

AU SOMMAIRE

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

LES DONNÉES DU TERRITOIRE

| Enquête loyers 2018 |



L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS, UN DISPOSITIF DE CONNAISSANCE DU MARCHÉ

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée en mars 2014 a instauré la mise en place d'Observatoires Locaux des

Loyers (OLL) avec un double objectif :

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

Dès 2012, une expérimentation nationale sur la mise en place d'Observatoires Locaux des Loyers a été lancée par le Ministère du Logement. Le territoire du Sud Loire proche Haute-Loire a été retenu parmi 17 autres sites pilotes.

En 2019, le réseau compte 34 observatoires pour 58 agglomérations observées (cf. illustration n°2). Parmi eux, quatre sont agréés (Paris et sa zone urbaine, zone urbaine d'Alençon, Ville de Lille, Rennes Métropole). L'agrément assure une certaine qualité de l'enquête, car il rend obligatoire la transmission des données loyers par les professionnels de l'immobilier.

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

En 2018, l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire couvre un territoire de 241 communes représentant environ 674 000 habitants. Le territoire d'observation prend en compte les limites des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de 2018. Il est découpé en 4 zones : hyper-centre de Saint-Etienne, ville de Saint-Etienne hors hyper-centre, Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne, et la grande couronne (illustration n°4).

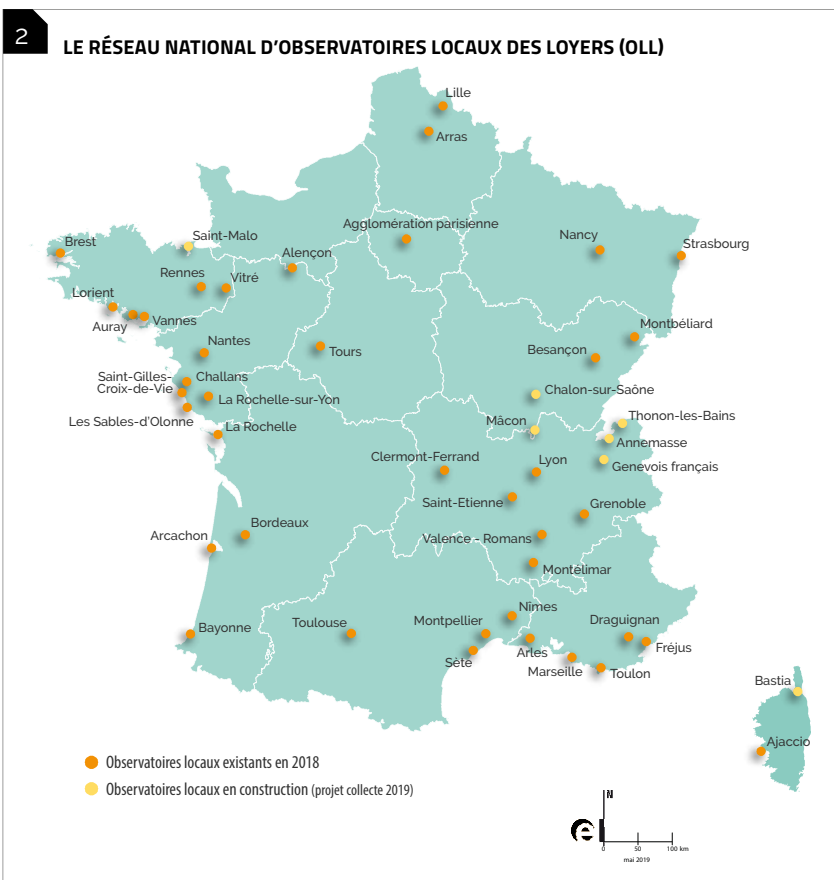
2. Cartographie : Source : observatoires-des-loyers.org, mars 2019 /

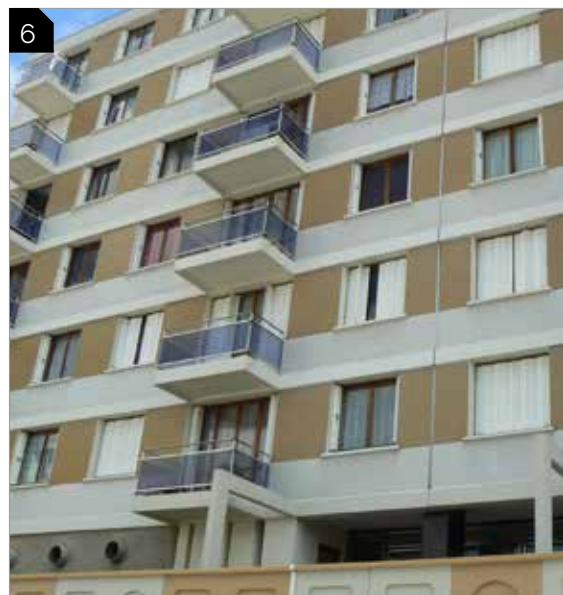
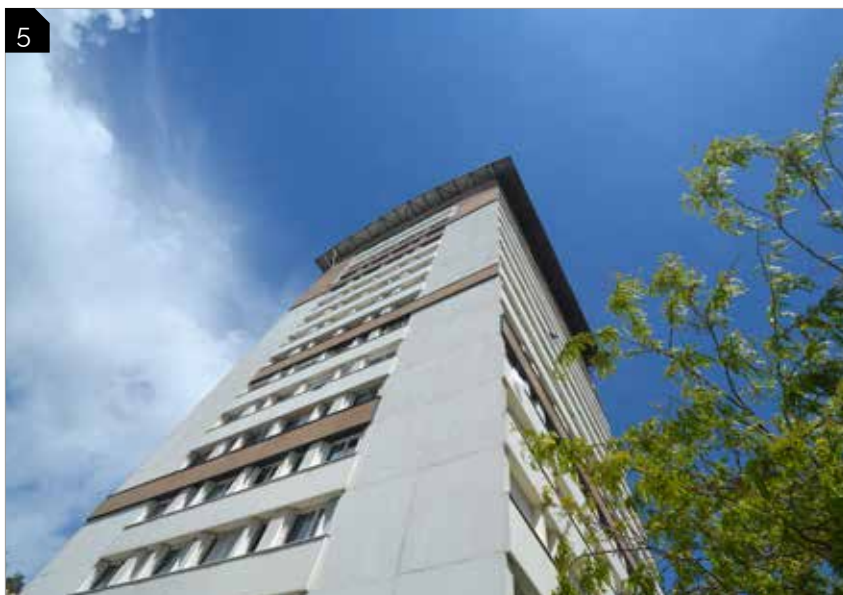
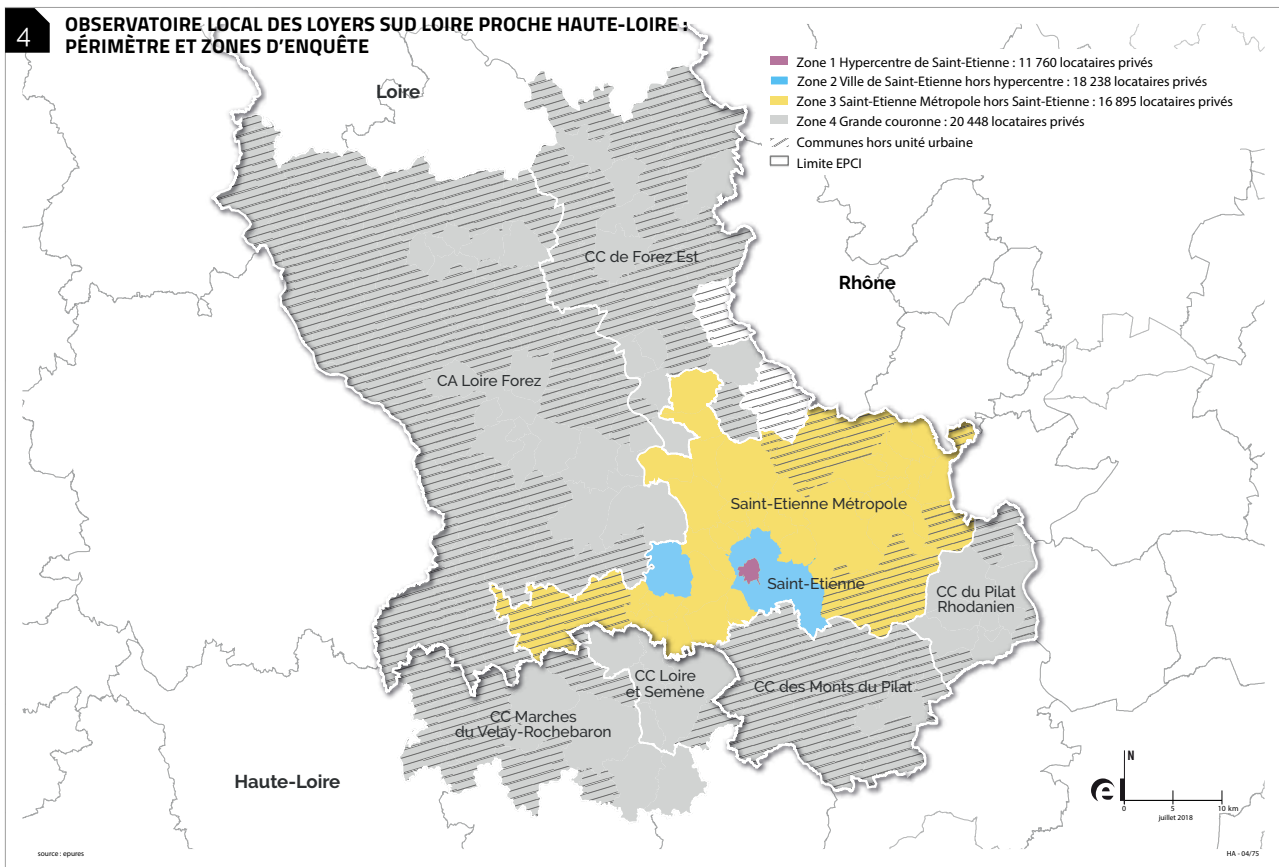
3. Photo : Logements collectifs, Square Viollette, Saint-Etienne - © epures /

