



●

les loyers dans le Sud Loire proche Haute-Loire résultats 2023

20/02/2025

1

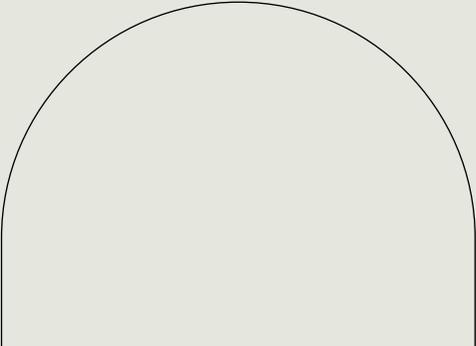


Les observatoires locaux des loyers

Le réseau national

Les objectifs

La méthode d'observation



Le réseau national des Observatoires locaux des loyers

Création 2013

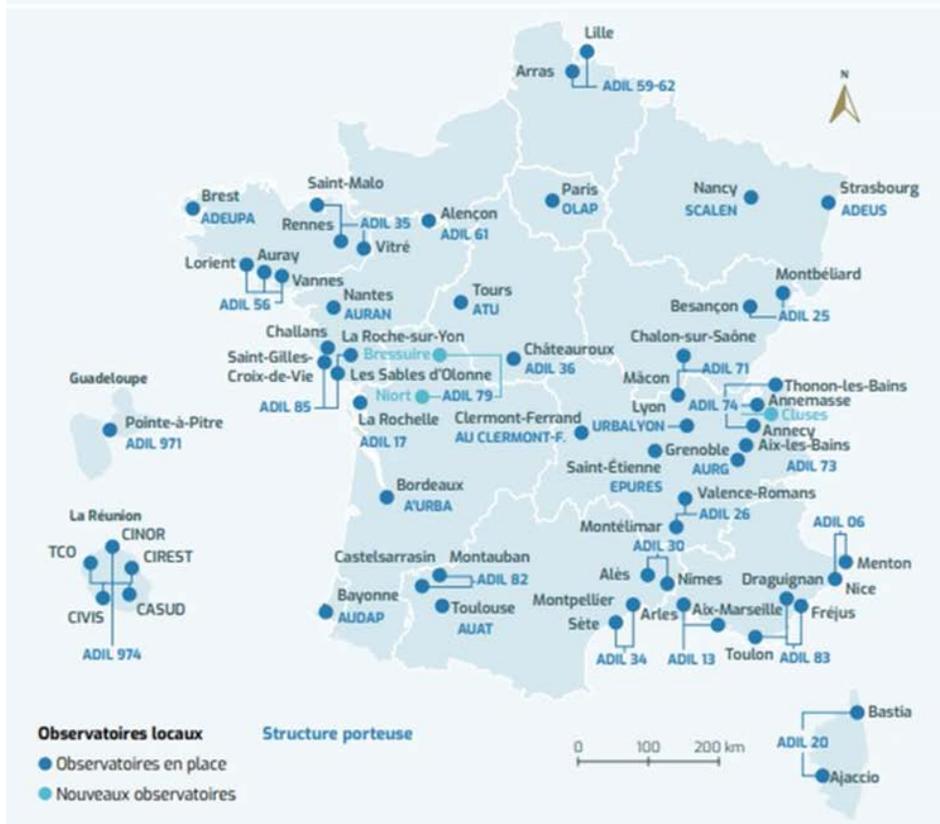
Animé par l'ANIL

Pour améliorer la connaissance du parc locatif privé

Le parc locatif observé :

- locaux à usage d'habitation ou à usage mixte occupés à titre de résidence principale à l'exception des logements sociaux ou construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion
- les ménages entrants, qui ont emménagé depuis moins d'un an, comme les autres ménages, dont l'ancienneté d'occupation dans le logement est plus ancienne

Développement du réseau



 **observatoires**
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

● 35
OLL

● 62
agglomérations
observées

● + de
50 %
du parc locatif
privé couvert

● Un réseau
en croissance :
+11
agglomérations
en 5 ans

En 2025 :

- Première collecte pour l'OLL 86 : Poitiers + Châtelleraut
- Première collecte pour l'OLL 22 : Lannion
- Extension de l'OLL73 à l'UU de Chambéry

 **anil**





Pourquoi observer les loyers ?

- **Transparence du marché locatif local**

- Connaitre les loyers pratiqués
- Meilleure information auprès des acteurs entrant sur le marché local
- Production de travaux sur le fonctionnement du marché locatif privé

- **Pilotage des politiques publiques**

- Modulation des plafonds locaux de loyers (conventionnement ANAH,...)
- Alimente la mise en œuvre ou révision des PLH
- Encadrement des loyers (territoires tendus)
- Comparaison avec le parc locatif social
- ...

Une méthodologie commune

- Des prescriptions méthodologiques validées par un comité scientifique composé d'experts indépendants et reconnus
- Une **comparabilité des résultats**
- Une **couverture de l'ensemble du parc locatif** grâce à une collecte :
 - Au près des professionnels de la gestion immobilière
 - Au près de particuliers (gestion par le propriétaire-bailleur)
- Une **analyse segmentée du parc locatif privé** via l'expression des loyers (hors charges) selon :

La zone géographique

le type d'habitat

l'époque de construction

le nombre de pièces

le type de location

Le type de gestion

la date d'emménagement du locataire



La définition des objectifs de collecte des données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données



Les modalités de transmission des données entre les fournisseurs de données, les observatoires et l'ANIL



