

## AU SOMMAIRE

L'ENQUÊTE LOYERS 2016	4
LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE	6
LES NIVEAUX DE LOYER EN 2016, RÉSULTATS DE L'OLL	7
ANNEXES	14

# LES DONNÉES DU TERRITOIRE

## | Enquête loyers 2016 |



### 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 2017, le réseau compte 29 OLL (illustration n°2). Parmi eux, quatre sont agréés (Paris et sa zone urbaine, zone urbaine d'Alençon, Ville de Lille, Rennes Métropole). L'agrément permet aux OLL de sécuriser la transmission, la mise à disposition et le traitement des données collectées.

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

En 2016, l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire couvre un territoire de 169 communes représentant environ 595 000 habitants. Le territoire d'observation reprend les limites des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de 2016. 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, octobre 2017 /

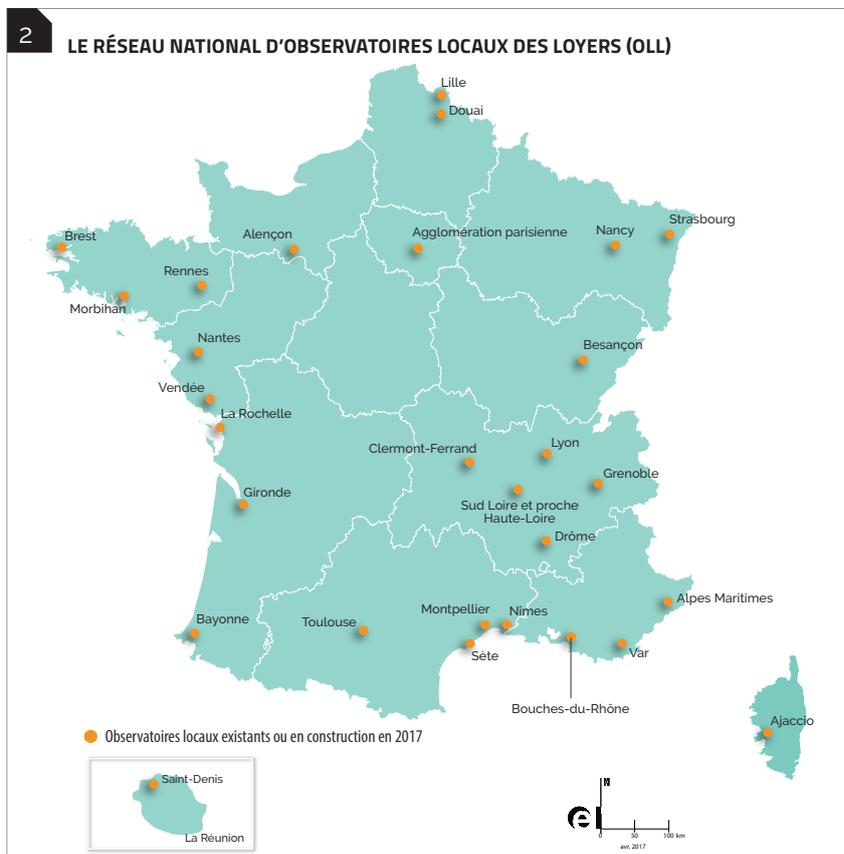
**3. Photo** : Immeubles, quartier Carnot, Saint-Etienne - © epures /

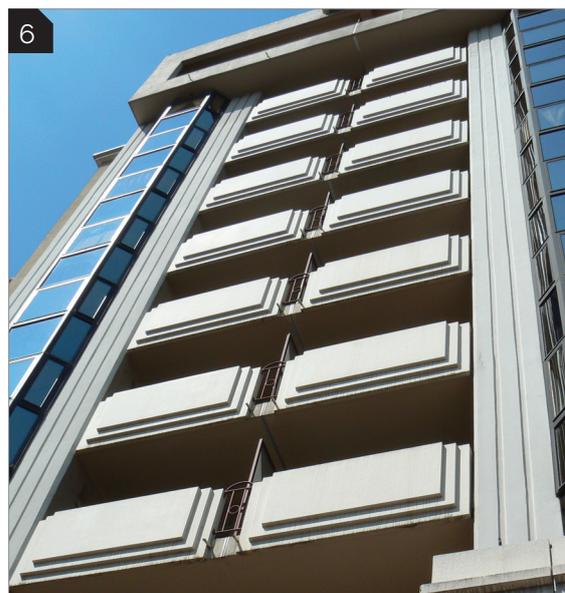
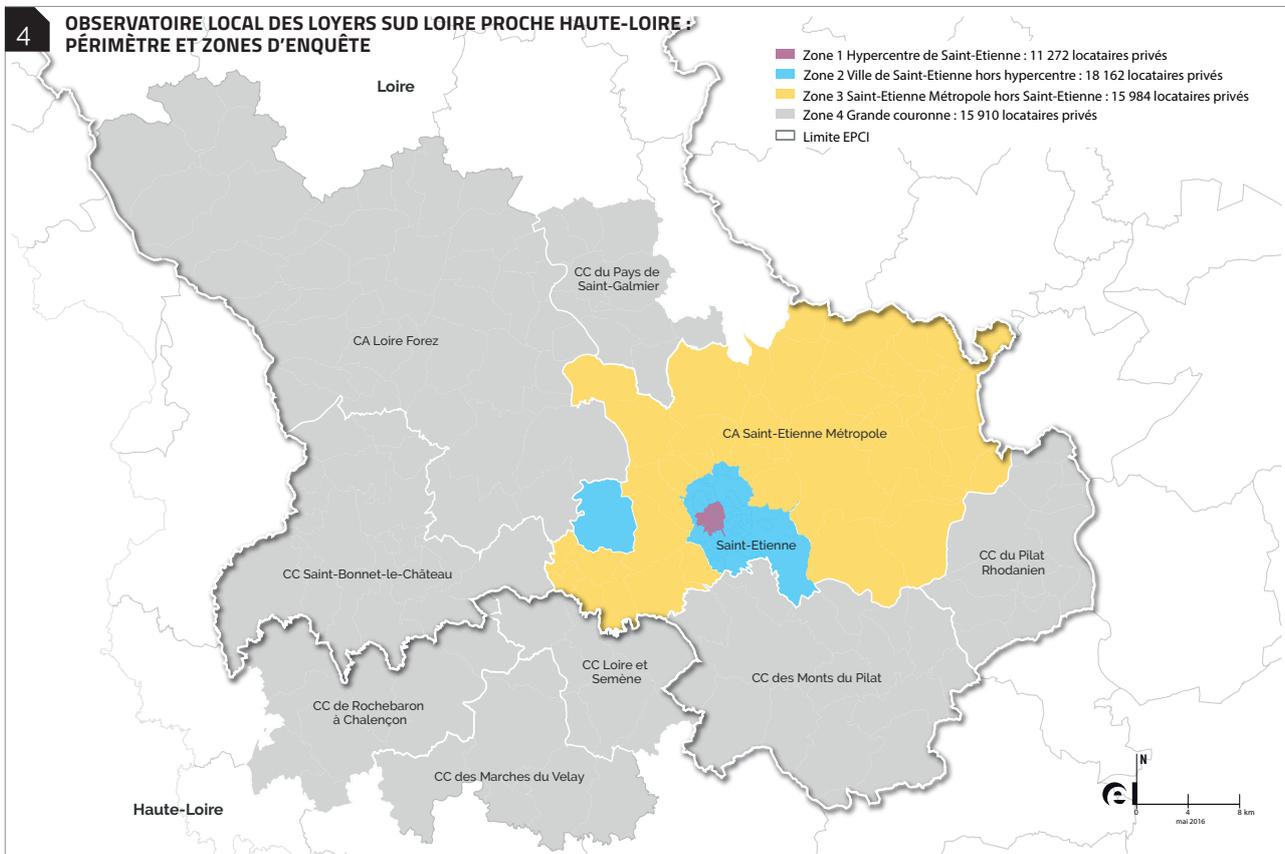
**4. Cartographie** : Source : Insee, RP2013, fichier détail logement /

N.B. : Les limites d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont celles de 2016.

**5. Photo** : Logements collectifs, rue Saint-Just, Saint-Etienne - © epures /

**6. Photo** : Logements collectifs, Place Roannelle, Saint-Etienne - © epures





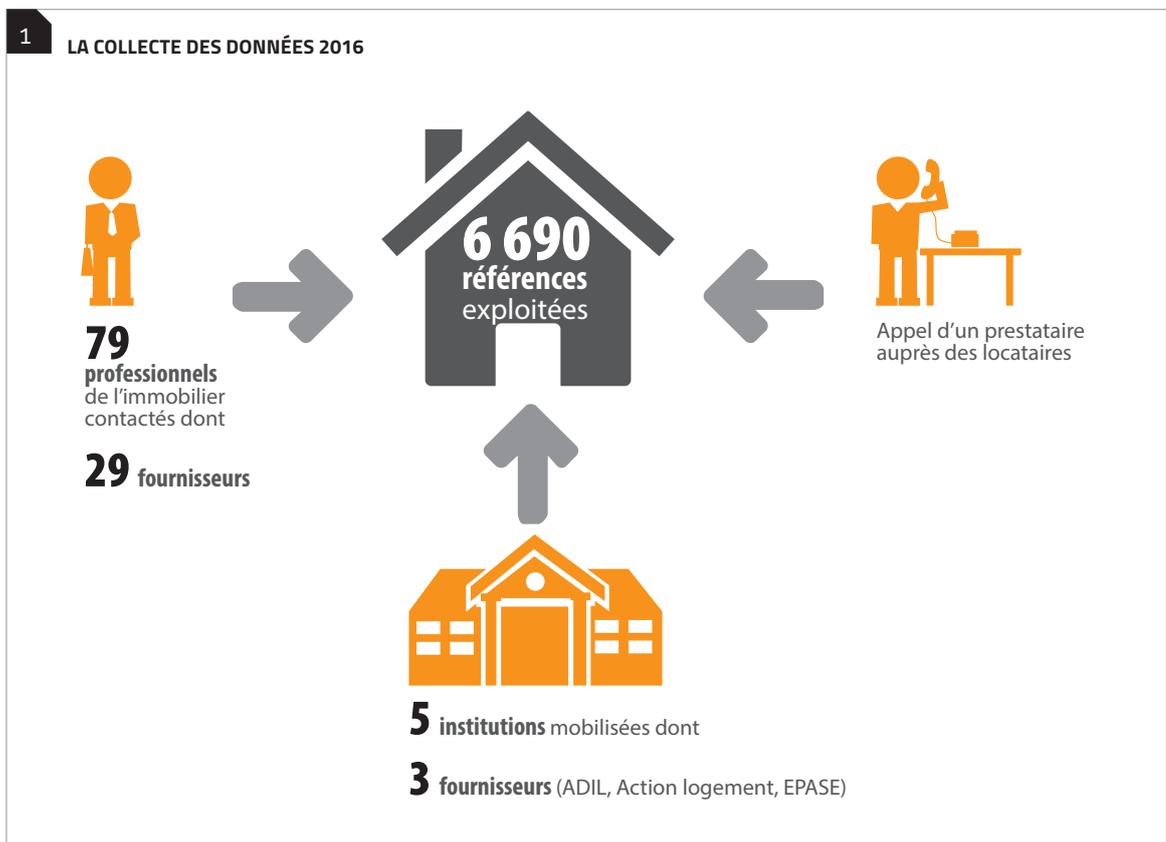
# L'ENQUÊTE LOYERS 2016

**1. schéma :** Source : epures, 2017 /  
**2. photo :** Copropriété, Avenue de Verdun,  
Saint-Etienne - © epures

L'OLL Sud Loire proche Haute-Loire applique la méthode nationale de recueil de la donnée. Elle 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 (illustration 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, sur les logements neufs et sur les secteurs en dehors de la ville de Saint-Etienne.



