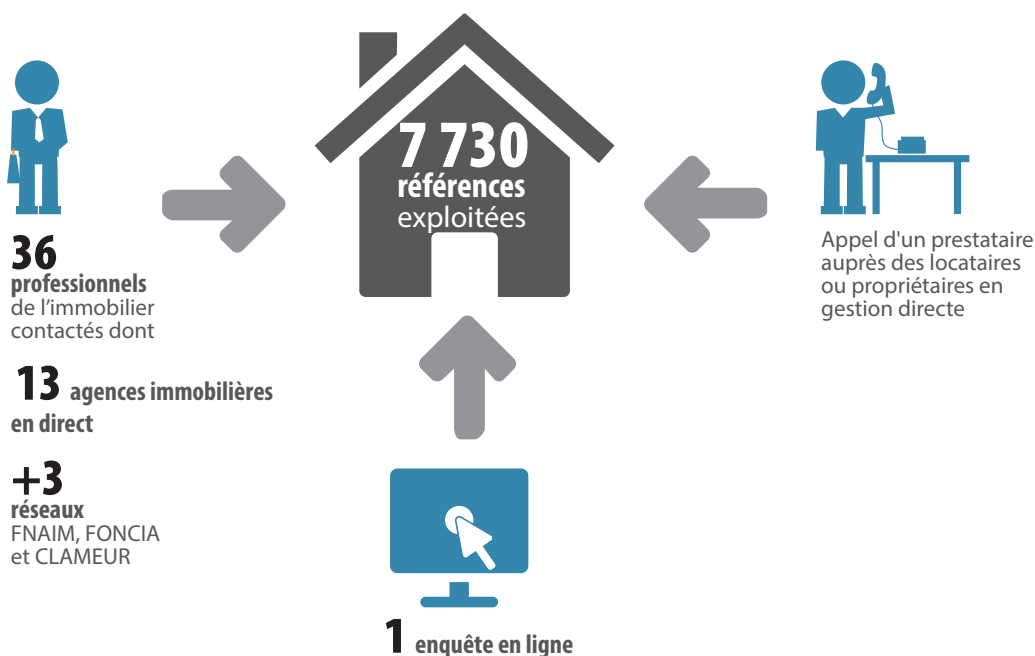
Après contrôles de cohérences, correction des anomalies sur les adresses, suppression des doublons et correction des époques de construction, l'échantillon validé par l'ANIL et l'Observatoire pour **l'exercice 2021 contient 7 730 logements soit 12% du parc locatif privé.**

**Seuls les résultats établis à partir de 50 observations minimum sont présentés dans ce document.**

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 (56% des objectifs initiaux atteints en gestion déléguée et 59% en gestion directe), et sur les secteurs en dehors de la métropole stéphanoise (56% de l'objectif initial atteint en gestion déléguée).

*NB : les niveaux de loyers présentés dans la note s'entendent hors charges.*

## LA COLLECTE DES DONNÉES 2021



# LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

## UN LOYER MÉDIAN DE 7,2€/M<sup>2</sup> HORS CHARGES EN 2021

Le loyer médian pour l'ensemble du territoire observé est de 7,2€/m<sup>2</sup>.

**50% des loyers sont compris entre 6,0 €/m<sup>2</sup> et 8,4€/m<sup>2</sup>, 25% sont inférieurs à 6,0€/m<sup>2</sup> et 25% sont supérieurs à 8,4€/m<sup>2</sup>.**

Comme observé lors des enquêtes présentes, les loyers des maisons s'échelonnent sur une gamme plus grande que les loyers des appartements. Cela peut s'expliquer par une diversité plus importante des caractéristiques de ces logements (qualité, surface, localisation, agréments, ...).

Aussi, le loyer mensuel moyen et la surface moyenne sont plus importants pour les maisons que pour les appartements. Cependant, ramené au m<sup>2</sup> le loyer d'une maison est inférieur à celui d'un appartement, 6,8€/m<sup>2</sup> contre 7,1€/m<sup>2</sup>.

Cela ne se vérifie pas à l'échelle de la Métropole, les maisons et les appartements se louent à un loyer moyen de 7,3€/m<sup>2</sup> en 2021.

## LOYERS HORS CHARGES DANS LE SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2021

	Ensemble		Maisons		Appartements	
Surface habitable moyenne	74 m <sup>2</sup>		102 m <sup>2</sup>		67 m <sup>2</sup>	
Loyer moyen	519 €	7,0 €/m <sup>2</sup>	691 €	6,8 €/m <sup>2</sup>	472 €	7,1 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile <sup>1</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>		5,8 €/m <sup>2</sup>		6,0 €/m <sup>2</sup>	
Loyer médian <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>		7,4 €/m <sup>2</sup>		7,2 €/m <sup>2</sup>	
3 <sup>e</sup> quartile <sup>3</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>		8,5 €/m <sup>2</sup>		8,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Nombre d'enquêtes</b>	<b>7 730</b>		<b>545</b>		<b>7 185</b>	

