

# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



## LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Année 2021

### CHIFFRES CLÉS 2021

Les résultats

Le loyer médian  
s'élève à **10,6€/m<sup>2</sup>**



**+0,5%** d'augmentation  
de loyer lors d'une  
relocation



**20** jours de vacance  
locative à la relocation

La collecte

Un panel de  
**2 759** logements



**17,2%** du parc locatif  
privé loué vide observé



**45** administrateurs de  
biens participants

# LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu pour le fonctionnement du marché locatif privé mais aussi pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales. Pour répondre aux besoins des acteurs privés et publics, l'observation des loyers nécessite une méthode fiable et transparente, rendue possible par la création en 2013, sous l'impulsion du ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, du réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL).

Grâce à une méthodologie validée par un comité scientifique indépendant qui détaille les processus d'échantillonnage de collecte, de pondération des données et de production des résultats ainsi que les niveaux de précision attendus et les seuils statistiques à respecter, les Observatoires partagent les mêmes méthodes. Ils diffusent ainsi des résultats fiables et comparables entre les différents territoires concernés.

Actuellement, ce réseau dont fait partie l'Observatoire Local des Loyers porté par l'Adil de l'Hérault, regroupe 30 observatoires permettant d'analyser les niveaux de loyers de 51 agglomérations, soit 50% du parc locatif privé français.

## ACCÉDER AUX RÉSULTATS

- Le site national des OLL  
<https://www.observatoires-des-loyers.org>
- Consulter les résultats et publications de l'OLL de l'Hérault sur le site de l'Adil34  
<https://www.adil34.org>
- Télécharger en Open Data, l'ensemble des résultats par agglomération  
<https://www.data.gouv.fr>

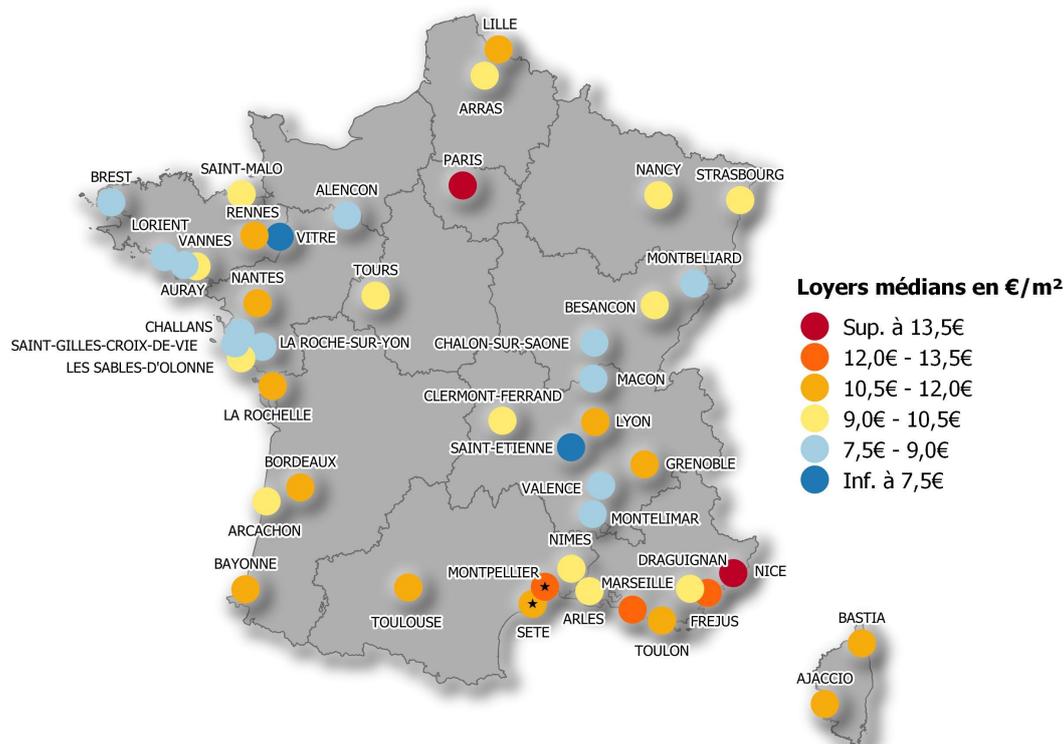
## NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE

Source : OLL, traitement Anil-OLAP, 2019 - 2021

Résultats en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour les agglomérations de Arcachon, Draguignan, Fréjus, Nice, Saint-Etienne, Toulon et Tours

Résultats en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour les autres territoires

\* Résultats en date du 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour les agglomérations de Montpellier et de Sète



10,6€/m<sup>2</sup>

Loyer médian en 2021 sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne

# L'OBSERVATION SUR LE TERRITOIRE DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

2 759

Logements loués  
vides collectés

45

Administrateurs de  
biens participants

17,2%

Du parc locatif privé  
loué vide observé

A la demande des services de l'État et de la collectivité territoriale de Sète agglomération méditerranée, l'Adil de l'Hérault a été chargée en 2014 de la création puis de la mise en œuvre de l'Observatoire Local des Loyers sur le territoire de l'agglomération. Cet outil d'observation repose sur un partenariat solide réunissant les représentants de l'État, de Sète agglomération méditerranée et un grand nombre de professionnels de l'immobilier.

Par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du logement, l'Adil de l'Hérault est agréée depuis le 15 décembre 2020 en tant qu'Observatoire Local des Loyers pour le **périmètre comprenant notamment les 14 communes de l'intercommunalité**. L'obtention de cet agrément constitue une reconnaissance de la qualité des productions de l'Observatoire et le conforte techniquement et juridiquement.

## FOCUS SUR LA MÉTHODOLOGIE

### LE PARC OBSERVÉ, LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DONNÉES

L'Observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé, à l'exception des logements appartenant aux organismes HLM, aux SEM et ceux 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 informations recueillies portent sur :

- L'année d'emménagement du locataire dans le logement ;
- Le loyer hors charges au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de collecte et à la date de l'enquête ;
- Les déterminants du loyer : localisation du logement, surface, nombre de pièces, qualité du logement (époque de construction, équipements du logement, type de chauffage...).

Dans l'Hérault, la collecte des données s'effectue chaque année de janvier à juin. La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont réalisés par l'Adil de l'Hérault. Les données sont ensuite transmises au centre national de traitement (Anil). Le centre de traitement garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations selon les règles validées par le comité scientifique. Les données sont ensuite restituées à l'Adil de l'Hérault qui les analyse, les présente et les diffuse.

Pour en savoir + sur les prescriptions méthodologiques du comité scientifique :

