

OBSERVATOIRE DES LOYERS du parc locatif privé

Territoire de Sète Résultats 2015



Etude réalisée par l'ADIL de l'Hérault avec le soutien financier du Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité, et de Thau Agglomération.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



| Avant propos

Les observatoires des loyers des agglomérations de Montpellier et de Sète s'inscrivent dans la démarche nationale initiée depuis fin 2012 par le ministère du logement pour créer un réseau d'observatoires locaux des loyers, suivant une méthodologie unique pour produire des résultats fiables et comparables répondant au mieux aux questions soulevées par leurs partenaires locaux.

En 2015, au plan national dix-huit observatoires locaux enquêtent sur vingt-cinq territoires. Au niveau régional l'observation des loyers est réalisée par l'ADIL de l'Hérault pour les territoires de Montpellier et Sète, et par l'agence d'urbanisme de Toulouse pour l'agglomération toulousaine. A partir de 2016, l'ADIL du Gard rejoint le réseau des observatoires locaux et suit désormais les loyers de l'agglomération nîmoise.

Les résultats de l'exploitation de l'enquête 2015 confirment à la fois le constat du niveau élevé des loyers pratiqués sur les deux territoires observés par rapport aux agglomérations respectivement comparables avec chacun d'eux, alors que l'offre de logements neufs acquis par des investisseurs continue à se développer, avec le succès avéré des dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif (Scellier, Pinel).

Se confirme également la tendance à la stabilité de l'ensemble des loyers du parc privé (loyers médians).

L'autre caractéristique commune de nos deux territoires est la faiblesse des revenus des locataires du parc privé par rapport à ceux des autres territoires comparables, ce qui contribue à maintenir une forte tension sur le parc social, malgré la production soutenue de logements sociaux.

Sommaire

- 1 | Méthodologie
p.4
- 2 | Les niveaux de loyers en France
p.6
- 3 | Périmètre et zonages
p.9
- 4 | Le parc locatif privé dans le territoire de Sète
P.10
- 5 | Une vue d'ensemble des niveaux de loyers
p.13
- 6 | Les niveaux de loyers par typologie de logement
P.14
- 7 | Les niveaux de loyers par époque de construction
P.20
- 8 | Les niveaux de loyers de marché
P.23
- 9 | Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers dans le territoire de Sète
P.24
- 10 | Actualité juridique : Dégressivité des aides au logement
P.30

Chiffres clés 2015

du territoire de Sète

10,0 €/m²

est le niveau de loyer médian

12 523 €/an

est le revenu médian
des locataires du parc
locatif privé dans
l'Agglomération Sétoise

10,0 €/m²

Le niveau de loyer de marché

Le loyer médian pour un T2
à Sète

10,9 €/m²

32 %

Part des logements locatifs privés
construits après 1990

189

logements locatifs neufs

Le nombre de logements
neufs vendus en 2015 en
vue d'être mis en location
(Thau agglomération et CC Nord Bassin de Thau)

+ 31 %

Evolution du parc locatif privé
entre 2003 et 2013

29 %

Part des logements
locatifs privés parmi
les résidences
principales

1 | Méthodologie

La collecte 2015

dans le territoire de Sète

« Les observatoires locaux des loyers s'engagent à suivre l'ensemble des prescriptions méthodologiques déterminées par le comité scientifique de l'observation des loyers installé auprès du ministère du logement garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement ».

Ces prescriptions méthodologiques détaillées sont accessibles en ligne au public comme aux professionnels sur le [site Internet du ministère du logement](#).

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.

L'observatoire ne mesure donc 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 le loyer hors charges.

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 de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc).

2 375

logements collectés

17 %

du parc locatif privé observé

Le nombre de professionnels de l'immobiliers participant à l'enquête

11

275

Enquêtes auprès de propriétaires bailleurs et locataires en gestion directe

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.

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.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 2 375 logements locatifs privés, dont 275 en gestion directe et 2 100 en gestion déléguée à un professionnel dans le territoire de Sète.

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

2 | Les niveaux de loyers en France



12 523 €/an

Le revenu médian des locataires du parc locatif privé est le plus faible des territoires observés