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022

## LOYERS HORS CHARGES DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE, EN 2021

	Ensemble		Appartements	
Surface habitable moyenne	65 m <sup>2</sup>		64 m <sup>2</sup>	
Loyer moyen	469 €	7,2 €/m <sup>2</sup>	457 €	7,2 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,2 €/m <sup>2</sup>		6,2 €/m <sup>2</sup>	
Loyer médian	7,2 €/m <sup>2</sup>		7,2 €/m <sup>2</sup>	
3 <sup>e</sup> quartile	8,5 €/m <sup>2</sup>		8,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>Nombre d'enquêtes</b>	<b>4 653</b>		<b>4 597</b>	

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022

## LOYERS HORS CHARGES DANS SAINT-ETIENNE METROPOLE (VILLE DE SAINT-ETIENNE COMPRIS), EN 2021

	Ensemble		Maisons		Appartements	
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>		101 m <sup>2</sup>		66 m <sup>2</sup>	
Loyer moyen	509 €	7,3 €/m <sup>2</sup>	779 €	7,6 €/m <sup>2</sup>	477 €	7,2 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,2 €/m <sup>2</sup>		6,2 €/m <sup>2</sup>		6,2 €/m <sup>2</sup>	
Loyer médian	7,3 €/m <sup>2</sup>		8,3 €/m <sup>2</sup>		7,3 €/m <sup>2</sup>	
3 <sup>e</sup> quartile	8,7 €/m <sup>2</sup>		9,2 €/m <sup>2</sup>		8,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>Nombre d'enquêtes</b>	<b>6 799</b>		<b>313</b>		<b>6 486</b>	

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022

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

<sup>2</sup> **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.

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

### UN LOYER BAS RELATIVEMENT AU RESTE DE LA FRANCE

Le marché du Sud Loire proche Haute-Loire, et plus particulièrement de la Métropole stéphanoise 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 en 2021, Saint-Etienne Métropole présente un loyer mensuel médian bas (469€), mais supérieur à ceux enregistrés dans la Métropole de Brest et l'agglomération d'Alençon, ce qui n'était pas le cas en 2019. Le Sud Loire proche Haute-Loire présente, quant à lui, un loyer mensuel médian de 486€.

En parallèle, le territoire propose des logements locatifs plutôt de grande taille, en moyenne de 70 m<sup>2</sup> dans la Métropole stéphanoise (+25% par rapport à Nantes, +21% par rapport à Toulouse, +9% par rapport à Strasbourg). Dans l'ensemble du Sud Loire et proche Haute-Loire, la surface moyenne observée est de 74 m<sup>2</sup>, proche des surfaces moyennes observées dans l'agglomération de Mâcon (Saône-et-Loire), Auray (Morbihan), ou encore Challans-Gois (Vendée).

La structure du parc avec des surfaces en moyenne élevées contribue, de ce fait, à des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> plus bas.

Ces différences de niveaux de loyers et de surfaces se retrouvent également à l'échelle des villes centres. La ville de Saint-Etienne

représente le niveau de loyer mensuel médian le plus bas (440€), ainsi que la surface moyenne la plus élevée (65 m<sup>2</sup>).