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

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

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





L'ENQUÊTE LOYERS 2018

1. schéma : Source : epures, 2019 /

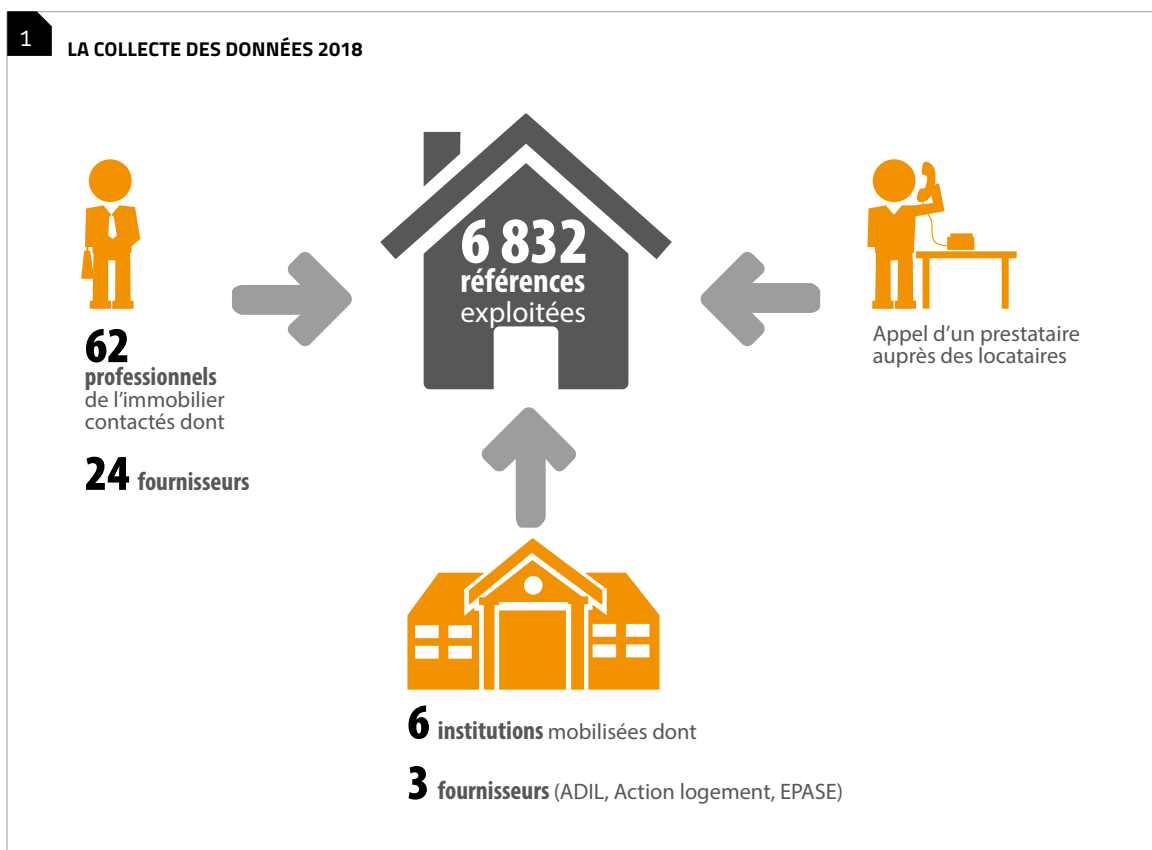
2. photo : Logements rue Paul Blain, Unieux -
©epures

* dispersion : éloignement plus ou moins important par rapport à une valeur centrale choisie. Dans cette enquête, la valeur centrale est le loyer médian.

L'Observatoire Local des Loyers (OLL) Sud Loire proche Haute-Loire applique la méthode nationale de recueil de la donnée. L'enquête est réalisée auprès de différents professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de bien, notaires...) et d'organismes institutionnels (ADIL, Action Logement, Apil, Unpi, EPASE). En parallèle, un échantillon de locataires dont le logement est en gestion directe est contacté par un

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

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



Point méthodologique

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau national.

L'observatoire recueille les données, réalise un premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence des données, les enrichit, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources et procède à l'élimination des doublons. L'observatoire transmet ensuite les données au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2018 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données et de procéder au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

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

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de **6 832 logements locatifs privés loués vides**, dont **863 en gestion directe** et **5 969 en gestion déléguée à un professionnel** (schéma n° 1). Seuls les résultats établis à partir de 50 enquêtes minimum sont présentés dans ce document.

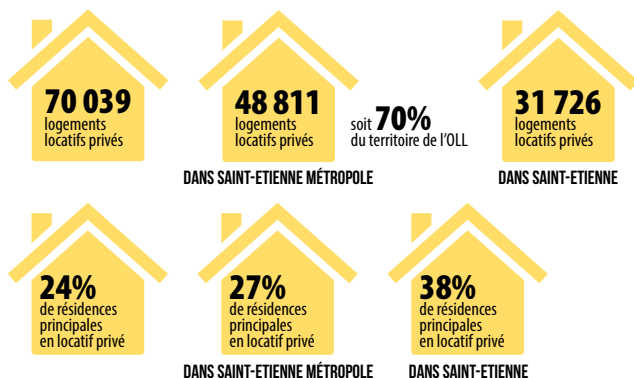
L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.



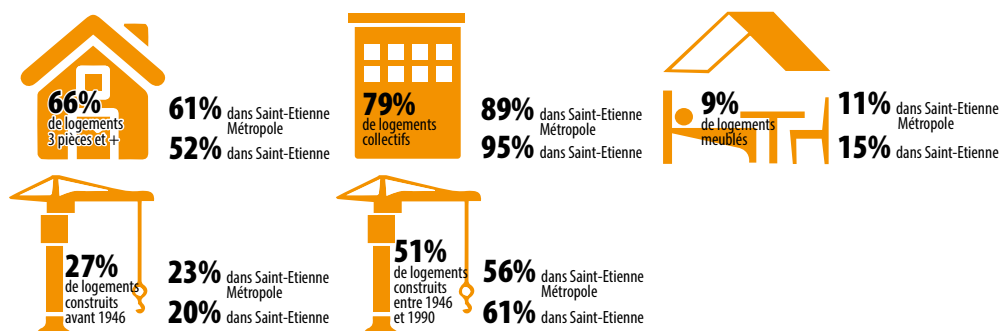
LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE

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

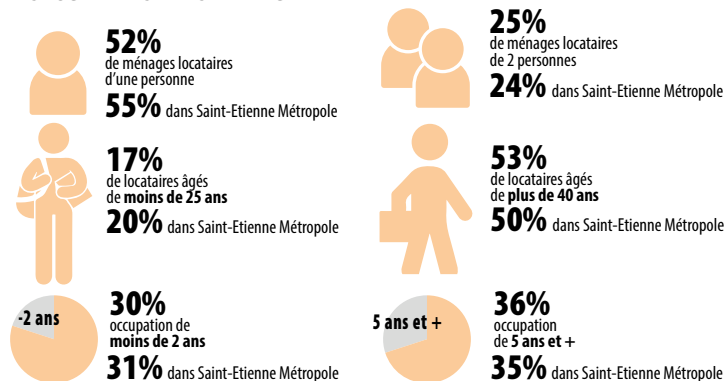
LA RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

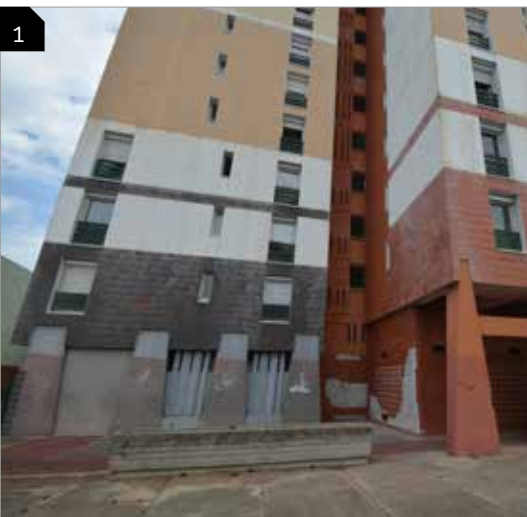


LES LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ



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

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



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

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

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

** Loyer médian : La médiane est le nombre au centre d'une liste de variables ordonnées. Elle correspond plus précisément à un pourcentage cumulé de 50 %, c'est-à-dire que 50 % des valeurs sont supérieures à la médiane et 50 % lui sont inférieures. Comparée à la moyenne, la médiane donne une valeur plus exacte et réaliste des prix auxquels la plupart des gens sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

*** 3^e quartile : valeur au m² pour laquelle 75% des loyers au m² sont au-dessous et 25% des loyers au m² au-dessus.

UN LOYER MEDIAN DE 6,9€/M²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UN LOYER BAS PARMIS LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Le marché du Sud Loire proche Haute-Loire, et plus particulièrement la métropole de Saint-Etienne, se caractérise par ses niveaux de loyers abordables, parmi les plus bas de l'ensemble des métropoles françaises.

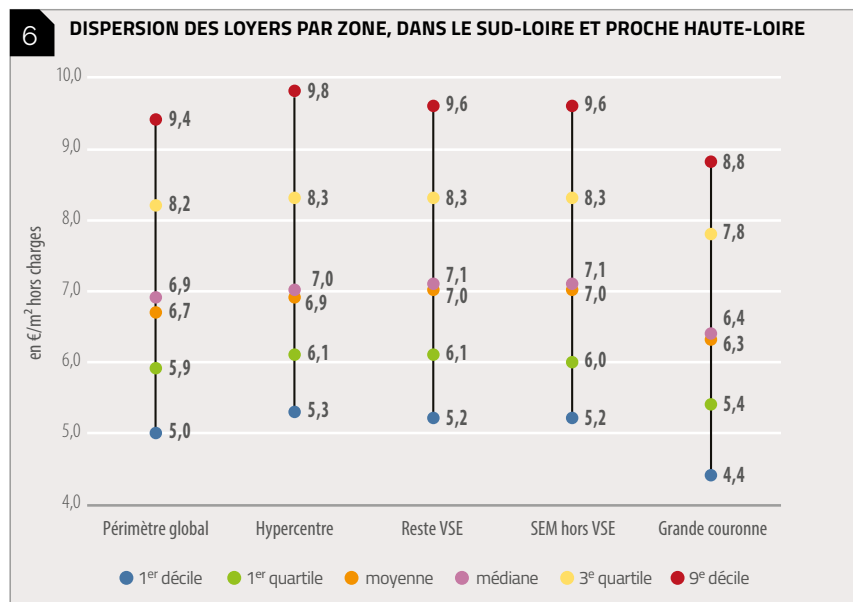
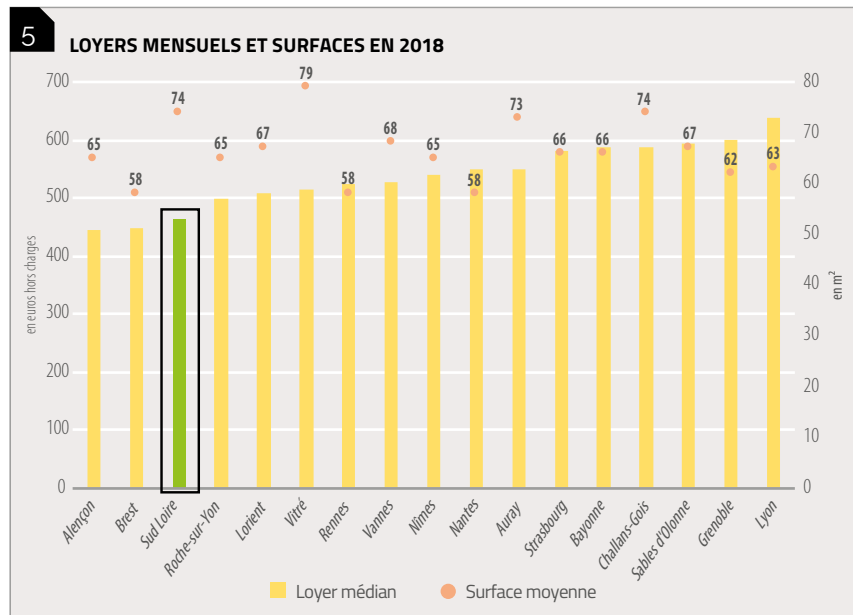
En comparaison à l'ensemble des observatoires locaux (pour lesquels la donnée est disponible au 1^{er} semestre 2019), le Sud Loire proche Haute-Loire présente l'un des loyers mensuels médians le plus bas (466 €), après ceux enregistrés dans l'agglomération brestoise et la Communauté urbaine d'Alençon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

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

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

DES LOYERS ABORDABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sur l'ensemble du périmètre Sud Loire proche Haute Loire, les niveaux de loyers médians observés sont abordables, et restent compris entre 6,4 et 7,1€/m² quel que soit le secteur.



