

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

DRÔME-ARDECHE

LES LOYERS DANS LE PARC PRIVE DES SECTEURS « ROVALTAIN » ET « MONTILIEN »

DONNEES 2020

26/11/2020

Nos partenaires :



D'ARDECHE EN HERMITAGE



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



Table des matières

Remerciements	3
Les Observatoires Locaux des Loyers	4
1. Introduction	4
2. Méthodologie	5
3. Limites méthodologiques	5
L'Observatoire Local des Loyers Drôme-Ardèche	6
1. Périmètre et secteurs	6
2. Description des zones	7
▪ Une sectorisation encore perfectible	8
3. Données de cadrage	9
▪ L'occupation sociale dans le parc locatif privé en Drôme et Ardèche	9
▪ Le parc locatif privé sur le périmètre OLL	9
▪ Une typologie du parc différenciée	10
Les niveaux de loyer du parc locatif privé en 2019	11
1. L'OLL Drôme-Ardèche dans la France	11
2. Les niveaux de loyer de l'OLL Drôme-Ardèche	14
▪ Le panel des observations et la localisation des enquêtes	14
▪ Localisation des logements enquêtés et périmètre réel	15
▪ Vue d'ensemble des niveaux de loyers sur les secteurs Rovaltain et Montilien	16
▪ Dispersion des loyers en fonction du type et de la taille du logement	17
▪ Les loyers des appartements	18
▪ Les loyers des maisons	23
3. Données brutes - Tri à plat des résultats	24
ENSEMBLE DES LOGEMENTS (LOYER DE STOCK)	24
LOGEMENTS A LA RELOCATION	32
Approche géographique des niveaux de loyer	38
▪ Des micro-zones ajustées à la réalité du marché : micro-zones et loyers moyens	38

Remerciements

L'ADIL 26 remercie les particuliers et les professionnels de l'immobilier ayant permis la mise en place de cet observatoire en acceptant de participer à sa collecte de données:

Réseau FONCIA, réseau FNAIM, Aplimmo Le Teil (avec Aplimmo Montélimar), Agence Adhemar Immobilier, Agence Drômoise de Location Sociale, Agence Vinent, CD'Gest, Cuer Immobilier, Etoile Immobilier (avec Beaumont Immobilier, Montmeyran Immobilier), Immo de France Valrim Valence (avec Immo de France Valrim Sud Aubenas, Immo de France Valrim La Voulte, Immo de France Valrim Belle Rive, Immo de France Valrim Hybord Romans, Immo de France Hybord Bourg-de-Péage), De Maison Pierre Valence (avec De Maison Pierre Romans), Vic Immobilier (avec Paul Clappe Immobilier Romans, Paul Clappe Immobilier Saint-Donas, Paul Clappe Immobilier Tain-l'Hermitage).



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



1. INTRODUCTION

Un enjeu national

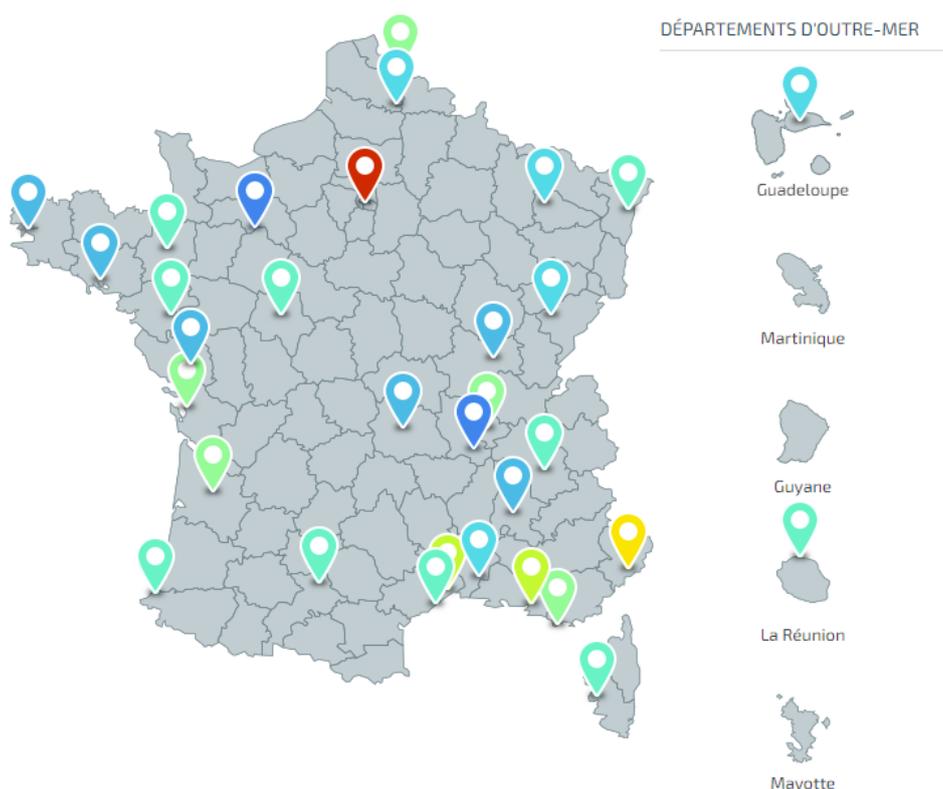
Depuis plusieurs années, l'écart entre les revenus et les dépenses dans le logement s'est creusé plus vite chez les ménages du parc locatif privé que pour l'ensemble des ménages (rapport « Les observatoires des loyers », Baïetto-Besson – Vorms, 2012). Plusieurs facteurs expliquent cette dynamique, agissant de manière inégale sur le territoire national.

Avec la loi ALUR (2014), un réseau expérimental d'Observatoires Locaux des Loyers (OLL) est créé à la demande du Ministère de la Cohésion des Territoires. Les niveaux de loyers, leur évolution et les caractéristiques des logements sont au cœur des politiques de l'habitat pour l'ensemble des acteurs au niveau local comme national.

Un outil d'information et d'aide à la décision

Le réseau des OLL partage une unique méthode 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 validées par l'Etat. Cette harmonisation des méthodes sur l'ensemble du territoire permet une comparabilité des résultats et des publications.

L'ANIL anime ce réseau national et assure le traitement statistique des données locales. Les OLL sont portés par des ADIL ou des agences d'urbanisme. Ce réseau comporte aujourd'hui 33 OLL en fonctionnement en France métropolitaine et DOM-TOM.



L'ADIL 26 a été retenue par le Ministère de la Cohésion des Territoires pour intégrer le dispositif des OLL en 2017.

L'OLL Drôme-Ardèche résulte d'une collaboration entre l'ADIL 26 et la Direction Départementale des Territoires, principal financeur, mais aussi avec les intercommunalités Valence-Romans-Agglomération, Rhône-Crussol, ARCHE AGGLO, Montélimar Agglomération et Ardèche-Rhône-Coiron.

2. METHODOLOGIE

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.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2018 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Cette organisation 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, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et 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 et enrichies 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. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Pour l'ensemble des zones, les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 5 887 logements locatifs privés, dont 562 en gestion directe et 5 325 en gestion déléguée à un professionnel.

Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, à l'exception de la dernière partie qui propose une vision des loyers moyens à des échelles plus fines et ne validant pas nécessairement la règle des 50 références et qui se situe donc hors méthodologie OLL.

3. LIMITES METHODOLOGIQUES

Le seuil statistique des 50 références impose de considérer des zones géographiques correspondant rarement à un contour administratif simple, mais plutôt à des agrégats de communes et d'IRIS, parfois de manière discontinue.

Les données, cartes, graphiques, et rapports sont disponibles pour tous les Observatoires Locaux des Loyers de notre réseau sur le site :

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

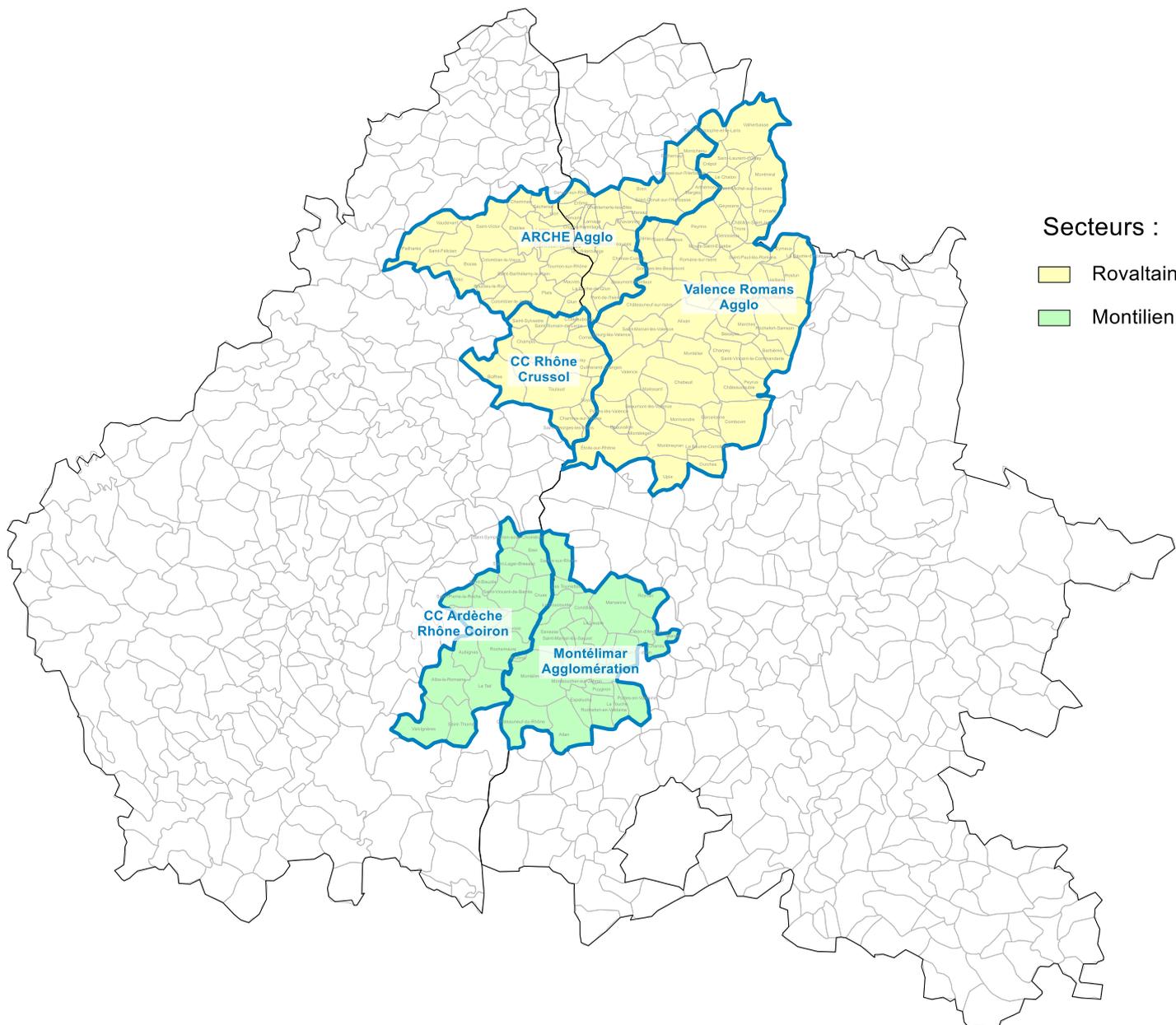


1. PERIMETRE ET SECTEURS

Le périmètre de l'Oll se divise en deux secteurs, le Rovaltain et le Montilien, correspondant à 5 intercommunalités : la CA Valence-Romans-Agglomération, la CA ARCHE Agglomération et la CC Rhône-Crussol pour le Rovaltain, puis la CC Ardèche-Rhône-Coiron et la CA Montélimar Agglomération pour le Montilien, soit un total de 147 communes en 2019.

Sur ce périmètre, le parc locatif privé représente 30% des résidences principales.

Figure 1 : Secteurs du périmètre OLL



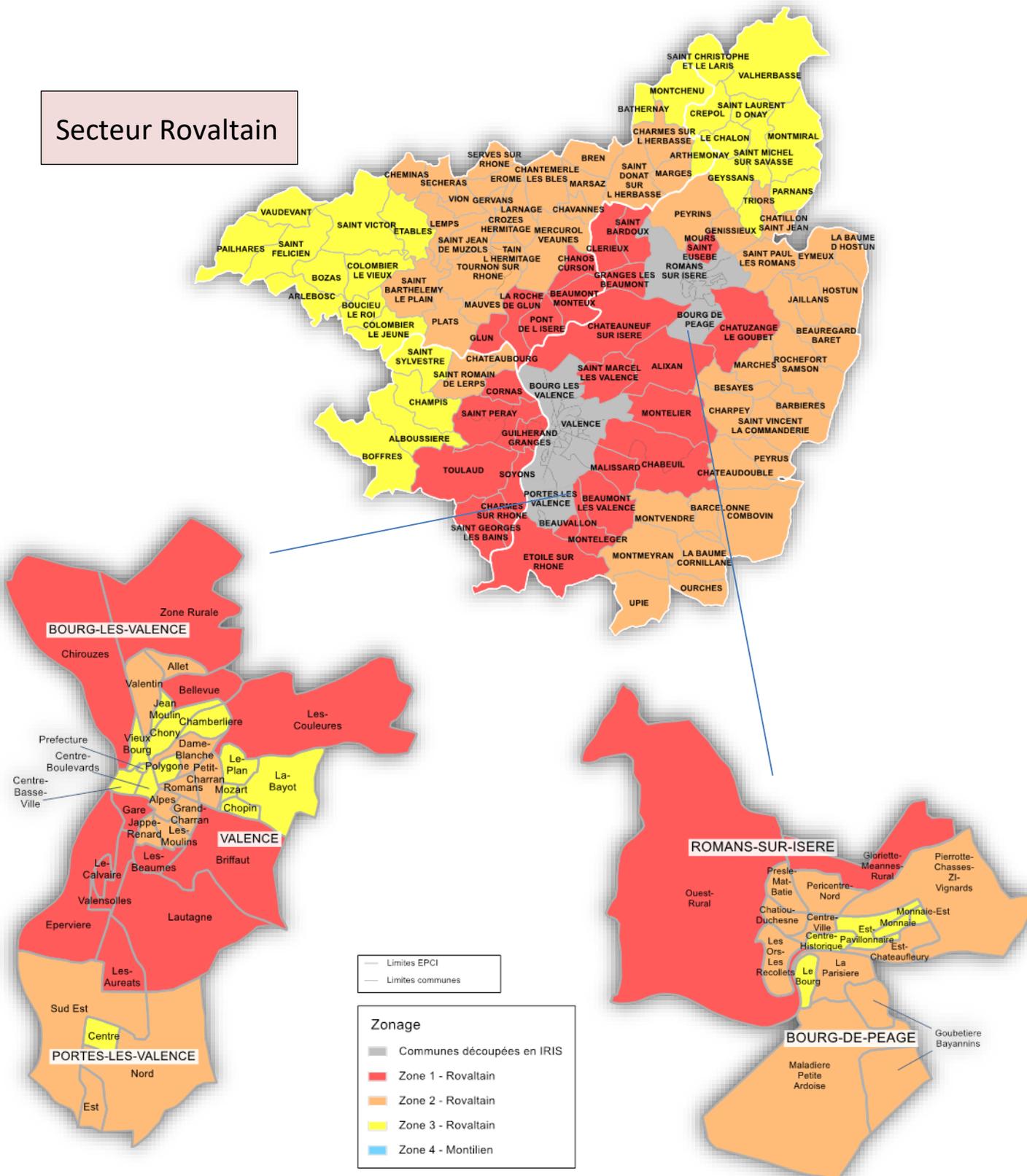
2. DESCRIPTION DES ZONES

Le secteur du Rovaltain est subdivisé en trois zones « iso-loyer » identifiées à dire d'expert par l'ADIL 26 de manière à obtenir une équivalence présumée en termes de niveau de loyer. Chaque zone comporte un parc locatif privé suffisant pour permettre des résultats fiables (environ 1 000 observations par zone). Les zones peuvent ne pas être continues.

Ces zones iso-loyers sont définies à la commune ou à l'IRIS comme sur les communes de Valence, Portes-lès-Valence, Bourg-lès-Valence, Romans-sur-Isère et Bourg-de-Péage.