<https://www.observatoires-des-loyers.org/9/a-propos-des-donnees.htm>

# LE PÉRIMÈTRE ET ZONES D'OBSERVATION DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

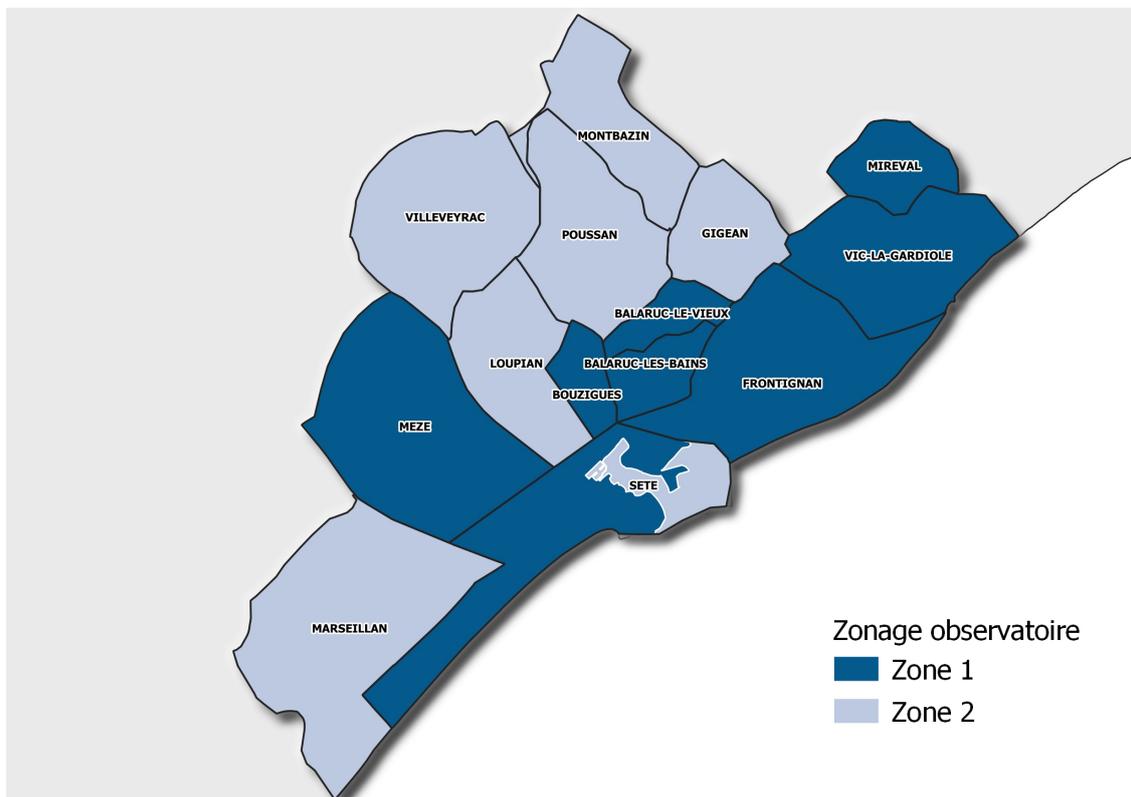
Le périmètre d'observation comprend les 14 communes de l'intercommunalité : Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Bouzigues, Frontignan, Gigean, Loupian, Marseillan, Mèze, Mireval, Montbazin, Poussan, Sète, Vic-la-Gardiole et Villeveyrac.

Ce territoire est découpé en deux zones de prix, spécifiquement conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé. Ces zones sont définies à partir d'un modèle économétrique prenant en compte les loyers pratiqués, les caractéristiques intrinsèques des logements du parc et l'occupation des logements.

Chaque zone correspond à un niveau d'influence de la localisation sur la détermination du loyer : toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire pour des logements comparables), les loyers de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2.

Zone 1	Zone 2
<b>Quartiers de Sète (Iris)</b>	<b>Quartiers de Sète (Iris)</b>
Pont-Levis-Centre Commercial	Château Vert
Caraussane-Jean Vilar	Ile de Thau I
La Gare	Ile de Thau II
Le Lido	Ile Sud
Saint-Clair	La Gendarmerie
<b>Communes</b>	La Mairie
Balaruc-les-Bains	La Marine
Balaruc-le-Vieux	La Médiathèque
Bouzigues	Le Barrou
Frontignan	Le Commissariat
Mèze	Le Conservatoire
Mireval	Les Métairies
Vic-la-Gardiole	Zone Portuaire
	Zones Industrielles
	<b>Communes</b>
	Gigean
	Loupian
	Marseillan
	Montbazin
	Poussan
	Villeveyrac

## LES 2 ZONES D'OBSERVATION SUR SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



# LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Représentant 28% des résidences principales sur le territoire de Sète agglomération méditerranée, le parc locatif privé compte près de 16 700 logements, loués vides ou meublés, au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le parc locatif privé de l'agglomération enregistre une progression annuelle moyenne de +1,1% sur la période 2008-2018. Cette hausse se concentre davantage sur les communes de l'agglomération hors Sète, avec un développement remarquable pour les villes de Poussan (+5,4%), Gigean (+3,6%) ou encore Frontignan (+1,9%). La typologie qui a connu la plus forte augmentation est le 2 pièces, avec une croissance moyenne de +2,0% par an.

Par ailleurs, le parc de logements meublés est peu développé sur le territoire de Sète agglomération méditerranée, comparativement à celui du parc de logements loués vides. Ainsi, 95% des logements sont loués vides ; leur part est aussi importante sur la commune de Sète (96%) que sur les autres communes de l'agglomération (93%).

## 16 681

Logements dans le parc locatif privé

## 28%

Part du locatif privé dans l'ensemble de résidences principales

## 75%

Part des logements en collectif dans le parc locatif privé

Sources : INSEE, RP, fichier détail logement, 2018

## VOLUME ET ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC LOCATIF PRIVÉ MEUBLÉ ET VIDE VILLE DE SÈTE ET SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE, HORS SÈTE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2013 - 2018

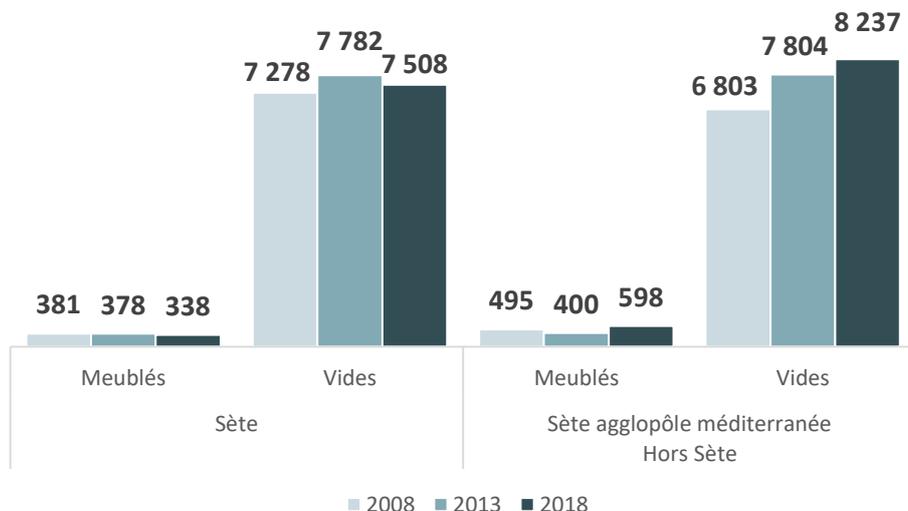
### +1,1%

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2008 et 2018



## ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ MEUBLÉ ET VIDE SÈTE ET SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE, HORS SÈTE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2013 - 2018



## VOLUME ET ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC LOCATIF PRIVÉ (MEUBLÉ ET VIDE CONFONFUS) PAR NOMBRE DE PIÈCES

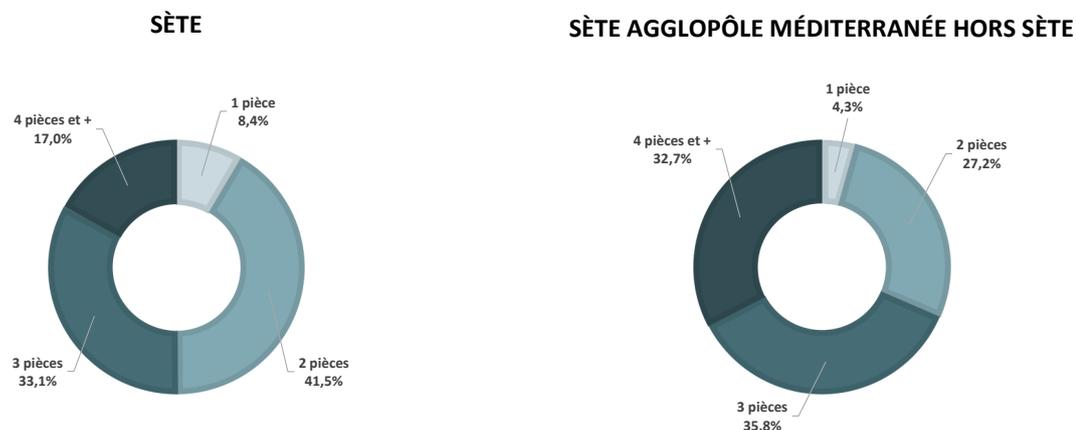
### SÈTE ET SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE, HORS SÈTE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2013 - 2018