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

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

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

* Logements construits entre 2006 et 2013

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

L'hyper-centre de Saint-Etienne est un secteur très abordable, avec un loyer médian de 7,0€/m², probablement lié à une offre locative importante, des grands logements anciens et une vacance qui tirent les loyers vers le bas. Les propriétaires bailleurs sont disposés à réduire le niveau de loyer pour garantir une occupation de leur logement.

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

UNE CORRELATION ENTRE ANCIENNETE DU LOGEMENT ET NIVEAU DE LOYER

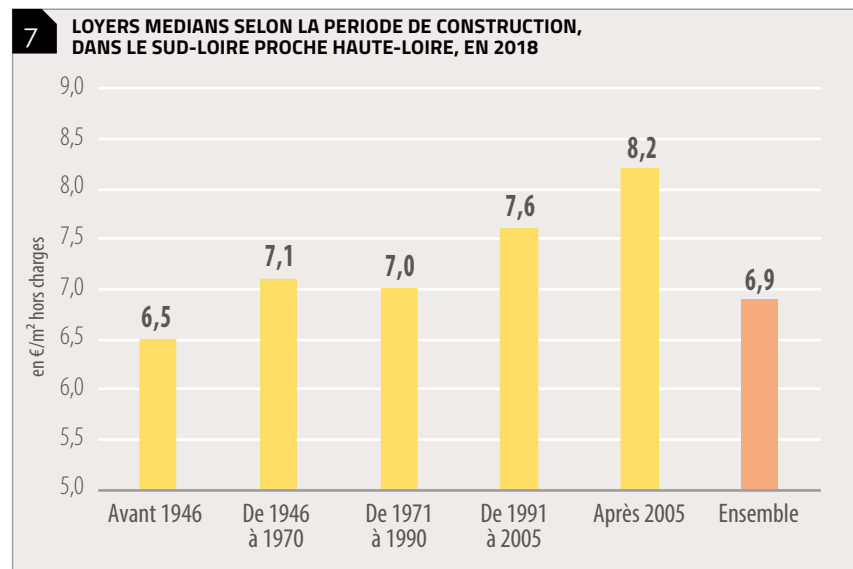
La période de construction du logement influe sur le niveau de loyer (graphique n°7). Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, plus le logement est récent, plus son loyer

est élevé. Les logements construits après 2005 ont un loyer médian de 8,2€/m², soit 26% plus chers que les logements construits avant 1946 (6,5€/m²). Cela peut traduire une qualité (performances énergétiques notamment) et une organisation (agencement des pièces, balcon, ...) des logements les plus anciens qui ne correspondent plus forcément aux attentes actuelles des ménages, et qui impactent le niveau de loyer à la baisse.

La part du parc récent, qui enregistre les niveaux de loyer les plus élevés,

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

Le volume important du parc ancien dans l'ensemble du parc locatif privé peut expliquer les niveaux faibles de loyers observés dans le Sud Loire proche Haute-Loire, et plus particulièrement dans la métropole stéphanoise et la ville de St-Etienne.



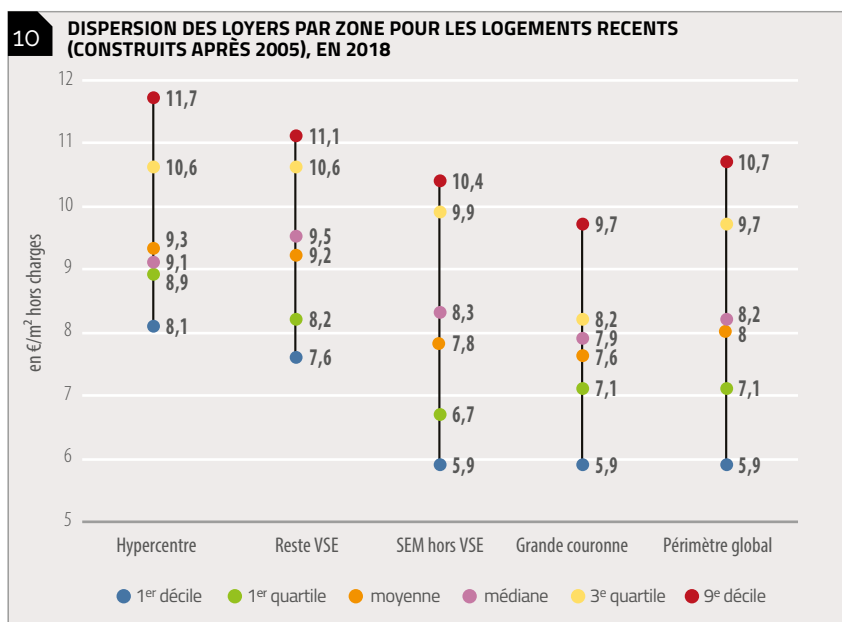
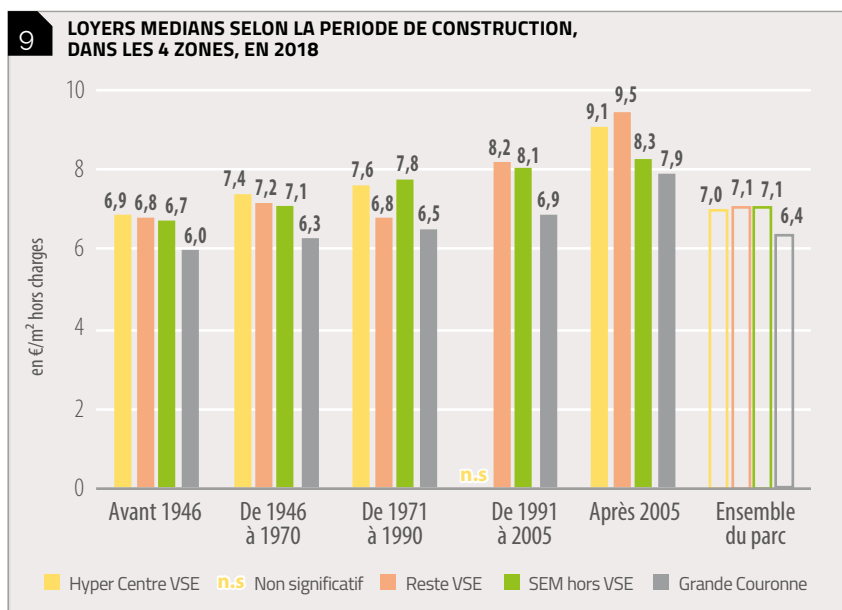
8 REPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVE SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION, PAR ZONE, EN 2018

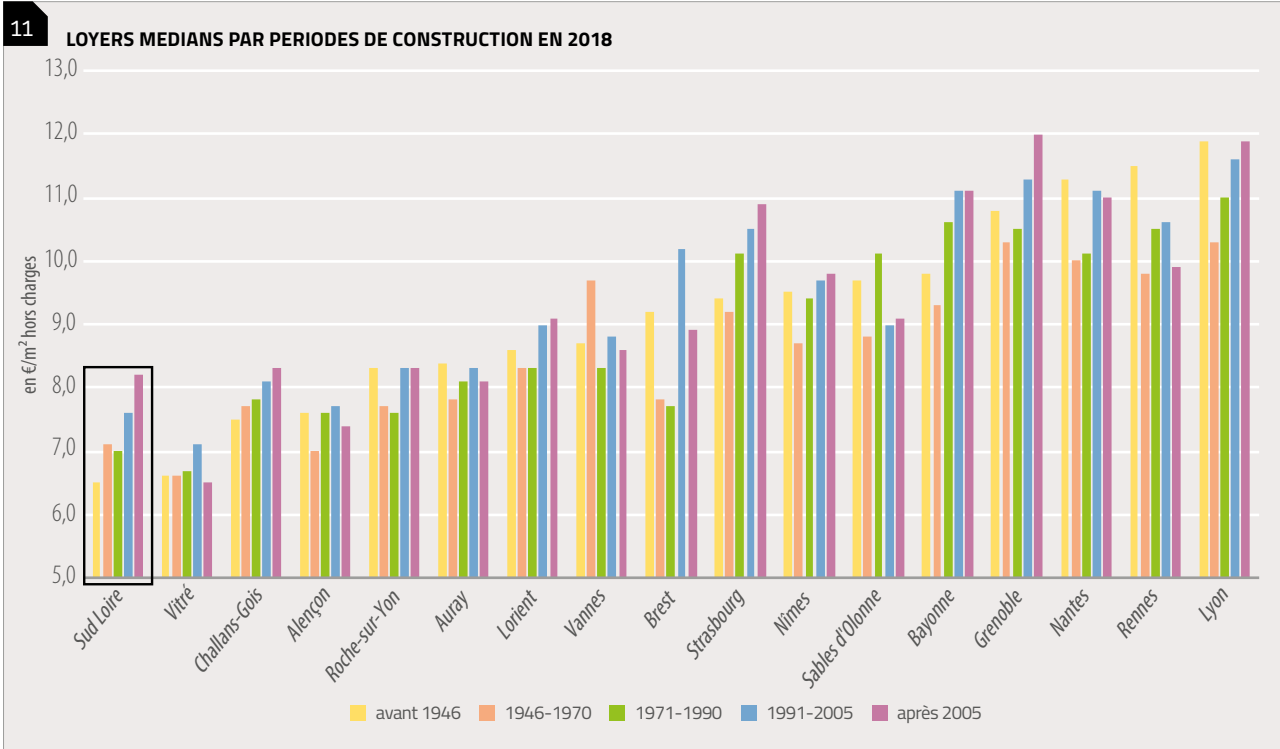
| | Saint-Etienne | SEM hors Saint-Etienne | SEM | Grande Couronne | Périmètre global |
|--|---------------|------------------------|-----|-----------------|------------------|
| Avant 1946 | 20% | 31% | 24% | 35% | 27% |
| De 1946 à 1970 | 33% | 25% | 30% | 19% | 27% |
| De 1971 à 1990 | 29% | 22% |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

