

# les données du territoire

## Enquête loyers 2014 parc locatif privé

*Epures observe le territoire depuis sa création. Elle suit son évolution à travers des données, mises à disposition par les organismes partenaires dans différents domaines : démographie, habitat, économie, équipements urbains, déplacements, environnement, PLU, quartiers, foncier. Elle les intègre à un système d'information géographique, les traite et les analyse. "Les données du territoire" ont pour vocation de diffuser de façon synthétique les résultats de cette observation pour partager la connaissance du territoire, anticiper les évolutions et éclairer les décisions publiques d'aujourd'hui.*

### 1- L'Observatoire Local des Loyers (OLL), un dispositif de connaissance du marché

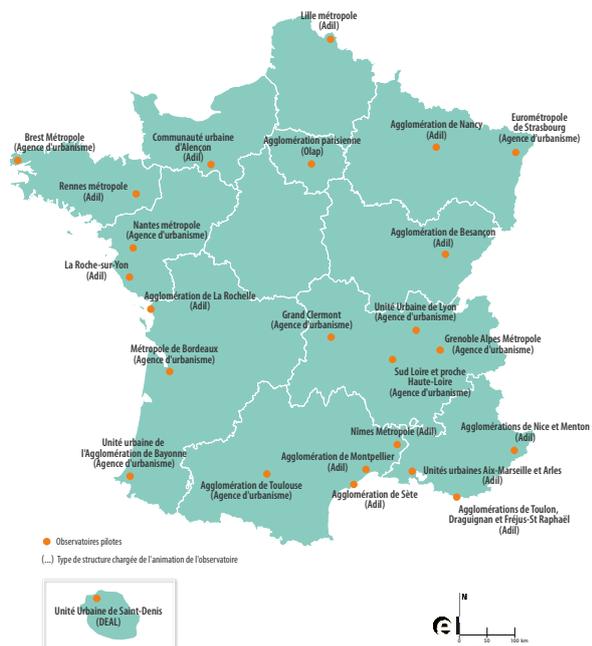
La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée en mars

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.

Illustration n°1

Le réseau national d'observatoires locaux des loyers



© epures

## Sommaire

p.2	Sommaire
p.1-3	1- L'Observatoire Local des Loyers (OLL), un dispositif de connaissance du marché
p.4	2- L'enquête loyers 2014
p.5	3- Le parc locatif privé, les données de cadrage
p.5	Le parc locatif privé (Source: INSEE 2012)
p.5	Les locataires dans le parc privé (Source: INSEE 2012)
p.6	4- Les niveaux de loyer en 2014, résultats de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire
p.6	4-1- Un loyer médian de 6,8€/m <sup>2</sup>
p.7	4-2- Un rôle social pour le parc locatif public
p.7	4-3- Comparaison avec les autres OLL
p.8	4-4- Les principaux facteurs qui influencent le niveau des loyers
p.12	5- Annexes : les données complémentaires
p.12-14	5-1- Niveaux de loyer selon la taille du logement
p.15-17	5-2- Niveaux de loyer selon l'année de construction
p.18-20	5-3- Niveaux de loyer selon la date d'emménagement du locataire
p.21-22	5-4- Dispersion des loyers des appartements par taille et zones
p.23	5-5- Carte de l'hyper-centre de la ville de Saint-Etienne
p.24	A retenir

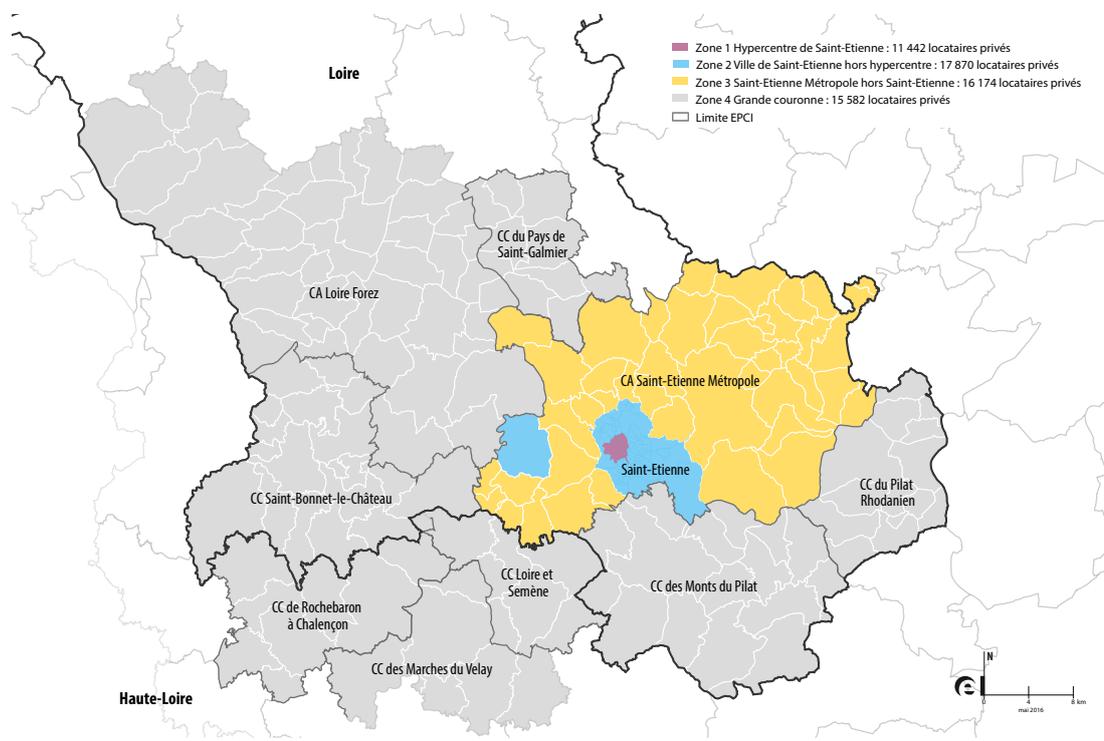
Dès 2012, une expérimentation nationale sur la mise en place d'observatoires locaux des loyers a été lancée par le Ministère du Logement, à laquelle le territoire du Sud Loire proche Haute-Loire a été retenu parmi 17 autres sites pilotes. En 2015, le réseau national comptait 19 OLL. En 2016, il s'ouvre à 5 autres agglomérations (illustration n°1). Trois OLL sont agréés (agglomération de Paris, agglomération d'Alençon, Ville de Lille).

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.

