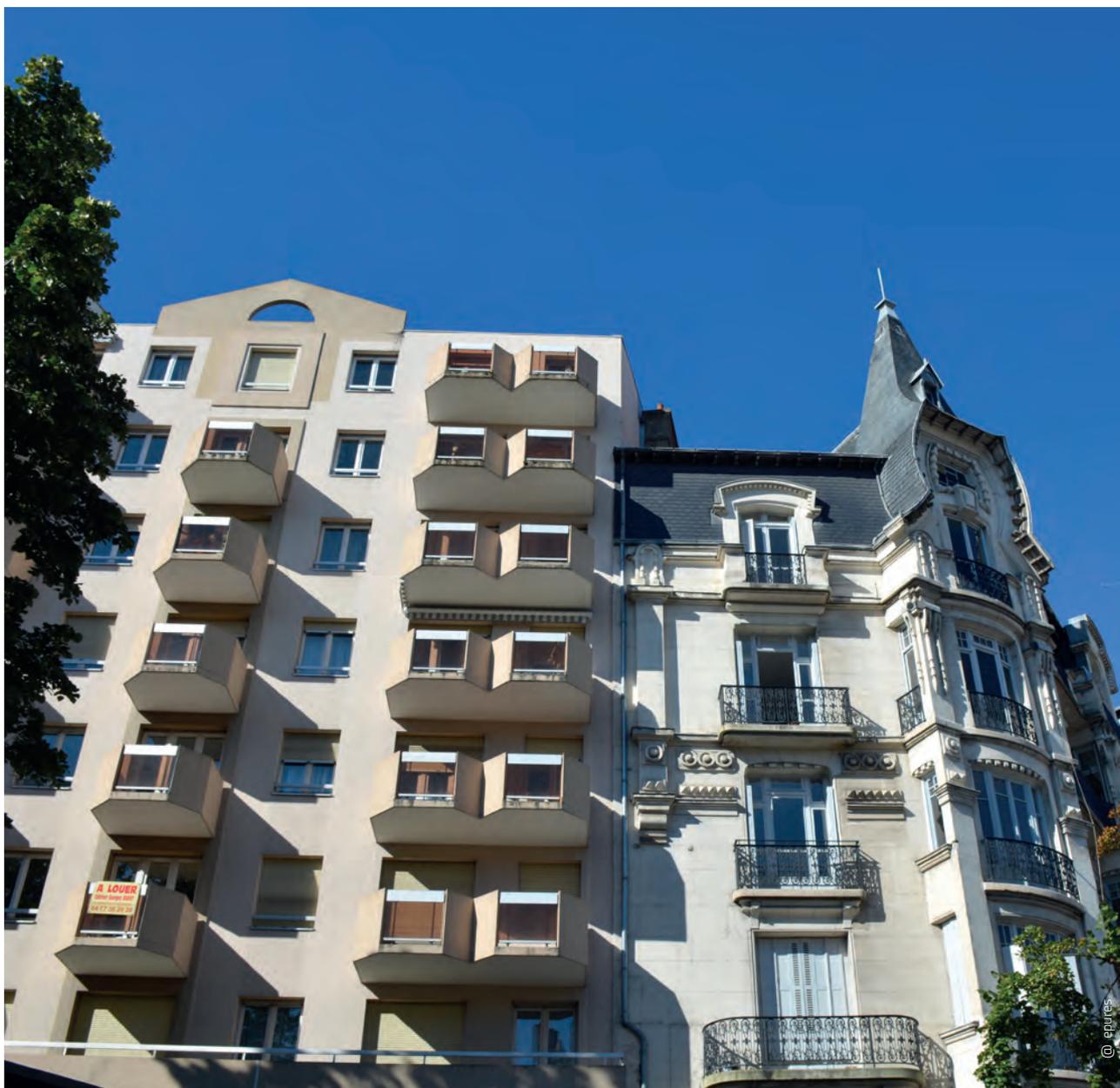


## AU SOMMAIRE

L'ENQUÊTE LOYER 2023	6
LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE EN 2023	7
APPREHENDER LE NOUVEAU ZONAGE DES NIVEAUX DE LOYER ACCESSIBLES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE	14
	30

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

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2023



**Marie-Laure  
VUITTENEZ**  
présidente de la  
commission  
consultative  
d'observation locale  
des loyers



L'Observatoire Local des Loyers (OLL) joue un rôle primordial sur le territoire Sud Loire, étendu à la proche Haute-Loire. En effet, sur ces territoires la question de l'adéquation des loyers par rapport à la qualité du parc immobilier et à la solvabilité des locataires est un enjeu majeur.

L'OLL permet de disposer de données fiables et comparables destinées à alimenter les réflexions des partenaires locaux et à les aider à ajuster leurs politiques publiques. Cet observatoire repose sur un partenariat continu avec les professionnels immobiliers locaux qui permet à cet observatoire de jouer pleinement son rôle.

Pour mémoire, sous l'impulsion du Ministère en charge du logement et à partir d'initiatives locales déjà impulsées par des acteurs locaux (ADIL, Agences d'urbanisme, collectivités locales, fédérations et syndicats de l'immobilier, acteurs du logement social, etc.) un réseau expérimental de 19 observatoires locaux des loyers, a été mis en place. Le territoire du Sud Loire et proche Haute-Loire a été retenu parmi ces sites pilotes, avec un dispositif porté par epures.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a défini un cadre d'agrément pour ces observatoires, précisé par des textes réglementaires d'applications, posant

ainsi les bases d'un dispositif national homogène et cohérent via la mise en place d'un réseau d'observatoires agréés par le Ministère du logement.

Les observatoires partagent ainsi les mêmes méthodes, diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux à la diversité des questions posées par leurs partenaires locaux.

L'observatoire du Sud Loire et de la proche Haute-Loire a obtenu son agrément par arrêté du Ministère le 24 février 2021. Depuis, tous les deux ans, lors des années impaires, l'OLL mène une enquête sur les loyers de son territoire. Essentielles, celles-ci démontrent la réalité du marché locatif local, offrant une photographie précise des pratiques en usage.

En 2024, l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire couvre un territoire regroupant cinq EPCI de la Loire et deux EPCI de la proche Haute-Loire, soit 233 communes, représentant environ 674 000 habitants.

En 2023 et 2024, les instances de l'OLL ont réfléchi à un nouveau zonage d'exploitation. Jusqu'alors basé sur un découpage administratif, ce zonage ne reflétait pas les typicités des territoires observés.

Ces dernières années plusieurs acteurs de l'OLL se sont interrogés sur l'utilité de cet observatoire pour orienter leur politique de l'habitat, ce qui a conduit à revoir le zonage et à adopter une logique iso-loyer telle que recommandée par l'ANIL et le Conseil

Scientifique. Plusieurs motivations ont conduit à cette révision :

- Une représentativité des résultats de l'OLL qui interrogeait, notamment au sein de la grande zone 4 qui regroupait les EPCI entourant la Métropole stéphanoise, ainsi que la ville de Saint-Étienne, initialement découpée en seulement deux zones, et la Métropole elle-même.

- L'impact du dispositif de défiscalisation Loc'Avantages, qui prend en référence les données de l'OLL quand il existe sur le territoire. Les résultats de l'OLL minoraient les niveaux de loyer pris en référence dans certains territoires, ce qui affectaient et impactaient à la baisse la sortie d'opérations.

C'est dans ce contexte que ce nouveau découpage iso-loyer a été validé en avril 2024 par la Commission consultative d'observation locale des loyers et par le Conseil d'administration d'epures.

Ainsi, le territoire d'observation est désormais découpé en 6 nouvelles zones, et les communes de Saint-Etienne, Saint-Chamond et Firminy sont elles-mêmes découpées à une échelle infra (selon les IRIS de l'INSEE).

Cette publication, pilotée par les membres de la commission, que j'ai l'honneur de présider, a pour vocation de rendre compte et mettre en perspective les résultats de l'enquête 2023 tout en espérant que cette analyse puisse alimenter les réflexions et les actions de chacun des acteurs concernés.

Je vous en souhaite une bonne lecture.

## PÉRIMÈTRES D'OBSERVATION : MÉTHODOLOGIE ET NOUVEAU ZONAGE

Jusqu'à présent, l'Observatoire local des loyers du Sud Loire proche Haute-Loire se basait sur un zonage « à dire d'experts », défini en 2013 avec les partenaires de l'Agence impliqués au sein de l'Observatoire. Pour plusieurs motivations présentées ci-dessus dans l'édito, ce zonage a été revu selon les préconisations de l'ANIL et du Comité scientifique des observatoires. Un zonage iso-loyer

- regroupant des zones homogènes en termes de loyer - déterminé à partir des données d'enquêtes collectées en 2021 et 2023 a été proposé par l'ANIL, discuté et validé en 2024 par la Commission consultative de l'Observatoire. **Ce nouveau zonage présente un découpage du territoire en 5 zones iso-loyer plus une 6<sup>e</sup> regroupant des communes et IRIS où les données 2023 sont insuffisantes voir absentes pour que l'OLL puisse s'exprimer.** Ce zonage pourra être amené à évoluer selon les prochaines collectes.

### LE CHOIX D'UN BON ZONAGE EST ESSENTIEL

Selon l'importance du parc locatif privé, le territoire d'observation est découpé en une ou plusieurs zones. Les zones idéales sont homogènes en termes de niveaux de loyer, toutes choses égales par ailleurs. Elles doivent aussi contenir suffisamment de logements pour respecter les règles de diffusion des données agrégées.

Les zones sont donc rarement des zones administratives préexistantes (PLH, zones d'habitat social...). Elles doivent être spécifiquement conçues pour l'observation des loyers privés.

Il est cependant difficile de les construire en l'absence d'informations fiables individuelles sur les loyers et, dans la plupart des cas, le zonage se fera en deux temps :

- la première année, utilisation d'un zonage a priori (préexistant ou non),
- la deuxième année, révision de ce zonage à l'aide de la première collecte par un traitement économétrique des données.

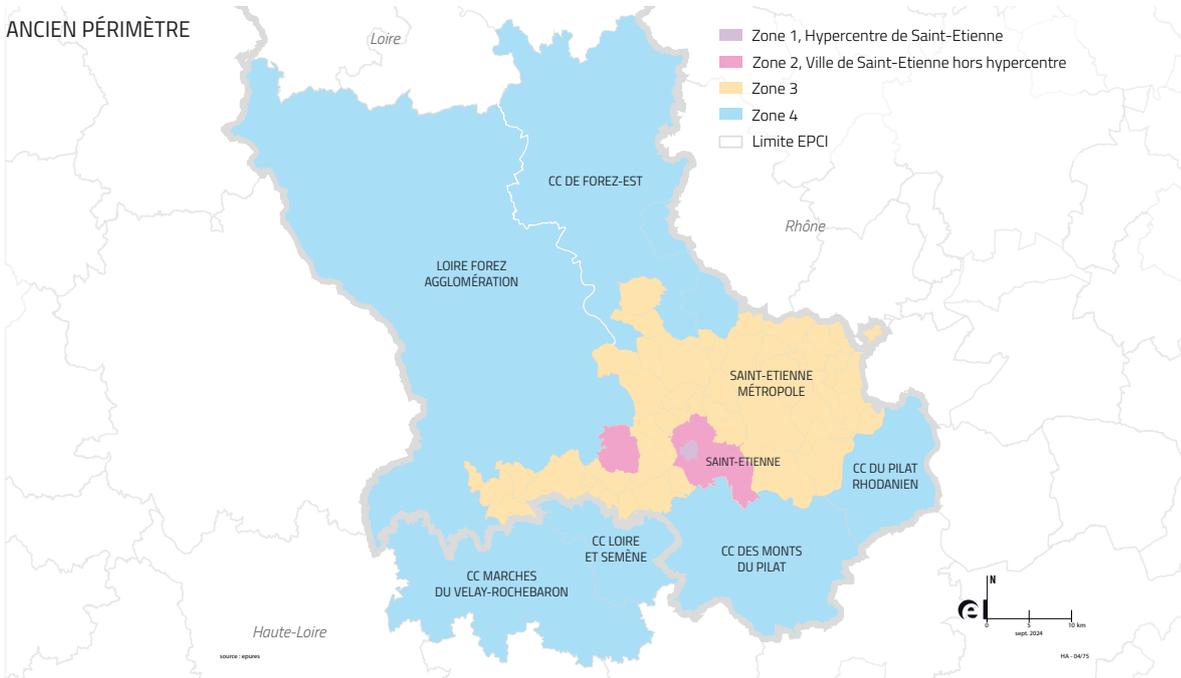
Une zone ne doit pas regrouper deux quartiers ayant des niveaux de loyer très différents.