## Point méthodologique

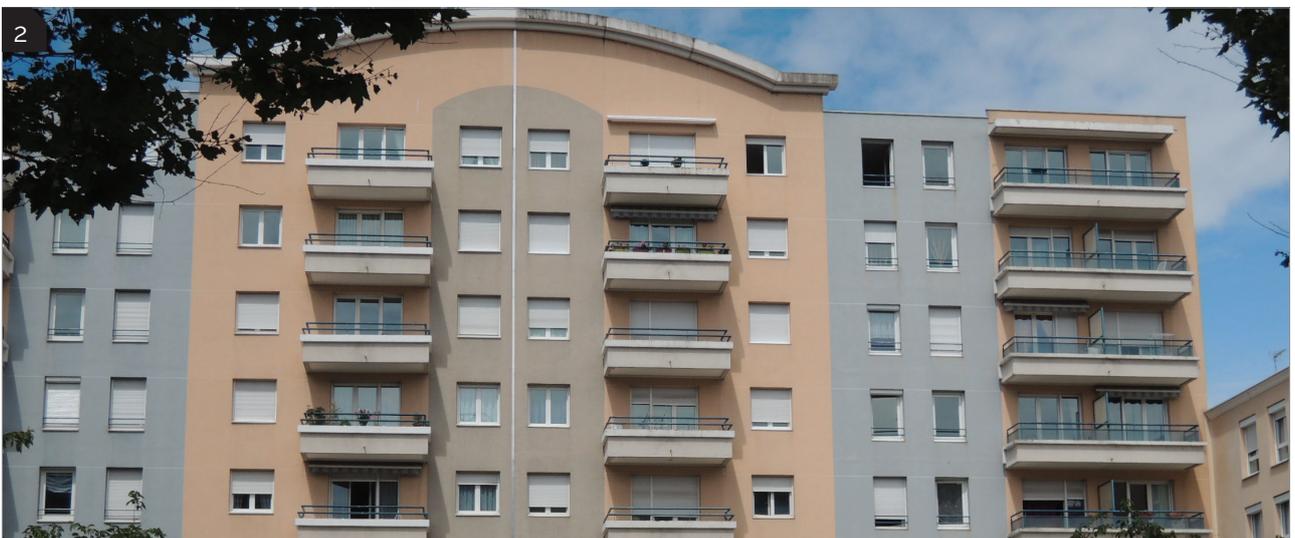
L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et des Sociétés d'Economie Mixte et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi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

L'observatoire recueille les données, réalise un premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence des données, les enrichit, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources et procède à l'élimination des doublons. L'observatoire transmet ensuite les données au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2016 par l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). L'Olap garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données et de procéder au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

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

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 6 690 logements locatifs privés loués vides, dont 821 en gestion directe et 5 869 en gestion déléguée à un professionnel (illustration n° 1). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

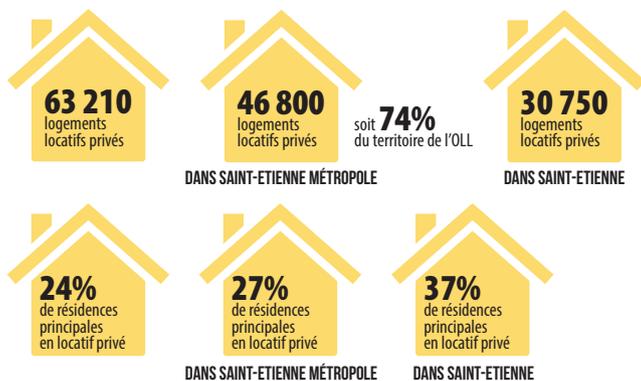
L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.



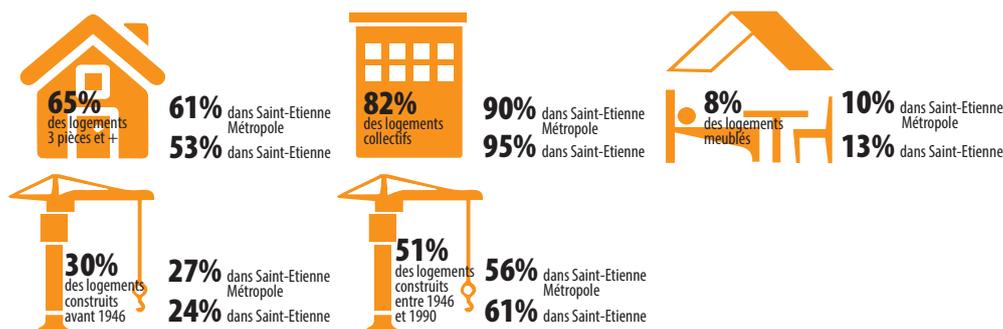
# LE PARC LOCATIF PRIVÉ, LES DONNÉES DE CADRAGE

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

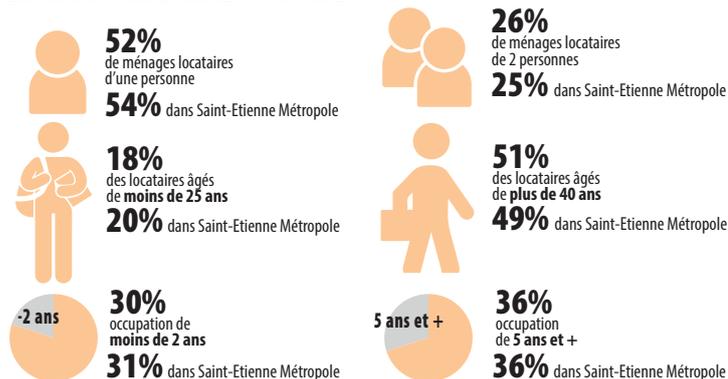
### LA RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ



### LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



### LES LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ



source : INSEE 2014, traitement epures

# LES NIVEAUX DE LOYER EN 2016, **RÉSULTATS** | de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire |



## UN LOYER MÉDIAN DE MARCHÉ DÉTENDU

Le loyer médian pour l'ensemble du territoire de l'observatoire est de 6,9€/m<sup>2</sup>. 50% des loyers sont compris entre 5,9€/m<sup>2</sup> et 8,2€ m<sup>2</sup>.

25% des loyers les plus élevés sont supérieurs à 8,2€/m<sup>2</sup> alors que 25% des plus bas sont inférieurs à 5,9€/m<sup>2</sup> (illustration n°2).

La dispersion des loyers au m<sup>2</sup> est plus importante pour les

### LOYERS MOYENS ET MÉDIANS HORS CHARGES DANS LE SUD LOIRE ET PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2016

2	Ensemble	Maisons	Appartements
Surface habitable moyenne	73 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Loyer moyen	492 €	647 €	459 €
Loyer moyen	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile*	5,9 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian**	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile***	8,2 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	6 690	407	6 283

1. Photo : Copropriété, rue Antoine Claudinon, Saint-Etienne - ©epures /

2.3.4. tableaux : Source : Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2017.

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

\*\* 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<sup>e</sup> quartile : valeur au m<sup>2</sup> pour laquelle 75% des loyers au m<sup>2</sup> sont au-dessous et 25% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

### NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES DANS LA VILLE DE SAINT-ETIENNE, EN 2016

3	Ensemble		Appartements
Loyer moyen	378 €	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	65 m <sup>2</sup>		65 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	291 €	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	372 €	7,0 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	425 €	8,2 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	4 329		4 265

### LOYERS MOYENS ET MÉDIANS HORS CHARGES DANS SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE (VILLE DE SAINT-ETIENNE COMPRIS), EN 2016

4	Ensemble		Maisons	Appartements
Loyer moyen	482 €	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	69 m <sup>2</sup>		95 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	369 €	6,1 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>
Loyer médian	490 €	7,0 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	564 €	8,3 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>
Nb d'enquêtes	5 841		188	5 653

maisons, du fait d'un 1<sup>er</sup> quartile bas (5,4€/m<sup>2</sup>) et d'un 3<sup>e</sup> quartile légèrement plus élevé, en comparaison aux appartements. Cela peut s'expliquer par une plus grande diversité de caractéristiques des maisons (qualité, taille, localisation, niveau d'équipement, extérieur d'agrément, ...). Les niveaux de loyer mensuels en euros et les surfaces sont aussi plus importants pour les maisons que pour les appartements.

### UN DES LOYERS LES PLUS BAS PARMIS LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

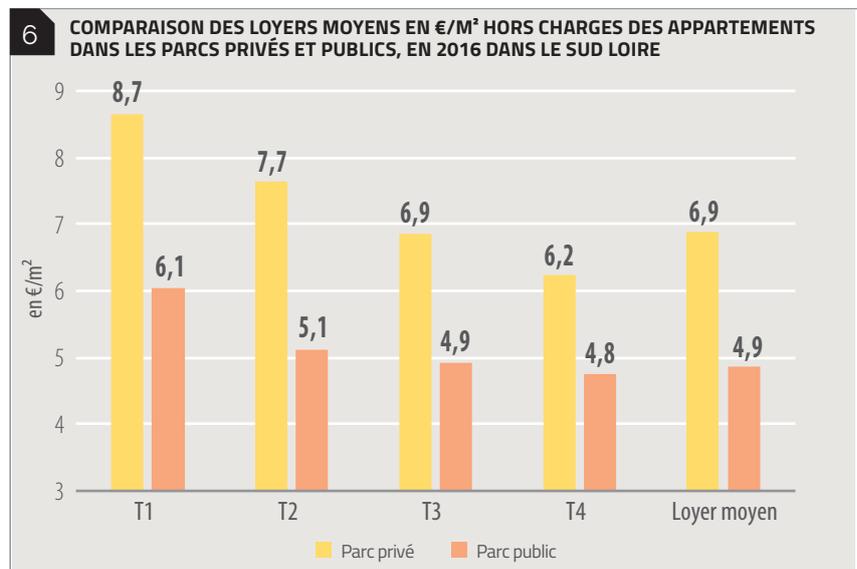
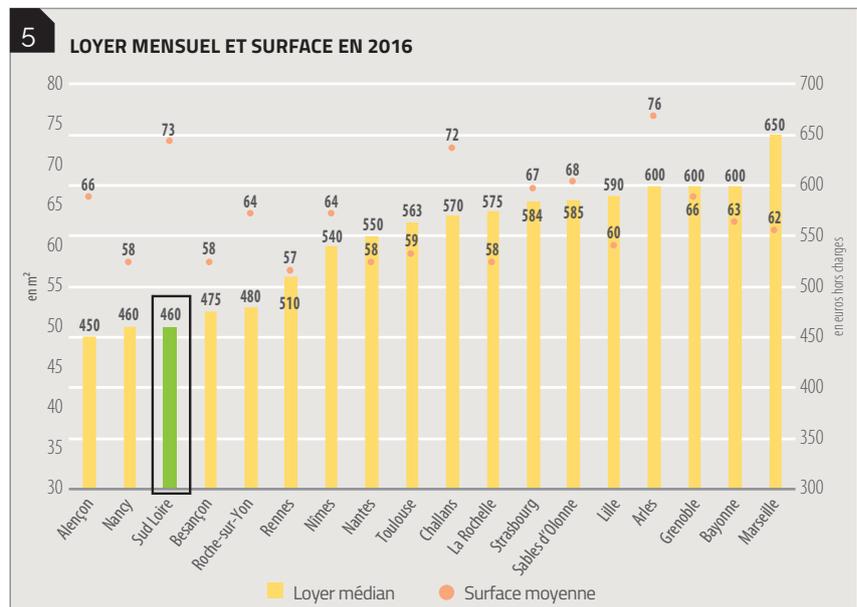
En comparaison à l'ensemble des observatoires locaux (pour lesquels la donnée était disponible), le Sud Loire proche Haute-Loire observe l'un des loyers médians les plus bas (460€), équivalent à celui enregistré sur l'agglomération nancéenne (illustration n°5).