#### Ville de Saint-Etienne

65 m<sup>2</sup> € 440€ - 7,2€/m<sup>2</sup>

#### Ville de Nancy

56 m<sup>2</sup> € 490€ - 9,9€/m<sup>2</sup>

#### Ville de Toulouse

53 m<sup>2</sup> € 550€ - 11,6€/m<sup>2</sup>

#### Ville de Nantes

53 m<sup>2</sup> € 546€ - 11,8€/m<sup>2</sup>

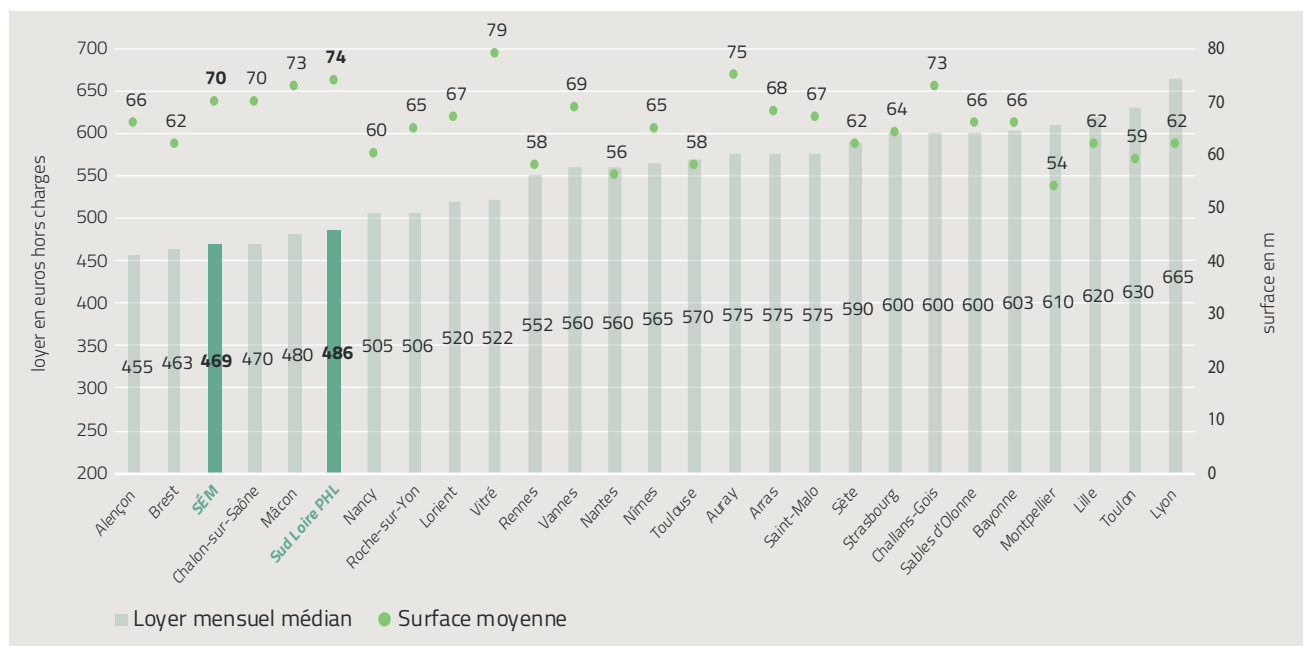
#### Ville de Toulon

56 m<sup>2</sup> € 599€ - 11,3€/m<sup>2</sup>

#### Ville de Lyon

58 m<sup>2</sup> € 669€ - 12,8€/m<sup>2</sup>

LOYER MEDIAN MENSUEL ET SURFACE MOYENNE PAR AGGLOMERATION, EN 2021



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022 ; Observatoires Locaux des Loyers, ANIL, 2022



## UN ÉCART RÉDUIT ENTRE LES NIVEAUX DE LOYERS PRIVÉS ET SOCIAUX

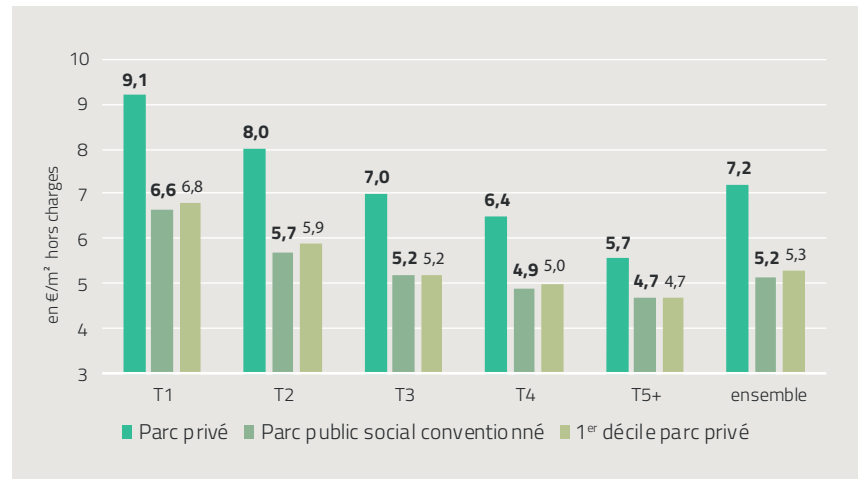
Dans le Sud Loire, l'écart entre le loyer moyen d'un appartement conventionné dans le parc public social et entre le loyer moyen d'un appartement dans le parc privé est de 28%. Quelle que soit la typologie de l'appartement, les loyers moyens dans le parc locatif public sont inférieurs aux loyers moyens du parc privé. Cependant, plus le logement est grand, moins l'écart est important.

A noter que près de 10% des loyers les plus bas observés dans le parc privé (loyers < 1<sup>er</sup> déciles) ont des niveaux proches du loyer moyen observé dans le parc social, autour de 5,2€/m<sup>2</sup> hors charges dans le Sud Loire. **Le parc locatif privé et le parc locatif social présentent une certaine porosité. Une part de chacun de ces deux parcs peut potentiellement s'adresser à des ménages aux budgets comparables.**

Ce faible écart de niveau de loyer privé et public s'observe également dans les agglomérations d'Alençon, de Valence ou encore de Clermont-Ferrand, quand dans d'autres territoires cet écart est beaucoup plus important, comme dans les agglomérations de La Rochelle, Montpellier, Paris, Rennes ou encore Grenoble et Lyon en Auvergne-Rhône-Alpes.

Pour en savoir plus sur la complémentarité des parcs privé et public : étude ANIL/OLL de décembre 2021, <https://www.epures.com/index.php/publications/epures/habitat-logement/1227-marches-locaux-de-l-habitat-une-publication-anil-fnau>.

