

Sète agglomération méditerranéenne

LES LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVE EN 2017

Etude réalisée par l'ADIL de l'Hérault
avec le soutien financier du Ministère de la Cohésion du Territoire
et de Sète agglomération méditerranéenne



L'ensemble des résultats des observatoires locaux des loyers est accessible à tous, particuliers et professionnels. De la recherche simple à l'analyse avancée, le site du réseau des observatoires locaux des loyers propose différents outils : éclairage sur le niveau des loyers d'un marché local, tableaux et graphiques personnalisés, informations pratiques sur la location ...

www.observatoires-des-loyers.org



Les résultats et études qui traitent spécifiquement des territoires du département de l'Hérault peuvent également être consultés via le site internet de l'ADIL34 :

www.adil34.org

SOMMAIRE

Avant-propos.....	4
L'OBSERVATOIRE	
Méthodologie	5
Périmètre et zonages	7
LE PARC LOCATIF PRIVÉ	
Le parc et son occupation : caractéristiques et évolutions.....	8
LES LOYERS 2017	
Les niveaux de loyers en France	15
La dynamique du marché Sétois.....	18
Les niveaux de loyers de Sète agglomération méditerranéenne.....	24
TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES NIVEAUX DE LOYERS	
Loyers du stock.....	32
Loyers de marché.....	36

AVANT-PROPOS

Synthèse du marché locatif privé

L'observatoire local des loyers de Sète agglomération méditerranéenne fait partie, depuis 2014, du réseau national des observatoires des loyers. L'objectif est d'apporter aux particuliers, aux professionnels, mais également aux collectivités locales, une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français.

Les résultats sont établis à partir d'un échantillon de 3 053 logements collectés en 2017, soit 18 % du parc locatif privé.

L'observatoire local des loyers de Sète fait partie, depuis 2014, du réseau national des observatoires des loyers. Ce réseau est animé par l'ANIL sous l'égide du Ministère du Logement.

L'objectif de ces observatoires est d'apporter aux particuliers, aux professionnels, mais également aux collectivités locales une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français.

La spécificité de la démarche repose à la fois sur un partenariat Etat / Collectivités Locales qui pilotent ces observatoires sur chacun des territoires concernés, mais aussi sur une méthodologie commune permettant une comparaison objective entre les agglomérations observées.

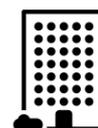
Avec un loyer médian de 10 €/m², l'Agglomération de Sète se situe à un niveau intermédiaire, entre les agglomérations comparables les plus chères (Fréjus, Toulon ou Arcachon) et celles ayant un marché moins tendu (Nîmes, Arles, Draguignan). S'agissant des loyers de marché, le loyer médian sur le territoire de Sète atteint 10,3 €/m².

La tendance à la stabilité des loyers déjà observée les années

précédentes, se prolonge pour l'année 2017. Elle s'explique à la fois par l'accroissement soutenu du parc locatif et la solvabilité limitée des locataires.

On retiendra aussi l'accroissement du parc locatif, tiré par le dispositif «Pinel» en faveur de l'investissement locatif qui contribue à l'accroissement de l'offre, en particulier pour les logements d'une à trois pièces. Le parc locatif privé représente désormais 29 % des résidences principales mais réparti inégalement sur le territoire.

Une particularité du marché de l'agglomération Sétoise, est le niveau relativement bas des loyers des logements d'une pièce (11,9 €/m²) et à l'inverse le niveau élevé des loyers des 4 pièces (9,5 €/m²).



10,0 €/m²

Niveau de loyer 2017



10,3 €/m²

Niveau de loyer des nouveaux emménagés (loyer de marché)



± 0 %

Evolution des loyers à la relocation en 2016



34 jours

Délai de relocation en 2016

MÉTHODOLOGIE

Partenariat et transparence

L'observatoire local des loyers de Sète agglomération méditerranéenne fait partie du réseau national des observatoires des loyers, initié depuis 2014 par le Ministère du logement, Sète agglomération méditerranéenne et les services de l'Etat ont confié sa création et sa mise en œuvre à l'ADIL de l'Hérault.

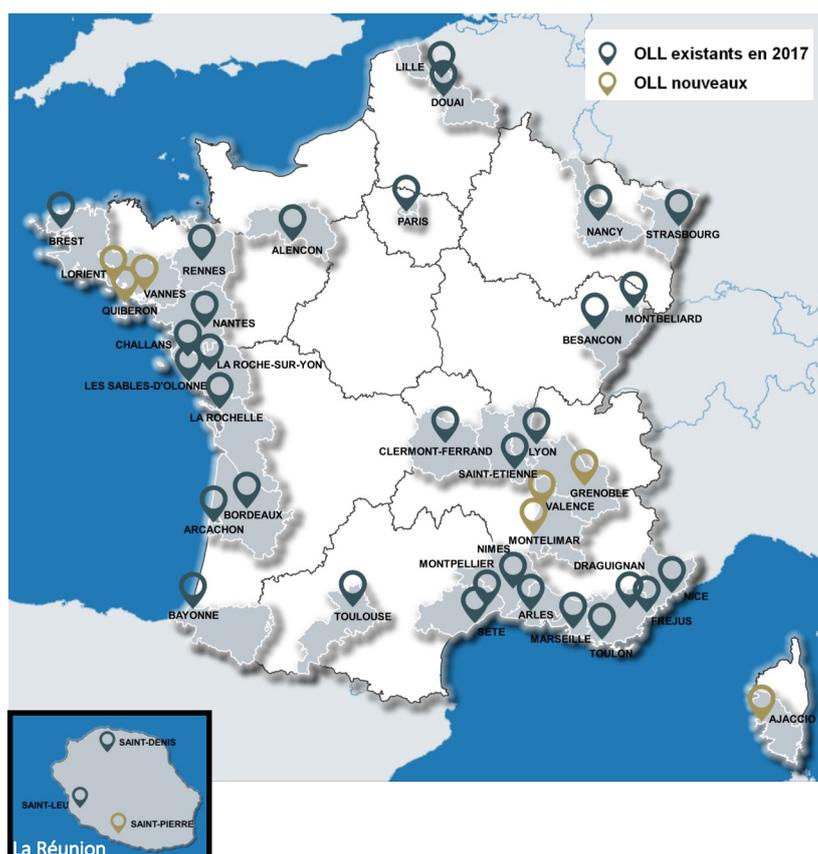
Les Observatoires Locaux des Loyers (OLL) suivent une méthodologie unique pour produire des résultats fiables et comparables répondant au mieux aux questions soulevées par leurs partenaires locaux. Ces prescriptions méthodologiques sont établies par un comité scientifique national indépendant, garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement.

En 2018, le réseau comprend 28 observatoires sur 48 territoires, couvrant 50 % du parc locatif privé national.

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé, à l'exception des logements des HLM, des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion. La collecte s'effectue auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès des 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 du locataire, etc).

L'observation porte sur le loyer mensuel hors charges ramené au mètre carré de surface habitable pour permettre des comparaisons. La surface retenue est donc la surface habitable.

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS



L'observatoire ne mesure pas la dépense logement des locataires même si les provisions pour charges sont collectées lors de l'enquête pour vérifier que le loyer fourni est bien hors charges.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'ADIL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). 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.

Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations, sont présentés dans ce document.

Des observatoires ancrés localement, mobilisant les acteurs du territoire

Cet observatoire est un outil de connaissance du marché locatif privé nécessaire au pilotage local des politiques publiques de l'habitat. Il s'inscrit dans une démarche partenariale et réunit, au sein de son comité de pilotage, outre les représentants de l'Etat et de Sète agglomération méditerranéenne qui en assurent conjointement la présidence, les représentants des propriétaires bailleurs et des locataires, ainsi que les Fédérations des professionnels de l'immobilier et de la promotion immobilière.

L'enquête sur Sète agglomération méditerranéenne

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 3 053 logements locatifs privés, dont 317 en gestion directe et 2 736 en gestion déléguée à un professionnel.



PÉRIMETRE ET ZONAGES

Une approche iso-loyer

L'observatoire local des loyers comprend les 14 communes de Sète agglomération méditerranéenne.

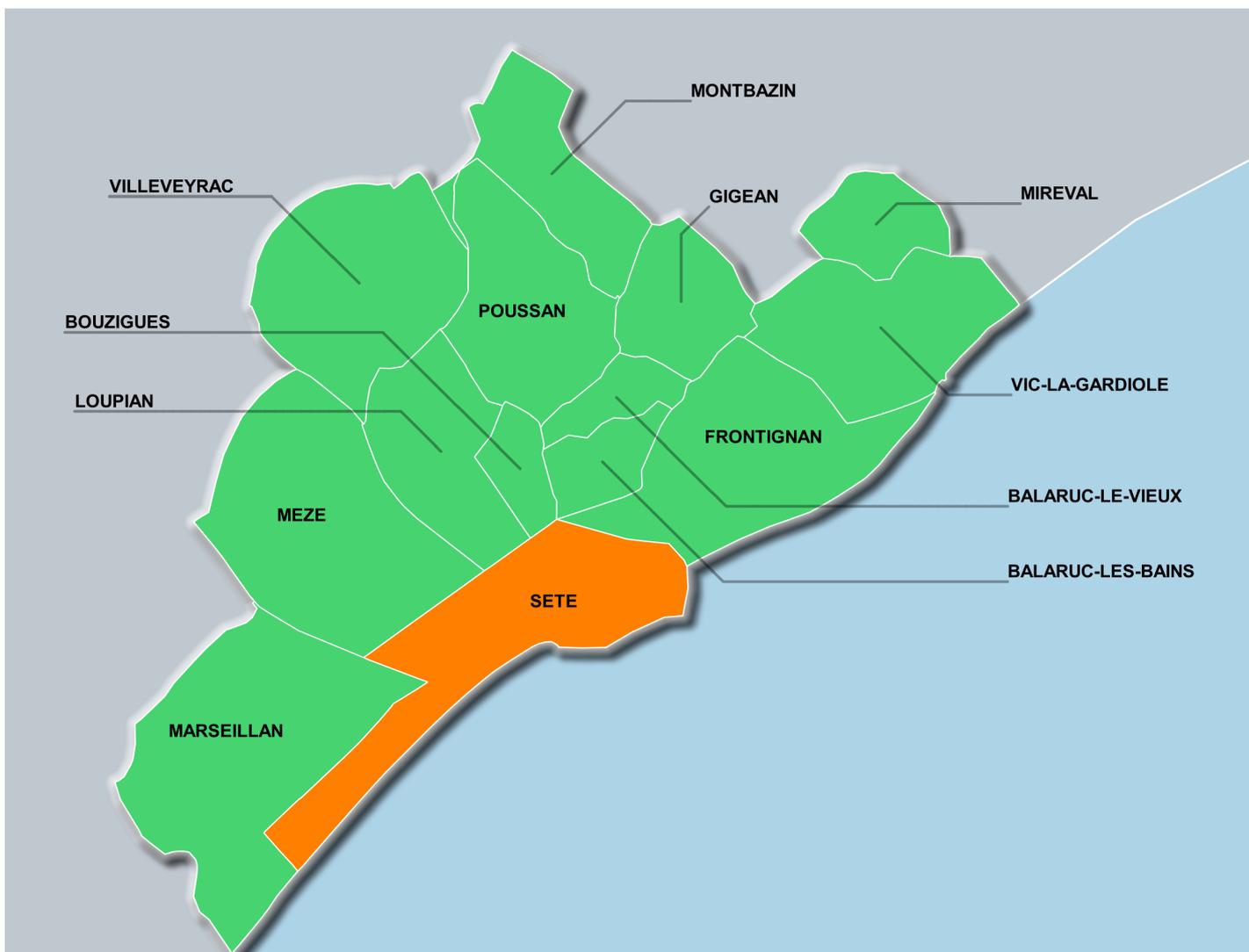
2 zones de prix sont retenues :

- Sète
- La périphérie : 13 communes

Le choix du zonage est essentiel. Selon l'importance du parc locatif, le territoire observé est découpé en plusieurs zones. Ces zones doivent être homogènes en termes de niveau de loyers, toutes choses égales par ailleurs.

Il s'agit rarement de zones administratives préexistantes, (périmètre ou zones de P.L.H., zones d'habitat social...). Celles-ci sont conçues spécialement pour l'observation des loyers privés. Une même zone peut être constituée de secteurs non contigus.

PÉRIMETRE ET ZONES D'OBSERVATION DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Caractéristiques et évolutions

Le territoire de Sète agglomération méditerranéenne compte actuellement 16 000 logements locatifs privés avec une progression de 344 logements par an, soit un rythme élevé de + 2,2 % par an. La promotion immobilière tient une place centrale dans cette dynamique. 69 % des ventes de logements neufs sont acquises par des investisseurs.

Actuellement, les logements locatifs privés représentent 29 % des résidences principales ; cette part tend à progresser.

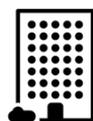
Ce parc répond aux besoins des ménages en phase de changement professionnel ou personnel. Les jeunes ménages (de moins de 40 ans) représentent 1/3 des locataires. Ces changements de vie se traduisent par des durées d'occupation plus courtes et par conséquent, des emménagements/déménagements fréquents. A Sète agglomération méditerranéenne, 2 nouveaux emménagements sur 3 s'installent dans le parc locatif privé.