En parallèle, le territoire propose des logements locatifs de grande taille, en moyenne de 73 m<sup>2</sup>, surface proche de celle proposée à Challans (72 m<sup>2</sup>) ou bien à Arles (76 m<sup>2</sup>).

De ce fait, la corrélation entre taille du logement et niveau de loyer se vérifie sur notre territoire. Loyer bas et grande surface de logement contribuent à un niveau faible de loyer en €/m<sup>2</sup>\*\*\*\*.

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

Les niveaux de loyers dans le parc public sont inférieurs au parc privé, quelle que soit la taille du logement (illustration n°6). En moyenne, le parc social est 30% plus abordable que le privé.



**5. graphique :** Sources : Observatoires Locaux des Loyers 2016 ; traitement epures /

**6. graphique :** Sources : RPLS, traitement DDT ; Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures /

N.B. : il s'agit du territoire 2016 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.

**7. graphique :** Sources : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015 ; traitement epures / **8. Photo :** Immeuble, Boulevard Dalgabio, Saint-Etienne - © epures

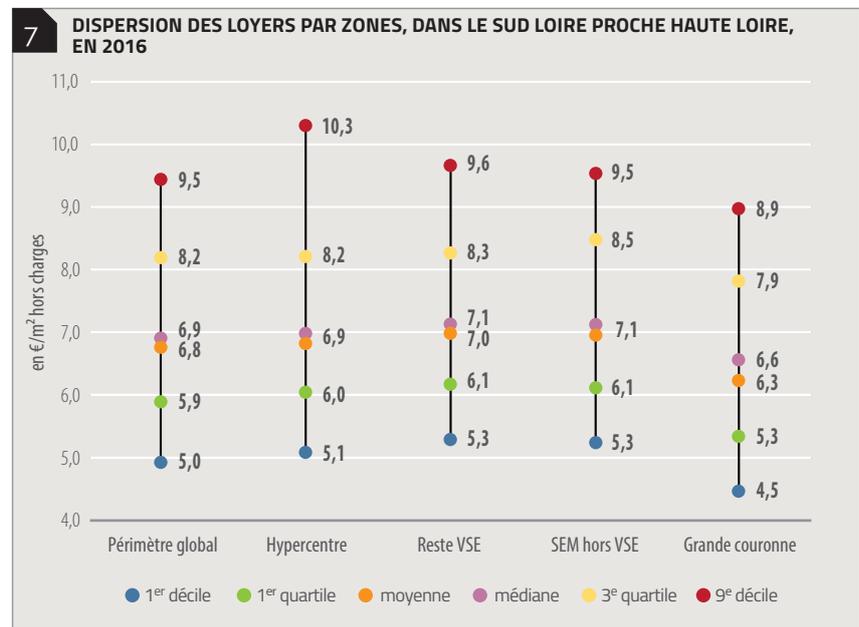
\*\*\*\* Le loyer médian mensuel rapporté à la surface moyenne n'atteint pas 6,9 €/m<sup>2</sup>, car il s'agit d'une surface moyenne et non médiane.

Il faut noter que l'écart de loyer entre le parc privé et le parc public est réduit sur notre territoire. Plus le logement est grand, moins l'écart de niveau de loyer (en €/m<sup>2</sup>) est important.

### UN TERRITOIRE TRÈS ABORDABLE Y COMPRIS L'HYPER-CENTRE DE SAINT-ETIENNE

Les deux zones Saint-Etienne hors hyper-centre et Saint-Etienne Métropole hors Saint-Etienne observent le même loyer médian à 7,1€/m<sup>2</sup>. Ce niveau est le plus élevé sur le territoire d'observation. A l'inverse, la grande couronne, qui regroupe des ensembles urbains, péri-urbains et ruraux, présente le loyer médian le plus faible (6,6€/m<sup>2</sup>). (Illustration n°7 et carte de l'hyper-centre en annexe).

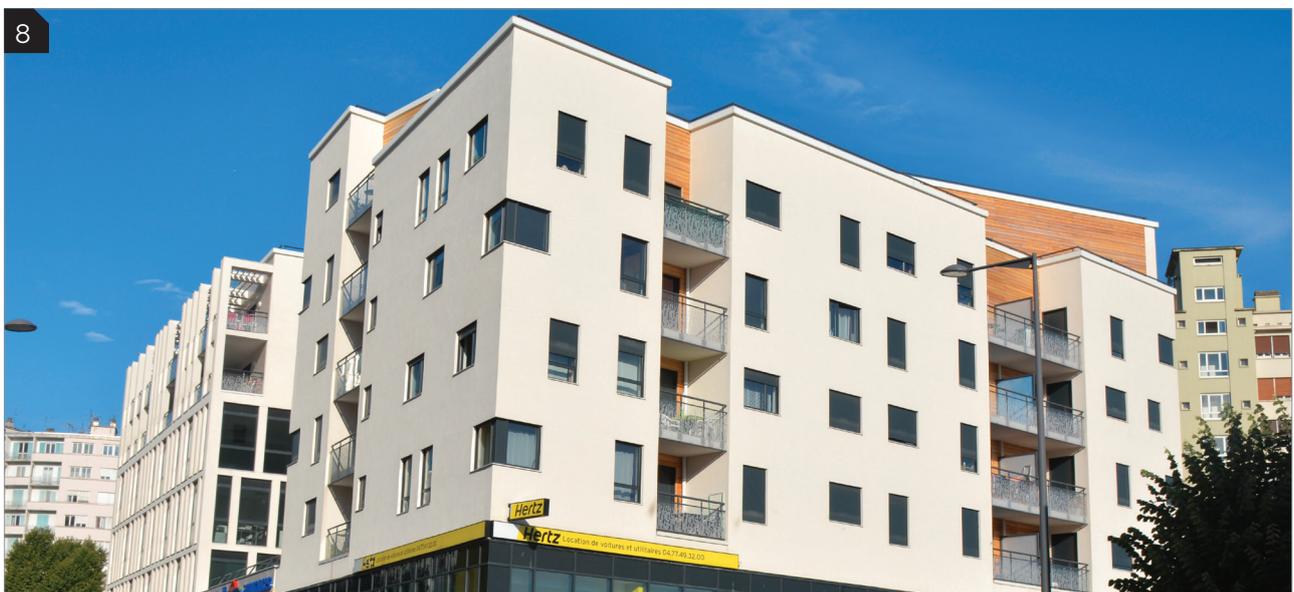
L'hyper-centre de Saint-Etienne est un secteur très abordable (6,9€/m<sup>2</sup> en loyer médian), probablement lié en partie à une présence de logements plus grands, moins chers au m<sup>2</sup>. La vacance des logements tire les loyers vers le bas. Les propriétaires bailleurs



sont disposés à réduire le niveau de loyer pour garantir une occupation de leur logement. En parallèle, les locataires sont plus exigeants et souhaitent un bon rapport qualité-prix.

L'hyper-centre de Saint-Etienne observe une plus forte dispersion des loyers en comparaison aux autres zones de l'OLL (illustration n°7).

10% des logements ont un loyer supérieur à 10,3€/m<sup>2</sup> (9<sup>e</sup> décile) et autant ont un loyer inférieur à 5,1€/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> décile). Ainsi, l'écart inter-décile est de 5,2€/m<sup>2</sup> dans l'hyper-centre contre 4,5€/m<sup>2</sup> sur l'ensemble du périmètre de l'observatoire. Cela tient sans doute à une plus grande hétérogénéité du parc dans Saint-Etienne.

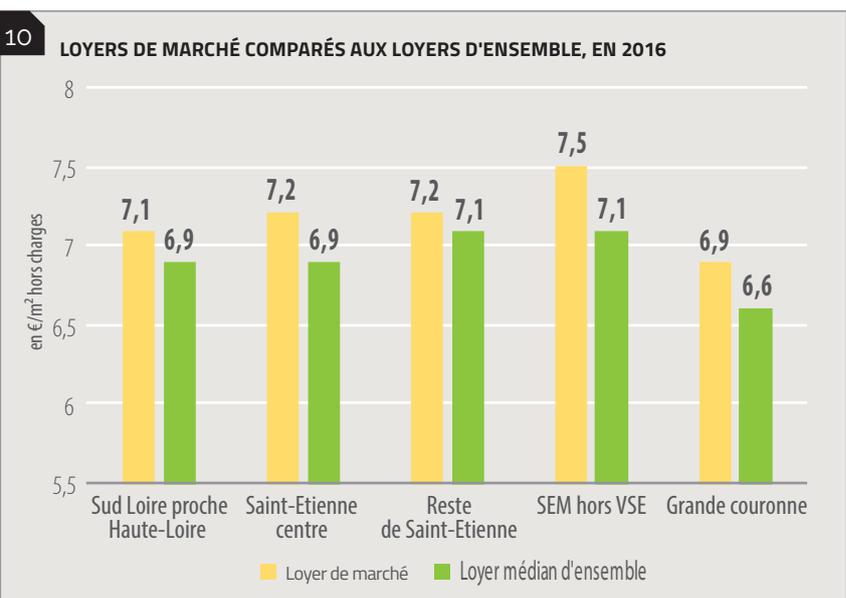
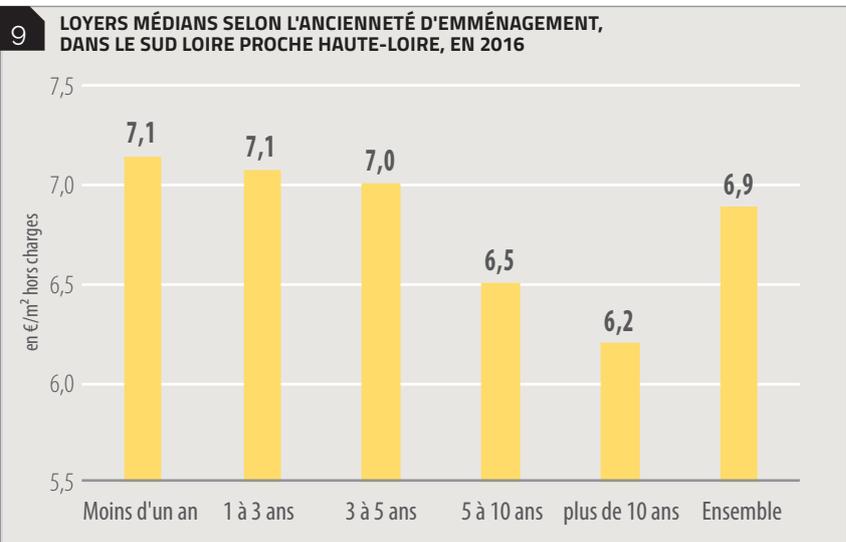


## UN LOYER DE MARCHÉ PLUS ÉLEVÉ QUE L'ENSEMBLE

Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian de marché\*\*\*\* est de 7,1€/m<sup>2</sup> en 2016 (illustration n°9). Il est très proche des autres niveaux de loyers déclinés par date d'emménagement du locataire (de 1 à 3 ans et de 3 à 5 ans). Le saut à la relocation n'est donc pas observé dans le Sud Loire proche Haute-Loire, à l'image d'un territoire au marché détendu.