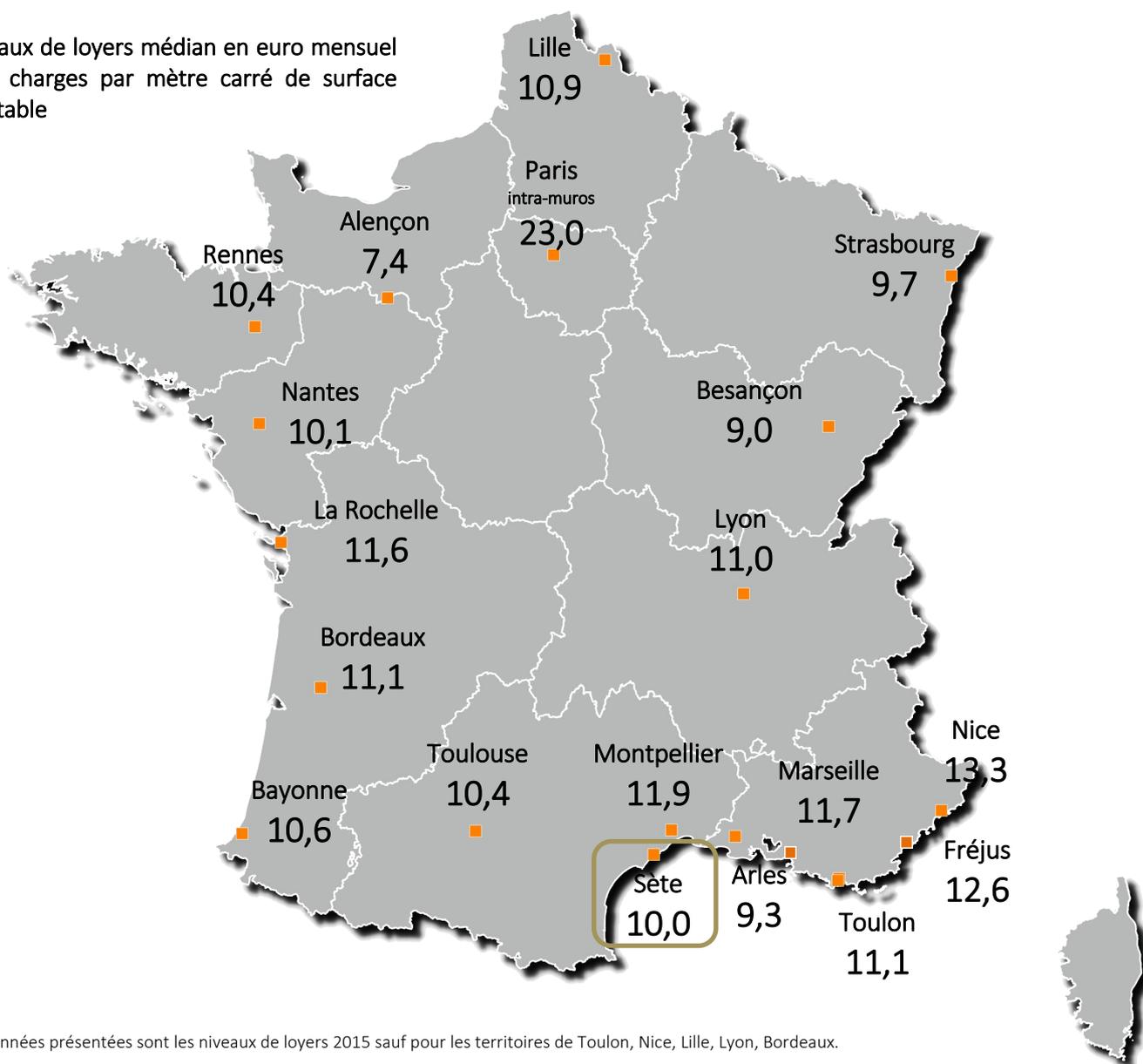
Parmi les sept agglomérations* de taille moyenne observés, le loyer médian du territoire de Sète se situe à un niveau intermédiaire.

Toutefois, c'est l'inadéquation des niveaux de loyers par rapport aux revenus des habitants qui est marquant. L'Agglomération de Sète détient le revenu médian le plus faible des 25 observatoires Locaux des Loyers de France.

*Agglomération de - 180 000 habitants : Alençon, Arles, Bayonne, Draguignan, Fréjus, La Rochelle, Sète.

o Les niveaux de loyers en France

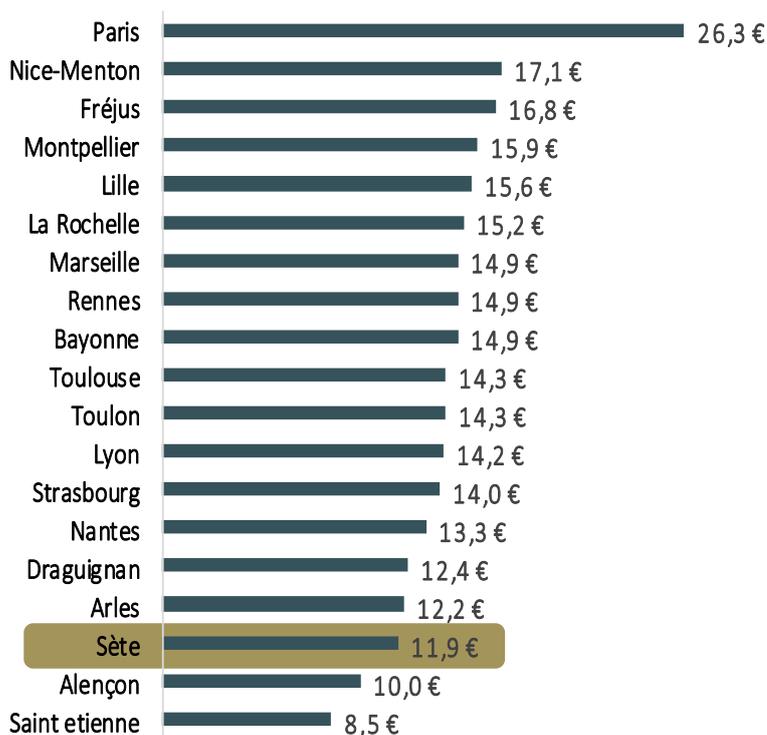
Niveaux de loyers médian en euro mensuel hors charges par mètre carré de surface habitable



