

les données du territoire

Enquête loyers 2013 parc locatif privé

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



© epures



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Depuis 2009, le territoire du Sud Loire et de la proche Haute-Loire porte un intérêt au suivi du marché locatif privé. Il s'est engagé en 2009 dans un dispositif d'observation de ce marché avec la réalisation de deux enquêtes déclaratives en 2010 et 2012. Pour s'inscrire dans une démarche et une observation pérenne, la DDT42 et epures se sont portées candidates ensemble et ont été retenues pour participer à l'expérimentation de la mise en place d'observatoires locaux des loyers lancée par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, dans le cadre de son appel à candidatures d'octobre 2012.

1-Les enjeux du dispositif d'observatoire local des loyers

Le territoire est confronté à un parc locatif privé à bas loyer, qui joue un rôle de parc locatif social de fait, et à la présence de ménages aux ressources faibles.

Ainsi, la question de l'adéquation des loyers par rapport à la qualité du parc et par rapport à la solvabilité des locataires se pose et soulève la question de la mise en place d'un observatoire pérenne des loyers au niveau local.

Le dispositif d'observatoire local des loyers devrait disposer de données consolidées et comparables dont les résultats amèneront à ajuster certaines politiques publiques locales ou à en faire l'évaluation. Par exemple :

- proposer des évolutions dans les barèmes de loyers utilisés dans certains dispositifs (loyers conventionnés Anah vis-à-vis des loyers libres, dispositif d'investissement locatif),
- vérifier ou non d'éventuels effets de concurrence entre parc locatif privé et parc locatif social dans les programmes neufs,

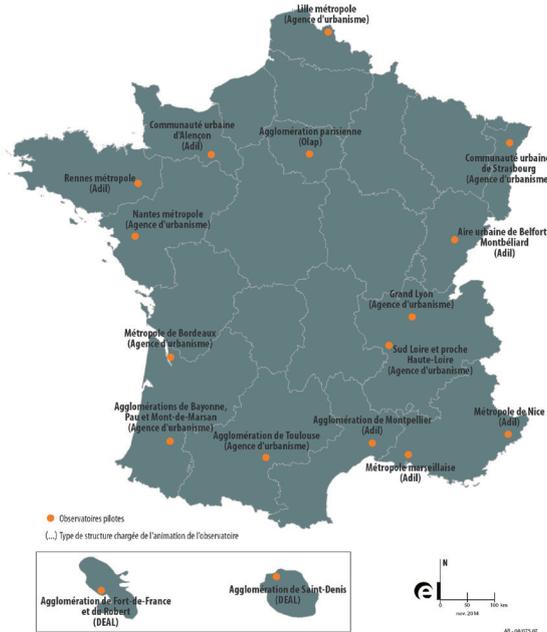
Sommaire

- p.1 Les enjeux du dispositif d'observatoire local des loyers
- p.3 Le bilan méthodologique de l'expérimentation 2013
- p.4 Les loyers du parc locatif privé en 2013 dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire
- p.9 Données de cadrage générales du parc locatif privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire

- imaginer des solutions dans la production de logements conventionnés privés ou publics pour répondre aux situations de tension dans certains segments de marché,
- Mesurer les effets sur les loyers des politiques de renouvellement urbain menées par l'Etat et les collectivités locales
- développer un partenariat local constructif avec les professionnels locaux (agences immobilières, marchands de biens, notaires, associations de propriétaires,...) pour encore mieux échanger dans les instances locales (Commissions Anah, Rencontres de l'Observatoire Habitat, ...).