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

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

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



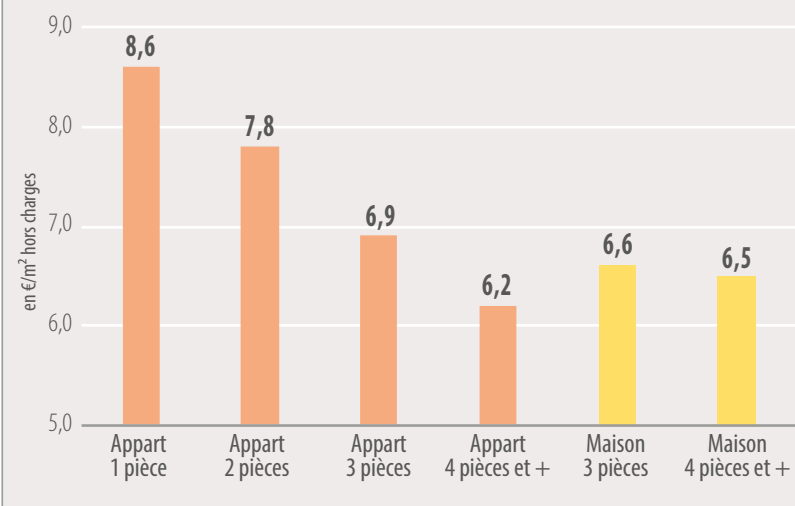


DES LOYERS INVERSEMENT PROPORTIONNELS AU NOMBRE DE PIÈCES

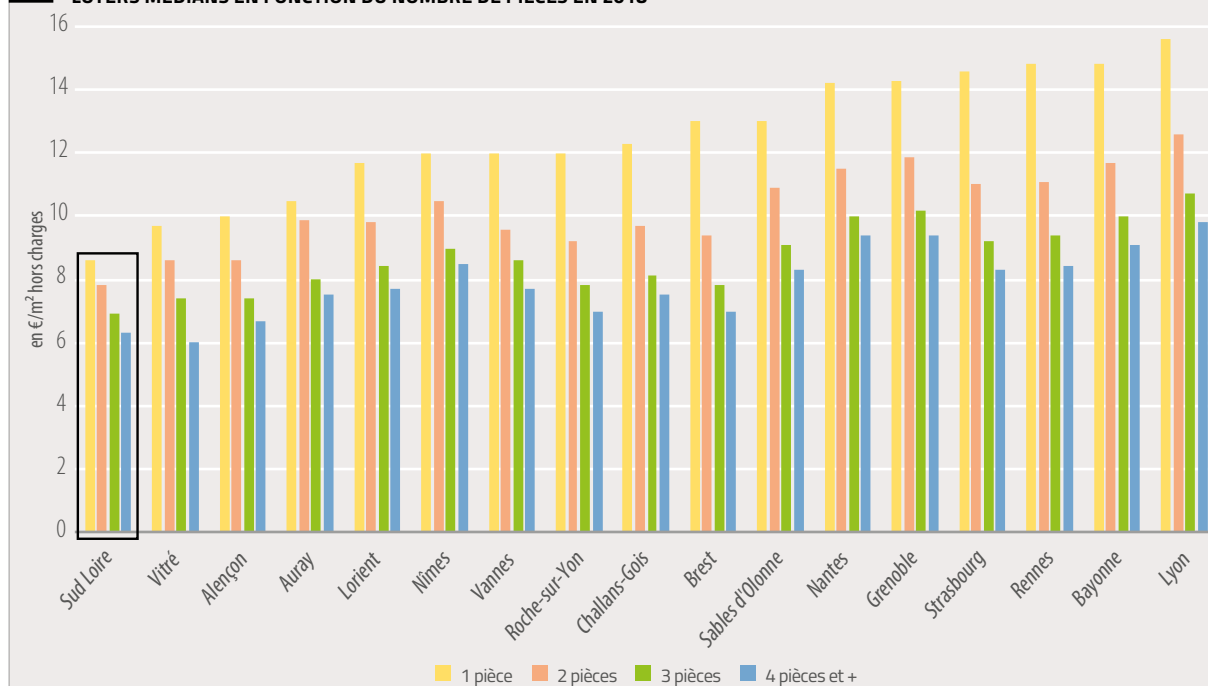
Comme les années précédentes, la corrélation entre le prix au m² et la taille du logement se vérifie dans le Sud Loire proche Haute-Loire (graphique n°13), ainsi que sur les autres territoires (graphique n°14). Alors que le loyer médian est de 6,2€/m² pour un appartement de 4 pièces et plus, il s'élève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

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

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



14 LOYERS MÉDIANS EN FONCTION DU NOMBRE DE PIÈCES EN 2018



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

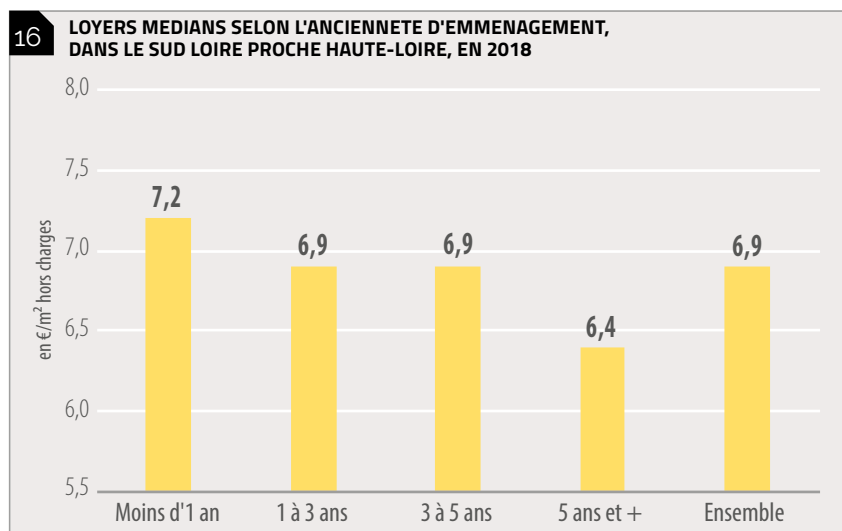
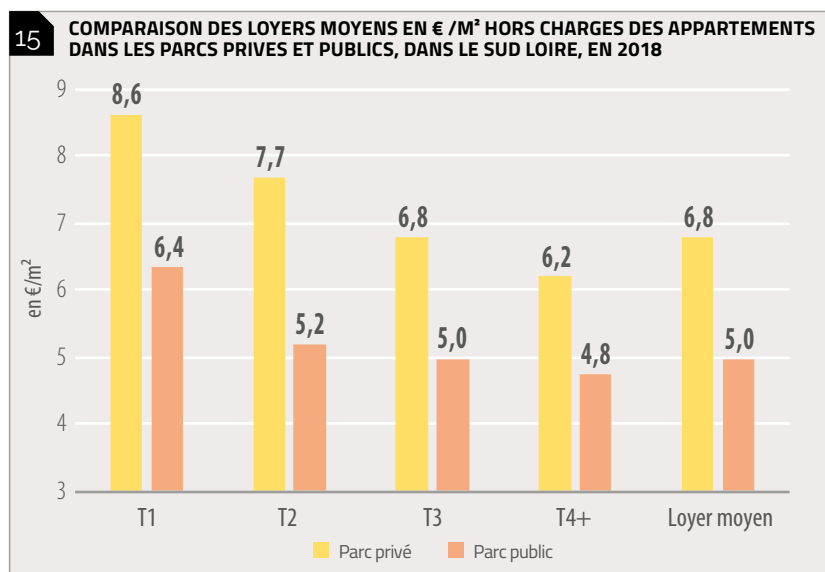
DES LOYERS PRIVÉS SUPÉRIEURS AUX LOYERS SOCIAUX, MAIS AVEC UN ÉCART RÉDUIT

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

A noter tout de même que sur les 4 zones d'étude, près de 10% des loyers les plus bas observés (loyers <1ers déciles) ont des niveaux proches ou inférieurs au loyer moyen observé dans le parc social, autour de 5,0€/m² hors charges. **Une part du parc privé correspond à du parc social de fait.**

UN LOYER DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉ

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



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

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

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

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

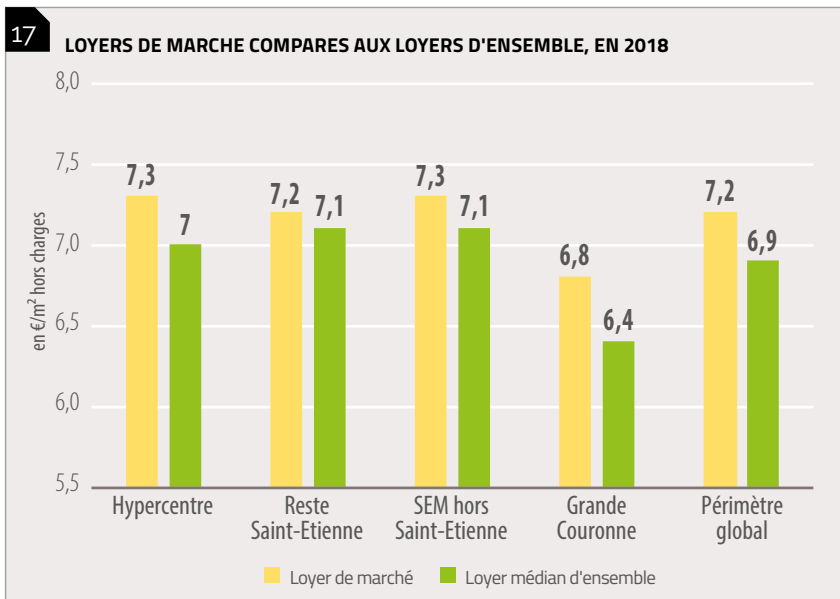
N.B. : il s'agit du territoire du Sud Loire dans le parc public et du Sud Loire et proche Haute-Loire dans le parc privé.