	2008		2013		2018		Evolution annuelle moyenne 2008 - 2018	
	Sète	Agglomération hors Sète	Sète	Agglomération hors Sète	Sète	Agglomération hors Sète	Sète	Agglomération hors Sète
1 pièce	569	378	774	419	659	376	↗ +1,5%	↘ -0,1%
2 pièces	2 790	1 833	3 151	2 256	3 256	2 405	↗ +1,6%	↗ +2,8%
3 pièces	2 771	2 621	2 650	2 932	2 595	3 164	↘ -0,7%	↗ +1,9%
4 pièces et +	1 530	2 465	1 585	2 596	1 336	2 890	↘ -1,3%	↗ +1,6%
<b>Total</b>	<b>7 660</b>	<b>7 297</b>	<b>8 160</b>	<b>8 203</b>	<b>7 846</b>	<b>8 835</b>	↗ +0,2%	↗ +1,9%

## RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ (MEUBLÉ ET VIDE CONFONFUS) PAR NOMBRE DE PIÈCES SÈTE ET SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE, HORS SÈTE

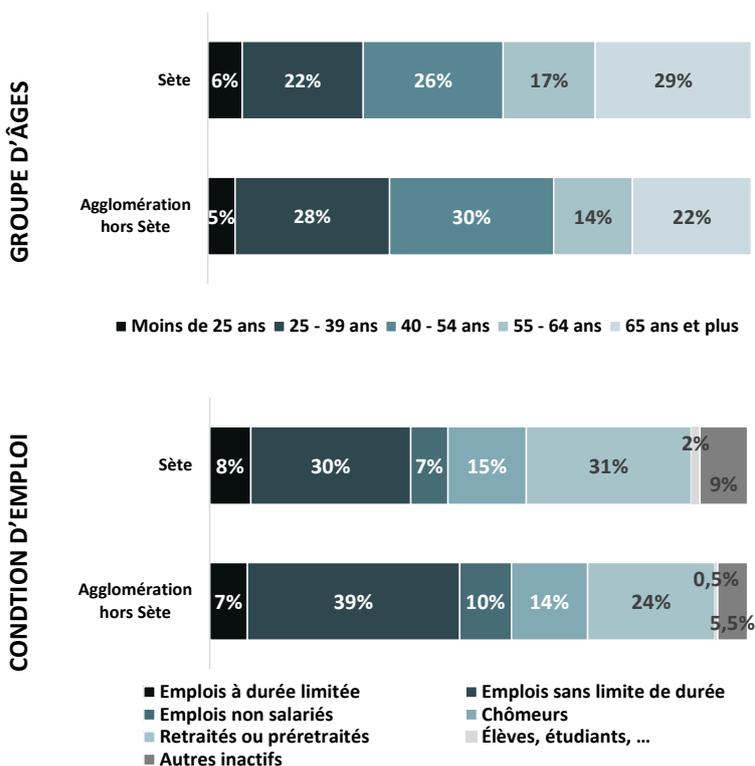
Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2018



# LE PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

## RÉPARTITION DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR GROUPE D'ÂGES ET CONDITION D'EMPLOI SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2018



24%

Des locataires du parc privé ont emménagés depuis moins d'un an dans leur logement

16 020€/an/uc\*

Revenu médian déclaré des ménages locataires du parc privé

\* Le revenu déclaré par unité de consommation (UC) est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent.

Ce type de calcul permet de comparer les revenus de ménages de taille ou de composition différente. On divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille.

Revenu déclaré correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

Sources :

INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2018

INSEE, RP, fichier détail logement, 2018

## ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS\* DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

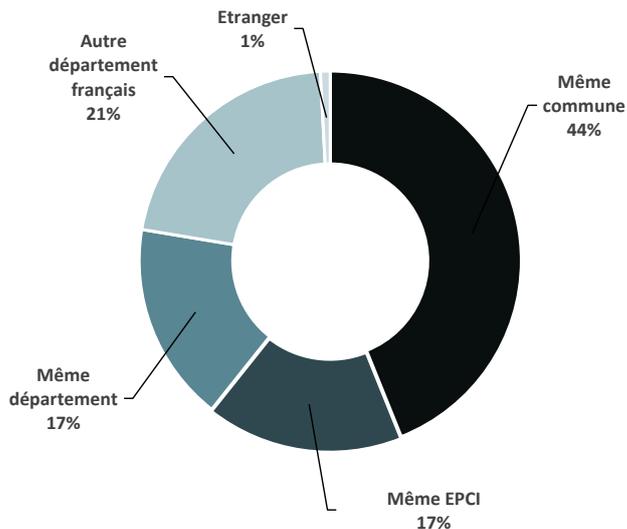
Source : INSEE, RP, fichier détail migrations résidentielles, 2018

61%

Des ménages ayant changé de logement vivaient déjà sur le territoire de l'agglomération de Sète

22%

Des nouveaux emménagés dans l'agglomération ne vivaient pas dans l'Hérault un an auparavant



\* Nouveaux emménagés = ménages ayant changé de logement au cours de la dernière année et qui se sont installés dans un logement situé sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne

# LES NIVEAUX DE LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Les résultats de l'Observatoire portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans le parc locatif privé. Ces niveaux de loyers sont exprimés en euro mensuel et en euro par mètre carré de surface pour les logements loués vides. La surface retenue pour l'observation statistique est la surface habitable définie par l'article R.112-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette surface correspond à la surface de plancher, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

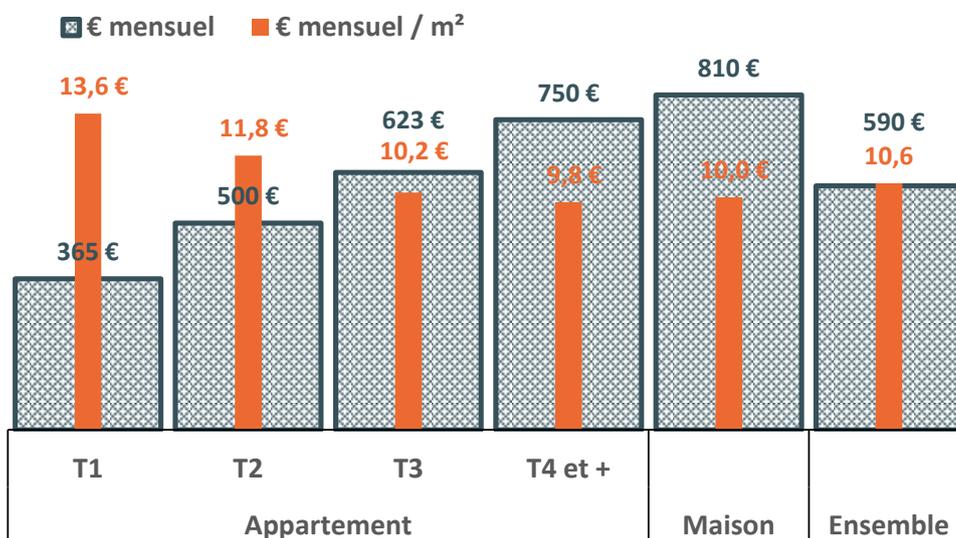
Les niveaux de loyers présentés dans les tableaux suivants sont les loyers médians ainsi que les niveaux de loyers nommés " loyer haut " et " loyer bas " :

- Le **loyer haut** est le loyer du 3<sup>ème</sup> quartile : 75% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 25% ont un loyer plus élevé.
- Le **loyer médian** : 50% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 50% ont un loyer plus élevé.
- Le **loyer bas** est le loyer du 1<sup>er</sup> quartile : 25% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 75% ont un loyer plus élevé.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement (Anil), 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. **Le nombre d'enquêtes minimal est fixé à 50 observations.**

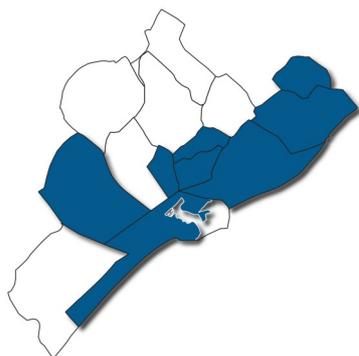
## NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2021

