

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DRÔME-ARDECHE

MERCI ! Par ce document, nous vous restituons les principaux résultats.

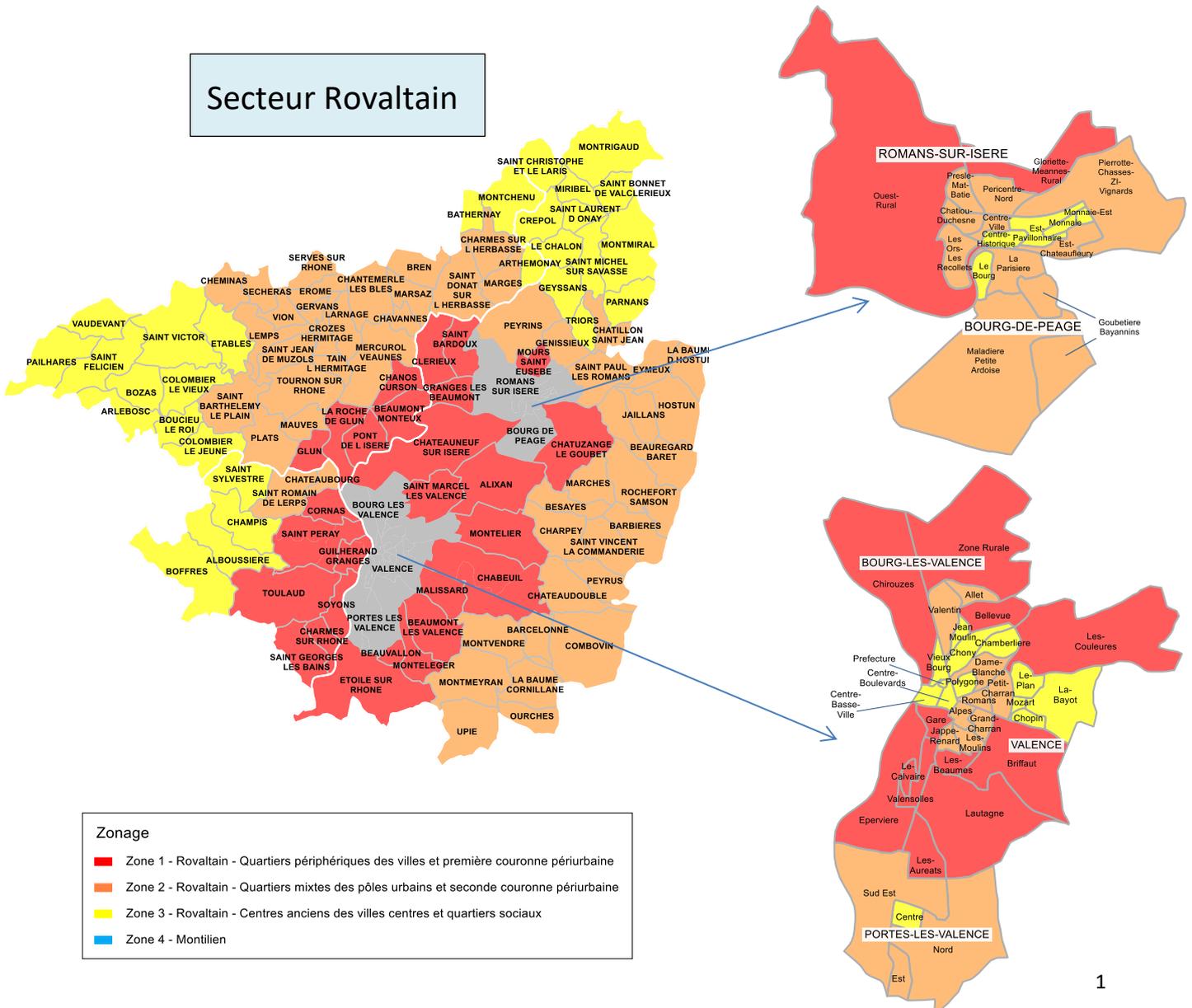
506 enquêtes téléphoniques (locations directes), associées à 5 216 collectes en agence immobilière (locations déléguées) ont permis cette enquête 2020.

L'OLL (Observatoire Local des Loyers) Drôme-Ardèche appartient au réseau national des Observatoires Locaux des Loyers animé par l'ANIL, sous l'égide du Ministère de la Cohésion des Territoires. Le réseau des OLL partage une méthode unique de collecte et de traitement, élaborée par un comité scientifique national, propre à fournir des valeurs de référence des loyers offrant un niveau d'objectivité et de fiabilité validé par l'Etat. Cette harmonisation des méthodes sur l'ensemble du territoire permet une comparabilité des résultats et des publications.