Prudence sur la comparaison du loyer moyen car la structure du parc de logements est différente selon qu'il est question du parc privé ou du parc public.

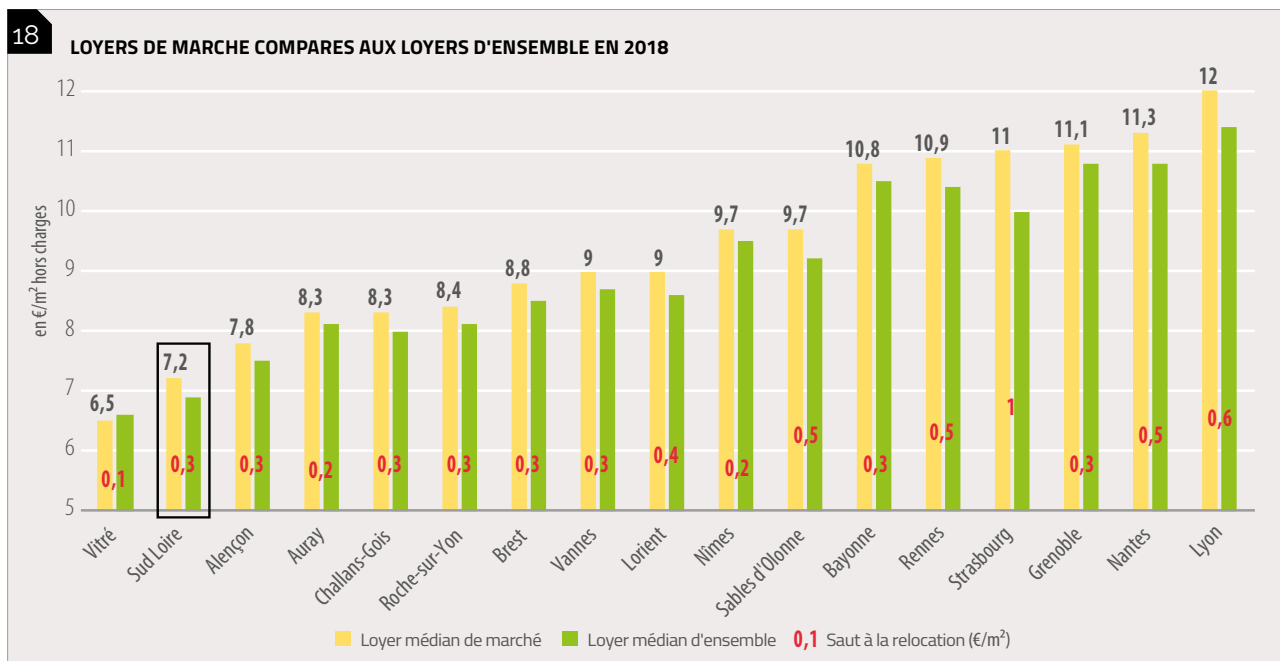
On peut noter que le loyer de marché est supérieur de 0,30 €/m² au loyer d'ensemble (0,20 €/m² en 2017), et qu'un gap s'observe entre les loyers médians des logements emménagés depuis plus de 5 ans et depuis moins de 5 ans, +0.5€/m².

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

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



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



Le niveau de loyer selon la performance énergétique des logements

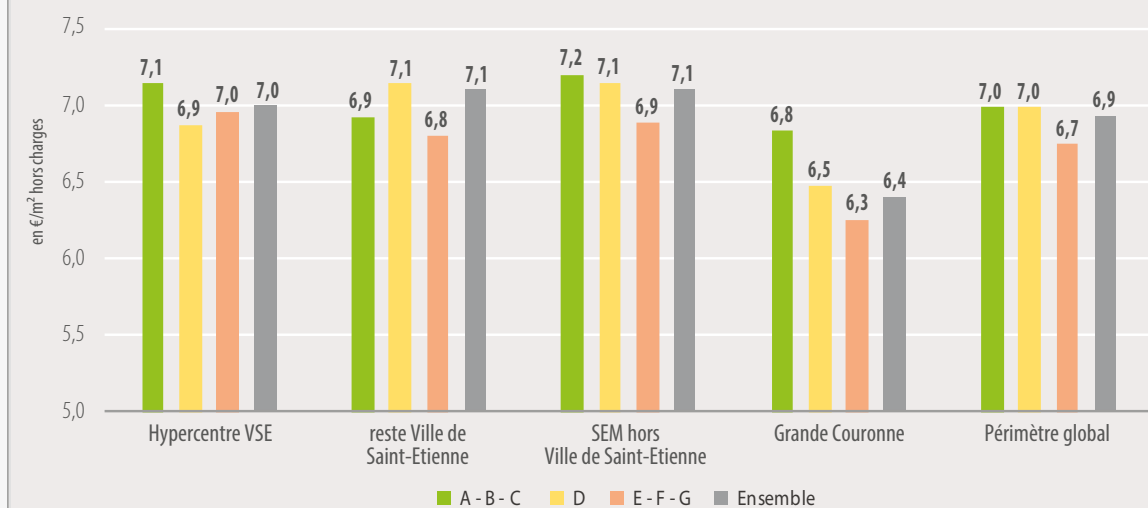
L'évolution de l'enquête, et un nombre de logements renseignés de plus en plus importants sur certains items, permet d'analyser de nouveaux indicateurs tel que le niveau de loyer selon le diagnostic de performance énergétique (DPE).

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

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

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

19 LOYERS MEDIANS SELON LA PERFORMANCE ENERGETIQUE, EN 2018



ANNEXES

| les données complémentaires |

NIVEAUX DE LOYER SELON LA TAILLE DU LOGEMENT

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

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

* n.s. : non significatif

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

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

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

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

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

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

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

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

NIVEAUX DE LOYER SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

| Périmètre d'observation global | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | De 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 | Ensemble |
|--|--------------|----------------|----------------|----------------|------------|--------------|
| Ensemble | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 73 | 69 | 73 | 79 | 83 | 74 |
| Loyer moyen (€) | 465 | 471 | 499 | 578 | 667 | 498 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,3 | 6,8 | 6,8 | 7,3 | 8,0 | 6,7 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,6 | 6,1 | 5,9 | 6,3 | 7,1 | 5,9 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,5 | 7,1 | 7,0 | 7,6 | 8,2 | 6,9 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,8 | 8,1 | 8,3 | 8,6 | 9,7 | 8,2 |
| Nb d'enquêtes | 3 584 | 981 | 1 477 | 322 | 468 | 6 832 |
| Maisons | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 96 | 96 | 98 | 108 | 102 | 100 |
| Loyer moyen (€) | 573 | 643 | 659 | 733 | 748 | 640 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 5,9 | 6,7 | 6,7 | 6,8 | 7,4 | 6,5 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,3 | 5,1 | 5,8 | 6,0 | 6,5 | 5,6 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,1 | 7,3 | 6,8 | 6,8 | 7,4 | 6,7 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,4 | 8,3 | 8,3 | 8,3 | 8,2 | 8,2 |
| Nb d'enquêtes | 454 | 115 | 155 | 81 | 81 | 886 |
| Appartements | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 68 | 65 | 68 | 68 | 70 | 67 |
| Loyer moyen (€) | 440 | 444 | 465 | 519 | 611 | 461 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,5 | 6,9 | 6,9 | 7,6 | 8,7 | 6,8 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,7 | 6,1 | 6,0 | 6,8 | 7,8 | 5,9 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,7 | 7,1 | 7,0 | 7,8 | 9,0 | 7,0 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,8 | 8,1 | 8,2 | 8,8 | 10,1 | 8,2 |
| Nb d'enquêtes | 3 130 | 866 | 1 322 | 241 | 387 | 5 946 |

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

| Saint-Etienne centre | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | De 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 | Ensemble |
|--|-------------|----------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
| Ensemble | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 67 | 61 | 55 | n.s. | 57 | 65 |
| Loyer moyen (€) | 447 | 440 | 397 | n.s. | 536 | 447 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,7 | 7,2 | 7,2 | n.s. | 9,3 | 6,9 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 6,0 | 6,3 | 6,3 | n.s. | 8,9 | 6,1 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,9 | 7,4 | 7,6 | n.s. | 9,1 | 7,0 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,9 | 8,4 | 8,8 | n.s. | 10,6 | 8,3 |
| Nb d'enquêtes | 993 | 121 | 202 | n.s. | 60 | 1 402 |
| Maisons | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Loyer moyen (€) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Loyer moyen (€/m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Loyer médian (€/m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Nb d'enquêtes | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Appartements | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 67 | 58 | 55 | n.s. | 57 | 64 |
| Loyer moyen (€) | 445 | 422 | 397 | n.s. | 536 | 443 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,7 | 7,2 | 7,2 | n.s. | 9,3 | 6,9 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 6,0 | 6,3 | 6,3 | n.s. | 8,9 | 6,1 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,9 | 7,1 | 7,6 | n.s. | 9,1 | 7,0 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,9 | 8,7 | 8,8 | n.s. | 10,6 | 8,3 |
| Nb d'enquêtes | 987 | 119 | 202 | n.s. | 60 | 1 394 |

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

| Reste de Saint-Etienne | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | De 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 | Ensemble |
|--|-------------|----------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
| Ensemble | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 62 | 63 | 69 | 69 | 73 | 65 |
| Loyer moyen (€) | 413 | 441 | 467 | 549 | 666 | 458 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,5 | 7,0 | 6,8 | 8,0 | 9,2 | 7,0 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,7 | 6,4 | 5,9 | 7,4 | 8,2 | 6,1 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,8 | 7,2 | 6,8 | 8,2 | 9,5 | 7,1 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,9 | 8,0 | 8,1 | 8,9 | 10,6 | 8,3 |
| Nb d'enquêtes | 799 | 484 | 594 | 79 | 147 | 2 103 |
| Maisons | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Loyer moyen (€) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Loyer moyen (€/m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Loyer médian (€/m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Nb d'enquêtes | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. | n.s. |
| Appartements | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 62 | 62 | 67 | 63 | 68 | 64 |
| Loyer moyen (€) | 406 | 433 | 455 | 510 | 643 | 446 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,6 | 7,0 | 6,8 | 8,0 | 9,5 | 7,0 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,7 | 6,4 | 5,9 | 7,4 | 8,4 | 6,1 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,8 | 7,2 | 6,8 | 8,2 | 9,7 | 7,1 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,9 | 8,0 | 8,0 | 8,9 | 10,7 | 8,3 |
| Nb d'enquêtes | 783 | 476 | 584 | 76 | 146 | 2 065 |