L'observatoire local des loyers du Sud Loire proche Haute-Loire couvre un territoire de 169 communes représentant 595 000 habitants, en 2013. Le territoire d'observation est découpé en 4 zones : hypercentre de Saint-Etienne, ville de Saint-Etienne hors hypercentre, Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne et la Grande couronne (illustration n°2).

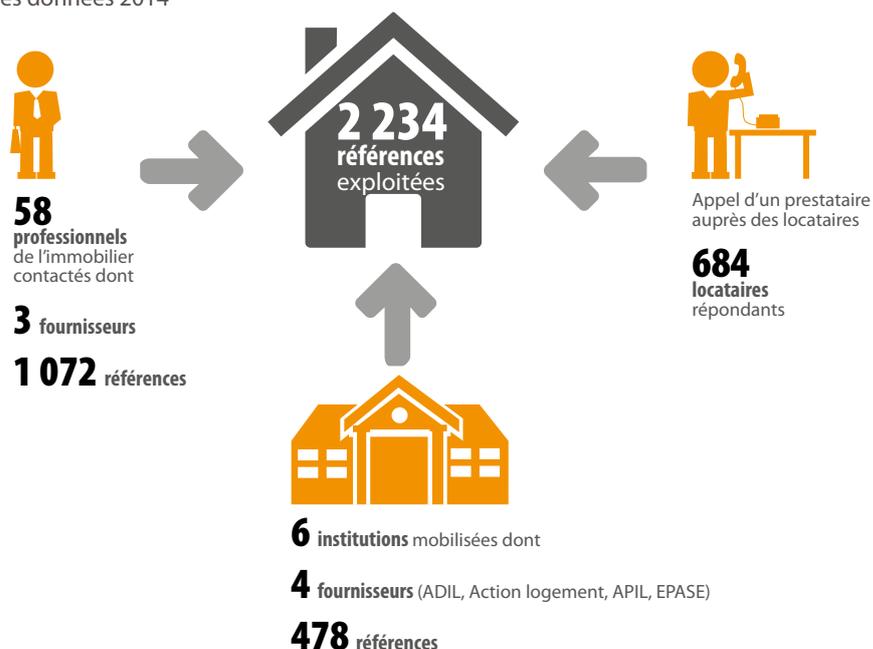
Illustration n°2  
Observatoire Local des Loyers - Périmètre et secteurs d'enquête



Source : epures

## 2- L'enquête loyers 2014

Illustration n°3  
La collecte des données 2014



Source : epures

### Point méthodologique

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et des SEM 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 2014 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.

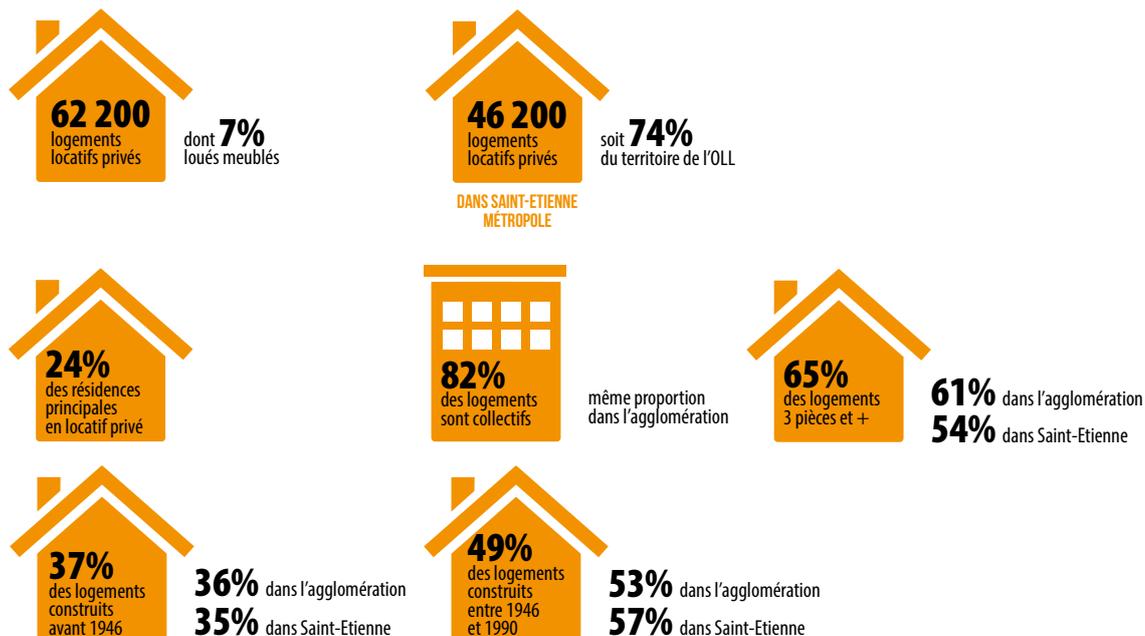
Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 2 234 logements locatifs privés loués vides, dont 518 en gestion directe et 1 716 en gestion déléguée à un professionnel (illustration n°3). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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

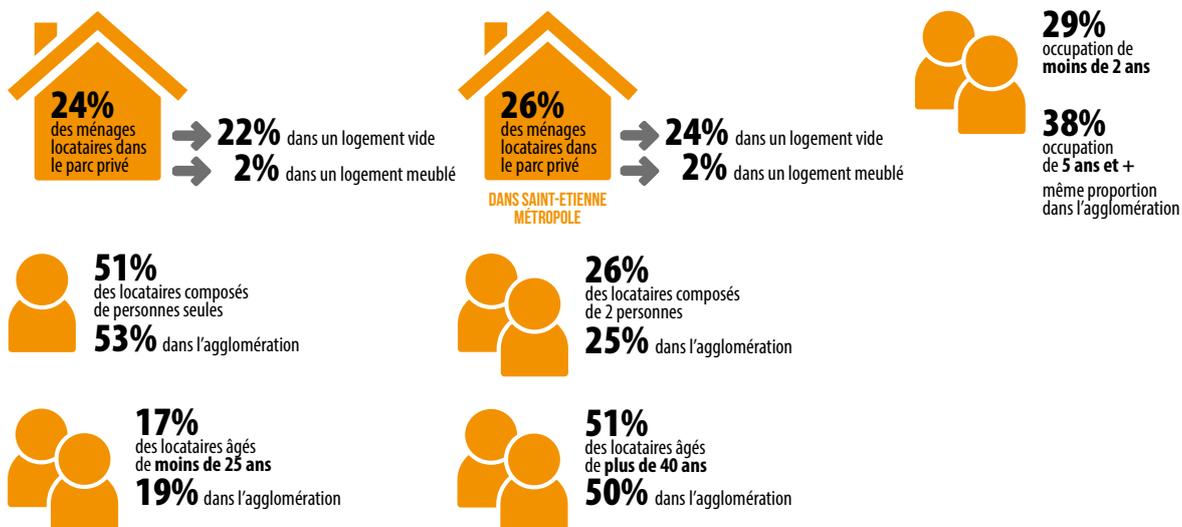
### 3- Le parc locatif privé, les données de cadrage