Les règles de diffusion des résultats et de communication des données

Différents canaux de recueil des données loyers

- Pour la **collecte en gestion indirecte** : la gestion locative est déléguée à un professionnel de l'immobilier
 - Collecte auprès des professionnels locaux de l'immobilier
 - Via conventionnements ANIL/ réseaux Foncia, FNAIM et CLAMEUR
- Pour la **collecte en gestion directe** : la gestion locative est réalisée par le propriétaire-bailleur
 - Enquête téléphonique réalisée en régie ou par un prestataire (option retenue dans le sud-Loire proche Haute-Loire)
 - Via un questionnaire en ligne (pour le sud-Loire pHL)



2

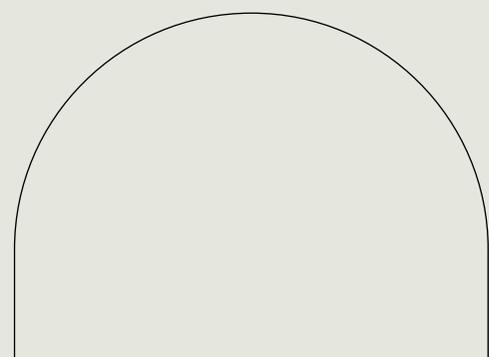


L'observatoire local des loyers dans le sud-Loire et la proche Haute-Loire

Les zones d'observation

La collecte 2023

Les niveaux de loyer en 2023



Révision du zonage d'observation

5 EPCI du sud du département de la Loire + 2 EPCI de la Haute-Loire

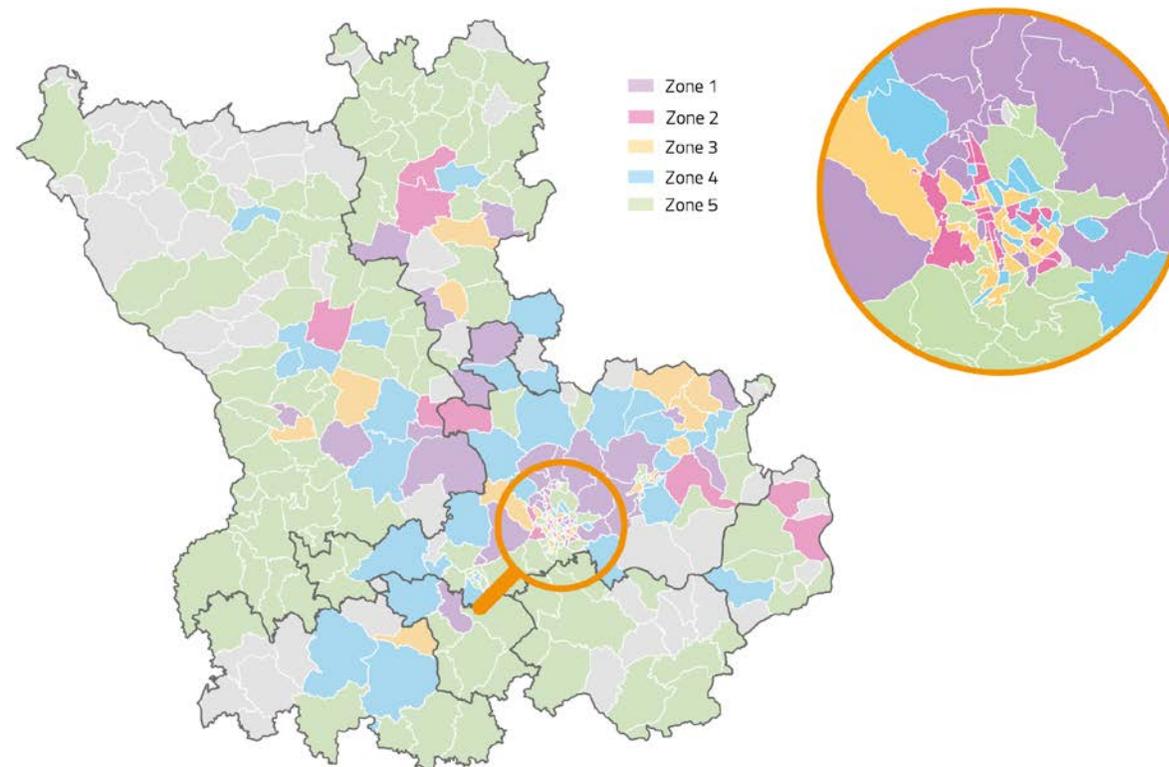
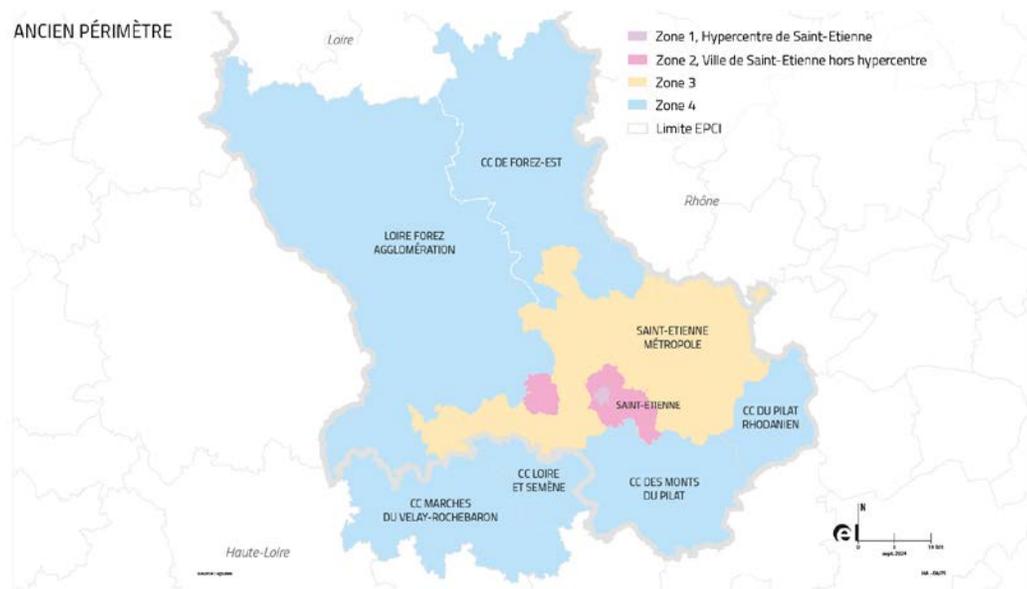
230 communes au 1^{er} janvier 2025, environ 674 000 habitants