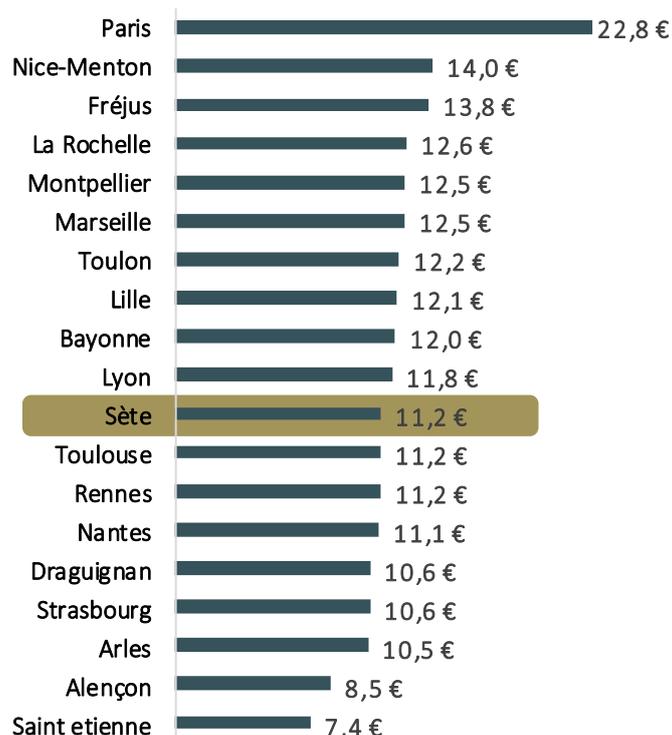
Les données présentées sont les niveaux de loyers 2015 sauf pour les territoires de Toulon, Nice, Lille, Lyon, Bordeaux.

Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2014-2015

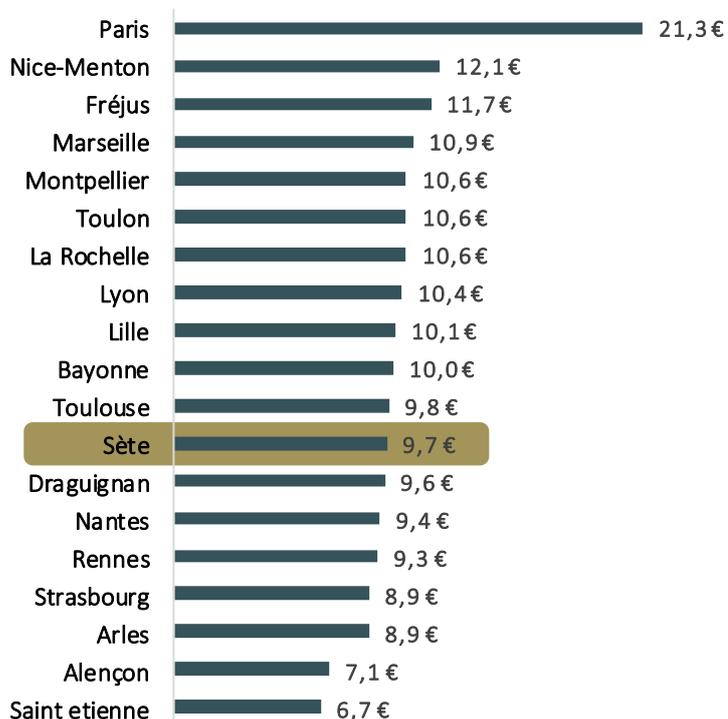
o Le niveau de loyer médian des 1 pièce



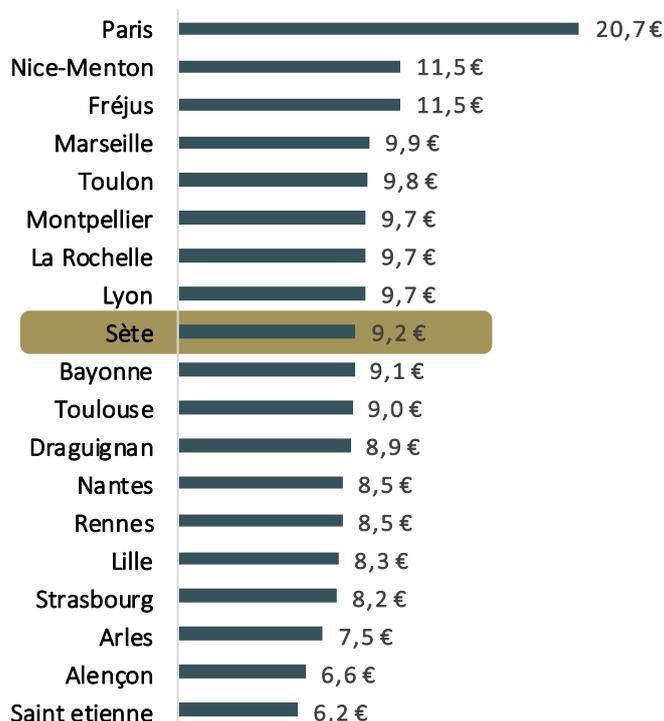
o Le niveau de loyer médian des 2 pièces