Toutefois, il faut relever que le loyer de marché est supérieur de 0,20 €/m<sup>2</sup> au loyer d'ensemble.

Par zones, l'agglomération stéphanoise hors Saint-Etienne se démarque avec un loyer de marché supérieur de 0,40€/m<sup>2</sup> au loyer d'ensemble (illustration n°10). Les autres zones enregistrent des écarts plus faibles : 0,30€/m<sup>2</sup> dans la grande couronne et l'hyper-centre de Saint-Etienne ; 0,10€/m<sup>2</sup> dans le reste de la ville de Saint-Etienne.



**9. 10. 13. graphiques :** Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, traitements epures / **11. Photo :** Immeuble, Saint-Héand - @epures / **12. graphique :** Sources : Observatoires Locaux des Loyers ; 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.

Le Sud Loire proche Haute-Loire présente le loyer de marché le plus faible parmi les OLL observés (illustration n°12). L'écart avec le loyer d'ensemble est identique à celui d'Alençon (0,20€/m<sup>2</sup>).

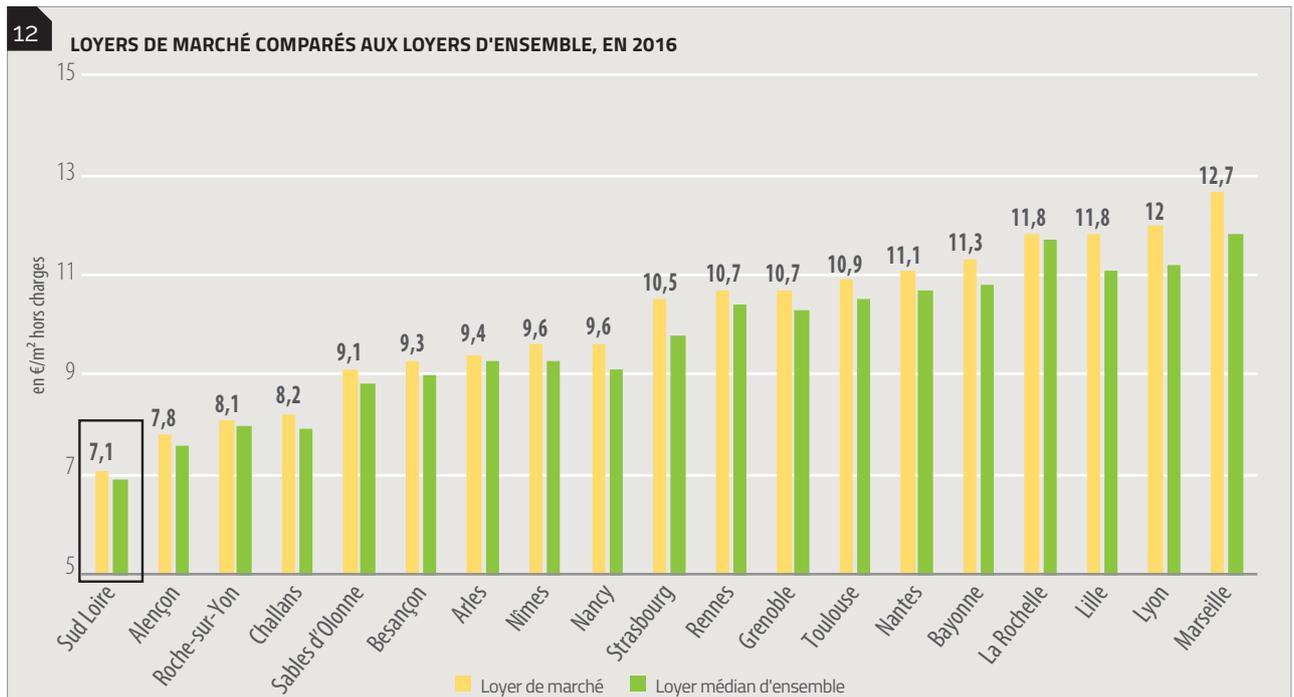
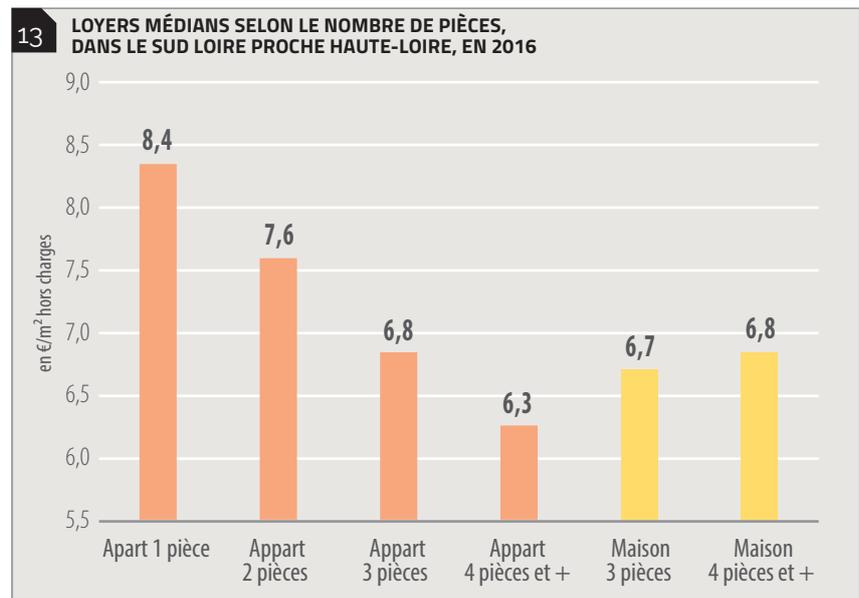
Les observatoires de Grenoble, Toulouse et Nantes enregistrent un différentiel de 0,40€/m<sup>2</sup> entre les deux types de loyer, comme l'agglomération stéphanoise hors Saint-Etienne, mais présentent des niveaux de loyers bien plus élevés.

Les observatoires de la Roche-sur-Yon, Arles et La Rochelle enregistrent un différentiel de seulement 0,10€/m<sup>2</sup>. A l'inverse, l'observatoire de Marseille enregistre le différentiel le plus important de 0,90€/m<sup>2</sup>.

### DES LOYERS INVERSEMENT PROPORTIONNELS AU NOMBRE DE PIÈCES

La relation décroissante entre taille du logement et niveau de loyer aum<sup>2</sup>sevérifié dans le Sud Loire proche

Haute-Loire (illustration n°13). Alors que le loyer médian est de 6,3€/m<sup>2</sup> pour un appartement de 4 pièces et plus, il s'élève à 8,4€/m<sup>2</sup> pour un appartement de 4 pièces et plus, soit un écart de 2,1€/m<sup>2</sup>.



L'écart de loyers entre les typologies de logements est plus important dans les autres territoires observés que dans le Sud Loire proche Haute-Loire (Illustration n° 14). En particulier, les loyers des logements d'une seule pièce sont nettement plus chers que les autres typologies de logements. Dans certaines de ces agglomérations, les écarts semblent étroitement liés à la tension induite par la présence d'étudiants sur le marché des appartements d'une pièce.

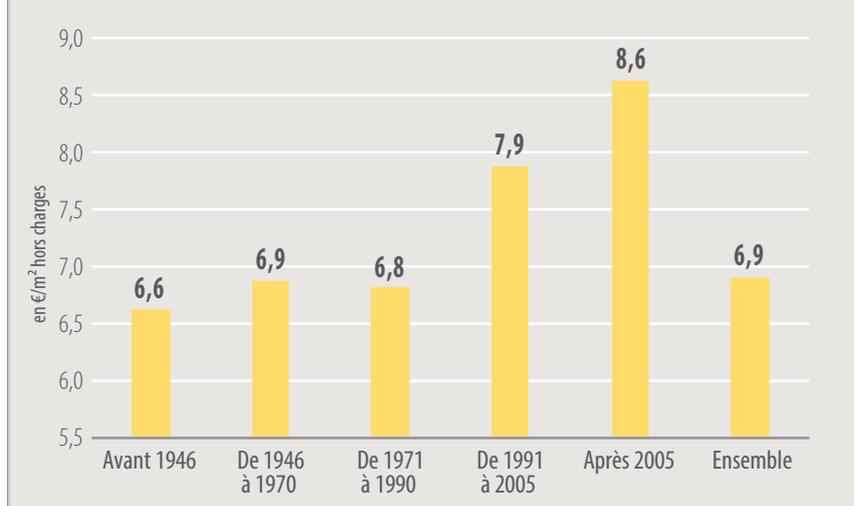
Dans plusieurs territoires observés, y compris le Sud Loire proche Haute-Loire, le mode de logements en colocation devient une alternative aux petits logements. Les bailleurs se sont adaptés à ce marché en étant moins réticents à proposer des baux en colocation. Avec les prix bas d'accession pratiqués dans Saint-Etienne, certains investisseurs locaux achètent de grandes surfaces en équivalent neuf et proposent des chambres meublées respectant les principes de la colocation.

