OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS











LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Année 2019

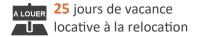
L'observatoire des loyers de Sète agglopôle méditerranée fait partie, depuis 2014, du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers du parc locatif privé (OLL). L'objectif est d'apporter aux particuliers, aux professionnels et aux collectivités locales, une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français. Les observatoires suivent une méthodologie unique et transparente qui rend les résultats comparables et fiables. 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.

CHIFFRES CLÉS 2019

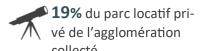
es résultats

Le loyer médian s'élève à 10,4 €/m²





Un panel de 3 043 logements





Source : OLL Sète agglopôle méditerranée, 2019 / Méthodologie ADIL34

OBSERVATOIRE DE DE DE L'OBSERVATOIRE DE L'OBSERVANÉE DE L'OBSE

Sous l'impulsion et à la demande des services de l'Etat et de la collectivité territoriale Sète agglopôle 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 de Sète.

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 réunissant les représentants de l'Etat, de Sète agglopôle méditerranée et les professionnels de l'immobilier.

3 043 logements collectés

administrateurs de biens participants

du parc locatif privé collecté

L'observatoire de Sète agglopôle méditerranée collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès d'administrateurs de biens et de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

En 2019, 3 043 logements ont été collectés dont 225 en gestion directe et 2 818 en gestion déléguée à un professionnel.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments du parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire ...).

La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont réalisés par l'ADIL34. L'observatoire transmet les données au centre national de traitement (ANIL) qui effectue des contrôles supplémentaires de cohérence et fiabilité, et procède ensuite au redressement des données.

Les données sont ensuite restituées à l'ADIL34 pour analyse et diffusion.

Pour en savoir + : page 15 « Méthode et accès aux résultats »

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Les logements loués vides du parc locatif privé représentent 29% des résidences principales du territoire. Ce parc comptabilise 16 066 logements (INSEE, 2017). Il a progressé de 1,7% en moyenne par an entre 2007 et 2017, soit 248 logements supplémentaires en moyenne par an. Les appartements représentent 76% de ce parc.

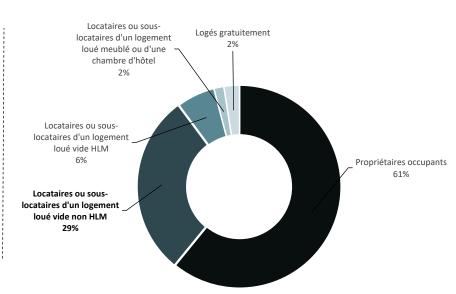
RÉPARTITION DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source: INSEE, 2017

+1,7%

Evolution annuelle moyenne du parc locatif privé loué vide entre 2007 et 2017

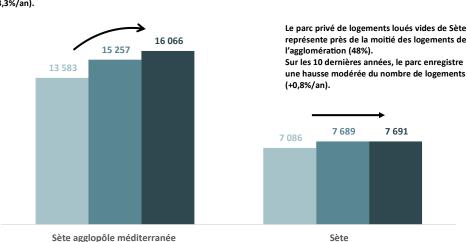
Source : INSEE, 2007 et 2017



ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ LOUÉ VIDE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : INSEE, 2007, 2012 et 2017

Le parc privé de logements loués vides de l'agglomération a progressé sur 10 ans (+1,7%/ an), soit 248 logements supplémentaires en moyenne par an). Cette évolution est marquée par la hausse des logements de 1 pièce (+2,6%/an) et de 2 pièces (+3,3%/an).



■ 2007 ■ 2012 ■ 2017

L'OBSERVATION DES ZONES DE MARCHÉ DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Le périmètre d'observation de l'OLL de Sète agglopôle méditerranée 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 2 zones de prix, spécifiquement conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé.