Les chiffres clés du territoire

Le parc locatif privé



16 704
logements



76 %
en logement collectif



29 %
des résidences principales

L'offre



2,2 %/an
l'accroissement annuel
du parc locatif privé



214
logements neufs vendus
dans le cadre d'un
investissement locatif en
2017



37 %
du parc construit entre
1946 et 1990

La demande



47 %
des occupants sont des
personnes seules



63 %
des emménagements de
l'année s'installent dans
un logement locatif privé
(vide ou meublé)



14 659 €/an/uc
revenu médian des
locataires (parc public &
privé) par unité de
consommation
*périmètre de l'ancienne
intercommunalité :
CA du Bas de Thau

sources :

- [1] INSEE, RP, fichier détail logement, 2009, 2014
- [2] INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2014
- [3] Cabinet d'études ADEQUATION, 2017

RÉPARTITION DU PARC

A Sète, plus d'une résidence principale sur trois est en locatif privé ; cette proportion est même supérieure dans les secteurs situés à l'Est de la ville :

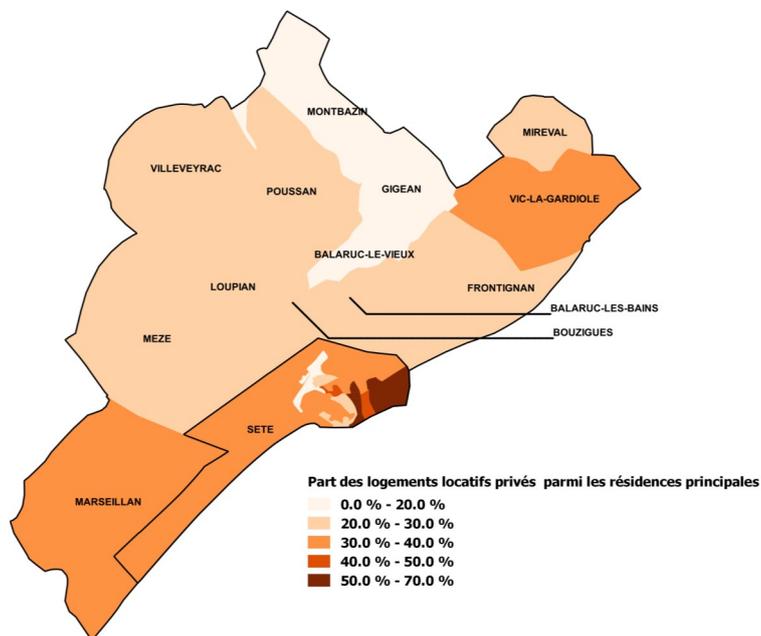
- ⇒ La zone portuaire (63 %),
- ⇒ Ile Sud (47 %),
- ⇒ La Marine (55 %),
- ⇒ Château vert (42%)

En périphérie de Sète, les ménages sont majoritairement propriétaires. Le parc locatif ne représente qu'un logement sur quatre, voire moins d'un logement sur cinq sur les communes de Montbazin, Gigean et Balaruc-Le-Vieux. Cependant, deux communes se distinguent et atteignent les 30 % :

- ⇒ Marseillan (30 %),
- ⇒ Vic La Gardiole (32 %)

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS PARMIS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2009-2014



STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014

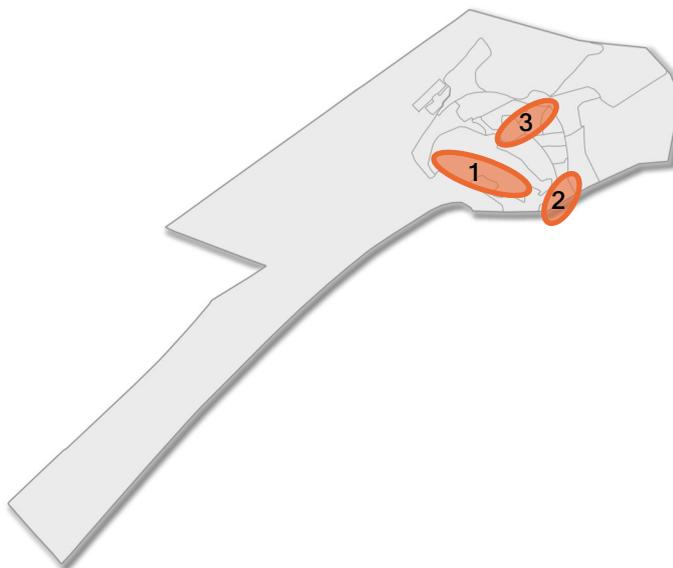
Zones	Nombre de logements locatifs privés	Part des logements locatifs privés loués vide	Part des logements locatifs privés loués meublés	Part des logements locatifs HLM	Part des logements propriétaires occupants
Sète	8 349	35%	2%	14%	47%
Périphérie	8 355	23%	1%	7%	66%
Total périmètre	16 704	28%	1%	10%	58%

ÉVOLUTION DE L'OFFRE LOCATIVE PAR ZONE

Le parc locatif privé des 10 dernières années sur Sète agglomération méditerranée a progressé rapidement, toutefois moins sur Sète que dans les autres communes de l'agglomération.

A Sète, le développement de ce parc s'est concentré schématiquement sur trois zones :

- (1) A l'ouest du secteur Mont Saint Clair / Jean Vilar
- (2) La marine
- (3) Château vert



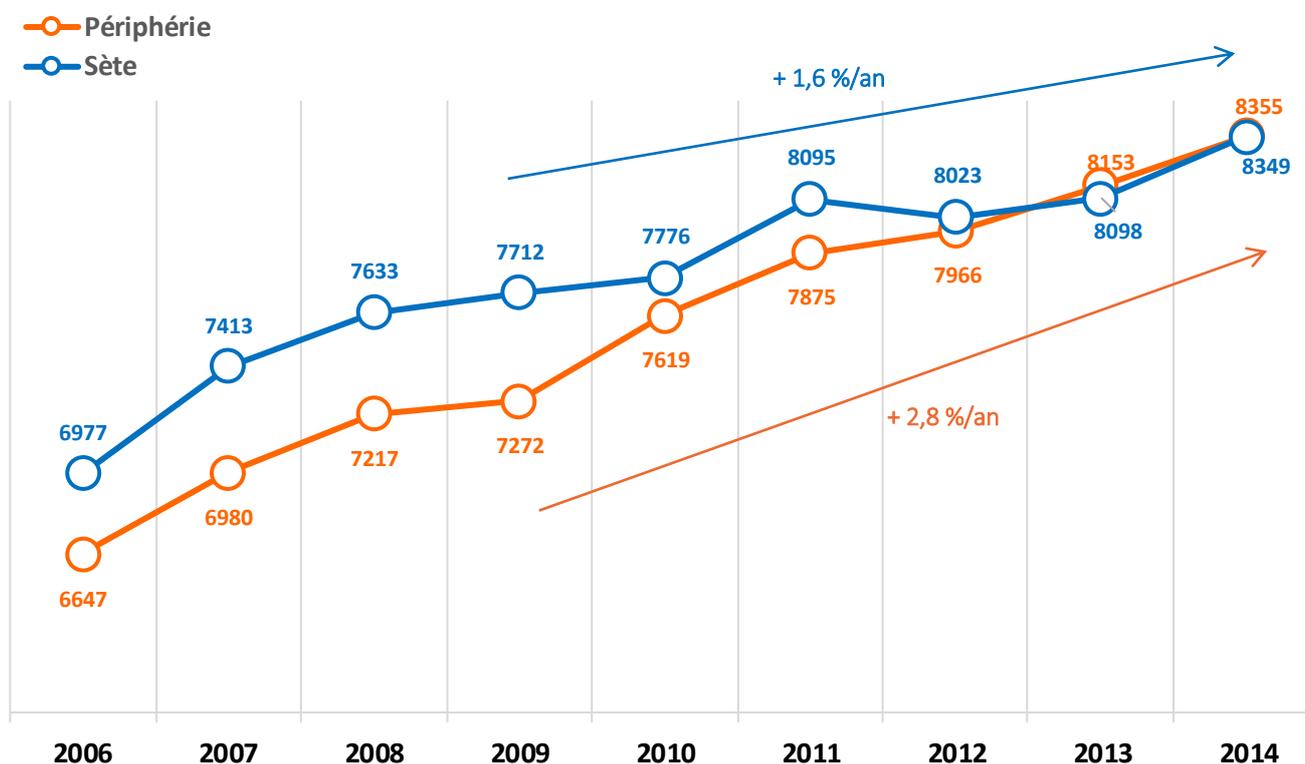
En périphérie, dans quatre communes, le parc locatif privé s'est accru de +5,0 %/an :

- ⇒ Balaruc Le Vieux ,
- ⇒ Gigean,
- ⇒ Mireval,
- ⇒ Poussan.

Les dernières données disponibles de l'INSEE montrent qu'en 2014 le parc locatif privé se répartit par moitié entre Sète et les autres communes du territoire.

HISTORIQUE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2006 à 2014



ÉVOLUTION DE L'OFFRE LOCATIVE PAR TYPOLOGIE

Autant sur Sète qu'en périphérie, le parc locatif privé s'est fortement développé sur les logements d'une à trois pièces. Ces typologies correspondent à la fois :

- ⇒ au budget des investisseurs,
- ⇒ au plafond fiscal du prix d'achat de 300 000 € (plafond utilisé dans le calcul de la réduction d'impôt d'un dispositif d'investissement locatif).
- ⇒ et au profil de la demande locative composée majoritairement de petits ménages.

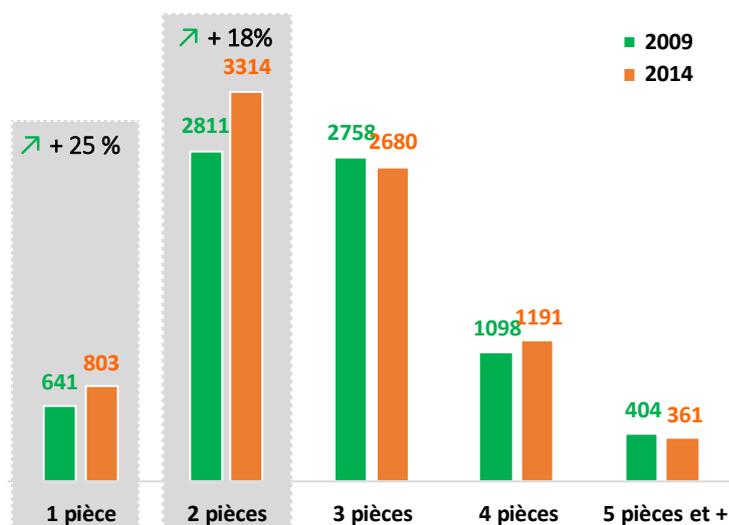
Les logements de 4 pièces et + n'ont que très faiblement progressé. Sur la catégorie des très grands logements à Sète (5 pièces et +), nous constatons que l'offre a diminué d'une quarantaine de logements en 5 ans.

En périphérie, l'offre des 1 à 3 pièces, principalement en habitat collectif, a progressé de 18 %. En 2009, 56 % du parc locatif privé était en collectif, contre 58 % en 2014.

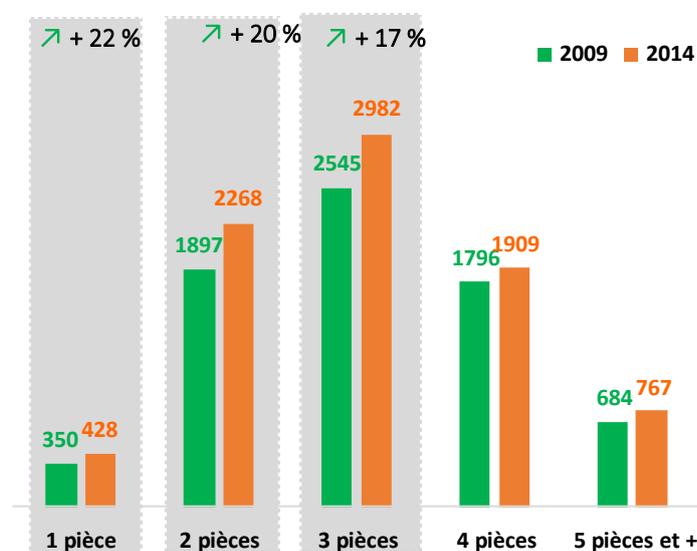
ÉVOLUTION DES TYPOLOGIES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2009 - 2014

⇒ SÈTE



⇒ PÉRIPHÉRIE



LE PROFIL DES LOCATAIRES

Être locataire du parc privé dans le territoire de Sète agglomération méditerranéenne, quelles spécificités ?

Jeune. Les locataires sont relativement plus jeunes que les autres statuts d'occupation : plus d'un locataire sur trois est âgé de moins de 40 ans. Cette particularité est encore plus marquée si nous isolons la périphérie.

- ⇒ Périphérie, 40 % ont moins de 40 ans
- ⇒ Sète, 33 %

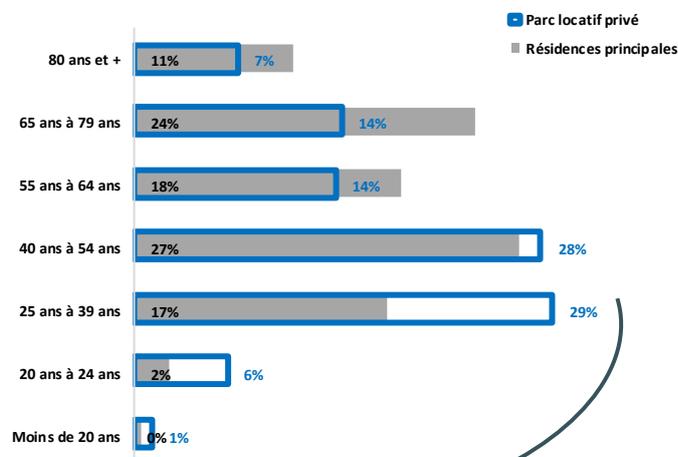
Actif. 64 % des locataires du parc privé sont actifs, ayant un emploi (50 %) et chômeurs (14 %).

Précaire. Si un locataire sur deux a un emploi, leur situation est plus souvent précaire (CDD, intérim, emploi aidé,...). On remarque aussi une plus forte proportion de personnes sans emploi (chômeurs).