### UNE CORRÉLATION ENTRE ANCIENNETÉ DU LOGEMENT ET NIVEAU DE LOYER

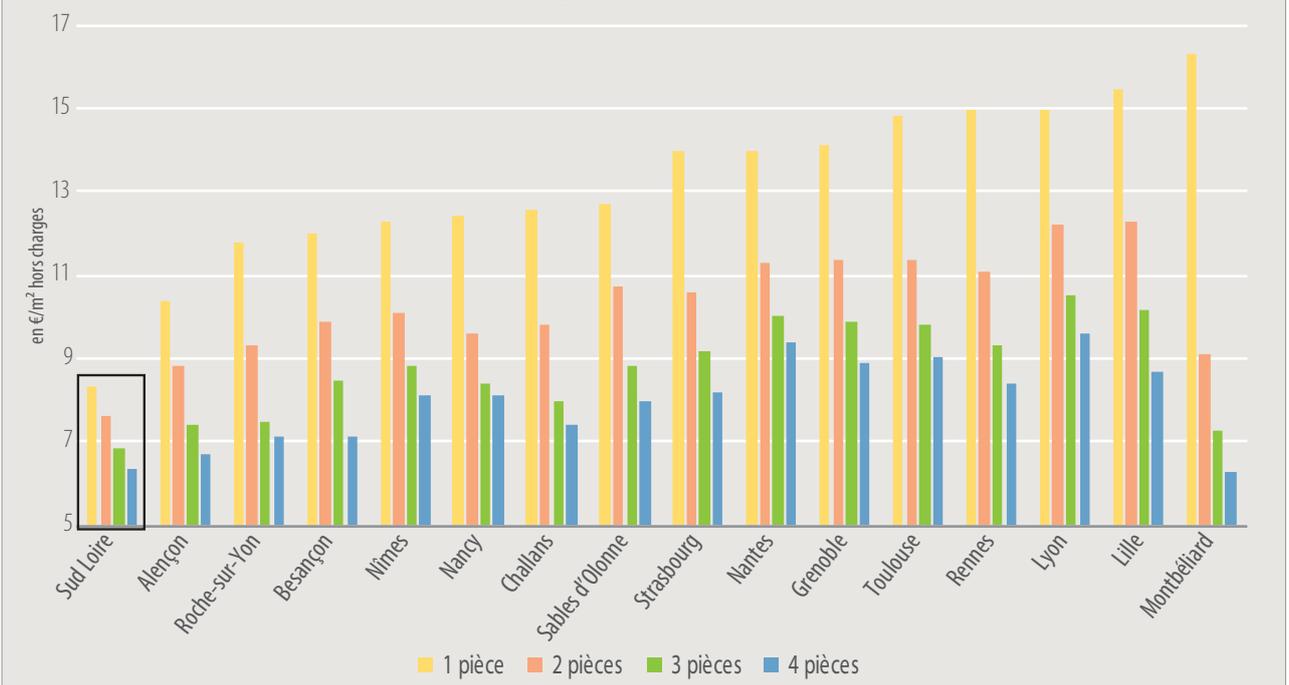
La période de construction du logement influe sur le niveau de loyer (illustration n° 15). Dans le Sud Loire proche Haute-Loire, plus le logement est récent, plus son loyer est élevé (au m<sup>2</sup>). Les logements construits après 2005 ont un loyer médian de

8,6€/m<sup>2</sup>, soit 30% plus chers que les logements construits avant 1946 (6,6€/m<sup>2</sup>). La qualité (performances énergétiques,...) et l'organisation (agencement des pièces, balcon, ...) des logements les plus anciens ne correspondent plus aux attentes contemporaines des ménages, ce qui impactent le niveau de loyer à la baisse.

15 LOYERS MÉDIANS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION, DANS LE SUD LOIRE PROCHE HAUTE-LOIRE, EN 2016



14 LOYERS MÉDIANS EN FONCTION DU NOMBRE DE PIÈCES, EN 2016

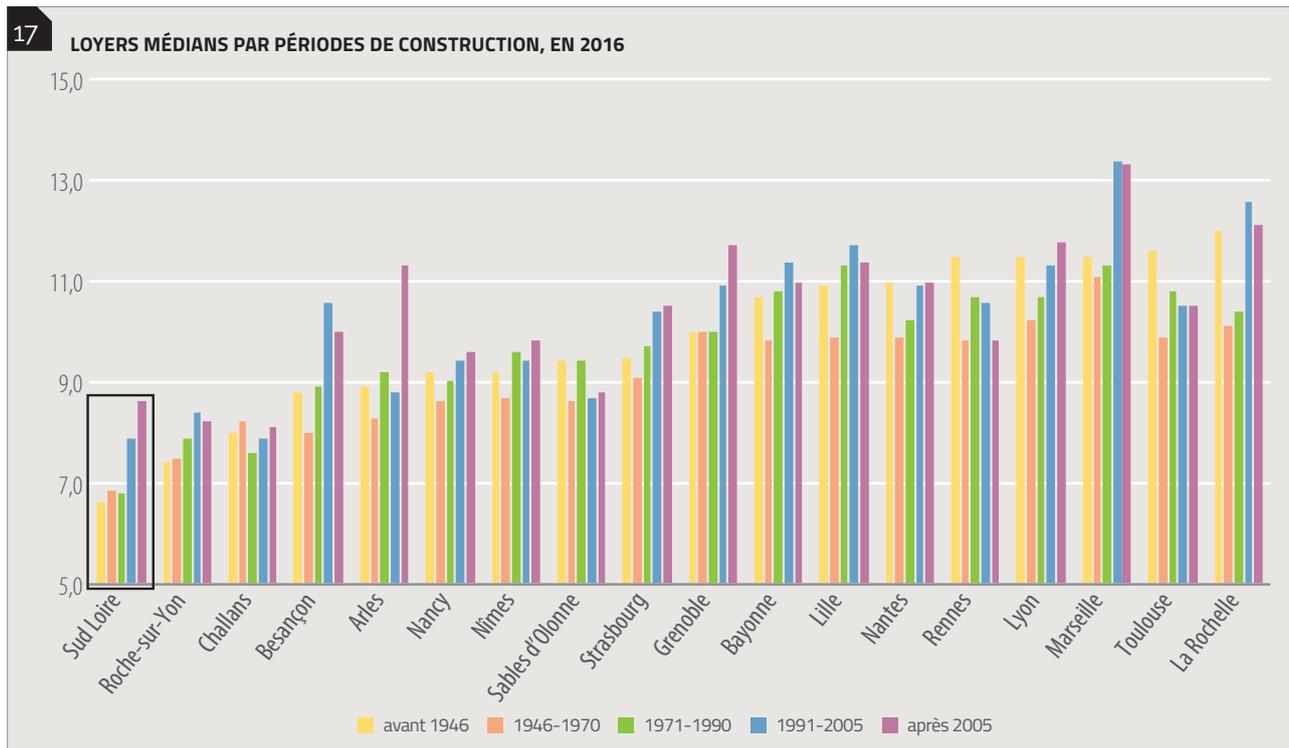
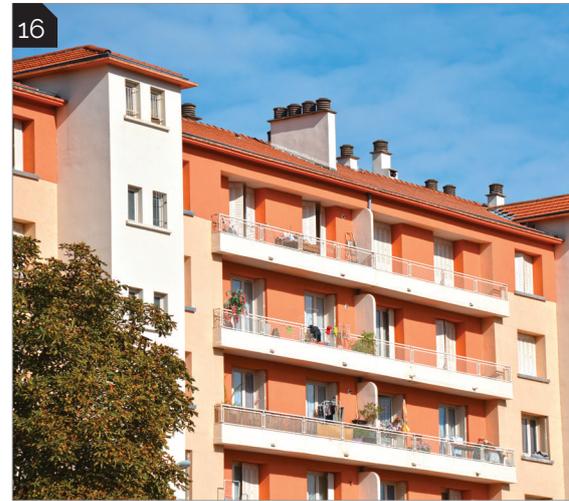


Les autres OLL n'observent pas de corrélation systématique entre le caractère récent du parc et son niveau plus élevé de loyer (illustration n° 17), contrairement au Sud Loire.

Plusieurs observatoires enregistrent des loyers médians pour les logements construits avant 1946 proches ou supérieurs aux logements construits entre 1971 et 1990 (ex : Rennes, Besançon, Bayonne, Lille, Toulouse, Nantes, La Rochelle,...). Les logements anciens peuvent faire l'objet de réhabilitation,

ce qui pourrait justifier des niveaux de loyers plus élevés.

De plus, dans certains observatoires, le parc d'après 2005 présente des niveaux de loyers équivalents voire plus bas que la période précédente (Rennes, Besançon, Toulouse, Bayonne, Lille...). L'implantation du parc d'après 2005 hors de l'hypercentre voire en périphérie peut expliquer les écarts de loyers avec la période précédente où l'implantation dans le centre était facilitée (et engendrait des loyers plus élevés).



14. 17. graphiques : Sources : Observatoires Locaux des Loyers ; traitements epures / 15. graphique : Sources : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire ; traitements epures / 16. Photo : Immeuble, Saint-Chamond - ©epures

# 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
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	50	70	100	73
Loyer moyen (€)	288	380	479	628	492
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,7	7,7	6,9	6,3	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,3	6,4	5,9	5,3	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,6	6,8	6,4	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,3	8,9	7,8	7,5	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>855</b>	<b>1 916</b>	<b>2 259</b>	<b>1 660</b>	<b>6 690</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.*	n.s.	74	112	99
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	502	718	647
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	6,8	6,4	6,5
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	5,9	5,2	5,4
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	6,7	6,8	6,8
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	8,1	8,2	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>92</b>	<b>268</b>	<b>407</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	50	69	93	67
Loyer moyen (€)	287	379	476	576	459
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,7	7,7	6,9	6,2	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,5	5,9	5,4	6,0
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,4	7,6	6,8	6,3	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,3	8,9	7,8	7,1	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>848</b>	<b>1876</b>	<b>2 167</b>	<b>1 392</b>	<b>6 283</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

\* n.s. : non significatif

Saint-Etienne centre	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	51	71	101	65
Loyer moyen (€)	292	390	469	610	449
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,8	7,7	6,7	6,0	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,3	5,8	5,2	6,0
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,5	6,4	6,2	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,5	8,7	7,5	7,0	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>294</b>	<b>579</b>	<b>451</b>	<b>282</b>	<b>1 606</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	51	71	101	65
Loyer moyen (€)	292	389	470	606	446
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,8	7,7	6,7	6,0	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,4	6,3	5,8	5,1	6,0
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,5	6,4	6,1	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,5	8,7	7,5	7,0	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>294</b>	<b>576</b>	<b>449</b>	<b>269</b>	<b>1 588</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

Reste de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	34	48	67	90	64
Loyer moyen (€)	291	376	453	597	453
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,7	7,8	6,8	6,7	7,0
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,5	6,7	5,9	5,8	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,8	6,8	6,4	7,1
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,1	8,9	7,6	7,3	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>373</b>	<b>766</b>	<b>929</b>	<b>655</b>	<b>2 723</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	33	48	67	87	63
Loyer moyen (€)	291	376	453	565	442
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,7	7,8	6,8	6,5	7,0
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,5	6,7	5,9	5,7	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,8	6,8	6,3	7,0
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,3	8,9	7,6	7,2	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>371</b>	<b>762</b>	<b>921</b>	<b>623</b>	<b>2 677</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

SEM hors Ville de Saint-Etienne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	34	50	70	96	75
Loyer moyen (€)	292	386	508	651	534
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,7	7,8	7,2	6,8	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,5	6,5	6,3	5,6	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,8	7,7	7,2	6,7	7,1
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,0	9,2	8,4	8,1	8,5
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>130</b>	<b>337</b>	<b>580</b>	<b>465</b>	<b>1 512</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	107	95
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	n.s.	774	685
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	7,2	7,2
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	5,6	5,7
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	8,1	7,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	9,2	9,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>90</b>	<b>124</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	34	50	70	91	71
Loyer moyen (€)	292	390	506	596	502
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,7	7,8	7,2	6,5	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,5	6,6	6,3	5,6	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,8	7,7	7,2	6,5	7,0
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,0	9,1	8,3	7,3	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>130</b>	<b>332</b>	<b>551</b>	<b>375</b>	<b>1 388</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