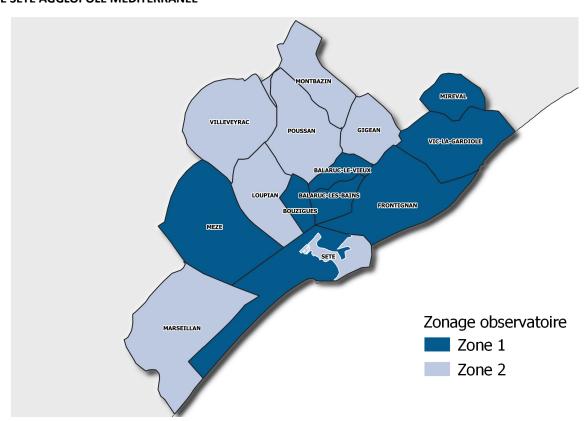
Dans le cadre de l'Observatoire, le zonage est amené a être révisé afin de s'adapter aux évolutions de marché. Il est calculé à partir d'un modèle économétrique prenant en compte les loyers pratiqués, les caractéristiques physiques du parc et l'occupation des logements. 2 zones de marché homogènes ont ainsi été déterminées.

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 1							
Quartiers de Sète (Iris)							
Pont-Levis-Centre Commercial							
Caraussane-Jean Vilar							
La Gare							
Le Lido							
Saint-Clair							
Communes							
Balarauc-les-Bains							
Balaruc-le-Vieux							
Bouzigues							
Frontignan							
Mèze							
Mireval							
Vic-la-Gardiole							

Zone 2							
Quartiers de Sète (Iris)							
Château Vert							
Ile de Thau I							
Ile de Thau II							
Ile Sud							
La Gendarmerie							
La Mairie							
La Marine							
La Médiathèque							
Le Barrou							
Le Commissariat							
Le Conservatoire							
Les Métairies							
Zone Portuaire							
Zones Industrielles							
Communes							
Gigean							
Loupian							
Marseillan							
Montbazin							
Poussan							
Villeveyrac							

LES 2 ZONES D'OBSERVATION DE L'OBSERVATOIRE DES LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



A DYNAMIQUE DU MARCHÉ

Les niveaux de loyers ont progressé en moyenne de 0,9% au cours de l'année 2018, tandis que l'évolution moyenne de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) applicable sur cette période est de +1,23%. Sur le périmètre d'observation, 7 communes de l'agglomération sont en territoire tendu. Pour ces communes, l'évolution des loyers en cas de relocation est encadrée, sauf cas dérogatoire, et ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL.



Évolution des loyers à la relocation

A l'occasion d'un changement de locataire en 2018, les loyers enregistrent une hausse modérée (+0,5%) sur l'ensemble du périmètre d'observation, on constate que les propriétaires bailleurs ont peu suivi la hausse moyenne de l'IRL de 1,23%. A l'inverse, les loyers des locataires stables, n'ayant pas changé de logement, ont, quant à eux, progressé de 1,0%, suivant de près l'évolution moyenne de l'IRL (+1,23%).



Délai de relocation

Entre deux locations, un logement reste vacant 25 jours (en valeur médiane) sur l'ensemble du périmètre d'observation. On constate une tendance à la baisse du délai de relocation, qui devra être confirmée par les résultats de l'Observatoire 2020.

BON À SAVOIR

DEUX INDICATEURS DE LA TENSION 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} aout 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.

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. Dans ces deux cas, la fixation du loyer

En outre, en cas de travaux dans le logement ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut déroger à cette limitation et appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé au précédent locataire.

Pour + d'information, vous pouvez consulter notre analyse juridique : https://www.anil.org/aj-encadrement-evolution-loyers-zones-tendues/

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) pendant lequel le logement reste vacant entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Les résultats de l'OLL portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1er janvier 2019 dans le parc locatif privé. Ces niveaux de loyers sont exprimés en euro mensuel et en euro par mètre carré de surface. 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.

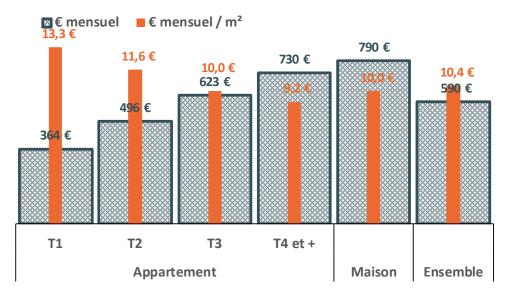
Les niveaux de loyers présentés dans les tableaux suivants sont les loyers médians ainsi que les niveaux de loyers nommés " loyer haut " et " loyer

- Le **loyer haut** est le loyer du 3^{ème} 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^{er} 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, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. L'absence de résultats pour certains croisements correspond, 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.

LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2019

Source: OLL Sète agglopôle méditerranée, 2019



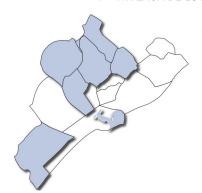
Type d'habitat	Nombre de Nombre		Surface	En € mensuel / m²			En € mensuel		
	pièces	d'enquêtes	habitable moyenne	Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
	T1	213	27 m²	12,0€	13,3 €	16,7 €	307 €	364 €	410€
	T2	1 144	41 m²	10,0 €	11,6 €	13,3 €	421€	496 €	520€
Appartements	Т3	1 030	64 m²	8,8€	10,0 €	11,7 €	547 €	623 €	700 €
	T4 et +	277	87 m²	7,6€	9,2 €	9,9 €	640 €	730 €	820 €
	Ensemble	2 664	56 m²	9,2€	10,6 €	12,6 €	461€	545 €	675 €
Maison		379	84 m²	8,6€	10,0 €	11,3 €	670 €	790 €	950 €
Ensemble		3 043	62 m²	9,0€	10,4 €	12,2 €	490 €	590 €	730 €

NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1



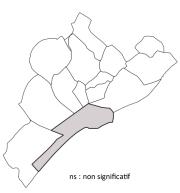
Type d'habitat	Nombre de Nombre		Nombre Surface habitable		En € mensuel / m²			En € mensuel		
	pièces	d'enquêtes	moyenne	Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut	
	T1	110	26 m²	12,9 €	14,2 €	16,7 €	313 €	375 €	417 €	
	T2	597	42 m²	10,6€	12,6 €	13,3 €	447 €	500 €	551€	
Appartements	T3	525	64 m²	9,9 €	11,1 €	11,8 €	616 €	700 €	746 €	
	T4 et +	145	83 m²	8,4 €	9,9 €	11,5 €	730 €	790 €	890 €	
	Ensemble	1 377	54 m²	10,0 €	11,7 €	13,1 €	475 €	578 €	700 €	
Maison		274	83 m²	8,7 €	10,0 €	11,6 €	600 €	804 €	950 €	
Ensemble		1 651	62 m²	9,8 €	11,2 €	12,8 €	500 €	615 €	800 €	

NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 2



Type d'habitat	Nombre de	Nombre	Surface habitable	En € mensuel / m²			En € mensuel		
	pièces	d'enquêtes	moyenne	Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
	T1	103	28 m²	10,4 €	12,8 €	15,0 €	300 €	350 €	405 €
	T2	547	41 m²	10,0 €	11,2 €	13,3 €	400 €	480 €	500 €
Appartements	T3	505	64 m²	8,3 €	9,4 €	10,6 €	527 €	580 €	657 €
	T4 et +	132	89 m²	7,1 €	8,8 €	9,4 €	640 €	700 €	780 €
	Ensemble	1 287	57 m²	8,7 €	10,0 €	11,6 €	460 €	524 €	640 €
Maison		105	87 m²	8,1 €	9,6 €	10,9 €	670 €	730 €	940 €
Ensemble		1 392	63 m²	8,6 €	9,8 €	11,4 €	483 €	560 €	700 €

NIVEAUX DE LOYERS POUR SÈTE



Type d'habitat	Nombre de	Nombre	Surface habitable	En € mensuel / m²			En € mensuel		
	pièces	d'enquêtes	moyenne	Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
	T1	151	27 m²	10,7 €	13,2 €	16,3 €	295 €	330 €	400 €
	T2	671	39 m²	10,3 €	11,8 €	13,0 €	399 €	450 €	500 €
Appartements	Т3	591	64 m²	8,5 €	10,0 €	10,7 €	527 €	610 €	687 €
	T4 et +	142	86 m²	8,0 €	9,1 €	9,4 €	640 €	706 €	750 €
	Ensemble	1 555	54 m²	9,1€	10,4 €	12,4 €	431€	510€	646 €
Maison		30	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Ensemble		1 585	55 m²	9,1€	10,5 €	12,5 €	435 €	521 €	656 €