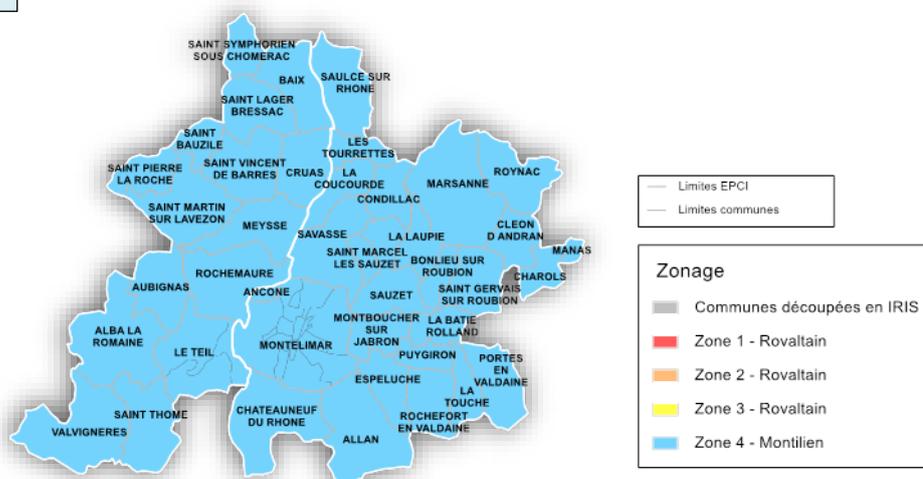
Inventés par l'INSEE en 1999, les IRIS, pour « Ilots Regroupés pour l'Information Statistiques », constituent une maille élémentaire du territoire comportant environ 2 000 habitants.

Secteur Rovaltain



Le secteur Montilien ne concentre pas un volume de logements locatifs privés suffisant pour être subdivisé en plusieurs zones. Il forme une quatrième zone à lui-seul.

Secteur Montilien



La zone 1 regroupe des niveaux de loyers présumés les plus élevés. Située à proximité de Valence et de Romans et sur la première couronne périurbaine, elle correspond à des quartiers périphériques plus orientés vers la propriété occupante et à la maison individuelle.

La zone 2 regroupe des loyers présumés moyens. Située sur les pôles urbains de Romans et de Valence et sur la seconde couronne périurbaine, elle correspond à des quartiers mixtes.

La zone 3 regroupe les loyers présumés les plus faibles. Elle correspond aux centres anciens, aux quartiers sociaux mais aussi à des communes périphériques éloignées dont le marché locatif est très faible.

■ **UNE SECTORISATION ENCORE PERFECTIBLE**

Grâce aux données des années 2018, 2019 et 2020, une refonte du zonage sera calculée statistiquement et sera la base de la collecte de l'année 2020. Elles seront construites en prenant en compte le niveau de loyer, la structure du parc et le nombre de références locatives sur le parc privé.

Ces nouvelles zones seront affinées à dire d'experts, et mises en discussion avec les partenaires, pour finalement arriver à un zonage plus représentatif de la réalité et précis à l'IRIS sur d'avantage de communes.

3. DONNEES DE CADRAGE

▪ L'OCCUPATION SOCIALE DANS LE PARC LOCATIF PRIVE EN DROME ET ARDECHE

En 2013, sur l'ensemble des deux départements, **77%** des locataires du parc privé ont **des revenus éligibles à un logement social PLUS** (FILOCOM 2013). Un peu moins de la moitié (**44%**) **sont éligibles à un logement très social (PLAI)** avec des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM.

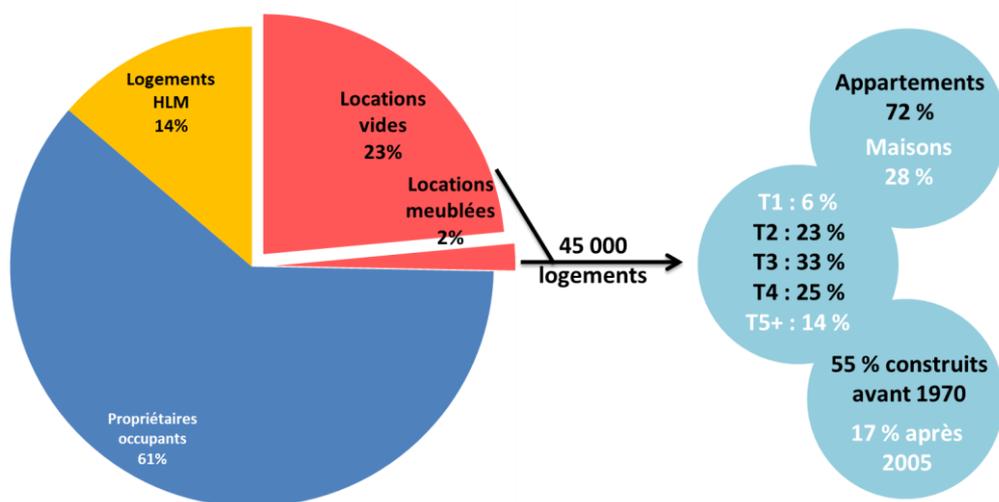
▪ LE PARC LOCATIF PRIVE SUR LE PERIMETRE OLL

En 2017, le parc du logement locatif privé représente 25% du parc des résidences principales, soit près de 45 000 logements.

Plus de deux tiers de ce parc sont des appartements.

Il est composé à 81% de logements de 2, 3 et 4 pièces à vivre.

Un logement sur deux a été construit avant 1970, et plus d'un sur six l'a été après 2005.



Source: INSEE RGP 2017, traitement ANIL: INSEE

Territoires de l'OLL	Parc de résidences principales	Nombre de logements locatifs privés	Part des logements locatifs privés loués vides	Part des logements locatifs privés loués meublés	Part des propriétaires occupants	Part des logements locatifs HLM
Secteur Rovaltain	138 551	34 334	23%	2%	62%	14%
Zone 1 -Rovaltain	56 288	12 115	20%	2%	69%	9%
Zone 2 -Rovaltain	56 752	14 965	25%	1%	62%	12%
Zone 3 -Rovaltain	25 511	7 254	25%	4%	46%	26%
Secteur Montilien	39 140	10 642	26%	1%	58%	14%
Total périmètre OLL	177 691	44 976	24%	2%	61%	14%

Source: INSEE RGP 2017

Le secteur du Montilien a la composante locative privé la plus importante avec 26% du parc locatif privé, suivis de très près par les zones 2 (25%) et 3 (25%) respectivement composées de communes périurbaines et de centres anciens.

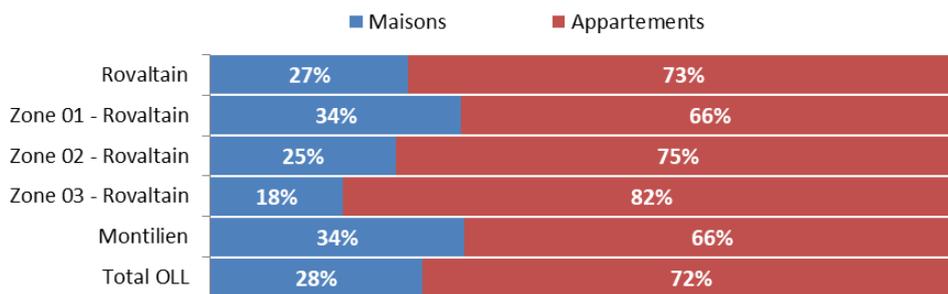
La zone 2 du secteur Rovaltain qui intègre les quartiers mixtes et une seconde couronne périurbaine a la composante locative la plus faible avec 20% des résidences locatives privées.

■ UNE TYPOLOGIE DU PARC DIFFERENCIEE

• Répartition du parc locatif privé selon le type d'habitat

Le parc locatif privé se structure différemment en termes de type d'habitat suivant la localisation.

Les appartements représentent 72% des logements sur le périmètre de l'Oll. La zone 1 du Rovaltain et celle du Montilien se distinguent par leur forte proportion (un tiers) de maisons locatives. A l'opposé, dans la zone 3, plus centrale, cette part est plus réduite (18%) et correspond davantage à des maisons de rue.

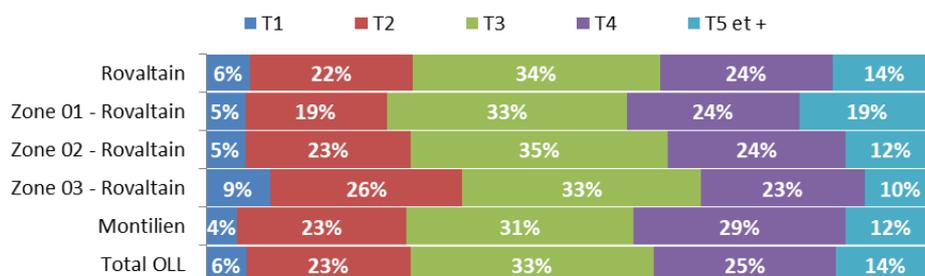


Source : traitement ANIL, INSEE RGP 2017

• Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements

On note là aussi une gradation entre les zones 1, 2 et 3 suivant la taille du logement.

Les T2, T3 et T4 représentent à eux trois plus de 80% du parc. Les T1 (6%) et T5 (14%) sont peu représentés.

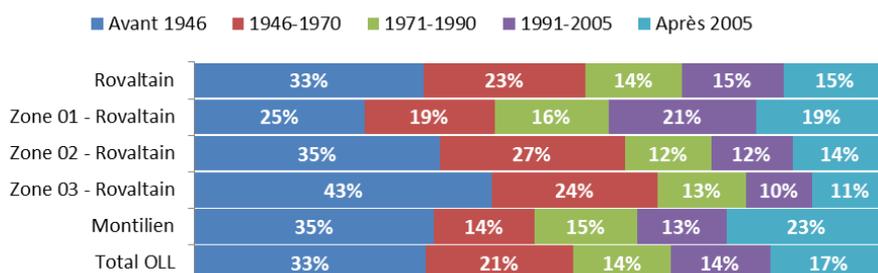


Source : traitement ANIL, INSEE RGP 2017

• Répartition du parc locatif privé selon l'époque de construction

54% des logements ont été construits avant 1970.

La zone 3 qui comprend les centres anciens historiques des villes se distingue par le poids des logements locatifs privés construits avant 1946 (49%).



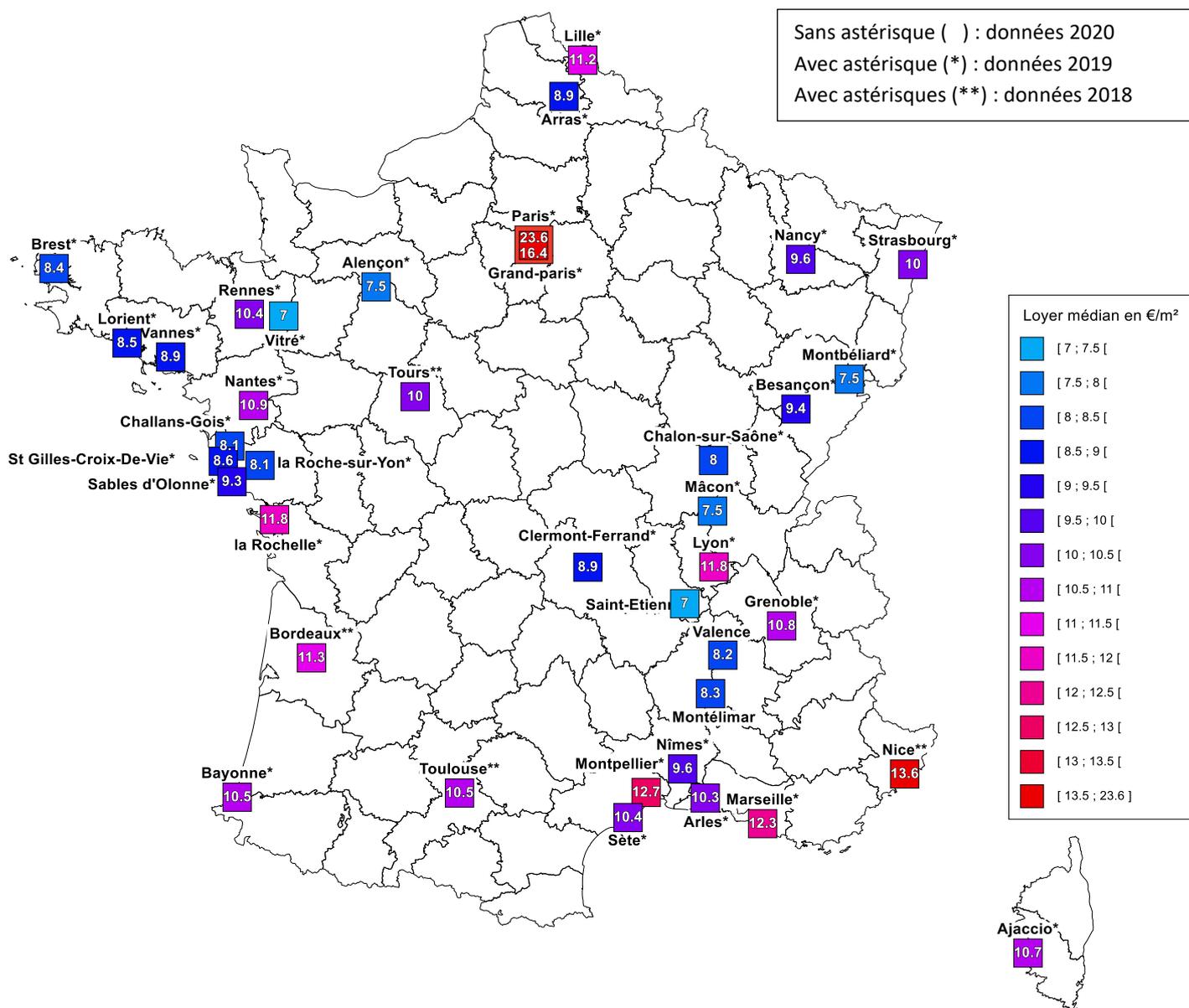
Source : traitement ANIL, INSEE RGP 2017

Les niveaux de loyer du parc locatif privé en 2019

1. L'OLL DROME-ARDECHE DANS LA FRANCE

Les niveaux de loyer médian sur le Rovaltain et le Montilien sont parmi les plus bas enregistrés en France par le réseau des OLL en 2020.

Niveaux médians des loyers pour différentes agglomérations



Source : ANIL 2020

En 2020, le Rovaltain et le Montilien sont dans le dernier tiers des loyers médians du réseau des OLL, quel que soit le type et la taille du logement.

Le secteur du Montilien se distingue du Rovaltain par des loyers plus faibles pour les appartements mais plus hauts pour les maisons.

De nombreux OLL n'ont aujourd'hui pas encore délivré leurs résultats pour l'année 2020, voire pour l'année 2019. Les résultats affichés sont les plus récents disponibles.

Loyer médian (en €/m ²)		Loyer médian (€/m ²) Appartement 1 pièce		Loyer médian (€/m ²) Appartement 2 pièces		Loyer médian (€/m ²) Appartement 3 pièces	
Nice**	13.6	Montpellier*	16.7	Marseille*	13.8	Marseille*	11.3
Montpellier*	12.7	Marseille*	16.5	Montpellier*	13.5	Montpellier*	11.3
Marseille*	12.3	la Rochelle*	15.8	Lyon*	12.9	Lyon*	11
la Rochelle*	11.8	Lyon*	15.8	Ajaccio*	12.7	Nice**	11
Lyon*	11.8	Lille*	15.7	Lille*	12.7	Lille*	10.6
Bordeaux**	11.3	Ajaccio*	15.3	la Rochelle*	12.7	la Rochelle*	10.6
Lille*	11.2	Rennes*	15	Arles*	12.3	Ajaccio*	10.4
Nantes*	10.9	Strasbourg*	14.7	Nice**	12.3	Grenoble*	10.2
Grenoble*	10.8	Bayonne*	14.6	Grenoble*	11.8	Nantes*	10.1
Ajaccio*	10.7	Grenoble*	14.5	Sète*	11.6	Sète*	10
Bayonne*	10.5	Nantes*	14.2	Bayonne*	11.6	Bayonne*	10
Toulouse**	10.5	Nice**	14.2	Nantes*	11.5	Sables d'Olonne*	9.5
Rennes*	10.4	Arles*	14	Rennes*	11.2	Arles*	9.5
Sète*	10.4	Arras*	13.7	Strasbourg*	11.1	Rennes*	9.5
Arles*	10.3	Sables d'Olonne*	13.6	Sables d'Olonne*	11	Nîmes*	9.3
Strasbourg*	10	Sète*	13.3	Arras*	10.7	Strasbourg*	9.2
Tours**	10	Brest*	12.9	St Gilles-Croix-De-Vie*	10.6	Bordeaux**	9.2
Nîmes*	9.6	Lorient*	12.8	Nîmes*	10.6	St Gilles-Croix-De-Vie*	8.9
Nancy*	9.6	Clermont-Ferrand*	12.8	Bordeaux**	10.5	Nancy*	8.9
Besançon*	9.4	Nîmes*	12.8	Besançon*	10.2	Toulouse**	8.9
Sables d'Olonne*	9.3	Besançon*	12.6	Nancy*	10	Arras*	8.7
Vannes*	8.9	Nancy*	12.6	Challans-Gois*	9.9	Besançon*	8.7
Arras*	8.9	la Roche-sur-Yon*	12.1	Clermont-Ferrand*	9.9	Vannes*	8.6
Clermont-Ferrand*	8.9	Challans-Gois*	12	Vannes*	9.8	Clermont-Ferrand*	8.4
St Gilles-Croix-De-Vie*	8.6	Vannes*	12	Toulouse**	9.8	Challans-Gois*	8.3
Lorient*	8.5	Bordeaux**	12	Valence	9.7	Lorient*	8.2
Brest*	8.4	Valence	11.9	Lorient*	9.6	Tours**	8
Montélimar	8.3	St Gilles-Croix-De-Vie*	11.8	Montélimar	9.4	Valence	7.9
Valence	8.2	Montélimar	11.5	Brest*	9.3	la Roche-sur-Yon*	7.8
la Roche-sur-Yon*	8.1	Toulouse**	11.5	la Roche-sur-Yon*	9.2	Chalon-sur-Saône*	7.7
Challans-Gois*	8.1	Chalon-sur-Saône*	10.8	Tours**	9.2	Brest*	7.7
Chalon-sur-Saône*	8	Tours**	10.7	Vitré*	9	Vitré*	7.6
Alençon*	7.5	Vitré*	10.6	Chalon-sur-Saône*	8.9	Montbéliard*	7.5
Montbéliard*	7.5	Alençon*	10.3	Alençon*	8.7	Montélimar	7.5
Mâcon*	7.5	Montbéliard*	10.2	Montbéliard*	8.6	Saint-Etienne*	6.9
Vitré*	7	Mâcon*	9.5	Mâcon*	8.2	Mâcon*	6.9
Saint-Etienne*	7	Saint-Etienne*	8.7	Saint-Etienne*	7.9	Alençon*	6.7