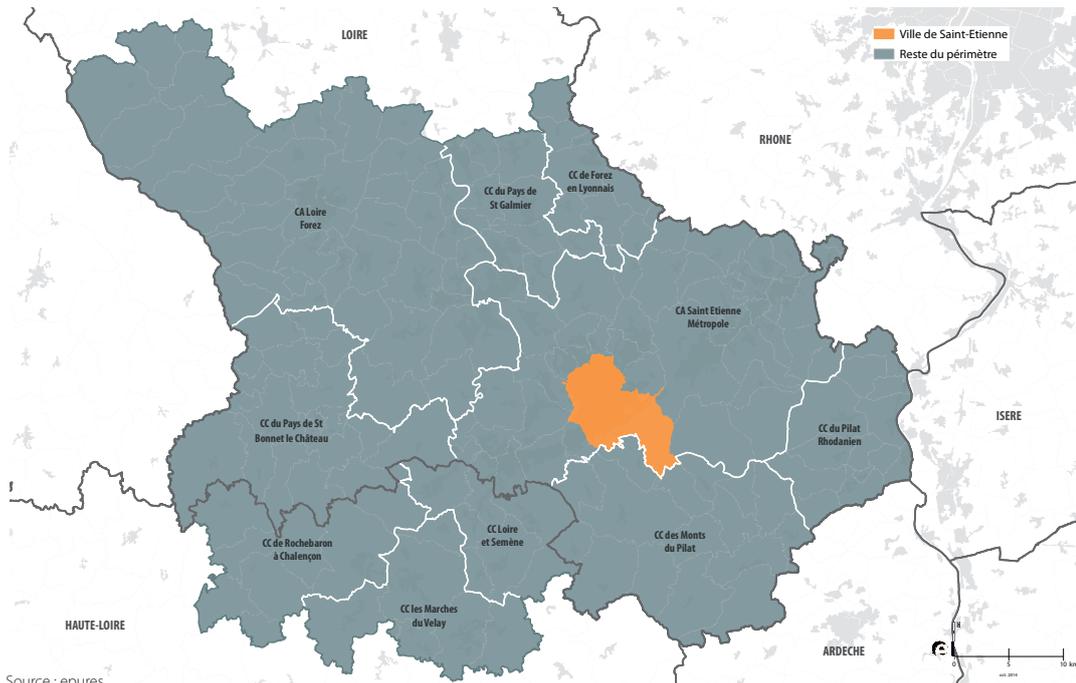
Le sud du département de la Loire et la proche Haute-Loire sont ainsi entrés en 2013 dans un dispositif expérimental national, aux côtés de 17 autres sites pilotes (illustrations 1 et 2).

Illustration n°1
Le réseau national d'observatoires locaux des loyers - expérimentation 2013 : les sites pilotes



Source : Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement - DICOM-DMSO/CAR/L12005 - Décembre 2012

Illustration n°2
Territoire pilote Sud Loire et Proche Haute-Loire 2013 (expérimentation nationale pour la mise en place d'un observatoire local des loyers)



Source : epures

2- Le bilan méthodologique de l'expérimentation 2013

L'observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), sous l'égide du Ministère chargé du logement. Un comité scientifique indépendant assure le contrôle de la bonne marche de l'expérimentation.

Localement, Epures a en charge la mise en place de l'observatoire, avec l'appui de la DDT42. L'expérimentation a nécessité de nombreux temps de travail technique avec les acteurs locaux partenaires, techniciens et élus, et les professionnels de l'immobilier (pour exemple, séances de travail sur les variables, les périmètres géographiques, les objectifs quantitatifs, les modalités de collecte,...). Epures a également participé aux séances d'échanges avec le réseau national des sites pilotes à l'expérimentation.

Pour répondre à la méthode validée par le comité scientifique, la collecte s'est opérée de manière privilégiée auprès de deux catégories de fournisseurs de données : les professionnels de l'immobilier gérant des

logements (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires,...) et les organismes administratifs ayant besoin de connaître les niveaux des loyers pour leur gestion (Caisse d'Allocation Familiale CAF,...). D'autres sources étaient mobilisables pour améliorer la représentativité (les consultants de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), les locataires directement,...).

Malgré tous les moyens mis en œuvre sur le territoire, la collecte des données a rencontré des difficultés. Cette première année de l'observatoire montre que les partenariats avec les professionnels de l'immobilier et leur fédération restent à consolider.

Sur un objectif total de 5 600 références, 4 536 ont été recueillies dont **1 624 validées pour l'exploitation**, soit seulement 29% des objectifs atteints. Le différentiel entre les bases collectées et les bases exploitées s'explique par une liste importante de logements vacants ou trop peu renseignés (indications incomplètes sur le nombre de pièces, surface, adresse).

Les objectifs quantitatifs n'ayant pas été atteints, les secteurs d'exploitation (à l'origine au nombre de 12) ont été reconsidérés à la baisse pour permettre une analyse des loyers privés hors charges sur la ville de Saint-Etienne et sur le reste du périmètre.

A noter qu'il n'est pas possible de réaliser des évolutions de loyers entre les enquêtes déclaratives 2010 et 2012 et l'observation 2013, les méthodes de collecte n'étant pas identiques et les données non comparables de ce fait.