PROFIL DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

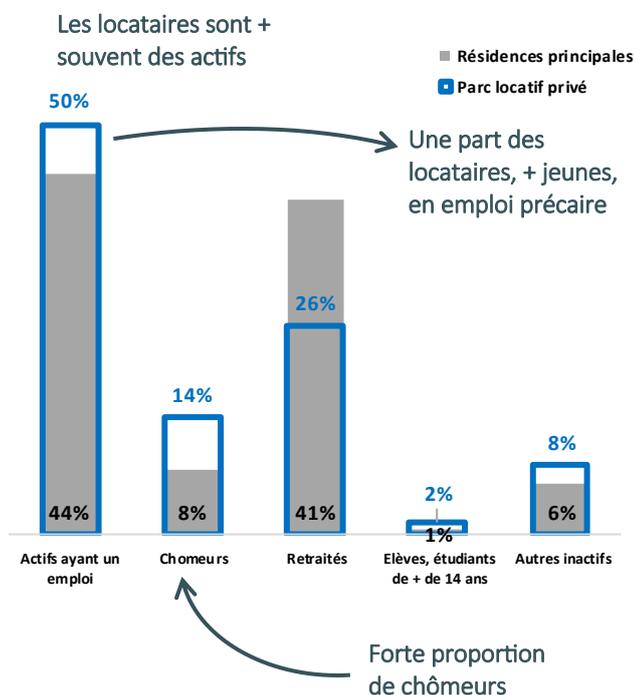
source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014

⇒ L'ÂGE

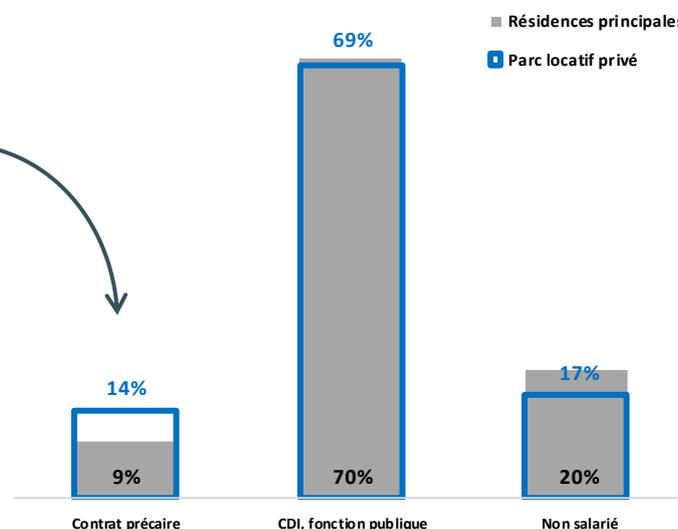


36 % des locataires du parc privé ont moins de 40 ans

⇒ TYPE D'ACTIVITÉ DES LOCATAIRES



⇒ LES CONDITIONS D'EMPLOI



SOLVABILITÉ & ACCÈS AU PARC LOCATIF PRIVÉ

Accéder à un logement locatif privé, suppose de disposer d'un revenu au moins égal à trois fois le montant du loyer + charges. Que le propriétaire-bailleur souscrive à une GLI (garantie loyers impayés) ou choisisse un garant, ce critère assurantiel minimal est appliqué. Ce seuil de solvabilité sélectionne les candidats locataires et diminue les risques liés aux loyers impayés. **Il convient toutefois d'évaluer la part des ménages ayant des difficultés d'accès au parc locatif privé faute de satisfaire ce critère.**

=> Tous types de ménages confondus, on peut estimer à 20 % ceux n'ayant pas accès à un logement locatif adapté à la taille de la famille. En outre, les personnes seules auront plus de difficultés que les familles nombreuses.

Pour exemple, nous prendrons deux types de ménages avec une typologie de logement adapté à minima :
 Pour une personne seule => accéder à un studio/T1.
 Pour un couple + 1 enfant => accéder à un appartement de 3 pièces.

30 % des personnes seules auront de grandes difficultés à se loger dans le parc locatif privé (rectangle rouge). Ces ménages disposent de moins de 14 000 €/an de revenus disponibles.

A l'inverse (bleu et vert), 50 % des personnes seules ont accès à une très large part de l'offre locative du marché en studio et T1.

20 % des couples avec un enfant accéderont difficilement à un T3 ou devront se loger dans un logement de taille inférieure et moins cher. Il s'agit de ménages aux revenus disponibles inférieurs à 23 500 €/an.

A partir de 31 000 €/an de revenu, les ménages peuvent accéder à la majeure partie de l'offre en T3, soit 60 % des ménages « couple avec un enfant ».

Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : Contribution Sociale Généralisée (CSG), Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

Les aides locales (prestations versées par les mairies, associations, etc...) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible

CAPACITÉ D'ACCÈS AU PARC LOCATIF PRIVÉ DES HABITANTS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

source : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2014

Légende

Accès à 90 % ou + du parc locatif privé

Accès à 75 % du parc locatif privé

Accès à 50 % du parc locatif privé

Accès à 25 % du parc locatif privé

Accès à 10 % du parc locatif privé

Accès à une part infime du parc locatif privé

Accès à la quasi-totalité du parc

Accès impossible au parc



=> ACCES D'UNE PERSONNE SEULE DANS UN STUDIO/T1

9e décile (€)	33 297 €
8e décile (€)	26 615 €
7e décile (€)	22 663 €
6e décile (€)	19 898 €
Médiane (€)	17 710 €
4e décile (€)	15 934 €
3e décile (€)	13 965 €
2e décile (€)	11 887 €
1er décile (€)	8 742 €



=> ACCES D'UN COUPLE ET UN ENFANT DANS UN T3

9e décile (€)	57 947 €
8e décile (€)	47 683 €
7e décile (€)	41 894 €
6e décile (€)	37 719 €
Médiane (€)	34 162 €
4e décile (€)	30 898 €
3e décile (€)	27 550 €
2e décile (€)	23 407 €
1er décile (€)	18 157 €



LA MOBILITÉ

L'accueil des nouveaux emménagés : une fonction essentielle du parc privé.

63 % des nouveaux emménagés ont choisi un logement locatif privé, dont 5 % en meublé.

Le turn-over au sein du parc locatif privé est nettement plus important que pour les autres statuts d'occupation :

⇒ 22 % des logements locatifs privés vides sont loués ou reloués dans l'année,

⇒ 36 % pour les meublés,

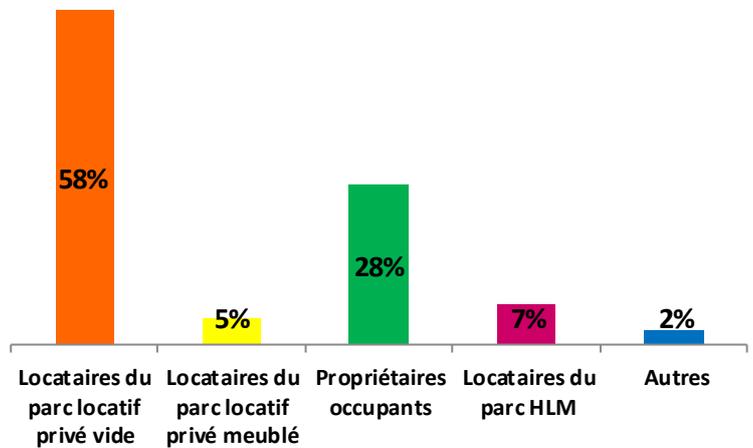
Et à l'inverse :

⇒ 5 % pour les propriétaires occupants,

⇒ 8 % dans le parc social.

LE STATUT D'OCCUPATION DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014



TAUX D'EMMENAGEMENT DANS LES DIFFÉRENTS PARCS

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014



Locataires du parc locatif privé vide



Locataires du parc locatif privé meublé



Propriétaires occupants



Locataires du parc HLM

LES NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE EN 2017

Comparatif

En comparaison avec les résultats nationaux, les niveaux de loyers de Sète agglomération méditerranéenne sont dans la moyenne des agglomérations de taille comparable.

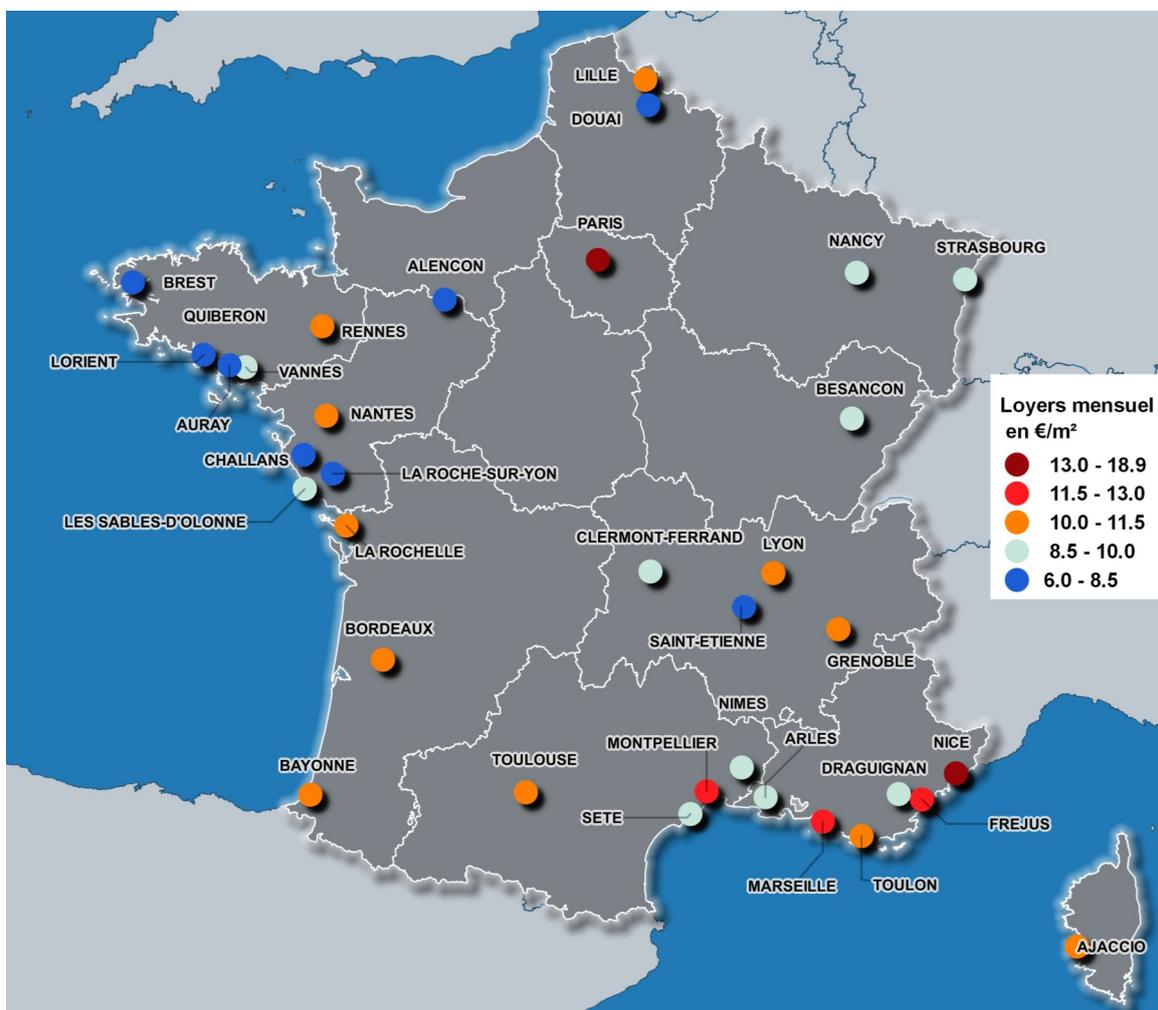
Toutefois, au delà de ce classement, c'est l'inadéquation des niveaux de loyers par rapport aux revenus des habitants qui reste marquante.

On note également au delà du loyer médian de l'ensemble du parc locatif privé observé par les OLL, le niveau bas des loyers de studios et 1 pièces (11,9 €/m²) et à l'opposé le niveau plutôt élevé des 4 pièces.

NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS

Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2017-2016

⇒ ENSEMBLE DES LOGEMENTS



⇒ UNE PIÈCE

Paris intra-muros	26,5 €
Agglomération de Paris (hors Paris)	20,2 €
Nice	17,1 €
Fréjus	16,8 €
Montpellier	16,3 €
Marseille	15,8 €
Lille	15,6 €
La Rochelle	15,1 €
Bordeaux	15,1 €
Le Port (La Réunion)	15,1 €
Lyon	15,2 €
Toulon	14,9 €
Rennes	14,8 €
Toulouse	14,8 €
Ajaccio	14,7 €
Grenoble	14,5 €
Strasbourg	14,2 €
Arcachon	14,0 €
Nantes	13,4 €
Arles	13,2 €
Saint Denis (La Réunion)	13,1 €
Draguignan	13,0 €
Les Sables d'Olonne	12,8 €
Saint Pierre (La Réunion)	12,8 €
Nîmes	12,4 €
Brest	12,4 €
Nancy	12,4 €
Clermont-Ferrand	12,3 €
Douai	12,2 €
Challans	12,1 €
Lorient	12,0 €
Besançon	12,0 €
Sète	11,9 €
La Roche sur Yon	11,8 €
Vannes	11,0 €
Alençon	10,9 €
Saint Etienne	7,6 €

⇒ DEUX PIÈCES

Paris intra-muros	23,4 €
Agglomération de Paris (hors Paris)	16,7 €
Nice	14,0 €
Fréjus	14,0 €
Marseille	13,4 €
Montpellier	12,5 €
Lyon	12,5 €
Ajaccio	12,5 €
La Rochelle	12,4 €
Le Port (La Réunion)	12,4 €
Toulon	12,4 €
Lille	12,3 €
Bordeaux	11,8 €
Grenoble	11,8 €
Arcachon	11,8 €
Toulouse	11,4 €
Nantes	11,2 €
Sète	11,1 €
Arles	11,0 €
Rennes	10,9 €
Saint Denis (La Réunion)	10,9 €
Strasbourg	10,8 €
Draguignan	10,6 €
Saint Pierre (La Réunion)	10,6 €
Les Sables d'Olonne	10,5 €
Nîmes	10,2 €
Douai	10,0 €
Besançon	9,9 €
Challans	9,8 €
Auray	9,8 €
Clermont-Ferrand	9,7 €
Nancy	9,6 €
Lorient	9,6 €
Vannes	9,3 €
Brest	9,1 €
Montbéliard	9,1 €
La Roche sur Yon	9,0 €
Alençon	8,8 €
Saint Etienne	6,8 €