(*) Valeurs 2019

(**) Valeurs 2018

Loyer médian (€/m ²) Appartement 4 pièces		Loyer médian (€/m ²) Appartement 5 pièces et +		Loyer médian (€/m ²) Maisons	
Lyon*	10.5	Nice**	17.2	Nice**	17.2
Marseille*	10.3	Bordeaux**	15.6	Bordeaux**	15.6
Montpellier*	10.3	Toulouse**	14.9	Toulouse**	14.9
Nantes*	9.5	Tours**	12.7	Tours**	12.7
la Rochelle*	9.5	Lyon*	10	Marseille*	12
Nice**	9.5	Marseille*	10	Ajaccio*	11.6
Sète*	9.4	Montpellier*	9.4	Montpellier*	10.9
Ajaccio*	9.4	Ajaccio*	9	la Rochelle*	10.6
Grenoble*	9.4	Bayonne*	8.9	Lyon*	10.3
Lille*	9.3	Grenoble*	8.7	Arles*	10
Bordeaux**	9.2	Nantes*	8.7	Sète*	10
Rennes*	8.8	Rennes*	8.6	Grenoble*	10
Bayonne*	8.7	Lille*	8.2	Nantes*	9.8
Toulouse**	8.7	Vannes*	8.1	Bayonne*	9.7
Strasbourg*	8.4	Strasbourg*	8.1	Nîmes*	9.2
Arles*	8.3	Clermont-Ferrand*	7.7	Lille*	8.9
Nancy*	8.1	Nîmes*	7.6	Strasbourg*	8.8
Vannes*	7.9	Nancy*	7.4	Sables d'Olonne*	8.7
Arras*	7.9	Besançon*	7.2	Montélimar	8.6
Nîmes*	7.8	Brest*	6.9	Besançon*	8.6
Besançon*	7.7	Lorient*	6.9	Nancy*	8.3
Lorient*	7.4	Montbéliard*	6.6	Rennes*	8.3
Clermont-Ferrand*	7.4	Valence	6.5	St Gilles-Croix-De-Vie*	8.2
Tours**	7.4	Chalon-sur-Saône*	6.2	Chalon-sur-Saône*	8.1
Valence	7.3	Saint-Etienne*	6	Brest*	8.1
Vitré*	6.9	Mâcon*	5.8	Arras*	8.1
Montélimar	6.9	Vitré*	n.s	Challans-Gois*	8
la Roche-sur-Yon*	6.7	Alençon*	n.s	Vannes*	8
Brest*	6.6	Montélimar	n.s	Clermont-Ferrand*	8.0
Mâcon*	6.4	la Roche-sur-Yon*	n.s	Valence	7.9
Chalon-sur-Saône*	6.3	Challans-Gois*	n.s	Lorient*	7.9
Saint-Etienne*	6.2	St Gilles-Croix-De-Vie*	n.s	Mâcon*	7.7
Alençon*	6.2	Arras*	n.s	Montbéliard*	7.5
Montbéliard*	6.1	Sables d'Olonne*	n.s	la Roche-sur-Yon*	7.5
Challans-Gois*	n.s	Arles*	n.s	Alençon*	7.3
St Gilles-Croix-De-Vie*	n.s	Sète*	n.s	Saint-Etienne*	6.8
Sables d'Olonne*	n.s	la Rochelle*	n.s	Vitré*	6.5

(*) Valeurs 2019

(**) Valeurs 2018

2. LES NIVEAUX DE LOYER DE L'OLL DROME-ARDECHE

▪ LE PANEL DES OBSERVATIONS ET LA LOCALISATION DES ENQUETES

Géolocalisation des logements enquêtés

En 2020 :

5 722 références ont été exploitées

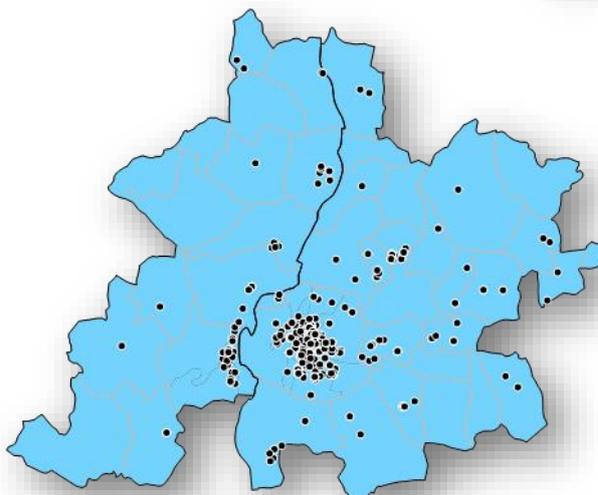
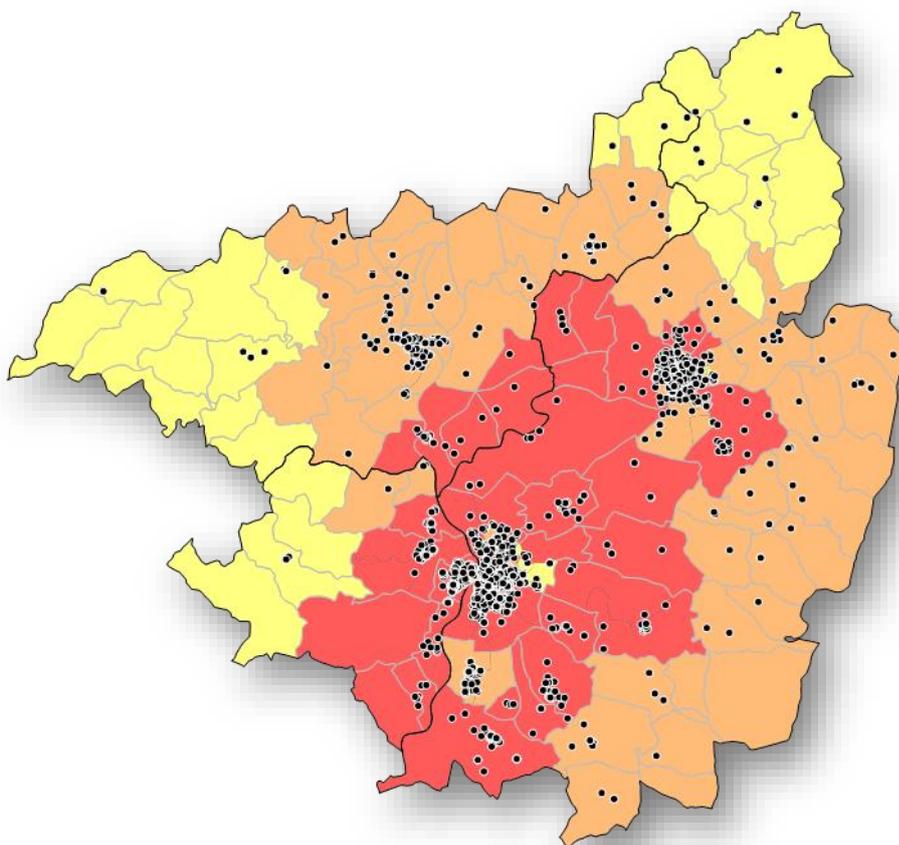
2 réseaux et **19** agences immobilières ont participé à la collecte, rapportant **5 216** références de location en gestion intermédiaire. Cela représente **91%** de la collecte.

A ceci s'ajoute les **506** enquêtes auprès de propriétaires bailleurs réalisant une gestion directe avec leur locataire, soit **9%** des enquêtes.

Le secteur Rovaltain enregistre **4 719** références soit **82%** des observations totales, et **15%** du parc locatif privé sur ce secteur.

Le Montilien totalise **1 003** enquêtes, soit **18%** des observations totales, et **10%** du parc des locations privées louées vides sur ce secteur.

1 634 logements ont été reloués il y a moins d'un an, soit **29%** du parc observé.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

▪ LOCALISATION DES LOGEMENTS ENQUETES ET PERIMETRE REEL

Périmètre réel des logements enquêtés

L'offre locative est très faible sur les communes les plus périphériques et de fait ont été peu concernées par la collecte de l'Oll.

Les communes et IRIS ne recueillant pas ou peu d'observations seront par la suite blanchies dans les cartes afin de visualiser les territoires réellement enquêtés.

Pour autant, les statistiques présentées dans la suite de ce rapport sont calculées sur la base des zones dans leur intégralité afin de conserver la fiabilité des résultats.

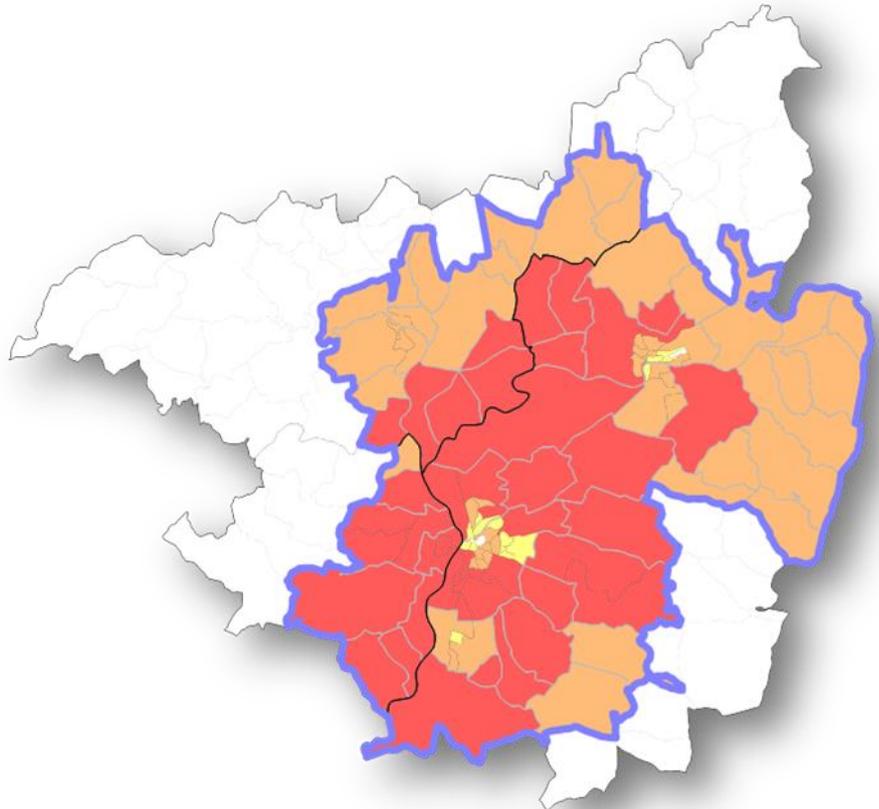
Les zones du Rovaltain sont moins étendues, il est possible de les renommer ainsi :

Zone 1 : Rovaltain - Quartiers périphériques des villes et première couronne périurbaine,

Zone 2 : Rovaltain - Quartiers mixtes des pôles urbains et seconde couronne périurbaine,

Zone 3 : Rovaltain - Centres anciens des villes centres et quartiers sociaux,

Zone 4 : Montilien.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Zonage

- Zone 1 - Rovaltain - Quartiers périphériques des villes et première couronne périurbaine
- Zone 2 - Rovaltain - Quartiers mixtes des pôles urbains et seconde couronne périurbaine
- Zone 3 - Rovaltain - Centres anciens des villes centres et quartiers sociaux
- Zone 4 - Montilien

▪ **VUE D'ENSEMBLE DES NIVEAUX DE LOYERS SUR LES SECTEURS ROVALTAÏN ET MONTILIEN**

Ensemble des logements - "Loyer de stock"			
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 mixtes	7.9 €	8.0 €	7.9 €
Zone 03 - Centres anciens	6.4 €	8.0 €	7.9 €
Montilien	8.6 €	8.0 €	8.3 €
Nb d'enquêtes - Rovaltain	553	4166	4719
Nb d'enquêtes - Zone 01	251	1540	1791
Nb d'enquêtes - Zone 02	247	1565	1812
Nb d'enquêtes - Zone 03	55	1061	1116
Nb d'enquêtes - Montilien	127	876	1003

Pris dans son ensemble, le secteur Montilien enregistre un niveau de loyer médian supérieur à celui du Rovaltain (8,3 et 8.2 €/m²).

Une hiérarchie des loyers des appartements est observée entre la zone 1 (8.5€/m²), la zone 2 et 3 (8.3 €/m²).

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

n.s = Non significatif (moins de 50 références)

• **Loyers médians de stock et de marché**

Le « **loyer du stock** » concerne l'ensemble des logements observés sans distinctions.

Le « **loyer de marché** » correspond au niveau de loyer pour les logements ayant été reloués durant l'année en cours.

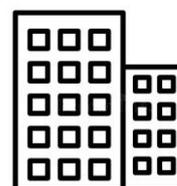
Les valeurs suivantes présentent les loyers médians des maisons et appartements sur les deux secteurs Rovaltain et Montilien, en € hors charge et en €/m² hors charges. Les surfaces indiquées correspondent aux surfaces moyennes et non médianes.

LOYER DU STOCK

LOYER DE MARCHÉ

Loyers médians (hors charges) de

Loyers médians (hors charges) des



Sur le Rovaltain	495 €	750 €	490 €	778 €
	63 m ²	98 m ²	63 m ²	102 m ²
	8.2 €/m ²	7.9 €/m ²	8.6 €/m ²	8.2 €/m ²
Sur le Montilien	490 €	800 €	490 €	n.s
	65 m ²	96 m ²	63 m ²	n.s
	8.0 €/m ²	8.6 €/m ²	8.4 €/m ²	n.s

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

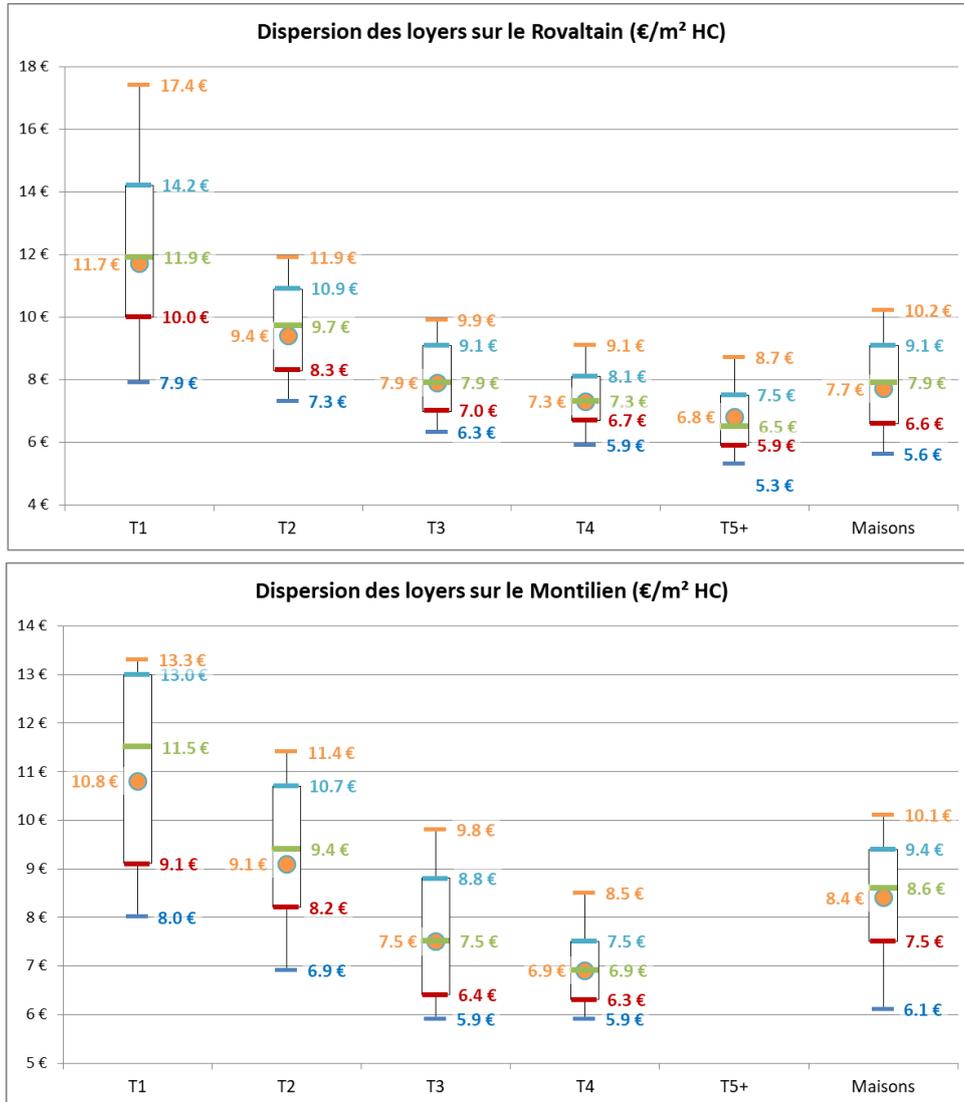
Sur le Rovaltain 27% des logements ont été reloués dans l'année. Les niveaux de loyers des appartements sont un peu plus élevés pour les loyers de stock que pour les loyers de marché.