Source : art. III.5 des prescriptions méthodologiques du Comité scientifique de l'observation des loyers



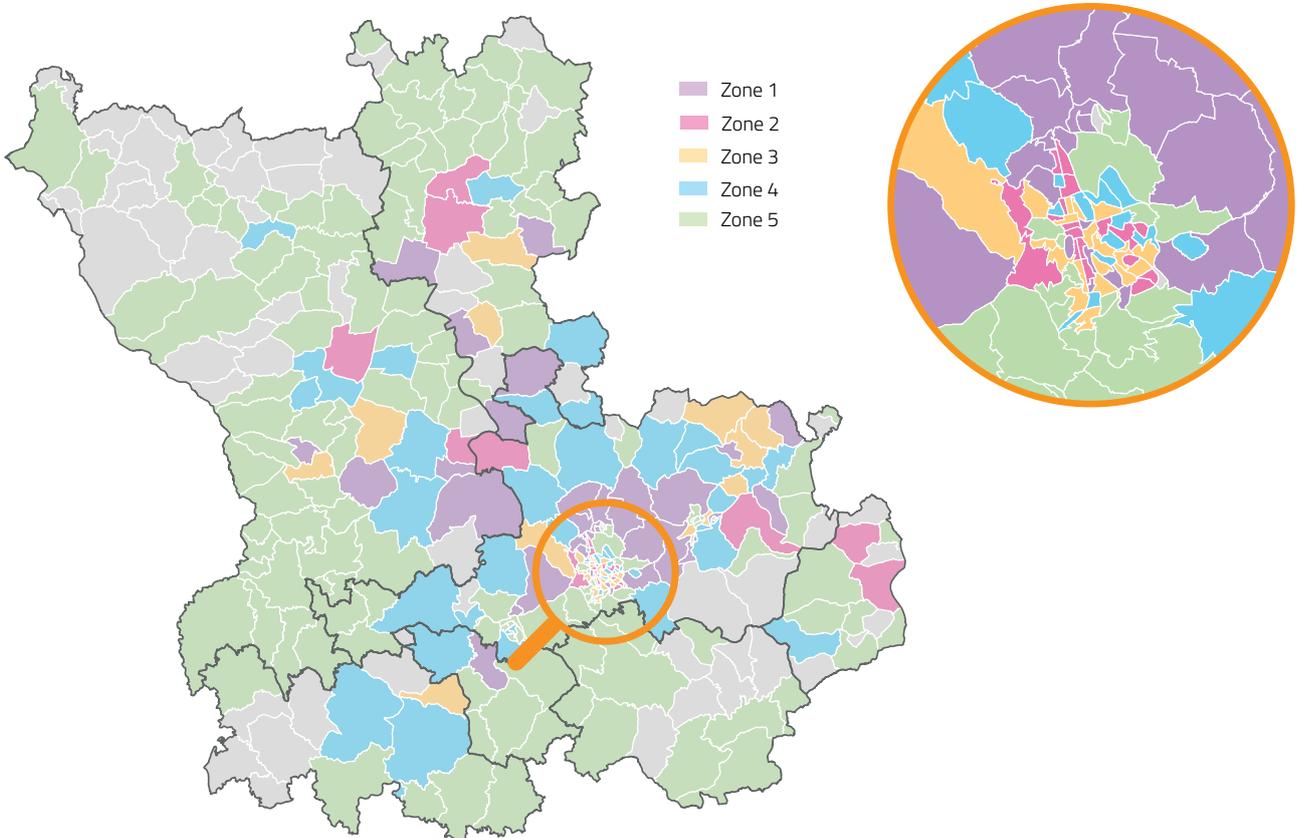
## AVANT

### ANCIEN PÉRIMÈTRE



## APRÈS

### LE NOUVEAU ZONAGE OLL



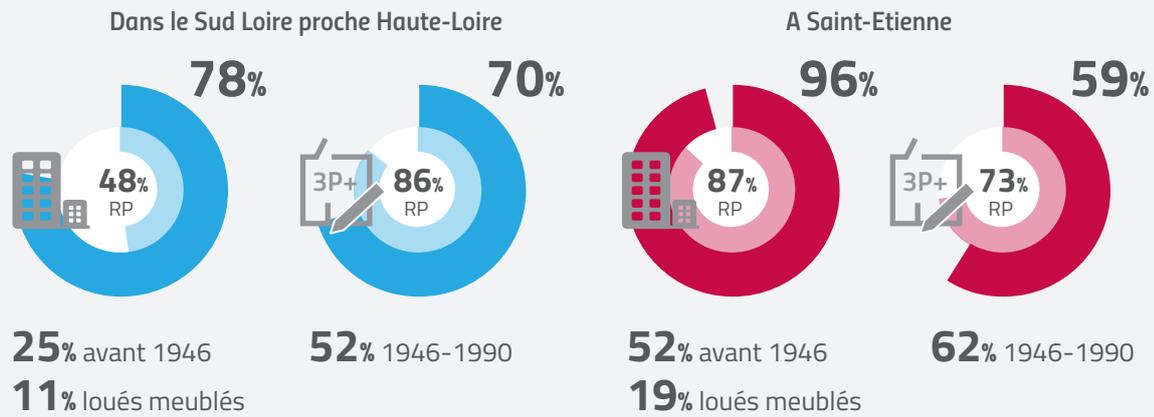
NB : la zone grisée regroupe les IRIS et communes où le nombre de données collectées en 2023 est nul ou insuffisant pour que l'OLL puisse s'exprimer.

## DONNÉES DE CADRAGE : LE PARC LOCATIF PRIVÉ<sup>1</sup> DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

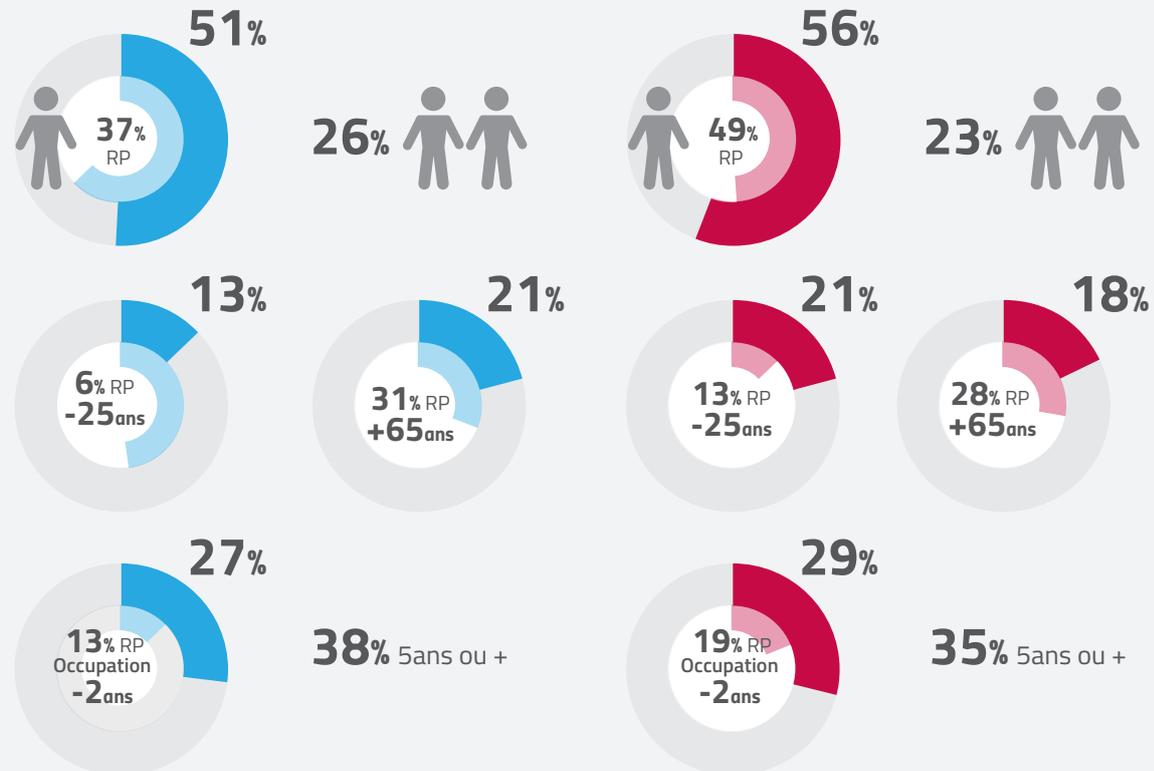
**64 044** logements locatifs privés, 22% des résidences principales

Dont **26 628** logements locatifs privés à **Saint-Etienne**, soit 31% des résidences principales de la commune et **42%** du **parc locatif privé** du Sud Loire proche Haute-Loire

### Les caractéristiques



### L'occupation<sup>2</sup>



Source : INSEE, fichier détail logement 2020, traitement epures

<sup>1</sup> Locatif privé non meublé sauf mention contraire

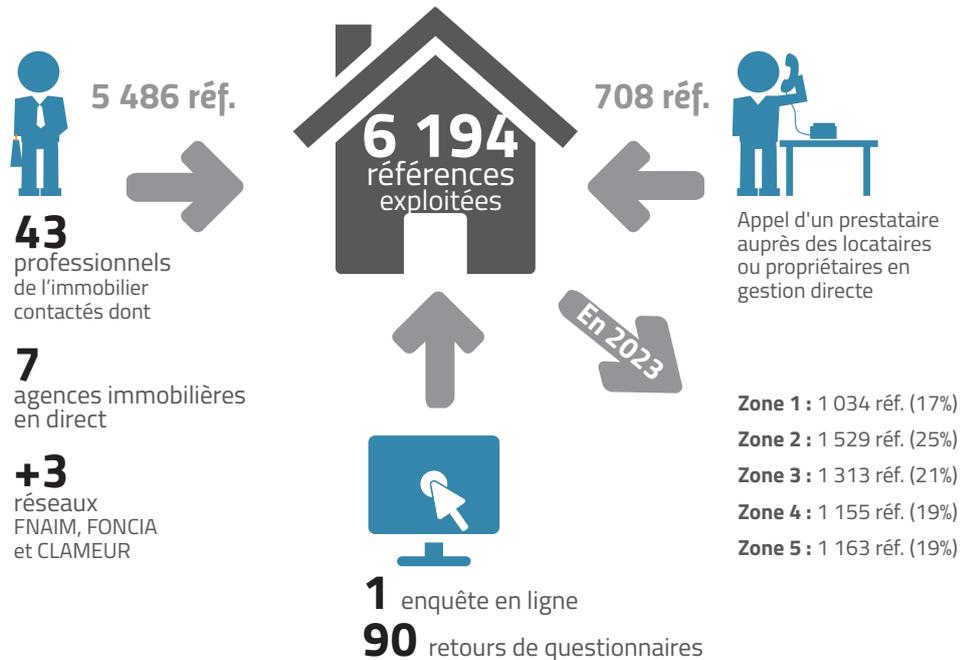
<sup>2</sup> Caractéristiques des ménages, âge de la personne référente du ménage

# I L'ENQUÊTE LOYER 2023

L'Observatoire Local des Loyers (OLL) Sud Loire proche Haute-Loire applique la méthode nationale commune de recueil et traitement de la donnée. L'enquête est ainsi réalisée auprès de différents professionnels locaux de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de bien, notaires...) et d'organismes institutionnels (ADIL 42-43, Action Logement, EPASE). En parallèle, un échantillon de locataires et de propriétaires-bailleurs, dont le logement est en gestion directe, est contacté par un prestataire spécialisé dans les études téléphoniques. Quelques locataires ou propriétaires bailleurs ont également renseigné l'enquête via un questionnaire mis en ligne sur le site internet d'epures et relayé auprès des collectivités couvertes par l'observatoire et les membres de la Commission consultative des loyers.

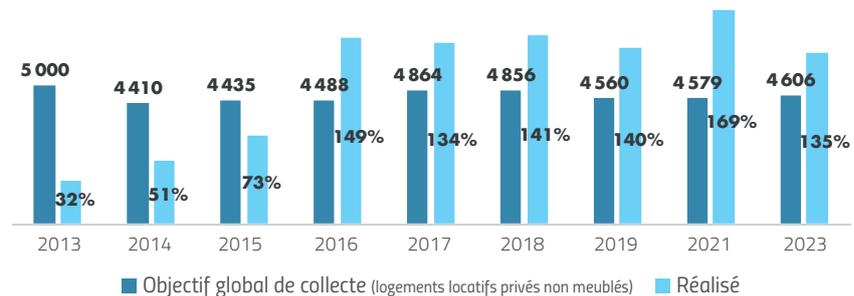
D'une année à l'autre, le **nombre de références** recueillies tend à **s'améliorer**, principalement du fait d'une visibilité plus grande du dispositif. Malgré tout, des améliorations sont encore attendues dans le process de collecte, en particulier sur les maisons (55% des objectifs initiaux atteints en gestion déléguée et 89% en gestion directe), plus généralement sur les grands logements (5 pièces ou plus - un peu plus de 70% des objectifs initiaux) et sur certains secteurs plutôt ruraux ou de montagne.

## LA COLLECTE DES DONNÉES 2023



Seuls les résultats établis à partir de 50 observations a minima sont présentés dans ce document. Les niveaux de loyer présentés dans la note s'entendent hors charges.

## OBJECTIFS ET RÉSULTATS DE COLLECTE



Source : ANIL, OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

# LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE EN 2023

## UN LOYER MÉDIAN<sup>1</sup> DE 7,5€/M<sup>2</sup> HORS CHARGES

Les niveaux de loyers des maisons s'échelonnent sur une gamme plus large que les loyers des appartements : 80% des loyers des maisons sont compris entre 4,7 et 10,0 €/m<sup>2</sup> (écart de 5,3 €/m<sup>2</sup>), 80% des loyers des appartements sont compris entre 5,5 et 10,3 €/m<sup>2</sup> (écart de 4,8 €/m<sup>2</sup>). Cela peut s'expliquer par une diversité plus importante des caractéristiques des maisons (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 légèrement inférieur à celui d'un appartement.

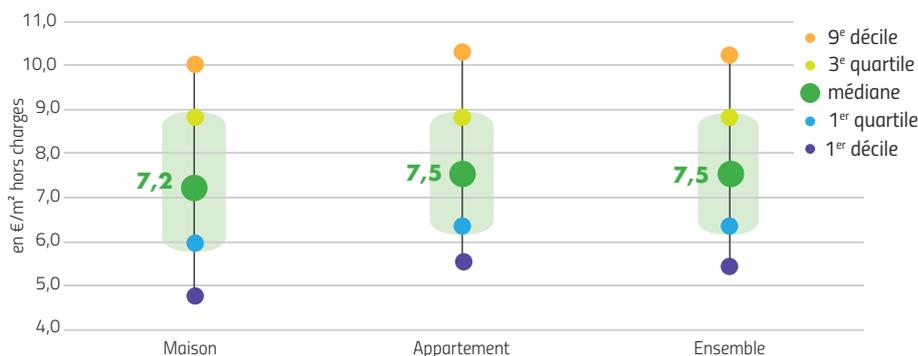


### LOYERS HORS CHARGES DANS LE SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2023

	Ensemble	Maisons	Appartements
Parc locatif privé <sup>2</sup>	64 044 (22% RP)	13 587 (21%)	50 098 (78%)
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>7,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,2 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,5 €/m<sup>2</sup></b>
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>
Loyer mensuel moyen (€)	533 €	697 €	491 €
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	73 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
<b>Nombre d'enquêtes</b>	<b>6 194</b>	<b>584</b>	<b>5 610</b>

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, eures, 2023

### LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA NATURE DU LOGEMENT EN 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, eures, 2023

#### Clé de lecture :

- 1<sup>er</sup> décile : valeur en dessous de laquelle se situent 10% des données étudiées
- 1<sup>er</sup> quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 75% des données étudiées
- Loyer médian : loyer au-dessous duquel se situent 50% des loyers
- 3<sup>e</sup> quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 75% des données étudiées
- 9<sup>e</sup> décile : valeur en dessous de laquelle se situent 90% des données étudiées