Le parc locatif privé sur le périmètre de l'observatoire local des loyers (OLL)



Source : INSEE 2012

Les locataires dans le parc privé sur le périmètre de l'observatoire local des loyers (OLL)



Source : INSEE 2012

## 4- Les niveaux de loyer en 2014, résultats de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire

Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune au réseau national d'observatoires locaux des loyers. Cette méthode est validée par un comité scientifique indépendant (cf. point méthodologique). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

Les premiers résultats de l'enquête 2014 ont été présentés à la Rencontre de l'observatoire Habitat de décembre 2015 et ont fait l'objet d'une synthèse dans la note de l'observatoire idoine. Les données ici présentées sont plus détaillées.

### 4-1- Un loyer médian de 6,8€/m<sup>2</sup>

La valeur médiane des loyers hors charges dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire est de 6,8€/m<sup>2</sup> (illustration n°4). 50% des loyers sont compris entre 5,6€/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile) et 8€/m<sup>2</sup> (3<sup>e</sup> quartile). 25% des loyers

Illustration n°4  
Loyers moyens et médians hors charges dans le Sud Loire et proche Haute-Loire, en 2014

	Ensemble	Maisons		Appartements	
Loyer moyen	6,6 €/m <sup>2</sup>	622 €	6,3 €/m <sup>2</sup>	455 €	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	74 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile <sup>1</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	470 €	5,0 €/m <sup>2</sup>	352 €	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	619 €	6,5 €/m <sup>2</sup>	440 €	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile <sup>3</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>	770 €	8,0 €/m <sup>2</sup>	530 €	8,0 €/m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	2 234	264		1 970	

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Illustration n°5  
Loyers moyens et médians hors charges dans la ville de St-Etienne, en 2014

	Ensemble	Appartements
Loyer moyen	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	66 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,0 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	7,0 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,2 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	1 414	1 373

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Illustration n°6  
Loyers moyens et médians hors charges dans Saint-Etienne Métropole (ville de Saint-Etienne compris), en 2014

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	6,8 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	71 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,9 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,9 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,1 €/m <sup>2</sup>	8,6 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	1 919	127	1 792

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

les moins chers sont inférieurs à 5,6€/m<sup>2</sup>. 25% des loyers les plus élevés sont supérieurs à 8€/m<sup>2</sup>. La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au m<sup>2</sup> est fonction, entre autre, des caractéristiques du logement et de son occupation.



© epures

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

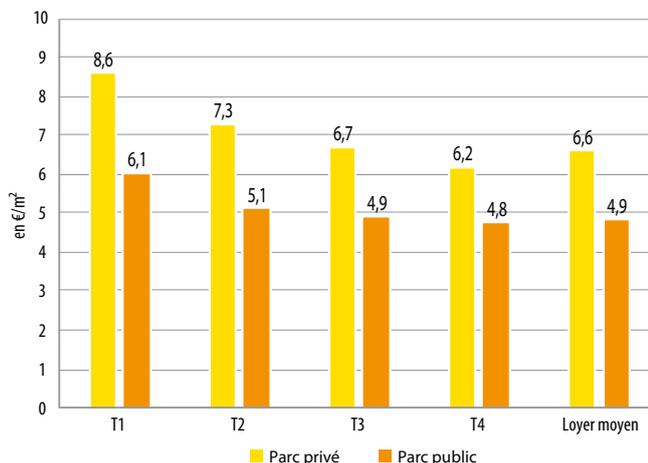
## 4-2- Comparaison avec le parc locatif public

Les niveaux de loyers dans le parc public sont inférieurs au parc privé, quelle que soit la taille du logement (illustration n°7). En cela, le parc public peut assurer sa mission sociale et originelle de loger les ménages qui ne peuvent accéder ni à la propriété, ni à un logement locatif privé.

Le parc privé est en moyenne 1,4 fois plus onéreux que le parc social (mais ce constat ne prend pas en compte la structure de logements de chacun des parcs.

Toutefois il faut noter que cet écart de loyer entre le parc privé et le parc public est réduit sur notre territoire en comparaison à d'autres agglomérations où l'écart est plus important du fait d'un niveau de loyer privé plus élevé.

Illustration n°7  
Comparaison des loyers moyens en €/m<sup>2</sup> hors charges dans les parcs privé et public, dans le Sud Loire



Sources : RPLS, traitement DDT ; Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014  
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.

A noter que plus le logement est grand, moins l'écart de niveau de loyer (en €/m<sup>2</sup>) est important entre les deux types de parc.

Une partie du parc privé ancien datant d'avant 1970 se rapproche des niveaux de loyer du parc public (cf. annexe).



## 4-3- Comparaison avec les autres OLL

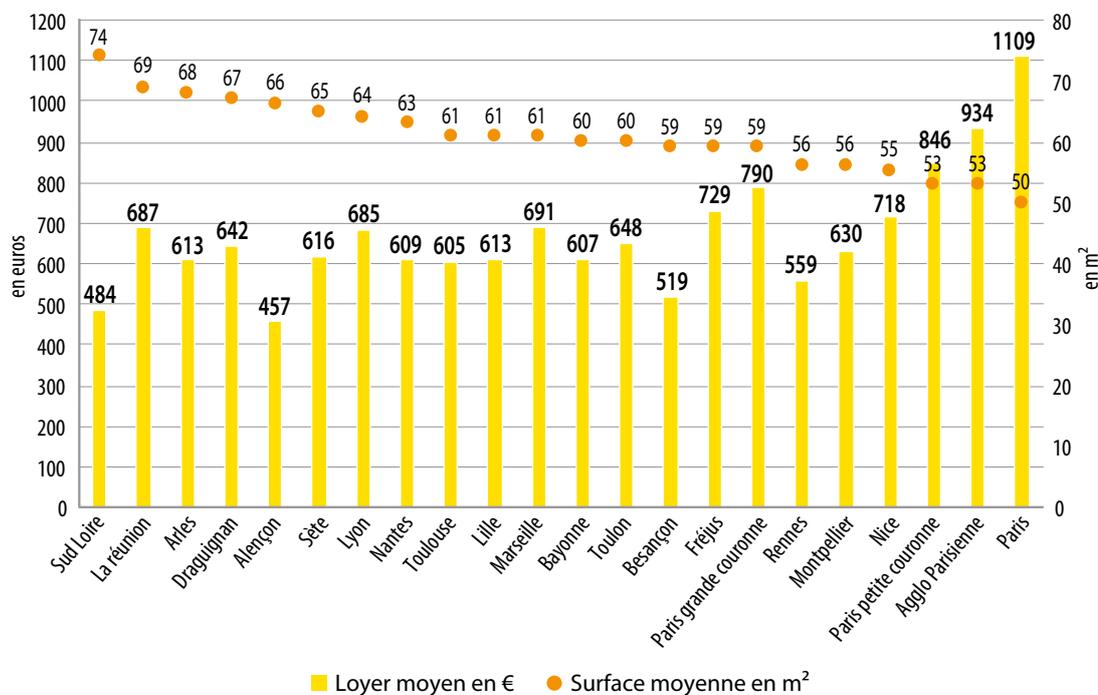
Le marché locatif du Sud Loire proche Haute-Loire se situe parmi les plus abordables, avec des niveaux de loyers proches de ceux observés sur le territoire d'Alençon (illustration n°8).