Source : OLL de l'Hérault, 2021



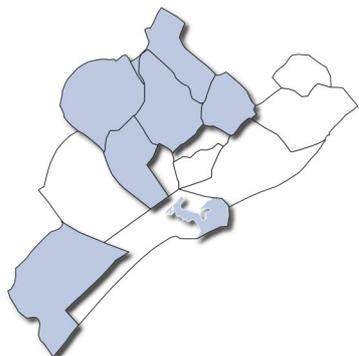
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	218	29	11,3 €	13,6 €	15,8 €	320 €	365 €	420 €
	T2	1 147	43	10,4 €	11,8 €	13,0 €	435 €	500 €	545 €
	T3	895	64	8,9 €	10,2 €	11,5 €	560 €	623 €	700 €
	T4 et +	188	83	8,5 €	9,8 €	10,3 €	656 €	750 €	824 €
Ensemble	2 448	56	9,4 €	10,8 €	12,4 €	478 €	559 €	670 €	
Maison		311	82	9,2 €	10,0 €	11,3 €	600 €	810 €	973 €
Ensemble		2 759	62	9,3 €	10,6 €	12,2 €	500 €	590 €	750 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	121	27	13,0 €	14,0 €	16,8 €	335 €	355 €	420 €
	T2	597	43	10,7 €	12,4 €	13,2 €	450 €	510 €	563 €
	T3	481	65	9,5 €	10,6 €	11,8 €	600 €	650 €	730 €
	T4 et +	103	85	8,6 €	9,9 €	10,5 €	733 €	806 €	881 €
	Ensemble	1 302	55	9,9 €	11,3 €	12,9 €	480 €	573 €	690 €
Maison		244	81	9,5 €	10,4 €	11,9 €	650 €	850 €	950 €
Ensemble		1 546	63	9,6 €	10,9 €	12,6 €	500 €	625 €	808 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 2



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	97	32	10,7 €	12,0 €	15,0 €	313 €	390 €	417 €
	T2	550	43	10,0 €	11,6 €	12,9 €	425 €	500 €	525 €
	T3	414	64	8,6 €	9,6 €	11,1 €	545 €	600 €	680 €
	T4 et +	85	82	8,4 €	9,3 €	10,2 €	650 €	723 €	780 €
	Ensemble	1 146	56	9,1 €	10,4 €	12,0 €	476 €	550 €	652 €
Maison		67	84	9,1 €	9,6 €	10,9 €	568 €	739 €	980 €
Ensemble		1 213	61	9,1 €	10,2 €	11,8 €	500 €	563 €	700 €

# LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ

## L'évolution des loyers

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les loyers sur l'agglomération de Sète ont progressé en moyenne de **+0,4%**. Pour les logements dont le locataire a changé au cours de l'année 2020, les loyers ont augmenté de +0,5% en moyenne alors que cette hausse n'est que de +0,3% pour les locataires stables. Ces évolutions sont inférieures à la variation moyenne de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), valeur servant à réviser annuellement le montant des loyers. En effet, contraint par la **crise sanitaire du Covid-19 sur le premier semestre 2020**, les propriétaires bailleurs et administrateurs de biens ont dû modifier leurs pratiques en décalant la révision annuelle des loyers des logements concernés au second semestre 2020. Cette révision s'est appuyée sur les derniers IRL publiés (2020-T2, 2020-T3) dont les évolutions ont été plus faibles qu'en début d'année.

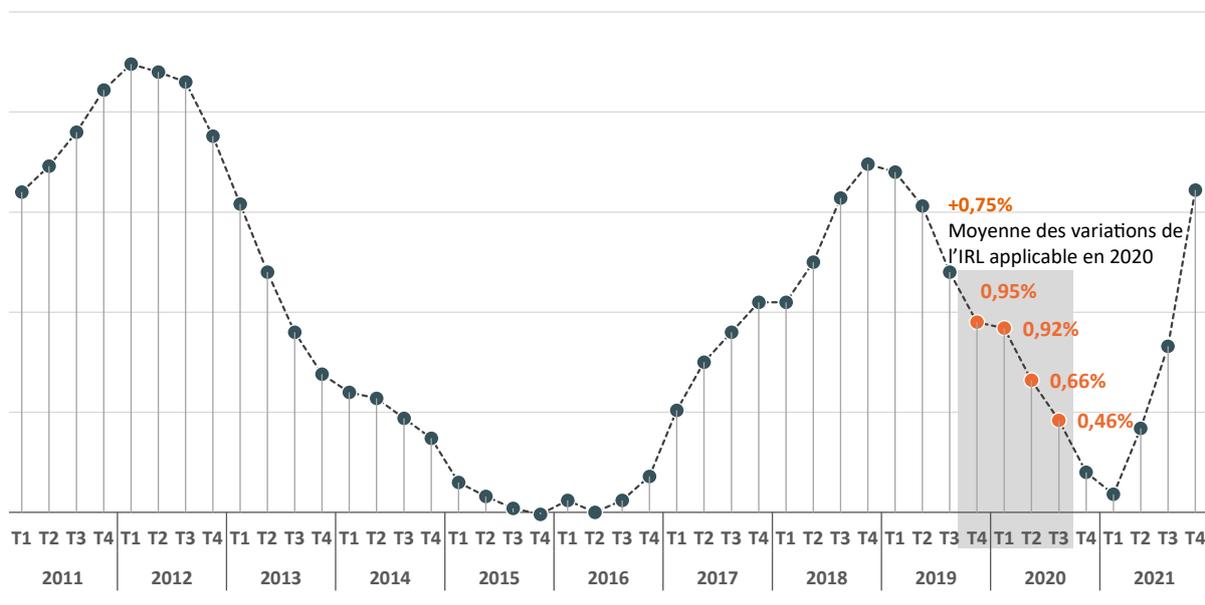
# +0,5%

**Évolution moyenne des loyers à la relocation en 2020**

Source : OLL de l'Hérault, 2021 /  
Méthodologie Adil34

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Source : INSEE, 2011 - 2021



## Les délais de relocation

Le délai de relocation est le temps (en nombre de jours) pendant lequel le logement reste vacant entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Ce délai reflète les difficultés rencontrées par les bailleurs et les professionnels de l'immobilier pour relouer le logement. Il est l'un des indicateurs permettant d'évaluer le degré de tension du marché.

Sur le territoire de Sète agglomération pour l'année 2020, un logement reste vacant 20 jours entre deux locations (en valeur médiane). Ce délai se réduit continuellement depuis plusieurs années.

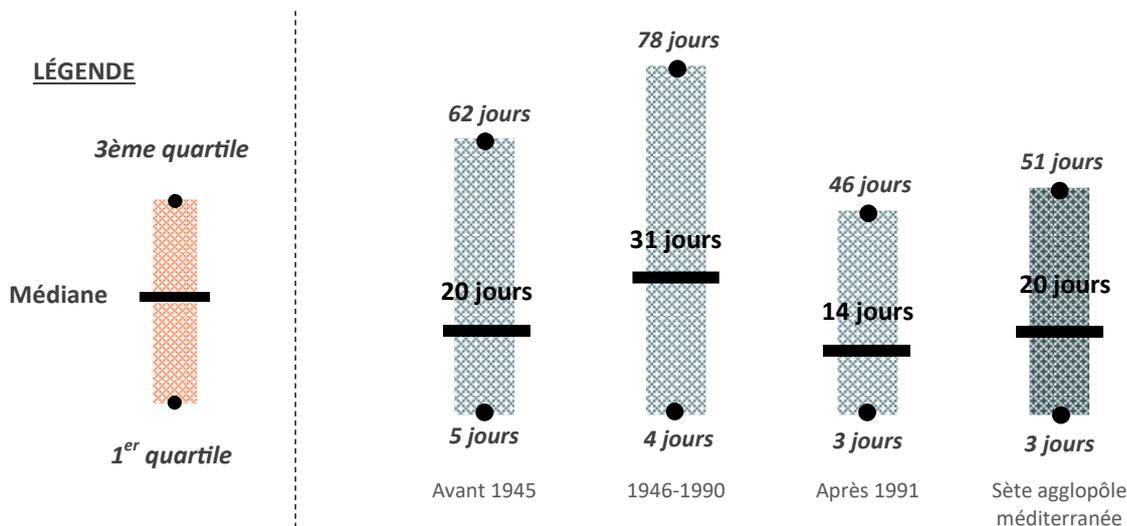
# 20 jours

## Délai de relocation médian

Source : OLL de l'Hérault, 2021 / Méthodologie Adil34

### DÉLAIS DE RELOCATION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2021 / Traitement Adil34



#### BON À SAVOIR

#### ÉVOLUTION 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 a la possibilité d'ajuster le loyer au marché. Toutefois, pour 7 communes de l'agglomération de Sète (au sens INSEE) concernées par l'application de la taxe sur les logements vacants (Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Frontignan, Gignan, Montbazin, Poussan, Sète), l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail est plafonnée par décret annuel depuis le 1<sup>er</sup> 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.