COMPARAISON DES LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS DANS LE PARC PRIVÉ ET LE PARC PUBLIC, EN 2021 - SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE



Source : RPLS 2021, traitement epures ; OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022

N.B. : il s'agit du territoire du Sud Loire dans le parc public et parc privé conventionné et du Sud Loire (y compris Pilat Rhodanien) 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.



# I LES DÉTERMINANTS DE LOYERS

## LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

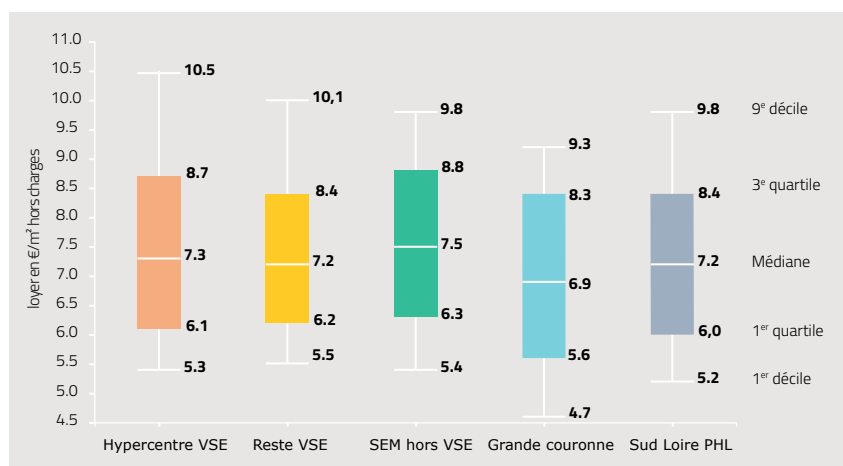
### Une tension relative dans l'hyper-centre de Saint-Etienne et la première couronne stéphanoise

Les différences de niveaux médians de loyer au sein de la Métropole stéphanoise sont plutôt contenues, de 7,2€ dans Saint-Etienne, hors hypercentre, à 7,5€ dans la Métropole hors ville centre. Cependant **l'hypercentre se démarque par une gamme de niveaux de loyer plus large**. L'écart entre le niveau de loyer du 1er décile (10% des loyers < 5,3€/m<sup>2</sup>) et le niveau de loyer du 9e décile (10% des loyers > 10,5€/m<sup>2</sup>) est de 5,2€/m<sup>2</sup> quand il est de 4,4€/m<sup>2</sup> dans le reste de la commune et de la Métropole.

A noter que lors des enquêtes précédentes, le niveau de loyer dans l'hypercentre de Saint-Etienne ressortait autour de 6,9€/m<sup>2</sup>, inférieur aux niveaux observés dans le reste de Saint-Etienne Métropole (cf. rappel des précédents résultats d'enquête en annexe).

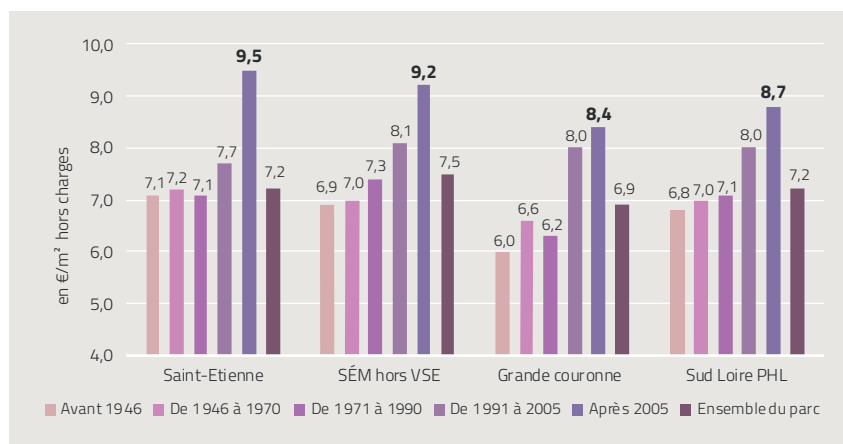
**La grande couronne, regroupant des ensembles péri-urbains et ruraux à l'échelle d'un vaste territoire, présente le loyer médian le plus faible, 6,3€ m<sup>2</sup>.** Dans ce large secteur, les loyers peuvent être très bas. 10% ont un niveau inférieur à 4,7€/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> décile). Ces niveaux s'expliquent sans doute par la diversité des territoires que comprend cette zone à dominante rurale et péri-urbaine. L'offre locative y est relativement faible, 19,6% des résidences principales<sup>1</sup>, et plus variée en termes de typologie, 44% des locations sont des maisons (11% dans SÉM et seulement 5% dans Saint-Etienne).

## DISPERSION DES NIVEAUX DE LOYER PAR ZONE



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022

## LOYERS MEDIANS SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION, EN 2021



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022 - les zones 1 et 2 ont été regroupées dans un souci de fiabilité des données

## L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT

### Des logements récents plus chers à la location

La période de construction du logement influe sur le niveau de loyer. A quelques exceptions près, **plus le logement est récent, plus son loyer au m<sup>2</sup> est élevé**.