Sur le Montilien 34% des logements ont été reloués dans l'année. Les niveaux de loyers de marché sont proches pour les appartements.

DISPERSION DES LOYERS EN FONCTION DU TYPE ET DE LA TAILLE DU LOGEMENT

Pour les appartements, plus la surface augmente, moins le loyer est cher au mètre carré.

La surface du logement influence son prix au m² : plus le logement est petit, plus le loyer en €/m² sera élevé, et inversement, plus la surface est grande, plus le loyer en €/m² sera faible. Ce phénomène s'explique par des coûts de structure fixes (présence de cuisine, salle de bain, ...).



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Lecture :

Pour les appartements de 1 pièce dans le Rovaltain :

- le loyer moyen est de 11,7 €/m² ;
- le loyer médian est de 11,9 €/m² ;
- 1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 7,9 €/m² (1er décile) ;
- 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 10 €/m² (1er quartile) ;
- 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 14,2 €/m² (3ème quartile) ;
- 1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 17,4 €/m² (9ème décile).

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

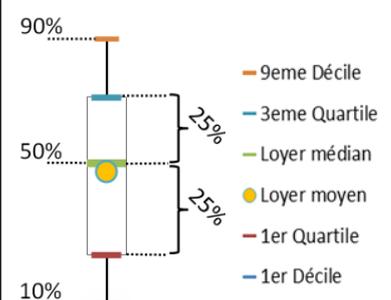
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

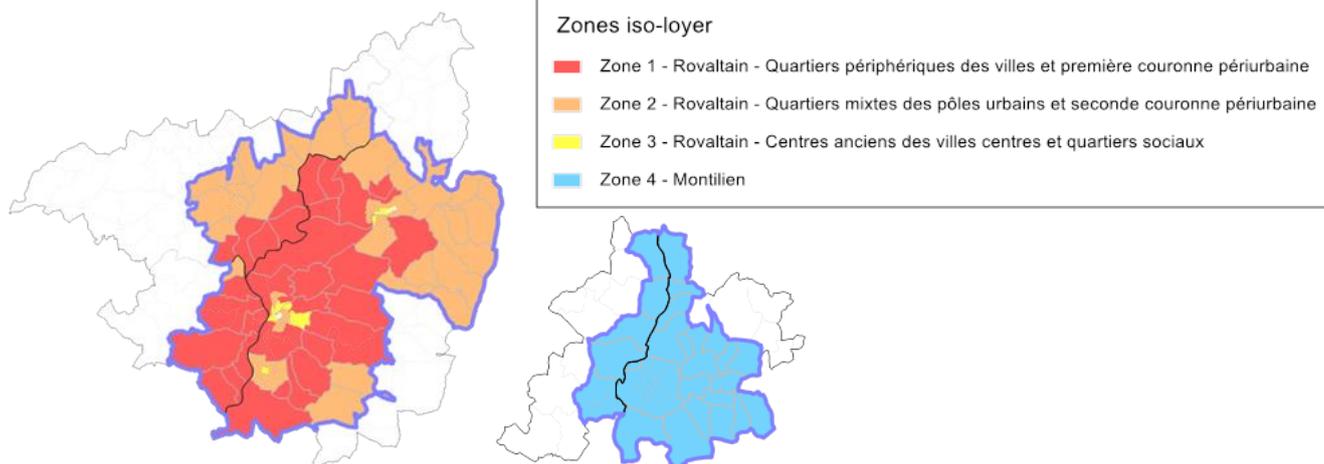
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Appartement 1 pièce

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	7.9 €	10.0 €	11.9 €	14.2 €	17.4 €	11.7 €	29 m ²	412
Zone 01 - Périphérie	9.1 €	11.0 €	13.0 €	17.1 €	17.4 €	12.8 €	28 m ²	139
Zone 02 - Quartiers mixtes	7.1 €	8.5 €	10.8 €	12.7 €	14.0 €	10.4 €	30 m ²	150
Zone 03 - Centres anciens	8.6 €	10.0 €	11.9 €	16.0 €	19.5 €	12.4 €	28 m ²	123
Montilien	8.0 €	9.1 €	11.5 €	13.0 €	13.3 €	10.8 €	31 m ²	63

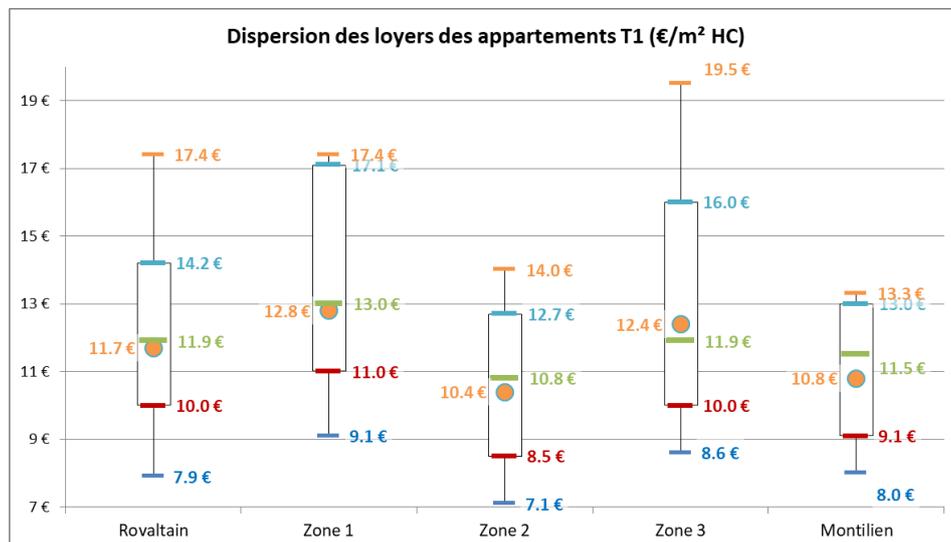
*n.s = Non Significatif (moins de 50 références)
Source : OLL Drôme-Ardèche 2020*

Le loyer médian du secteur Rovaltain s'établit à 11.9€/m² hors charges pour les logements d'une pièce.

On observe une progression des loyers médians sur le Rovaltain entre les zones 2, 3 et 1 (respectivement (10.8, 11.9 et 13.0 €/m²).

On observe une dispersion des loyers très étalée sur la zone 3 du Rovaltain pour les plus hauts loyers, signifiant que de nombreux logements atteignent des valeurs extrêmes dans les loyers les plus hauts.

Les loyers médians sont globalement supérieurs aux loyers moyens, signe d'une prédominance de loyers élevés.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

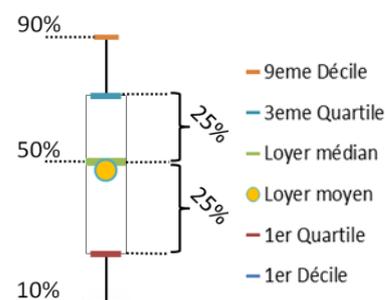
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

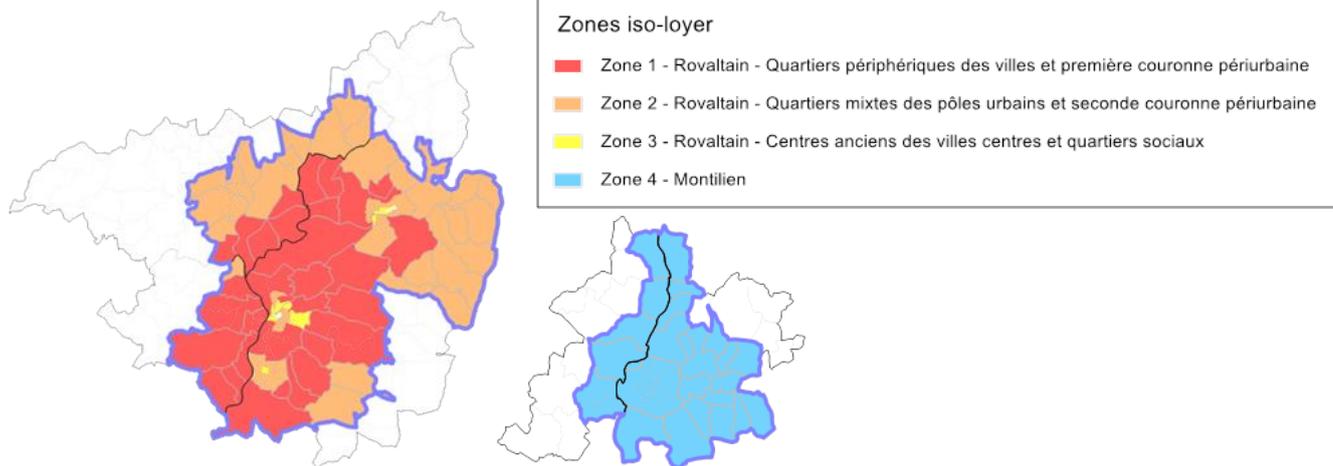
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Appartement 2 pièces

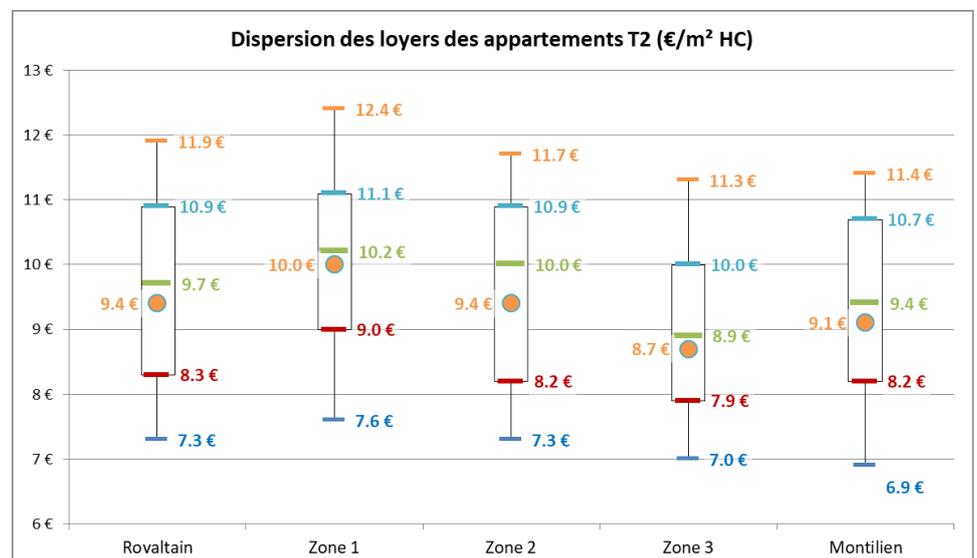
Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	7.3 €	8.3 €	9.7 €	10.9 €	11.9 €	9.4 €	46 m ²	1248
Zone 01 - Périphérie	7.6 €	9.0 €	10.2 €	11.1 €	12.4 €	10.0 €	46 m ²	453
Zone 02 - Quartiers mixtes	7.3 €	8.2 €	10.0 €	10.9 €	11.7 €	9.4 €	45 m ²	442
Zone 03 - Centres anciens	7.0 €	7.9 €	8.9 €	10.0 €	11.3 €	8.7 €	47 m ²	353
Montilien	6.9 €	8.2 €	9.4 €	10.7 €	11.4 €	9.1 €	45 m ²	317

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

Le loyer médian sur le Montilien est plus élevé que sur le Rovaltain (respectivement 9.7 et 9.4 €/m²).

On observe une forte progression des loyers médians entre la zone 3, 2 et 1 du Rovaltain (respectivement 8.9, 9.10 et 10.2 €/m²).

Avec une médiane supérieure à la moyenne sur tous les territoires, on trouvera plus facilement des logements avec un loyer supérieur à la moyenne que de logements avec un loyer faible.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

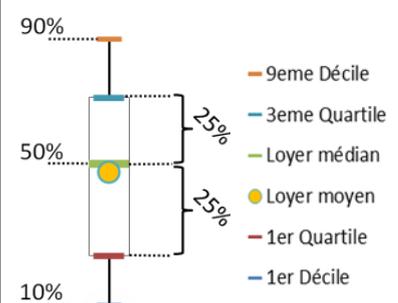
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

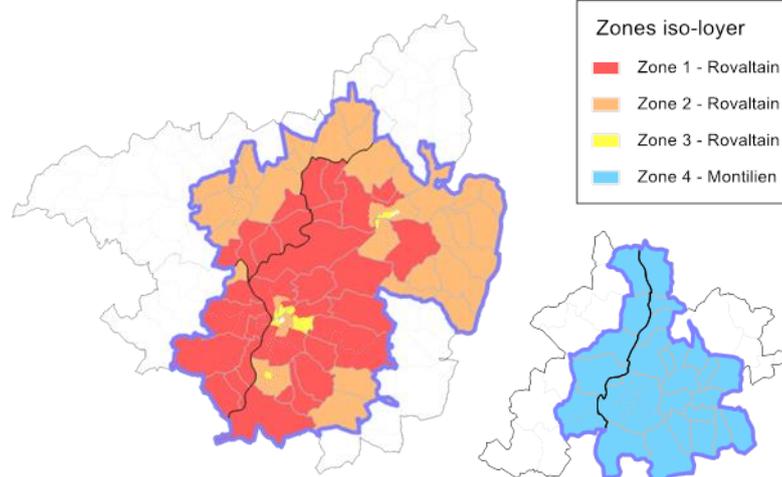
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Appartement 3 pièces

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	6.3 €	7.0 €	7.9 €	9.1 €	9.9 €	7.9 €	66 m ²	1524
Zone 01 - Périphérie	6.5 €	7.2 €	8.3 €	9.4 €	10.4 €	8.2 €	69 m ²	572
Zone 02 - Quartiers mixtes	6.2 €	6.9 €	7.8 €	8.9 €	9.6 €	7.8 €	65 m ²	587
Zone 03 - Centres anciens	6.1 €	6.8 €	7.7 €	8.8 €	10.4 €	7.8 €	66 m ²	365
Montilien	5.9 €	6.4 €	7.5 €	8.8 €	9.8 €	7.5 €	70 m ²	314

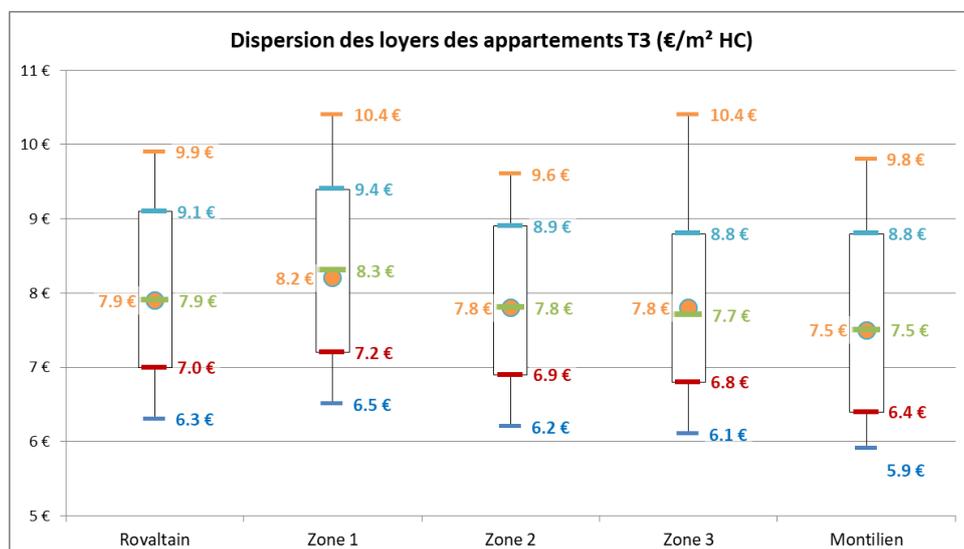
*n.s = Non Significatif (moins de 50 références)
Source : OLL Drôme-Ardèche 2020*

Le loyer médian sur le Rovaltain est plus élevé que sur le Montilien (respectivement 7.9 et 7.5 €/m²).