⇒ TROIS PIÈCES

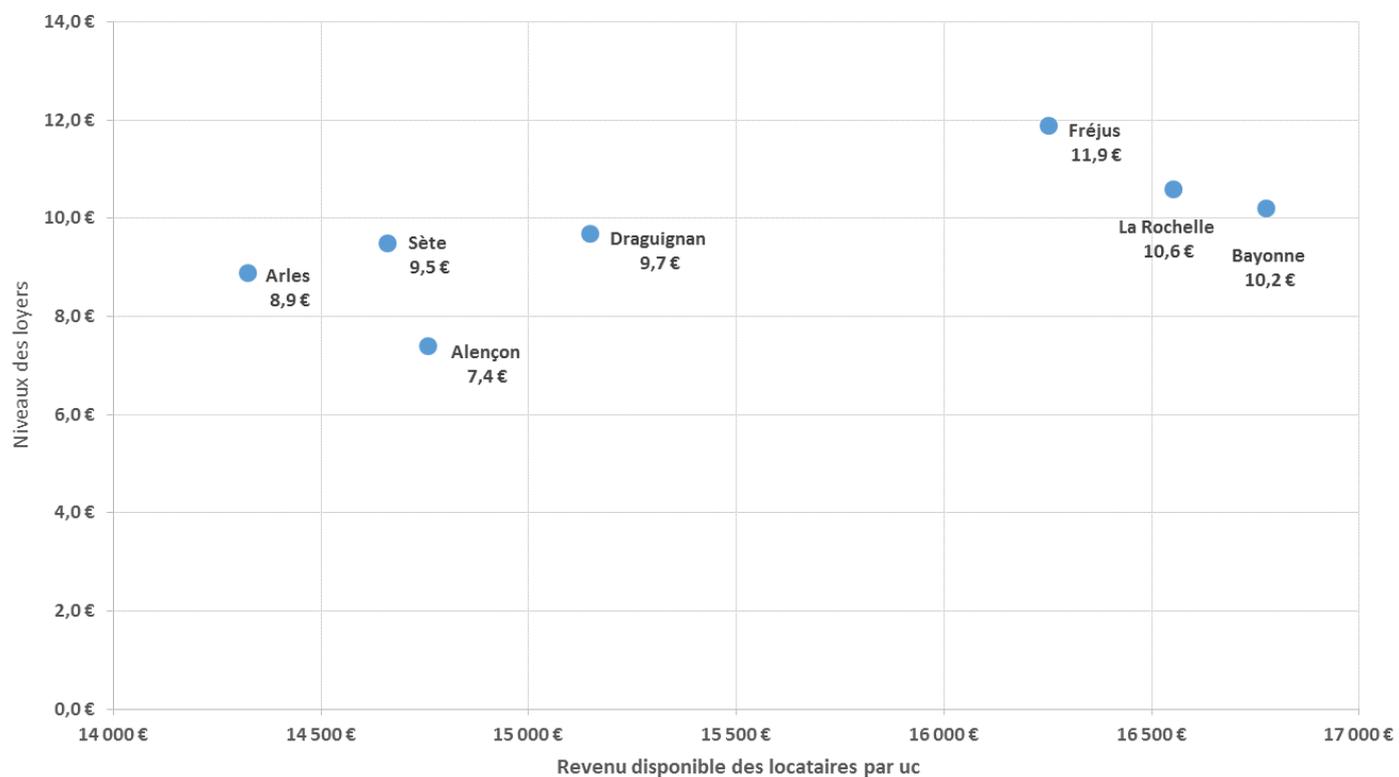
Paris intra-muros	21,7 €
Agglomération de Paris (hors Paris)	14,7 €
Nice	12,0 €
Fréjus	11,9 €
Marseille	11,2 €
Montpellier	10,7 €
Le Port (La Réunion)	10,7 €
Toulon	10,7 €
Lyon	10,6 €
La Rochelle	10,6 €
Arcachon	10,5 €
Ajaccio	10,4 €
Bordeaux	10,3 €
Grenoble	10,3 €
Lille	10,2 €
Toulouse	9,8 €
Nantes	9,8 €
Saint Denis (La Réunion)	9,7 €
Draguignan	9,7 €
Sète	9,5 €
Rennes	9,3 €
Saint Pierre (La Réunion)	9,3 €
Strasbourg	9,2 €
Arles	8,9 €
Les Sables d'Olonne	8,9 €
Nîmes	8,8 €
Besançon	8,5 €
Auray	8,5 €
Nancy	8,4 €
Vannes	8,4 €
Douai	8,3 €
Lorient	8,2 €
Challans	8,1 €
Clermont-Ferrand	8,0 €
La Roche sur Yon	7,9 €
Brest	7,8 €
Alençon	7,4 €
Montbéliard	7,3 €
Saint Etienne	6,4 €

⇒ QUATRE PIÈCES

Paris intra-muros	21,2 €
Agglomération de Paris (hors Paris)	13,2 €
Nice	11,1 €
Marseille	10,1 €
Fréjus	10,0 €
Toulon	10,0 €
Montpellier	9,9 €
Lyon	9,8 €
La Rochelle	9,7 €
Sète	9,5 €
Arcachon	9,4 €
Bordeaux	9,4 €
Grenoble	9,4 €
Ajaccio	9,3 €
Nantes	9,3 €
Saint Denis (La Réunion)	9,2 €
Le Port (La Réunion)	9,1 €
Toulouse	8,9 €
Draguignan	8,8 €
Arles	8,8 €
Lille	8,6 €
Rennes	8,5 €
Nîmes	8,3 €
Saint Pierre (La Réunion)	8,1 €
Strasbourg	8,1 €
Nancy	8,1 €
Les Sables d'Olonne	8,0 €
Auray	7,7 €
Vannes	7,7 €
Challans	7,5 €
Lorient	7,2 €
Clermont-Ferrand	7,2 €
Brest	7,2 €
Besançon	7,1 €
La Roche sur Yon	7,0 €
Douai	6,8 €
Alençon	6,7 €
Montbéliard	6,3 €

NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DES 3 PIÈCES DANS LES AGGLOMÉRATIONS COMPARABLES À SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2017-2016 / Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2014



LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ

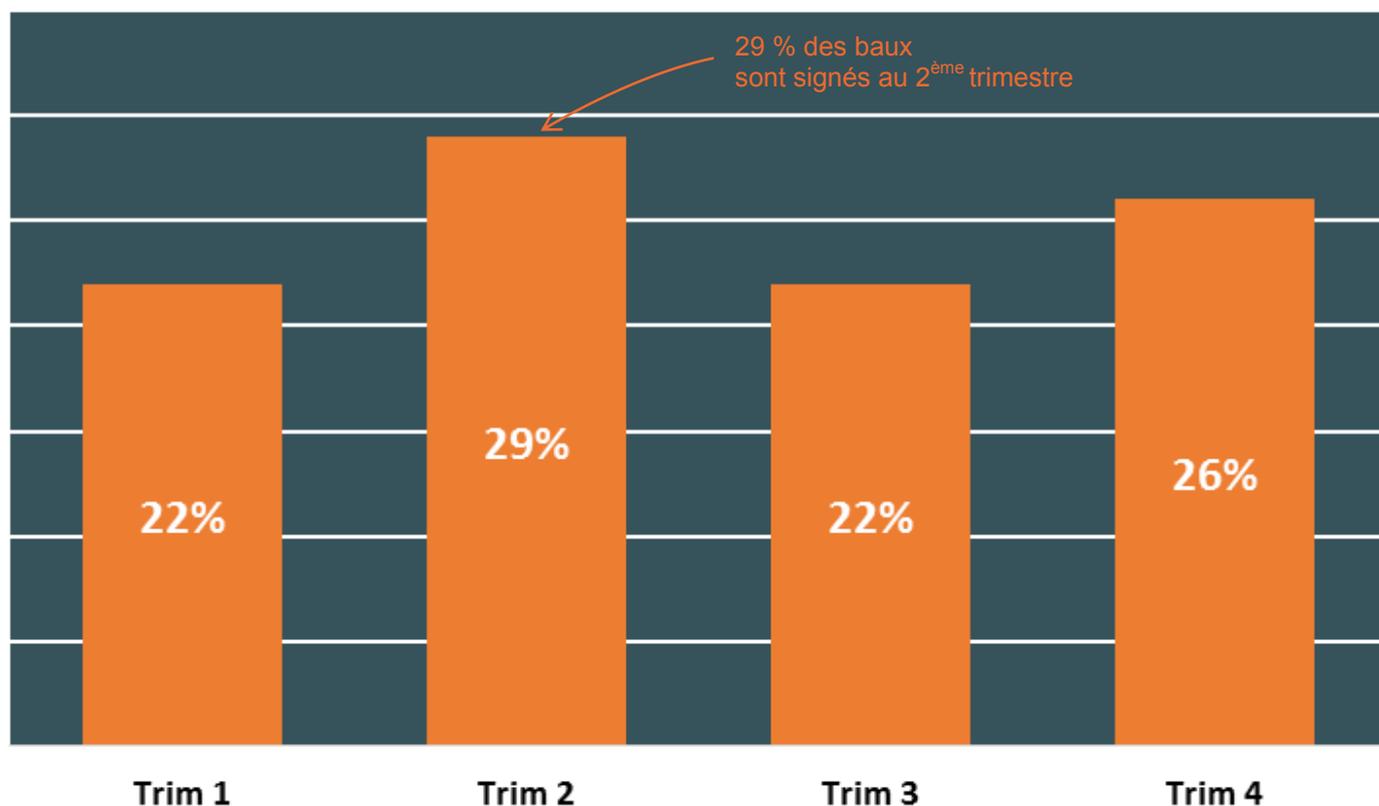
Situation, Evolution

L'activité du marché locatif privé du territoire de Sète agglomération méditerranéenne est répartie de façon assez régulière sur l'ensemble de l'année. On ne constate pas de saisonnalité marquée même si on observe un surcroît d'activité au cours du 2^{ème} trimestre. D'après les données de l'INSEE, 3 800 emménagements sont recensés annuellement dans le parc locatif privé de ce territoire.

SAISONNALITÉ DU MARCHÉ LOCATIF DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE EN 2016

⇒ LES NOUVEAUX ENTRANTS

source : OLL de Sète agglomération méditerranéenne, 2017 / Méthodologie ADIL34



La situation du marché locatif privé en 2016 :

A l'occasion d'un changement de locataire, les loyers n'évoluent pas (en moyenne). Pour les seuls logements reloués à la baisse, le montant du loyer a été diminué de 24 €. En revanche, pour les logements qui ont connu une hausse de leur loyer, l'augmentation a été de + 3 €.

Entre deux locataires, un logement reste vacant un mois (en valeur médiane) sur l'agglomération Sèteoise.

EVOLUTION ET DÉLAI DE RELOCATION EN 2016 SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

source : OLL due Sète agglomération méditerranée, 2017 / Méthodologie ADIL34



± 0 %

Evolution des loyers à la relocation en 2016



34 jours

Délai de relocation en 2016

Deux indicateurs comme baromètre de la santé du marché locatif privé

⇒ Evolution des loyers à la relocation

En cas de relocation, le montant du loyer est fixé librement. C'est donc lors du départ du locataire que le propriétaire ou le gestionnaire ajuste le loyer au marché. Toutefois, pour 29 communes de l'agglomération (au sens INSEE) de Montpellier (22 communes) et de Sète (7 communes), l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail, est plafonnée par décret annuel depuis le 1^{er} août 2012 (article 18 de la loi du 6 juillet 1989). Le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL.

⇒ Délai de relocation

Les difficultés rencontrées par les professionnels de l'immobilier pour louer ou relouer leurs logements, constituent également un autre indicateur de la tension du marché.

Le délai de relocation est le temps (en nombre de jours) durant lequel le logement reste vacant entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer.

La durée de vacance locative en 2016 se réduit et les loyers à la relocation se stabilisent. Le marché Sétois retrouve ses fondamentaux de 2011, à la veille d'une situation de suroffre...

... Retour sur le marché locatif Sétois de ces dernières années :

De 2009 à 2012, le dispositif Scellier a permis de stimuler l'offre locative neuve : Sur l'agglomération de Sète, 1435 logements neufs sont vendus à des investisseurs. Entre l'achat sur plan et la livraison du programme, 18 mois en moyenne sont nécessaires.

En 2012, cette alimentation de logements neufs a mis ce territoire en situation de suroffre et a eu pour effet d'allonger le délai de relocation, et de provoquer un ajustement des loyers à la baisse.

Cette situation se résorbe en 2013 et le marché se rééquilibre progressivement à partir de 2014.

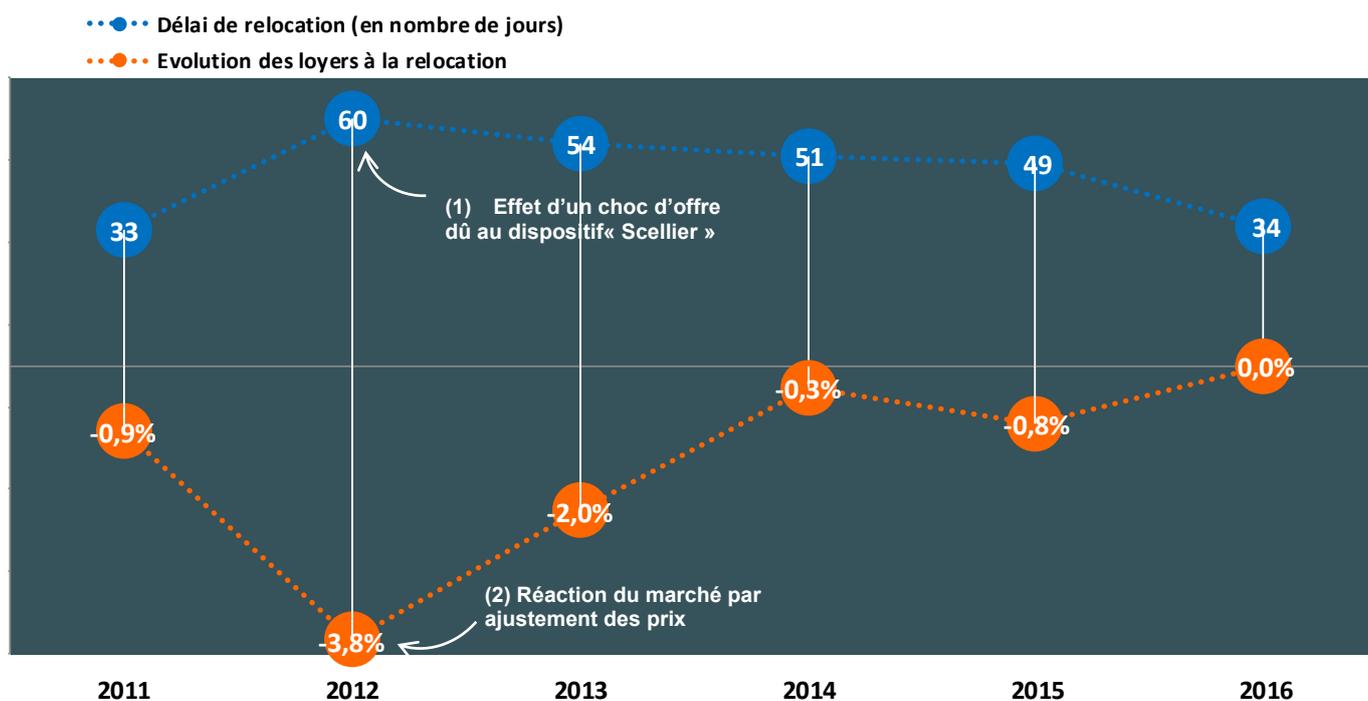
En 2015, le marché tend à retrouver sa situation initiale. Le dispositif « PINEL » entre en vigueur et attire de nombreux investisseurs.