Périmètre de l'observatoire local des loyers Drôme Ardèche

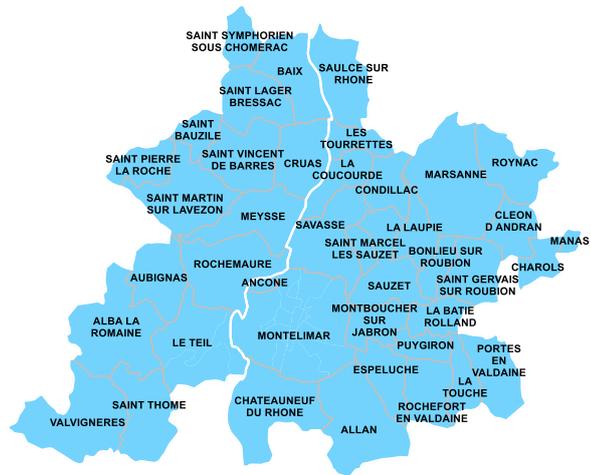
L'observatoire local des loyers Drôme Ardèche se répartit sur deux secteurs :

- **Le secteur Rovaltain** qui réunit l'intercommunalité de Valence Romans Agglo, Rhône-Crussol et Arche Agglo. Ce secteur est subdivisé en trois zones iso-loyers (classées par niveau de loyer) ;



- **Le secteur du Montilien** qui réunit les intercommunalités de Montélimar agglomération et de l'Ardèche-Rhône-Coiron qui ne forme qu'une seule zone de loyer compte tenu de sa taille.

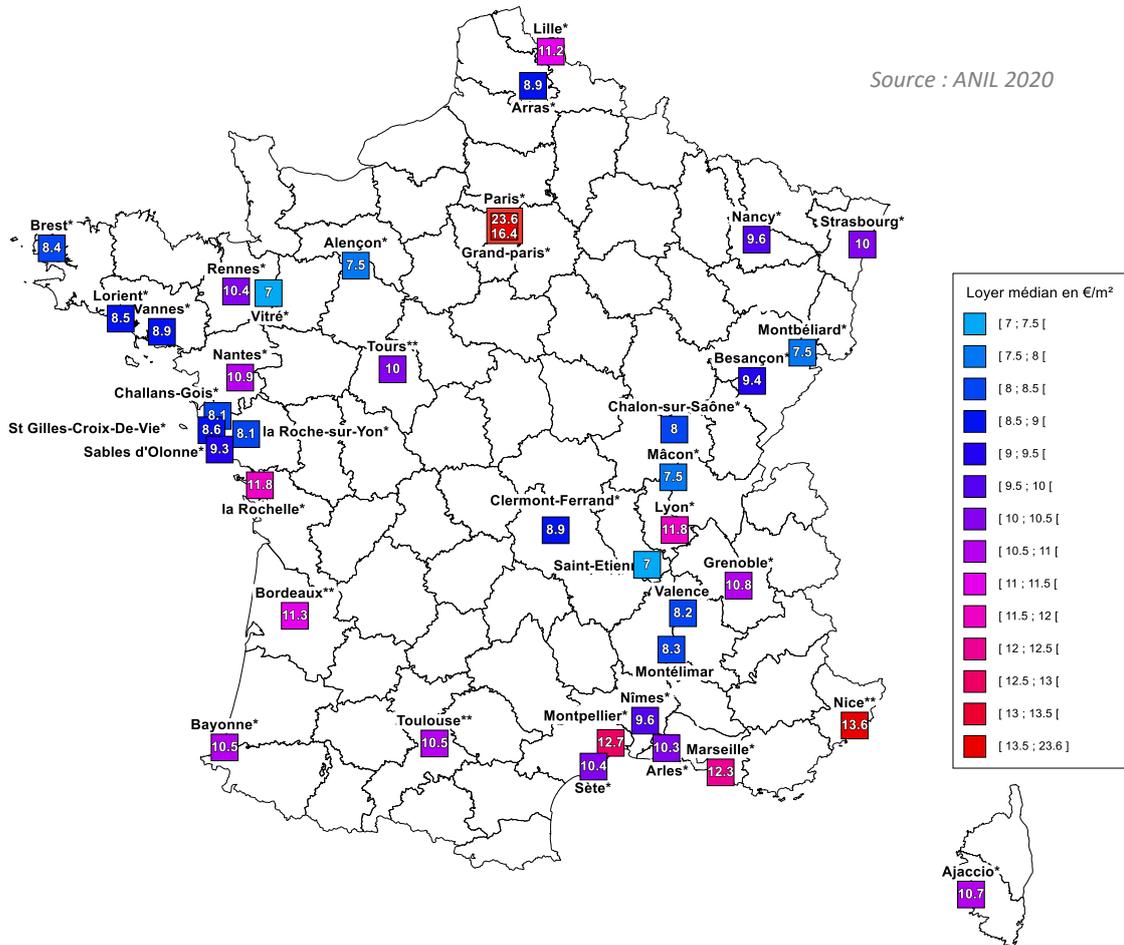
Secteur Montilien



Situation des loyers de Drôme Ardèche en France métropolitaine

La mise en œuvre de plus de 30 OLL en France métropolitaines selon une méthode commune permet de connaître la position relative de chaque agglomération en termes de niveau de loyer.