Les loyers médians sont plus élevés sur la zone 1 du Rovaltain (8.3€) que sur les zones 2 et 3 (respectivement 7.8 et 7.7 €/m²).

Les loyers médians et les loyers moyens sont sensiblement aux mêmes niveaux, signe d'une répartition des loyers plutôt équilibrée entre logements chers et moins chers.

Le Rovaltain enregistre des niveaux globalement supérieurs à ceux du Montilien.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

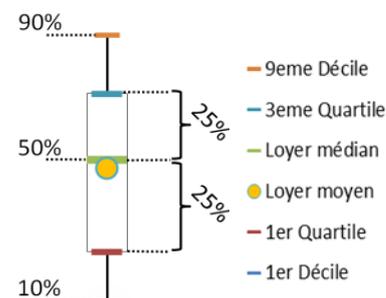
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

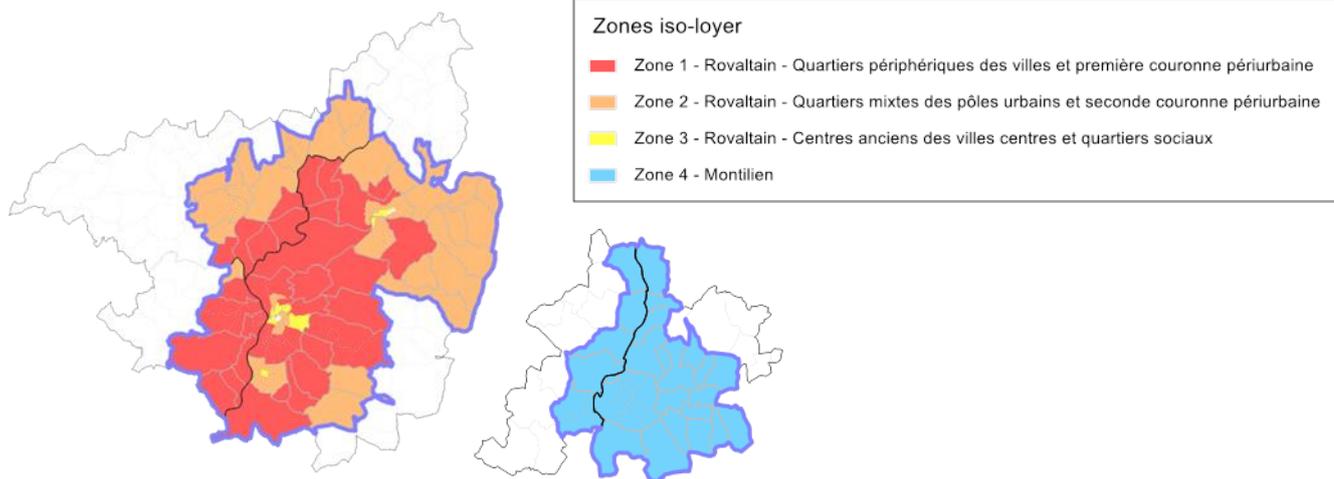
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Appartement 4 pièces

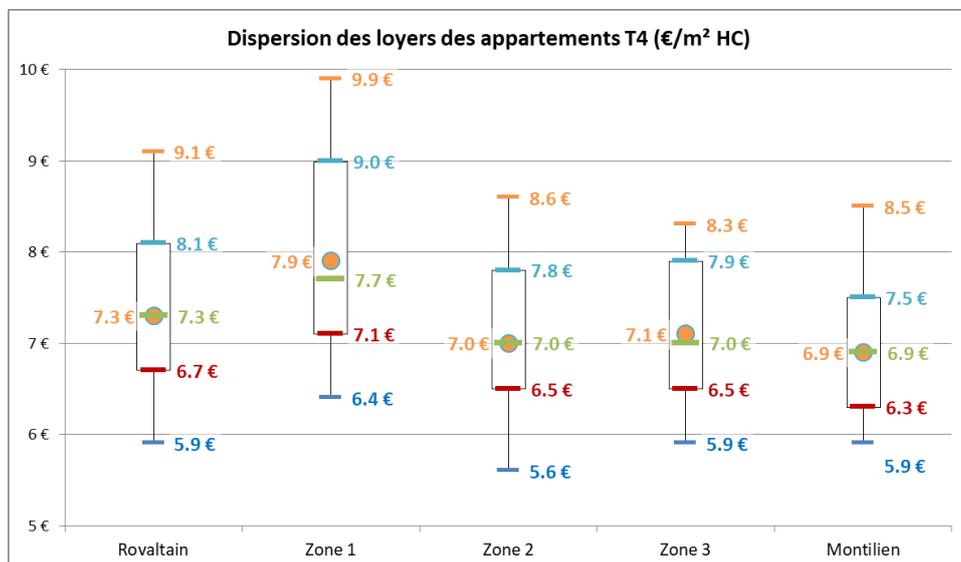
Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	5.9 €	6.7 €	7.3 €	8.1 €	9.1 €	7.3 €	82 m ²	749
Zone 01 - Périphérie	6.4 €	7.1 €	7.7 €	9.0 €	9.9 €	7.9 €	82 m ²	286
Zone 02 - Quartiers mixtes	5.6 €	6.5 €	7.0 €	7.8 €	8.6 €	7.0 €	82 m ²	301
Zone 03 - Centres anciens	5.9 €	6.5 €	7.0 €	7.9 €	8.3 €	7.1 €	83 m ²	162
Montilien	5.9 €	6.3 €	6.9 €	7.5 €	8.5 €	6.9 €	92 m ²	133

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

Le loyer médian sur le Rovaltain est plus élevé que sur le Montilien (respectivement 7.3 et 6.9 €/m²).

Les niveaux de loyers sur les zones 2 et 3 sont sensiblement identiques, à la différence que les déciles de la zone 2 enregistrent des valeurs légèrement plus extrêmes, signe d'une plus grande diversité des loyers.

La zone 1 du Rovaltain (médiane à 7.7 €/m²) se distingue des zones 2 et 3 ((médiane à 7.0 €/m²) avec des niveaux de loyers globalement plus hauts.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

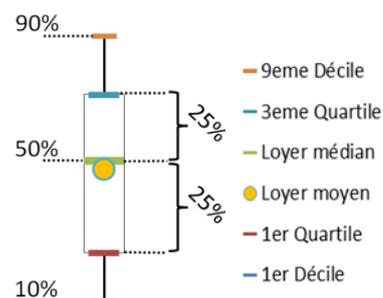
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

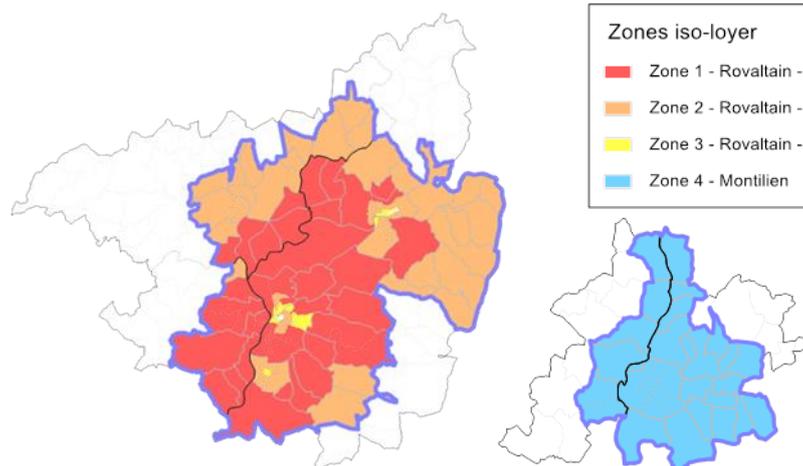
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES APPARTEMENTS



Zones iso-loyer

- Zone 1 - Rovaltain - Quartiers périphériques des villes et première couronne périurbaine
- Zone 2 - Rovaltain - Quartiers mixtes des pôles urbains et seconde couronne périurbaine
- Zone 3 - Rovaltain - Centres anciens des villes centres et quartiers sociaux
- Zone 4 - Montilien

Appartement 5 pièces et plus

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	5.3 €	5.9 €	6.5 €	7.5 €	8.7 €	6.8 €	111 m ²	233
Zone 01 - Périphérie	6.0 €	6.5 €	7.1 €	8.2 €	9.1 €	7.4 €	113 m ²	90
Zone 02 - Quartiers mixtes	5.3 €	5.6 €	6.5 €	7.0 €	7.7 €	6.4 €	113 m ²	85
Zone 03 - Centres anciens	5.6 €	5.6 €	6.2 €	6.5 €	8.7 €	6.5 €	104 m ²	58
Montilien	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	49

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

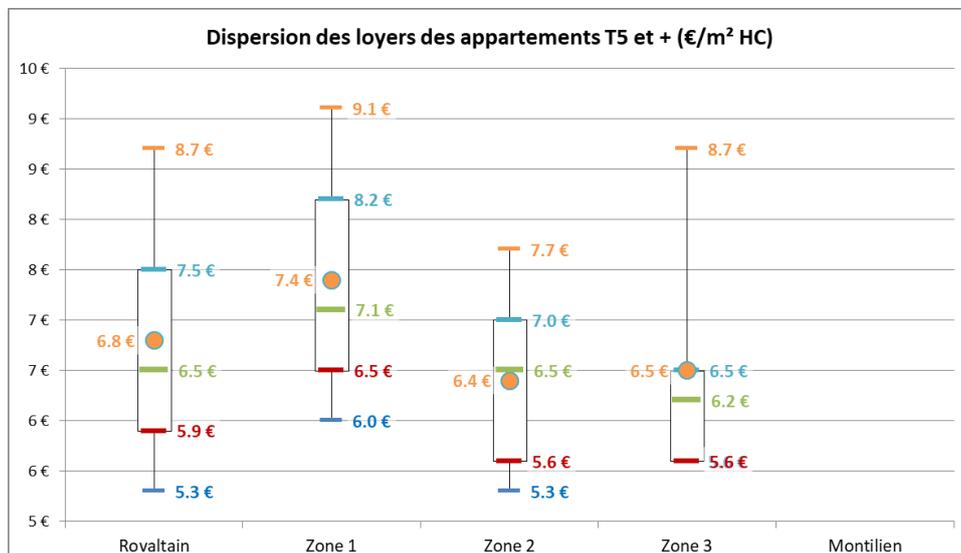
Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Le loyer médian pour le Rovaltain est de 6.5 €/m² pour une moyenne de 6.8, avec un écart inter-décile de 3.4 €/m².

Avec une médiane inférieure à la moyenne, on observe une prédominance des petits loyers à l'échelle du Rovaltain.

Les loyers médians montrent une hiérarchie entre les zone 3, 2 et 1, avec respectivement 6.2, 6.5 et 7.1 €/m².

Des valeurs extrêmes sur la zone 3 tirent le 9^{ème} décile vers le haut ainsi la moyenne. On note également un nombre important (15% au moins) de loyers à 5.6 €/m².



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Comprendre la dispersion avec les boites à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

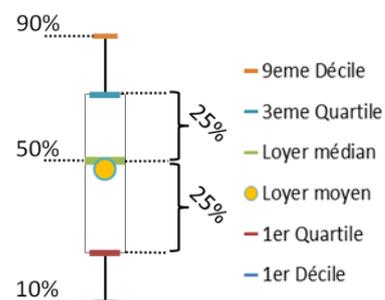
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

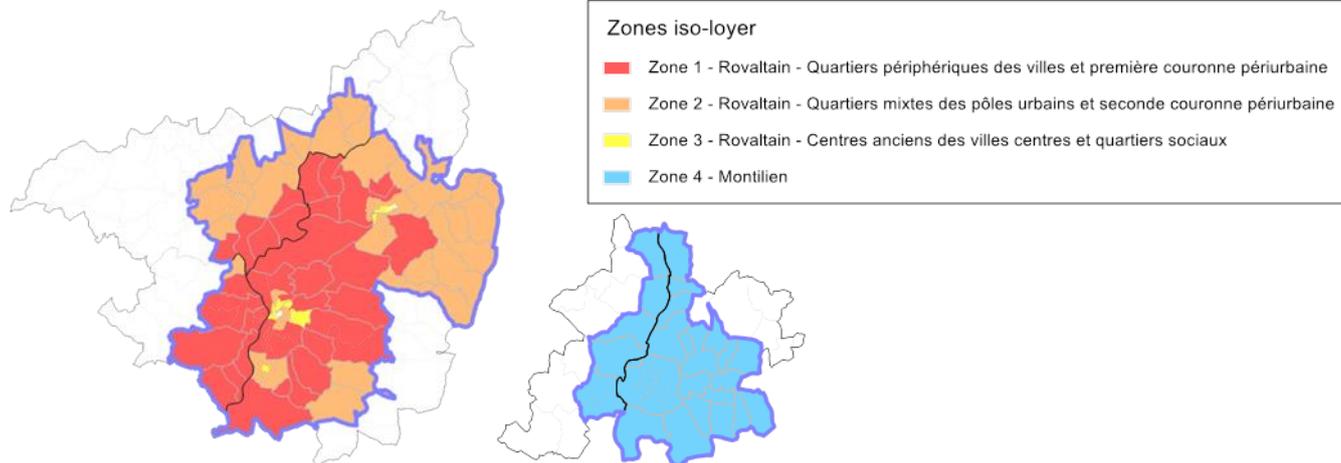
3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



LES LOYERS DES MAISONS



Maisons

Territoires	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian	3eme Quartile	9eme Décile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nb d'enquêtes
Rovaltain	5.6 €	6.6 €	7.9 €	9.1 €	10.2 €	7.7 €	98 m ²	553
Zone 01 - Périphérie	5.6 €	6.8 €	8.2 €	9.5 €	10.4 €	7.8 €	100 m ²	251
Zone 02 - Quartiers mixtes	5.7 €	6.9 €	7.9 €	8.9 €	10.0 €	7.8 €	97 m ²	247
Zone 03 - Centres anciens	5.6 €	6.0 €	6.4 €	8.4 €	9.6 €	7.1 €	94 m ²	55
Montilien	6.1 €	7.5 €	8.6 €	9.4 €	10.1 €	8.4 €	96 m ²	127

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

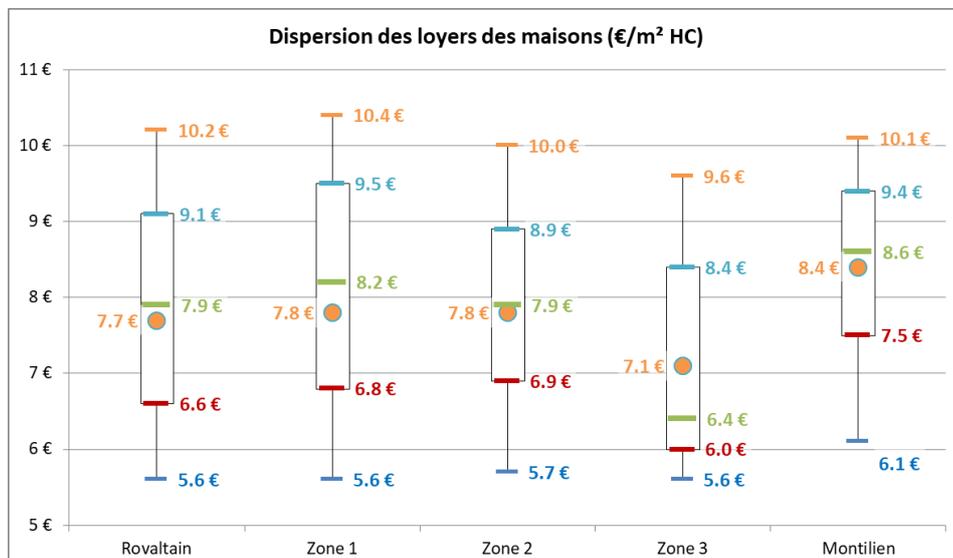
Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Le loyer médian des maisons est plus élevé sur le Montilien que sur le Rovaltain (respectivement 8.6 et 7.9 €/m²).

On note une progression des niveaux de loyers entre les zones 3, 2 et 1 (6.4, 7.9 et 8.2 €/m²).

Un nombre important (50%) des maisons sur la zone 3 connaît un loyer inférieur à 6.4 €/m². Mais des valeurs extrêmes dans les loyers hauts élèvent la moyenne à 7.1 €/m², au-dessus de la médiane.

Les espaces inter-déciles sont globalement importants pour les maisons sur chaque territoire.



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Comprendre la dispersion avec les boîtes à moustaches

1er Décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau.