o Le niveau de loyer médian des 3 pièces



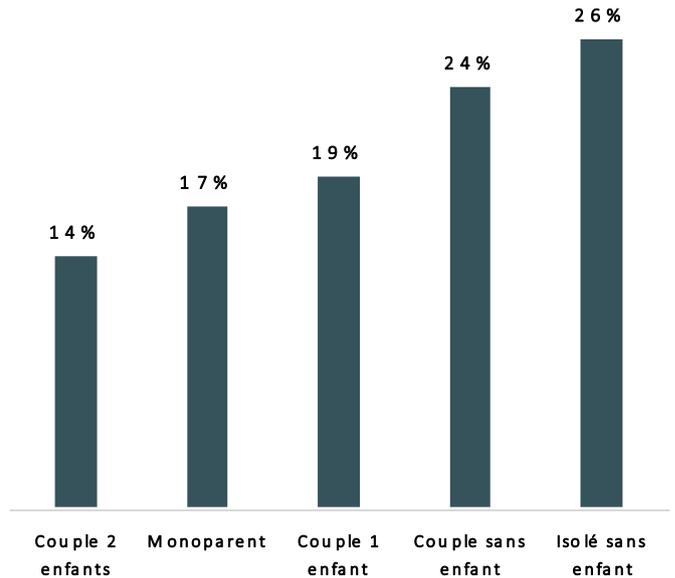
o Le niveau de loyer médian des 4 pièces et +



Des loyers très élevés au regard des revenus des locataires

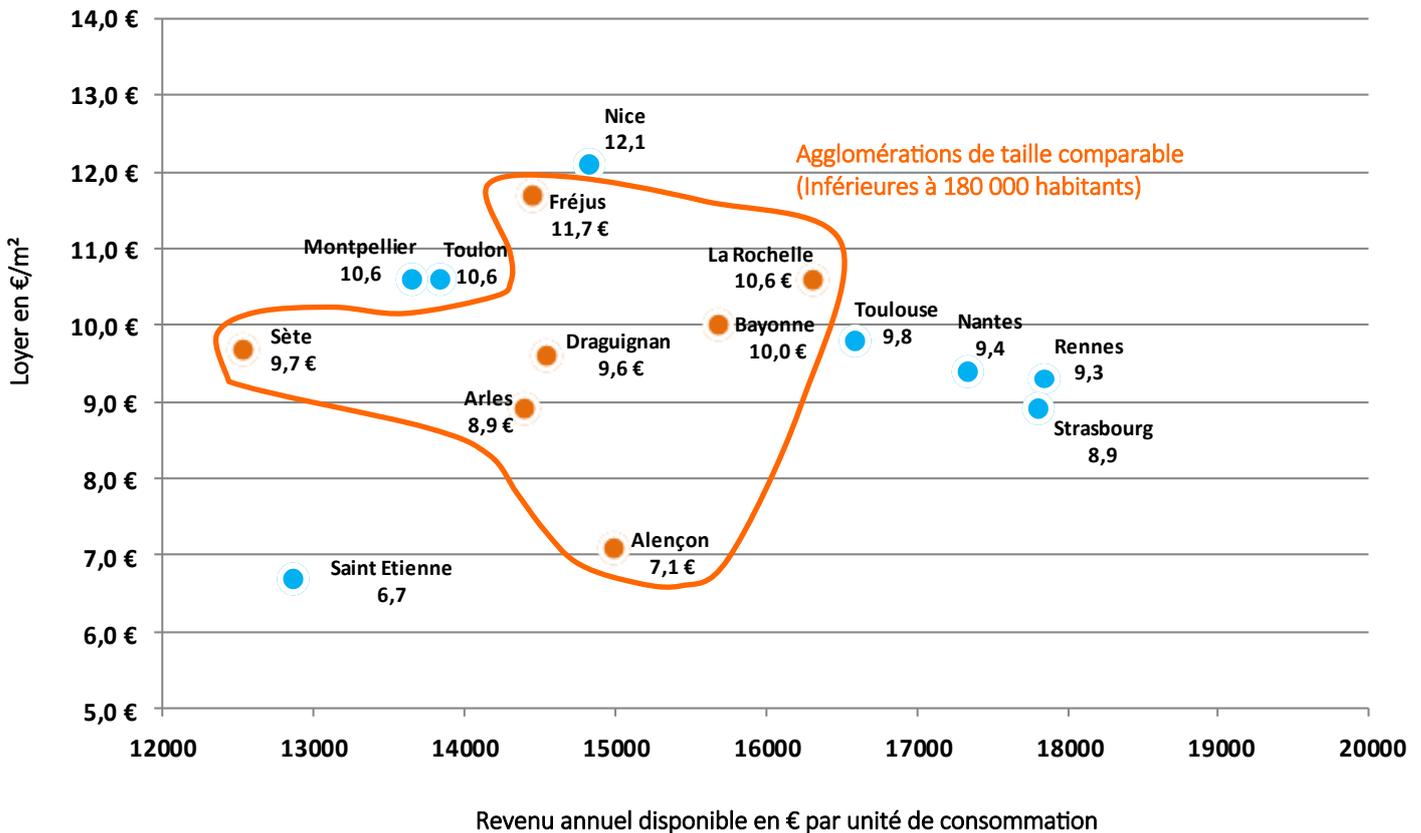
Les prix élevés du logement pour les locataires du parc privé entraînent des taux d'effort élevés pour les locataires à revenus moyens et à fortiori modestes, spécialement pour les personnes seules et les petits ménages. Les loyers du parc locatif privé contribuent également à maintenir une forte pression sur le parc social notamment en ce qui concerne la demande de petits logements, relativement peu nombreux dans le parc de logements sociaux existant au regard du nombre de demandeurs.