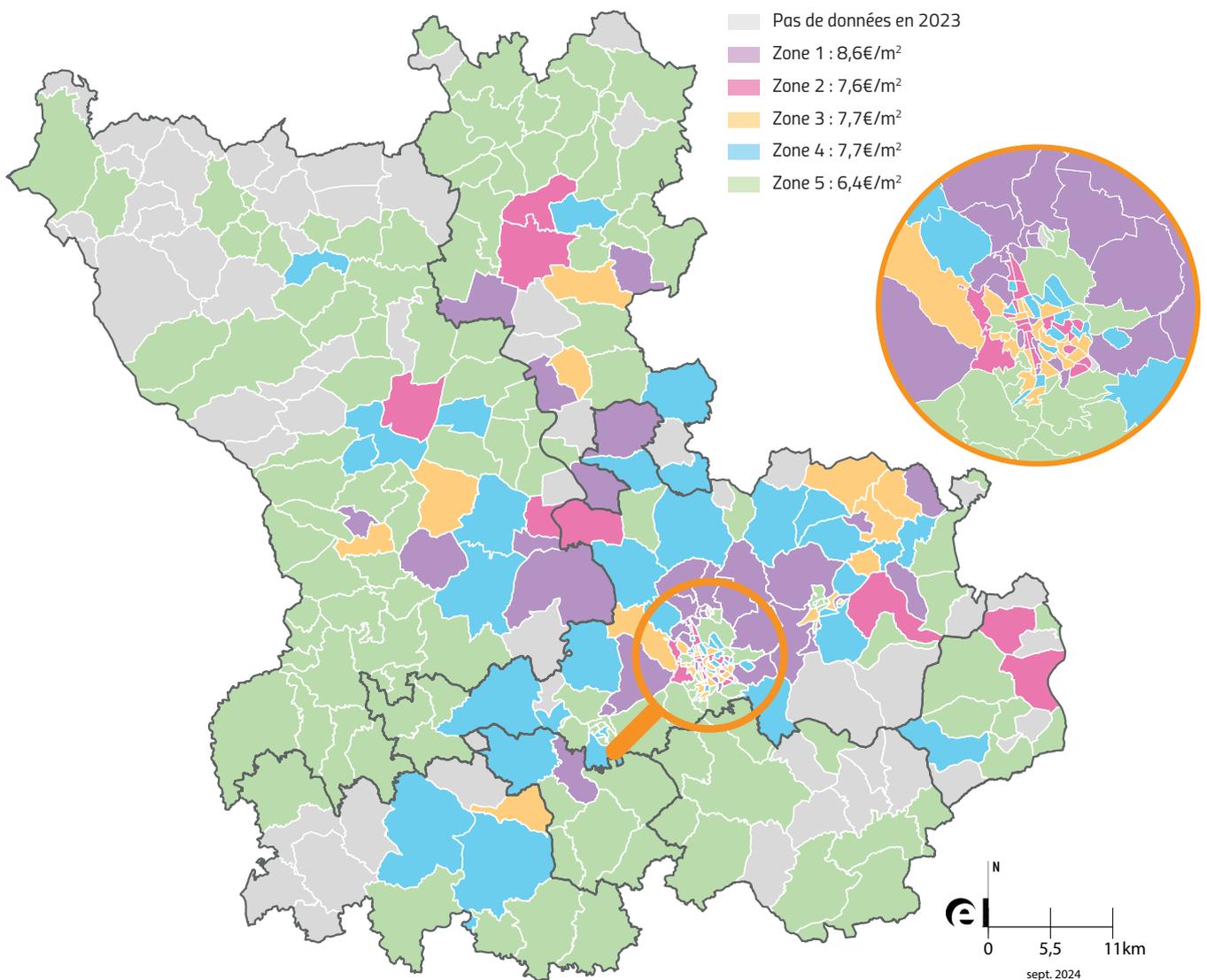
<sup>1</sup> Loyer médian : loyer au-dessus et au-dessous duquel se situent 50% des loyers. Comparée à la moyenne, la médiane donne une valeur plus réaliste des prix auxquels la plupart des gens sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

<sup>2</sup> INSEE, fichier détail 2020 INSEE, logements locatifs privés non meublés

## LES LOYERS PAR LOCALISATION

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Parc locatif privé <sup>3</sup>	11 056 (20% RP)	10 763 (30% RP)	10 548 (28% RP)	14 555 (21% RP)	16 655 (18% RP)
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,6 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,6 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,7 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,7 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6,4 €/m<sup>2</sup></b>
Loyer mensuel moyen (€)	613 €	518 €	502 €	537 €	502 €
Surface moyenne	72 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
<b>Nombre d'enquêtes</b>	<b>1 034</b>	<b>1 529</b>	<b>1 313</b>	<b>1 155</b>	<b>1 163</b>

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, zonage et loyers médians 2023

<sup>3</sup> INSEE, fichier détail 2020 INSEE, logements locatifs privés non meublés

Deux zones se démarquent, la zone 1 présentant des niveaux de loyer les plus hauts et la zone 5 présentant des niveaux de loyer les plus bas. L'écart entre les loyers médians de ces deux zones est de 2,2 €/m<sup>2</sup>. Comparativement à l'ensemble du territoire observé, le sud du département de la Loire et la proche Haute-Loire, le loyer médian de la zone 1 est supérieur de +1,1€/m<sup>2</sup> par rapport au loyer médian d'ensemble quand le loyer médian de la zone 5 est inférieur de -1,1€/m<sup>2</sup>.

Au sein des trois autres périmètres - zones 2, 3 et 4 - les niveaux des loyers observés en 2023 sont relativement proches des niveaux d'ensemble. La zone 3 se distingue légèrement par une gamme plus large de ses loyers,

DISPERSION DES LOYERS PAR ZONE D'OBSERVATION EN 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

5,1 €/m<sup>2</sup> d'écart entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>e</sup> décile (4,4 €/m<sup>2</sup> d'écart pour les zones 2 et 4) qui pourrait traduire une diversité plus importante des produits locatifs.

LES LOYERS PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT

La corrélation entre taille du logement et niveau de loyer est évidente. Les appartements d'1 pièce se démarquent nettement.

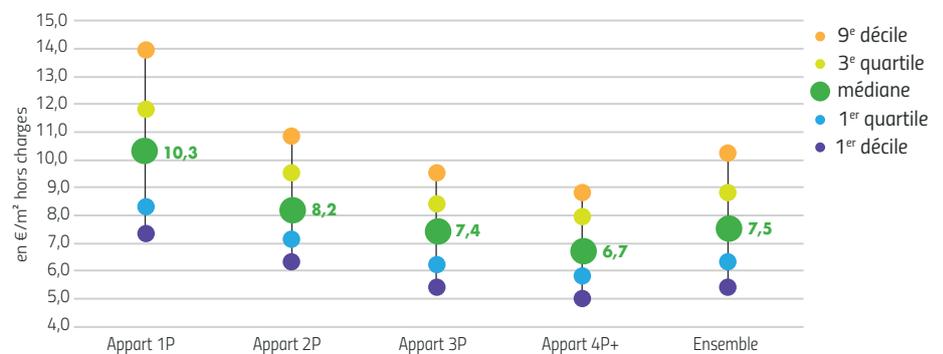
La différence entre le loyer médian d'un appartement d'1 pièce et d'un appartement de 2 pièces est de presque 2€ le m<sup>2</sup>, et de presque 3€ le m<sup>2</sup> entre 1 et 3 pièces.

Les loyers des petits logements, particulièrement les T1 ou studios, atteignent des niveaux hauts. La moitié a des loyers supérieurs à 10,3 €/m<sup>2</sup> et 10% ont des loyers supérieurs à 13,9 €/m<sup>2</sup>.

NB de pièces	Appart. 1P	Appart. 2P	Appart. 3P	Appart. 4P ou +
Parc locatif privé <sup>4</sup>	3 607 (7%)	14 397 (29%)	19 291 (39%)	12 803 (26%)
Loyer médian	10,3 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer mensuel moyen	323 €	399 €	504 €	623 €
Surface moyenne	33 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
Nombre d'enquêtes	707	1 789	2 001	1 113

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA TAILLE DU LOGEMENT EN 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

<sup>4</sup>INSEE, fichier détail 2020 INSEE, logements locatifs privés non meublés

## LES LOYERS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Époques	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Parc locatif privé <sup>5</sup>	15 903 (25%)	17 632 (27%)	15 513 (24%)	7 841 (12%)	7 154 (11%)
<b>Loyer médian</b>	<b>7,1 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,9 €/m<sup>2</sup></b>	<b>8,8 €/m<sup>2</sup></b>
Loyer mensuel moyen	501 €	500 €	517 €	601 €	693 €
Surface moyenne	72 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>2 928</b>	<b>1 354</b>	<b>841</b>	<b>279</b>	<b>792</b>

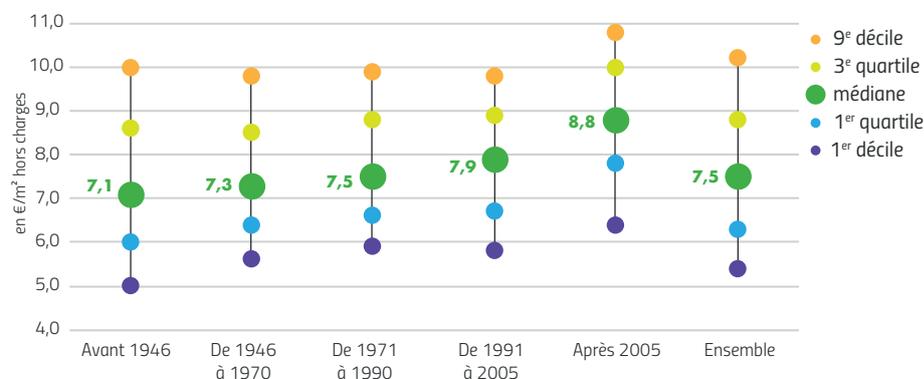
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

Plus le logement est récent et plus son niveau de loyer médian est élevé.

Les logements construits après 2005 se démarquent plus particulièrement avec une médiane à 8,8 €/m<sup>2</sup>, soit 1,3€ le m<sup>2</sup> supérieur au loyer médian d'ensemble et presque 1 € le m<sup>2</sup> d'écart avec la période précédente (1991-2005).

Les logements construits avant 1946 montrent le loyer médian le plus faible mais une gamme de loyers plus large, de moins de 5 €/m<sup>2</sup> à plus de 10 €/m<sup>2</sup>. Cela peut traduire une certaine hétérogénéité au sein du parc ancien entre des logements locatifs restés à l'état d'origine, pouvant être en mauvais état, et des logements ayant bénéficié de travaux de rénovation, certains couplés à une mise en valeur de l'aspect patrimonial, un emplacement recherché, etc.

### LES NIVEAUX DE LOYERS PAR PERIODE DE CONSTRUCTION EN 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023



#### POUR EN SAVOIR PLUS SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ DES 30 GLORIEUSES

publication de mars 2024 de l'ANIL, réseau des OLL et FNAU



<sup>5</sup> INSEE, fichier détail 2020 INSEE, logements locatifs privés non meublés

## FOCUS SUR LES LOYERS SELON LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

 Les données 2023 présentées ci-contre ne sont pas pondérées. L'information du DPE au sein de l'enquête loyers n'est pas obligatoire. Sur l'échantillon 2023, le taux de renseignements est de 51%. La donnée est insuffisante pour être exploitée selon la méthodologie du Conseil scientifique. Néanmoins, la donnée brute est intéressante, elle montre à la fois le lien entre niveau de loyer et performance énergétique, mais aussi le peu d'écart au m<sup>2</sup> finalement observé entre un logement qualifié d'énergivore (DPE E à G) et un logement « moyen » étiqueté D.

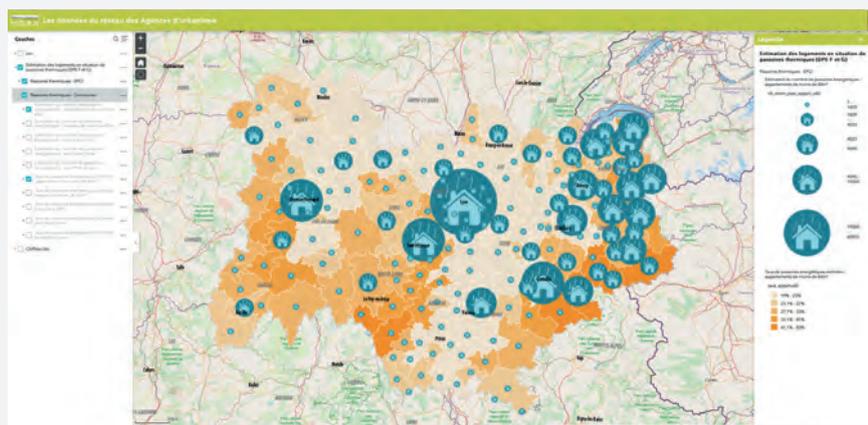
La performance énergétique explique en partie - comme les aménités ou la localisation par exemple - les niveaux de loyers plus élevés des logements récents mais aussi les disparités de loyers observées au sein du parc plus ancien.

	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	Nombre de données observées
A/B	9,2	115
C	8,2	484
D	7,7	1 021
E	7,6	747
F	7,6	269
G	7,3	501

## QUELS IMPACTS DES PASSOIRES THERMIQUES<sup>6</sup> AU SEIN DU PARC LOCATIF ?

A l'échelle de la France métropolitaine, les passoires thermiques représentent 4,8 millions de logements, soit près de 16% des résidences principales (ONRESDS, 2023).

Afin d'appréhender les impacts de l'interdiction de louer des logements énergivores sur les territoires, le réseau des 4 Agences d'urbanisme d'Auvergne-Rhône-Alpes (Urba4) et



l'ADEME ont souhaité donner un cadre de réflexion et d'échange aux collectivités, EPCI et acteurs de l'habitat de la Région AURA, par la réalisation d'une étude dédiée, clôturée par un séminaire le 5 décembre 2023.

C'est dans ce cadre de travail qu'a été développé un outil de quantification des logements potentiellement étiquetés F et G, estimation réalisée à l'échelle des communes et des EPCI pour l'ensemble du territoire régional.

A l'échelle de la Loire, sur les 427 000 logements, on estime à environ 91 000 le nombre de passoires thermiques potentielles, ce qui représente 21,3% du parc.

Ces travaux se sont aussi accompagnés d'un repérage des politiques publiques mobilisables ou remobilisables pour agir sur ces logements et d'un temps de partage et d'échange entre territoires et avec les acteurs experts en habitat et en rénovation énergétique.

L'ensemble de ces travaux ont été compilés dans une storymap dédiée intitulée [Passoires thermiques de la nécessité d'unir nos efforts en AURA](#), disponible sur le site internet d'epures.

<sup>6</sup> Passoires thermiques : logements classés F ou G

## LES LOYERS SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Occupation <sup>7</sup>	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	≥ 10 ans
<b>Loyer médian</b>	<b>7,9 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,7 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,0 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6,8 €/m<sup>2</sup></b>
Loyer mensuel moyen	545 €	535 €	526 €	549 €	492 €
Surface moyenne	71 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>2 040</b>	<b>1 854</b>	<b>1 062</b>	<b>653</b>	<b>585</b>

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

Le loyer d'un logement loué ou reloué durant l'année d'enquête (soit moins d'un an d'occupation) traduit le **loyer de marché, loyer pratiqué sur le marché immobilier, en 2023** concernant cette étude.

Le loyer médian de marché en 2023 est **7,9 €/m<sup>2</sup>**, soit +0,4 €/m<sup>2</sup> par rapport au loyer médian d'ensemble et +0,6 €/m<sup>2</sup> par rapport au loyer médian de stock, pour les logements dont l'occupation est de plus d'1 an.