Illustration n°8  
Loyers moyens en €/m<sup>2</sup> hors charges en 2014

OLL (noms des villes centres)	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Paris	22	18,7	16,4	15,3
Nice	16,9	14	12,1	11,4
Marseille	15,3	12,5	11,1	10,2
Montpellier	15,4	12,1	10,3	9,7
Lyon	14,1	11,6	10,3	9,9
Bayonne	14,4	11,7	9,8	9,1
Rennes	14,4	11,1	9,3	8,7
Toulouse	13,9	11	9,6	8,6
Nantes	13,2	11	9,4	8,5
Sète	12,7	10,7	9,4	8,8
Arles	14,1	10,3	9,1	8,6
Besançon	12,4	9,7	8,4	7,7
Alençon	10	8,3	7,2	6,7
<b>Saint-Etienne</b>	<b>8,6</b>	<b>7,3</b>	<b>6,7</b>	<b>6,2</b>

Source : OLAP ; Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Illustration n°9  
Loyer mensuel hors charges et surface en 2014 par OLL



Sources : OLAP ; Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

L'OLL du Sud Loire proche Haute-Loire se démarque avec le loyer moyen le plus bas (484€/mois) en comparaison aux autres OLL (illustration n°9).

La surface moyenne du logement est la plus élevée (74m²). Structurellement, le parc locatif privé est de grande taille (pour rappel, 65% des logements de l'OLL ont 3 pièces et plus).

Un locataire peut donc occuper un grand logement en versant un loyer maîtrisé.

La corrélation entre taille du logement et niveau de loyer se vérifie ici. Loyer bas et grande surface de logement contribuent à un niveau faible de loyer en €/m².

## 4-4- Les principaux facteurs qui influencent le niveau des loyers

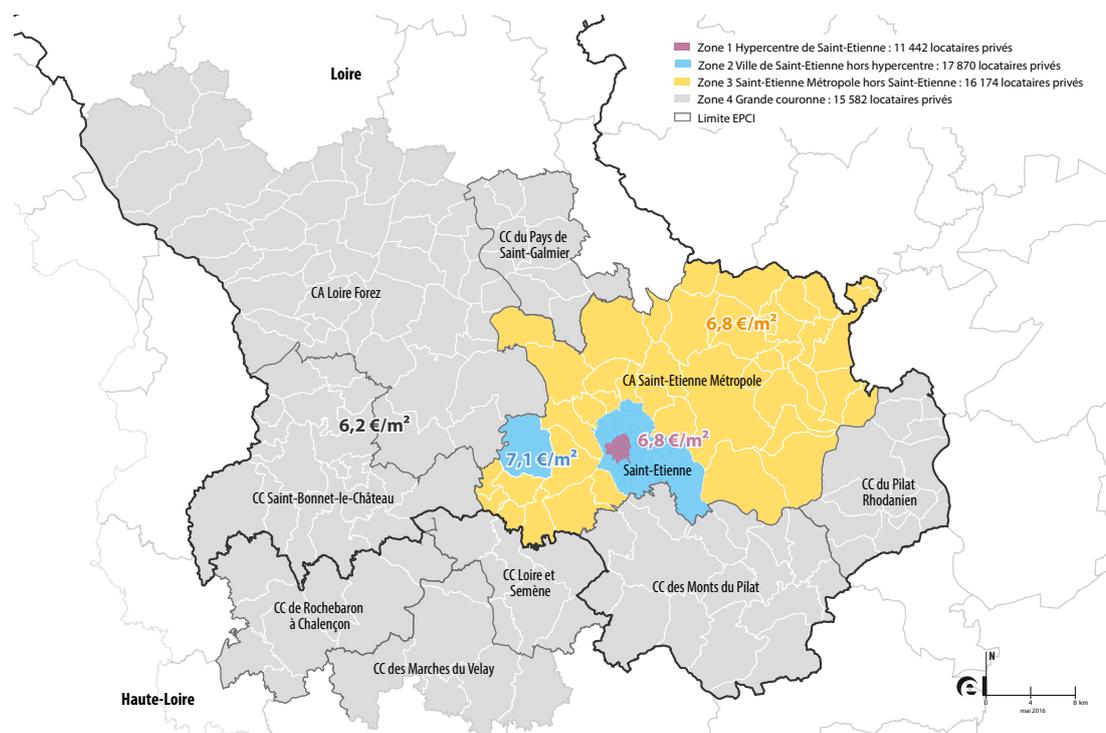
### 4-4-1- La localisation : des niveaux de loyers différenciés entre l'agglomération stéphanoise et la grande couronne

Saint-Etienne hors hyper-centre observe le loyer médian le plus élevé à 7,1€/m², alors que l'hyper-centre et l'agglomération hors Saint-Etienne ont tous deux un niveau de loyer médian inférieur (6,8€/m²) (illustration n°10 et carte de l'hyper-centre en annexe).

Ainsi, contrairement à d'autres cœurs de villes (Toulouse, Nancy, Nantes, Montpellier, ...), l'hyper-centre de Saint-Etienne n'est pas le secteur le plus cher, probablement lié en partie à une représentation plus forte de T3-T4 que de T1 plus chers au m², à une faible attractivité résidentielle par rapport à la couronne, à un parc globalement plus ancien ainsi qu'à une vacance forte (15% de vacance dans l'hyper-centre contre 12% dans la ville de Saint-Etienne).

La grande couronne rassemble des secteurs urbains, périurbains et ruraux où la propriété individuelle est plus valorisée que le locatif privé, ce qui peut expliquer un niveau bas de loyer (6,2€/m²).