APRÈS

LE NOUVEAU ZONAGE OLL

AVANT

ANCIEN PÉRIMÈTRE



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

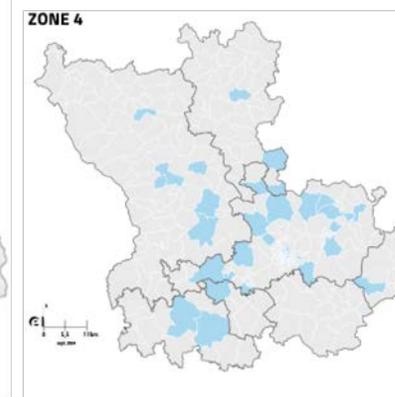
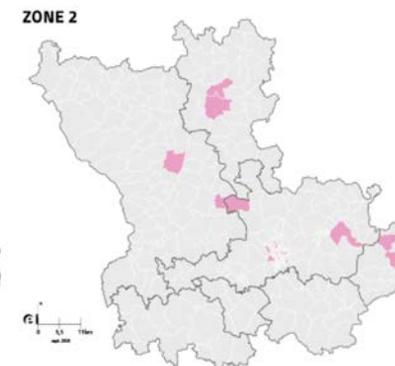
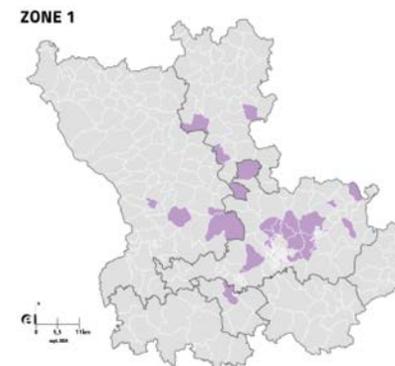
Révision du zonage d'observation

SYNTHÈSE

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

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

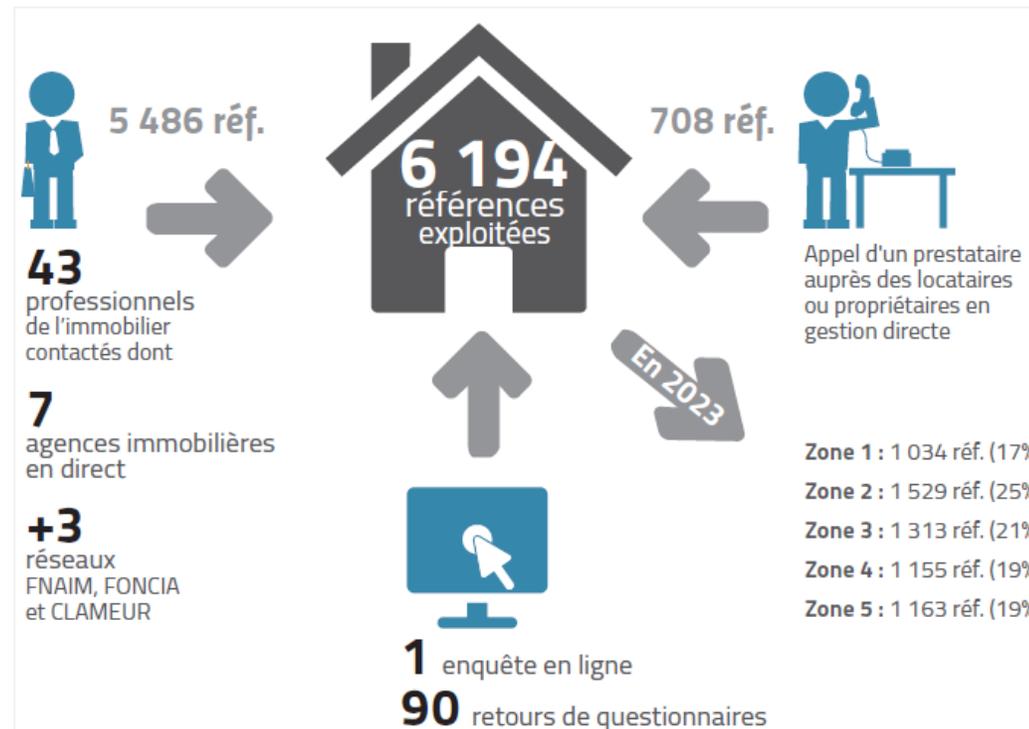
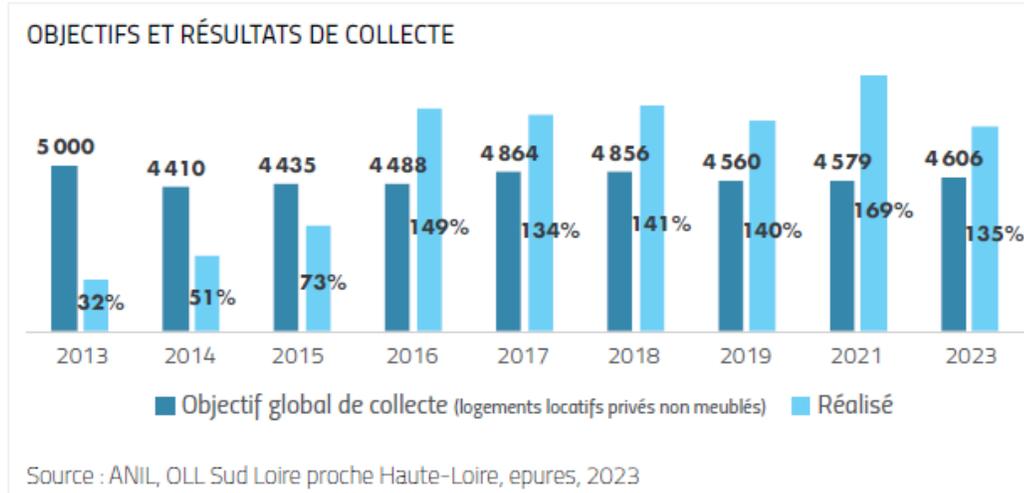
* Age de la personne référente du ménage