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

| SEM hors Ville de Saint-Etienne | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | De 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 | Ensemble |
|--|------------|----------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
| Ensemble | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 78 | 72 | 74 | 76 | 90 | 78 |
| Loyer moyen (€) | 506 | 500 | 559 | 592 | 703 | 545 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,5 | 7,0 | 7,5 | 7,8 | 7,8 | 7,0 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,8 | 6,1 | 6,5 | 7,3 | 6,7 | 6,0 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,7 | 7,1 | 7,8 | 8,1 | 8,3 | 7,1 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,8 | 7,7 | 9,0 | 8,8 | 9,9 | 8,3 |
| Nb d'enquêtes | 759 | 174 | 291 | 97 | 156 | 1 477 |
| Maisons | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 96 | n.s. | 89 | n.s. | n.s. | 100 |
| Loyer moyen (€) | 594 | n.s. | 757 | n.s. | n.s. | 686 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,2 | n.s. | 8,5 | n.s. | n.s. | 6,9 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,0 | n.s. | 8,3 | n.s. | n.s. | 5,8 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,1 | n.s. | 8,3 | n.s. | n.s. | 7,1 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 8,3 | n.s. | 9,5 | n.s. | n.s. | 8,3 |
| Nb d'enquêtes | 114 | n.s. | 50 | n.s. | n.s. | 240 |
| Appartements | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 73 | 71 | 70 | 70 | 74 | 72 |
| Loyer moyen (€) | 484 | 486 | 508 | 559 | 637 | 509 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,6 | 6,9 | 7,2 | 7,9 | 8,6 | 7,1 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,7 | 6,1 | 6,5 | 7,3 | 7,8 | 6,0 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,7 | 6,9 | 7,5 | 8,1 | 9,2 | 7,2 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,8 | 7,6 | 8,8 | 8,8 | 10,2 | 8,3 |
| Nb d'enquêtes | 645 | 149 | 241 | 73 | 129 | 1 237 |

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

| Grande couronne | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | De 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 | Ensemble |
|--|--------------|----------------|----------------|----------------|------------|--------------|
| Ensemble | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 80 | 80 | 86 | 90 | 86 | 82 |
| Loyer moyen (€) | 464 | 517 | 532 | 598 | 657 | 519 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 5,9 | 6,4 | 6,2 | 6,7 | 7,6 | 6,3 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,3 | 5,1 | 5,4 | 6,0 | 7,1 | 5,4 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,0 | 6,3 | 6,5 | 6,9 | 7,9 | 6,4 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,3 | 8,3 | 7,6 | 8,1 | 8,2 | 7,8 |
| Nb d'enquêtes | 1 033 | 202 | 390 | 120 | 105 | 1 850 |
| Maisons | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 98 | 94 | 102 | 106 | 93 | 98 |
| Loyer moyen (€) | 563 | 608 | 603 | 697 | 705 | 613 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 5,7 | 6,5 | 5,9 | 6,6 | 7,6 | 6,2 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,3 | 4,9 | 5,4 | 6,0 | 7,0 | 5,4 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,0 | 6,7 | 6,0 | 6,7 | 8,2 | 6,3 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,1 | 8,3 | 6,8 | 8,0 | 8,2 | 8,0 |
| Nb d'enquêtes | 318 | 80 | 95 | 54 | 53 | 600 |
| Appartements | | | | | | |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 69 | 69 | 74 | 70 | 75 | 70 |
| Loyer moyen (€) | 419 | 443 | 480 | 478 | 569 | 445 |
| Loyer moyen (€/m ²) | 6,1 | 6,4 | 6,5 | 6,8 | 7,6 | 6,4 |
| 1 ^{er} quartile (€/m ²) | 5,3 | 5,4 | 5,4 | 6,0 | 7,1 | 5,4 |
| Loyer médian (€/m ²) | 6,2 | 6,3 | 7,0 | 7,2 | 7,8 | 6,4 |
| 3 ^e quartile (€/m ²) | 7,5 | 8,3 | 7,9 | 8,2 | 8,3 | 7,8 |
| Nb d'enquêtes | 715 | 122 | 295 | 66 | 52 | 1 250 |

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



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

NIVEAUX DE LOYER SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

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

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

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

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

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

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

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

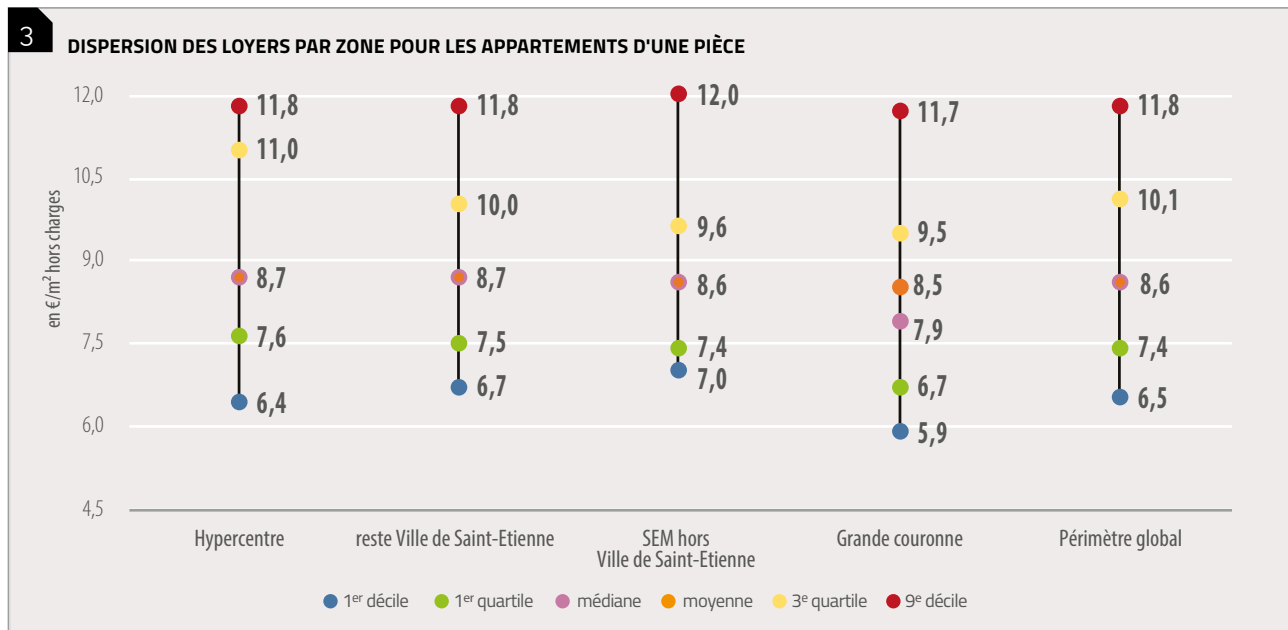
Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire 2018 ; traitement epures

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

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



DISPERSION DES LOYERS DES APPARTEMENTS PAR TAILLE ET ZONE

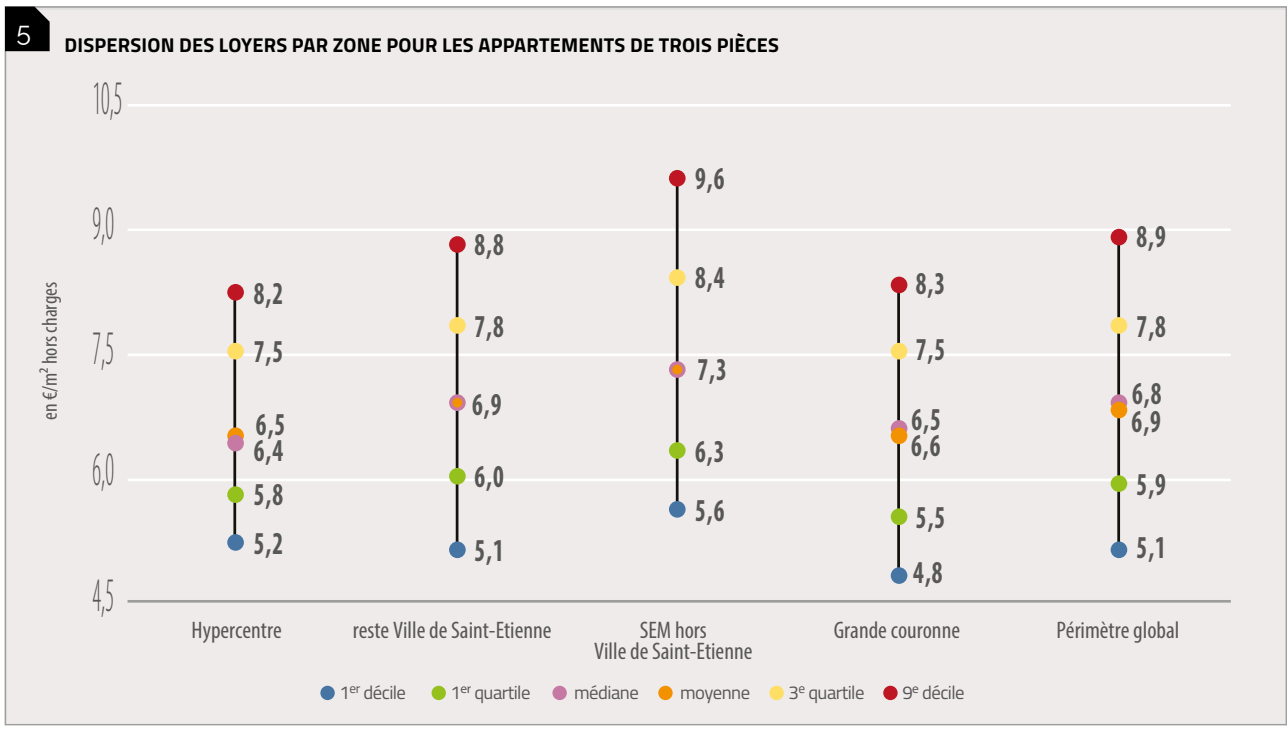
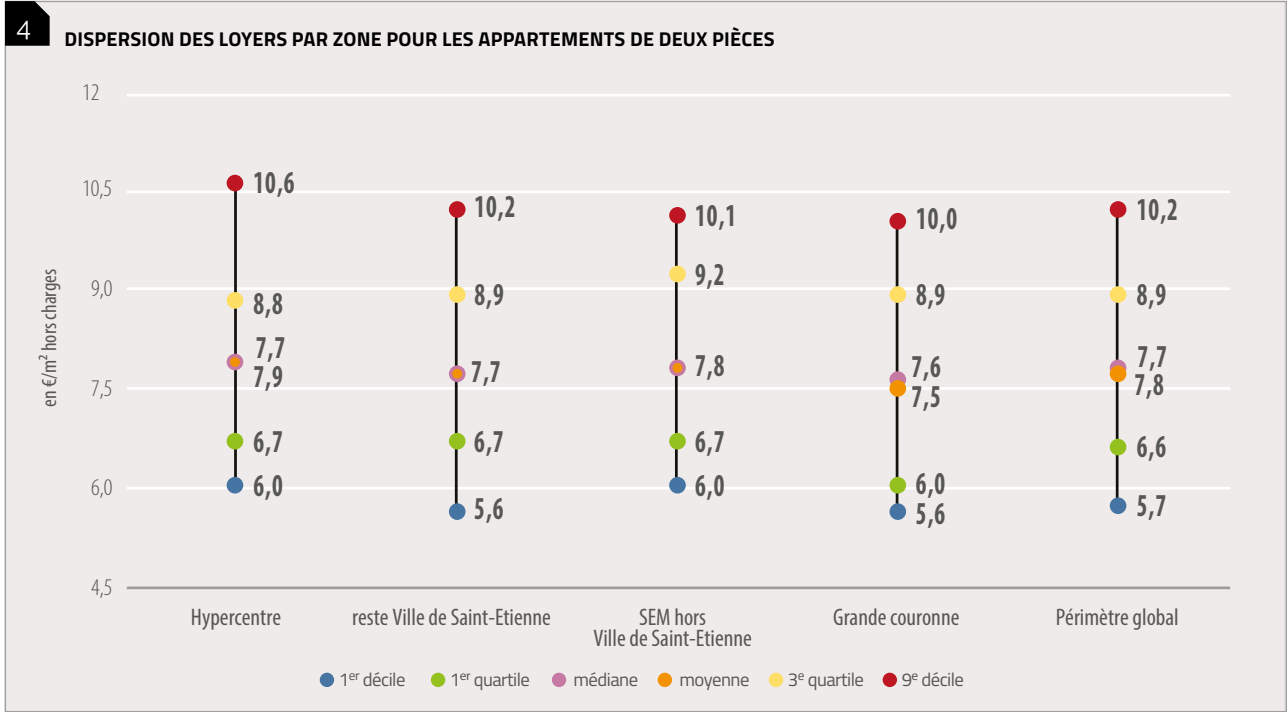