Illustration n°10  
Les loyers médians en €/m<sup>2</sup> hors charges selon la localisation



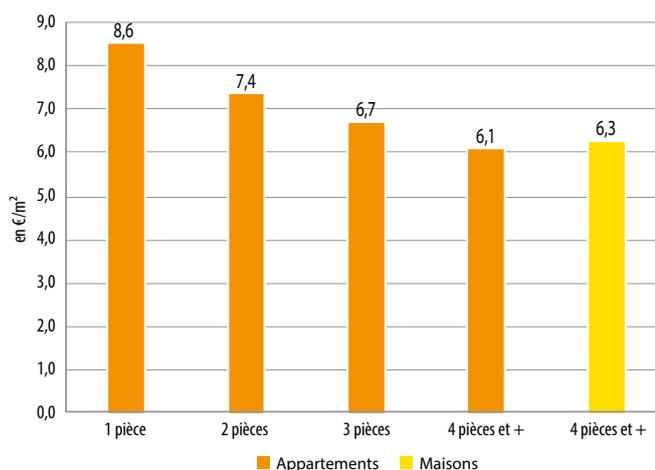
Source : epures

#### 4-4-2- La taille du logement : des loyers inversement proportionnels au nombre de pièces

Le loyer en €/m<sup>2</sup> diminue lorsque le nombre de pièces augmente (illustration n°11). Alors que le loyer médian est de 6,1 €/m<sup>2</sup> pour un appartement de 4 pièces et plus, il s'élève à 8,6 €/m<sup>2</sup> pour un appartement d'une seule pièce, soit un écart de 2,5 €/m<sup>2</sup>.

A noter que l'écart de niveau de loyer en fonction du nombre de pièces est réduit dans Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne. Un logement T2 est seulement 1,09 fois plus cher qu'un T4, contre 1,27 fois plus cher dans Saint-Etienne hypercentre (cf. annexe).

Illustration n°11  
Loyers médians en €/m<sup>2</sup> hors charges, par nombre de pièces



Sources : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

A noter d'après les professionnels que les grands logements sont de plus en plus occupés par des étudiants pour une colocation.

### 4-4-3- L'ancienneté d'emménagement : un loyer de relocation proche de celui d'un locataire stable

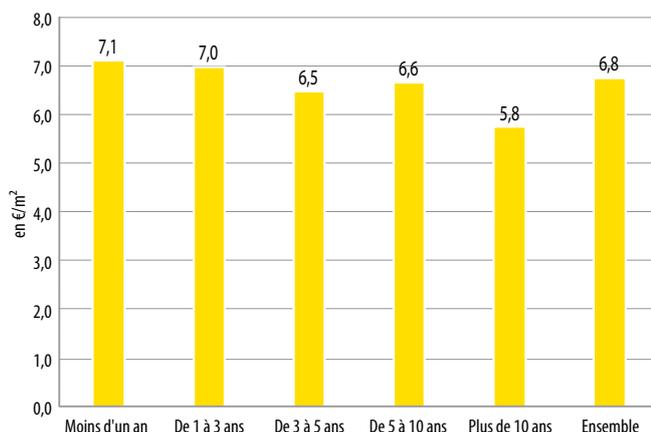
Le loyer à la relocation<sup>4</sup> (moins d'1 an) est de 7,1 €/m<sup>2</sup> tous logements confondus (illustration n°12). Ce niveau de loyer est faible en comparaison à d'autres agglomérations françaises disposant d'un OLL : agglomération d'Alençon 7,4€/m<sup>2</sup>, agglomération de Besançon 9,6€/m<sup>2</sup>, agglomérations de Rennes et de Toulouse 10,7€/m<sup>2</sup>, agglomération de Nantes 10,8€/m<sup>2</sup>.

Le loyer à la relocation et le loyer versé par les locataires installés entre 1 à 3 ans sont sensiblement les mêmes. Il n'y a pas de réel saut à la relocation. Le propriétaire bailleur n'obtient pas du nouveau locataire un loyer en nette progression. Cela traduit une détente du marché locatif privé. Cette situation est



© epures

Illustration n°12  
Loyers médians en €/m<sup>2</sup> hors charges selon l'ancienneté d'emménagement dans le Sud-Loire proche Haute-Loire, en 2014



Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

susceptible de se retrouver dans d'autres agglomérations au marché détendu, et également dans des agglomérations en zone tendue où l'évolution des loyers au changement de locataire est plafonnée à celle de l'Indice de référence des loyers (IRL)<sup>5</sup> (et ce d'autant plus que l'indice est plutôt stable).

Le constat est à nuancer selon les zones observées. La situation de marché détendue est particulièrement prégnante dans la ville de Saint-Etienne où le loyer de relocation est inférieur au loyer des locataires en place depuis 1 à 3 ans (-0.50€/m<sup>2</sup> dans Saint-Etienne hyper-centre, -0.20€/m<sup>2</sup> dans Saint-Etienne hors hyper-centre). Cette situation est confirmée par les professionnels. Elle s'explique par une offre plus importante que la demande et donc par une position favorable pour le locataire.



© epures

Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne observe un loyer de relocation seulement de +0.10€/m<sup>2</sup> plus cher que les loyers des locataires en place depuis 1 à 3 ans.

A l'opposé, la grande couronne enregistre un loyer de relocation supérieur au loyer des locataires en place depuis 1 à 3 ans, de +0.90€/m<sup>2</sup>. Le marché reste pour autant détendu avec un loyer médian relativement bas (6,2€/m<sup>2</sup>) (cf. annexe).

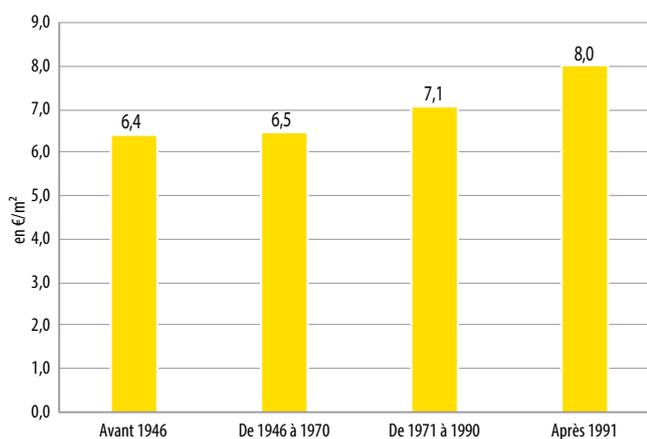
<sup>4</sup>Le loyer de relocation ou dit « de marché » est le loyer versé par le locataire installé depuis moins d'1 an dans le logement. Ce loyer est un bon indicateur du marché locatif privé. Il donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec les autres niveaux de loyers permet de mesurer les tensions sur le marché.  
<sup>5</sup>Depuis 2012, le plafonnement des loyers à la relocation est applicable par décret annuel sur toutes les zones tendues – décret n°2015-931 du 29 juillet 2015.