On notera la corrélation entre ancienneté d'occupation et niveau de loyer. Plus l'ancienneté d'occupation est importante et plus le niveau de loyer médian observé est bas. Un logement locatif occupé depuis longtemps par le même occupant aura moins fait l'objet de révision de loyer.

## LES LOYERS SELON LE TYPE DE GESTION LOCATIVE

Les logements gérés directement par leurs propriétaires ont un niveau médian de loyer moins élevé que ceux gérés par des professionnels.

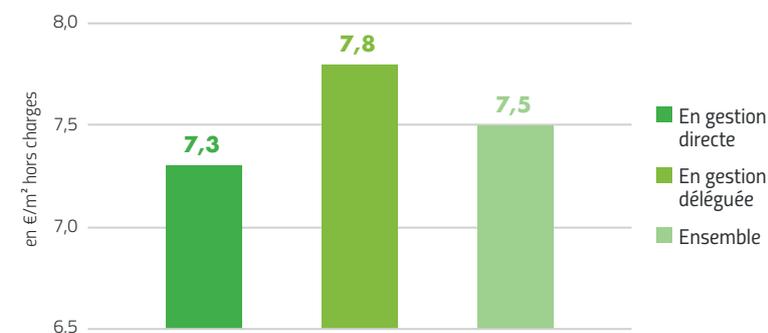
Au-delà du mode de gestion, la gestion déléguée faisant intervenir un tiers à rémunérer<sup>8</sup>, cette différence de loyer peut s'expliquer par la typologie du bien géré. Les professionnels gèrent plus de petits logements (près de 37% de T1/T2 contre 25% en gestion directe, sur le segment redressé observé en 2023) qui, à surface égale, ont des niveaux de loyer plus élevés que les grands logements.

### LES NIVEAUX DE LOYERS SELON L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION EN 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

### LOYERS MEDIANS SELON LE TYPE DE GESTION EN 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

Gestion	Directe	Déléguée
<b>Loyer médian</b>	<b>7,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>7,8 €/m<sup>2</sup></b>
Loyer mensuel moyen	537 €	525 €
Surface moyenne	75 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>708</b>	<b>5 486</b>

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

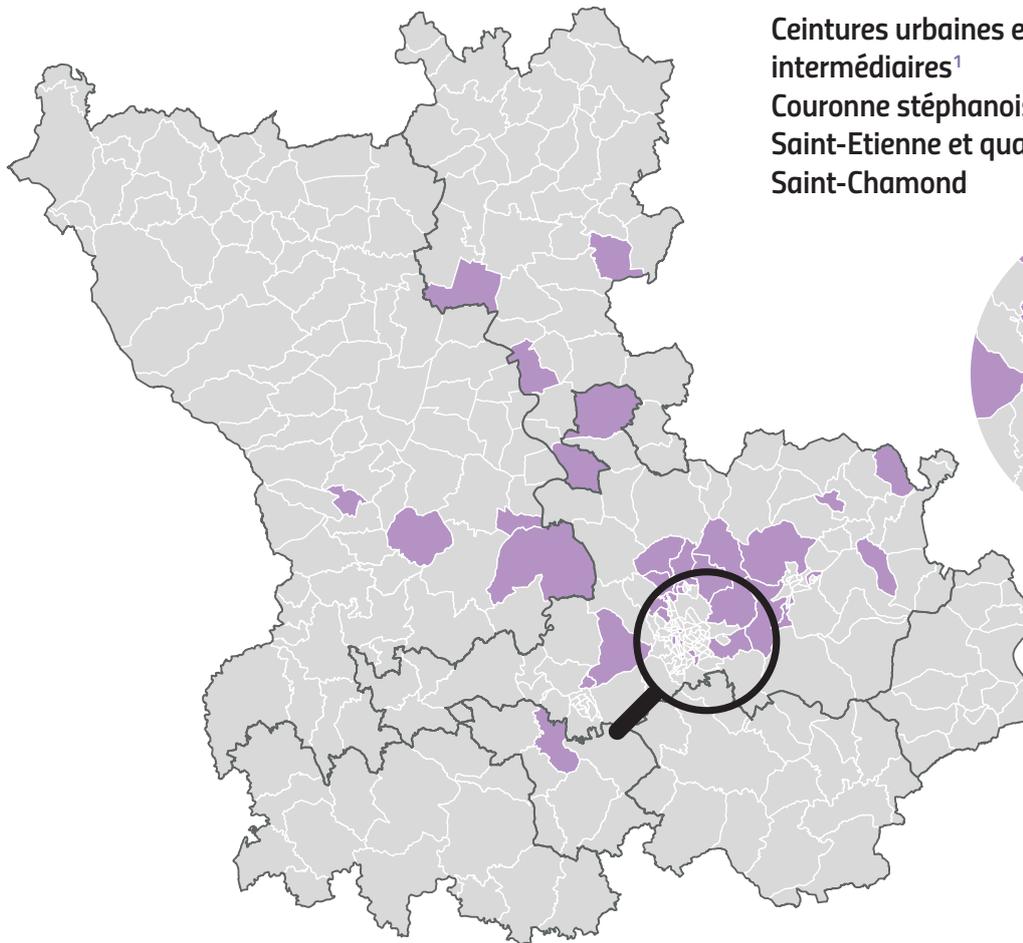
<sup>7</sup> Temps d'occupation à la date d'enquête réalisée entre juin et décembre 2023

<sup>8</sup> La gestion locative représente entre 6 et 10 % des loyers annuels, équivalent à près d'un mois de loyer sur une année (source : SeLoger)



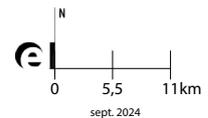
# I APPRÉHENDER LE NOUVEAU ZONAGE

## ZONE 1



**Ceintures urbaines et centres urbains intermédiaires<sup>1</sup>**

**Couronne stéphanoise, quartiers nord de Saint-Etienne et quartiers nord-ouest de Saint-Chamond**



<b>Saint-Etienne Métropole</b>	Saint-Joseph, Chagnon, La Tour-en-Jarez, La Talaudière, Farnay, Saint-Priest-en-Jarez, Saint-Galmier, Sorbiers, Saint-Jean-Bonnefonds, Roche-la-Molière, L'Etrat
<b>IRIS de Saint-Etienne</b>	Les Castors, Le portail Rouge, Saint-Saëns-La Petite Béarde, Centre Deux-Préher, Collines des Pères, Montaud, Saint-Roch, République, La Terrasse-Etivalière-Grouchy, Terrenoire Sud, Sainte-Chapelle, Bel Air-Momey-Le Golf
<b>IRIS de Saint-Chamond</b>	Abattoir, Pavillonnaire, Joannon Pépinière, Chavane-Stelytech, Chabane Philippière
<b>IRIS de Firminy</b>	Abattoir
<b>Loire Forez agglomération</b>	Boisset-Saint-Priest, Lavieu, Bonson, Saint-Just Saint Rambert
<b>Cc de Forez-Est</b>	Chambéon, Saint-Barthélemy-Lestra, Montrond-les-Bains, Veauche
<b>Cc Loire et Semène (43)</b>	Saint-Ferréol-d'Auroure

<sup>1</sup> d'après la grille de densité de l'INSEE

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES RÉSIDENTIELLES<sup>1</sup>



**54%** de **maisons** (16% dans les IRIS de Saint-Etienne)



**15%** de résidences principales construites **avant 1946**, **54%** entre **1946 et 1990** et **13%** **après 2005**  
 (dans Saint-Etienne : 18% avant 1946, 62% entre 46 et 90 et 7% après 2005)



**13%** des résidences principales sont des **T1/T2** (26,5% dans les IRIS de Saint-Etienne),  
**21%** des **T3** (28% VSE), **66%** des **T4 ou +** (46% VSE)



**23 020 €** revenu disponible médian (filosofi 2021)



**1 585 €/m<sup>2</sup>** prix médian d'un **appartement**, **236 865 €** prix médian d'une **maison**  
 (source DV3F, depuis 2010, hors vefa)

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ<sup>2</sup>

**11 053** logements, **20%** des **résidences principales** (dans Saint-Etienne : 3 448 logements,  
 28% des résidences principales)



**78%** sont des **appartements** (dans Saint-Etienne : 96% appartements)



**68%** de **T3 +** (dans Saint-Etienne : 54% T3+)



**20%** construits **avant 1946** et **47%** entre **1946 et 1990** (dans Saint-Etienne : 23% avant 1946  
 et 55% entre 46 et 90)



**10%** de logements locatifs **meublés** (dans Saint-Etienne : 21% de meublés)

## LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



**50%** des locataires sont des ménages **d'1 personne** seule (dans Saint-Etienne :  
 59% d'1 personne seule)



**28%** des locataires sont des ménages de **2 personnes** (dans Saint-Etienne :  
 24% de ménages de 2 personnes)



**13%** de locataires ont moins de **25 ans<sup>3</sup>**, 24% dans Saint-Etienne



**21%** de locataires ont **plus de 65 ans<sup>3</sup>**, 17% dans Saint-Etienne



**28%** des locataires occupent leur logement depuis **moins de 2 ans**, **37%** depuis **5 ans ou plus**  
 (dans Saint-Etienne : 31% moins de 2 ans, 34% 5 ans ou plus)

<sup>1</sup> INSEE, données du recensement de la population 2020 et 2021 (sauf mention contraire)

<sup>2</sup> INSEE, fichier détail 2020, parc logements locatifs privés non meublés, traitement epures

<sup>3</sup> Age de la personne référente du ménage

## LES NIVEAUX DE LOYERS OBSERVÉS EN 2023

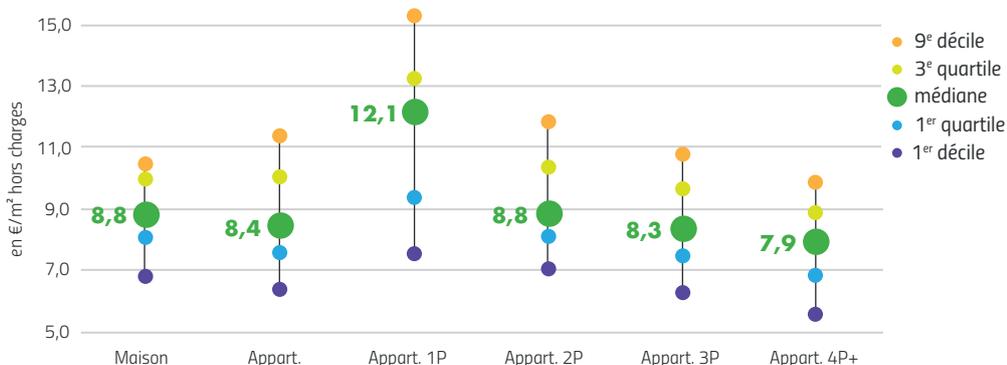
**8,6 €/m<sup>2</sup>** **9,6 €/m<sup>2</sup>** loyer de marché – **8,2 €/m<sup>2</sup>** loyer de stock  
**loyer médian** = un saut à la relocation de **+1,4 €/m<sup>2</sup>**

## PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Typologie	Maison	Appartement	Appart. 1P	Appart. 2P	Appart. 3P	Appart. 4P+
Surface moyenne	100 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Nombre d'observations	115	919	161	292	314	152

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT EN 2023



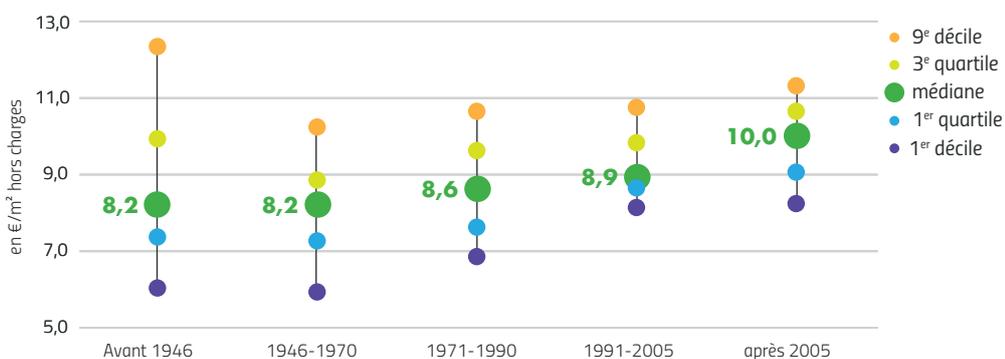
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Epoque construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne	70 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
Nombre d'observations	425	183	135	58	233

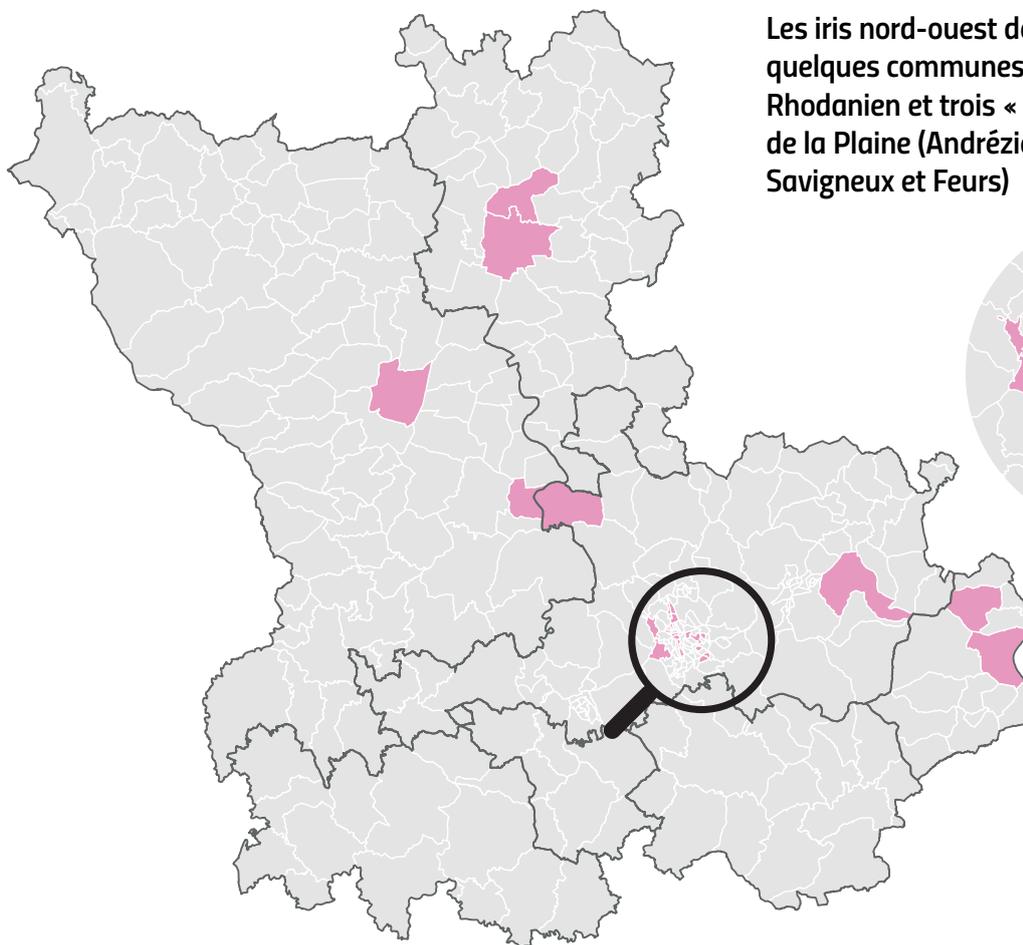
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION EN 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## ZONE 2