3- Les loyers du parc locatif privé en 2013 dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire

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

3-1- Un loyer médian de 6,8€/m² dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire

La valeur médiane des loyers hors charges dans le Sud Loire

et la proche Haute-Loire est de 6,8€/m² (illustration n°3). 50% des loyers sont compris entre 5,6€/m² (1^{er} quartile) et 7,9€/m² (3^e quartile). 25% des loyers les moins chers sont inférieurs à 5,6€/m²; 25% des loyers les plus élevés sont supérieurs à 7,9€/m². La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au m² est fonction, entre autre, des caractéristiques du logement et de son occupation.

Un loyer médian identique (hors charges) à hauteur de 6,8€/m² peut correspondre à des logements aux caractéristiques différentes, en matière de typologie, de localisation, de nombre de pièces, de période de construction ou encore de surface (illustration n°4).

Pour exemple, un appartement à Saint-Etienne de 60 m², composé de 3 pièces et construit avant 1919 propose un loyer médian

en €/m² identique à une maison hors Saint-Etienne construite entre 1991 et 2005, d'une surface de 150 m² et offrant 6 pièces à vivre.

3-2- Des loyers inversement proportionnels au nombre de pièces et à l'ancienneté du logement

Le loyer en €/m² diminue lorsque le nombre de pièces augmente (illustration n°5). Alors que le loyer médian est de 6€/m² pour un logement de 5 pièces et plus (maison et appartement confondus), il s'élève à 9,7€/m² pour un logement d'une seule pièce. Cela se vérifie également pour les appartements seuls.

La période de construction du logement influe sur le niveau de loyer (illustration n°6). Les logements les plus récents sont les plus chers. Les logements (tous confondus) construits avant 1946 sont à 6,5€/m² de loyer médian. Les loyers des logements les plus récents, après 1991, s'élèvent à 7,3€/m².

Illustration n°3

Loyers moyens et médians dans le Sud Loire et proche Haute-Loire

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	6,5 €/m ²	595 €	6,6 €/m ²
Surface habitable moyenne	73 m ²	96 m ²	68 m ²
1 ^{er} quartile ¹	5,6 €/m ²	465 €	5,7 €/m ²
Loyer médian ²	6,8 €/m ²	589 €	6,8 €/m ²
3 ^e quartile ³	7,9 €/m ²	730 €	8,0 €/m ²
Nb de références	1 624	302	1 322

N.B. : les loyers des maisons sont exprimés en euros et ceux des appartements en €/m².
Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013

Illustration n°4

Exemples de logements pour un même loyer médian

Loyer médian en €/m ²	Type de construction	Zone	Taille du logement	Période de construction	Surface du logement	Loyer médian en €
6,8 €/m ²	Appartement	St-Etienne (VSE)	3 pièces	Avant 1919	60 m ²	408€
6,8 €/m ²	Appartement	Périmètre hors VSE	3 pièces	Avant 1919	75 m ²	510€
6,8 €/m ²	Appartement	St-Etienne (VSE)	2 pièces	Avant 1946	50 m ²	340€
6,8 €/m ²	Maison	Périmètre hors VSE	4 pièces	De 1946 à 1970	90 m ²	612€
6,8 €/m ²	Appartement	St-Etienne (VSE)	2 pièces	Avant 1919	51 m ²	347€
6,8€/m ²	Maison	Périmètre hors VSE	6 pièces	De 1991 à 2005	150 m ²	1 020€

Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013

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

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

Illustration n°5

Loyers au m² dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire : détails par type de parc et nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Ensemble						
Loyer moyen	9,8 €	7,2 €	6,7 €	6,1 €	5,9 €	6,5 €
Surface habitable moyenne	30	50	71	93	121	73
1 ^{er} quartile	8,1 €	6,2 €	5,7 €	5,3 €	5,1 €	5,6 €
Loyer médian	9,7 €	7,4 €	6,7 €	6,1 €	6,0 €	6,8 €
3 ^e quartile	11,3 €	8,6 €	7,7 €	7,0 €	6,8 €	7,9 €
<i>Nombre de références</i>	160	344	555	378	187	1 624
Maisons						
Loyer moyen	n.s	n.s	495 €	611 €	709 €	595 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	73	98	120	96
1 ^{er} quartile	n.s	n.s	430 €	510 €	612 €	465 €
Loyer médian	n.s	n.s	465 €	610 €	690 €	589 €
3 ^e quartile	n.s	n.s	570 €	749 €	780 €	730 €
<i>Nombre de références</i>	1	15	52	118	116	302
Appartements						
Loyer moyen	9,8 €	7,3 €	6,7 €	6,0 €	5,9 €	6,6 €
Surface habitable moyenne	30	50	71	91	121	68
1 ^{er} quartile	8,1 €	6,4 €	5,7 €	5,3 €	5,5 €	5,7 €
Loyer médian	9,7 €	7,4 €	6,7 €	6,1 €	6,0 €	6,8 €
3 ^e quartile	11,3 €	8,6 €	7,7 €	6,9 €	6,6 €	8,0 €
<i>Nombre de références</i>	159	329	503	260	71	1 322

N.B. : n.s. non significatif, seuil statistique d'au moins 50 références.

Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

Illustration n°6

Loyers au m² dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire : détails par type de parc et année de construction

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	Ensemble
Ensemble					
Loyer moyen	6,2 €	6,6 €	7,0 €	7,3 €	6,5 €
Surface habitable moyenne	72	67	74	84	73
1 ^{er} quartile	5,4 €	5,9 €	6,1 €	6,4 €	5,6 €
Loyer médian	6,5 €	6,7 €	7,1 €	7,3 €	6,8 €
3 ^e quartile	7,5 €	7,9 €	8,2 €	8,8 €	7,9 €
<i>Nombre de références</i>	789	304	280	251	1 624
Maisons					
Loyer moyen	504 €	n.s	694 €	695 €	595 €
Surface habitable moyenne	91	n.s	98	103	96
1 ^{er} quartile	417 €	n.s	560 €	580 €	465 €
Loyer médian	500 €	n.s	710 €	700 €	589 €
3 ^e quartile	620 €	n.s	750 €	779 €	730 €
<i>Nombre de références</i>	119	39	58	86	302
Appartements					
Loyer moyen	6,3 €	6,7 €	6,9 €	7,6 €	6,6 €
Surface habitable moyenne	68	64	69	75	68
1 ^{er} quartile	5,5 €	6,0 €	6,2 €	6,8 €	5,7 €
Loyer médian	6,6 €	6,7 €	7,1 €	7,9 €	6,8 €
3 ^e quartile	7,6 €	7,9 €	8,2 €	9,2 €	8,0 €
<i>Nombre de références</i>	670	265	222	165	1 322

N.B. : n.s. non significatif, seuil statistique d'au moins 50 références.

Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

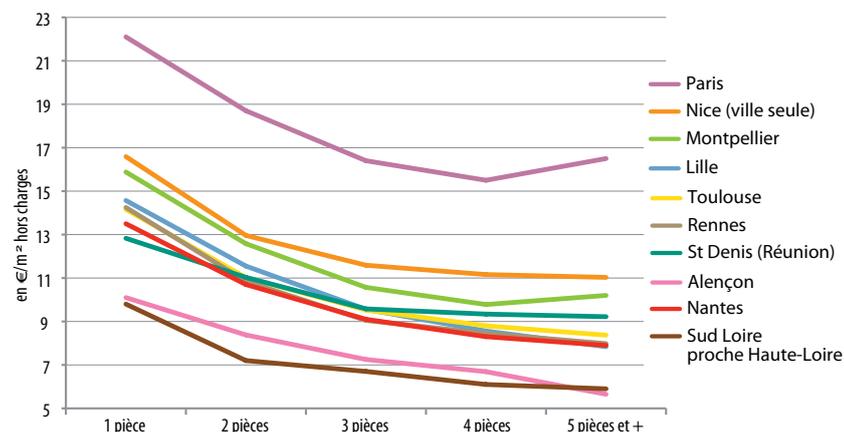
3-3- Comparaison avec d'autres sites pilotes à l'expérimentation : le loyer moyen le plus bas pour le Sud Loire proche Haute-Loire

Si l'on compare les agglomérations de province (le marché de l'agglomération parisienne étant à part), deux groupes se distinguent selon la tension sur le marché du logement (illustration n°7). Les agglomérations soumises à un marché tendu connaissent des loyers moyens oscillant entre 12,8€/m² et 16,6€/m² pour des T1 et entre 7,9€/m² et 11€/m² pour des T5 et plus. Dans les marchés détendus, dont font parties Alençon et le Sud Loire, les niveaux de loyers sont moindres : autour de 10€/m² pour un T1 et moins de 6€/m² pour un T5 et plus.

3-4- Focus sur les appartements et par zones

Pour rappel, le périmètre d'enquête a été réparti en

Illustration n°7
Loyers moyens en €/m² (tous confondus) selon le nombre de pièces, dans les grandes agglomérations françaises, en 2013



Sources : OLAP et Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, eures 2013.

seulement deux zones : la ville de Saint-Etienne (VSE) et le Sud Loire proche Haute-Loire, faute d'un échantillon suffisamment fournis.