NIVEAUX DE LOYERS POUR LES AUTRES COMMUNES DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION



Type d'habitat	Nombre de	Nombre	Surface habitable	En € mensuel / m²			En € mensuel		
	pièces	d'enquêtes	moyenne	Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
	T1	62	26 m²	13,0 €	13,9 €	17,1 €	353 €	394 €	417€
	T2	473	43 m²	10,0 €	11,5 €	13,3 €	448 €	500 €	534 €
Appartements	T3	439	63 m²	8,9 €	10,5 €	11,8 €	560 €	630 €	700 €
	T4 et +	135	87 m²	7,2 €	9,6 €	9,9 €	690 €	755 €	820 €
	Ensemble	1 109	57 m²	9,3 €	11,1 €	12,7 €	498 €	560 €	700 €
Maison		349	85 m²	8,3 €	10,0 €	11,1 €	670 €	791 €	950 €
Ensemble		1 458	66 m²	9,0 €	10,4 €	12,1€	500 €	623 €	781 €

LA DIVERSITÉ DES LOYERS ET LES PRINCIPAUX DÉTERMINANTS

Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur. Cette diversité des montants de loyers traduit l'hétérogénéité du parc, aussi bien de la localisation que des caractéristiques intrinsèques des logements, telles que la taille, l'époque de construction... (voir encadré ci-dessous).

Les travaux de l'OLAP et l'ANIL sur le marché locatif privé ont mis en évidence que 5 caractéristiques expliquent à eux seuls près de 80% du montant du loyer :

- La localisation exprimée à travers le zonage OLL (voir page 4)
- La taille du logement : typologie et surface
- Le type d'habitat : appartement ou maison
- L'époque de construction
- La date d'entrée du locataire

BON À SAVOIR

THÉORIE ÉCONOMIQUE ET DÉTERMINANTS DU LOYER

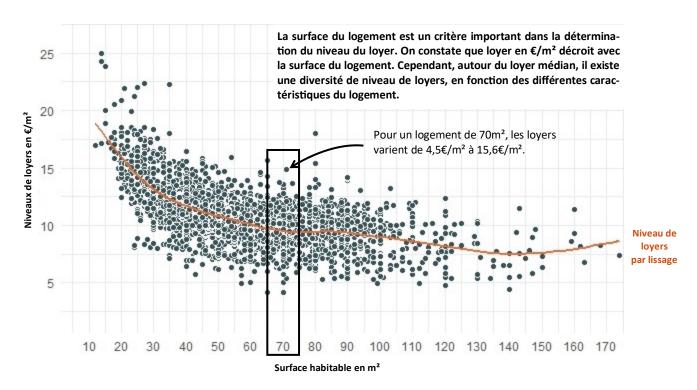
Un bien immobilier est constitué d'un ensemble de caractéristiques. La théorie économique part de l'hypothèse que les agents économiques tirent leur utilité des caractéristiques des biens et non des biens eux-mêmes. Dès lors, ce n'est pas la confrontation de l'offre et de la demande d'un bien qui détermine son prix, mais l'offre et la demande de ces caractéristiques. Les agents économiques évaluent donc un prix implicite pour chacune des caractéristiques des biens immobiliers. Ainsi, la valeur d'un logement est la somme de ces prix implicites.

La méthode des prix hédoniques est l'un des outils les plus utilisés pour calculer ces prix implicites. Par conséquent, elle permet de déterminer les caractéristiques les plus valorisées par les agents économiques, lesquelles contribuent fortement à la formation de la valeur du bien.

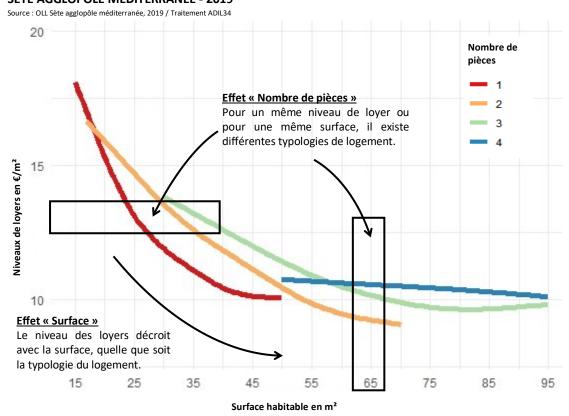
RÉPRESENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