En 2017, les premières livraisons en PINEL, qui ont débutées en 2016, ne semblent pas déstabiliser le marché Sétois.

LE MARCHÉ LOCATIF DE SÈTE DE 2010 À 2016

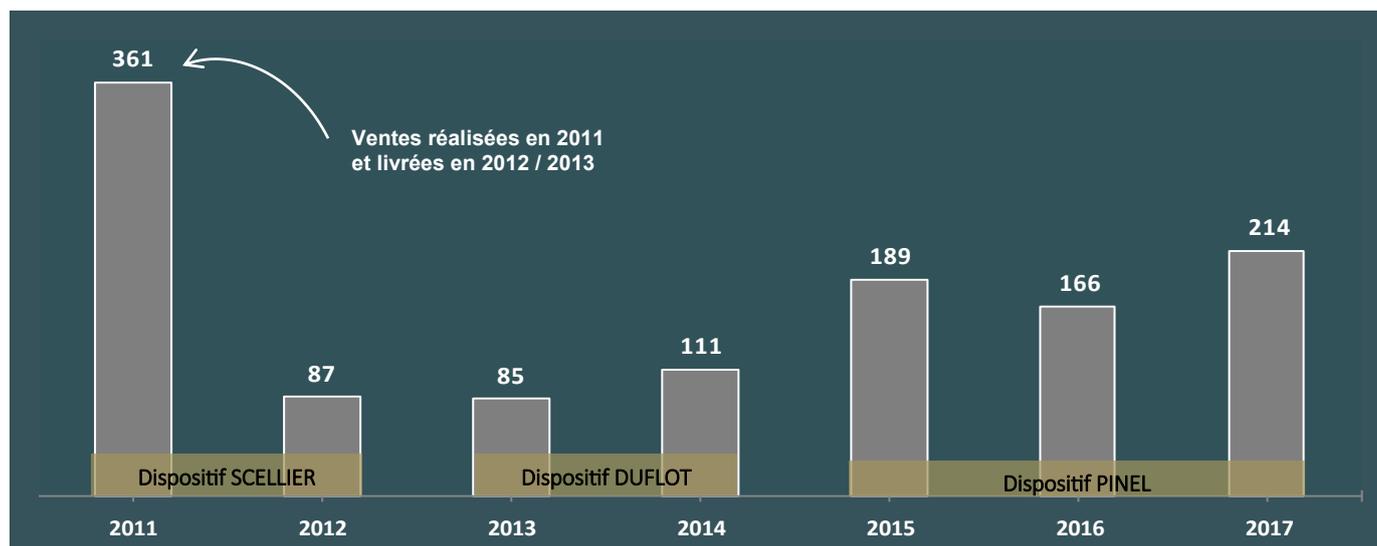
⇒ IMPACT DU DÉPART DU LOCATAIRE EN FONCTION DU TRIMESTRE

source : OLL de Sète agglomération méditerranée, 2017 / Méthodologie ADIL34



⇒ VENTES DE LOGEMENTS NEUFS À SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE À DESTINATION DES INVESTISSEURS

source : Cabinet d'études ADEQUATION



Une autre raison de la stabilité des loyers à la relocation est la faible évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). En effet, 7 communes de l'agglomération de Sète (au sens INSEE) se situent en territoire tendu : Balaruc-Bains, Balaruc-le-Vieux, Frontignan, Gigean, Montbazin, Poussan, Sète.

Dans ces communes, le loyer du nouveau bail ne peut excéder celui appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de la variation annuelle de l'IRL. Cet indice est donc un plafond légal, particulièrement bas en 2016 (+ 0,03 % en moyenne).

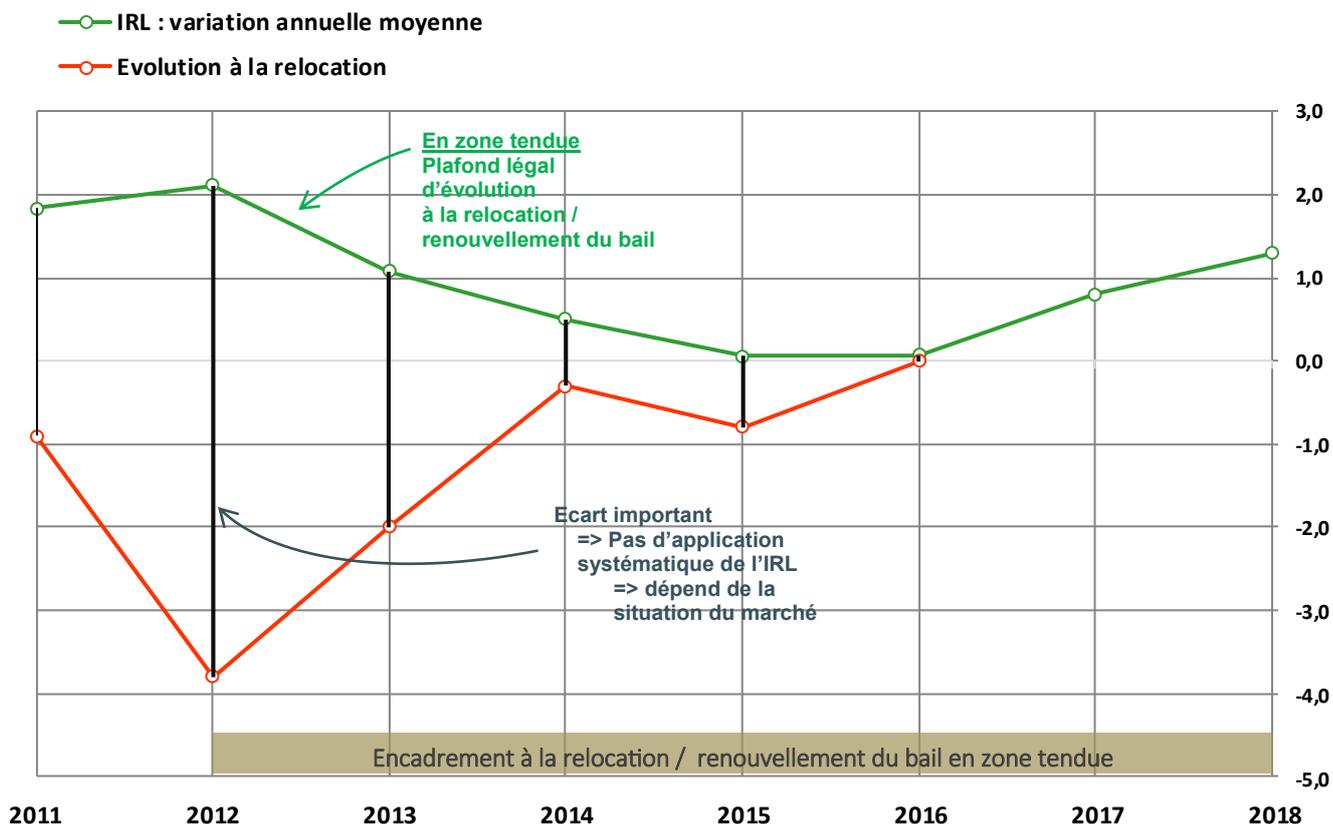
Nous constatons qu'à partir de 2017, l'IRL est reparti à la hausse. Les loyers à la relocation sont donc susceptibles d'évoluer à la hausse.

Toutefois, l'application de la variation de l'IRL est loin d'être systématique et dépend des conditions du marché. Pour le territoire de Sète, l'inconnu étant l'impact de l'offre en logement locatif neuf, et la capacité financière de la demande à absorber une hausse significative des prix de la location.

En revanche, une conséquence attendue concerne les locataires en place. Pour eux, la revalorisation annuelle des loyers est encadrée par l'évolution de l'IRL. Nous constatons que les gestionnaires l'appliquent systématiquement quelles que soient les conditions du marché ou le niveau de l'IRL. Dès lors, nous pouvons nous attendre à une hausse des loyers pour les locataires stables en 2017 et 2018.

VARIATION ANNUELLE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL) ET ÉVOLUTION À LA RELOCATION À SÈTE

sources : INSEE / OLL de Sète agglomération méditerranéenne, 2017, Méthodologie ADIL34



Des dynamiques de marché différentes sont observées selon la localisation du logement, de ses caractéristiques :

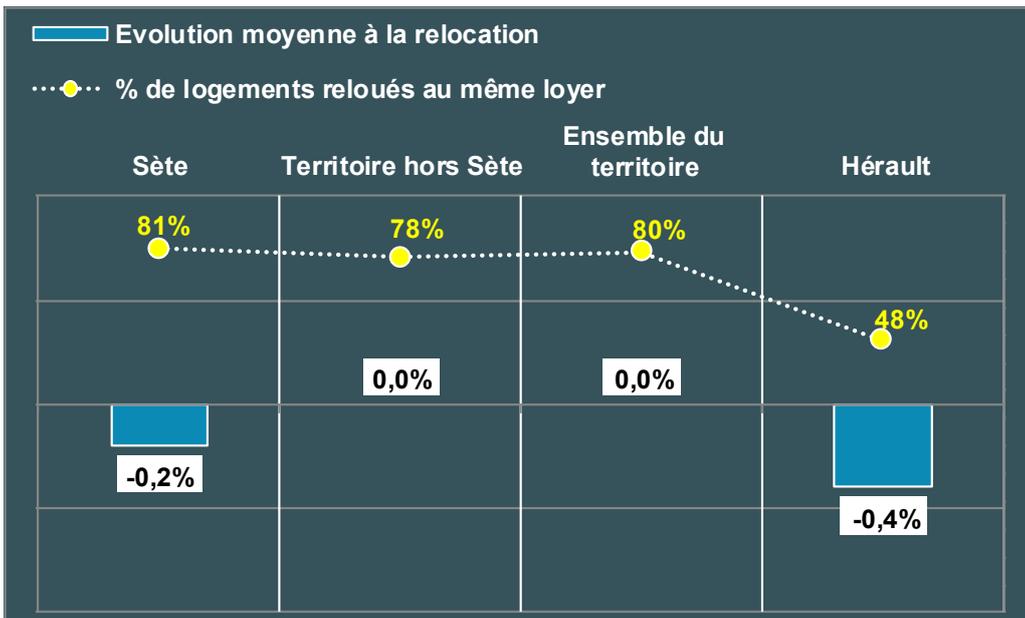
En périphérie, les logements se relouent rapidement. La durée médiane de vacance locative est de 24 jours et tombe à 17 jours pour les grands logements de 4 pièces et +.

A Sète en revanche, il faut compter 2 mois de vacance entre deux locataires. Le parc locatif récent se reloue plus facilement ; la vacance est de 1 mois et demi.

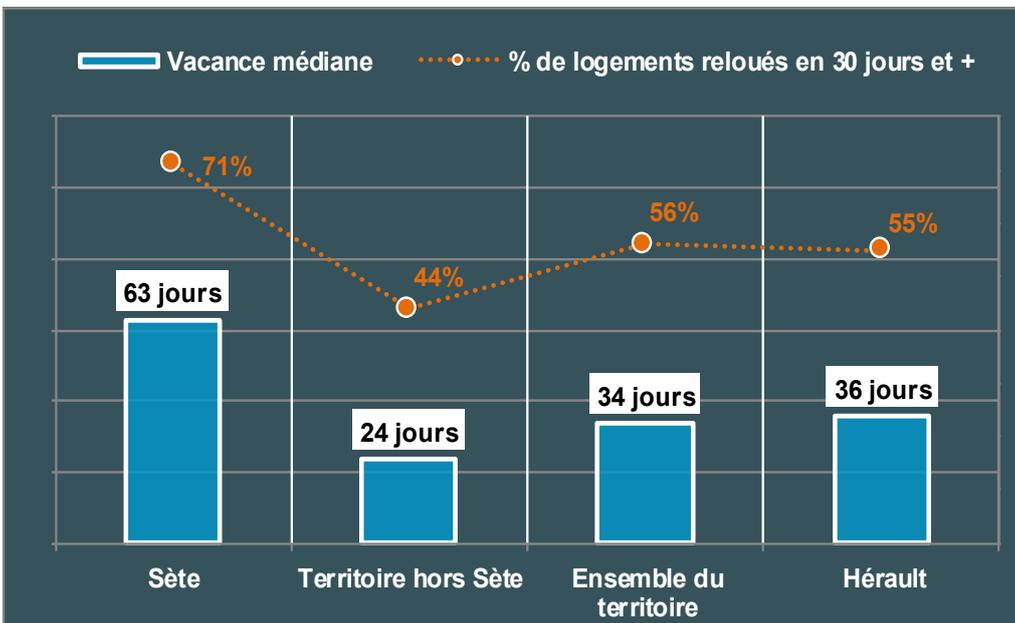
LE MARCHÉ LOCATIF LOCALISÉ AU SEIN DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE EN 2016

source : OLL de Sète agglomération méditerranéenne, 2017 / Méthodologie ADIL34

⇒ EVOLUTIONS DES LOYERS À LA RELOCATION



⇒ DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS (en nombre de jours)



⇒ CARACTERISTIQUE : TYPOLOGIE , EPOQUE DE CONSTRUCTION

EVOLUTIONS DES LOYERS À LA RELOCATION EN 2016

Caractéristiques		Sète	Périphérie
Nombre de pièces du logement	1 pièce	ns	ns
	2 pièces	0,3%	-0,1%
	3 pièces	0,2%	-0,4%
	4 pièces et +	ns	ns
Epoque de construction du bâtiment	Avant 1946	0,0%	ns
	1946 - 1999	0,0%	-0,1%
	2000 à aujourd'hui	-0,9%	-0,6%

LES DÉLAIS DE RELOCATION EN 2016 (en nombre de jours)

Caractéristiques		Sète	Périphérie
Nombre de pièces du logement	1 pièce	ns	ns
	2 pièces	64	30
	3 pièces	66	22
	4 pièces et +	ns	17
Epoque de construction du bâtiment	Avant 1946	66	ns
	1946 - 1999	61	16
	2000 à aujourd'hui	44	18

LES NIVEAUX DE LOYERS

Influence des caractéristiques

Plusieurs facteurs contribuent à la détermination du montant du loyer d'un logement, mais cinq critères sont particulièrement importants et en expliquent 80 % :

- la taille du logement (1 pièce, 2 pièces, ...)
- la date d'entrée du locataire
- la localisation
- le type d'habitat (immeuble collectif ou maison individuelle)
- l'époque de construction

Les chiffres clés du territoire

LOYERS DU STOCK

Loyers médians hors charges de l'ensemble des logements, quelle que soit la date d'entrée du locataire

	Sète	Périphérie	Oll
Maison	ns	9,9 €/m ² 789 € 85 m ²	9,9 €/m ² 805 € 85 m ²
Appartement	9,7 €/m ² 500 € 53 m ²	10,4 €/m ² 550 € 56 m ²	10,0 €/m ² 521 € 55 m ²
Ensemble	9,7 €/m ² 512 € 56 m ²	10,0 €/m ² 625 € 69 m ²	10,0 €/m ² 570 € 62 m ²

LOYERS DE MARCHÉ

Loyers médians hors charges des emménagés de l'année 2016. Comprend les logements qui ont été reloués en 2016 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2016 (1^{ère} location).