Un loyer médian de 6,8€/m² pour les appartements

Dans l'ensemble, les appartements ont des loyers plus élevés à Saint-Etienne à 7,1€/m² que dans le reste du territoire (6,5€/m²) (illustrations n°8 et 9). Cela se vérifie en fonction du nombre de pièces, à l'exception des 3 pièces pour lesquels le niveau de loyer est

plus important dans le périmètre hors VSE (6,9€/m² contre 6,5€/m² dans Saint-Etienne).

Un loyer médian de 7,3€/m² pour les appartements

Le loyer médian au m² est mécaniquement inversement proportionnel à l'ancienneté d'occupation du locataire (illustration n°11). A noter que sur le territoire, le loyer de relocation⁴ (moins d'1 an) et le loyer versé par les locataires installés entre 1 à 3 ans sont sensiblement les mêmes, et ce quelque soit

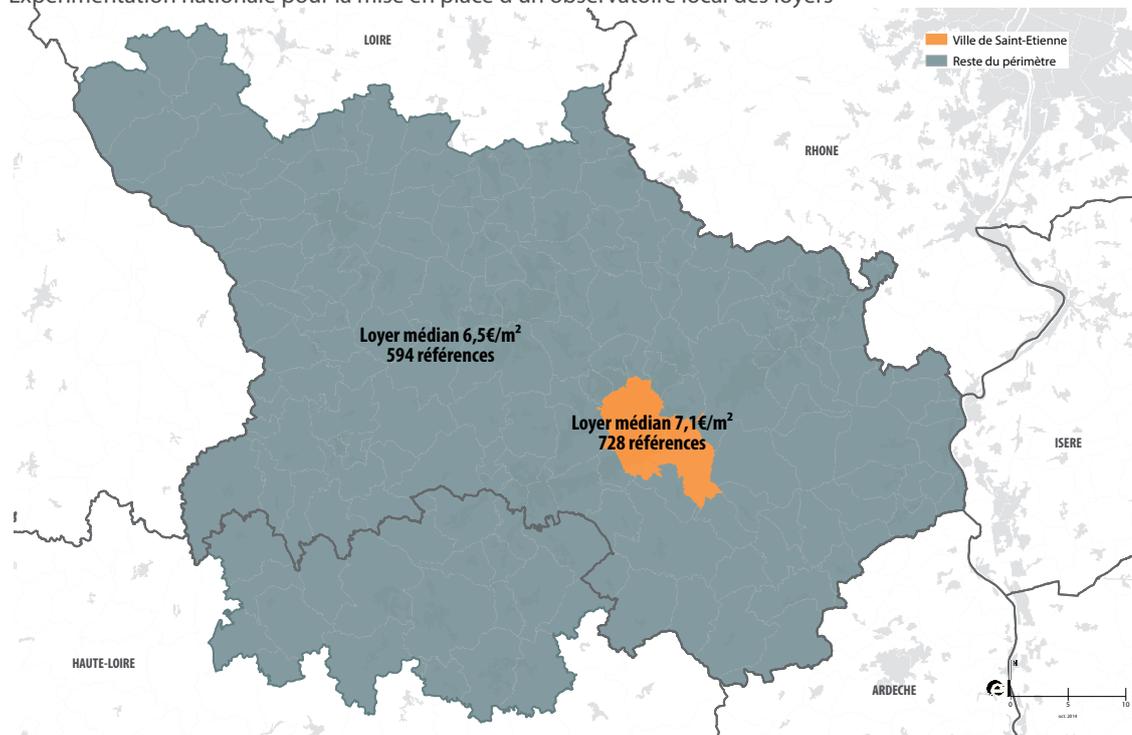
Illustration n°9
Loyers médians au m² des appartements par zone et nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Ville de Saint-Etienne (VSE)	9,7 €	7,6 €	6,5 €	6,4 €	n.s	7,1 €
<i>Nombre de références</i>	132	186	237	129	44	728
Sud Loire proche Haute-Loire hors VSE	n.s	7,1 €	6,9 €	5,6 €	n.s	6,5 €
<i>Nombre de références</i>	27	143	266	131	27	594
Sud Loire proche Haute-Loire	9,7 €	7,4 €	6,7 €	6,1 €	6,0 €	6,8 €
<i>Nombre de références global</i>	159	329	503	260	71	1 322

N.B. : n.s. non significatif, seuil statistique d'au moins 50 références.
Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, eures 2013.