PROJECTION DES 3 043 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2019

Source : OLL Sète agglopôle méditerranée, 2019/ Traitement ADIL34

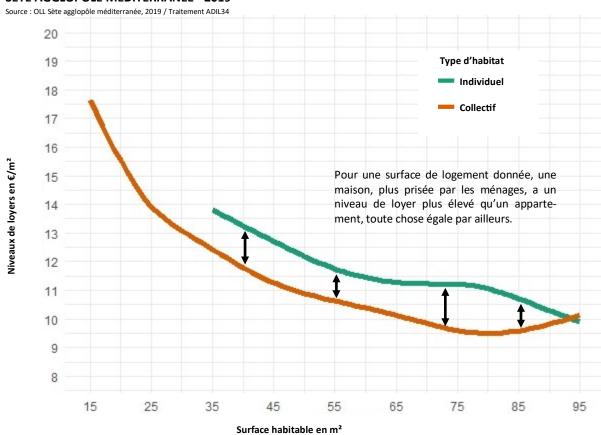


1 - EFFET « NOMBRE DE PIÈCES ET SURFACE » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2019



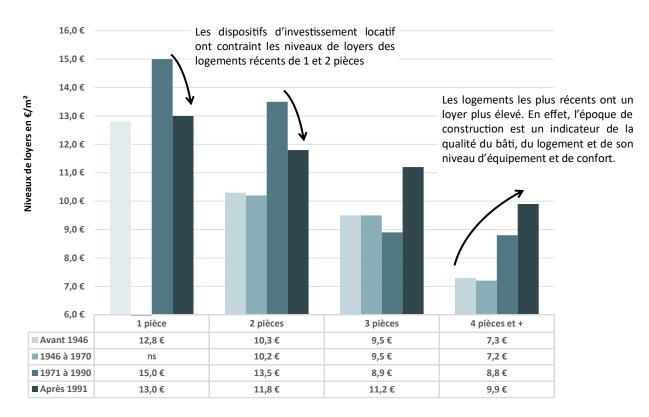
2 - EFFET « TYPE D'HABITAT » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2019



3 - EFFET « <u>ÉPOQUE DE CONSTRUCTION</u> » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE- 2019

Source : OLL Sète agglopôle méditerranée, 2019



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

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2019

Source : OLL Sète agglopôle méditerranée, 2019

Nombre de	Loyers des nouveaux entrants = Loyers de	Loyers des locataires stables = Loyers des baux en cours (Médiane)					
pièces	marché (Médiane)	1 - 2 ans	3 - 5 ans	6 ans et plus			
T1	14,4 €	13,1 €	ns	ns			
T2	11,9 €	11,9 €	10,7 €	11,3 €			
Т3	11,2 €	10,0 €	10,0 €	10,0 €			
T4 et +	9,5 €	9,6 €	9,4 €	8,6 €			
Ensemble	11,3 €	10,3 €	10,0 €	10,0 €			

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 disparaitre. 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 l'Indice de Référence des Loyers (Cf. page 5).

DÉFINITIONS

LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

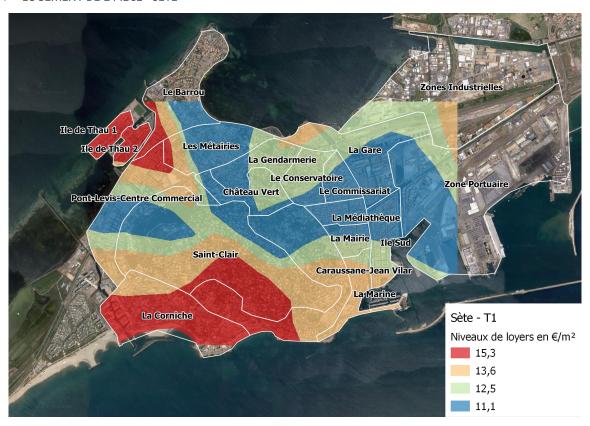
Loyer hors charges des locataires ayant emménagé en 2018. Il comprend les logements reloués en 2018 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2018 (1ère location).