Grande couronne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	32	50	72	108	83
Loyer moyen (€)	260	368	482	632	521
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,0	7,4	6,7	5,8	6,3
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,7	5,7	5,6	4,8	5,3
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,7	7,2	6,7	5,9	6,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,7	8,7	7,8	7,4	7,9
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>58</b>	<b>234</b>	<b>299</b>	<b>258</b>	<b>849</b>
<b>Maisons</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	75	114	102
Loyer moyen (€)	n.s.	n.s.	497	681	625
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	6,6	6,0	6,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	5,5	5,0	5,3
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	6,6	6,3	6,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	7,9	7,8	8,0
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>53</b>	<b>133</b>	<b>219</b>
<b>Appartements</b>					
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	32	50	71	95	69
Loyer moyen (€)	255	358	477	526	445
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,9	7,2	6,7	5,5	6,4
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,7	5,6	5,7	4,6	5,4
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,7	7,1	7,0	5,7	6,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,4	8,6	7,8	6,4	7,8
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>53</b>	<b>206</b>	<b>246</b>	<b>125</b>	<b>630</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

## 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
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	71	68	73	83	77	73
Loyer moyen (€)	457	463	488	625	637	492
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,4	6,8	6,7	7,5	8,3	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,7	6,0	5,8	6,8	7,6	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,9	6,8	7,9	8,6	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,8	7,8	9,0	9,7	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>3 594</b>	<b>1 265</b>	<b>1 004</b>	<b>403</b>	<b>424</b>	<b>6 690</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	99	93	98	107	n.s.	99
Loyer moyen (€)	569	646	643	781	n.s.	647
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,9	6,6	7,3	n.s.	6,5
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	4,8	5,9	6,3	5,7	n.s.	5,4
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	5,9	7,3	6,8	8,1	n.s.	6,8
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,5	8,6	7,8	9,1	n.s.	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>182</b>	<b>69</b>	<b>51</b>	<b>68</b>	<b>37</b>	<b>407</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	66	63	68	71	70	67
Loyer moyen (€)	437	427	459	546	599	459
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,8	6,7	7,7	8,6	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,1	5,7	6,8	7,8	6,0
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,9	6,8	7,8	8,8	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,7	7,8	8,8	10,0	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>3 412</b>	<b>1 196</b>	<b>953</b>	<b>335</b>	<b>387</b>	<b>6 283</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

Saint-Etienne centre	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	65	63	69	71,0	55	65
Loyer moyen (€)	435	425	493	565	523	449
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,7	7,2	8,0	9,4	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,0	6,6	6,9	8,2	6,0
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,7	7,5	7,9	9,5	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,9	7,7	8,3	8,7	11,5	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>1 171</b>	<b>248</b>	<b>69</b>	<b>53</b>	<b>65</b>	<b>1 606</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	65	63	69	69	55	65
Loyer moyen (€)	432	423	494	565	523	446
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,7	7,2	8,2	9,4	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,0	6,6	6,9	8,2	6,0
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,7	7,5	8,2	9,5	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,0	7,7	8,4	9,8	11,5	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>1 158</b>	<b>247</b>	<b>68</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>1 588</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

Reste de Saint-Etienne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	62	63	66	79	61	64
Loyer moyen (€)	427	445	436	600	575	453
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,9	7,0	6,6	7,6	9,4	7,0
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,4	5,6	6,5	8,4	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,2	6,6	8,0	9,6	7,1
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,1	7,8	7,6	8,8	10,2	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>1 140</b>	<b>634</b>	<b>658</b>	<b>151</b>	<b>140</b>	<b>2 723</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	61	61	66	73	61	63
Loyer moyen (€)	423	429	435	537	569	442
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,9	7,1	6,5	7,3	9,4	7,0
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,4	5,6	6,4	8,5	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,2	6,6	7,5	9,6	7,0
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,1	7,8	7,7	8,8	10,2	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>11 21</b>	<b>630</b>	<b>657</b>	<b>131</b>	<b>138</b>	<b>2 677</b>

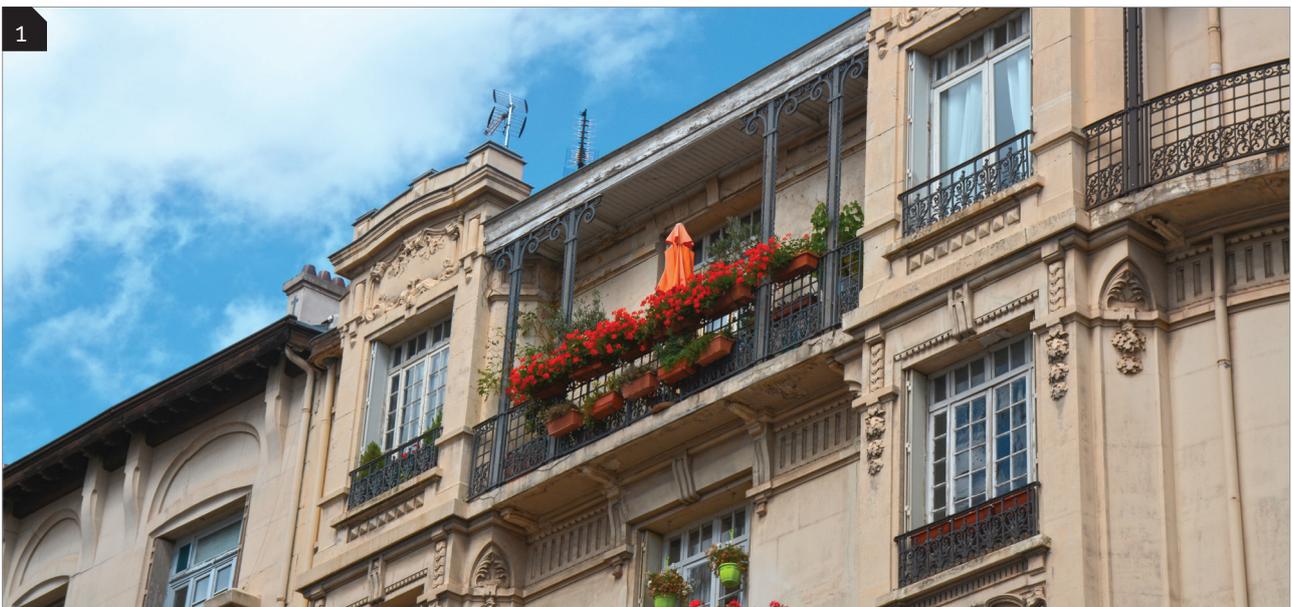
Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

SEM hors Ville de Saint-Etienne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	73	72	73	86	82	75
Loyer moyen (€)	484	491	507	712	682	534
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,8	7,0	8,3	8,3	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,0	6,3	7,3	8,2	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,7	7,0	8,3	8,7	7,1
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,7	7,7	9,7	9,5	8,5
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>805</b>	<b>251</b>	<b>178</b>	<b>125</b>	<b>153</b>	<b>1 512</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	86	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	95
Loyer moyen (€)	540	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	685
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,3	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,2
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	3,9	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	5,7
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,6	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,2	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	9,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>51</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>124</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	71	66	70	76	77	71
Loyer moyen (€)	473	445	481	586	659	502
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,7	6,9	7,7	8,6	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,9	6,3	6,3	7,0	8,2	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,8	6,9	8,2	8,9	7,0
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,7	7,7	7,7	9,1	10,0	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>754</b>	<b>223</b>	<b>166</b>	<b>109</b>	<b>136</b>	<b>1 388</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

Grande couronne	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	82	77	89	88	82	83
Loyer moyen (€)	473	500	569	573	647	521
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	5,8	6,5	6,4	6,5	7,8	6,3
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,2	5,4	5,8	5,3	6,9	5,3
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	5,9	6,5	6,7	7,3	8,0	6,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,1	8,3	7,7	8,2	8,8	7,9
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>478</b>	<b>132</b>	<b>99</b>	<b>74</b>	<b>66</b>	<b>849</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	106	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	102
Loyer moyen (€)	579	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	625
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	5,5	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	6,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	4,8	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	5,3
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	5,7	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	6,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,9	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	8,0
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>99</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>219</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	69	66	73	n.s.	n.s.	69
Loyer moyen (€)	416	394	470	n.s.	n.s.	445
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,0	6,0	6,5	n.s.	n.s.	6,4
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,2	5,3	5,6	n.s.	n.s.	5,4
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,2	5,8	6,3	n.s.	n.s.	6,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7,0	7,4	n.s.	n.s.	7,8
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>379</b>	<b>96</b>	<b>62</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>630</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016



1. Photo : Détail immeuble, Avenue de la Libération, Saint-Etienne - ©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
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	69	70	73	80	79	73
Loyer moyen (€)	488	498	506	495	471	492
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,1	7,1	7,0	6,2	6,0	6,8
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,2	6,0	5,5	5,1	5,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,1	7,1	7,0	6,5	6,2	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	8,3	8,4	7,7	7,3	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>2 725</b>	<b>2 298</b>	<b>1 066</b>	<b>272</b>	<b>329</b>	<b>6 690</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	97	92	106	n.s.	n.s.	99
Loyer moyen (€)	685	687	663	n.s.	n.s.	647
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,1	7,5	6,3	n.s.	n.s.	6,5
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,0	6,4	5,0	n.s.	n.s.	5,4
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,2	8,2	7,1	n.s.	n.s.	6,8
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	9,1	8,4	n.s.	n.s.	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>178</b>	<b>132</b>	<b>51</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>407</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	64	66	68	71	71	67
Loyer moyen (€)	449	460	486	455	451	459
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,0	7,1	6,4	6,4	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,2	6,1	5,7	5,3	6,0
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,1	7,0	7,0	6,6	6,4	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	8,2	8,5	7,7	7,7	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>2 547</b>	<b>2 166</b>	<b>1 015</b>	<b>250</b>	<b>305</b>	<b>6 283</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

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
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	60	64	66	n.s.	79	65
Loyer moyen (€)	418	443	443	n.s.	533	449
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,0	6,7	n.s.	6,8	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,0	6,1	6,0	n.s.	5,3	6,0
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,2	6,9	6,7	n.s.	6,5	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	8,2	7,8	n.s.	7,8	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>697</b>	<b>541</b>	<b>256</b>	<b>n.s.</b>	<b>63</b>	<b>1 606</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	59	64	65	n.s.	79	65
Loyer moyen (€)	413	444	439	n.s.	534	446
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,0	7,0	6,7	n.s.	6,8	6,9
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,0	6,1	6,0	n.s.	5,3	6,0
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,3	6,9	6,7	n.s.	6,4	6,9
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	8,2	7,7	n.s.	7,8	8,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>689</b>	<b>539</b>	<b>253</b>	<b>n.s.</b>	<b>60</b>	<b>1 588</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

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
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	61	65	67	65	66	64
Loyer moyen (€)	433	460	475	457	445	453
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,1	7,1	7,1	7,1	6,8	7,0
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,3	6,2	6,5	5,8	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,2	7,0	6,9	7,2	6,9	7,1
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	8,2	8,3	8,3	7,7	8,5
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>1 029</b>	<b>903</b>	<b>487</b>	<b>134</b>	<b>170</b>	<b>2 723</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	60	64	67	65	62	63
Loyer moyen (€)	427	442	473	455	419	442
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,1	6,9	7,1	7,0	6,7	7,0
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,2	6,2	6,5	5,7	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,2	7,0	6,9	7,2	6,8	7,0
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	8,1	8,3	8,3	8,1	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>1 006</b>	<b>887</b>	<b>484</b>	<b>133</b>	<b>167</b>	<b>2 677</b>