⁴ Le loyer de relocation ou dit « de marché » est le loyer versé par le locataire installé depuis moins d'1 an dans le logement. Ce loyer est un bon indicateur du marché locatif privé. Il donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec le loyer global permet de mesurer les tensions sur le marché.

Illustration n°8
Loyers médians en €/m² des appartements privés en 2013
Expérimentation nationale pour la mise en place d'un observatoire local des loyers



Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

Illustration n°10
Loyers médians au m² des appartements par zone et année de construction

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1991	Ensemble
Ville de Saint-Etienne (VSE)	7,1 €	6,8 €	7,3 €	n.s	7,1 €
<i>Nombre de références</i>	373	179	134	42	728
Sud Loire proche Haute-Loire hors VSE	6,0 €	6,7 €	6,5 €	7,8 €	6,5 €
<i>Nombre de références</i>	297	86	88	123	594
Sud Loire proche Haute-Loire	6,6 €	6,7 €	7,1 €	7,9 €	6,8 €
<i>Nombre de références global</i>	670	265	222	165	1 322

N.B. : n.s. non significatif, seuil statistique d'au moins 50 références.
Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

Illustration n°11
Loyers médians au m² des appartements par zone et selon l'ancienneté d'occupation du logement

	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	De 6 à 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
Ville de Saint-Etienne (VSE)	7,5 €	7,4 €	6,5 €	6,5 €	6,2 €	7,1 €
<i>Nombre de références</i>	246	180	132	64	106	728
Sud Loire proche Haute-Loire hors VSE	6,8 €	6,9 €	6,0 €	6,0 €	5,6 €	6,5 €
<i>Nombre de références</i>	186	140	134	54	80	594
Sud Loire proche Haute-Loire	7,3 €	7,2 €	6,4 €	6,2 €	6,1 €	6,8 €
<i>Nombre de références global</i>	432	320	266	118	186	1 322

N.B. : n.s. non significatif, seuil statistique d'au moins 50 références.
Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

le territoire. La différence de niveau de loyer n'est réelle que pour les logements occupés depuis plus de 3 ans par le même locataire. Par ailleurs, le loyer de relocation est 7% supérieur au loyer global. Cet écart entre le loyer du locataire parti et celui du nouvel emménagé revient à la progression moyenne du loyer appliquée par le bailleur auprès du nouveau locataire.

La dispersion des loyers des appartements par taille et localisation

Le périmètre hors VSE observe une plus grande dispersion de loyer pour les T2 en comparaison à la ville de Saint-Etienne. Le périmètre hors VSE propose des logements avec de plus faibles loyers. 10% des appartements de 2 pièces ont un loyer inférieur à 4,5€/m².

Cette situation peut s'expliquer par le caractère rural d'une partie de ce territoire où les équipements et services sont moins présents, le parc plus hétérogène (date de construction) et où l'accèsion est plus développée.

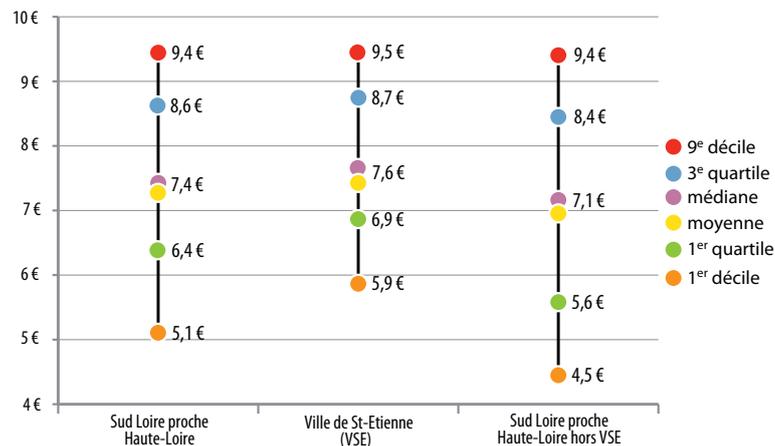
Pour les appartements en T3, le périmètre hors VSE observe également une plus grande dispersion de loyer (illustration n°13). Le niveau de loyer est plus élevé : 10% des T3 ont un loyer supérieur à 9€/m² sur le périmètre hors VSE, contre 10% des T3 supérieurs à 8,2€/m² pour la ville de Saint-Etienne (9^e décile).