<b>Saint-Etienne Métropole</b>	Saint-Paul-en-Jarez, Andrézieux-Bouthéon
<b>IRIS de Saint-Etienne</b>	Centre Deux-Tréfileries, Les Ovides, Parc de l'Europe Est, Bergson, Elisée Reclus, Hôtel-de-Ville, Saint-François-Giron, Camélinat, Côte Chaude-Michon, Parc de l'Europe, Carnot, Beaulieu, Barra Revoilier, Montmartre-Le Devey-Malacussy, Badouillère Est-Charité, Badouillère Ouest, Peuple-Boivin-St Jacques, La Richelandière
<b>Loire Forez agglomération</b>	Savigneux, Saint-Cyprien
<b>Cc de Forez-Est</b>	Civens, Feurs
<b>Cc du Pilat-Rhodanien</b>	Chuyer, Chavanay

**PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES RÉSIDENTIELLES<sup>1</sup>****28%** de maisons (6% dans les IRIS de Saint-Etienne)**19%** de résidences principales construites **avant 1946**, **58%** entre **1946 et 1990** et **10% après 2005**  
(dans Saint-Etienne : 22% avant 1946, 64% entre 46 et 90 et 6% après 2005)**22%** des résidences principales sont des **T1/T2** (31% dans les IRIS de Saint-Etienne), **26%** des **T3**  
(30% VSE), **51,5%** des **T4 ou +** (40% VSE)**20 530 €** revenu disponible médian (filosofi 2021)**1 275 €/m<sup>2</sup>** prix médian d'un **appartement**, **211 403 €** prix médian d'une **maison**  
(source DV3F, depuis 2010, hors vefa)**LE PARC LOCATIF PRIVÉ<sup>2</sup>****10 763** logements, **30%** des **résidences principales** (dans Saint-Etienne : 7 398 logements, 38% des résidences principales)**87%** sont des **appartements** (dans Saint-Etienne : 97% appartements)**62%** de **T3 +** (dans Saint-Etienne : 56% T3+)**23%** construits **avant 1946** et **52%** entre **1946 et 1990**  
(dans Saint-Etienne : 26% avant 1946 et 56% entre 46 et 90)**14%** de logements locatifs **meublés** (dans Saint-Etienne : 19% de meublés)**LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ****56%** des locataires sont des ménages **d'1 personne** seule  
(dans Saint-Etienne : 59% d'1 personne seule)**25%** des locataires sont des ménages de **2 personnes**  
(dans Saint-Etienne : 23% de ménages de 2 personnes)**18%** de locataires ont **moins de 25 ans<sup>3</sup>**, 23% dans Saint-Etienne**21%** de locataires ont **plus de 65 ans<sup>3</sup>**, 19% dans Saint-Etienne**28%** des locataires occupent leur logement depuis **moins de 2 ans**, **36%** depuis **5 ans ou plus**  
(dans Saint-Etienne : 28% moins de 2 ans, 36% 5 ans ou plus)<sup>1</sup> INSEE, données du recensement de la population 2020 et 2021 (sauf mention contraire)<sup>2</sup> INSEE, fichier détail 2020, parc logements locatifs privés non meublés, traitement epures<sup>3</sup> Age de la personne référente du ménage

LES NIVEAUX DE LOYERS OBSERVÉS EN 2023

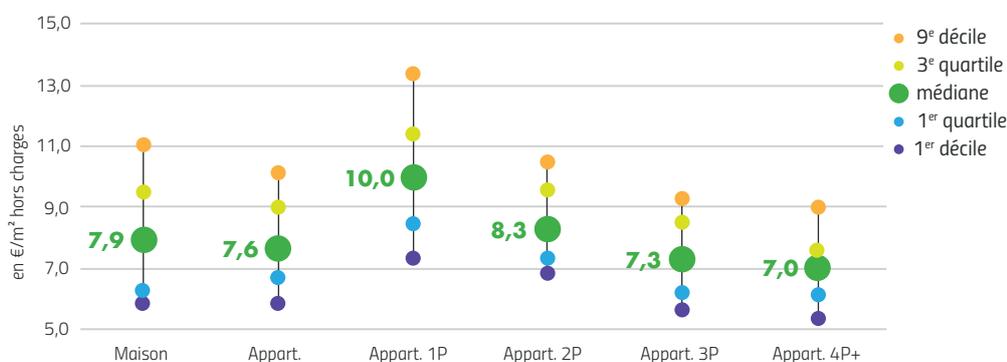
**7,6 €/m<sup>2</sup>** loyer médian  
**7,9 €/m<sup>2</sup>** loyer de marché – **7,5 €/m<sup>2</sup>** loyer de stock  
 = un saut à la relocation de **+0,4 €/m<sup>2</sup>**

PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Typologie	Maison	Appartement	Appart. 1P	Appart. 2P	Appart. 3P	Appart. 4P+
Surface moyenne	93 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>
Nombre d'observations	69	1 460	225	529	458	248

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT EN 2023



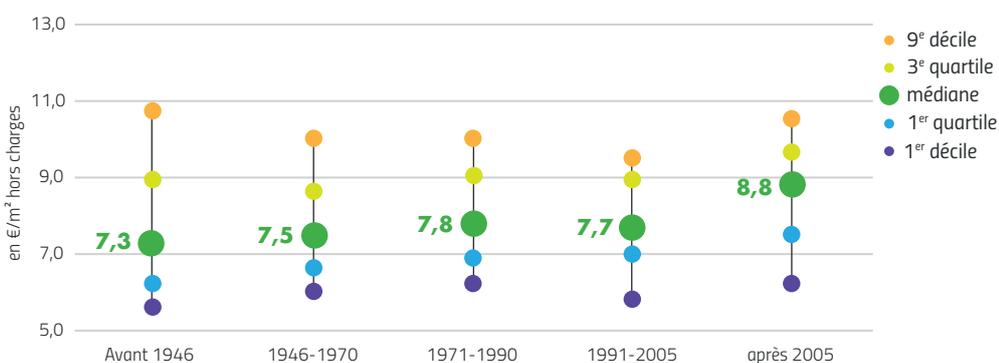
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Epoque construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne	69 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Nombre d'observations	706	377	214	76	156

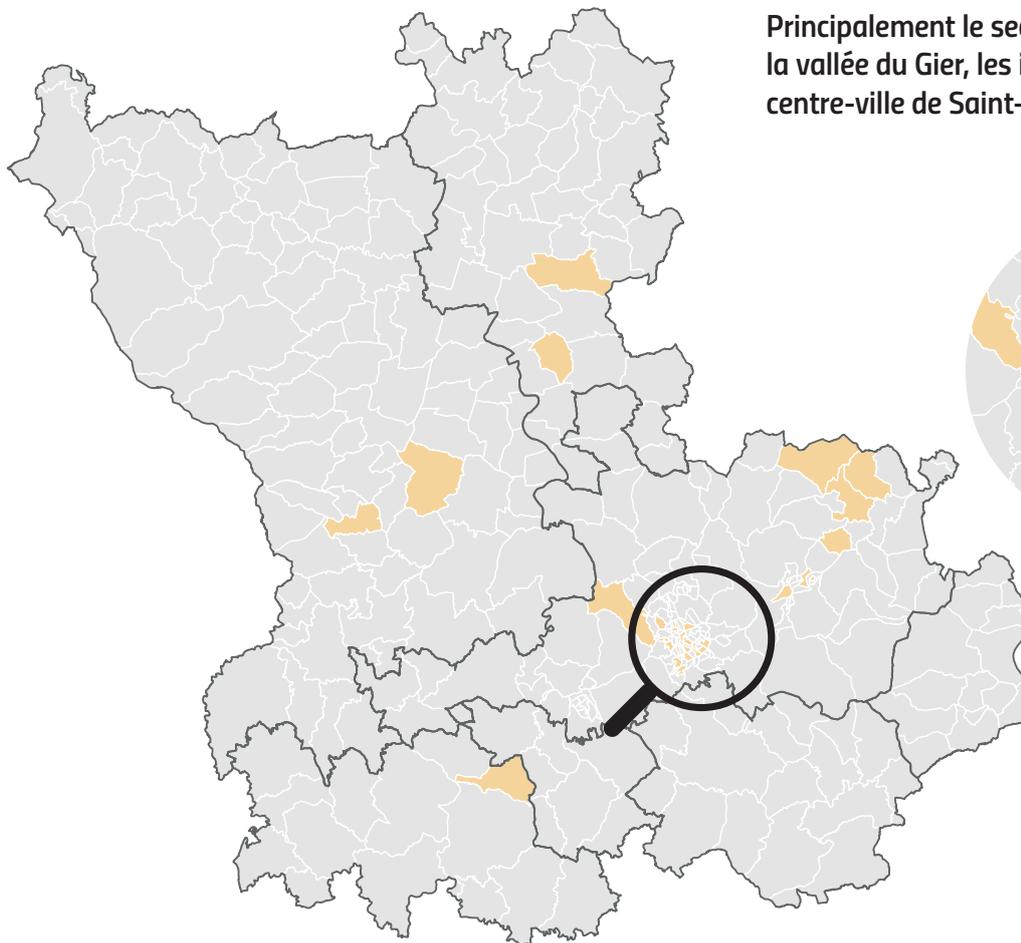
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION EN 2023

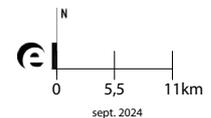


Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## ZONE 3



Principalement le secteur nord-est de la vallée du Gier, les iris bordant le centre-ville de Saint-Etienne



<b>Saint-Etienne Métropole</b>	Saint-Martin-la-Plaine, La Grand-Croix, Saint-Genest-Lerpt, Saint-Romain-en-Jarez, Genilac
<b>IRIS de Saint-Etienne</b>	Valbenoîte, Lassaigne, Chavanelle, Préfecture, Bellevue-Hôpital, Châteaueux, Bizillon-Charcot Ouest, Séverine, Grand Clos, Villeboeuf, Fauriel-Rond-Point, Tardy, La Marandinière, La Vivaraise, Crêt de Roc Ouest, Le Mont-La Jomayère, Montchovet, Marengo
<b>IRIS de Saint-Chamond</b>	Bourg-Giat, Centre-Tonkain, Nord
<b>Loire Forez agglomération</b>	Margerie-Chantagret, Saint-Romain-le-Puy
<b>Cc de Forez-Est</b>	Saint-André-le-Puy, Valeille
<b>Cc Marches du Velay-Rochebaron (43)</b>	La Chapelle-d'Aurec

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES RÉSIDENTIELLES<sup>1</sup>



**27%** de **maisons** (7% dans les IRIS de Saint-Etienne)



**20%** de résidences principales construites **avant 1946**, **58%** entre **1946 et 1990** et **9%** **après 2005**  
(dans Saint-Etienne : 21% avant 1946, 64% entre 46 et 90 et 5% après 2005)



**21,5%** des résidences principales sont des **T1/T2** (30% dans les IRIS de Saint-Etienne), **27,5%** des **T3** (32,5% VSE), **51%** des **T4 ou +** (38% VSE)



**19 380 €** revenu disponible médian (filosofi 2021)



**1 252 €/m<sup>2</sup>** prix médian d'un **appartement**, **217 910 €** prix médian d'une **maison**  
(source DV3F, depuis 2010, hors vefa)

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ<sup>2</sup>

**10 548** logements, **28%** des **résidences principales** (dans Saint-Etienne : 8 433 logements, 36% des résidences principales)



**92%** sont des **appartements** (dans Saint-Etienne : 98% appartements)



**63%** de **T3 +** (dans Saint-Etienne : 59% T3+)



**23%** construits **avant 1946** et **59%** entre **1946 et 1990**  
(dans Saint-Etienne : 22% avant 1946 et 63% entre 46 et 90)



**18%** de logements locatifs **meublés** (dans Saint-Etienne : 21% de meublés)

## LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



**53%** des locataires sont des ménages **d'1 personne seule**  
(dans Saint-Etienne : 57% d'1 personne seule)



**26%** des locataires sont des ménages de **2 personnes**  
(dans Saint-Etienne : 25% de ménages de 2 personnes)



**21%** de locataires ont **moins de 25 ans<sup>3</sup>**, 24% dans Saint-Etienne



**17%** de locataires ont **plus de 65 ans<sup>3</sup>**, 17% dans Saint-Etienne



**29%** des locataires occupent leur logement depuis **moins de 2 ans**, **33%** depuis 5 ans ou plus  
(dans Saint-Etienne : 30% moins de 2 ans, 32% 5 ans ou plus)

<sup>1</sup> INSEE, données du recensement de la population 2020 et 2021 (sauf mention contraire)

<sup>2</sup> INSEE, fichier détail 2020, parc logements locatifs privés non meublés, traitement epures

<sup>3</sup> Age de la personne référente du ménage

## LES NIVEAUX DE LOYERS OBSERVÉS EN 2023

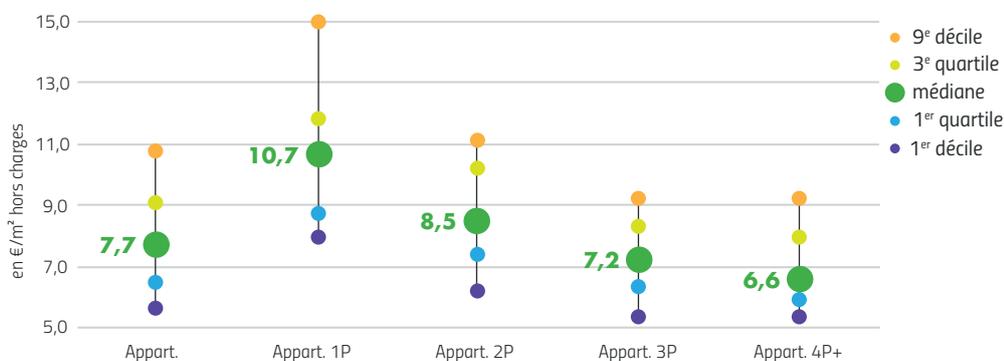
**7,7 €/m<sup>2</sup>** **8,2 €/m<sup>2</sup>** loyer de marché – **7,5 €/m<sup>2</sup>** loyer de stock  
**loyer médian** = un saut à la relocation de **+0,7 €/m<sup>2</sup>**

## PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Typologie	Maison	Appartement	Appart. 1P	Appart. 2P	Appart. 3P	Appart. 4P+
Surface moyenne	ns	65 m <sup>2</sup>	31	48	68	96
Nombre d'observations	46	1 267	185	434	411	237

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT EN 2023



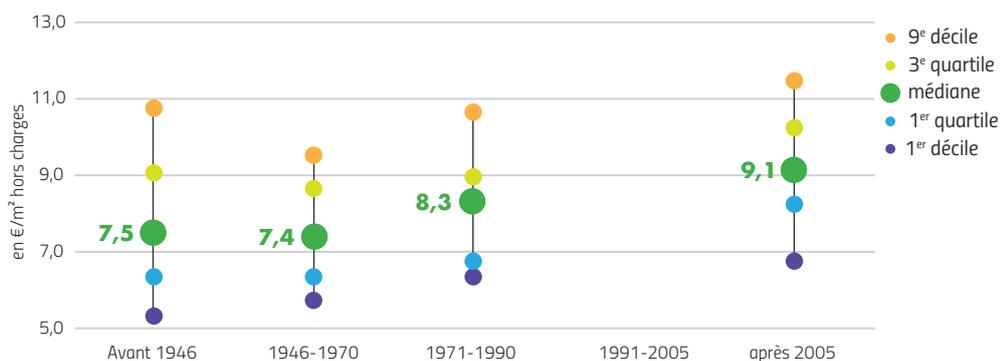
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Epoque construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne	66 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	ns	82 m <sup>2</sup>
Nombre d'observations	658	320	130	39	166

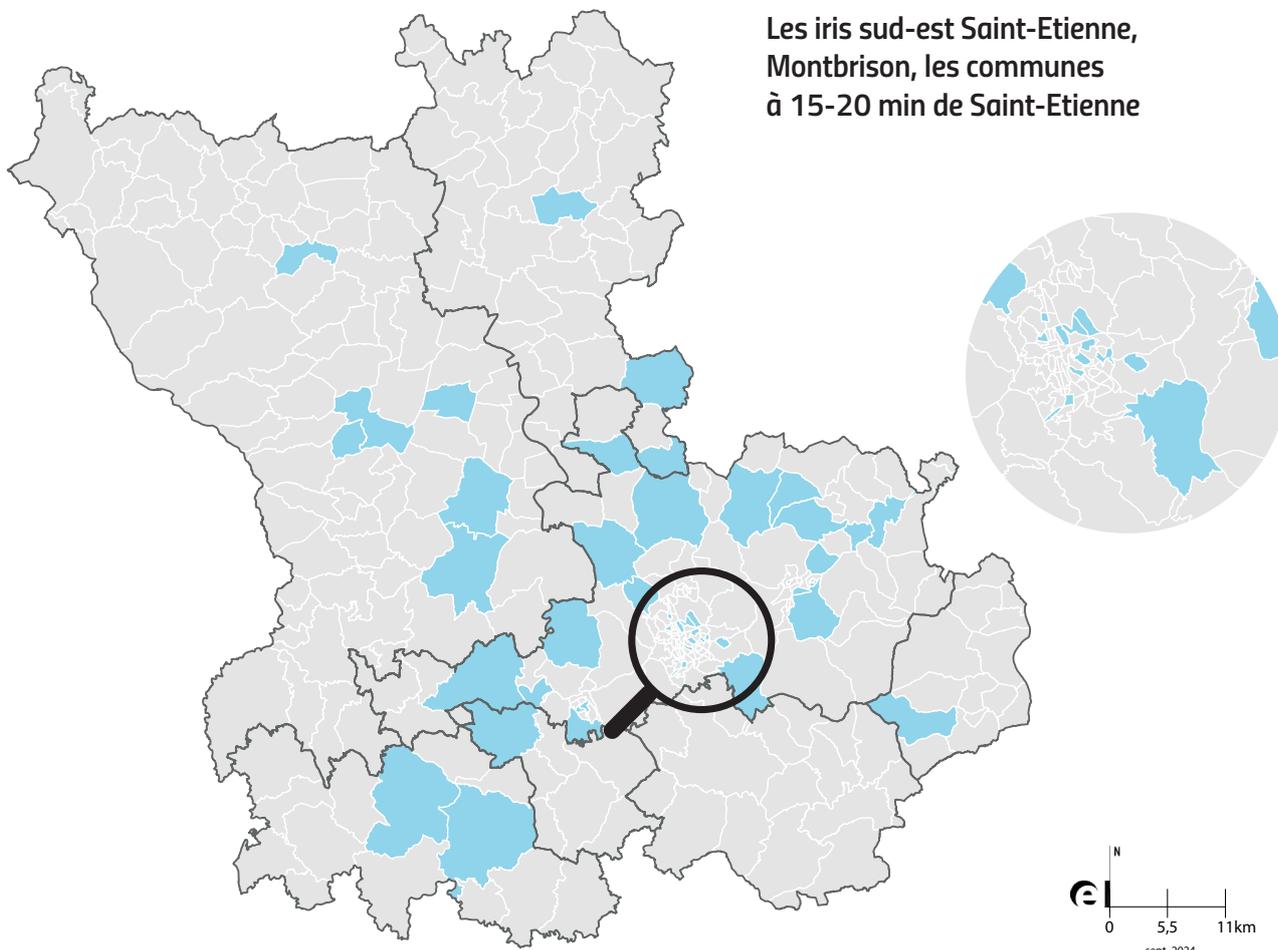
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION EN 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## ZONE 4



<b>Saint-Etienne Métropole</b>	La Fouillouse, Chambœuf, Saint-Héand, Cellieu, Lorette, Villars, Rive-de-Gier, Saint-Maurice-en-Gourgois, Valfleury, L'Horme, Saint-Paul-en-Cornillon, Saint-Christo-en-Jarez
<b>IRIS de Saint-Etienne</b>	Fauriel-Le Platon, La Dame Blanche, Le Treyve-Puits Thibaud, Foch, Montplaisir, Rochetaillée, Solaure Nord, Bellevue, Le Soleil, Jacquard, Montat-La Verrerie, Terrenoire Centre, Crêt de Roc Est, Saint-Victor
<b>IRIS de Saint-Chamond</b>	Bourg Pilat Coin
<b>IRIS de Firminy</b>	La-Boucherie, General de Gaulle, Sud
<b>Loire Forez agglomération</b>	Chazeau, Laprat-Benaud, Tremollet
<b>Cc de Forez-Est</b>	Saint-Marcellin-en-Forez, Trelins, Grézieux-le-Fromental, Ecotay-l'Olme, Sury-le-Comtal
<b>Cc du Pilat Rhodanien</b>	Avezieux, Salvizinet, Chazelles-sur-Lyon
<b>Cc Loire et Semène (43)</b>	Véranne
<b>Cc Marches du Velay-Rochebaron (43)</b>	Aurec-sur-Loire Monistrol-sur-Loire, Bas-en-Basset

**PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES RÉSIDENTIELLES<sup>1</sup>****48%** de maisons (17% dans les IRIS de Saint-Etienne)**17%** de résidences principales construites **avant 1946**, **57%** entre **1946 et 1990** et **12% après 2005**  
(dans Saint-Etienne : 14% avant 1946, 69% entre 46 et 90 et 6% après 2005)**14%** des résidences principales sont des **T1/T2** (24,5% dans les IRIS de Saint-Etienne), **24,5%** des **T3** (30,5% VSE), **62%** des **T4 ou +** (45% VSE)**22 050 €** revenu disponible médian (filosofi 2021)**1 294 €/m<sup>2</sup>** prix médian d'un **appartement**, **211 075 €** prix médian d'une maison  
(source DV3F, depuis 2010, hors vefa)**LE PARC LOCATIF PRIVÉ<sup>2</sup>****14 555** logements, **21%** des **résidences principales** (dans Saint-Etienne : 4 446 logements, 30% des résidences principales)**78%** sont des **appartements** (dans Saint-Etienne : 96% appartements)**71%** de **T3 +** (dans Saint-Etienne : 62% T3+)**24%** construits avant **1946** et **54%** entre **1946 et 1990**  
(dans Saint-Etienne : 16% avant 1946 et 67% entre 46 et 90)**7%** de logements locatifs **meublés** (dans Saint-Etienne : 13% de meublés)**LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ****50%** des locataires sont des ménages **d'1 personne** seule  
(dans Saint-Etienne : 57% d'1 personne seule)**25%** des locataires sont des ménages de **2 personnes**  
(dans Saint-Etienne : 21% de ménages de 2 personnes)**11%** de locataires ont moins de **25 ans<sup>3</sup>**, 14% dans Saint-Etienne**22%** de locataires ont plus de **65 ans<sup>3</sup>**, 25% dans Saint-Etienne**25%** de ménages de **2 personnes** (dans Saint-Etienne : 21% ménages de 2 personnes)  
**26%** des locataires occupent leur logement depuis **moins de 2 ans**, **39%** depuis **5 ans ou plus**  
(dans Saint-Etienne : 25% moins de 2 ans, 40% 5 ans ou plus)<sup>1</sup> INSEE, données du recensement de la population 2020 et 2021 (sauf mention contraire)<sup>2</sup> INSEE, fichier détail 2020, parc logements locatifs privés non meublés, traitement epures<sup>3</sup> Age de la personne référente du ménage

LES NIVEAUX DE LOYERS OBSERVÉS EN 2023

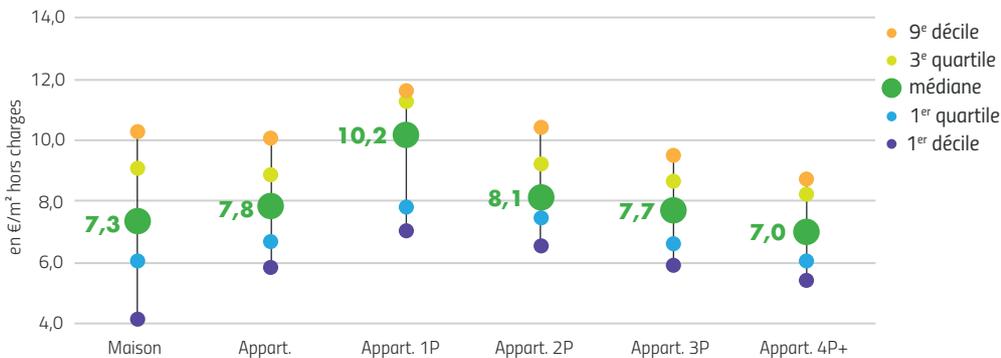
**7,7 €/m<sup>2</sup>** loyer médian  
**8,1 €/m<sup>2</sup>** loyer de marché – **7,4 €/m<sup>2</sup>** loyer de stock  
 = un saut à la relocation de **+0,7 €/m<sup>2</sup>**

PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Typologie	Maison	Appartement	Appart. 1P	Appart. 2P	Appart. 3P	Appart. 4P+
Surface moyenne	98 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Nombre d'observations	134	1 021	74	300	435	212

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT EN 2023



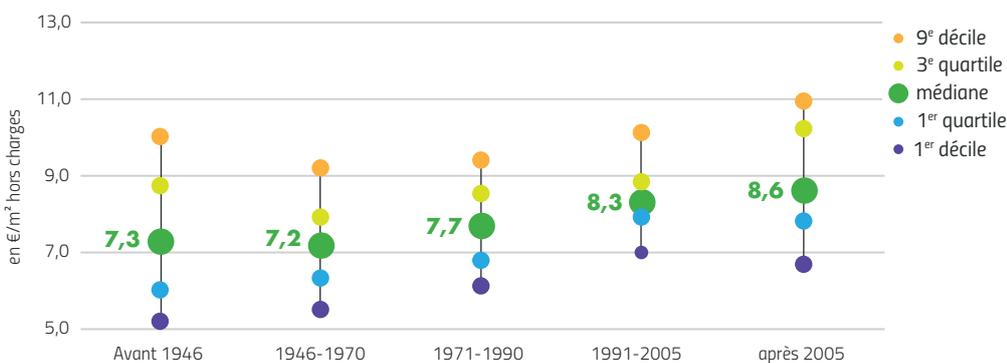
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Epoque construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne	72 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>
Nombre d'observations	528	260	172	61	134

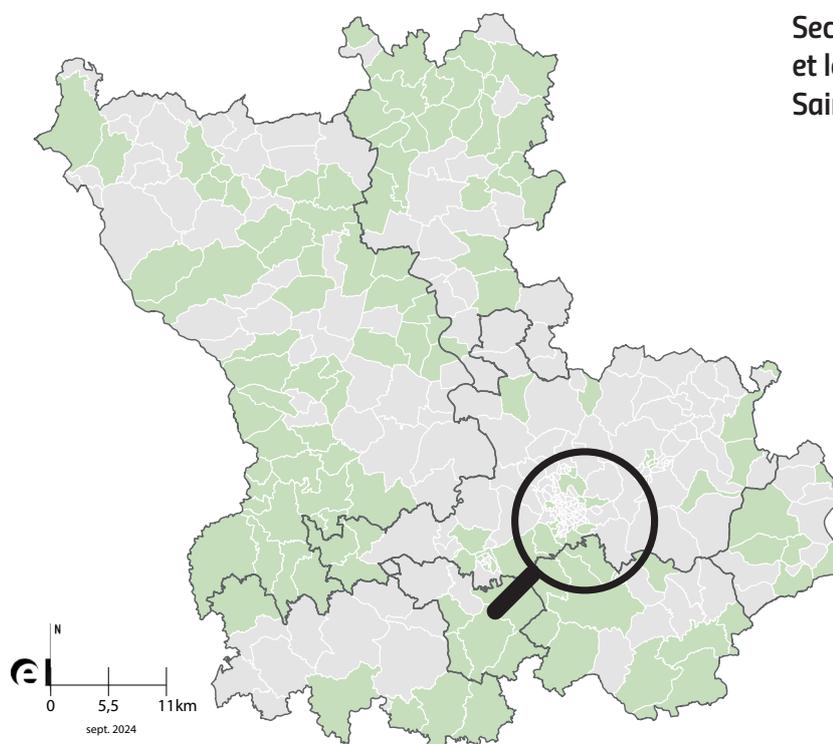
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION EN 2023

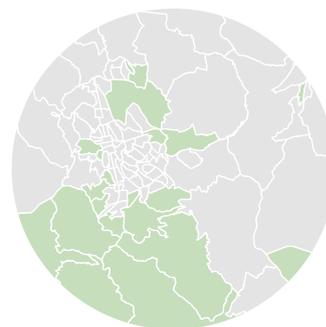


Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## ZONE 5



Secteur rural<sup>5</sup> et bordures des massifs,  
et les iris est & sud-ouest de  
Saint-Etienne