o Taux d'effort net des allocataires CAF logeant dans le parc locatif privé de Sète



Source : CAF de l'Hérault, 2015

o Comparaison des niveaux de loyers observés et des revenus des locataires du parc privé



Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2014-2015 / NSEE, RGP / DGFIP / CNAF / CNAV / CCMSA, Fichier localisé social, 2012

3 | Périmètre et zonages



10

Nombre de communes observés dans le territoire de Sète

Le territoire Sète comprend les communes de la communauté d'agglomération Bassin de Thau étendu aux deux communes de l'unité urbaine de Sète n'appartenant pas à l'intercommunalité (Montbazin et Poussan). Ces deux communes sont situées au nord de la l'agglomération et font partie de la zone tendue de l'agglomération de Sète -au sens INSEE- (décret 2013 - 392 du 10 mai 2013). Au total, dix communes font parties du périmètre d'observation.

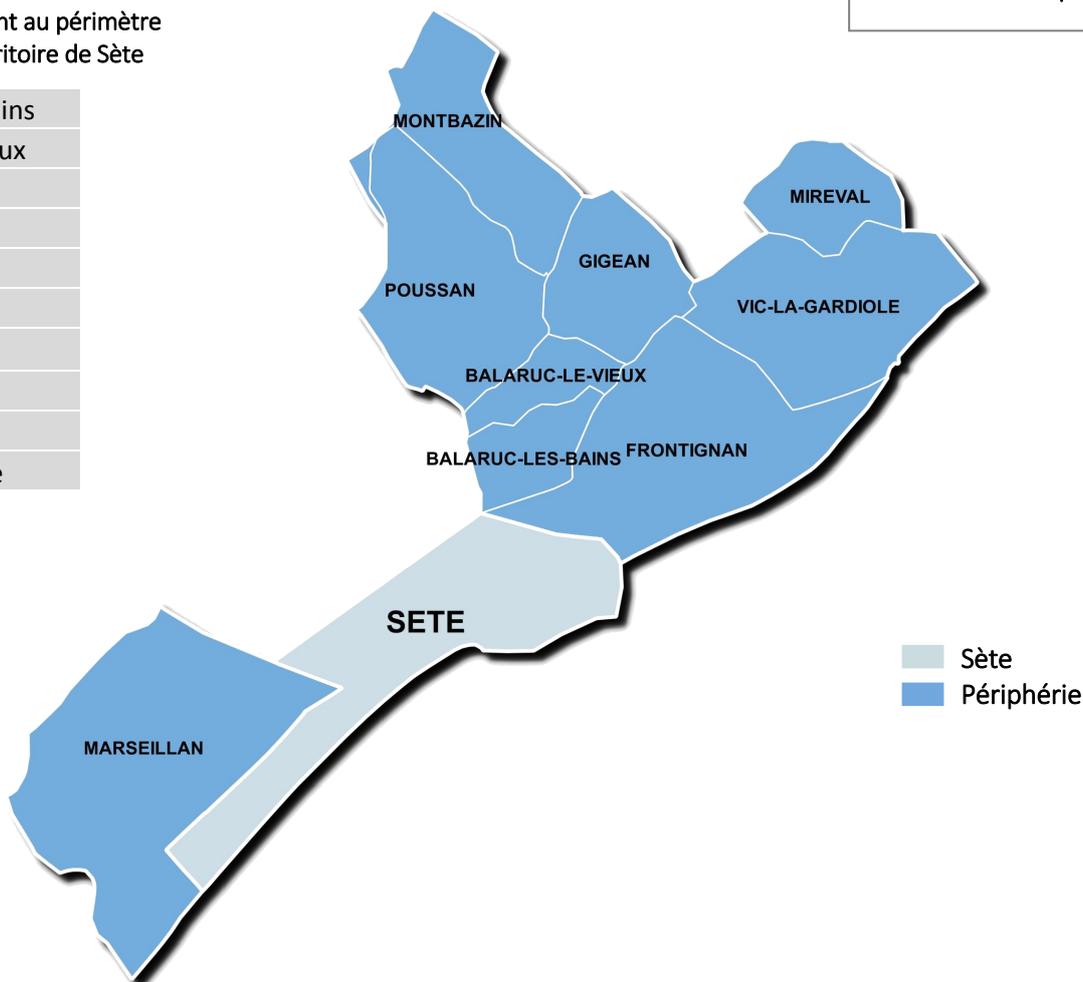
Le périmètre d'observation est divisé en deux zones de prix :