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours Loyer hors charges des locataires ayant emménagé avant 2018

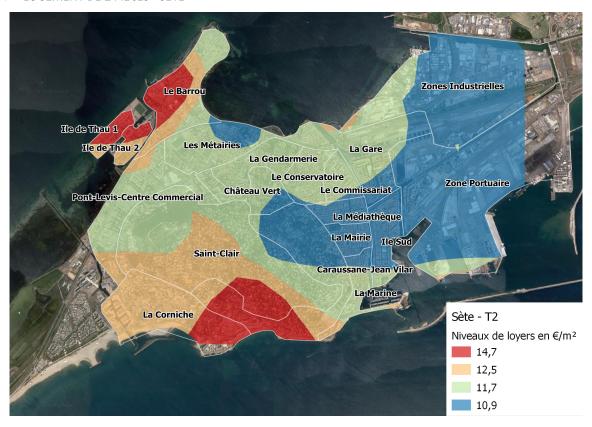
5 - EFFET « LOCALISATION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS **CARTOGRAPHIE DES NIVEAUX DE LOYERS - VILLE DE SÈTE - 2019**

Méthode : Stewart, prix moyen dans un voisinage de 500m Source : OLL Sète agglopôle méditerranée, 2019 / Méthodologie ADIL34

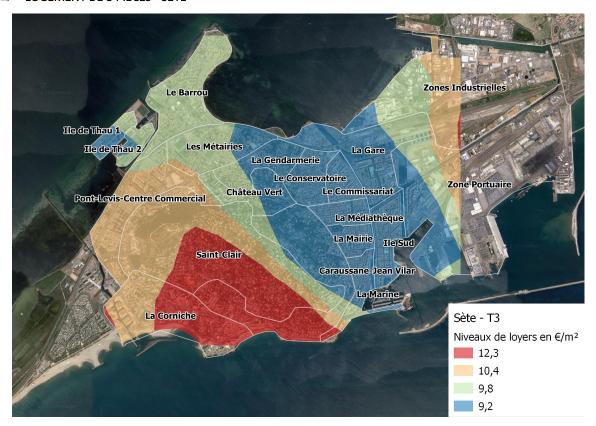
LOGEMENT DE 1 PIÈCE - SÈTE



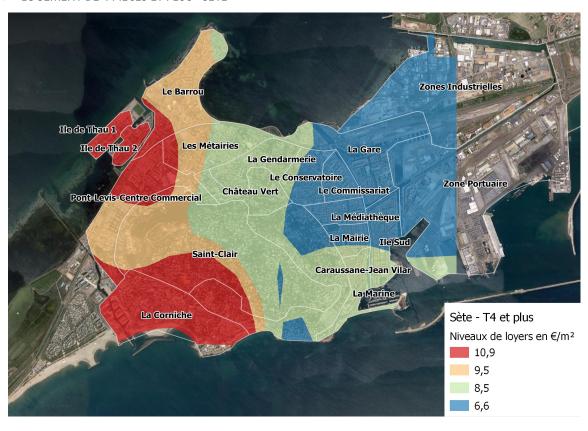
LOGEMENT DE 2 PIÈCES - SÈTE



⇒ LOGEMENT DE 3 PIÈCES - SÈTE



⇒ LOGEMENT DE 4 PIÈCES ET PLUS - SÈTE



LA DISPERSION DES LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE PAR ZONE D'OBSERVATION ET NOMBRE DE PIÈCES - 2019

Source : OLL Sète agglopôle méditerranée, 2019 / Traitement ADIL34

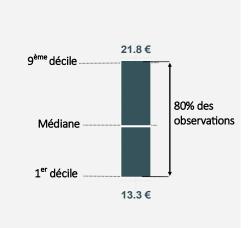
Lecture des graphiques

Dans ce type de graphique, nous représentons tout d'abord le loyer médian : 50% des logements ont un loyer au-dessous de ce niveau et 50% au dessus.

Autour de cette valeur centrale se répartit l'ensemble des loyers. Les extrémités de ce graphique représentent les niveaux de loyers du 1^{er} décile et du 9^{ème} décile, considérés comme les valeurs extrêmes que l'on peut rencontrer sur le marché. 80% des logements ont des loyers qui se situent entre ces bornes.