#### 4-4-4- La date de construction : des loyers plus élevés dans les logements plus récents

La période de construction du logement influe sur le niveau de loyer (illustration n°13). Les logements les plus récents sont les plus chers : 8€/m<sup>2</sup> pour les logements construits après 1991, soit 1,25 fois plus chers que les logements construits avant 1946 (6,4€/m<sup>2</sup>). 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 impactent le niveau de loyer à la baisse.

Dans le détail par zones de l'Oll, le parc le plus récent dans l'hyper-centre de Saint-Etienne observe un loyer médian plus élevé à 9€/m<sup>2</sup> (cf. annexe).

Illustration n°13  
Loyers médians en €/m<sup>2</sup> hors charges des logements, selon la période de construction



Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014



© epures

## 5- Annexes : les données complémentaires

### 5-1- Niveaux de loyer selon la taille du logement

Périmètre d'observation global	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	8,6 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	33 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	7,5 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	8,5 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	10,0 €/m <sup>2</sup>	8,6 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	215	556	812	651	2 234
<b>Maisons</b>					
Loyer moyen	n.s	n.s	505 €	685 €	622 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	74 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	390 €	540 €	470 €
Loyer médian	n.s	n.s	470 €	675 €	619 €
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	630 €	800 €	770 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	3	17	56	188	264
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	8,7 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	33 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	7,6 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	8,6 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	10,1 €/m <sup>2</sup>	8,6 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	212	539	756	463	1 970

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Hyper-centre de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	8,8 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	31 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	7,5 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	9,0 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	10,7 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	86	166	186	99	537
<b>Maisons</b>					
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 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
<i>Nb d'enquêtes</i>	0	0	1	5	6
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	8,8 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	31 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	7,5 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	9,0 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	10,7 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	86	166	185	94	531

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Ville de Saint-Etienne hors hyper-centre	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	8,7 €/m <sup>2</sup>	7,6 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	34 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	7,6 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	8,6 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	9,7 €/m <sup>2</sup>	8,7 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	97	224	306	250	877
<b>Maisons</b>					
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 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
<i>Nb d'enquêtes</i>	0	2	4	29	35
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	8,7 €/m <sup>2</sup>	7,6 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	34 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	7,6 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	8,6 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	9,7 €/m <sup>2</sup>	8,7 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	97	222	302	221	842

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

SEM hors Ville de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	n.s	7,0 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	n.s	54 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	5,5 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	n.s	7,0 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	8,3 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	19	106	203	177	505
<b>Maisons</b>					
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	754 €	680 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	109 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	600 €	540 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	782 €	648 €
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	905 €	850 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	0	3	16	67	86
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	n.s	7,1 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	n.s	54 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	5,7 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	n.s	7,2 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	8,3 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	19	103	187	110	419

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Grande couronne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	n.s	7,3 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	n.s	48 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	5,0 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	n.s	7,2 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	8,7 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	13	60	117	125	315
<b>Maisons</b>					
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	641 €	589 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	114 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	505 €	460 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	650 €	600 €
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	750 €	733 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	3	12	35	87	137
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	n.s	n.s	6,3 €/m <sup>2</sup>	n.s	6,3 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	71 m <sup>2</sup>	n.s	69 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	5,1 €/m <sup>2</sup>	n.s	5,4 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	n.s	n.s	6,1 €/m <sup>2</sup>	n.s	6,3 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	7,7 €/m <sup>2</sup>	n.s	7,7 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	10	48	82	38	178

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

## 5-2- Niveaux de loyer selon l'année de construction

Périmètre d'observation global	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	6,2 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	73 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,5 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,6 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	9,1 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	872	489	491	382	2 234
<b>Maisons</b>					
Loyer moyen	516 €	n.s	n.s	768 €	622 €
Surface habitable moyenne	94 m <sup>2</sup>	n.s	n.s	105 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	362 €	n.s	n.s	650 €	470 €
Loyer médian	500 €	n.s	n.s	750 €	619 €
3 <sup>e</sup> quartile	639 €	n.s	n.s	850 €	770 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	95	37	44	88	264
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	6,3 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	69 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,6 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,6 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	777	452	447	294	1 970

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Hyper-centre de Saint-Etienne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	6,3 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	n.s	8,3 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	71 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	n.s	62 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,8 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	n.s	7,6 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,7 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	n.s	9,0 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,8 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	n.s	10,0 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	352	65	49	71	537
<b>Maisons</b>					
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 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
<i>Nb d'enquêtes</i>	3	1	1	1	6
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	n.s	8,5 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	n.s	60 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,8 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	n.s	7,7 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,7 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	n.s	9,0 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,8 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	n.s	10,0 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	349	64	48	70	531

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Ville de Saint-Etienne hors hyper-centre	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	63 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,1 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	7,0 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,9 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	9,5 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	191	286	311	89	877
<b>Maisons</b>					
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 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
<i>Nb d'enquêtes</i>	8	5	4	18	35
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	62 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,1 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	7,0 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	8,6 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,9 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	9,8 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	183	281	307	71	842

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

SEM hors Ville de Saint-Etienne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	6,3 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	75 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,5 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,4 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	9,3 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	202	80	96	127	505
<b>Maisons</b>					
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	680 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	98 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	540 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	648 €
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	850 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	30	9	23	24	86
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	6,3 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	73 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,5 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,3 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	172	71	73	103	419

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Grande couronne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	5,5 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	n.s	7,1 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	80 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	n.s	86 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	4,6 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	n.s	6,2 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	5,6 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	n.s	7,2 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,1 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	n.s	8,5 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	127	58	35	95	315
<b>Maisons</b>					
Loyer moyen	482 €	n.s	n.s	n.s	589 €
Surface habitable moyenne	97 m <sup>2</sup>	n.s	n.s	n.s	101 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	335 €	n.s	n.s	n.s	460 €
Loyer médian	500 €	n.s	n.s	n.s	600 €
3 <sup>e</sup> quartile	611 €	n.s	n.s	n.s	733 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	54	22	16	45	137
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	5,9 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	7,2 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	n.s	n.s	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,1 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	6,3 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,0 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	7,2 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,2 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	8,9 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	73	36	19	50	178