Bilan de la collecte 2023

Un objectif de 4 606 références en 2023

- Atteint à 135% en 2023
- 6 194 références validées et exploitées en 2023
 - 89% via des données récupérées auprès de professionnels de l'immobilier
 - 11% via des données récupérées auprès de particuliers
 - 1% via des données récupérées via le sondage en ligne

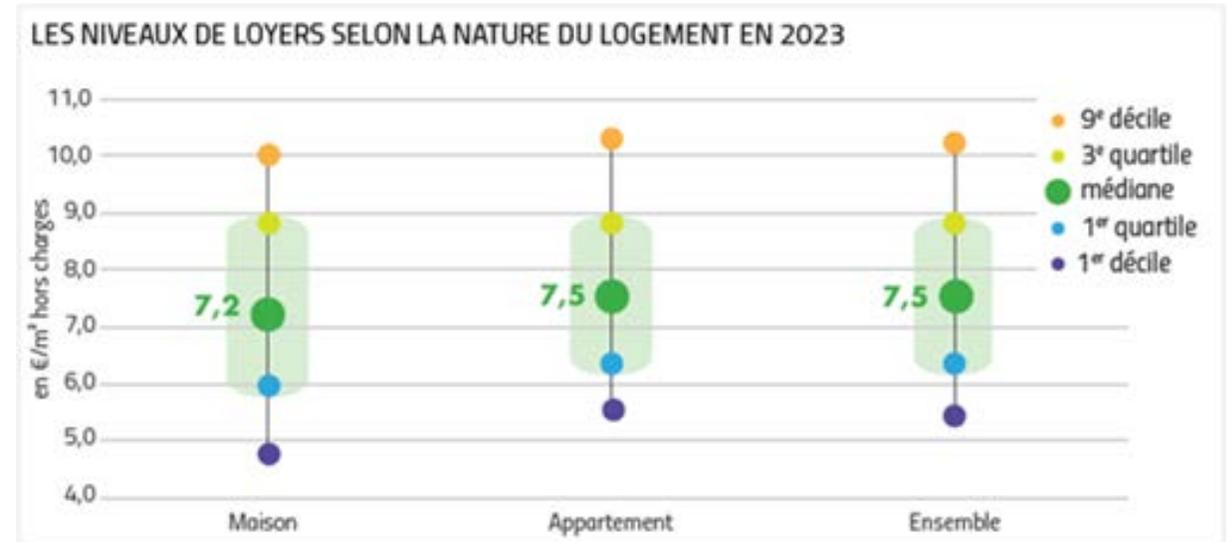


Résultats d'ensemble et par déterminants

Selon la nature du logement

7,5 €/m² Loyer médian en 2023, dans le Sud Loire proche Haute-Loire

- Par nature de logement
 - Une dispersion plus importante des niveaux de loyers pour les maisons