⇒ Montants de loyers demandés pour accéder, aujourd'hui, à un logement locatif privé

	Sète	Périphérie	Oll
Maison	ns	10,3 780 € 81 m ²	10,0 €/m ² 780 € 80 m ²
Appartement	10,0 490 € 50 m ²	10,9 520 € 50 m ²	10,4 €/m ² 500 € 50 m ²
Ensemble	10,0 €/m ² 495 € 50 m ²	10,6 €/m ² 615 € 61 m ²	10,3 €/m ² 550 € 58 m ²

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

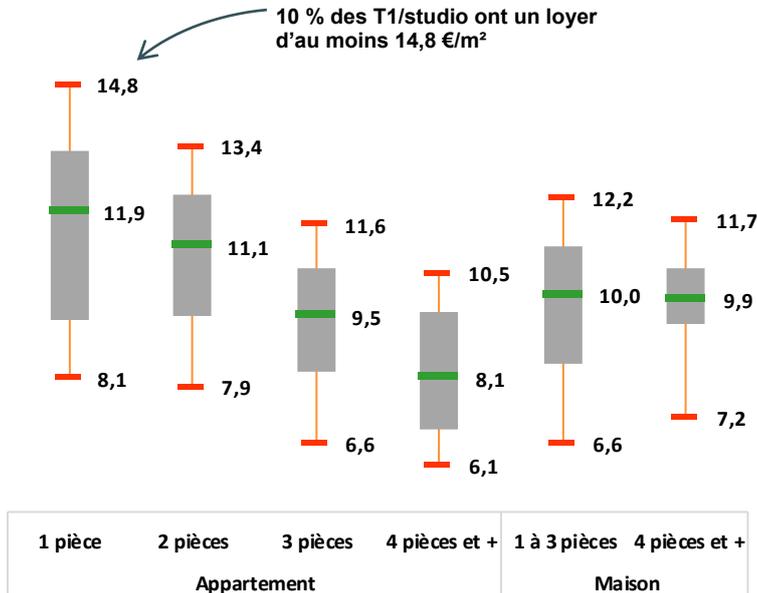
TYPOLOGIE

NIVEAUX ET DISPERSION DES LOYERS PAR TYPOLOGIE

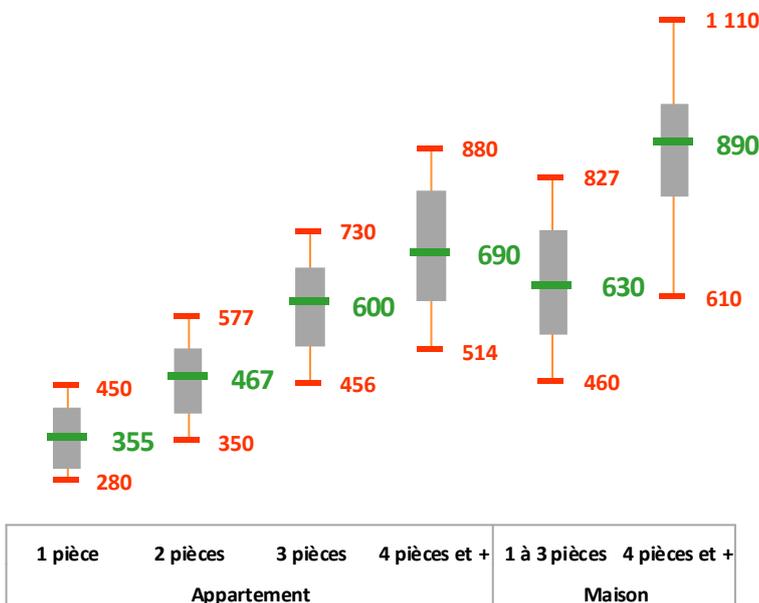
LOYERS DU STOCK / SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

⇒ EN € / M²



⇒ EN €



Structure des prix

Le niveau de loyer est influencé par la taille du logement (surface et nombre de pièces) mais aussi par le type d'habitat (Appartement / Maison).

Le niveau du loyer en euro du mètre carré est dégressif en fonction de la taille du logement : plus le logement est grand et plus le loyer surfacique diminue.

Niveaux de loyers à l'échelle de Sète agglomération méditerranéenne

Le loyer d'un T1 s'élève à 11,9 €/ m² alors que pour un T4 et +, le loyer est de 8,1 €/ m².

En loyer mensuel, un appartement d'une pièce se loue 335 € hors charges et le prix d'une pièce supplémentaire se situe entre 90 € et 130 € en moyenne.

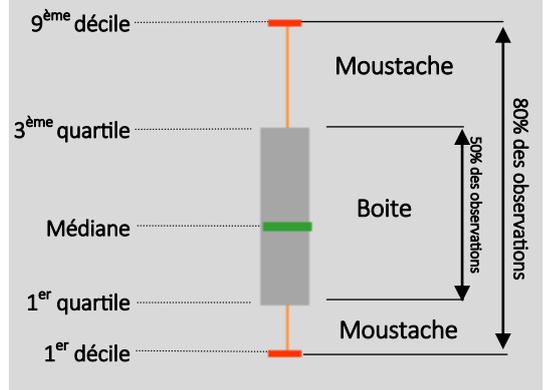
A typologie équivalente, le loyer d'une maison est plus élevé. Pour accéder à un logement individuel, il faut compter 200 € de loyer supplémentaire (4 pièces et +).

Dispersion

Autour du loyer médian (trait vert sur les graphiques), il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur. Cette diversité des niveaux de loyers observés sur un même territoire traduit l'hétérogénéité du parc.

Pour présenter cette diversité des loyers, la représentation traditionnelle est celle de la « boîte à moustaches ».

La boîte représente le degré de concentration des 50 % des loyers les plus proches de la médiane. Les moustaches illustrent le degré de dispersion de 80 % des loyers.



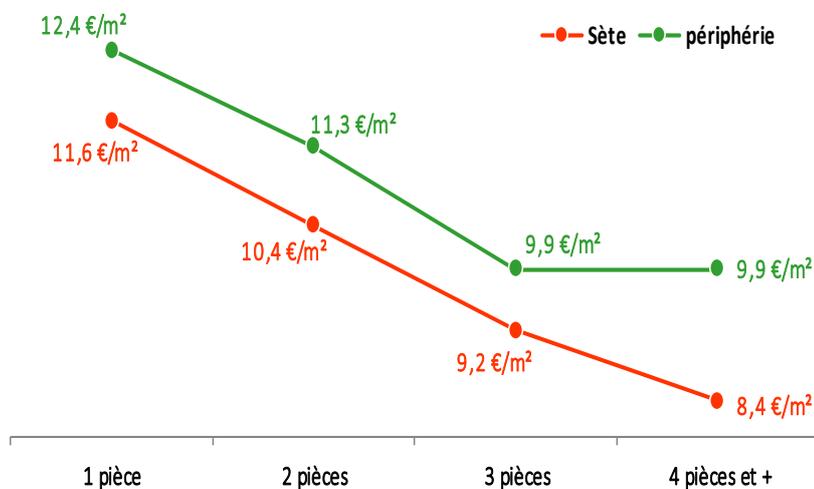
LOCALISATION

NIVEAUX DES LOYERS PAR LOCALISATION

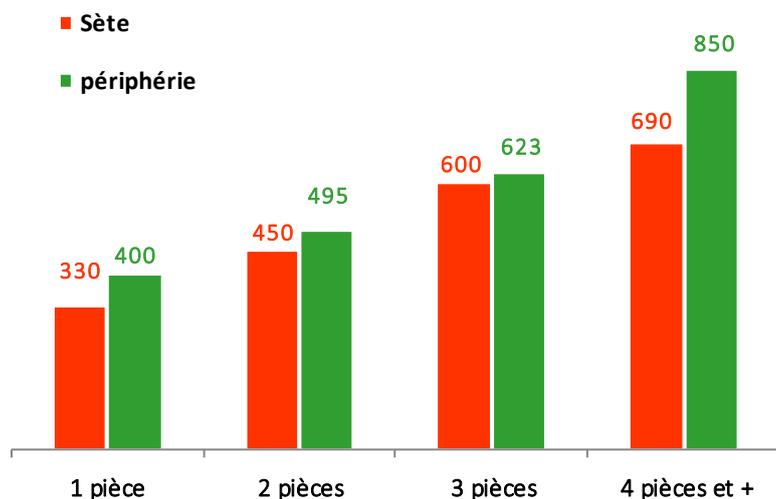
LOYERS DU STOCK

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

⇒ EN € / M²



⇒ EN €



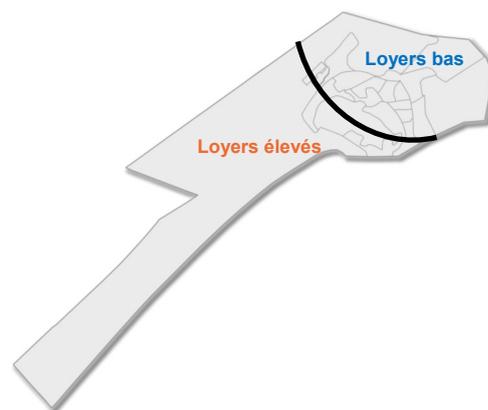
Impact de la localisation

Les loyers à Sète sont assez nettement moins élevés que ceux pratiqués en périphérie, autant en euros mensuels qu'en euros par mètre carré.

Quartiers de Sète par typologie

Les représentations cartographiques suivantes projettent les niveaux de loyers de chaque logement de Sète. Cette représentation statistique, par interpolation de points, forme des zones de prix.