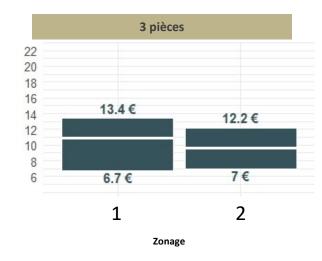
L'étendue de ces bornes reflète la diversité de l'offre locative en terme de loyer :

- Écart réduit entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile : faible hétérogénéité de l'offre
- Écart important entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile : forte hétérogénéité de l'offre











LES PROVISIONS POUR CHARGES

Le niveau médian des provisions pour charges de l'agglomération de Sète est de 41€ par mois pour les logements en collectif. Les logements les plus récents ont des niveaux de provisions pour charges plus élevés que les logements anciens, et ce quelle que soit la typologie des logements : 30€ pour les logements collectifs construits avant 1946 contre 55€ pour les appartements construits après 2005.

Pour un logement en collectif, le poids des provisions pour charges représente 7,8% de la dépense logement (loyer et provisions pour charges).

41€

Les provisions pour charges mensuelles* pour les logements en collectif

BON À SAVOIR

DÉFINITION DES CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives (ou charges récupérables), sommes accessoires au loyer principal, sont des dépenses payées initialement par le bailleur qui va en demander le remboursement à son locataire.

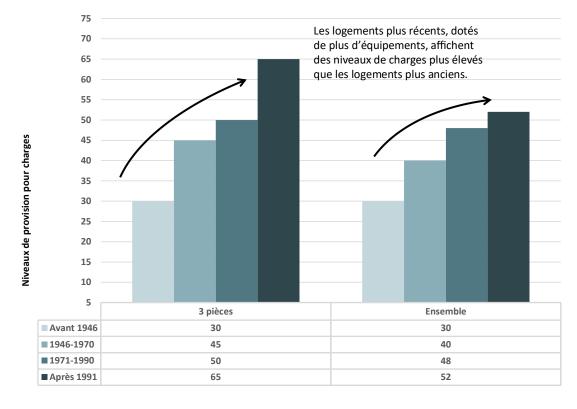
La liste des charges locatives est limitativement énumérée par le <u>décret</u> n°87-713 du 26 août 1987. Le bailleur ne peut demander au locataire d'autres charges que celles y figurant, sauf accord collectif local portant sur l'amélioration de la sécurité ou la

prise en compte du développement durable.

Elles peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent dans ce cas faire l'objet d'une régularisation annuelle dont les modalités sont réglementées (cf. article 23 de la loi du 6 juillet 89). Toutefois, s'agissant d'une location meublée, elles peuvent donner lieu au versement d'une somme forfaitaire.

PROVISION POUR CHARGES MÉDIANES DES LOGEMENTS EN COLLECTIF SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2019

Source : OLL Sète agglopôle méditerranée, 2019 / Méthodologie ADIL34



MÉTHODE **ET ACCÈS AUX RÉSULTATS**

Les Observatoires Locaux des Loyers ont pour mission d'améliorer l'information du public et de disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire afin de pouvoir cibler plus finement les politiques publiques du logement. Les Observatoires suivent une méthodologie unique et transparente, élaborée sous l'égide d'un comité scientifique indépendant garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement.

MÉTHODE

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 du parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc ...).

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 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'agence garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations selon les règles validées par le 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.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 3 043 logements locatifs privés, dont 225 en gestion directe et 2 818 en gestion déléguée à un professionnel.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations 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. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.

ACCÈS AUX RÉSULTATS

Consulter les résultats des OLL sur le site national

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



Consulter les résultats de l'Observatoires des Loyers de l'Hérault sur le site de l'ADIL34 https://www.adil34.org/



Télécharger, en Open Data, l'ensemble des résultats par agglomération sur https://www.data.gouv.fr/



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 :

SEPTEMBRE 2020

DIRECTEUR DE PUBLICATION :

CHRISTINE MULA, DIRECTRICE DE L'ADIL 34

ETUDE ET RÉDACTION :

FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE, ADIL 34 NOÉMIE BÉRUBÉ - CHARGÉE D'ÉTUDES, ADIL 34 ARIANE BILLY - ENQUÊTRICE TERRAIN, ADIL 34

CRÉDIT PHOTO :

ADIL 34









4 BIS RUE RONDELET 34000 MONTPELLIER 04 67 555 555 - WWW.ADIL34.ORG SIRET 39748249800045 – CODE APE 9499 Z