A noter toutefois que certaines mises en location ne sont pas soumises à ce dispositif d'encadrement : les logements faisant l'objet d'une première location ; les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois ; la réalisation de travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence (sous certaines conditions). En outre, si le loyer est manifestement sous-évalué, une réévaluation est possible : le bailleur peut proposer un nouveau loyer, dans les conditions prévues par la loi.

Pour + d'information, vous pouvez consulter l'analyse juridique rédigée par le réseau Anil / Adil : [Encadrement des loyers en zones tendues pour 2021](#)

# LA DISPERSION DES LOYERS

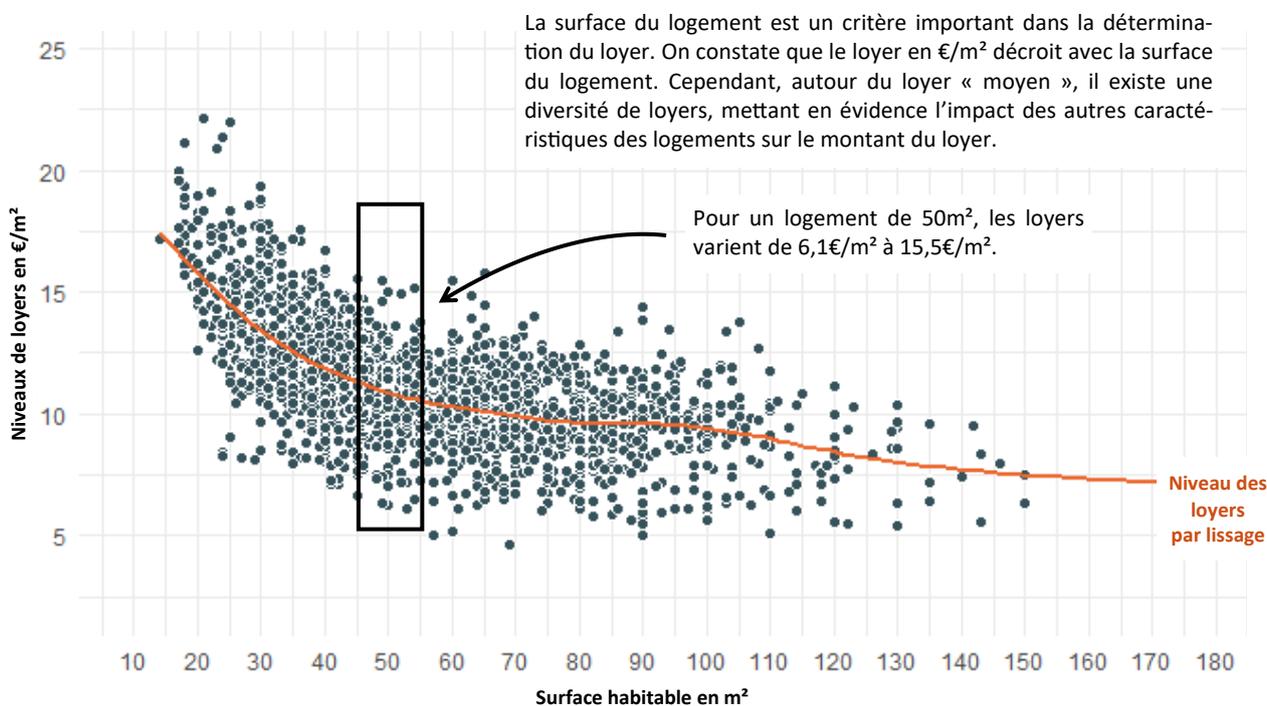
Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec un loyer plus ou moins proche de cette valeur. Cette diversité du montant des loyers traduit l'hétérogénéité du parc, aussi bien au niveau de la localisation que des caractéristiques intrinsèques des logements, telles que la taille ou l'époque de construction. Ainsi, un bien immobilier est constitué de l'ensemble de ces caractéristiques qui permettent de déterminer son loyer. Le niveau des loyers dépend donc de ces nombreux facteurs, qui caractérisent chaque bien. Les travaux de l'OLAP et de l'Anil sur le marché locatif privé ont mis en évidence que cinq attributs expliquent à eux seuls près de 80% du montant du loyer :

- La localisation : exprimée à travers le zonage OLL ;
- La taille du logement : typologie et surface ;
- Le type d'habitat : appartement ou maison ;
- L'époque de construction ;
- La date d'entrée du locataire.

## RÉPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

⇒ PROJECTION DES 2 759 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2021

Source : OLL de l'Hérault, 2021 / Traitement Adil34



## DISPERSION DES LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE PAR ZONE D'OBSERVATION ET NOMBRE DE PIÈCES - 2021

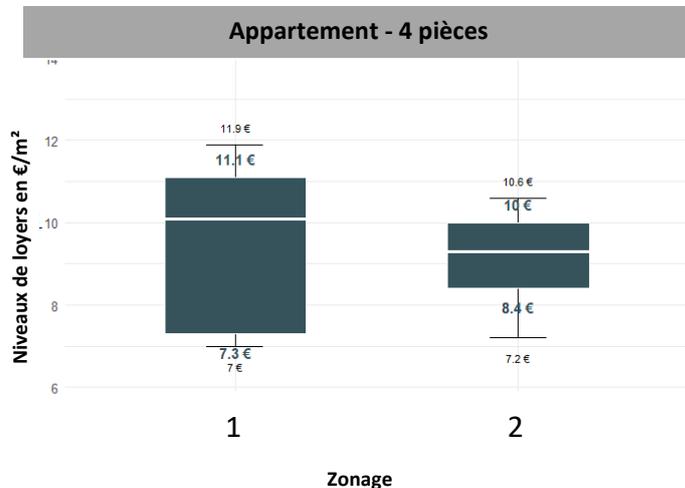
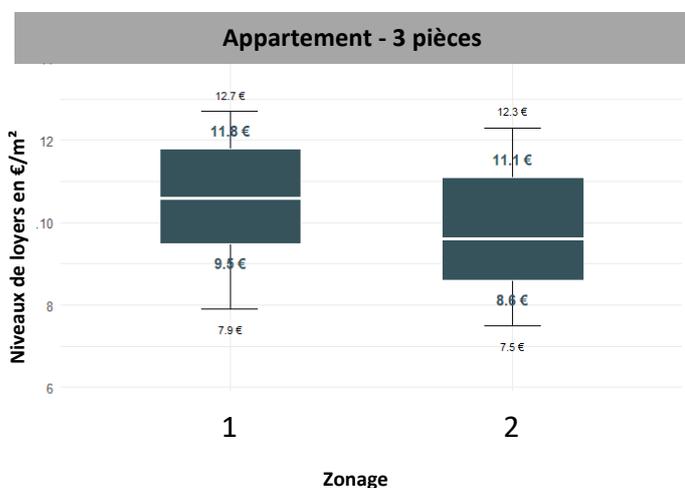
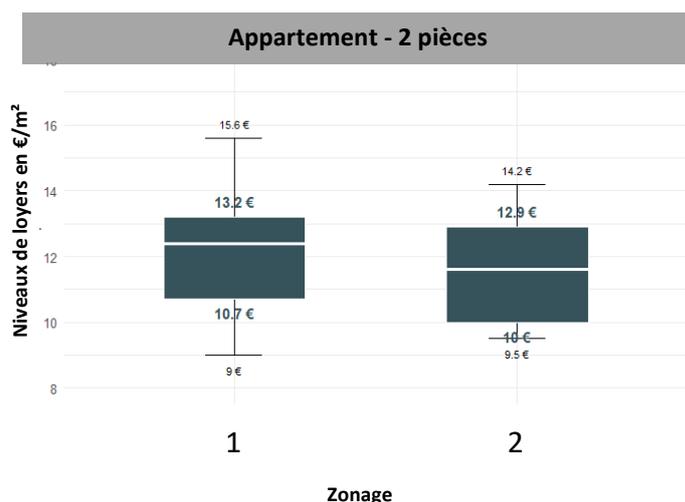
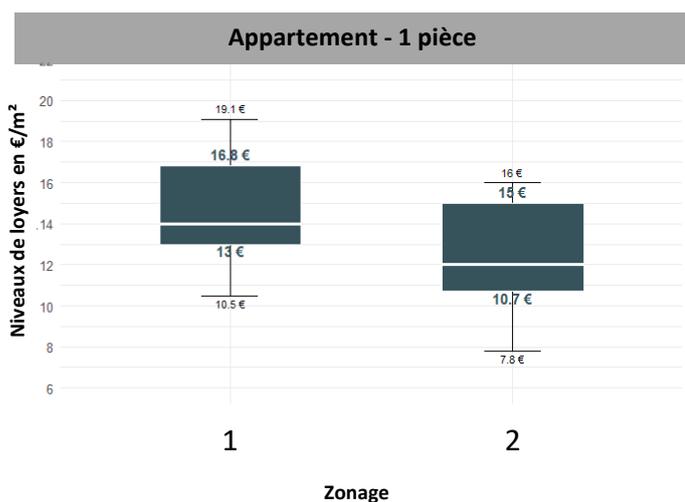
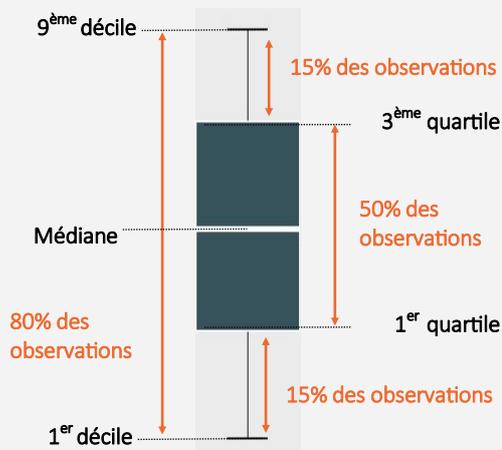
Source : OLL de l'Hérault, 2021