- o Sète
- o Périphérie de Sète

o Périmètre et zones d'observation du territoire de Sète

Communes appartenant au périmètre d'observation du territoire de Sète

Balaruc-les-Bains
Balaruc-le-Vieux
Frontignan
Gigean
Marseillan
Mireval
Montbazin
Poussan
Sète
Vic la Gardiole



4 | Le parc locatif privé dans le territoire de Sète



14 058

Logements dans le
parc locatif privé

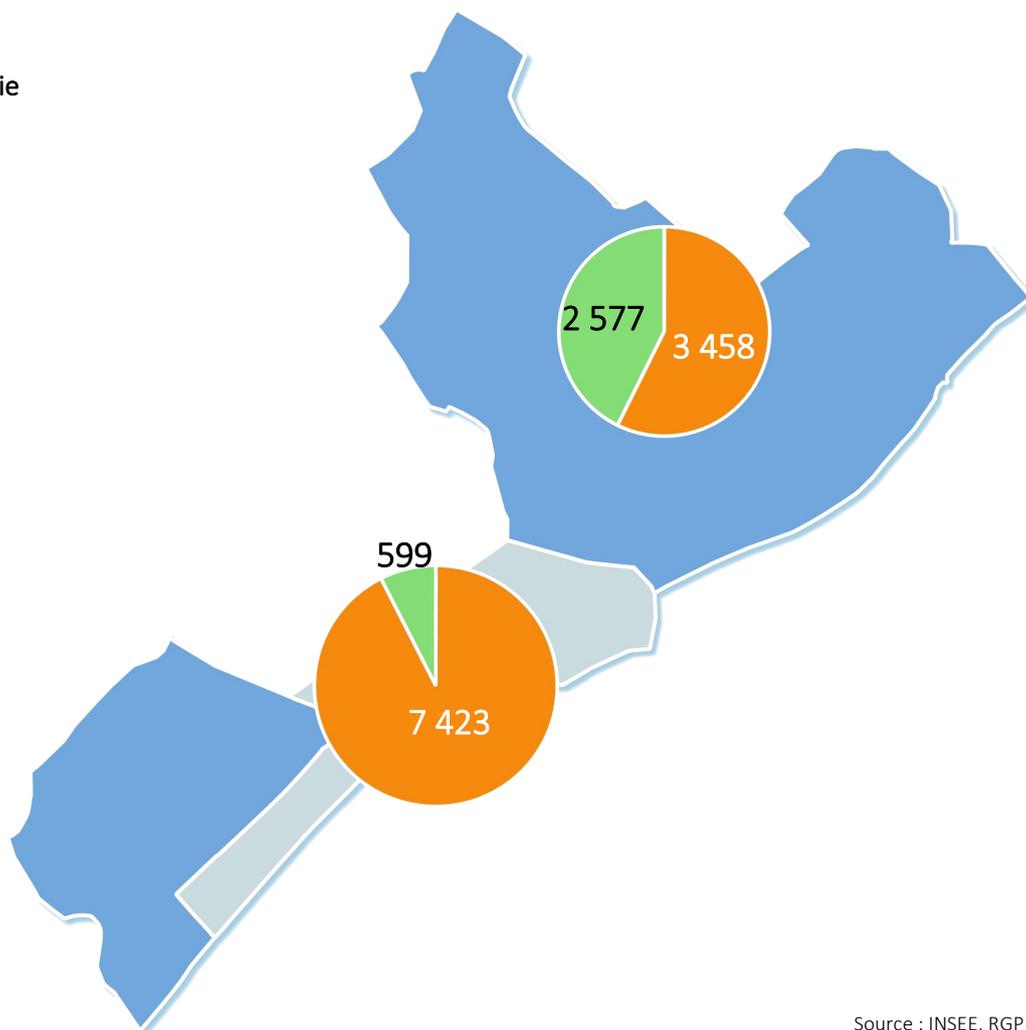
Le parc locatif privé dans le territoire de Sète a progressé de 33 % entre 2003 et 2013 (source Filocom 2003-2013) soit à un rythme de 2,7%/an. Cet accroissement a été particulièrement fort en périphérie de Sète avec +3,9%/an. Quand à Sète, l'évolution a été de +1,9 %/an. Durant cette période, la part du parc locatif privé parmi les résidences principales a progressé passant de 27,9 % à 30,9 %.