Note de lecture

Pour les appartements de deux pièces dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire (illustration n°12) :

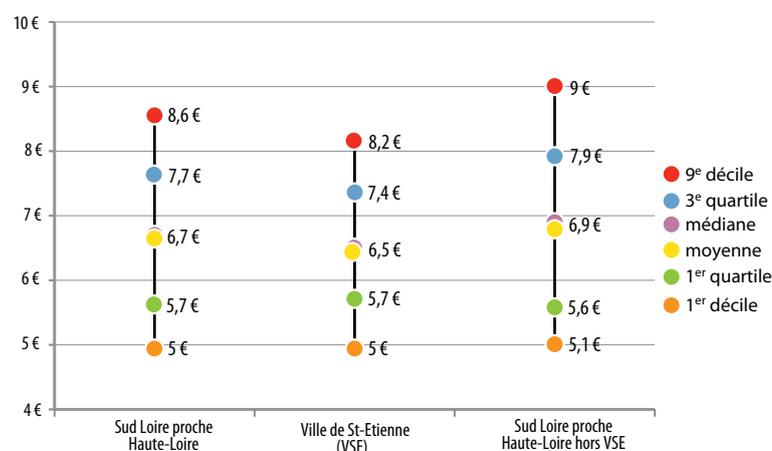
- Le loyer moyen est de 7,3€/m²
- Le loyer médian est de 7,4€/m²
- Un appartement sur dix a un loyer inférieur à 5,1€/m² (1^{er} décile)
- Un appartement sur quatre a un loyer inférieur à 6,4€/m² (1^{er} quartile)
- Un appartement sur quatre a un loyer supérieur à 8,6€/m² (3^e quartile)
- Un appartement sur dix a un loyer supérieur à 9,4€/m² (9^e décile)

Illustration n°12
Dispersion des loyers au m² par zone pour les appartements en T2



Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

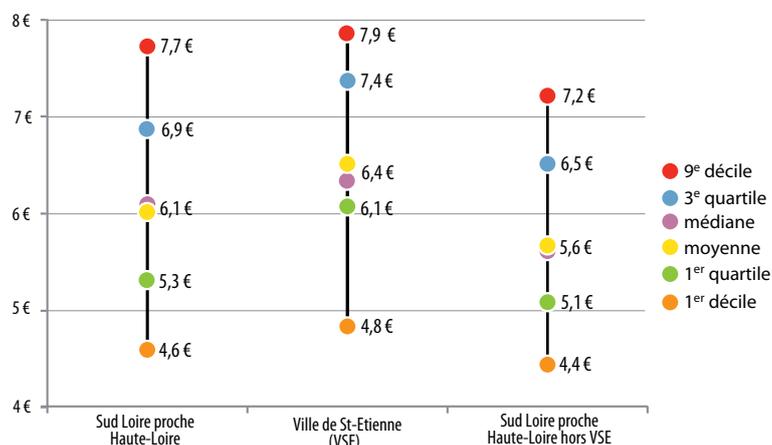
Illustration n°13
Dispersion des loyers au m² par zone pour les appartements en T3



Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

Pour les appartements T4, Saint-Etienne observe une plus grande dispersion de loyer en comparaison au Sud Loire proche Haute-Loire hors VSE (illustration n°14). La ville offre des appartements avec des loyers plus élevés : 25% des T4 ont un loyer supérieur à 7,4€/m², contre 25% des T4 supérieurs à 6,5€/m² dans le reste du périmètre (3^e quartile).

Illustration n°14
Dispersion des loyers au m² par zone pour les appartements en T4



Source : Observatoire des loyers du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, epures 2013.

4- Données de cadrage générales du parc locatif privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire

Illustration n°15

Un parc locatif privé fortement tourné vers le collectif :
83% des logements sont des appartements

	Nombre de logements locatifs privés	Répartition du locatif privé dans l'ensemble	Dont nombre de maisons en locatif privé	Part des maisons en locatif privé dans le secteur considéré
Ville de Saint-Etienne (VSE)	29 860	47 %	808	3%
Sud Loire proche Haute-Loire hors VSE	33 006	53%	9 668	29%
Sud Loire proche Haute-Loire	62 866	100%	10 476	17%
16 autres agglomérations pilotes (hors Paris)	1 372 045	-	175 633	13%

Source : INSEE 2011, traitement epures.