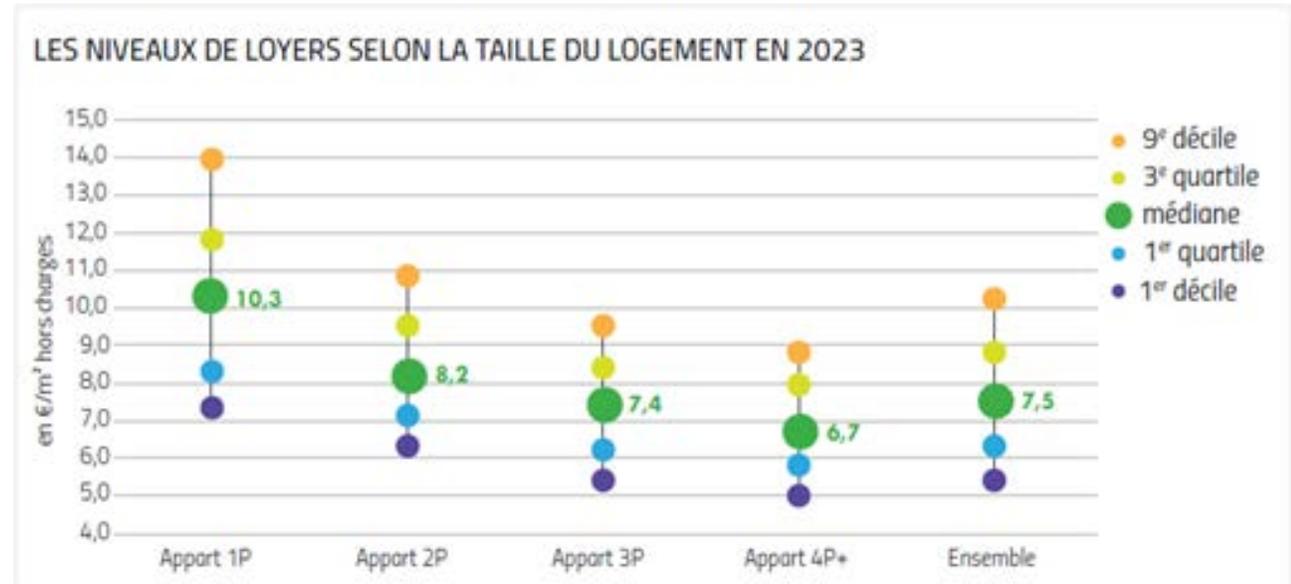


Résultats d'ensemble et par déterminants

Selon la taille du logement

7,5 €/m² Loyer médian en 2023 dans le Sud Loire proche Haute-Loire

- Par taille du logement
 - Des petites typologies plus chères au m²

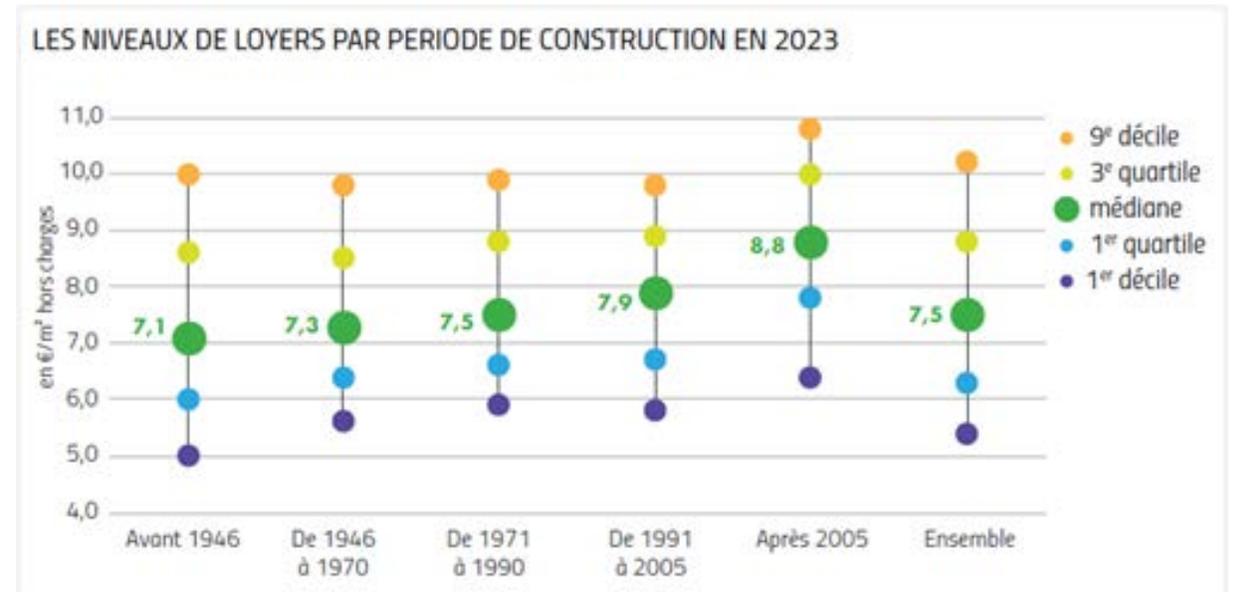


Résultats d'ensemble et par déterminants

Selon la période de construction

7,5 €/m² Loyer médian en 2023 dans le Sud Loire proche Haute-Loire

- Par période de construction
 - Plus le logement est récent, plus le loyer au m² est élevé