<b>Saint-Etienne Métropole</b>	Dargoire, Saint-Nizier-de-Fornas, Fontanès, Unieux, Châteauneuf, Sainte-Croix-en-Jarez, Fraisses, Saint-Bonnet-les-Oules, La Ricamarie, Le Chambon-Feugerolles, Aboën, La Terrasse-sur-Dorlay, Rozier-Côtes-d'Aurec
<b>IRIS de Saint-Etienne</b>	Couriot-Tarentaise, Le Marais-Méons-Grangeneuve, Monthieu, Beaubrun, Valfuret-Crêt du Loup, Le Bernay, Jomayère-Beraudière, Solaure Sud, Haut de Terrenoire-Bois d'Avaize, La Rivière, Montferré, La Cotonne, La Chèvre-La Bâtie-La Girardière, La Métare, Gounod
<b>IRIS de Saint-Chamond</b>	Lavieu-Clot Marquet, La Brosse, La Gare, Hypercentre, Le Creux Petin-Gaudet
<b>IRIS de Firminy</b>	Bas-Mas, Tardive, Firminy-Vert, Centre, Fayol
<b>Loire Forez agglomération</b>	L'Hôpital-le-Grand, Noirétable, Chalain-le-Comtal, Périgneux, Mornand-en-Forez, CRAINTILLEUX, Montarcher, Chalain-d'Uzore, Sainte-Agathe-la-Bouteresse, Magneux-Haute-Rive, Saint Georges-Haute-Ville, Luriecq, Boën-sur-Lignon, Saint-Thomas-la-Garde, La Tourette, Précieux, Champdieu, Boisset-lès-Montrond, Chenereilles, Saint-Jean-Soleymieux, Marcilly-le-Châtel, Verrières-en-Forez, Estivareilles, Lézigneux, Sail-sous-Couzan, Saint-Bonnet-le-Château, Montverdun, Palogneux, Saint-Bonnet-le-Courreau, Sauvain, Saint-Étienne-le-Molard, Débats-Rivière-d'Orpra, Marcoux, Usson-en-Forez, Marols, Chazelles-sur-Lavieu, Saint-Laurent-Rochefort, Apinac, Gumières, L'Hôpital-sous-Rochefort, Unias, La Chapelle-en-Lafaye, Merle-Leignec, Saint-Jean-la-Vêtre, Soleymieux, Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte, Bard
<b>Cc de Forez-Est</b>	Mizérieux, Balbigny, Poncins, Pouilly-lès-Feurs, Cleppé, Épercieux-Saint-Paul, Salt-en-Donzy, Rozier-en-Donzy, Rivas, Bellegarde-en-Forez, Sainte-Colombe-sur-Gand, Saint-Martin-Lestra, Saint-Cyr-les-Vignes, Néronde, Panissières, Saint-Marcel-de-Félines, Violay, Saint-Jodard, Bussièrès, Nervieux, Essertines-en-Donzy, Sainte-Agathe-en-Donzy, Cottance, Jas
<b>Cc des Monts du Pilat</b>	Planfay, Saint-Romain-les-Atheux, Le Bessat, Jonzieux, Burdignes, Saint-Genest-Malifaux, Bourg-Argental, Saint-Julien-Molin-Molette, Saint-Sauveur-en-Rue, Marthes
<b>Cc du Pilat Rhodanien</b>	Pélussin, Vérin, Roisey, Maclas, Bessey, Saint-Pierre-de-Bœuf
<b>Cc Loire et Semène (43)</b>	La Séauve-sur-Semène, Saint-Didier-en-Velay, Saint-Victor-Malescours, Saint-Just-Malmont, Pont-Salomon
<b>Cc Marches du Velay-Rochebaron (43)</b>	Les Villettes, Saint-Pal-de-Mons, Sainte-Sigolène, Saint-Pal-de-Chalencon, Beauzac

<sup>1</sup> d'après la grille de densité de l'INSEE

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES RÉSIDENTIELLES<sup>1</sup>



**61%** de maisons (18% dans les IRIS de Saint-Etienne)



**24%** de résidences principales construites **avant 1946**, **50%** entre **1946 et 1990** et **11% après 2005**  
 (dans Saint-Etienne : 11% avant 1946, 74% entre 46 et 90 et 4% après 2005)



**10%** des résidences principales sont des **T1/T2** (19% dans les IRIS de Saint-Etienne), **20%** des **T3**  
 (30% VSE), **51%** des **T4 ou +** (45% VSE)



**21 800 €** revenu disponible médian (filosofi 2021)



**1 073€/m²** prix médian d'un **appartement**, **175 117 €** prix médian d'une **maison**  
 (source DV3F, depuis 2010, hors vefa)

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ<sup>2</sup>

**15 655** logements, **18%** des **résidences principales** (dans Saint-Etienne : 2 884 logements, 22% des résidences principales)



**67%** sont des **appartements** (dans Saint-Etienne : 92% appartements)



**78%** de **T3 +** (dans Saint-Etienne : 69% T3+)



**30%** construits **avant 1946** et **50%** entre **1946 et 1990** (dans Saint-Etienne : 14% avant 1946 et 73,5% entre 46 et 90)



**8%** de logements locatifs meublés (dans Saint-Etienne : 21% de meublés)

## LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



**47%** des locataires sont des ménages **d'1 personne** seule  
 (dans Saint-Etienne : 47% d'1 personne seule)



**26%** des locataires sont des ménages de **2 personnes** (dans Saint-Etienne : 21% de ménages de 2 personnes)



**9%** de locataires ont moins de **25 ans**<sup>3</sup>, 15% dans Saint-Etienne



**21%** de locataires ont **plus de 65 ans**<sup>3</sup>, 14% dans Saint-Etienne



**25%** des locataires occupent leur logement depuis **moins de 2 ans**, **41%** depuis **5 ans ou plus**  
 (dans Saint-Etienne : 29% moins de 2 ans, 36% 5 ans ou plus)

<sup>1</sup> INSEE, données du recensement de la population 2020 et 2021 (sauf mention contraire)

<sup>2</sup> INSEE, fichier détail 2020, parc logements locatifs privés non meublés, traitement epures

<sup>3</sup> Age de la personne référente du ménage

## LES NIVEAUX DE LOYERS OBSERVÉS EN 2023

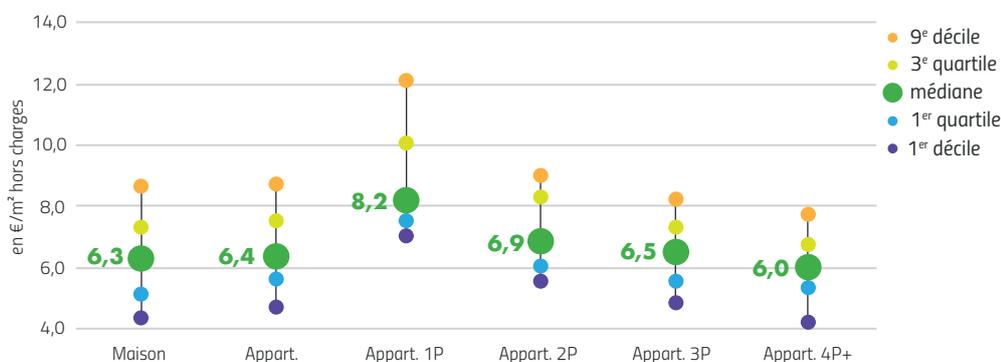
**6,4 €/m<sup>2</sup>** **6,7 €/m<sup>2</sup>** loyer de marché – **6,3 €/m<sup>2</sup>** loyer de stock  
loyer médian = un saut à la relocation de **+0,4 €/m<sup>2</sup>**

## PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Typologie	Maison	Appartement	Appart. 1P	Appart. 2P	Appart. 3P	Appart. 4P+
Surface moyenne	101 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
Nombre d'observations	220	943	62	234	383	264

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT EN 2023



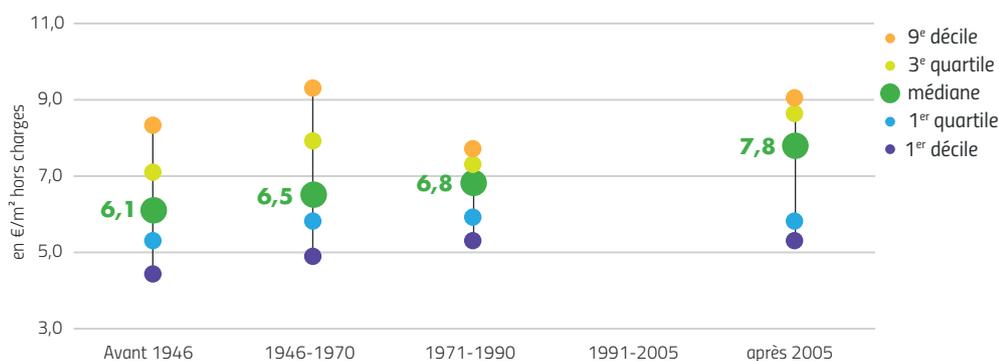
Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Epoque construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne	79 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	/	95 m <sup>2</sup>
Nombre d'observations	611	214	190	45	103

Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

## LES NIVEAUX DE LOYERS SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION EN 2023



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2023

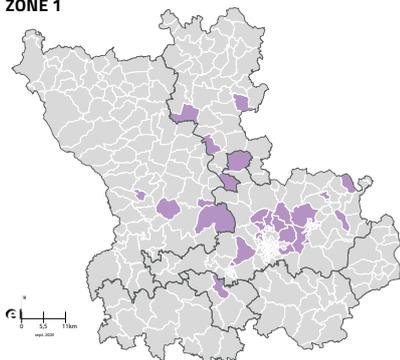
## SYNTHÈSE

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
<b>Données de cadrage</b>					
Population totale	126 670	73 211	79 356	153 627	203 112
Résidences principales (RP)	55 314	35 627	37 478	68 311	86 590
Part des ménages d'1 seule personne	34%	46%	43%	37%	34%
Part des jeunes (moins de 25 ans*)	5%	10%	11%	4%	3%
Part des seniors (plus de 65 ans*)	32%	30%	27%	32%	31%
Ancienneté d'emménagement - 2 ans	12%	16%	17%	12%	11%
Part des maisons	54%	28%	27%	48%	61%
RP construites avant 1946	15%	19%	20%	17%	24%
RP en T1/T2	13%	22%	22%	14%	10%
Revenu disponible médian	23 020 €	20 530 €	19 380 €	22 050 €	21 800 €
Prix médian appartement	1 585 €/m <sup>2</sup>	1 275 €/m <sup>2</sup>	1 252 €/m <sup>2</sup>	1 294 €/m <sup>2</sup>	1 073 €/m <sup>2</sup>
Prix médian maison	237 000 €	211 400 €	217 910 €	211 075 €	175 117 €
<b>Caractéristiques du parc locatif privé</b>					
Nombre logements locatifs privés	11 053	10 763	10 548	14 555	15 655
Part des logements locatifs privés/RP	20%	30%	28%	21%	18%
Part des appartements	78%	87%	92%	78%	67%
Part construite avant 1946	20%	23%	23%	24%	30%
Part des T1/T2	32%	38%	37%	29%	22%
Part des locataires seuls	50%	56%	53%	50%	47%
Part des jeunes (moins de 25 ans*)	13%	18%	21%	11%	9%
Part des seniors (plus de 65 ans*)	21%	21%	17%	22%	21%
Ancienneté d'emménagement - 2 ans	28%	28%	29%	25%	25%
Loyer médian	8,6 €/m <sup>2</sup>	7,6 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>

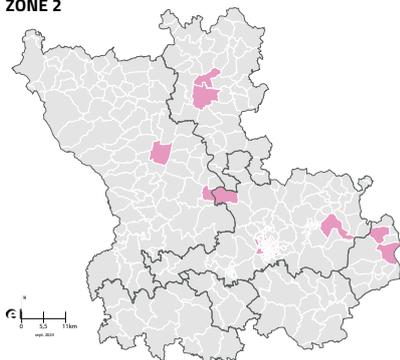
Source : INSEE 2020, fichier détail logements, Filosofi 2021, DV3F, traitement epures

\* Age de la personne référente du ménage

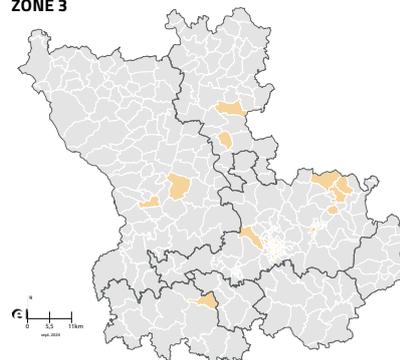
**ZONE 1**



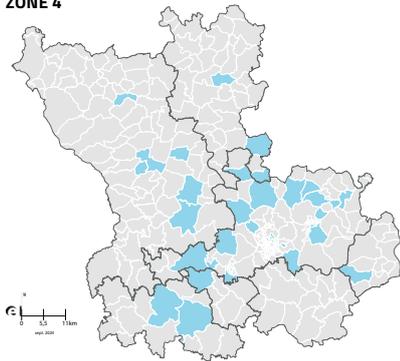
**ZONE 2**



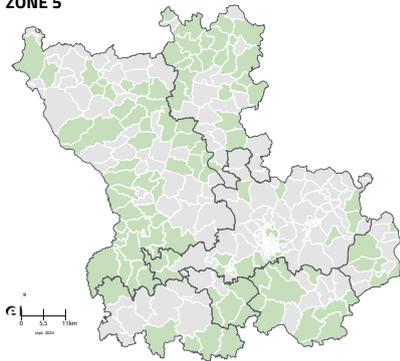
**ZONE 3**



**ZONE 4**



**ZONE 5**



# DES NIVEAUX DE LOYER ACCESSIBLES DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE

## COMPARATIVEMENT AUX AUTRES TERRITOIRES COUVERTS PAR UN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Bien que les loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire tendent à augmenter au fil des années, leurs niveaux restent bas en comparaison à d'autres territoires, notamment ceux de la région Auvergne-Rhône-Alpes. A contrario, le territoire offre des surfaces locatives confortables.

Un territoire au marché moins tendu, une vacance plus élevée, un parc globalement moins qualitatif et plus ancien sont autant d'éléments qui expliquent les écarts observés.

### LOYERS MEDIANS ET SURFACES MOYENNES OBSERVES PAR LES OLL EN 2023



Source : ANIL, OLL 2023, données disponibles à mai 2023



Le terme générique « agglo. » est utilisé par l'ANIL pour désigner les OLL. La plupart des observatoires couvrent strictement un EPCI au sens administratif quand d'autres, comme l'OLL du Sud Loire proche Haute-Loire, sont sur des périmètres élargis.