### LECTURE DES GRAPHIQUES

Ces graphiques permettent de visualiser la dispersion des loyers par nombre de pièces et par zone d'observation, avec au centre la médiane.

Autour de cette valeur centrale se répartit l'ensemble des loyers. Les extrémités de ce graphique représentent les niveaux de loyers du 1<sup>er</sup> décile et du 9<sup>ème</sup> décile, considérés comme les valeurs extrêmes que l'on peut rencontrer sur le marché. L'étendue de ces bornes reflète la diversité de l'offre locative en terme de loyer :

- Écart réduit entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>ème</sup> décile : faible hétérogénéité de l'offre
- Écart important entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>ème</sup> décile : forte hétérogénéité de l'offre

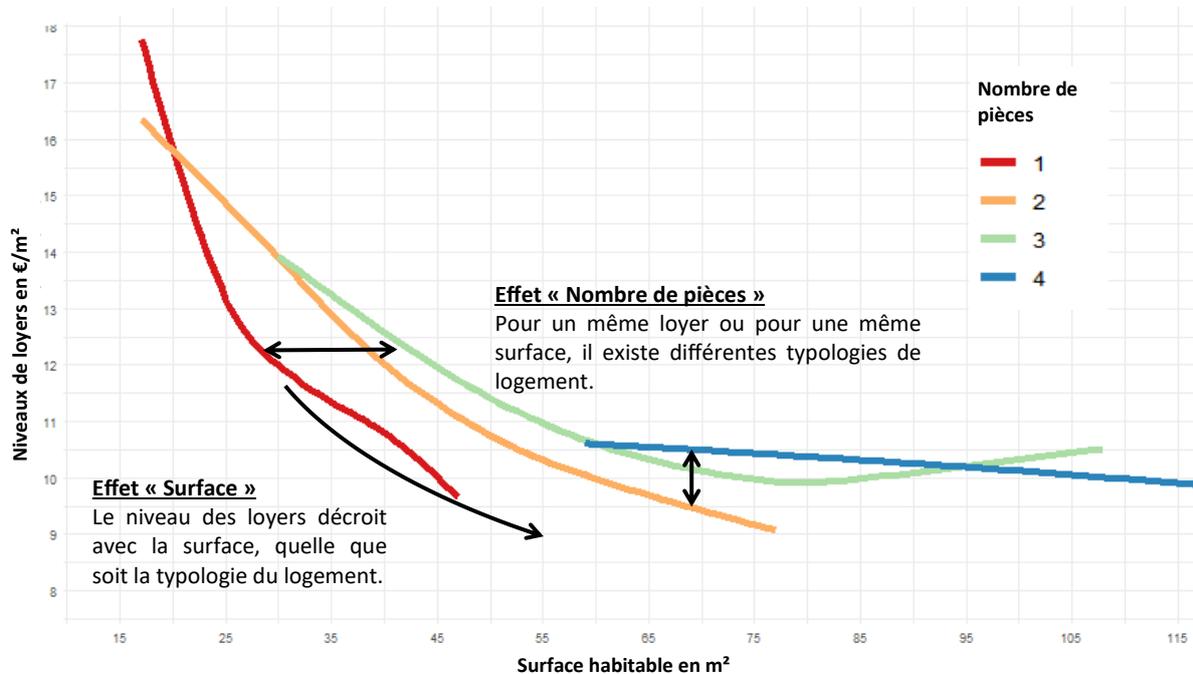


# LES PRINCIPAUX DÉTERMINANTS DU LOYER

## 1 - EFFET « NOMBRE DE PIÈCES ET SURFACE » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

### SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2021

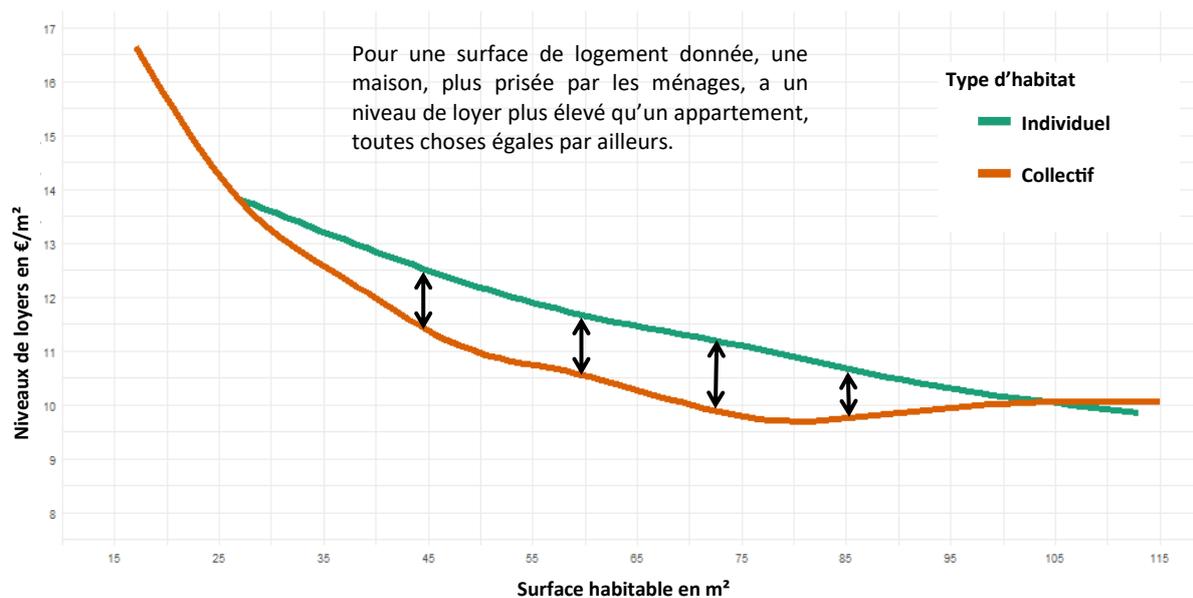
Source : OLL de l'Hérault, 2021 / Traitement Adil34