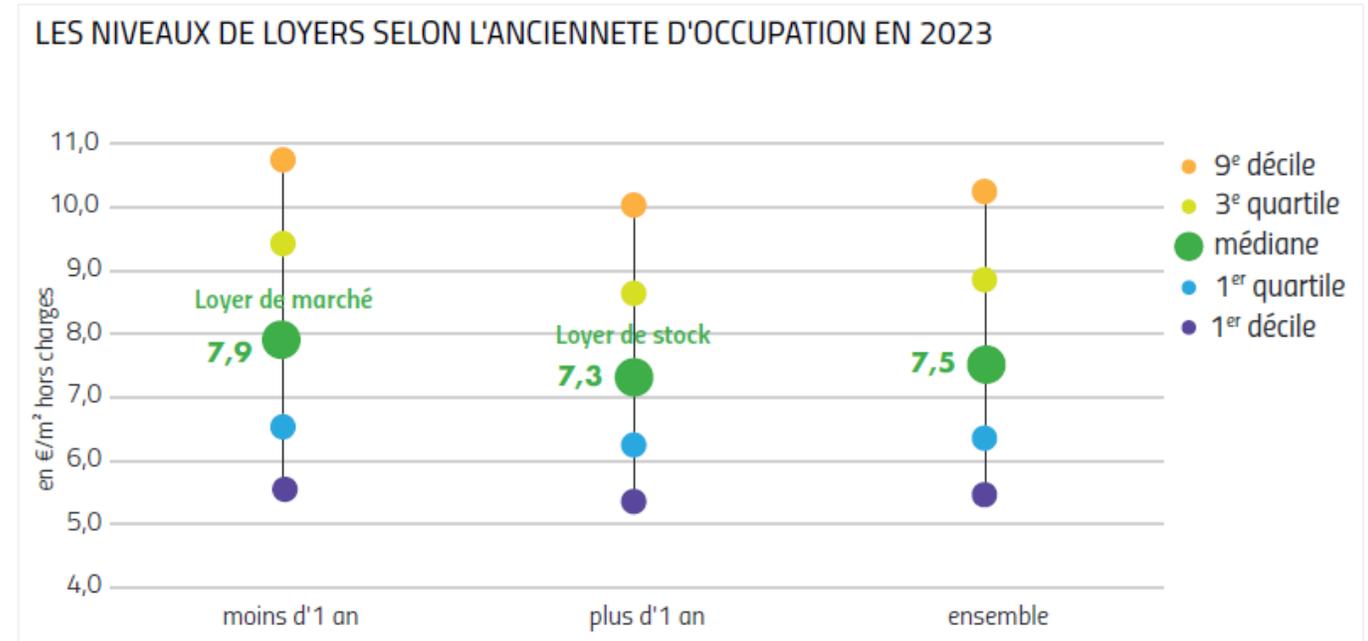


Résultats d'ensemble et par déterminants

Selon l'ancienneté d'occupation

7,5 €/m² Loyer médian en 2023 dans le Sud Loire proche Haute-Loire

- Par ancienneté d'occupation
 - Un loyer de marché plus élevé (7,9€/m²)
 - Un saut à la relocation de 0,6 €/m²

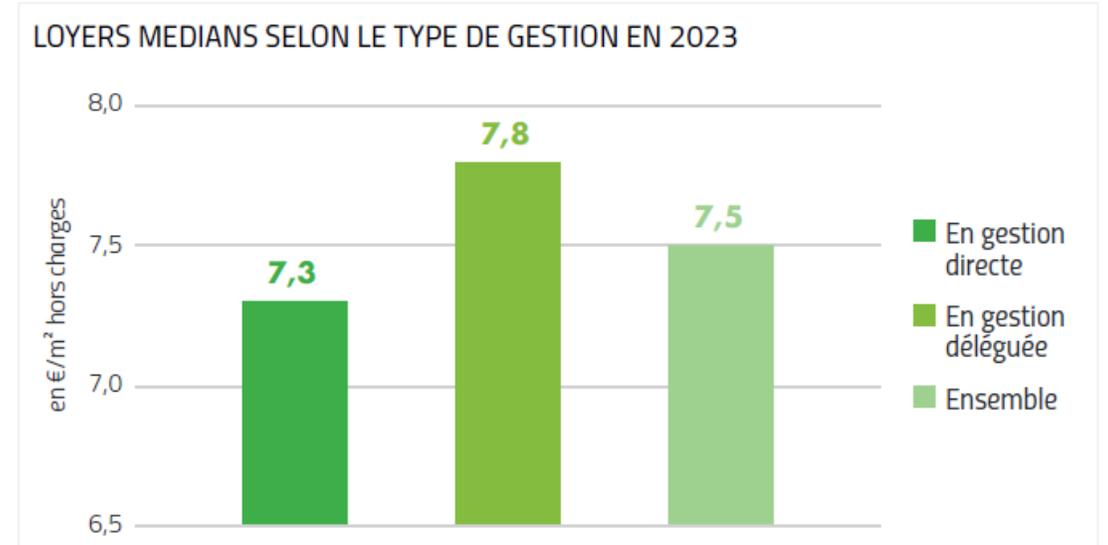


Résultats d'ensemble et par déterminants

Selon le type de gestion

7,5 €/m² Loyer médian en 2023 dans le Sud Loire proche Haute-Loire

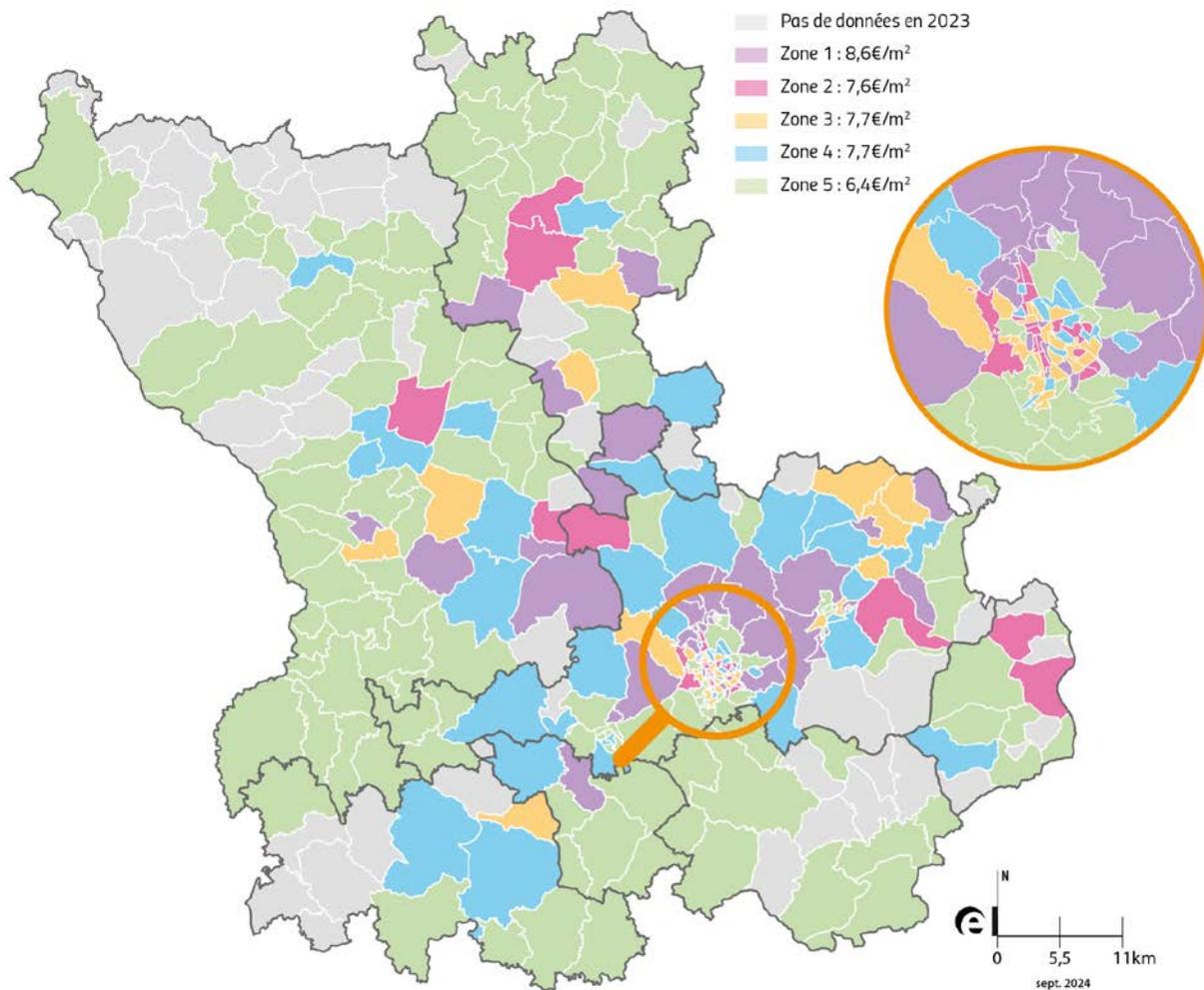
- Par type de gestion
 - Un loyer au m² plus élevé, quand le logement est géré par un tiers