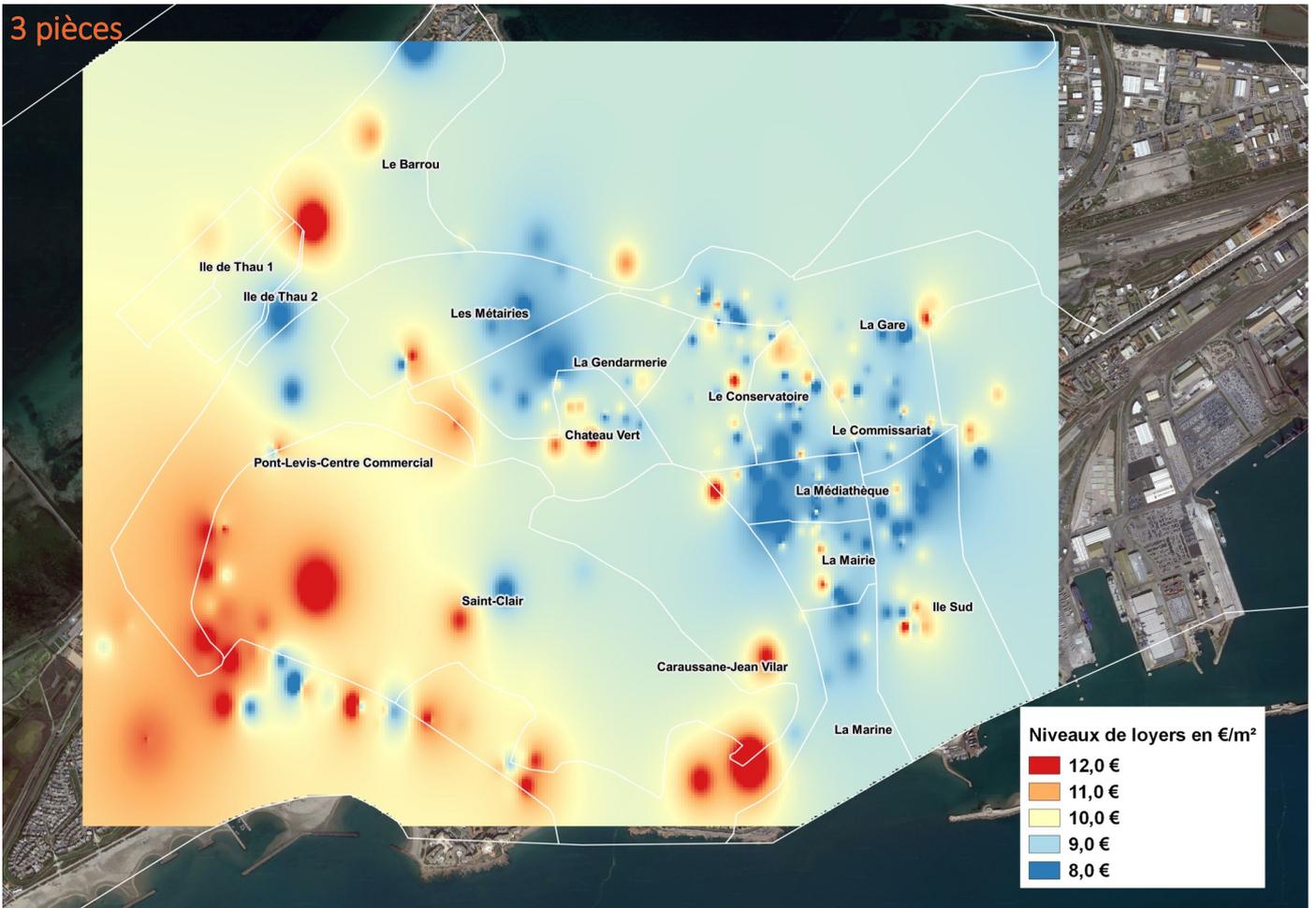
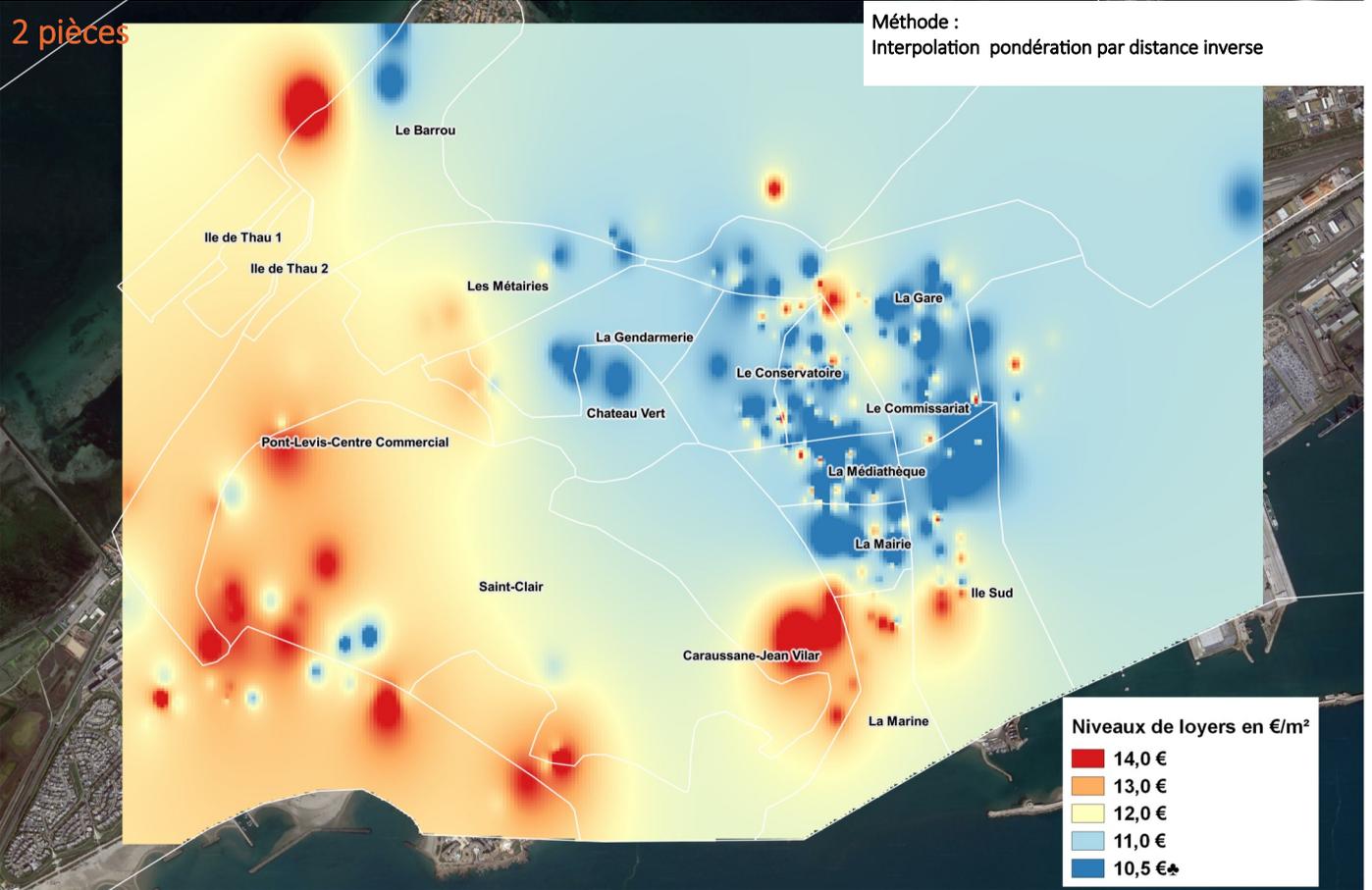
Très schématiquement, nous identifions deux grandes zones de marché de prix à Sète :



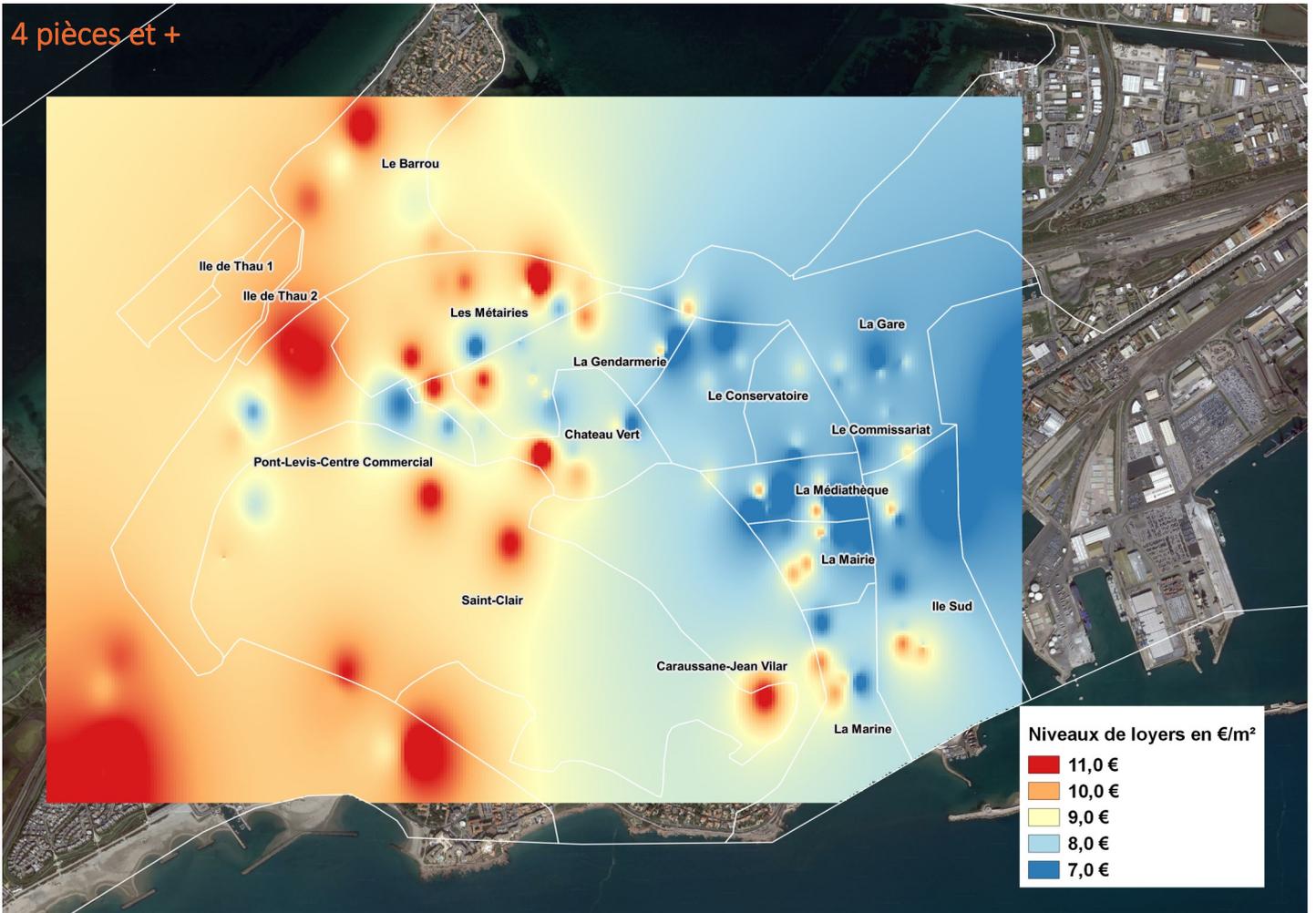
Dans le détail, le marché locatif sur la ville apparaît « granulé ». Pour une typologie donnée, nous observons des poches de prix différents au sein d'une zone homogène plus étendue, témoignant de micro marchés et de caractéristiques influentes supplémentaires telle que l'époque de construction du bâtiment.

CARTE DE PRIX : INTERPOLATION DES NIVEAUX DES LOYERS À SÈTE PAR NOMBRE DE PIÈCES

LOYERS DU STOCK



4 pièces et +



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Impact de l'époque de construction

L'époque de construction du bâtiment est une des variables explicatives importantes du niveau des loyers. Elle reflète, en partie, la qualité du bâti et du logement, ainsi que son niveau d'équipement et de confort.

Epoque de construction et niveaux des loyers

Les niveaux de loyers les plus bas concernent les logements les plus anciens, construits avant 1946, ceux des centres villes historiques.

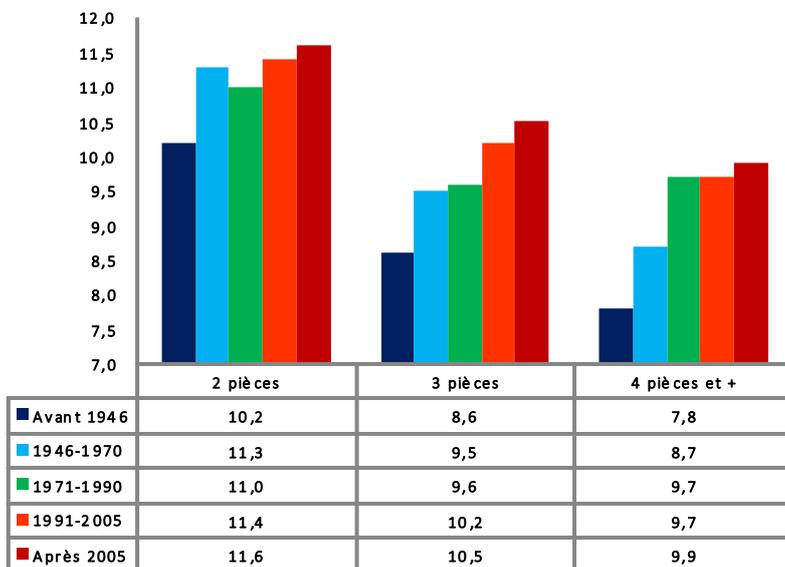
Toutes typologies confondues, les logements construits récemment (de 2006 à aujourd'hui) ont les loyers les plus élevés, justifiés par un niveau d'équipement, de confort et de normes supérieurs au reste du parc locatif. Pour rappel, la quasi-totalité des logements les plus récents destinés à la location, sont acquis dans le cadre d'un dispositif d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif. En contrepartie d'un avantage fiscal, l'investisseur devra proposer un loyer en dessous d'un niveau plafond. Nous constatons que sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne les logements récents sont loués au plafond de loyer du dispositif PINEL.

NIVEAUX DE LOYERS PAR EPOQUE DE CONSTRUCTION

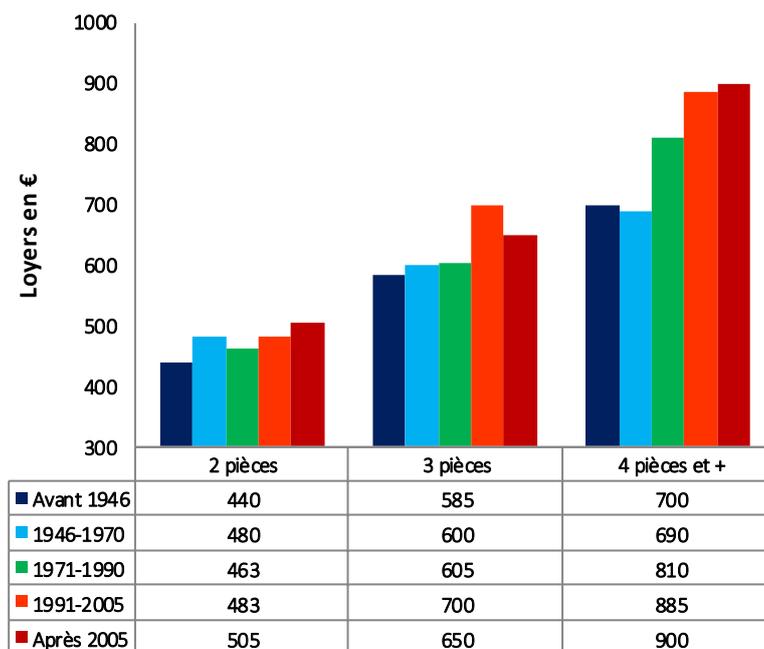
LOYERS DU STOCK / SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

⇒ EN € / M²



⇒ EN €



DATE D'ENTRÉE DU LOCATAIRE

Les écarts entre les nouveaux et anciens emménagés tendent à diminuer voire à disparaître. A l'échelle de l'agglomération, les écarts en euros du mètre carré sont faibles, à l'exception des 4 pièces.

Si les loyers de marché sont légèrement supérieurs aux loyers des locataires stables, c'est essentiellement en raison de l'impact des logements neufs dont les loyers sont plus élevés que ceux des autres logements.

Définitions

Loyers des nouveaux entrants = loyers de marché

Loyers hors charges des emménagés de l'année 2016. Comprend les logements qui ont été reloués en 2016 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2016 (1^{ère} location).

Loyers des locataires stables

Loyers hors charges des locataires ayant emménagés avant 2016.

Un bref retour sur les 20 dernières années

Jusqu'à la première moitié des années 2000, les locataires avaient un intérêt économique à ne pas changer de logement locatif. Les loyers à la relocation évoluent plus vite que ceux des locataires stables faisant l'objet d'une révision annuelle basée sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Pour les logements locatifs neufs, les loyers se situaient bien au dessus du niveau de l'ensemble des logements.