### Dans le Sud Loire proche Haute-Loire les logements construits

après 2005 ont un loyer médian de 8,7€/m<sup>2</sup>, soit 28% plus élevé que le loyer médian d'un logement construit avant 1946 (6,8€/m<sup>2</sup>), et 21% plus élevé que le loyer médian d'un logement d'ensemble. Cela peut traduire une qualité (performance énergétique notamment) et une organisation (agencement des pièces, agréments extérieurs, ...) qui impactent le niveau de loyer à la hausse ou à la baisse.

<sup>1</sup> Acquisition Source : RP INSEE 2019, fichier détail Résidences principales, logements locatifs privés vides ou meublés

La corrélation entre période de construction et niveau de loyer s'observe quel que soit le secteur.

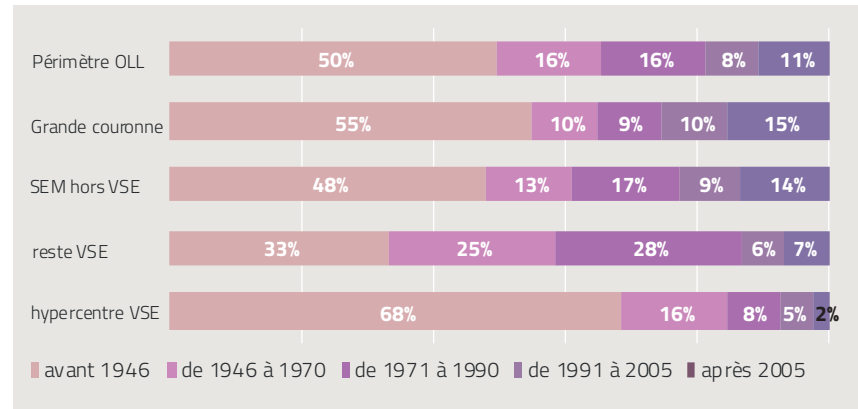
**Dans la ville de Saint-Etienne, le niveau de loyer médian des logements récents est le plus élevé, 9,5€/m<sup>2</sup>.**

La part du parc récent est faible parmi l'ensemble du parc locatif privé du Sud Loire proche Haute-Loire. 11% des logements ont été construits après 2005. Cette part est plus faible encore dans la ville de Saint-Etienne. Dans le secteur de l'hypercentre, 2% des logements ont été construits après 2005 et 84% avant 1971.

**Le volume important du parc ancien dans l'ensemble du parc locatif privé peut expliquer les niveaux de loyers faibles observés dans le Sud Loire proche Haute-Loire.**

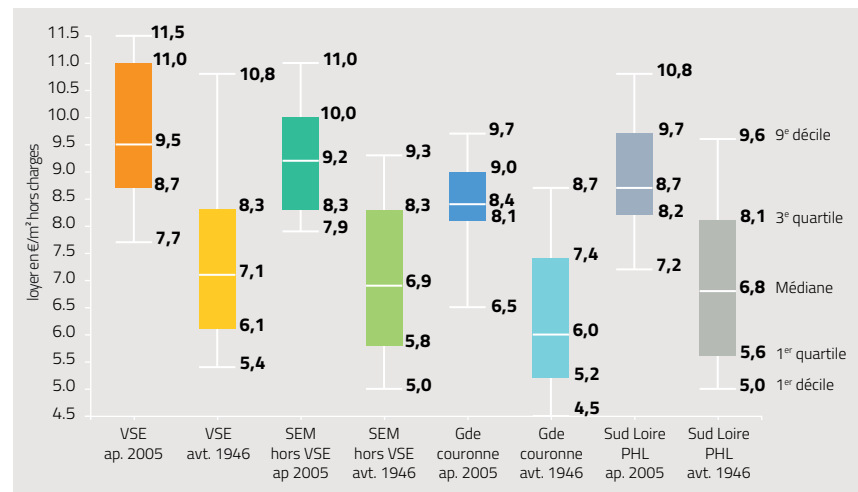
A noter que près de la moitié haute des loyers des logements construits avant 1946 (loyers > loyer médian) sont de niveaux comparables aux niveaux de loyer bas des logements récents, construits après 2005. Les logements anciens se situent souvent dans les centres-villes et centres-bourgs à proximité des services et équipements. Certains ayant pu faire l'objet de travaux de rénovation, cela améliore leur qualité et leur attractivité locative.

#### RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ LOUÉ VIDE (63 533 LOGEMENTS) SELON LES PÉRIODES DE CONSTRUCTION



Source : INSEE 2018, ANIL, traitement epures

#### COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYER EN 2021 DES LOGEMENTS CONSTRUITS APRÈS 2005 ET DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1946



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022

### Une corrélation entre ancienneté du bien et niveau de loyer qui ne s'observe pas partout en France

Pour beaucoup de territoire, les logements construits avant-guerre (avant 1946) ont des niveaux médians de loyer supérieurs aux logements construits après-guerre (1946-1970, et avant la 1<sup>re</sup> réglementation thermique). La valeur patrimoniale plus recherchée, ainsi que la localisation dans des secteurs plus centraux, et pour peu qu'ils aient fait l'objet d'une rénovation, sont des facteurs pouvant justifier les niveaux de loyers plus élevés des logements d'avant-guerre. Sur les métropoles les plus tendues, ces logements ont même des niveaux de loyer supérieurs aux logements récents (Nantes, Rennes, Toulouse, Montpellier).