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

Résultats d'ensemble et par déterminants

Selon la localisation



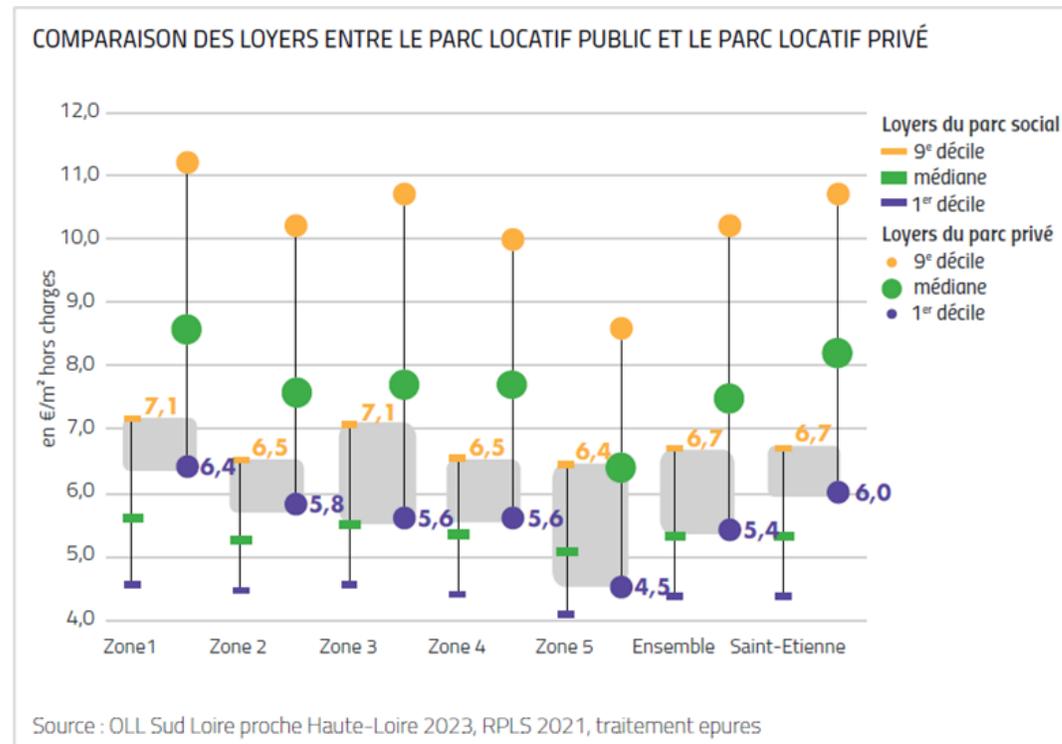
| | Zone 1 | Zone 2 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Parc locatif privé ³ | 11 056 (20% RP) | 10 763 (30% RP) |
| Loyer médian (€/m²) | 8,6 €/m² | 7,6 €/m² |
| Loyer mensuel moyen (€) | 613 € | 518 € |
| Surface moyenne | 72 m ² | 69 m ² |
| Nombre d'enquêtes | 1 034 | 1 529 |

| | Zone 3 | Zone 4 | Zone 5 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------|
| 10 548 (28% RP) | 14 555 (21% RP) | 16 655 (18% RP) | |
| 7,7 €/m² | 7,7 €/m² | 6,4 €/m² | |
| 502 € | 537 € | 502 € | |
| 68 m ² | 73 m ² | 80 m ² | |
| 1 313 | 1 155 | 1 163 | |