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

## 5-3- Niveaux de loyer selon la date d'emménagement du locataire

Périmètre d'observation global	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Loyer moyen	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	69 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,0 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	4,8 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	7,1 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,3 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>	7,6 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	813	523	290	195	413	2 234
<b>Maisons</b>						
Loyer moyen	669 €	n.s	n.s	n.s	n.s	622 €
Surface habitable moyenne	96 m <sup>2</sup>	n.s	n.s	n.s	n.s	100 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	550 €	n.s	n.s	n.s	n.s	470 €
Loyer médian	675 €	n.s	n.s	n.s	n.s	619 €
3 <sup>e</sup> quartile	850 €	n.s	n.s	n.s	n.s	770 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	89	47	48	39	41	264
<b>Appartements</b>						
Loyer moyen	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	64 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	7,1 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,1 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	724	476	242	156	372	1 970

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Hyper-centre de Saint-Etienne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Loyer moyen	6,7 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	n.s	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	64 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	n.s	79 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	n.s	5,1 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,9 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	n.s	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	7,9 €/m <sup>2</sup>	9,1 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	n.s	7,8 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	228	131	68	44	66	537
<b>Maisons</b>						
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 <sup>er</sup> 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 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
<i>Nb d'enquêtes</i>	4	0	1	0	1	6
<b>Appartements</b>						
Loyer moyen	6,8 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	n.s	5,9 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	62 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	n.s	78 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	n.s	5,1 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,9 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	n.s	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,0 €/m <sup>2</sup>	9,1 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	n.s	7,8 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	224	131	67	44	65	531

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Ville de Saint-Etienne hors hyper-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
<b>Ensemble</b>						
Loyer moyen	7,2 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	58 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,4 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	288	191	97	74	227	877
<b>Maisons</b>						
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 <sup>er</sup> 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 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
<i>Nb d'enquêtes</i>	12	5	8	3	7	35
<b>Appartements</b>						
Loyer moyen	7,2 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	57 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,3 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	276	186	89	71	220	842

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, eures, 2014

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
<b>Ensemble</b>						
Loyer moyen	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	n.s	5,9 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	75 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	n.s	78 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,0 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	n.s	4,8 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	n.s	6,3 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,1 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	n.s	7,3 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	186	137	81	34	67	505
<b>Maisons</b>						
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	680 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	98 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	540 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	648 €
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	850 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	27	19	18	13	9	86
<b>Appartements</b>						
Loyer moyen	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	n.s	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	73 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	n.s	78 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	6,0 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	n.s	5,0 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	n.s	5,7 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,0 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	n.s	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	159	118	63	21	58	419

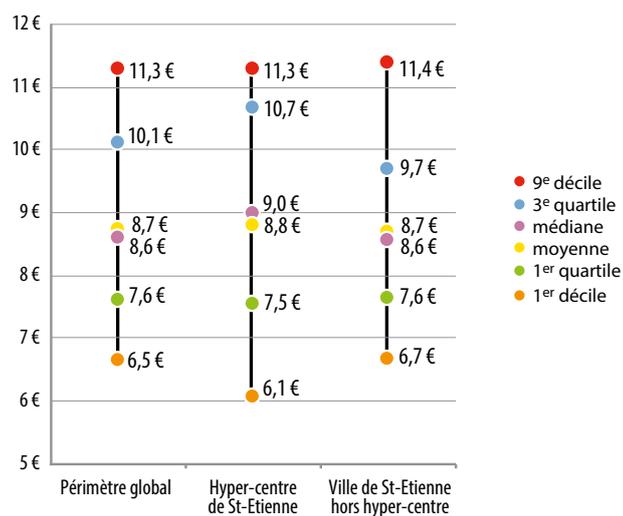
Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, eures, 2014

Grande couronne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Loyer moyen	6,8 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	5,1 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	76 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	n.s	n.s	83 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,9 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	3,8 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	7,1 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	5,3 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,4 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	7,2 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	111	64	44	43	53	315
<b>Maisons</b>						
Loyer moyen	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	589 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	101 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	460 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	600 €
3 <sup>e</sup> quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	733 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	46	23	21	23	24	137
<b>Appartements</b>						
Loyer moyen	6,7 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	n.s	n.s	6,3 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	63 m <sup>2</sup>	n.s	n.s	n.s	n.s	69 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	5,9 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	n.s	n.s	5,4 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	7,1 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	n.s	n.s	6,3 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	8,3 €/m <sup>2</sup>	n.s	n.s	n.s	n.s	7,7 €/m <sup>2</sup>
<i>Nb d'enquêtes</i>	65	41	23	20	29	178

Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

## 5-4- Dispersion des loyers des appartements par taille et zone

Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> par zone pour les appartements en T1



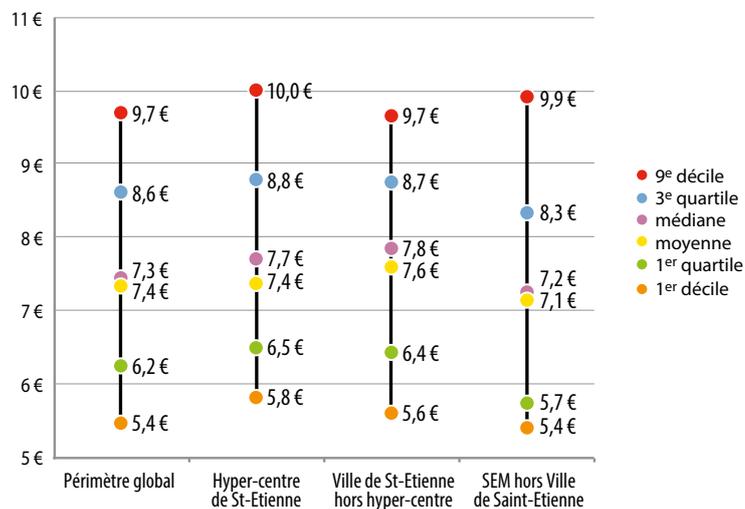
Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

### Note de lecture

*Exemple pour les appartements d'une pièce dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire :*