A noter que Saint-Etienne Métropole se démarque par des niveaux médians de loyers des logements construits avant les années 90 parmi les plus bas (autour de 7€/m<sup>2</sup>) et un écart très marqué avec le niveau médian de loyers des logements construits après 2005 (écart de plus de 2€/m<sup>2</sup>).

SÉM	Nancy	Nantes	Toulon	Toulouse	Lyon
↗ +2,2€/m <sup>2</sup>	↗ +0,6€/m <sup>2</sup>	↗ +0,2€/m <sup>2</sup>	↗ +1,4€/m <sup>2</sup>	↘ -0,7€/m <sup>2</sup>	↗ +0,8€/m <sup>2</sup>

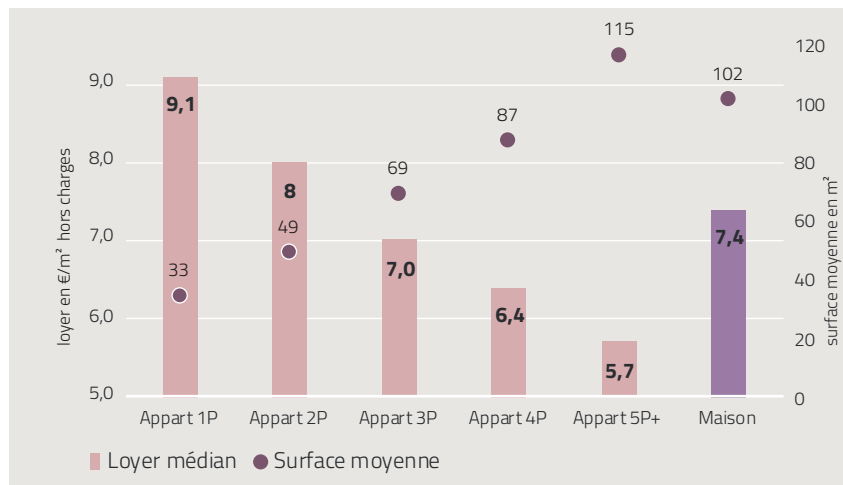
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022 ; Observatoires Locaux des Loyers, ANIL, 2022

## LA TYPOLOGIE

### Des loyers inversement proportionnel au nombre de pièces

Comme lors des enquêtes précédentes, la corrélation entre le loyer au m<sup>2</sup> et la taille du logement se vérifie dans le Sud Loire proche Haute-Loire, ainsi que dans les autres territoires dotés d'un observatoire (cf. encart ci-dessous). Alors que le loyer médian est de 6,4€/m<sup>2</sup> pour un appartement de 4 pièces, il s'élève à 9,1€/m<sup>2</sup> pour un appartement d'une pièce, soit un écart de 2,7€/m<sup>2</sup>.

### LOYER MEDIAN SELON LE NOMBRE DE PIÈCES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2021



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022

## Une corrélation qui s'observe aussi dans les autres territoires en France

Cependant 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. En particulier, le delta entre le niveau médian de loyer d'un T1 et les niveaux de loyers des autres typologies est important dans les autres territoires observés. Dans certaines agglomérations (Toulouse, Rennes, Strasbourg, ...), les écarts semblent étroitement liés à la tension induite par la présence d'étudiants sur le marché des appartements d'une pièce. A Saint-Etienne, les étudiants peuvent bénéficier de logements de grande surface à des niveaux de loyer abordables. Cette offre dans le parc privé constitue une alternative importante aux structures dédiées (résidences, foyers, ...).

T1	SÉM	Nancy	Nantes	Toulon	Toulouse	Lyon
€	9,2€/m <sup>2</sup>	12,9€/m <sup>2</sup>	14,8€/m <sup>2</sup>	15,0€/m <sup>2</sup>	15,5€/m <sup>2</sup>	15,9€/m <sup>2</sup>

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022 ; Observatoires Locaux des Loyers, ANIL, 2022