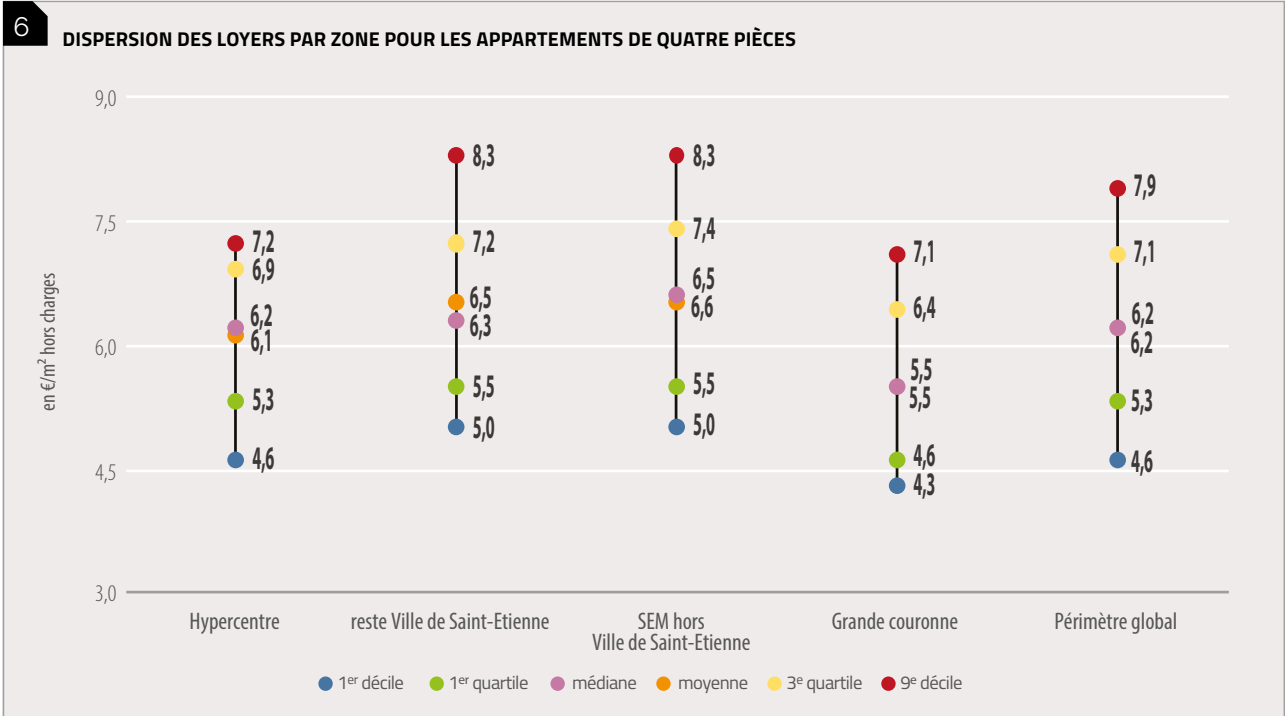
Note de lecture

- Un logement sur dix a un loyer supérieur au 9^e décile,
- Un logement sur quatre a un loyer supérieur au 3^e quartile,
- Un logement sur deux a un loyer supérieur à la médiane,
- Lorsque la moyenne est supérieure à la médiane, cela peut indiquer la présence d'un petit nombre de valeur élevée. Lorsqu'elle est inférieure à la médiane, cela peut indiquer la présence d'un petit nombre de valeurs très faibles. Lorsqu'elle est proche de la médiane, cela indique une distribution à peu près symétrique,
- Un logement sur deux a un loyer compris entre le 1^{er} et le 3^e quartile,
- Un logement sur quatre a un loyer inférieur au 1^{er} quartile,
- Un logement sur dix a un loyer inférieur au 1^{er} décile.

2. Photo : Copropriété, Avenue de la Libération, Saint-Etienne - @epures /

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





RAPPEL DES RESULTATS DES ANNEES PRECEDENTES

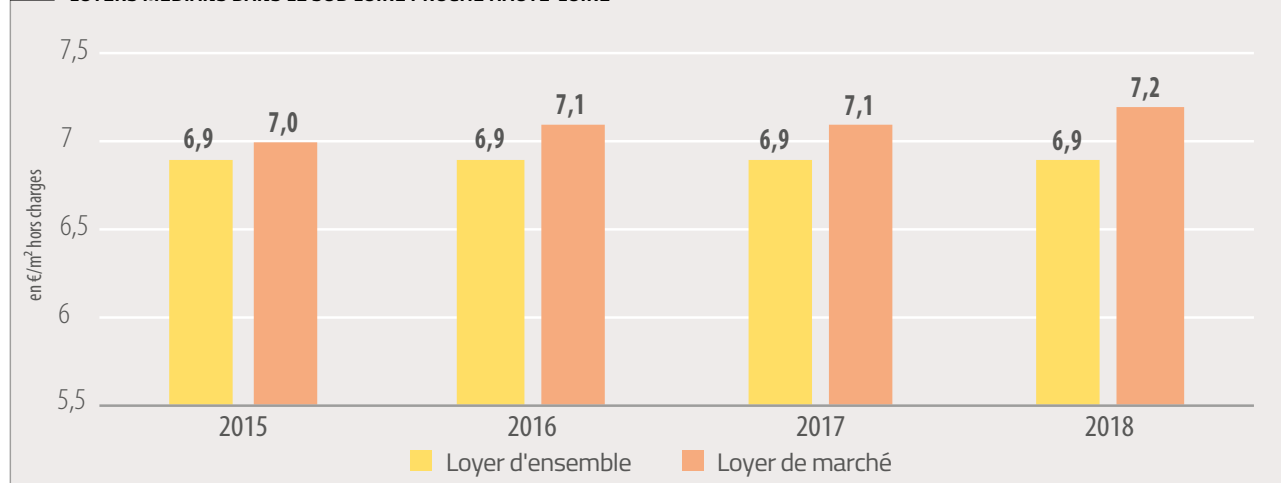


Les résultats d'une année sur l'autre ne sont pas comparables statistiquement. En effet, d'une année sur l'autre l'échantillon de logements observé est différent. A noter également que les objectifs de la collecte 2015 n'avaient pas été atteints (à 73%).

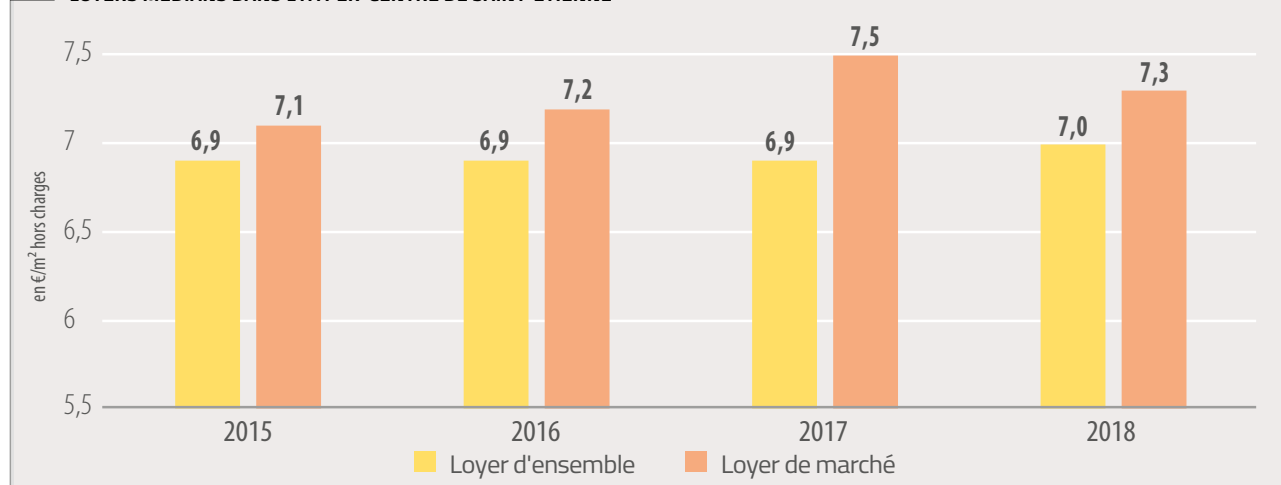
Par ailleurs, le périmètre des EPCI a changé depuis le 1^{er} janvier 2017.