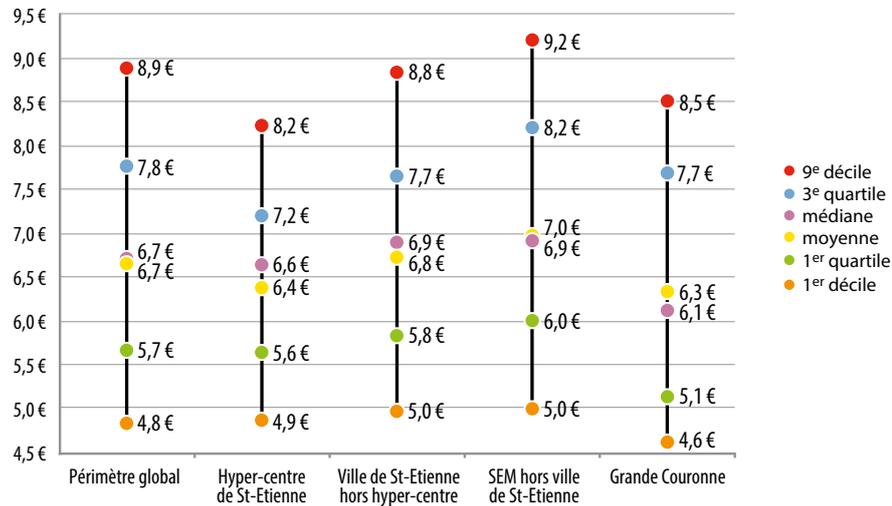
- Le loyer moyen est de 8,7€/m<sup>2</sup>,
- Le loyer médian est de 8,6€/m<sup>2</sup>,
- Un appartement sur dix a un loyer inférieur à 6,5€/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> décile),
- Un appartement sur quatre a un loyer inférieur à 7,6€/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile),
- Un appartement sur quatre a un loyer supérieur à 10,1€/m<sup>2</sup> (3<sup>e</sup> quartile),
- Un appartement sur dix a un loyer supérieur à 11,3€/m<sup>2</sup> (9<sup>e</sup> décile).

Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> par zone pour les appartements en T2



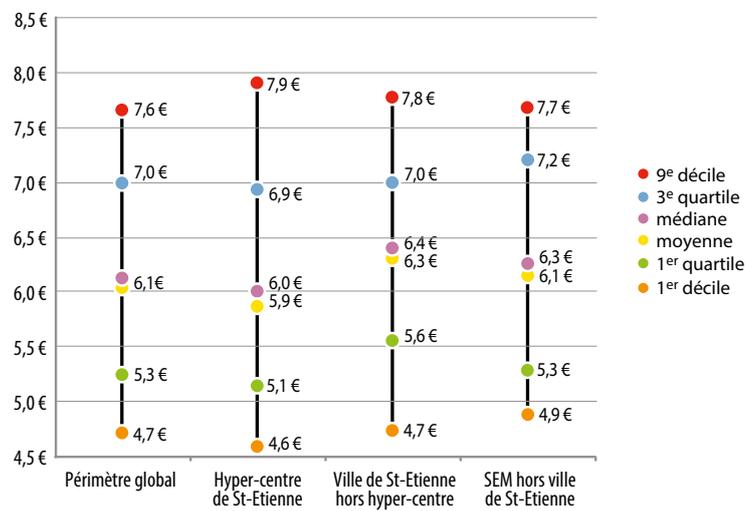
Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> par zone pour les appartements en T3



Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

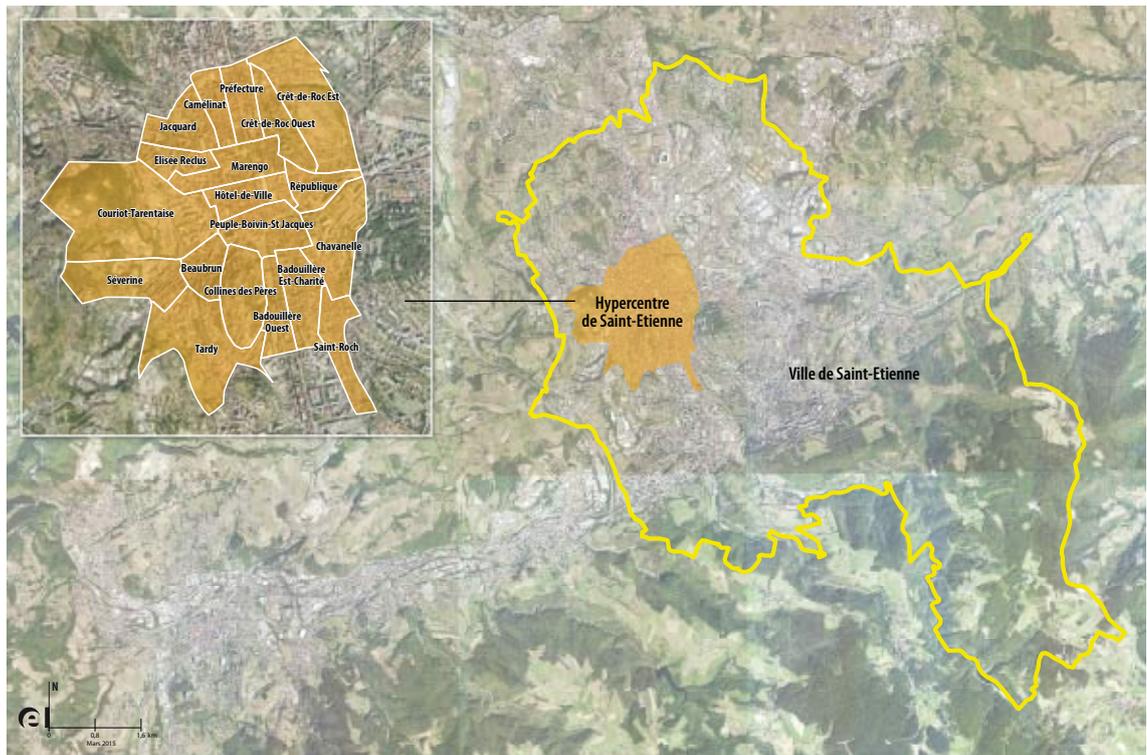
Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> par zone pour les appartements en T4



Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2014

## 5-5- Carte de l'hyper-centre de la ville de Saint-Etienne

Périmètre OLL de l'hyper-centre de Saint-Etienne



Source : epures

## En partenariat avec :

**Saint-Étienne**  
-EPA-SAINTE-ÉTIENNE-



Avec la contribution de l'ADIL42, la Communauté de Communes du Pays de Saint-Bonnet-le-Château, la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien, la Communauté de Communes des Monts du Pilat, le Scot du Pays de la Jeune Loire et ses rivières.

## A retenir

En 2014, dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, le loyer médian d'un logement privé est de 6,8€/m<sup>2</sup> (hors charges). Le loyer médian de relocation s'élève à 7,1€/m<sup>2</sup> (hors charges). Ces niveaux de loyers sont en-dessous de ceux observés dans les autres OLL. Ils varient en fonction des nombreuses caractéristiques du logement (localisation, taille, période de construction, ancienneté d'emménagement).



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

Directeur de la publication : Frédéric Bossard  
Réalisation et mise en page : epures  
Cartographie : epures  
ISSN en cours