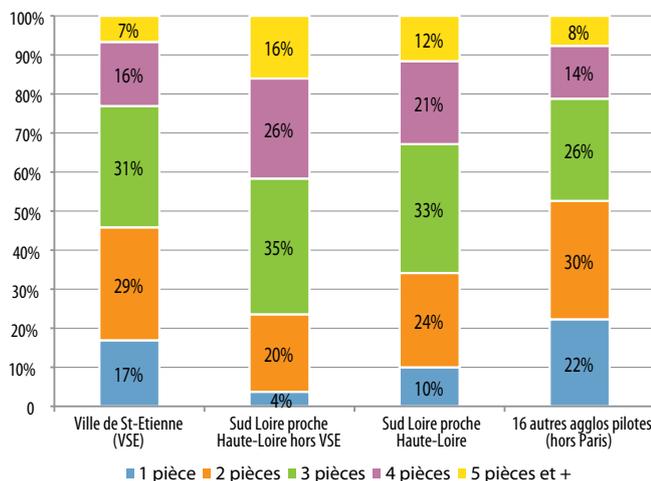
Illustration n°16

Un parc locatif privé de taille moyenne :
les 3 et 4 pièces représentent plus de la moitié du parc

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Ville de Saint-Etienne (VSE)	5 051	8 636	9 279	4 898	1 997	29 860
Sud Loire proche Haute-Loire hors VSE	1 229	6 548	11 477	8 457	5 294	33 006
Sud Loire proche Haute-Loire	6 280	15 184	20 756	13 355	7 291	62 866
16 autres agglomérations pilotes (hors Paris)	305 849	416 008	359 081	185 794	105 314	1 372 045

Source : INSEE 2011, traitement epures.

Illustration n°17
Répartition en % du parc locatif privé selon la taille des logements



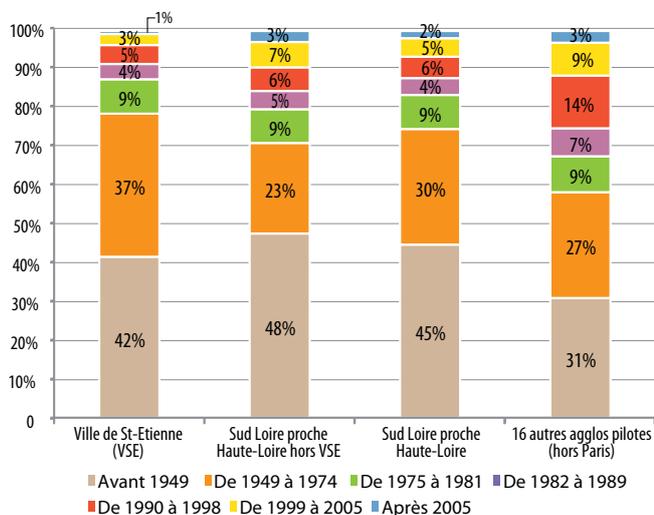
Source : INSEE 2011, traitement epures

Illustration n°18
Un parc locatif privé ancien qui revêt un enjeu de réhabilitation : les ¾ des logements datent d'avant 1975

Epoque de construction	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998	De 1999 à 2005	Après 2005	Ensemble
Ville de St-Etienne (VSE)	12 357	10 987	2 640	1 176	1 451	846	233	29 688
Sud Loire proche Haute-Loire hors VSE	15 506	7 624	2 840	1 540	1 982	2 138	925	32 554
Sud Loire proche Haute-Loire	27 862	18 611	5 479	2 716	3 433	2 984	1 158	62 242
16 autres agglomérations pilotes (hors Paris)	408 558	361 194	122 603	95 543	179 725	112 284	40 054	1 319 962

Source : INSEE 2008, traitement epures.

Illustration n°19
Répartition en % du parc locatif privé selon la période de construction des résidences principales



Source : INSEE 2008, traitement epures

Point méthodologique

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

L'observatoire recueille les données, réalise un premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence des données, les enrichit, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources et procède à l'élimination des doublons. L'observatoire transmet ensuite les données au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2013 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 1 624 logements locatifs privés loués vides, dont 270 en gestion directe et 1 354 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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

L'observatoire local couvre le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Ce territoire a bénéficié en 2010 et 2012 d'enquêtes sur les niveaux de loyer qui ont amélioré la connaissance des partenaires sur le marché locatif privé. C'est donc tout naturellement que ce même territoire a été retenu pour la mise en place d'un observatoire local des loyers.

A retenir

Dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, le loyer médian d'un appartement privé est de 6,8€/m². Le loyer médian de relocation s'élève à 7,3€/m². Ces niveaux de loyer varient en fonction des nombreuses caractéristiques du logement.

La poursuite de cette expérimentation sur l'année 2014 permettra d'étayer les résultats.

En partenariat avec :

Saint-Étienne

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-



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



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

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