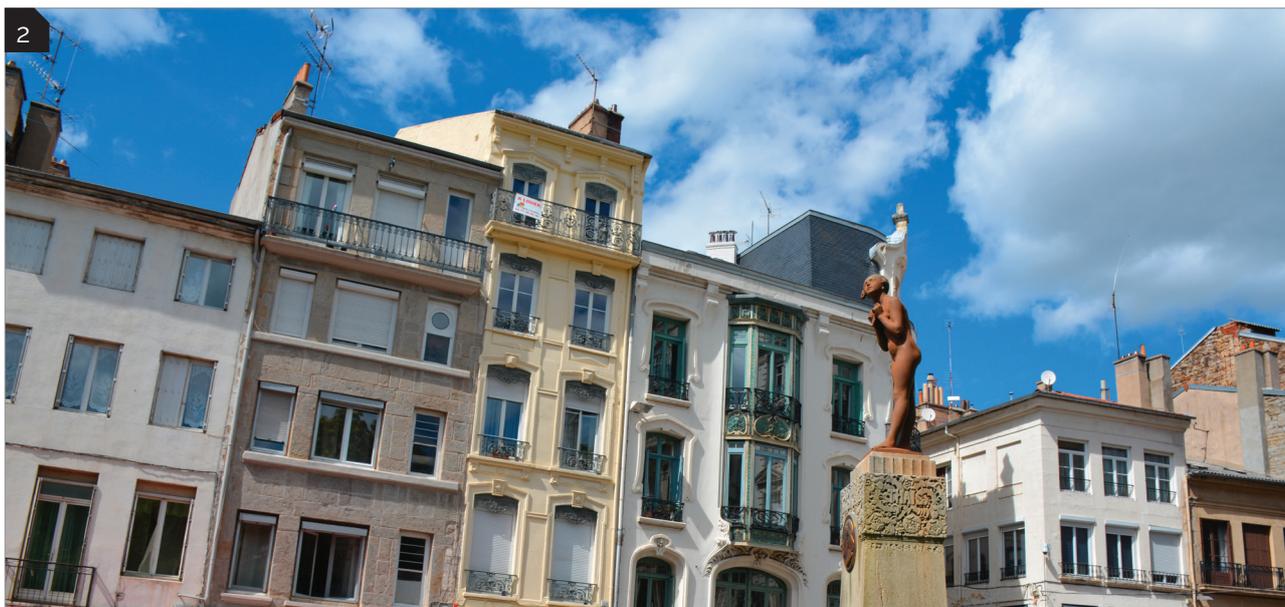
Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

SEM hors Ville de Saint-Etienne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	74	73	77	n.s.	n.s.	75
Loyer moyen (€)	548	534	572	n.s.	n.s.	534
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,4	7,3	7,4	n.s.	n.s.	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,4	6,4	6,1	n.s.	n.s.	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7,3	7,4	n.s.	n.s.	7,1
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,8	8,6	8,9	n.s.	n.s.	8,5
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>634</b>	<b>591</b>	<b>209</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>1 512</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	97	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	95
Loyer moyen (€)	772	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	685
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,9	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,2
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,3	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	5,7
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,1	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	7,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,2	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	9,2
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>58</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>124</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	68	69	73	n.s.	n.s.	71
Loyer moyen (€)	494	497	533	n.s.	n.s.	502
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,2	7,2	7,3	n.s.	n.s.	7,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,4	6,4	6,1	n.s.	n.s.	6,1
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,2	7,2	7,3	n.s.	n.s.	7,0
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,6	8,4	8,7	n.s.	n.s.	8,3
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>576</b>	<b>547</b>	<b>192</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>1 388</b>

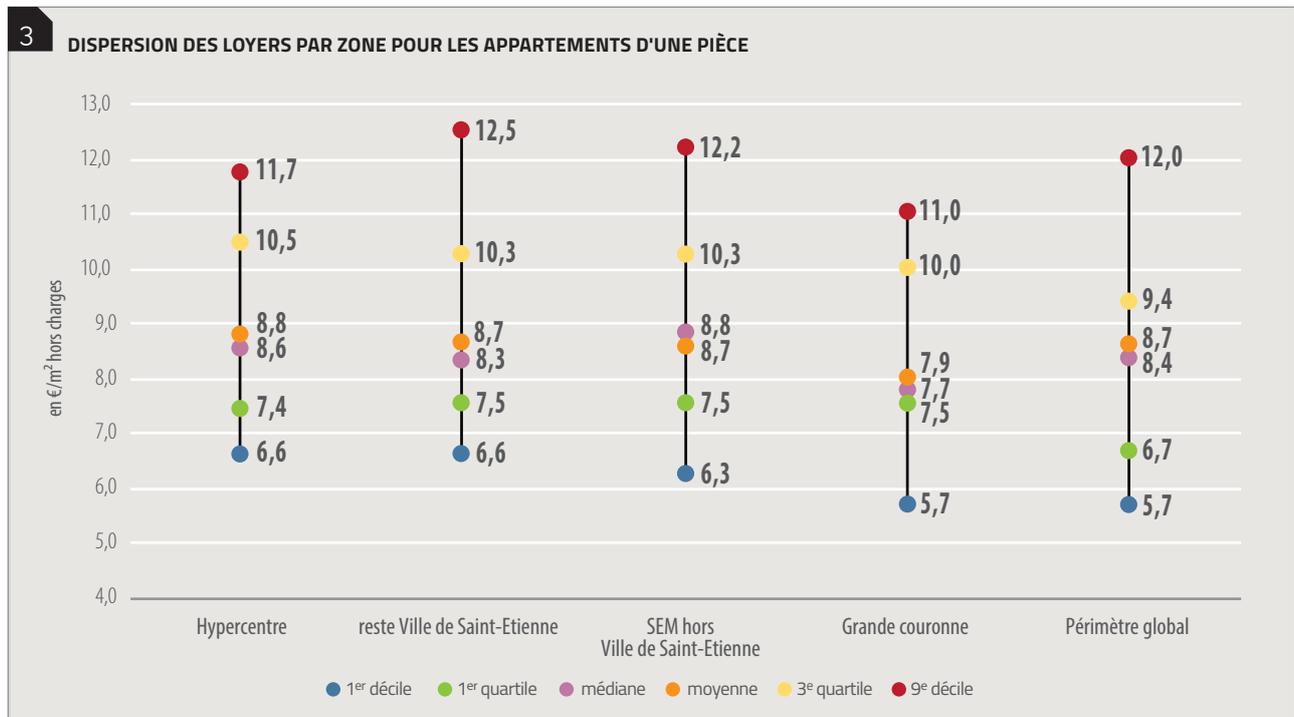
Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016

Grande couronne	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
<b>Ensemble</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	79	80	81	94	85	83
Loyer moyen (€)	526	549	524	527	467	521
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,9	6,5	5,6	5,5	6,3
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,7	5,8	5,7	4,6	5,0	5,3
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,9	7,1	7,1	5,6	5,7	6,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,9	8,3	8,3	7,1	6,8	7,9
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>365</b>	<b>263</b>	<b>114</b>	<b>52</b>	<b>55</b>	<b>849</b>
<b>Maisons</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	97	92	n.s.	n.s.	n.s.	102
Loyer moyen (€)	641	661	n.s.	n.s.	n.s.	625
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,6	7,2	n.s.	n.s.	n.s.	6,1
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,9	5,9	n.s.	n.s.	n.s.	5,3
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,9	8,1	n.s.	n.s.	n.s.	6,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,0	8,4	n.s.	n.s.	n.s.	8,0
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>89</b>	<b>70</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>219</b>
<b>Appartements</b>						
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	68	68	68	n.s.	n.s.	69
Loyer moyen (€)	458	450	494	n.s.	n.s.	445
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,6	7,3	n.s.	n.s.	6,4
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,6	5,5	5,9	n.s.	n.s.	5,4
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,9	6,6	7,4	n.s.	n.s.	6,6
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,9	7,9	8,5	n.s.	n.s.	7,8
<b>Nb d'enquêtes</b>	<b>276</b>	<b>193</b>	<b>86</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>630</b>

Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2016



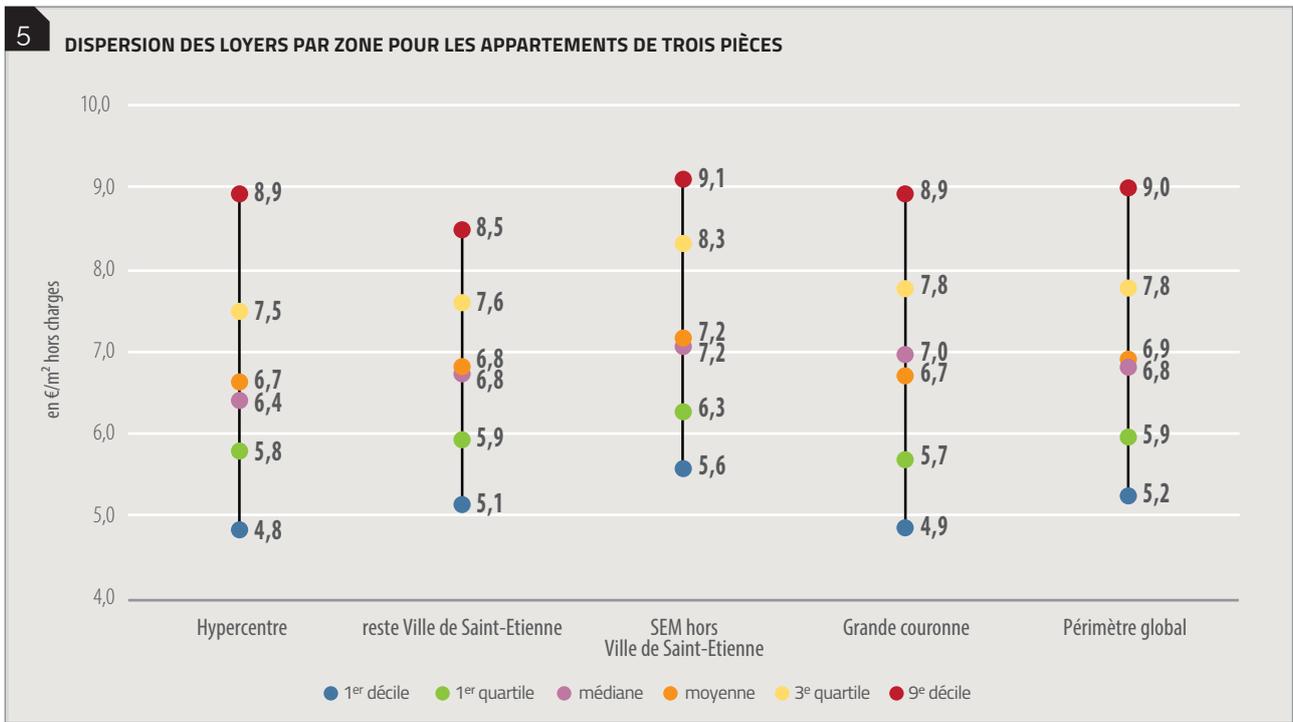
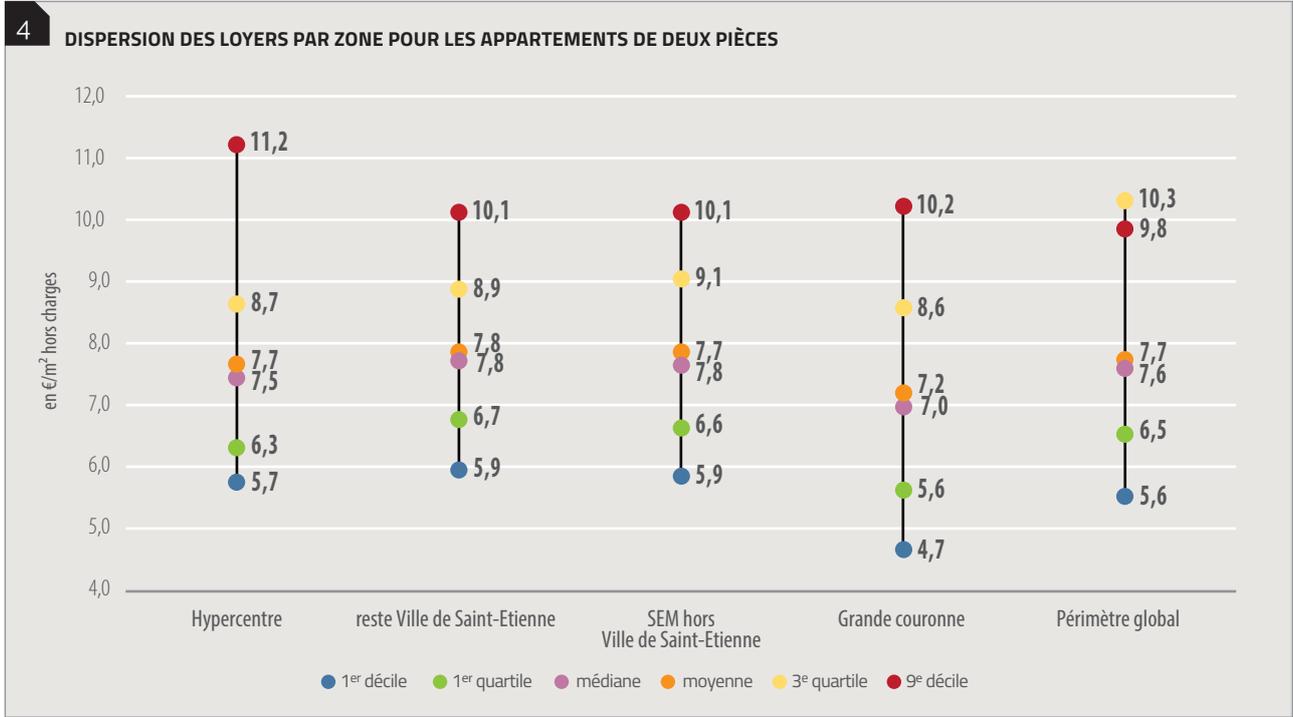
## DISPERSION DES LOYERS DES APPARTEMENTS PAR TAILLE ET ZONE