Niveaux médians des loyers dans les différentes agglomérations couvertes par un OLL



On utilise ici le loyer médian en €/m² qui est le niveau de loyer qui sépare la moitié des références dont le montant est supérieur à la valeur médiane et la moitié des références dont le montant est inférieur.

Les loyers médians observés sur les deux secteurs Rovaltain et Montilien sont parmi les plus faibles constatés en France métropolitaine avec 8.2 €/m² pour le secteur Rovaltain (Valence sur la carte) et 8.3 €/m² sur le secteur Montilien (Montélimar sur la carte).

Très peu d'agglomérations ont des niveaux de loyer plus faibles : Saint-Étienne, Vitré, Montbéliard, Alençon, ou des niveaux équivalents : Chalon-sur-Saône, la Roche-sur-Yon.

Lorient, Vannes, Brest, Arras, Clermont-Ferrand de niveau de loyer médian légèrement supérieurs (< à 9 €/m²), mais de très nombreuses agglomérations ont des niveaux de loyer très supérieurs de 2 à 4 €/m².

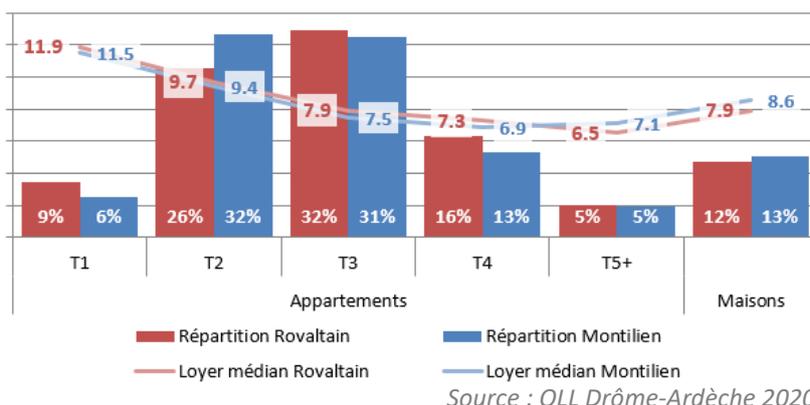
Des niveaux de loyer qui dépendent fortement de la taille du logement

À l'échelle de l'OLL Drôme Ardèche, les T3 sont les plus nombreux avec un tiers des références, suivis par les T2 (32 % dans le secteur Montilien et 26 % dans le secteur Rovaltain). Les maisons représentent 12 à 13 % des références.

Parmi les appartements, le niveau de loyer médian au mètre carré décroît en fonction de la taille du logement, de 11.9 €/m² pour les T1 à 6.5 €/m² pour les T5 et plus, les maisons se situent à 7.9 €/m² dans le secteur Rovaltain.

On observe la même tendance dans le secteur Montilien, le loyer médian au mètre carré décroît en fonction de la taille du logement, de 11.5 €/m² pour les T1 à 7.1 €/m² pour les T5 et plus, les maisons se situent à 8.6 €/m².

Répartition des logements et niveaux de loyer médian par typologie sur le Rovaltain et sur le Montilien



Des différences de loyer entre les zones de l'OLL Drôme Ardèche

L'observation confirme la décroissance des loyers médians entre les 3 zones de Rovaltain :

- La zone 1 correspond aux quartiers périphériques des villes et la première couronne périurbaine
- La zone 2 correspond aux quartiers mixtes des pôles urbains et à la seconde couronne périurbaine
- La zone 3 correspond aux centres anciens des villes et aux quartiers sociaux

Enfin la zone 4 correspond au Montilien dans son ensemble.

Des appartements aux loyers équivalents sur le Rovaltain et sur le Montilien

Loyers médians (€/m ² hors charges)			
Territoires	Maisons	Appartements	Ensemble
Rovaltain	7.9 €	8.2 €	8.2 €
Zone 01 - Périphérique	8.2 €	8.8 €	8.5 €
Zone 02 - Quartiers mixte	7.9 €	8.0 €	7.9 €
Zone 03 - Centres ancien.	6.4 €	8.0 €	7.9 €
Montilien	8.6 €	8.0 €	8.3 €

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020
n.s = Non significatif (moins de 50 références)

Surface moyenne			
Territoires	Maisons	Appartement	Ensemble
Rovaltain	98 m²	63 m²	72 m²
Zone 01 - Périphérique	100 m ²	65 m ²	77 m ²
Zone 02 - Quartiers mixte	97 m ²	63 m ²	71 m ²
Zone 03 - Centres ancien.	94 m ²	62 m ²	67 m ²
Montilien	96 m²	65 m²	75 m²

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020
n.s = Non significatif (moins de 50 références)

Le loyer médian s'établit sur le Montilien à 8.3 €/m², ce qui est proche du loyer médian du Rovaltain qui est de 8.2 €/m².