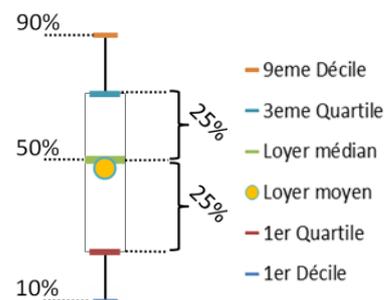
1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % au-dessus.

3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % au-dessus.

9e Décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % au-dessus.

80% des loyers se situent entre le 1er et le 9e décile.



3. DONNEES BRUTES - TRI A PLAT DES RESULTATS

ENSEMBLE DES LOGEMENTS (LOYER DE STOCK)

- Les niveaux de loyer par zone et nombre de pièces

En €/m² (hors charges)

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4	T5+		
Rovaltain							
1er Quartile	10.0 €	8.3 €	7.0 €	6.7 €	5.9 €	6.6 €	7.0 €
Loyer médian	11.9 €	9.7 €	7.9 €	7.3 €	6.5 €	7.9 €	8.2 €
3eme Quartile	14.2 €	10.9 €	9.1 €	8.1 €	7.5 €	9.1 €	9.6 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	46 m ²	66 m ²	82 m ²	111 m ²	98 m ²	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	412	1248	1524	749	233	553	4719
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	11.0 €	9.0 €	7.2 €	7.1 €	6.5 €	6.8 €	7.3 €
Loyer médian	13.0 €	10.2 €	8.3 €	7.7 €	7.1 €	8.2 €	8.5 €
3eme Quartile	17.1 €	11.1 €	9.4 €	9.0 €	8.2 €	9.5 €	10.0 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	46 m ²	69 m ²	82 m ²	113 m ²	100 m ²	77 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	139	453	572	286	90	251	1791
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	8.5 €	8.2 €	6.9 €	6.5 €	5.6 €	6.9 €	6.9 €
Loyer médian	10.8 €	10.0 €	7.8 €	7.0 €	6.5 €	7.9 €	7.9 €
3eme Quartile	12.7 €	10.9 €	8.9 €	7.8 €	7.0 €	8.9 €	9.5 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	82 m ²	113 m ²	97 m ²	71 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	150	442	587	301	85	247	1812
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	10.0 €	7.9 €	6.8 €	6.5 €	5.6 €	6.0 €	6.5 €
Loyer médian	11.9 €	8.9 €	7.7 €	7.0 €	6.2 €	6.4 €	7.9 €
3eme Quartile	16.0 €	10.0 €	8.8 €	7.9 €	6.5 €	8.4 €	9.4 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	47 m ²	66 m ²	83 m ²	104 m ²	94 m ²	67 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	123	353	365	162	58	55	1116
Montilien							
1er Quartile	9.1 €	8.2 €	6.4 €	6.3 €	n.s	7.5 €	6.9 €
Loyer médian	11.5 €	9.4 €	7.5 €	6.9 €	n.s	8.6 €	8.3 €
3eme Quartile	13.0 €	10.7 €	8.8 €	7.5 €	n.s	9.4 €	9.4 €
Surface habitable moyenne	31 m ²	45 m ²	70 m ²	92 m ²	n.s	96 m ²	75 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	63	317	314	133	49	127	1003

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par zone et nombre de pièces

En € (hors charges)

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4	T5+		
Rovaltain							
1er Quartile	300 €	380 €	459 €	505 €	600 €	625 €	437 €
Loyer médian	338 €	425 €	514 €	570 €	710 €	750 €	530 €
3eme Quartile	368 €	477 €	591 €	675 €	864 €	850 €	681 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	46 m ²	66 m ²	82 m ²	111 m ²	98 m ²	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	412	1248	1524	749	233	553	4719
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	333 €	411 €	497 €	538 €	668 €	650 €	490 €
Loyer médian	360 €	460 €	552 €	665 €	800 €	763 €	587 €
3eme Quartile	365 €	518 €	650 €	720 €	1 000 €	870 €	740 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	46 m ²	69 m ²	82 m ²	113 m ²	100 m ²	77 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	139	453	572	286	90	251	1791
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	275 €	380 €	438 €	499 €	618 €	617 €	425 €
Loyer médian	320 €	425 €	493 €	556 €	686 €	760 €	509 €
3eme Quartile	350 €	460 €	560 €	640 €	839 €	850 €	669 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	82 m ²	113 m ²	97 m ²	71 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	150	442	587	301	85	247	1812
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	300 €	360 €	450 €	501 €	570 €	500 €	410 €
Loyer médian	336 €	400 €	500 €	560 €	620 €	700 €	500 €
3eme Quartile	400 €	440 €	570 €	620 €	712 €	777 €	600 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	47 m ²	66 m ²	83 m ²	104 m ²	94 m ²	67 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	123	353	365	162	58	55	1116
Montilien							
1er Quartile	300 €	360 €	460 €	535 €	n.s	680 €	450 €
Loyer médian	330 €	407 €	526 €	665 €	n.s	800 €	555 €
3eme Quartile	350 €	457 €	574 €	695 €	n.s	890 €	747 €
Surface habitable moyenne	31 m ²	45 m ²	70 m ²	92 m ²	n.s	96 m ²	75 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	63	317	314	133	49	127	1003

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En €/m² (hors charges)

Secteur du Rovaltain

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Rovaltain	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	9.0 €	7.7 €	6.8 €	6.0 €	6.0 €	5.8 €	6.7 €
Loyer médian	11.3 €	9.0 €	7.7 €	7.0 €	6.6 €	7.2 €	7.9 €
3eme Quartile	12.9 €	10.2 €	8.9 €	8.0 €	8.2 €	8.3 €	9.5 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	46 m ²	68 m ²	89 m ²	118 m ²	97 m ²	70 m ²
Nb d'enquêtes	208	498	522	206	88	208	1730
1946-1970							
1er Quartile	10.0 €	8.0 €	7.0 €	6.6 €	n.s	6.8 €	6.9 €
Loyer médian	11.1 €	9.1 €	7.5 €	7.2 €	n.s	7.2 €	7.5 €
3eme Quartile	19.5 €	10.6 €	8.5 €	7.6 €	n.s	8.3 €	8.8 €
Surface habitable moyenne	27 m ²	44 m ²	63 m ²	75 m ²	n.s	92 m ²	67 m ²
Nb d'enquêtes	71	203	486	312	49	97	1218
1971-1990							
1er Quartile	8.8 €	8.5 €	6.5 €	6.4 €	n.s	6.0 €	6.5 €
Loyer médian	10.6 €	10.1 €	7.5 €	7.1 €	n.s	7.5 €	7.5 €
3eme Quartile	12.1 €	11.0 €	8.1 €	7.8 €	n.s	8.7 €	8.9 €
Surface habitable moyenne	32 m ²	43 m ²	68 m ²	81 m ²	n.s	105 m ²	81 m ²
Nb d'enquêtes	74	135	104	86	45	100	544
1991-2005							
1er Quartile	n.s	9.7 €	8.3 €	7.0 €	n.s	6.4 €	8.1 €
Loyer médian	n.s	10.4 €	9.2 €	8.1 €	n.s	8.4 €	9.4 €
3eme Quartile	n.s	10.9 €	9.6 €	9.1 €	n.s	9.9 €	10.6 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	67 m ²	86 m ²	n.s	104 m ²	69 m ²
Nb d'enquêtes	26	191	154	64	25	57	517
Après 2005							
1er Quartile	n.s	9.7 €	8.3 €	7.9 €	n.s	7.9 €	8.2 €
Loyer médian	n.s	10.3 €	9.2 €	8.6 €	n.s	8.6 €	9.0 €
3eme Quartile	n.s	11.0 €	10.0 €	9.0 €	n.s	9.6 €	10.0 €
Surface habitable moyenne	n.s	49 m ²	71 m ²	90 m ²	n.s	95 m ²	81 m ²
Nb d'enquêtes	33	221	258	81	26	91	710

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En €/m² (hors charges)

Secteur du Montilien

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Montilien	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	6.9 €	6.3 €	n.s	n.s	n.s	6.4 €
Loyer médian	n.s	8.4 €	7.1 €	n.s	n.s	n.s	7.9 €
3eme Quartile	n.s	10.2 €	8.4 €	n.s	n.s	n.s	9.1 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	71 m ²	n.s	n.s	n.s	68 m ²
Nb d'enquêtes	35	98	98	34	23	42	330
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	6.4 €	n.s	n.s	n.s	6.5 €
Loyer médian	n.s	n.s	7.0 €	n.s	n.s	n.s	7.5 €
3eme Quartile	n.s	n.s	8.1 €	n.s	n.s	n.s	8.6 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	66 m ²	n.s	n.s	n.s	69 m ²
Nb d'enquêtes	8	19	52	40	8	11	138
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.0 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	8.0 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	9.4 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	78 m ²
Nb d'enquêtes	3	17	16	8	5	17	66
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.4 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	8.2 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	9.2 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	97 m ²
Nb d'enquêtes	0	9	26	7	3	28	73
Après 2005							
1er Quartile	n.s	9.0 €	6.6 €	n.s	n.s	n.s	8.2 €
Loyer médian	n.s	10.1 €	8.8 €	n.s	n.s	n.s	9.4 €
3eme Quartile	n.s	10.8 €	9.4 €	n.s	n.s	n.s	10.1 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m ²	68 m ²	n.s	n.s	n.s	76 m ²
Nb d'enquêtes	17	174	122	44	10	29	396

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En € (hors charges)

Secteur du Rovaltain

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Rovaltain	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	279 €	368 €	459 €	556 €	620 €	509 €	407.0 €
Loyer médian	320 €	406 €	519 €	615 €	800 €	650 €	497.0 €
3eme Quartile	350 €	450 €	573 €	700 €	1 000 €	820 €	620.0 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	46 m ²	68 m ²	89 m ²	118 m ²	97 m ²	70 m ²
Nb d'enquêtes	208	498	522	206	88	208	1730
1946-1970							
1er Quartile	297 €	374 €	438 €	486 €	n.s	550 €	429 €
Loyer médian	318 €	412 €	488 €	508 €	n.s	699 €	496 €
3eme Quartile	390 €	447 €	527 €	560 €	n.s	800 €	555 €
Surface habitable moyenne	27 m ²	44 m ²	63 m ²	75 m ²	n.s	92 m ²	67 m ²
Nb d'enquêtes	71	203	486	312	49	97	1218
1971-1990							
1er Quartile	299 €	355 €	463 €	533 €	n.s	624 €	450 €
Loyer médian	330 €	406 €	500 €	550 €	n.s	790 €	550 €
3eme Quartile	351 €	456 €	550 €	620 €	n.s	868 €	750 €
Surface habitable moyenne	32 m ²	43 m ²	68 m ²	81 m ²	n.s	105 m ²	81 m ²
Nb d'enquêtes	74	135	104	86	45	100	544
1991-2005							
1er Quartile	n.s	425 €	530 €	606 €	n.s	700 €	470 €
Loyer médian	n.s	470 €	613 €	667 €	n.s	720 €	581 €
3eme Quartile	n.s	528 €	670 €	814 €	n.s	1 000 €	700 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	67 m ²	86 m ²	n.s	104 m ²	69 m ²
Nb d'enquêtes	26	191	154	64	25	57	517
Après 2005							
1er Quartile	n.s	456 €	582 €	689 €	n.s	745 €	559 €
Loyer médian	n.s	505 €	630 €	720 €	n.s	805 €	712 €
3eme Quartile	n.s	541 €	696 €	900 €	n.s	860 €	850 €
Surface habitable moyenne	n.s	49 m ²	71 m ²	90 m ²	n.s	95 m ²	81 m ²
Nb d'enquêtes	33	221	258	81	26	91	710

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En € (hors charges)

Secteur du Montilien

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Montilien	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	350 €	450 €	n.s	n.s	n.s	400 €
Loyer médian	n.s	380 €	500 €	n.s	n.s	n.s	480 €
3eme Quartile	n.s	410 €	550 €	n.s	n.s	n.s	605 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	71 m ²	n.s	n.s	n.s	68 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	35	98	98	34	23	42	330
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	432 €	n.s	n.s	n.s	432 €
Loyer médian	n.s	n.s	450 €	n.s	n.s	n.s	500 €
3eme Quartile	n.s	n.s	527 €	n.s	n.s	n.s	559 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	66 m ²	n.s	n.s	n.s	69 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	8	19	52	40	8	11	138
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	530 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	665 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	766 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	78 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	3	17	16	8	5	17	66
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	550 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	817 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	1 000 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	97 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	0	9	26	7	3	28	73
Après 2005							
1er Quartile	n.s	407 €	460 €	n.s	n.s	n.s	475 €
Loyer médian	n.s	457 €	553 €	n.s	n.s	n.s	685 €
3eme Quartile	n.s	500 €	632 €	n.s	n.s	n.s	800 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m ²	68 m ²	n.s	n.s	n.s	76 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	17	174	122	44	10	29	396

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement

En €/m² (hors charges)

Territoires	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Rovaltain				
Loyer moyen	8.3 €	7.9 €	7.9 €	7.8 €
1er Quartile	7.3 €	6.8 €	6.9 €	6.8 €
Loyer médian	8.4 €	8.1 €	8.0 €	7.9 €
3eme Quartile	10.0 €	9.4 €	9.6 €	9.4 €
Surface habitable moyenne	73 m ²	73 m ²	70 m ²	73 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	1293	1577	965	884
Zone 01 - Périphérie				
Loyer moyen	8.6 €	8.1 €	8.2 €	8.0 €
1er Quartile	7.3 €	7.1 €	7.1 €	6.8 €
Loyer médian	9.1 €	8.3 €	8.4 €	8.3 €
3eme Quartile	10.0 €	9.6 €	9.7 €	10.0 €
Surface habitable moyenne	75 m ²	77 m ²	77 m ²	78 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	503	576	360	352
Zone 02 - Quartiers mixtes				
Loyer moyen	8.1 €	7.7 €	7.8 €	7.8 €
1er Quartile	7.0 €	6.9 €	6.9 €	6.9 €
Loyer médian	8.2 €	7.9 €	7.7 €	7.9 €
3eme Quartile	9.7 €	9.2 €	9.6 €	9.2 €
Surface habitable moyenne	73 m ²	74 m ²	68 m ²	68 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	476	610	377	349
Zone 03 - Centres anciens				
Loyer moyen	8.1 €	7.7 €	7.4 €	7.1 €
1er Quartile	7.0 €	6.2 €	6.6 €	6.4 €
Loyer médian	8.3 €	7.7 €	7.5 €	7.2 €
3eme Quartile	9.7 €	9.3 €	8.8 €	8.9 €
Surface habitable moyenne	69 m ²	64 m ²	65 m ²	76 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	314	391	228	183
Montilien				
Loyer moyen	8.2 €	7.8 €	8.2 €	7.8 €
1er Quartile	7.4 €	6.8 €	6.7 €	6.9 €
Loyer médian	8.8 €	7.9 €	8.4 €	8.0 €
3eme Quartile	9.4 €	9.2 €	9.4 €	9.4 €
Surface habitable moyenne	77 m ²	74 m ²	78 m ²	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	341	315	194	153

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

- Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement

En € (hors charges)

Territoires	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Rovaltain				
Loyer moyen	601 €	576 €	552 €	564 €
1er Quartile	440 €	448 €	425 €	428 €
Loyer médian	550 €	541 €	500 €	537 €
3eme Quartile	720 €	661 €	650 €	700 €
Surface habitable moyenne	73 m ²	73 m ²	70 m ²	73 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>1293</i>	<i>1577</i>	<i>965</i>	<i>884</i>
Zone 01 - Périphérie				
Loyer moyen	642 €	627 €	635 €	623 €
1er Quartile	460 €	496 €	490 €	498 €
Loyer médian	600 €	560 €	607 €	628 €
3eme Quartile	763 €	712 €	757 €	727 €
Surface habitable moyenne	75 m ²	77 m ²	77 m ²	78 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>503</i>	<i>576</i>	<i>360</i>	<i>352</i>
Zone 02 - Quartiers mixtes				
Loyer moyen	591 €	567 €	528 €	529 €
1er Quartile	429 €	438 €	420 €	412 €
Loyer médian	509 €	539 €	495 €	498 €
3eme Quartile	720 €	675 €	614 €	625 €
Surface habitable moyenne	73 m ²	74 m ²	68 m ²	68 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>476</i>	<i>610</i>	<i>377</i>	<i>349</i>
Zone 03 - Centres anciens				
Loyer moyen	557 €	491 €	478 €	544 €
1er Quartile	420 €	403 €	390 €	420 €
Loyer médian	520 €	483 €	450 €	549 €
3eme Quartile	695 €	564 €	509 €	655 €
Surface habitable moyenne	69 m ²	64 m ²	65 m ²	76 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>314</i>	<i>391</i>	<i>228</i>	<i>183</i>
Montilien				
Loyer moyen	628 €	577 €	645 €	557 €
1er Quartile	450 €	418 €	481 €	419 €
Loyer médian	600 €	532 €	608 €	541 €
3eme Quartile	805 €	690 €	770 €	700 €
Surface habitable moyenne	77 m ²	74 m ²	78 m ²	72 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	<i>341</i>	<i>315</i>	<i>194</i>	<i>153</i>