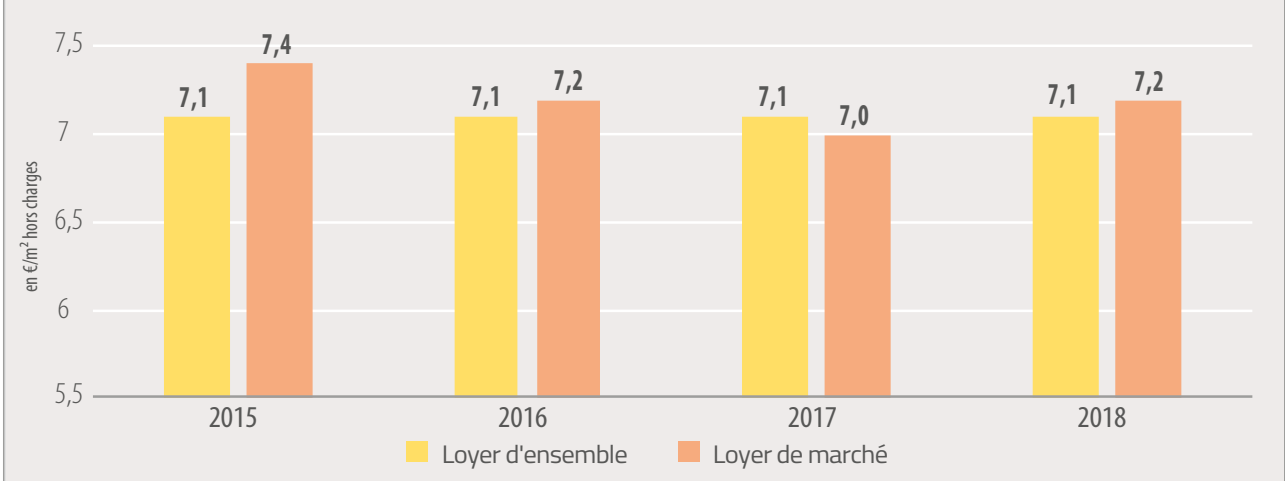
9 LOYERS MEDIANS DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE



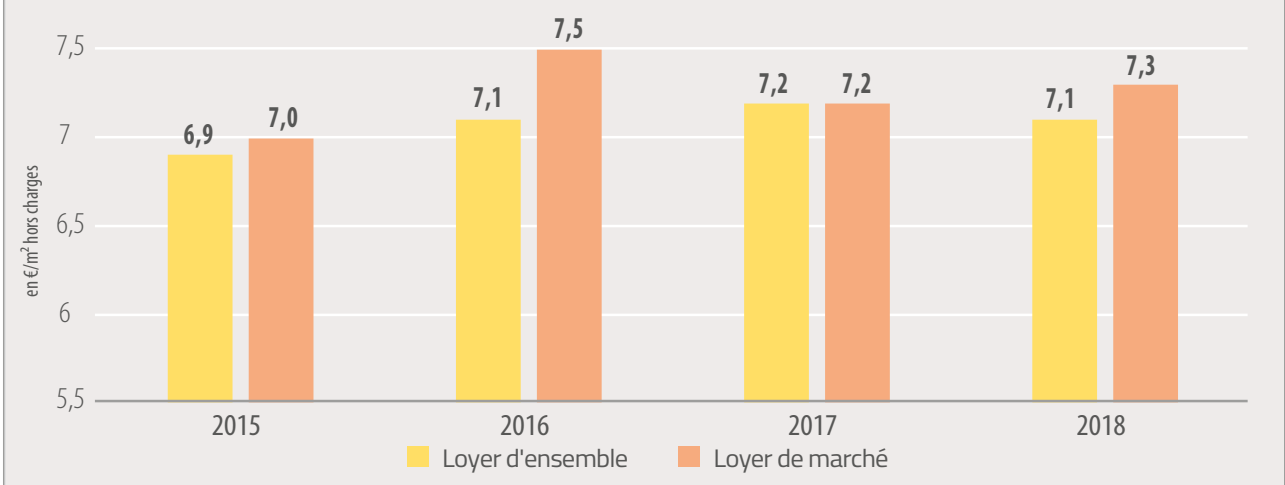
10 LOYERS MEDIANS DANS L'HYPER-CENTRE DE SAINT-ETIENNE



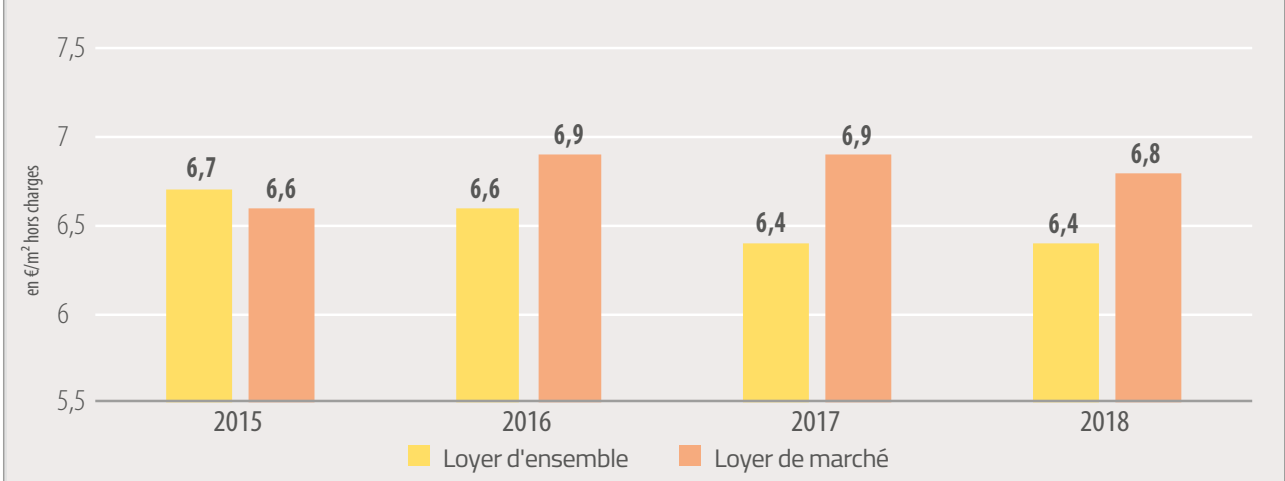
11 LOYERS MEDIANS DANS SAINT-ETIENNE HORS L'HYPER-CENTRE



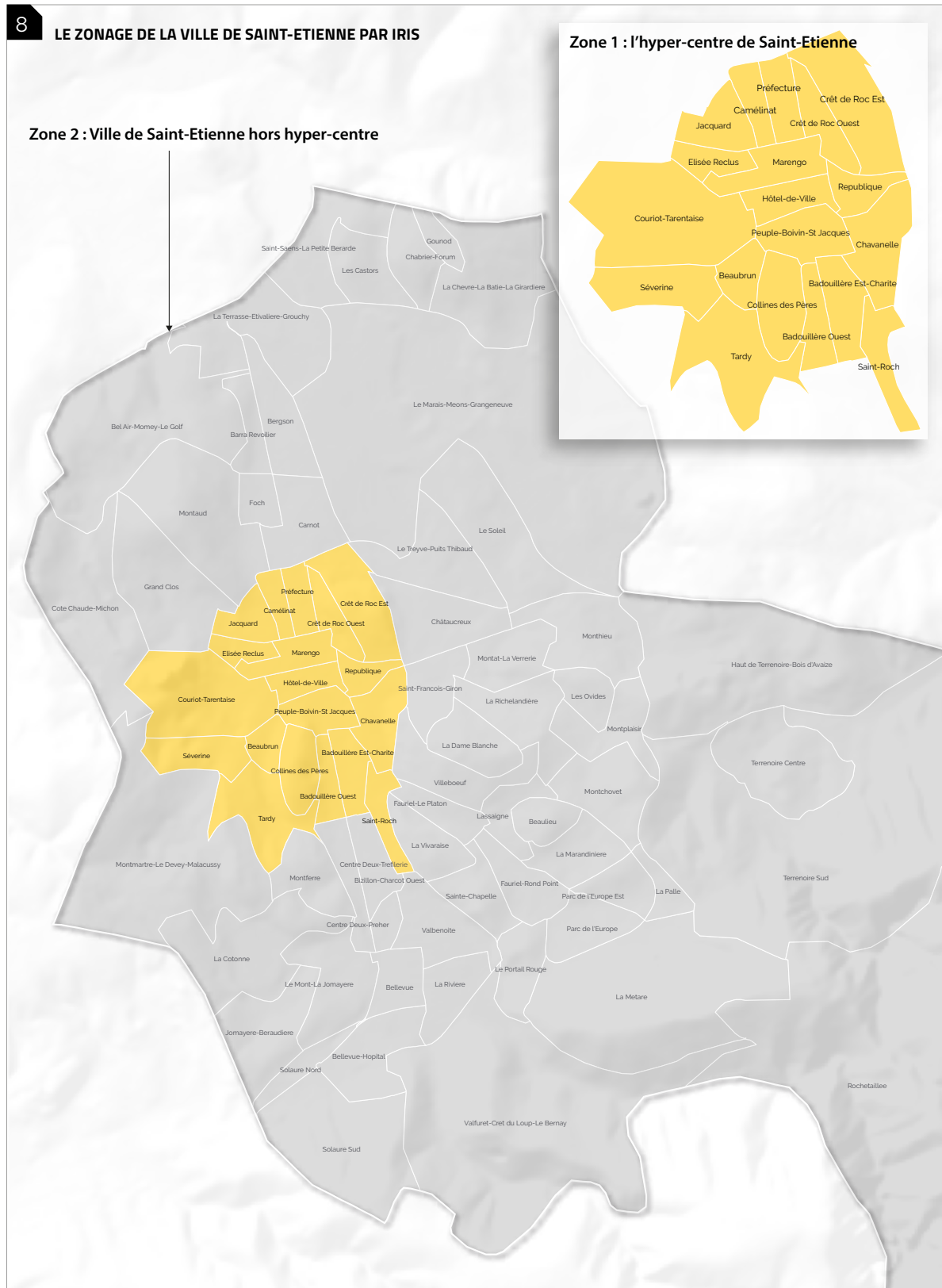
12 LOYERS MEDIANS DANS LA MÉTROPOLIS HORS SAINT-ETIENNE



13 LOYERS MEDIANS DANS LA GRANDE COURONNE



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







EN PARTENARIAT AVEC :

ville de **Saint-Étienne**

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

Loire
FOREZ
Agglo

FOREZ...EST
communauté
de communes

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

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

LES DONNÉES DU TERRITOIRE

| Enquête loyers 2018 |

ON RETIENDRA

En 2018, dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian d'un logement privé est de 6,9 €/m² (hors charges). Le loyer médian de marché s'élève à 7,2 €/m² (hors charges). Ces niveaux de loyers sont en-dessous de ceux observés dans les autres OLL et correspondent à des loyers de marché détendu. A noter tout de même un saut à la relocation qui augmente d'année en année, et un niveau de loyer des logements récents élevés, surtout dans la ville de St-Etienne.