## 2 - EFFET « TYPE D'HABITAT » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

### SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2021

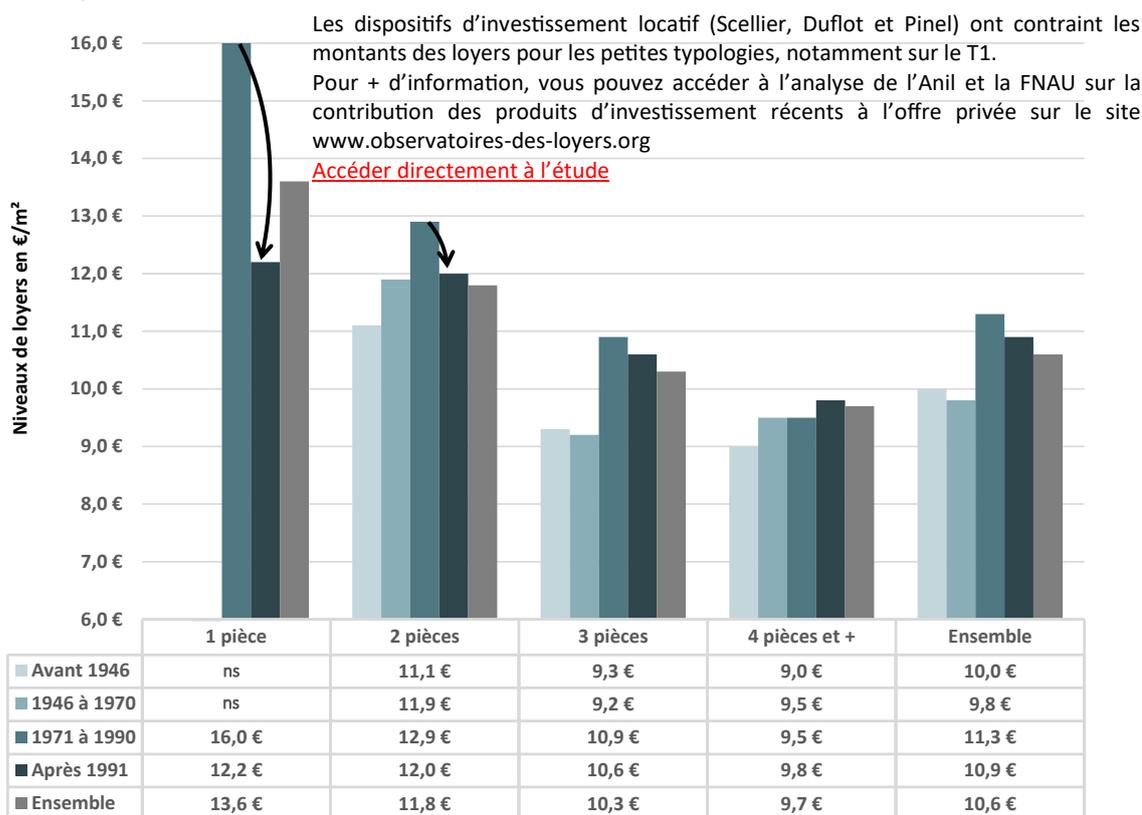
Source : OLL de l'Hérault, 2021 / Traitement Adil34



### 3 - EFFET « ÉPOQUE DE CONSTRUCTION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

#### SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2021

Source : OLL de l'Hérault, 2021  
ns : résultat non significatif



### 4 - EFFET « ANCIENNETÉ DU BAIL » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

#### SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2021

Source : OLL de l'Hérault, 2021  
ns : résultat non significatif

Type d'habitat	Nombre de pièces	Loyers des nouveaux entrants = Loyers de marché (Médiane)	Loyers des locataires stables = Loyers des baux en cours (Médiane)		
			1 - 2 ans	3 - 5 ans	6 ans et plus
Appartements	T1	15,0 €	11,3 €	ns	ns
	T2	12,2 €	12,4 €	11,7 €	11,3 €
	T3	9,8 €	10,6 €	10,0 €	9,8 €
	T4 et +	ns	ns	9,3 €	ns
	Ensemble	11,0 €	10,9 €	10,7 €	10,5 €
Maison		10,0 €	10,3 €	10,4 €	9,6 €
Ensemble		10,8 €	10,6 €	10,5 €	10,1 €

Le loyer des locataires stables est en général plus bas que celui des nouveaux entrants (voir définition ci-dessous).

Concernant les locataires stables, des différences de niveaux de loyers peuvent exister en fonction de leur ancienneté dans le logement. Ces différences tendent néanmoins à disparaître. En effet, depuis 2012, l'évolution des loyers en cas de relocation sur 7 communes de l'agglomération de Sète est encadrée par décret et ne peut excéder, sauf exceptions, l'Indice de Référence des Loyers (cf. page 11).

#### DÉFINITIONS

##### LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

###### Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé en 2020.

Il comprend les logements reloués en 2020 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2020 (1<sup>ère</sup> location).

###### Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé avant 2020.

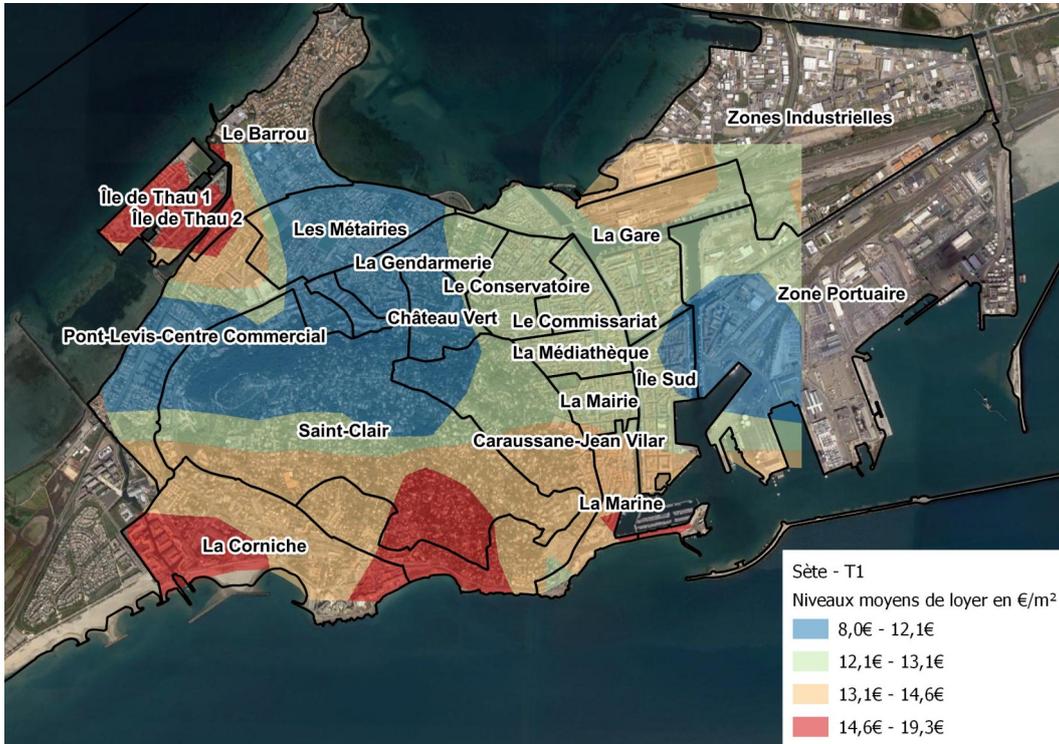
## 5 - EFFET « LOCALISATION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