## L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

### Un loyer de marché plus élevé

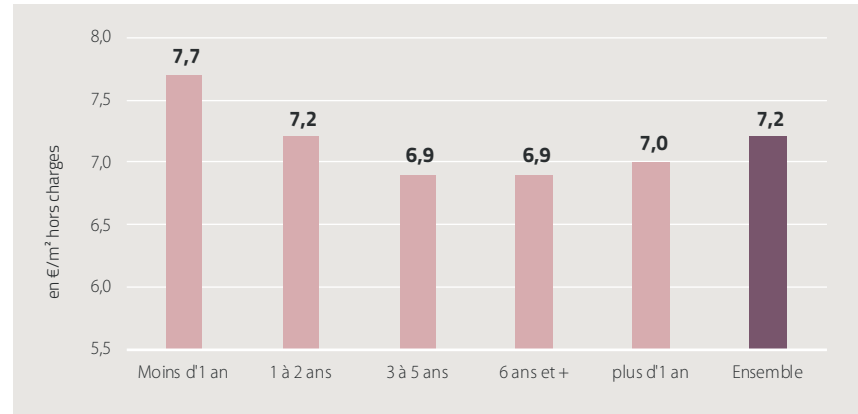
Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian de marché<sup>2</sup> est de 7,7€/m<sup>2</sup> en 2021. Il se démarque des autres niveaux de loyers déclinés par date d'emménagement, compris entre 6,9 et 7,2€/m<sup>2</sup>. Même si la comparaison statistique n'est pas totalement juste, le loyer médian de marché observé en 2021 est 0,4€/m<sup>2</sup> supérieur au loyer médian de marché observé en 2019.

Le loyer médian de marché est supérieur de 0,7€/m<sup>2</sup> au loyer médian de stock<sup>3</sup> (écart observé de 0,4€/m<sup>2</sup> en 2019 et 2018).

Des disparités sont observées entre les différents secteurs. L'hypercentre de Saint-Etienne ainsi que la Métropole, hors ville centre, observent les niveaux médian de loyer à la relocation les plus élevés, ainsi que les écarts avec les niveaux médian de loyer de stock les plus élevés (1,1 et 0,9 €/m<sup>2</sup>).

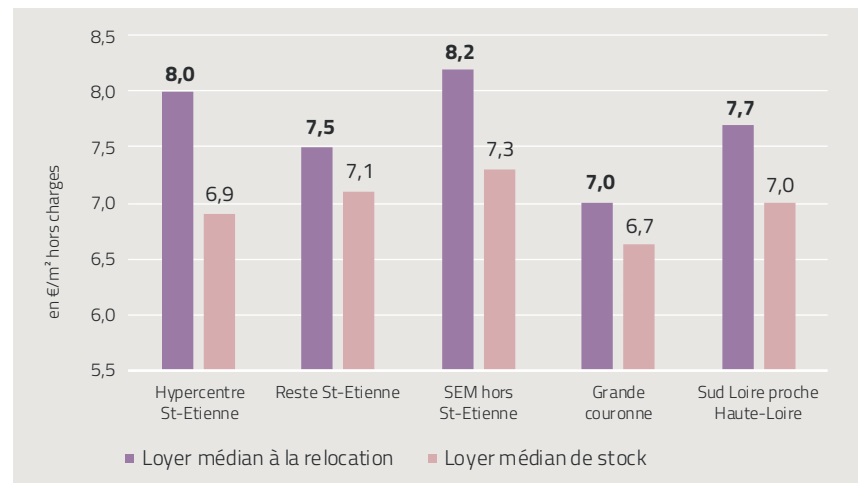
A contrario dans la zone 4 dite « grande couronne », l'écart entre loyer à la relocation (ou loyer de marché) et loyer de stock est plus faible, 0,3€/m<sup>2</sup>.

LOYERS MEDIANS SELON L'ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT  
DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2021



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022

LOYERS DE MARCHE COMPARES AUX LOYERS DE STOCK , EN 2021



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022

## Un loyer de marché relativement bas dans la Métropole stéphanoise mais un saut à la relocation comparable à des territoires plus tendus

Saint-Etienne Métropole présente un loyer médian de marché parmi les plus faibles observés, 7,9€/m<sup>2</sup>. Cependant le **saut à la relocation**, de 0,8€/m<sup>2</sup> (écart entre le loyer médian de marché et le loyer médian de stock), est du même ordre que le saut à la relocation observé dans les agglomérations de Vannes, Rennes, Bayonne, ou encore Toulouse.

SÉM	Nancy	Nantes	Toulon	Toulouse	Lyon
+0,8€/m <sup>2</sup>	+0,9€/m <sup>2</sup>	+0,9€/m <sup>2</sup>	+1,0€/m <sup>2</sup>	+0,8€/m <sup>2</sup>	+1,4€/m <sup>2</sup>

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022 ; Observatoires Locaux des Loyers, ANIL, 2022

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

### FOCUS SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS OBSERVÉS EN FONCTION DU NIVEAU DE LOYER ET DE LA SURFACE