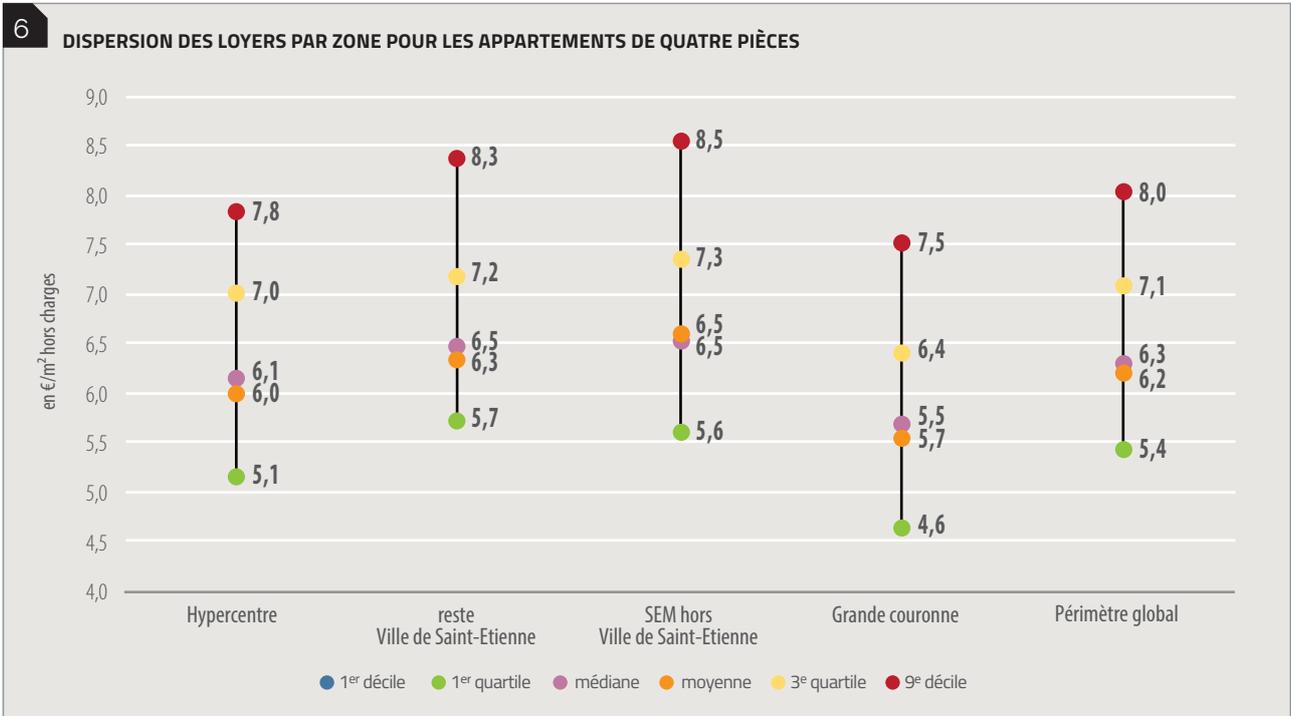


## Note de lecture

- Un logement sur dix a un loyer supérieur au 9<sup>e</sup> décile,
- Un logement sur quatre a un loyer supérieur au 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> et le 3<sup>e</sup> quartile,
- Un logement sur quatre a un loyer inférieur au 1<sup>er</sup> quartile,
- Un logement sur dix a un loyer inférieur au 1<sup>er</sup> décile.

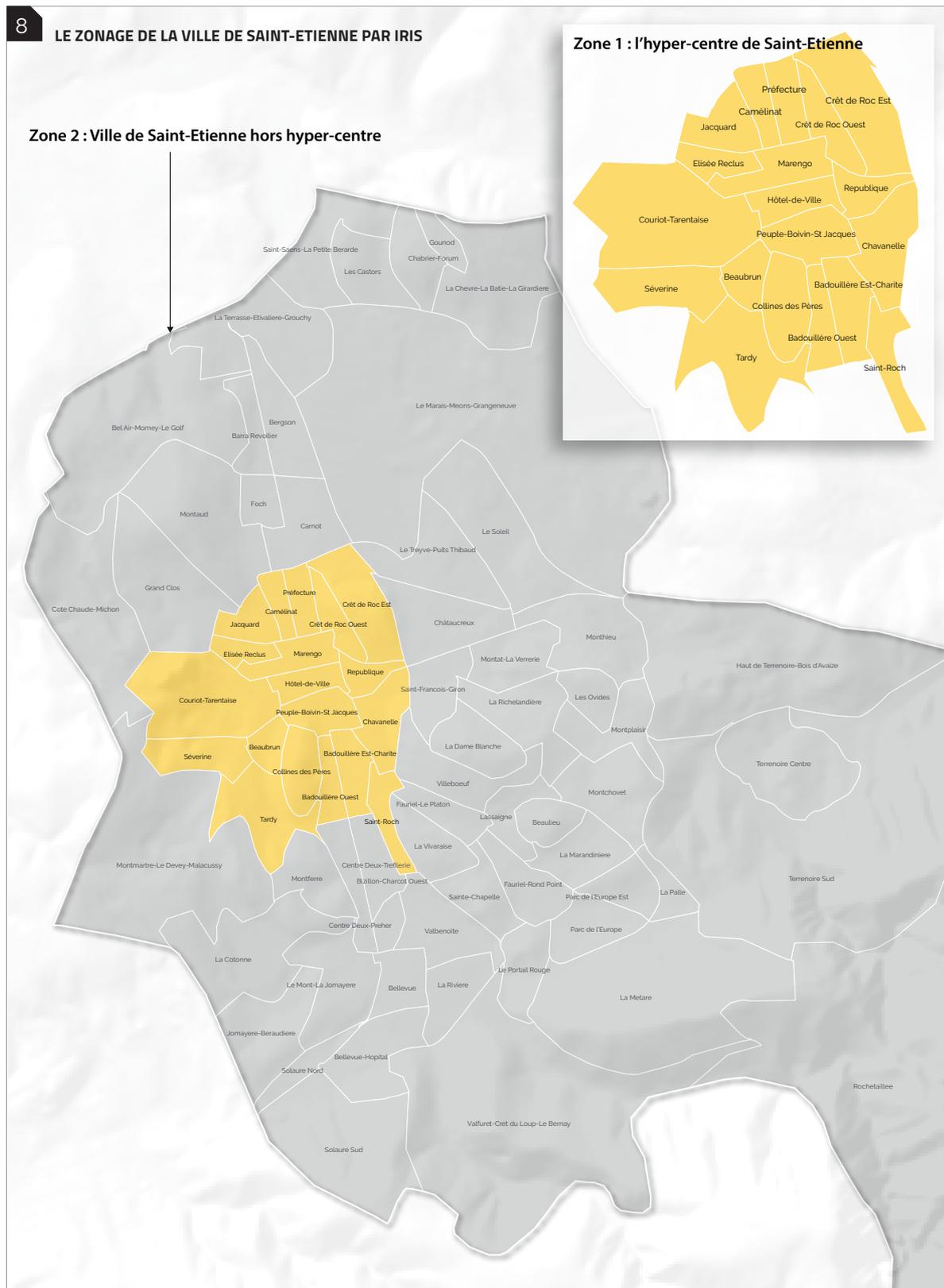
**2. Photo :** Logements collectifs et fontaine, Avenue de la Libération, Saint-Etienne - ©epures /  
**3. graphique :** Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015.





4. 5. 6. graphiques : Source : Observatoire Local des Loyers Sud Loire proche Haute-Loire, epures, 2015. / 7. Photo : Détail immeubles, rue Roger Salengro, Saint-Etienne - ©epures

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





8. Cartographie : Source : epures

9. photo : Immeuble, Boulevard Jules Janin et Place Carnot, Saint-Etienne-  
©epures



EN PARTENARIAT AVEC :

ville de **Saint-Étienne**

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-



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](mailto:epures@epures.com)  
web : [www.epures.com](http://www.epures.com)

# LES DONNÉES DU TERRITOIRE

## | Enquête loyers 2016 |

### ON RETIENDRA

En 2016, dans le Sud Loire proche Haute-Loire, le loyer médian d'un logement privé est de 6,9€/m<sup>2</sup> (hors charges). Le loyer médian de marché s'élève à 7,1€/m<sup>2</sup> (hors

charges). Ces niveaux de loyers sont en-dessous de ceux observés dans les autres OLL. Ils varient en fonction des nombreuses caractéristiques du logement (localisation, taille, période de construction, ancienneté d'emménagement).