Pour aller plus loin

Comparaison avec le parc social

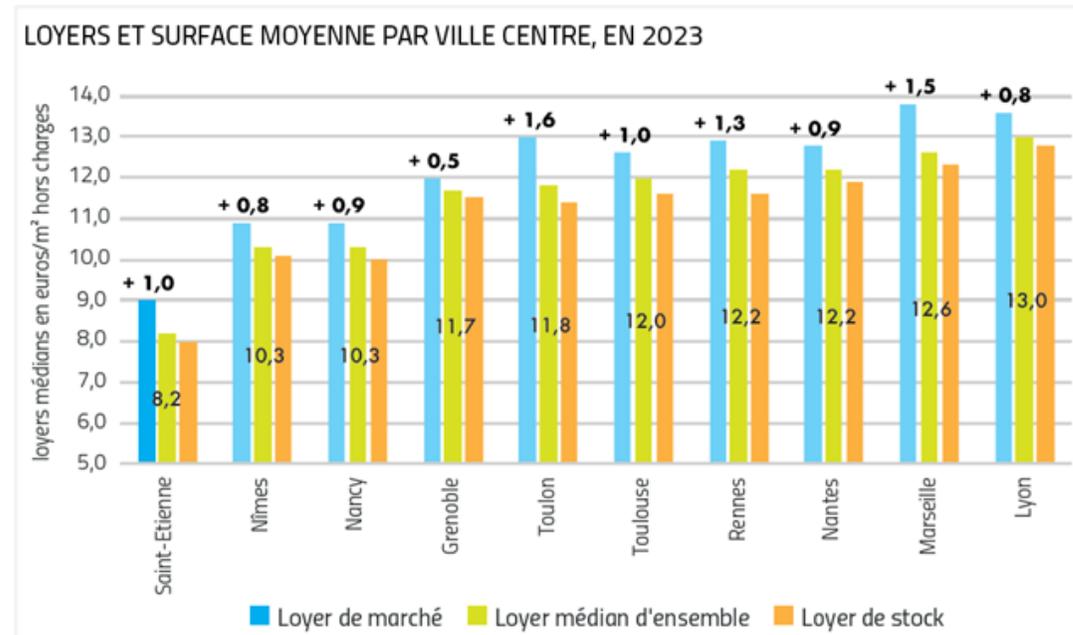
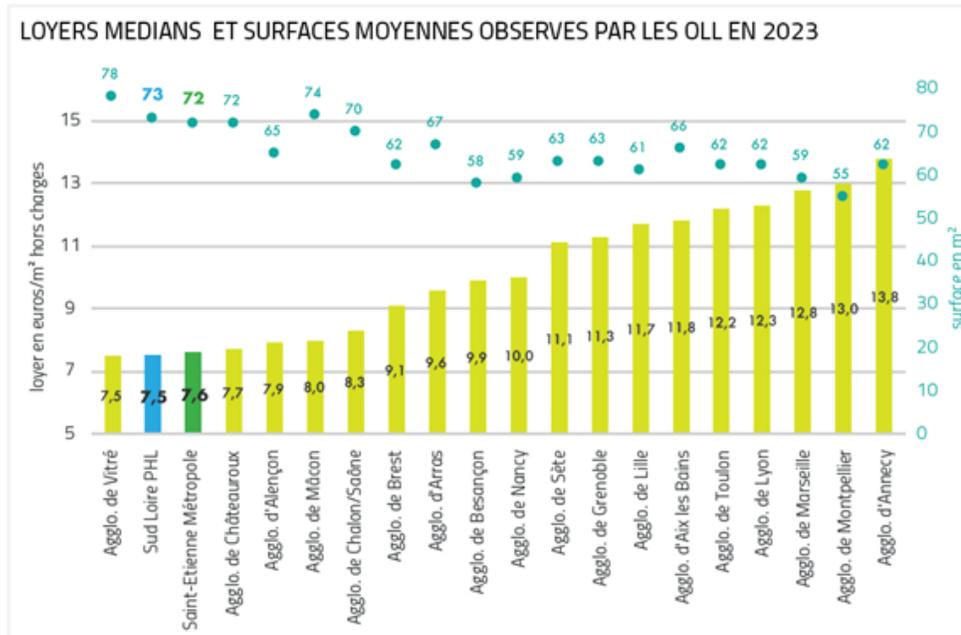
Une porosité entre le parc locatif social et le parc locatif privé



Pour aller plus loin

Comparaison avec d'autres territoires

Des loyers abordables et de plus grandes surfaces locatives



- Villes de Rennes**
52 m²
- Ville de Nancy**
55 m²
- Villes de Grenoble**
57 m²
- Ville de Lyon**
59 m²
- Ville de Saint-Etienne**
71 m²

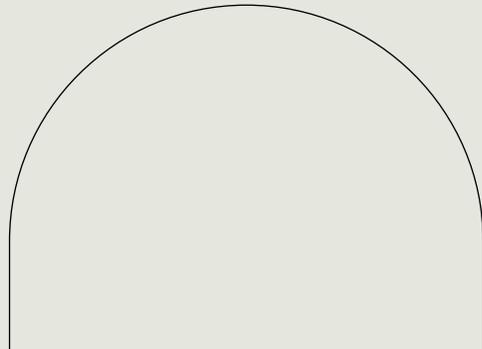
+1,0 €/m² = saut à la relocation à Saint-Etienne



3



Lancement de l'enquête 2025



Participez à l'enquête 2025

ENQUÊTE
2025

**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE
D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON
QUE VOUS LOUEZ EN DIRECT* ?**

**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DANS LE SUD DE LA LOIRE
ET LA PROCHE HAUTE-LOIRE**

**AIDEZ-NOUS
EN RÉPONDANT
À L'ENQUÊTE 2025**

Agrément délivré
le 24 février 2021

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

* sans passer par l'intermédiaire d'une agence immobilière

epures
l'agence d'expertise des territoires ligériens

Pour en savoir plus / liens utiles

- Publication 2023 et annexes

<https://www.epures.com/index.php/publications/epures/habitat-logement/1410-observatoire-local-des-loyers-les-resultats-de-l-enquete-2023-dans-le-sud-loire-proche-haute-loire-3>

- Pour répondre à l'enquête 2025 en ligne

<http://www.epures.com/sondage/sondage.php>

- Réseau national des OLL

<https://www.observatoires-des-loyers.org/>





Merci pour votre attention



+33 (0)4 77 92 84 00 / epures@epures.com

46 rue de la télématique

CS 40801

42952 Saint-Etienne cedex 1

www.epures.com