Actuellement, 77% des logements locatifs privés sont en collectif. Cette proportion atteint 93 % à Sète et descend à 57% en périphérie.

o Nombre de logements locatifs privés par type d'habitat (appartement / maison)

- Maisons - Proportion et volume (étiquette noire)
- Appartements - Proportion et volume (étiquette blanche)

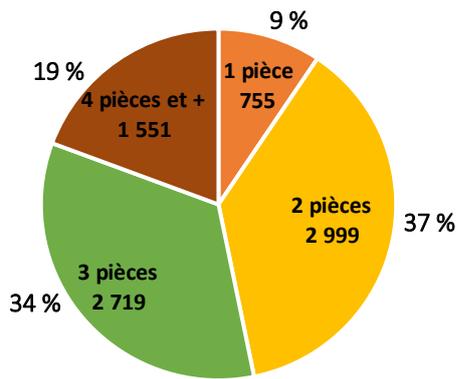
- Sète
- Périphérie



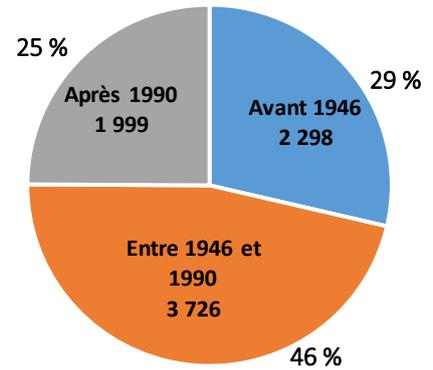
Source : INSEE, RGP 2012

o La structure du parc locatif privé par taille du logement et période de construction

Sète

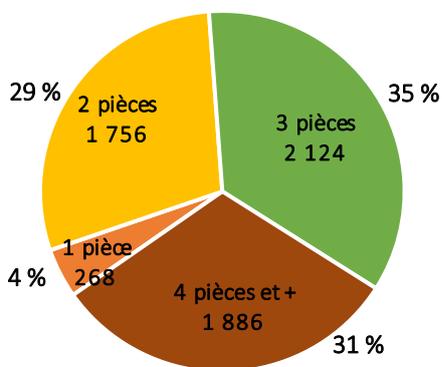


Répartition par nombre de pièces

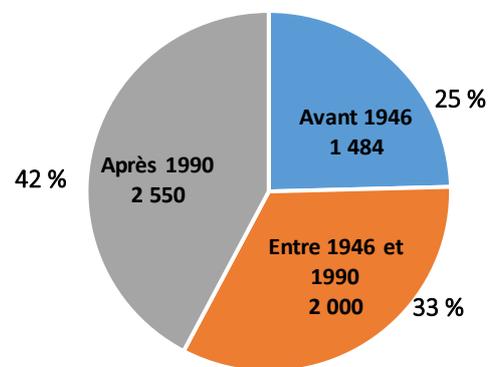


Répartition par époque de construction

Périphérie



Répartition par nombre de pièces



Répartition par époque de construction

Source : INSEE, RGP 2012

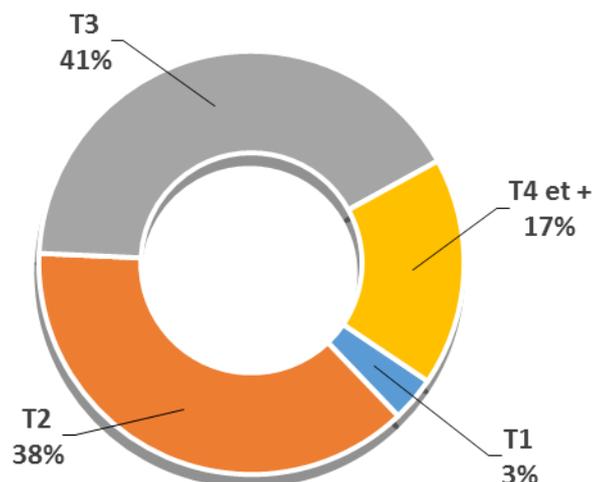
Après un fort redémarrage des ventes de logements neufs depuis l'entrée en vigueur du dispositif PINEL (4^{ème} trimestre 2014), l'année 2016 est atone avec une baisse estimée de 30% à 40% des ventes de logements destinés aux investisseurs. N'oublions pas qu'entre 2009 et 2012, le dispositif Scellier a produit une suroffre conséquente et durable du marché locatif Sétois et Frontignanais dont les effets commencent à s'estomper.

Ces logements acquis pour l'essentiel sur plan et majoritairement en secteur aménagé, seront livrés environ deux ans après la signature du contrat de réservation. Les premières mises en location des logements « PINEL » arriveront dans le courant du 2^{ème} semestre 2016.

A noter que les ventes d'appartements neufs portent essentiellement sur des appartements de 2/3 pièces, ce qui permet d'accroître sensiblement l'offre locative pour les personnes seules et/ou petits ménages.