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer en fonction du nombre de pièces

En €/m² (hors charges)

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4	T5+		
Rovaltain							
1er Quartile	10.9 €	8.5 €	7.3 €	6.9 €	n.s	7.2 €	7.3 €
Loyer médian	13.0 €	10.0 €	8.2 €	7.5 €	n.s	8.2 €	8.4 €
3eme Quartile	17.1 €	11.0 €	9.3 €	8.2 €	n.s	9.6 €	10.0 €
Surface habitable moyenne	27 m ²	45 m ²	66 m ²	85 m ²	n.s	102 m ²	73 m ²
Nb d'enquêtes	138	387	400	184	44	140	1293
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	n.s	9.4 €	7.2 €	7.1 €	n.s	7.3 €	7.3 €
Loyer médian	n.s	10.2 €	8.4 €	8.1 €	n.s	8.6 €	9.1 €
3eme Quartile	n.s	11.5 €	9.6 €	9.1 €	n.s	9.6 €	10.0 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	70 m ²	84 m ²	n.s	104 m ²	75 m ²
Nb d'enquêtes	49	147	160	74	16	57	503
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	n.s	8.1 €	7.5 €	6.8 €	n.s	5.8 €	7.0 €
Loyer médian	n.s	10.0 €	8.4 €	7.5 €	n.s	7.5 €	8.2 €
3eme Quartile	n.s	11.0 €	8.9 €	8.2 €	n.s	10.4 €	9.7 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m ²	62 m ²	86 m ²	n.s	105 m ²	73 m ²
Nb d'enquêtes	47	130	142	78	18	61	476
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	n.s	8.3 €	6.8 €	n.s	n.s	n.s	7.0 €
Loyer médian	n.s	9.7 €	7.8 €	n.s	n.s	n.s	8.3 €
3eme Quartile	n.s	10.6 €	8.7 €	n.s	n.s	n.s	9.7 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	66 m ²	n.s	n.s	n.s	69 m ²
Nb d'enquêtes	42	110	98	32	10	22	314
Montilien							
1er Quartile	n.s	8.4 €	6.9 €	n.s	n.s	n.s	7.4 €
Loyer médian	n.s	9.8 €	7.8 €	n.s	n.s	n.s	8.8 €
3eme Quartile	n.s	10.7 €	8.8 €	n.s	n.s	n.s	9.4 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m ²	69 m ²	n.s	n.s	n.s	77 m ²
Nb d'enquêtes	21	123	96	38	18	45	341

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer en fonction du nombre de pièces

En € (hors charges)

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
	T1	T2	T3	T4	T5+		
Rovaltain							
1er Quartile	320 €	390 €	455 €	550 €	n.s	680 €	440 €
Loyer médian	350 €	430 €	530 €	620 €	n.s	778 €	550 €
3eme Quartile	365 €	490 €	625 €	730 €	n.s	870 €	720 €
Surface habitable moyenne	27 m ²	45 m ²	66 m ²	85 m ²	n.s	102 m ²	73 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	138	387	400	184	44	140	1293
Zone 01 - Périphérie							
1er Quartile	n.s	440 €	516 €	565 €	n.s	693 €	460 €
Loyer médian	n.s	460 €	580 €	700 €	n.s	860 €	600 €
3eme Quartile	n.s	495 €	657 €	713 €	n.s	900 €	763 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	70 m ²	84 m ²	n.s	104 m ²	75 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	49	147	160	74	16	57	503
Zone 02 - Quartiers mixtes							
1er Quartile	n.s	390 €	447 €	522 €	n.s	600 €	429 €
Loyer médian	n.s	425 €	480 €	600 €	n.s	760 €	509 €
3eme Quartile	n.s	466 €	573 €	760 €	n.s	940 €	720 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m ²	62 m ²	86 m ²	n.s	105 m ²	73 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	47	130	142	78	18	61	476
Zone 03 - Centres anciens							
1er Quartile	n.s	366 €	439 €	n.s	n.s	n.s	420 €
Loyer médian	n.s	410 €	520 €	n.s	n.s	n.s	520 €
3eme Quartile	n.s	482 €	590 €	n.s	n.s	n.s	695 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	66 m ²	n.s	n.s	n.s	69 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	42	110	98	32	10	22	314
Montilien							
1er Quartile	n.s	380 €	480 €	n.s	n.s	n.s	450 €
Loyer médian	n.s	400 €	520 €	n.s	n.s	n.s	600 €
3eme Quartile	n.s	450 €	615 €	n.s	n.s	n.s	805 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m ²	69 m ²	n.s	n.s	n.s	77 m ²
<i>Nb d'enquêtes</i>	21	123	96	38	18	45	341

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En €/m² (hors charges)

Secteur du Rovaltain

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Rovaltain	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	8.6 €	8.1 €	7.1 €	n.s	n.s	n.s	6.9 €
Loyer médian	12.6 €	9.3 €	8.0 €	n.s	n.s	n.s	8.1 €
3eme Quartile	14.0 €	10.2 €	8.9 €	n.s	n.s	n.s	9.6 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	46 m ²	66 m ²	n.s	n.s	n.s	72 m ²
Nb d'enquêtes	72	164	137	49	18	49	489
1946-1970							
1er Quartile	n.s	8.0 €	7.2 €	7.0 €	n.s	n.s	7.3 €
Loyer médian	n.s	9.5 €	7.8 €	7.3 €	n.s	n.s	7.9 €
3eme Quartile	n.s	13.5 €	8.8 €	7.7 €	n.s	n.s	9.1 €
Surface habitable moyenne	n.s	43 m ²	63 m ²	76 m ²	n.s	n.s	65 m ²
Nb d'enquêtes	21	60	114	70	11	25	301
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	6.8 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.4 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	9.4 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	91 m ²
Nb d'enquêtes	21	32	29	23	9	27	141
1991-2005							
1er Quartile	n.s	10.1 €	n.s	n.s	n.s	n.s	8.3 €
Loyer médian	n.s	10.8 €	n.s	n.s	n.s	n.s	9.9 €
3eme Quartile	n.s	11.5 €	n.s	n.s	n.s	n.s	11.4 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m ²	n.s	n.s	n.s	n.s	68 m ²
Nb d'enquêtes	10	50	40	20	4	16	140
Après 2005							
1er Quartile	n.s	10.0 €	8.9 €	n.s	n.s	n.s	8.6 €
Loyer médian	n.s	10.2 €	9.5 €	n.s	n.s	n.s	9.5 €
3eme Quartile	n.s	12.2 €	10.0 €	n.s	n.s	n.s	10.0 €
Surface habitable moyenne	n.s	47 m ²	67 m ²	n.s	n.s	n.s	77 m ²
Nb d'enquêtes	14	81	80	22	2	23	222

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En €/m² (hors charges)

Secteur du Montilien

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Montilien	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	6.4 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	7.7 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	9.2 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	68 m ²
Nb d'enquêtes	9	37	24	12	10	13	105
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	5	5	12	8	3	2	35
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	1	4	4	2	1	6	18
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	0	3	13	2	3	12	33
Après 2005							
1er Quartile	n.s	9.0 €	n.s	n.s	n.s	n.s	8.9 €
Loyer médian	n.s	10.6 €	n.s	n.s	n.s	n.s	9.4 €
3eme Quartile	n.s	10.8 €	n.s	n.s	n.s	n.s	10.0 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	n.s	n.s	n.s	n.s	78 m ²
Nb d'enquêtes	6	74	43	14	1	12	150

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En € (hors charges)

Secteur du Rovaltain

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Rovaltain	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	275 €	377 €	439 €	n.s	n.s	n.s	410 €
Loyer médian	320 €	408 €	515 €	n.s	n.s	n.s	493 €
3eme Quartile	350 €	450 €	590 €	n.s	n.s	n.s	670 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	46 m ²	66 m ²	n.s	n.s	n.s	72 m ²
Nb d'enquêtes	72	164	137	49	18	49	489
1946-1970							
1er Quartile	n.s	390 €	447 €	505 €	n.s	n.s	447 €
Loyer médian	n.s	439 €	480 €	540 €	n.s	n.s	490 €
3eme Quartile	n.s	490 €	555 €	590 €	n.s	n.s	580 €
Surface habitable moyenne	n.s	43 m ²	63 m ²	76 m ²	n.s	n.s	65 m ²
Nb d'enquêtes	21	60	114	70	11	25	301
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	470 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	650 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	850 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	91 m ²
Nb d'enquêtes	21	32	29	23	9	27	141
1991-2005							
1er Quartile	n.s	425 €	n.s	n.s	n.s	n.s	425 €
Loyer médian	n.s	500 €	n.s	n.s	n.s	n.s	590 €
3eme Quartile	n.s	519 €	n.s	n.s	n.s	n.s	700 €
Surface habitable moyenne	n.s	45 m ²	n.s	n.s	n.s	n.s	68 m ²
Nb d'enquêtes	10	50	40	20	4	16	140
Après 2005							
1er Quartile	n.s	469 €	571 €	n.s	n.s	n.s	570 €
Loyer médian	n.s	500 €	641 €	n.s	n.s	n.s	730 €
3eme Quartile	n.s	520 €	655 €	n.s	n.s	n.s	870 €
Surface habitable moyenne	n.s	47 m ²	67 m ²	n.s	n.s	n.s	77 m ²
Nb d'enquêtes	14	81	80	22	2	23	222

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

LOGEMENTS A LA RELOCATION

- Les niveaux de loyer par époque de construction

En € (hors charges)

Secteur du Montilien

Territoires	Appartements					Maisons	Ensemble
Montilien	T1	T2	T3	T4	T5+		
Avant 1946							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	400 €
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	480 €
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	600 €
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	68 m ²
Nb d'enquêtes	9	37	24	12	10	13	105
1946-1970							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	5	5	12	8	3	2	35
1971-1990							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	1	4	4	2	1	6	18
1991-2005							
1er Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Loyer médian	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
3eme Quartile	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Nb d'enquêtes	0	3	13	2	3	12	33
Après 2005							
1er Quartile	n.s	440 €	n.s	n.s	n.s	n.s	530 €
Loyer médian	n.s	460 €	n.s	n.s	n.s	n.s	700 €
3eme Quartile	n.s	530 €	n.s	n.s	n.s	n.s	864 €
Surface habitable moyenne	n.s	46 m ²	n.s	n.s	n.s	n.s	78 m ²
Nb d'enquêtes	6	74	43	14	1	12	150

n.s = Non Significatif (moins de 50 références)

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Approche géographique des niveaux de loyer

DES MICRO-ZONES AJUSTEES A LA REALITE DU MARCHÉ : MICRO-ZONES ET LOYERS MOYENS

Des micro-zones ont été identifiées afin d'affiner les résultats. Elles se composent de communes ou d'IRIS agrégeant un minimum d'environ 50 références (appartements et maisons confondus). Un indicateur de loyer est calculé par micro-zone respectivement pour les appartements et les maisons à partir d'un calcul des loyers moyens par type de logement sur chaque zone et d'une pondération quantitative équivalente à celle de l'OLL. Il permet de hiérarchiser les quartiers en fonction de leur niveau de loyer.

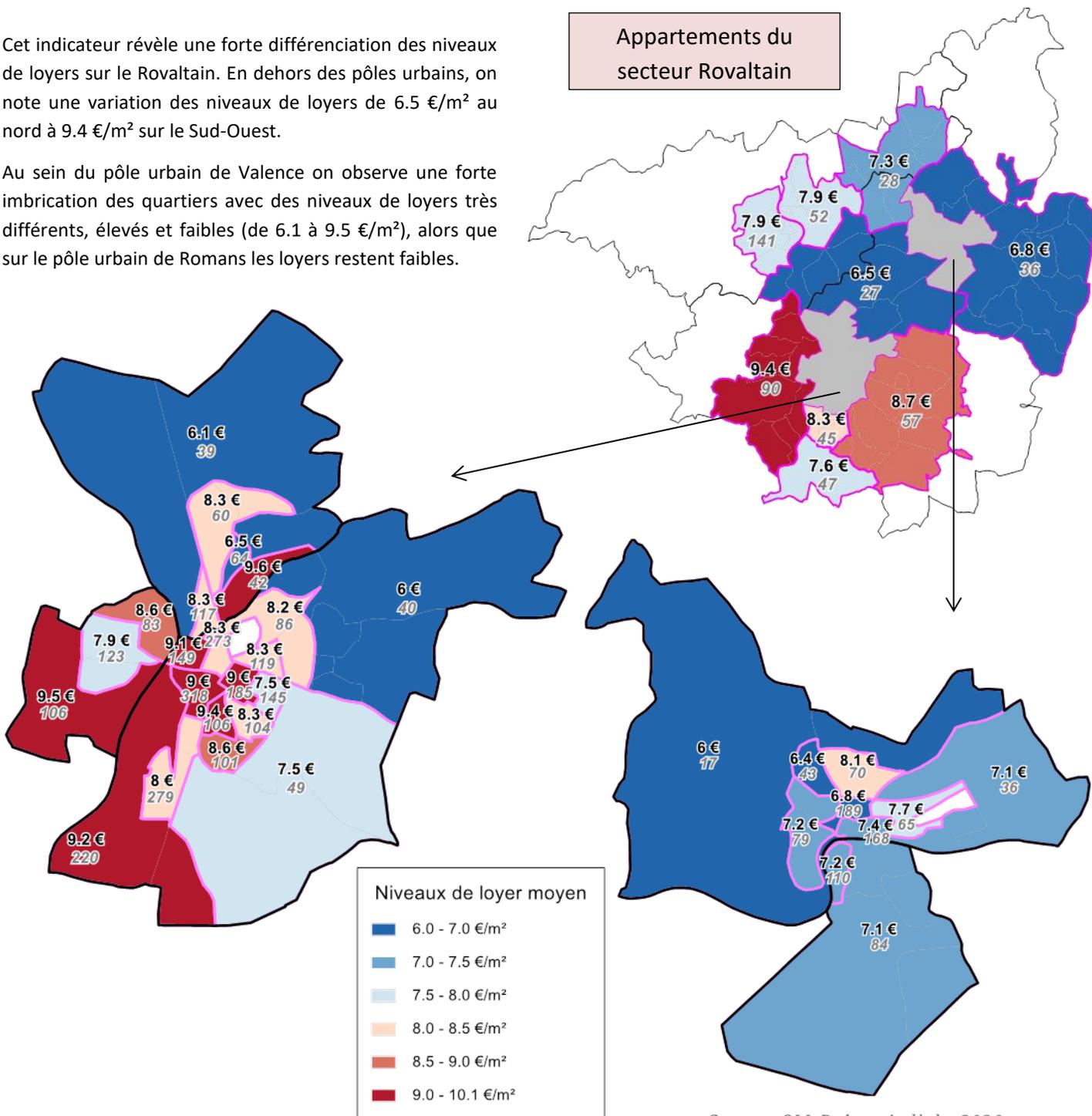
Pour les cartes des appartements et des maisons, cet indicateur est présenté à partir de 5 logements dans la micro-zone.

Les résultats suivants ont donc été calculés à titre indicatif, et ne répondent pas à la méthodologie du réseau des OLL.

Niveau de loyer moyen pondéré dans les micro-zones pour les appartements du parc OLL

Cet indicateur révèle une forte différenciation des niveaux de loyers sur le Rovaltain. En dehors des pôles urbains, on note une variation des niveaux de loyers de 6.5 €/m² au nord à 9.4 €/m² sur le Sud-Ouest.

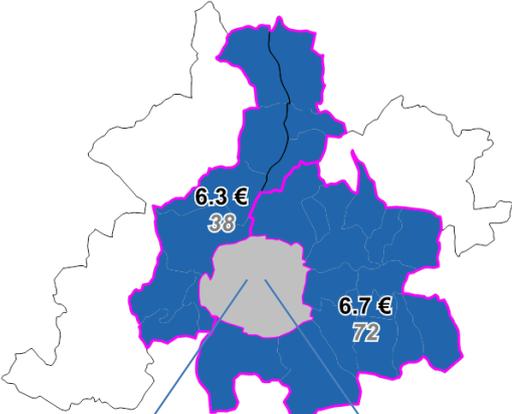
Au sein du pôle urbain de Valence on observe une forte imbrication des quartiers avec des niveaux de loyers très différents, élevés et faibles (de 6.1 à 9.5 €/m²), alors que sur le pôle urbain de Romans les loyers restent faibles.