### Villes de Rennes, Nantes et Toulouse

52 m<sup>2</sup>

### Ville de Nancy

55 m<sup>2</sup>

### Villes de Grenoble et Toulon

57 m<sup>2</sup>

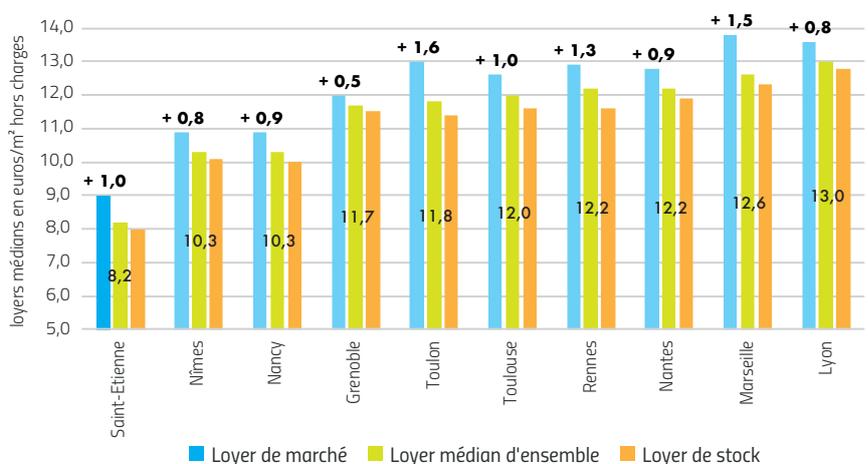
### Ville de Lyon

59 m<sup>2</sup>

### Ville de Saint-Etienne

71 m<sup>2</sup>

### LOYERS ET SURFACE MOYENNE PAR VILLE CENTRE, EN 2023



Source : ANIL, OLL 2023, données disponibles à mai 2023

#### Clé de lecture :

A Saint-Etienne, le loyer médian est de 8,2 €/m<sup>2</sup>, le loyer médian de marché (logement ayant fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> location ou relocation dans l'année à la date d'enquête) est de 9,0 €/m<sup>2</sup>, soit +1,0€/m<sup>2</sup> - le saut à la relocation - par rapport au loyer de stock (logement dont l'occupation est supérieure à 1 an) qui est de 8,0 €/m<sup>2</sup>.

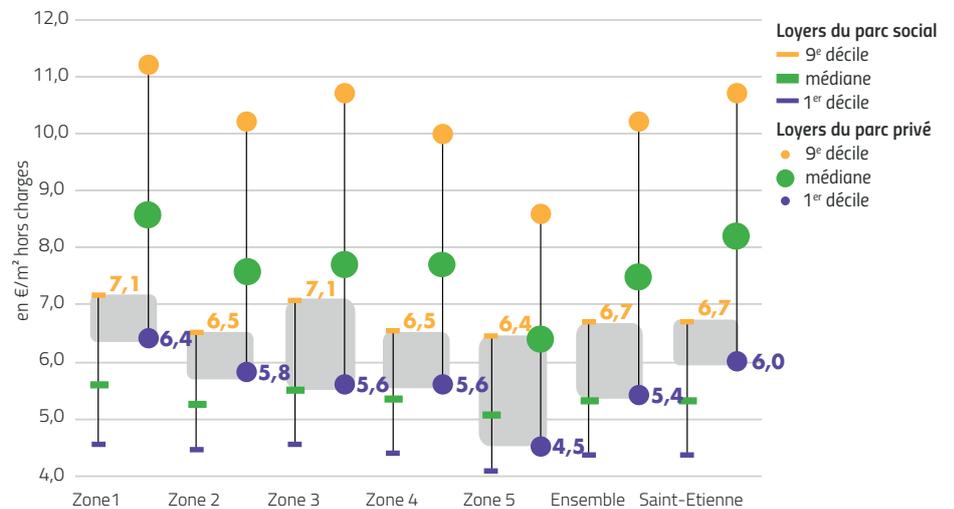
## UNE POROSITÉ AVEC LE PARC LOCATIF PUBLIC

Quelle que soit la zone, il est identifié des situations de recouvrement entre les niveaux de loyer du parc public et les niveaux de loyer du parc privé. La situation de recouvrement signifie que les loyers du premier décile du parc privé sont moins chers que les loyers du dernier décile du parc social.

Ce recouvrement est plus ou moins étendu selon les zones. Il est moins important dans la zone 1 et beaucoup plus dans la zone 5. Au sein de cette dernière, la moitié des loyers du parc privé ont des niveaux comparables aux loyers du parc public.

A noter que dans chacune des zones observées, plus de 7 logements locatifs sociaux sur 10 se situent en réalité dans les quartiers de Saint-Etienne concernés par la zone en question. Dans les zones 1 à 3, ce sont même plus de 9 logements locatifs sociaux sur 10. Dans Saint-Etienne plus particulièrement, les logements locatifs des parcs privé et public

## COMPARAISON DES LOYERS ENTRE LE PARC LOCATIF PUBLIC ET LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Source : OLL Sud Loire proche Haute-Loire 2023, RPLS 2021, traitement epures

peuvent s'adresser à des ménages aux budgets comparables.

Cette situation de porosité se retrouve souvent dans les territoires aux marchés détendus et où l'accès au parc locatif social est plus facile (moins de pression de la demande).



**POUR EN SAVOIR PLUS SUR LA COMPLÉMENTARITÉ DES PARCS LOCATIFS PRIVÉ ET PUBLIC**

publication de décembre 2021 de l'ANIL, réseau des OLL et FNAU

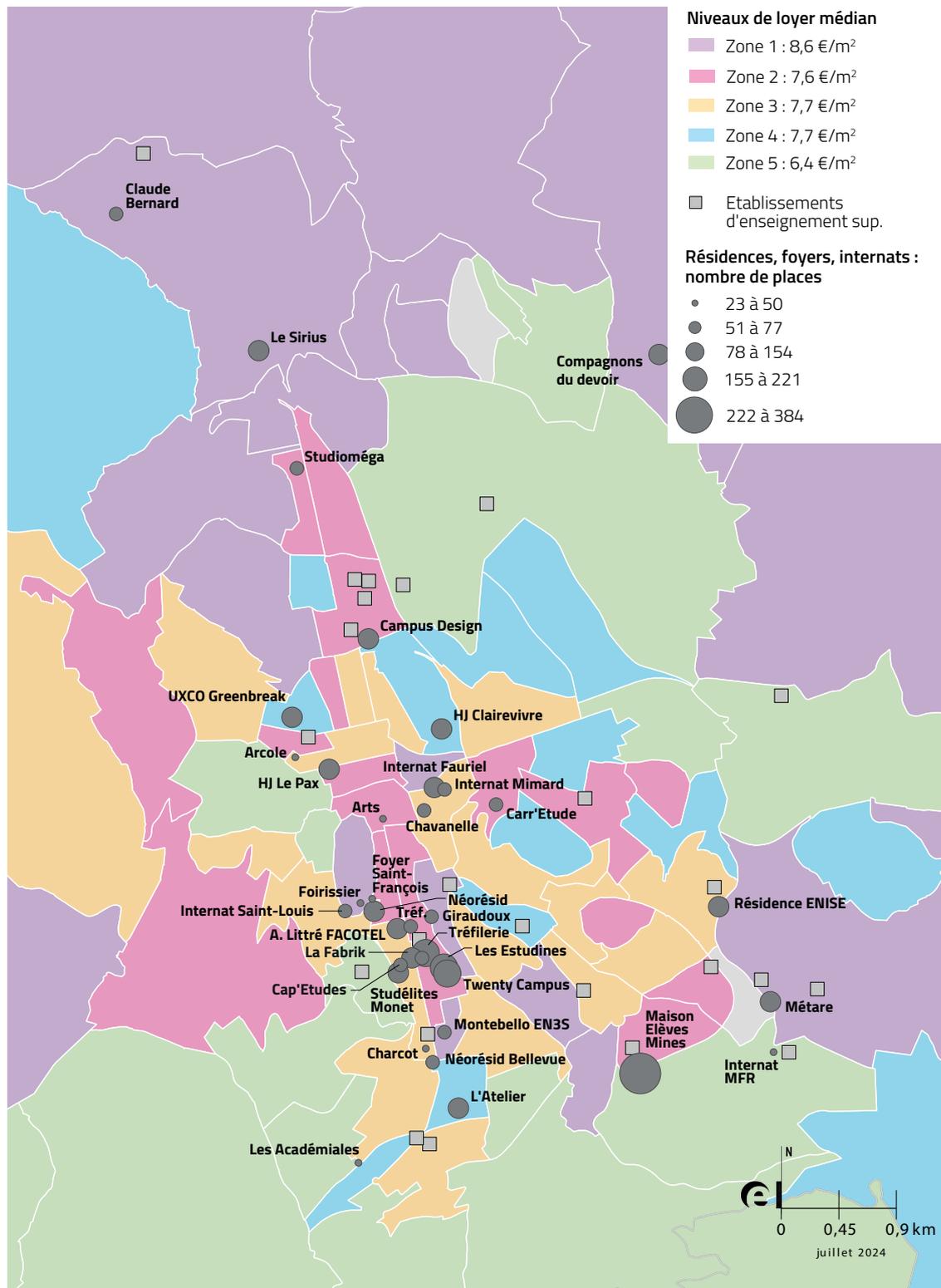
## UN PARC LOCATIF PRIVÉ FAVORABLE À L'ACCUEIL DES ÉTUDIANTS

Dans le département ligérien, la Métropole concentre les formations et établissements d'enseignement supérieur. Ce territoire bénéficie d'un observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) porté par l'Agence d'urbanisme en lien avec le service de la vie étudiante de Saint-Etienne Métropole.

D'après l'OTLE, les loyers mensuels de l'offre de logement étudiant (pour un T1) en résidence services sont compris entre 350€ et 485€, ceux de l'offre sociale (CROUS, bailleurs sociaux et associations) entre 220€ et 375€. Dans le parc locatif privé diffus, le loyer mensuel moyen d'un T1 à Saint-Etienne est de 329€ hors charges. **La situation locative du**

**territoire est plutôt favorable pour les étudiants.** Le locatif privé diffus joue un rôle central pour répondre au besoin de logements des étudiants dans une métropole d'un peu moins de 30 000 étudiants. L'enjeu est alors la qualité de ce parc, notamment la qualité énergétique, quand on sait que le budget des étudiants est souvent contraint.

ETABLISSEMENTS SUPÉRIEURS, OFFRES DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS EN RÉSIDENCE, ET LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ



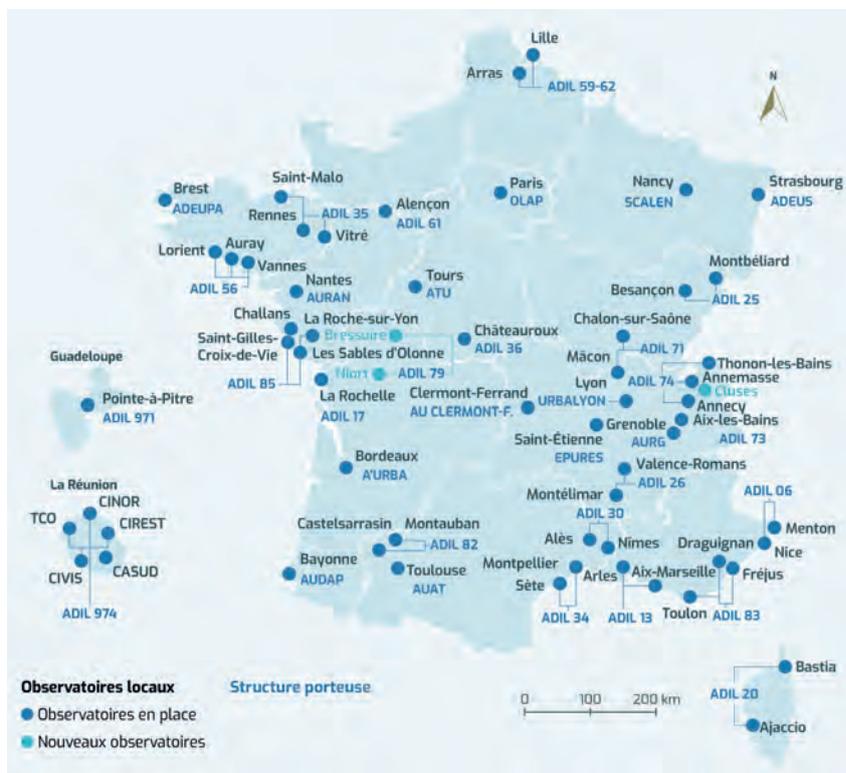
Source : OTLE 2023, OLL 2023, traitement epures

## LE RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

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 de l'immobilier disposant de bases de données couvrant le territoire national (FNAIM, FONCIA et CLAMEUR).

En 2024, le réseau compte 35 structures porteuses d'observatoires pour 62 territoires observés, qui couvrent plus de 50% du parc locatif privé en France. 26 observatoires sont agréés et 3 sont en cours d'obtention de cet agrément



Source : ANIL, réseau au 1<sup>er</sup> janvier 2024

### 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 du parc locatif privé.

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 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.

Grâce à **une méthode commune, fiable et transparente**, les OLL assurent une comparabilité des résultats. Ils offrent une **vision segmentée de chaque parc locatif** selon :

- le type de logement
- le nombre de pièces
- la période de construction
- des zones géographiques homogènes en prix (méthode iso-loyer)

Les résultats concernant aussi bien les loyers acquittés par les locataires en place dans l'ensemble du parc que les loyers de ceux venant d'emménager. Cela permet d'obtenir **une vision des tendances récentes du marché locatif**.





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

## RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2023

### À RETENIR

L'enquête loyer 2023 est marquée par un nouveau zonage d'observation qui permet de spécifier davantage le territoire du Sud Loire proche Haute-Loire notamment les EPCI périphériques de la Métropole stéphanoise qui étaient jusqu'alors agglomérés dans une même zone. Cinq zones distinctes sont désormais observées, plus une 6e zone dans laquelle l'observatoire ne peut s'exprimer faute de données suffisantes.

En 2023, les niveaux médians des loyers s'échelonnent de 6,4€/m<sup>2</sup> dans la zone 5 regroupant des territoires plus ruraux à 8,6 €/m<sup>2</sup> dans la zone 1 regroupant les communes de la ceinture urbaine de la Métropole et les centres urbains intermédiaires du Sud Loire. La commune de Saint-Etienne suit également ce découpage en 5 zones.

A l'échelle du Sud Loire proche Haute-Loire, périmètre d'ensemble de l'Observatoire local des loyers, le niveau médian des loyers est de 7,5 €/m<sup>2</sup>, celui des loyers de marché de 7,9 €/m<sup>2</sup>.

### LA COMMISSION CONSULTATIVE DES LOYERS

#### Collège des bailleurs



#### Collège des associations des locataires



#### Collège des gestionnaires



#### Collège des personnes qualifiées logt/stat