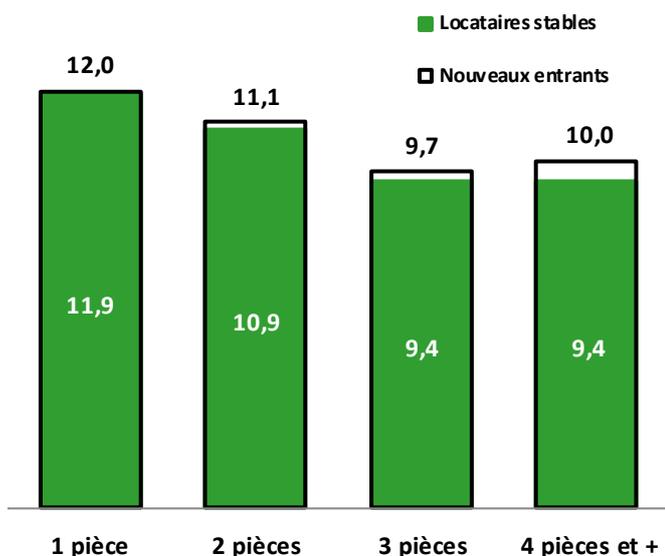
Depuis 2010, les loyers se stabilisent ou baissent légèrement lors d'une relocation.

Dés lors, les écarts entre les nouveaux et anciens emménagés s'amenuisent.

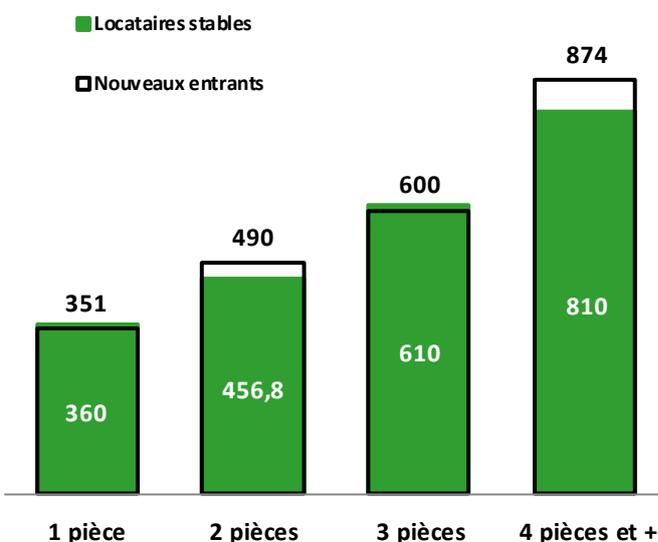
COMPARATIF ENTRE LOYERS DES NOUVEAUX ENTRANTS ET DES ANCIENS EMMENAGÉS SUR SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

⇒ EN € / M²



⇒ EN € / MOIS



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

des niveaux de loyers 2017

LOYERS DU STOCK

Loyers hors charges de l'ensemble des logements, quelque soit la date d'entrée du locataire

Chiffres clés sur Sète agglomération méditerranéenne.....	31
Par type de logement et d'habitation.....	32
⇒ Sète et sa périphérie	
Par type de logement, d'habitation et époque de construction.....	33
⇒ Sète agglomération méditerranéenne	
⇒ Sète	
Zoom sur les maisons : Niveaux de loyers par type de logement, d'habitation et époque de construction	34
⇒ Sète et sa périphérie	

LOYERS DE MARCHÉ

Loyers hors charges des emménagés de l'année 2016. Comprend les logements qui ont été reloués en 2016 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2016 (1^{ère} location).

Chiffres clés sur Sète agglomération méditerranéenne.....	35
Par type de logement et d'habitation	36
⇒ Sète et sa périphérie	

Loyers de stock: Loyers hors charges de l'ensemble des logements, quelle que soit la date d'entrée du locataire

Chiffres clés sur Sète agglomération méditerranéenne en €/m²

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<i>Ensemble</i>					
Loyer haut	13,3	12,2	10,7	10,2	11,4
Loyer médian (en €/m ²)	11,9	11,1	9,5	9,5	10,0
Loyer bas	9,4	9,4	8,3	7,8	8,6
Surface habitable médiane (en m ²)	31	44	65	90	62
Nombre d'enquêtes	193	1199	1046	615	3053
<i>Maisons</i>					
Loyer haut			11,1	10,6	10,6
Loyer médian (en €/m ²)		ns	10,0	9,9	9,9
Loyer bas			8,4	9,3	8,8
Surface habitable médiane (en m ²)		ns	70	90	85
Nombre d'enquêtes	0	28	96	317	441
<i>Appartements</i>					
Loyer haut	13,3	12,3	10,6	9,6	11,6
Loyer médian (en €/m ²)	11,9	11,1	9,5	8,1	10,0
Loyer bas	9,4	9,5	8,2	6,9	8,4
Surface habitable médiane (en m ²)	31	44	65	84	55
Nombre d'enquêtes	193	1171	950	298	2612

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

Par type de logement et d'habitation 1^{er} janvier 2017

⇒ Sète et sa périphérie en €/m²

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
Sète	Loyer haut	12,7	12,2	10,3	9,5	11,5		11,4
	Médian	11,6	10,6	9,2	7,8	9,7	ns	9,7
	Loyer bas	8,9	8,9	7,7	6,6	8,1		8,2
	Nb d'enquêtes	134	589	492	134	1349	46	1395
Périphérie de Sète	Loyer haut	13,9	12,3	11,1	9,9	11,7	10,6	11,3
	Médian	12,4	11,3	10,0	8,7	10,4	9,9	10,0
	Loyer bas	10,5	10,2	8,9	7,5	9,1	8,6	8,9
	Nb d'enquêtes	59	582	458	164	1263	395	1658
Ensemble du territoire	Loyer haut	13,3	12,3	10,6	9,6	11,6	10,6	11,4
	Médian	11,9	11,1	9,5	8,1	10,0	9,9	10,0
	Loyer bas	9,4	9,5	8,2	6,9	8,4	8,8	8,6
	Nb d'enquêtes	193	1171	950	298	2612	441	3053

⇒ Sète et sa périphérie en € mensuel

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
Sète	Loyer haut	370	500	660	741	611		635
	Médian	330	447	594	651	500	ns	512
	Loyer bas	300	395	500	590	410		420
	Nb d'enquêtes	134	589	492	134	1349	46	1395
Périphérie de Sète	Loyer haut	420	540	677	850	650	905	780
	Médian	400	495	610	751	550	789	625
	Loyer bas	355	432	557	659	482	630	500
	Nb d'enquêtes	59	582	458	164	1263	395	1658
Ensemble du territoire	Loyer haut	410	518	663	801	635	920	700
	Médian	355	467	600	690	521	805	570
	Loyer bas	300	400	520	603	432	630	460
	Nb d'enquêtes	193	1171	950	298	2612	441	3053

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

Par type de logement, d'habitation et époque de construction au 1^{er} janvier 2017

⇒ Sète agglomérée méditerranéenne en €/m²

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
Avant 1946	Loyer haut	12,7	12,1	9,5	10,0	11,1	10,0	11,1
	Médian	11,6	10,3	8,6	7,7	9,3	8,6	9,2
	Loyer bas	8,8	8,8	6,9	6,9	8,0	7,2	8,0
	Nb d'enquêtes	58	251	238	63	610	51	661
1946 - 1970	Loyer haut		12,4	10,3	9,0	10,9		10,6
	Médian	ns	11,3	9,4	7,5	9,4	ns	9,5
	Loyer bas		9,8	8,2	6,2	7,9		8,1
	Nb d'enquêtes	8	94	108	64	274	36	310
1971 - 1990	Loyer haut		12,4	11,0		12,0	10,2	11,8
	Médian	ns	10,9	9,7	ns	9,9	9,7	9,9
	Loyer bas		9,0	7,6		8,1	8,8	8,4
	Nb d'enquêtes	32	164	127	42	365	82	447
1991-2005	Loyer haut		13,2	11,1	8,9	12,3	11,3	11,8
	Médian	ns	11,6	10,2	8,2	10,8	9,9	10,2
	Loyer bas		9,7	9,6	7,2	9,4	9,0	9,3
	Nb d'enquêtes	17	159	137	38	351	177	528
Après 2005	Loyer haut	12,6	12,4	11,2	10,5	11,8	11,1	11,6
	Médian	11,5	11,6	10,5	9,6	10,9	10,0	10,6
	Loyer bas	10,5	10,6	9,4	8,7	9,8	9,5	9,7
	Nb d'enquêtes	78	503	340	91	1012	95	1107

⇒ Sète en €/m²

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
Avant 1946	Loyer haut		11,8	9,2		10,7		10,7
	Médian	ns	10,0	8,4	ns	8,9	ns	8,9
	Loyer bas		8,6	6,6		7,9		7,9
	Nb d'enquêtes	41	151	137	41	370	6	376
1946 - 1970	Loyer haut			10,0		10,3		10,1
	Médian	ns	ns	9,4	ns	9,2	ns	9,4
	Loyer bas			8,2		7,5		7,7
	Nb d'enquêtes	1	42	68	41	152	7	159
1971 - 1990	Loyer haut		12,4	10,3		11,8		11,6
	Médian	ns	10,8	9,6	ns	9,6	ns	9,6
	Loyer bas		7,9	7,5		7,9		7,9
	Nb d'enquêtes	22	113	89	27	251	13	264
1991-2005	Loyer haut		13,2	11,4		12,3		12,3
	Médian	ns	11,9	10,2	ns	11,4	ns	11,4
	Loyer bas		10,8	9,5		10,0		10,0
	Nb d'enquêtes	17	76	62	13	168	8	176
Après 2005	Loyer haut	12,9	12,6	11,3		12,3		12,3
	Médian	11,6	11,8	10,6	ns	11,2	ns	11,2
	Loyer bas	11,1	10,6	9,7		10,0		9,8
	Nb d'enquêtes	53	207	136	12	408	12	420

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomérée méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

Zoom sur les maisons : Niveaux de loyers par type de logement, d'habitation et époque de construction

⇒ Sète et sa périphérie

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Maison					
		Nombre de pièces				Ensemble des Maisons	
		1 à 3 pièces		4 pièces et +			
	en €/m ²	en €	en €/m ²	en €	en €/m ²	en €	
Sète	Loyer haut						
	Médian	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Loyer bas						
	Nb d'enquêtes	15		31		46	
Périphérie de Sète	Loyer haut	11,1	714	10,6	979	10,6	905
	Médian	9,7	640	10,0	890	9,9	789
	Loyer bas	8,4	500	9,2	750	8,6	630
	Nb d'enquêtes	109		286		395	
Ensemble du territoire	Loyer haut	11,1	730	10,6	960	10,6	920
	Médian	10,0	630	9,9	890	9,9	805
	Loyer bas	8,4	543	9,3	790	8,8	630
	Nb d'enquêtes	124		317		441	

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

Loyers de marché : Loyers hors charges des emménagés de l'année 2016. Comprend les logements qui ont été reloués en 2016 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2016 (1^{ère} location).

Chiffres clés sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne en €/m²

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<i>Ensemble</i>					
Loyer haut	12,4	12,3	10,8	10,6	11,6
Loyer médian (en €/m ²)	12,0	11,1	9,7	10,0	10,3
Loyer bas	9,7	10,0	8,6	9,3	9,0
Surface habitable médiane (en m ²)	32	44	64	90	58
Nombre d'enquêtes	67	376	276	128	847
<i>Maisons</i>					
Loyer haut				11,1	11,1
Loyer médian (en €/m ²)		ns	ns	10,1	10,0
Loyer bas				10,0	10,0
Surface habitable médiane (en m ²)		ns	ns	90	80
Nombre d'enquêtes	0	8	23	60	91
<i>Appartements</i>					
Loyer haut	12,4	12,4	10,8	9,9	11,7
Loyer médian (en €/m ²)	12,0	11,2	9,5	8,8	10,4
Loyer bas	9,7	10,0	8,6	7,8	8,8
Surface habitable médiane (en m ²)	32	44	60	83	50
Nombre d'enquêtes	67	368	253	68	756

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

Par type de logement

⇒ Sète et sa périphérie en €/m²

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +	
Sète	Loyer haut		12,4	10,3		11,7
	Médian	ns	11,0	9,2	ns	10,0
	Loyer bas		9,8	8,5		8,6
	Nb d'enquêtes	47	181	132	34	394
Périphérie de Sète	Loyer haut		12	11,1	11,1	11,6
	Médian	ns	11,1	10,3	10	10,6
	Loyer bas		10,2	8,8	9,9	9,7
	Nb d'enquêtes	20	195	144	94	453
Ensemble du territoire	Loyer haut	12,4	12,3	10,8	10,6	11,6
	Médian	12,0	11,1	9,7	10,0	10,3
	Loyer bas	9,7	10,0	8,6	9,3	9,0
	Nb d'enquêtes	67	376	276	128	847

⇒ Sète et sa périphérie en € mensuel

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +	
Sète	Loyer haut		495	630		600
	Médian	ns	465	570	ns	495
	Loyer bas		411	515		430
	Nb d'enquêtes	47	181	132	34	394
Périphérie de Sète	Loyer haut		522,7	700	968	765
	Médian	ns	500	645	900	615
	Loyer bas		470	560	730	500
	Nb d'enquêtes	20	195	144	94	453
Ensemble du territoire	Loyer haut	401	510	700	950	700
	Médian	351	490	600	874	550
	Loyer bas	300	430	515	700	465
	Nb d'enquêtes	67	376	276	128	847

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de Sète agglomération méditerranéenne, 1^{er} janvier 2017

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

CAHIER N°11

DATE DE PUBLICATION : NOVEMBRE 2018

DIRECTEUR DE PUBLICATION : AUGUSTIN CHOMEL, DIRECTEUR DE L'ADIL 34

**ETUDE ET RÉDACTION : FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE ; JÉRÉMIE RONDEL -
CHARGÉ D'ÉTUDES ; MORGAN DARMANADEN - ENQUÊTEUR TERRAIN**

CRÉDIT PHOTO : SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

ADIL34 : 4 BIS, RUE RONDELET, 34 000 MONTPELLIER

TÉL. 04 67 555 555 | CONTACT@ADIL34.ORG

INTERNET : WWW.ADIL34.ORG