### CARTOGRAPHIE DES NIVEAUX DE LOYERS - VILLE DE SÈTE - 2020

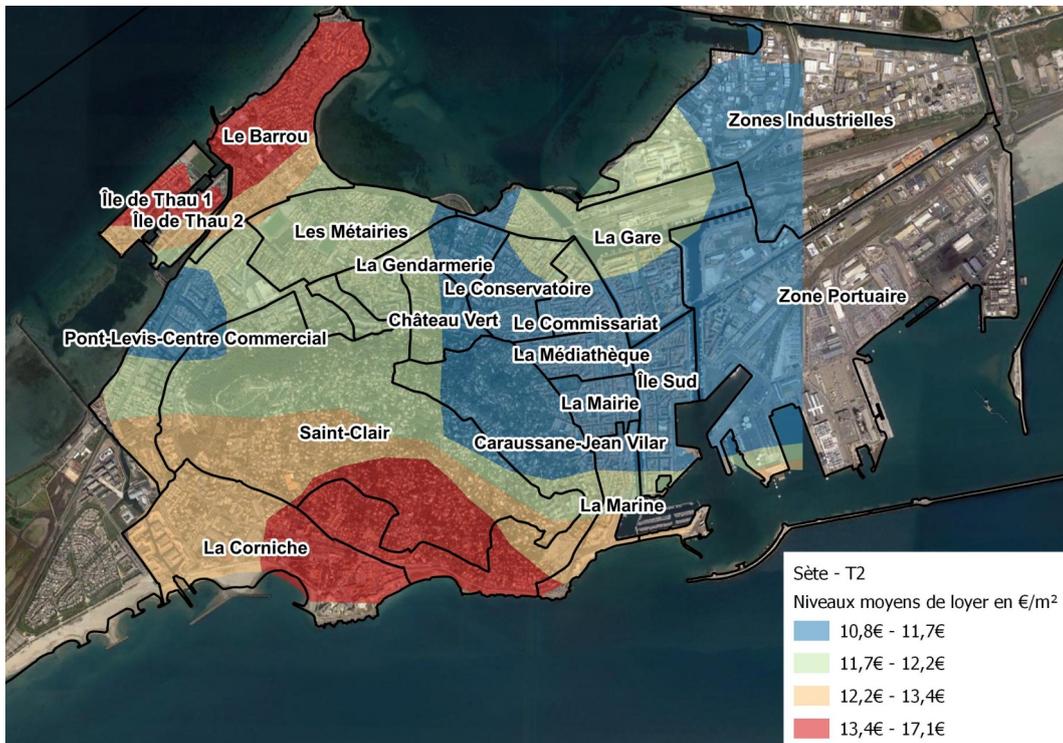
Méthode : Stewart, prix moyen dans un voisinage de 500m

Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Méthodologie Adil34

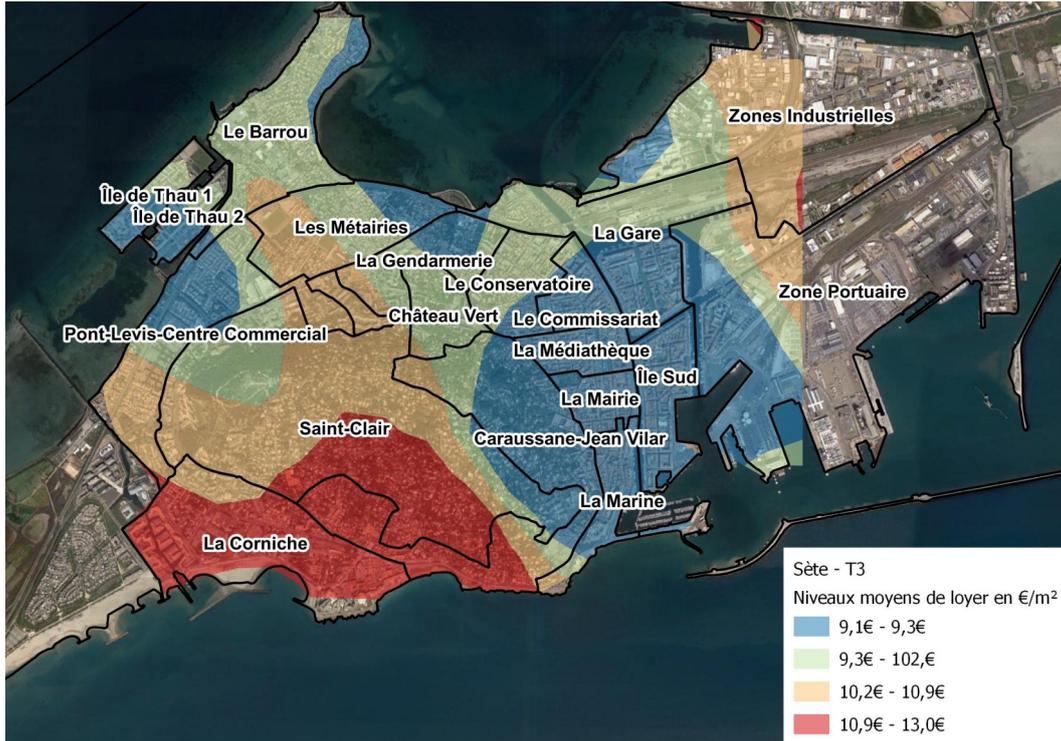
#### ⇒ LOGEMENT DE 1 PIÈCE - SÈTE



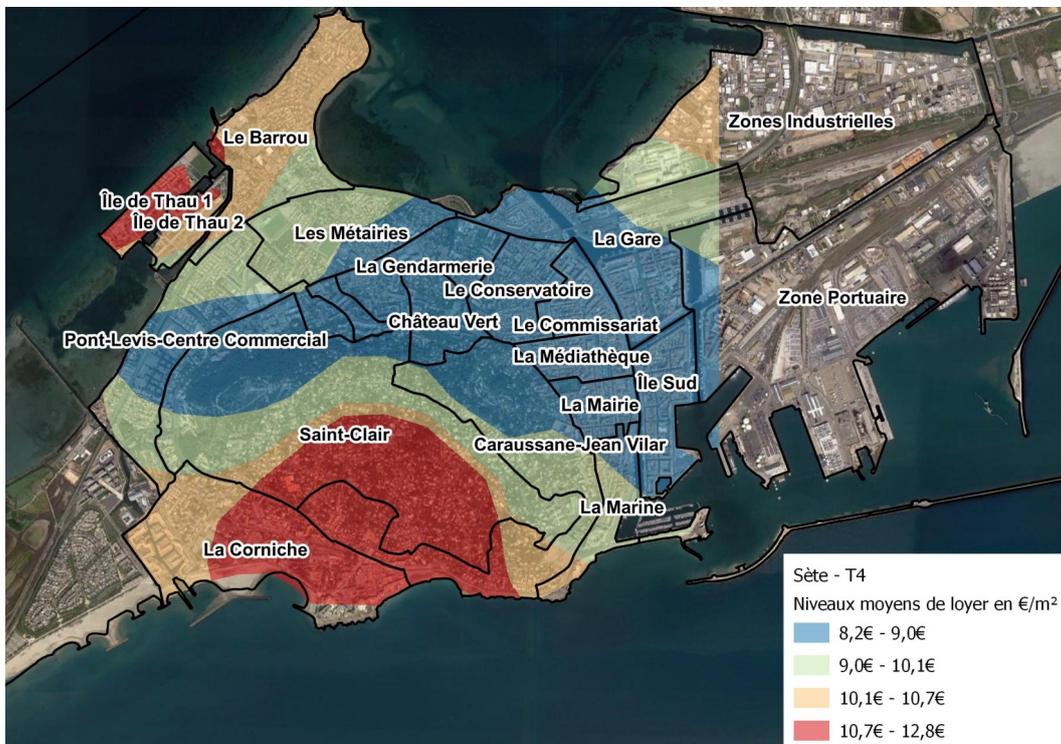
#### ⇒ LOGEMENT DE 2 PIÈCES - SÈTE



⇒ LOGEMENT DE 3 PIÈCES - SÈTE



⇒ LOGEMENT DE 4 PIÈCES ET PLUS - SÈTE



## OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS **SÈTE AGGLOPÔLE MEDITERRANÉE**

ÉTUDE RÉALISÉE PAR L'ADIL DE L'HÉRAULT  
AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DU MINISTÈRE DE LA COHÉSION DU TERRITOIRE  
ET DE SÈTE AGGLOPÔLE MEDITERRANÉE

DATE DE PUBLICATION :  
MARS 2022

DIRECTRICE DE PUBLICATION :  
CHRISTINE MULA, DIRECTRICE DE L'ADIL 34

ÉTUDE ET RÉDACTION :  
FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE, ADIL 34  
NOÉMIE BÉRUBÉ - CHARGÉE D'ÉTUDES, ADIL 34  
DELPHINE CARRIERE - ENQUÊTRICE TERRAIN, ADIL 34

CRÉDIT PHOTO :  
ADIL 34



**ADIL DE L'HÉRAULT**  
4 BIS RUE RONDELET 34000 MONTPELLIER  
04 67 555 555 - WWW.ADIL34.ORG  
SIRET 39748249800045 – CODE APE 9499 Z