Appartements du
Secteur Montilien

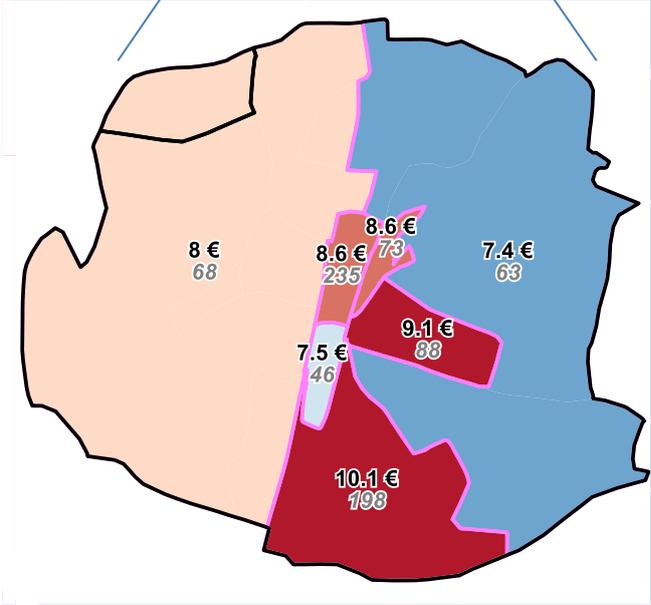
Sur le Montilien, les loyers moyens des micro-zones varient entre 6.3 et 10.1 €/m² (hors charges). Les niveaux les plus bas se situent à l'extérieur de Montélimar.

Le plus haut loyer moyen est localisé au sud de Montélimar (10.1€/m²).



Niveaux de loyer moyen

6.0 - 7.0 €/m ²
7.0 - 7.5 €/m ²
7.5 - 8.0 €/m ²
8.0 - 8.5 €/m ²
8.5 - 9.0 €/m ²
9.0 - 10.1 €/m ²



Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

Niveau de loyer moyen pondéré dans les micro-zones pour les maisons du parc OLL

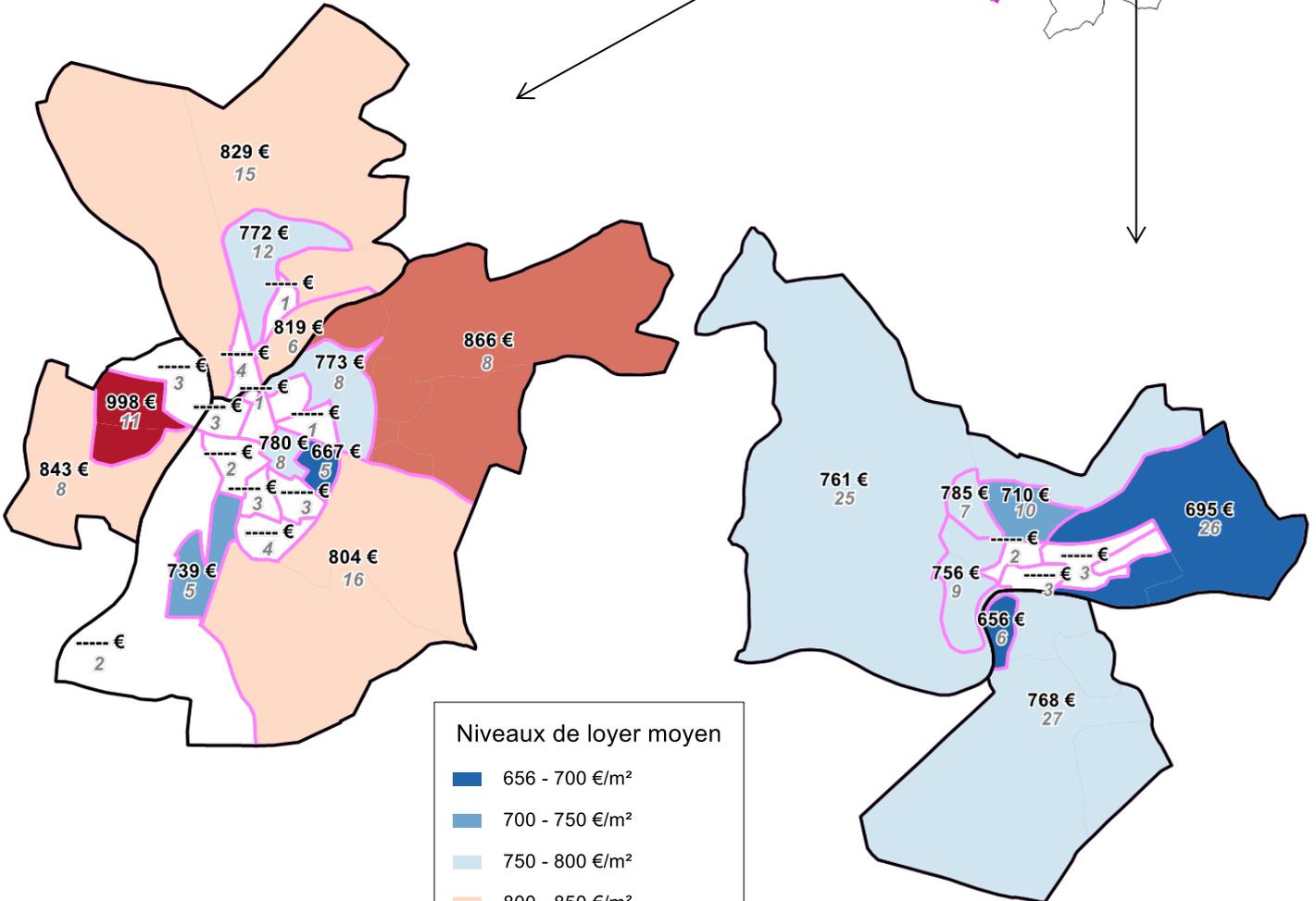
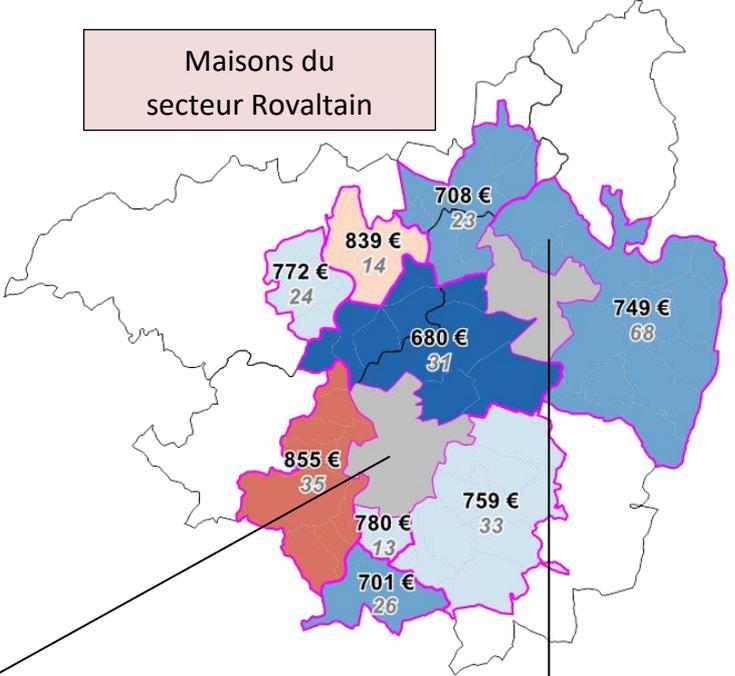
AVERTISSEMENT : Les effectifs sur les maisons sont dans l'ensemble faibles par micro-zones.

Sur le Rovaltain, les loyers moyens des maisons sur les micro-zones varient entre 667 et 998 € (hors charges). Les niveaux les plus extrêmes sont sur les communes principales.

En dehors des pôles urbains de Valence-Romans, les niveaux les plus bas sont enregistrés au centre du Rovaltain (680€), et le loyer moyen le plus haut se situe sur au Sud-Ouest (855€).

Certaines micro-zones voisines peuvent enregistrer des niveaux de loyer moyen très différents.

Maisons du secteur Rovaltain



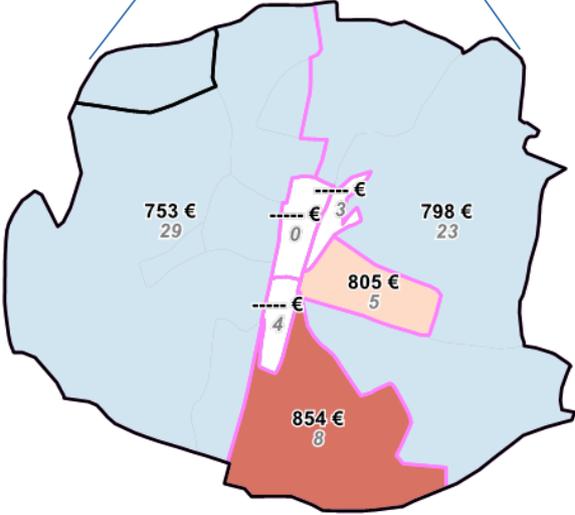
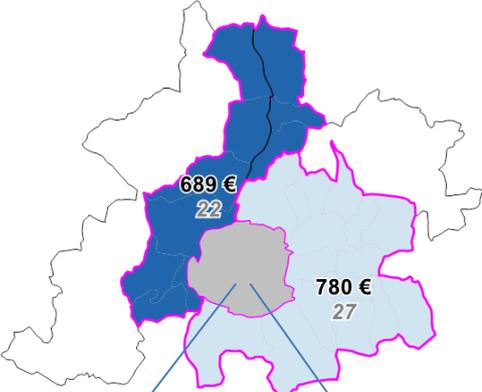
Niveaux de loyer moyen

656 - 700 €/m ²
700 - 750 €/m ²
750 - 800 €/m ²
800 - 850 €/m ²
850 - 900 €/m ²
900 - 998 €/m ²

Source : OLL Drôme-Ardèche 2020

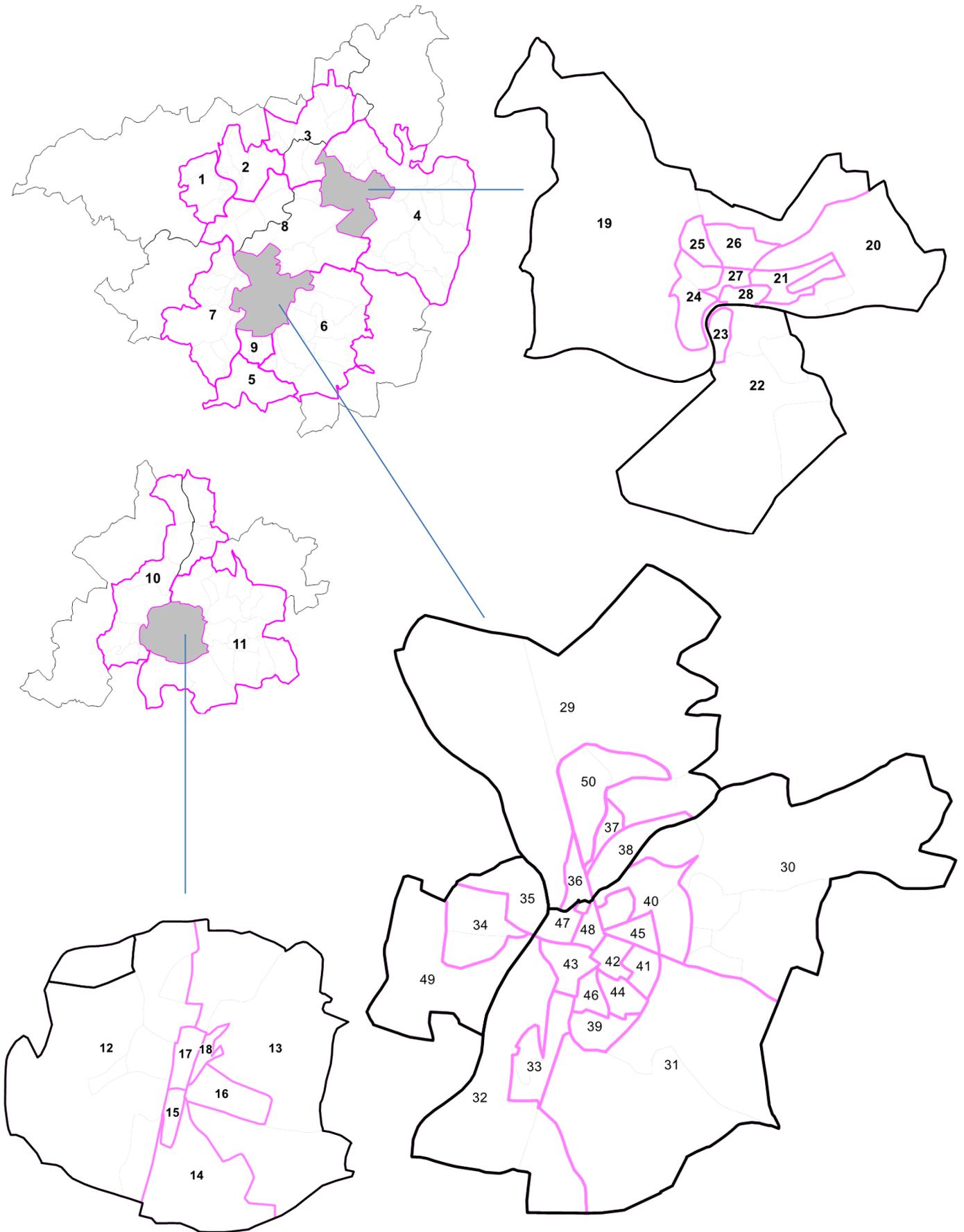
Maisons du
Secteur Montilien

Sur le Montilien, les loyers moyens des micro-zones varient entre 689 et 884 € (hors charges). Les niveaux de loyer sont les plus élevés sur la partie Sud de la commune de Montélimar. Le loyer moyen le plus bas est localisé à l'ouest du secteur Montilien.



Source: OLL Drôme-Ardèche 2020

Carte des micro-zones



Détails des zones avec leur niveaux de loyers et leurs références

Nom microzones	Numéros microzones	Appartements		Maisons	
		Nombre de référence	Indicateur de loyer (€/m ²)	Nombre de référence	Indicateur de loyer (€)
Tournonais	1	141	7.9	24	772
Hermitage	2	52	7.9	14	839
Herbasse	3	28	7.3	23	708
Mont du matin Isère	4	36	6.8	68	749
Etoile sur Rhône	5	47	7.6	26	701
Plaine de Valence	6	57	8.7	33	759
Piemont d'Ardèche	7	90	9.4	35	855
Zone centrale Rovaltain	8	27	6.5	31	680
Portes-Les-Valence	9	45	8.3	13	780
Vallée du Rhône	10	38	6.3	22	689
Plaine de Montélimar	11	72	6.7	27	780
Montélimar Ouest Ancône	12	68	8.0	29	753
Montélimar Est	13	63	7.4	23	798
Les Blaches-Les Champs	14	198	10.1	8	854
Nocaze	15	46	7.5	4	n.s
Alexis-Montlouis	16	88	9.1	5	805
Ville Basse	17	235	8.6	0	n.s
Ville Haute	18	73	8.6	3	n.s
Rural	19	17	6.0	25	761
Pierrotte-Chateaufleury	20	36	7.1	26	695
Est-Pavillonnaire	21	65	7.7	3	n.s
Parisière-Maladière	22	84	7.1	27	768
Le Bourg	23	110	7.2	6	656
Chatiou-Les Ors	24	79	7.2	9	756
Presle-Mat-Batie	25	43	6.4	7	785
Pericentre-Nord	26	70	8.1	10	710
Centre-Ville	27	189	6.8	2	n.s
Centre-Historique	28	168	7.4	3	n.s
Valence Nord	29	39	6.1	15	829
Valence Est	30	40	6.0	8	866
Briffaut-Lautagne	31	49	7.5	16	804
Eperviere - Aureats	32	220	9.2	2	n.s
Valensolles-Calvaire	33	279	8.0	5	739
Centre Ville-Savine	34	123	7.9	11	998
Dunant-Mialan	35	83	8.6	3	n.s
Vieux Bourg	36	117	8.3	4	n.s
Jean Moulin	37	64	6.5	1	n.s
Chony	38	42	9.6	6	819
Les-Beaumes	39	101	8.6	4	n.s
Charran-Blanche	40	86	8.2	8	773
Grand-Charran	41	145	7.5	5	667
Alpes	42	185	9.0	8	780
Gare	43	318	9.0	2	n.s
Les-Moulins	44	104	8.3	3	n.s
Romans	45	119	8.3	1	n.s
Jappe-Renard	46	106	9.4	3	n.s
Centre-Basse-Ville	47	149	9.1	3	n.s
Centre-Boulevards	48	273	8.3	1	n.s
Bord-du-Rhone-Village	49	106	9.5	8	843
Valentin-Allet	50	60	8.3	12	772
ROVALTAIN					
Pôle urbains de Valence		2174	8.4	69	569
Pôles urbains de Romans		667	7.3	85	665
Secteur Rovaltain		4192	8.1	514	713
MONTILIEN					
Pôle urbain de Montélimar		771	8.7	72	709
Secteur Montilien		881	8.4	121	721

n.s= Non-Significatif
Source: OLL Drôme-Ardèche 2020



observation habitat

Observatoire de l'habitat en Drôme
et en Ardèche
Agence Départementale
d'Information sur le Logement de la
Drôme (ADIL 26)
Tél : 04 75 79 04 66
Mail : adilobs@dromenet.org
Site : www.adilobs.dromenet.org

Un outil partagé



avec les territoires
et les professionnels