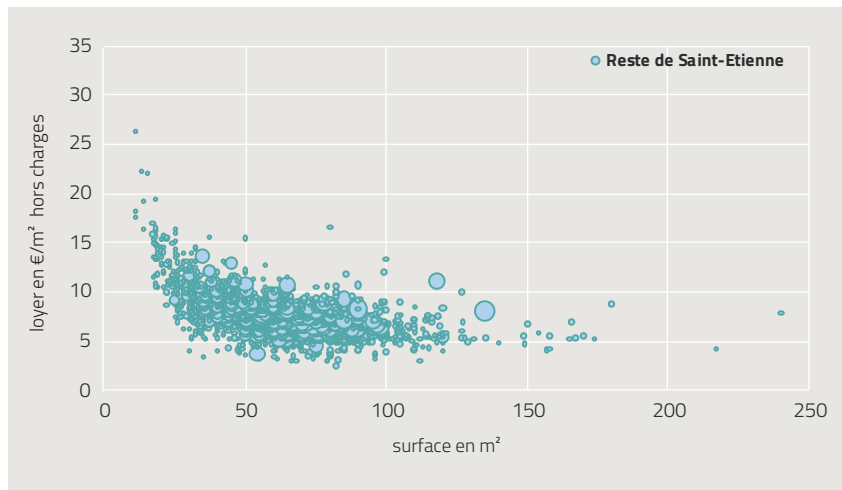
Cette représentation en nuage de points permet l'observation de l'étendue des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> à surface louée égale (observation verticale) et l'étendue des surfaces qu'il est possible de louer à niveau de loyer équivalent (observation horizontale).

Nous avons choisi d'illustrer cela à travers deux graphiques, le premier représentant l'hypercentre de Saint-Etienne et le second la zone 4 dite « grande couronne». Ces deux zones sont les plus différenciées, le reste de la ville de Saint-Etienne et la Métropole sans la ville centre illustrant des situations intermédiaires.

L'hypercentre de Saint-Etienne se caractérise par une plus grande disparité de niveaux de loyers et surfaces ; il est possible d'y retrouver une petite surface (<30m<sup>2</sup>) pour un loyer s'échelonnant de 5 à plus de 18€ le m<sup>2</sup> tout comme de bénéficier d'une surface locative variant de 50 à 150m<sup>2</sup> pour un loyer faible de 5€/m<sup>2</sup>.

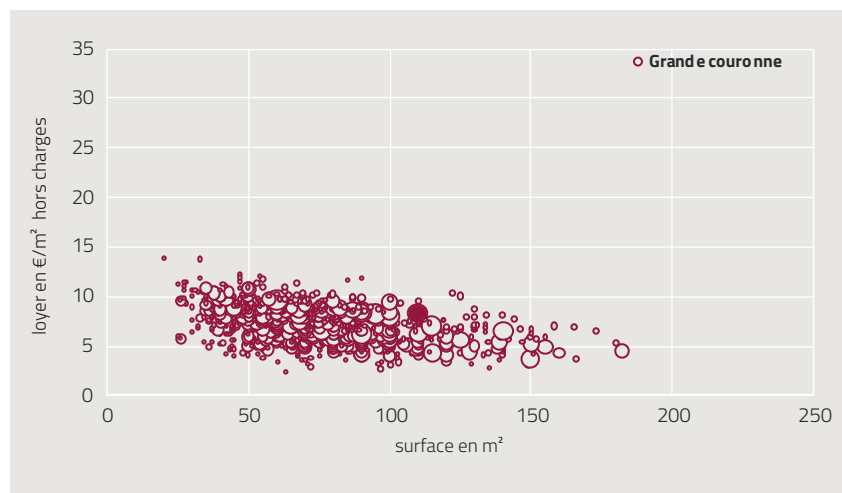
Le nuage de points dans la grande couronne présente une forme plus compacte et resserrée, signe d'une distribution des surfaces et loyers homogène ; quel que soit la surface du logement, le loyer peut varier entre 5 et 10€/m<sup>2</sup>, et inversement quel que soit le niveau de loyer, il est possible d'avoir une surface locative comprise entre 30 et plus de 100m<sup>2</sup>.

DISPERSION DES LOYERS EN FONCTION DE LA SURFACE ET LOCALISATION, DANS L'HYPER-CENTRE DE SAINT-ETIENNE (ZONE 1), EN 2021



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022<sup>4</sup>

DISPERSION DES LOYERS EN FONCTION DE LA SURFACE ET LOCALISATION, DANS LA GRANDE COURONNE (ZONE 4), EN 2021



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2022<sup>4</sup>

<sup>4</sup> 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.



# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

## RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2021

### A RETENIR

En 2021, dans le Sud Loire proche Haute-Loire le loyer médian d'un logement locatif privé est de 7,2€/m<sup>2</sup> hors charges. Le loyer médian de marché s'élève à 7,7€/m<sup>2</sup> hors charges. Plus particulièrement dans Saint-Etienne Métropole, où le marché locatif privé est le plus significatif, le loyer médian d'ensemble est de 7,3€/m<sup>2</sup> et celui de marché de 7,9€/m<sup>2</sup>. Aussi bien sur

l'ensemble du territoire observé que sur la Métropole, les niveaux de loyers tendent à augmenter par rapport aux résultats des enquêtes précédentes, même s'ils restent toujours faibles comparés aux autres Métropoles et agglomérations. A noter cependant un niveau de loyer des logements récents relativement élevé, 9,4€/m<sup>2</sup> dans la Métropole.