Toutefois une nette graduation des loyers médians apparaît sur le secteur Rovaltain avec :

- 7.9 €/m² sur les quartiers anciens et mixtes des agglomérations ;
- 8.5 €/m² sur la périphérie des agglomérations.

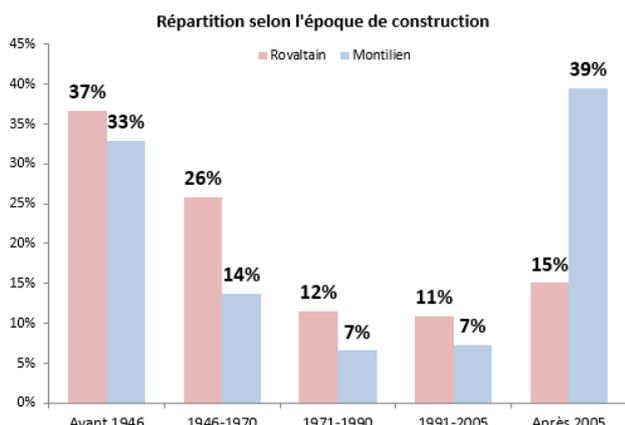
Des maisons plus chères à la location sur le secteur Montilien

Loyers médians (€ hors charges)			
Territoires	Maisons	Appartement	Ensemble
Rovaltain	750 €	495 €	530 €
Zone 01 - Périphérique	763 €	530 €	587 €
Zone 02 - Quartiers mixte	760 €	477 €	509 €
Zone 03 - Centres ancien.	700 €	475 €	500 €
Montilien	800 €	490 €	555 €

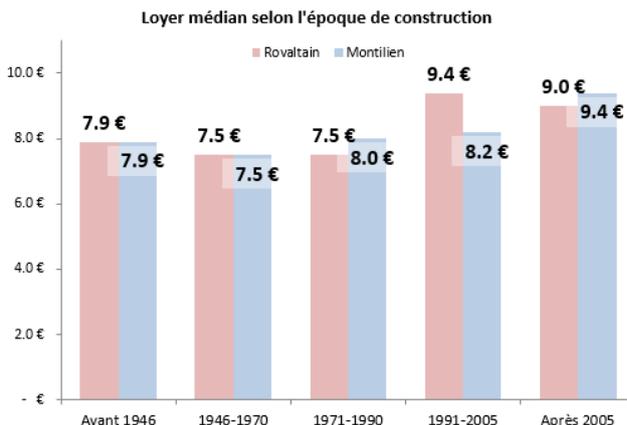
Source : OLL Drôme-Ardèche 2020
n.s = Non significatif (moins de 50 références)

Les prix des loyers des maisons sont assez proches entre Rovaltain et Montilien, entre 750 € et 800 € de loyer médian mensuel, mais une différence s'établit à l'avantage du Rovaltain avec 7.9 €/m² pour 8.6 €/m² sur le secteur Montilien.

Un parc locatif privé aux âges variés



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020



Montilien et Rovaltain présentent des composantes d'âge du parc locatif privé très différentes :

- Le secteur Rovaltain connaît une forte prépondérance des logements d'avant-guerre et immédiat après-guerre (respectivement 37 % et 26 %), le parc récent d'après 2005 ne représentant que 15 % du parc locatif privé ;
- Le Montilien avec une forte part de l'investissement locatif d'après 2005 (39 % du parc locatif privé) et une faiblesse du parc d'immédiate après-guerre (14 %).

Sur le Montilien, il y a une différence de 1.5 € de loyer médian entre les logements de l'immédiat après-guerre (7.9 €/m²) et l'après 2006 (9.4 €/m²).

Sur le secteur Rovaltain, la différence est similaire (1.9 euros le mètre carré) entre l'immédiat après-guerre (7.5 €/m²) et la période 1991–2006 (9.4 €/m²).

Les programmes d'investissement locatif tirent les loyers vers le haut sur le Montilien, ce qui n'est pas le cas sur le secteur Rovaltain.

Pour retrouver les résultats de l'ensemble des Observatoires Locaux des Loyers :

<https://www.observatoires-des-loyers.org/2/accueil.htm>



Observatoire de l'habitat en
Drôme et en Ardèche

Agence Départementale d'Information sur le
Logement de la Drôme (ADIL 26)

<https://adilobs.dromenet.org/>