Ces logements neufs ou très récents font une concurrence certaine aux logements locatifs plus

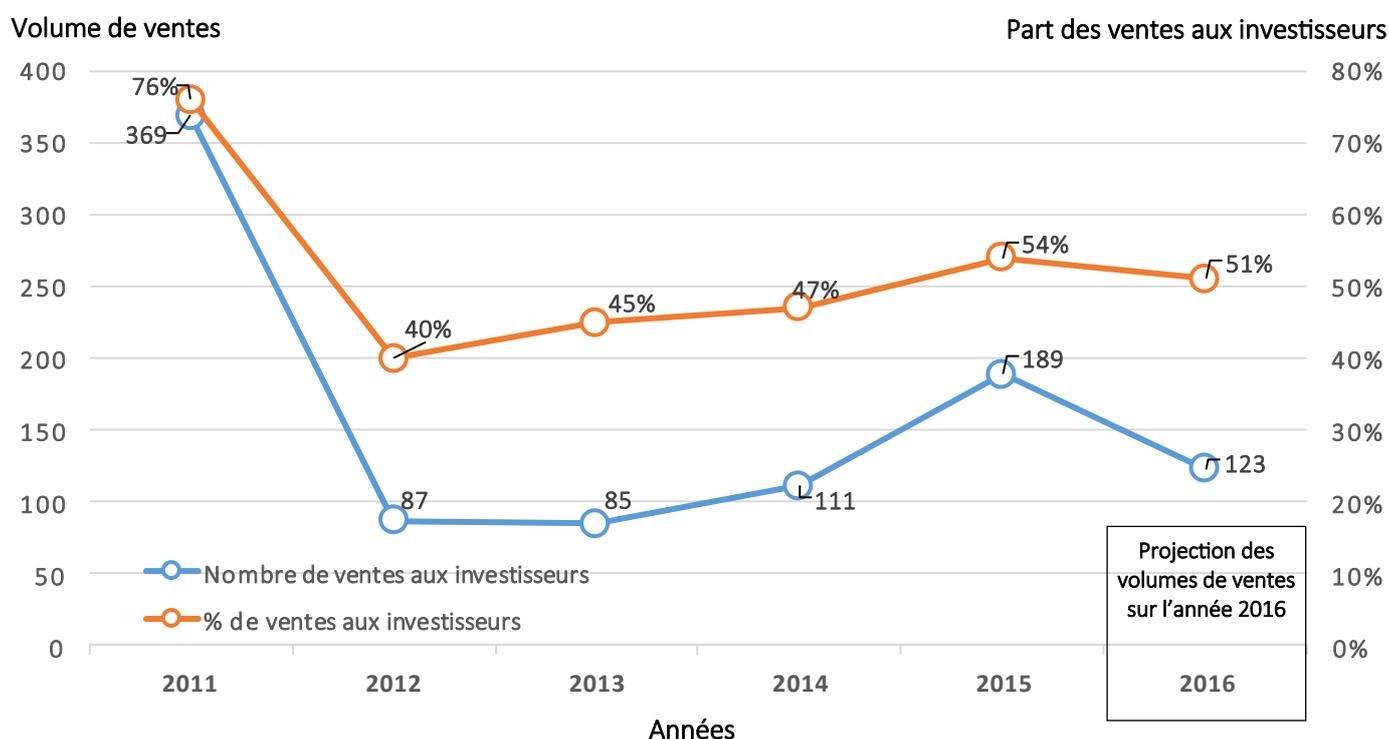
○ Répartition des ventes d'appartements neufs par typologie dans la région* de Sète - Année 2015 et 1^{er} semestre 2016 -



Source : Adéquation, 2015 et 1^{er} semestre 2016

anciens, laquelle se traduit pour ces derniers, par des niveaux de loyers nettement plus bas, et des délais de relocation plus longs. Ces logements neufs répondent aux attentes des locataires solvables souhaitant disposer d'un habitat qualitatif en terme de produit d'équipement et de localisation .

○ Evolution des ventes de logements neufs selon leur destination dans la région* de Sète



Source : Adéquation, 2011 à 2016

*La région de Sète comprend les intercommunalités Thau Agglomération et CC du Nord du Bassin de Thau

5 Une vue d'ensemble des niveaux de loyers



10,0 €/m²

Le loyer médian sur le territoire de Sète

La valeur médiane des loyers pour le territoire de Sète est de 10,0 €/m² par mètre carré de surface habitable. Le loyer médian pour la ville de Sète est de 9,7 €/m², inférieur à celui de la périphérie (10,2 €/m²).

Cette hiérarchie des loyers traduit la diversité de la structure du parc dans les zones observées et notamment en terme de taille du logement. En effet, le niveau du loyer par mètre carré décroît quand la taille du logement augmente. La surface habitable moyenne des logements de Sète est de 60 m² alors qu'elle atteint 67 m² en périphérie.

o Un marché locatif plus chers en périphérie qu'à Sète

Territoire de Sète

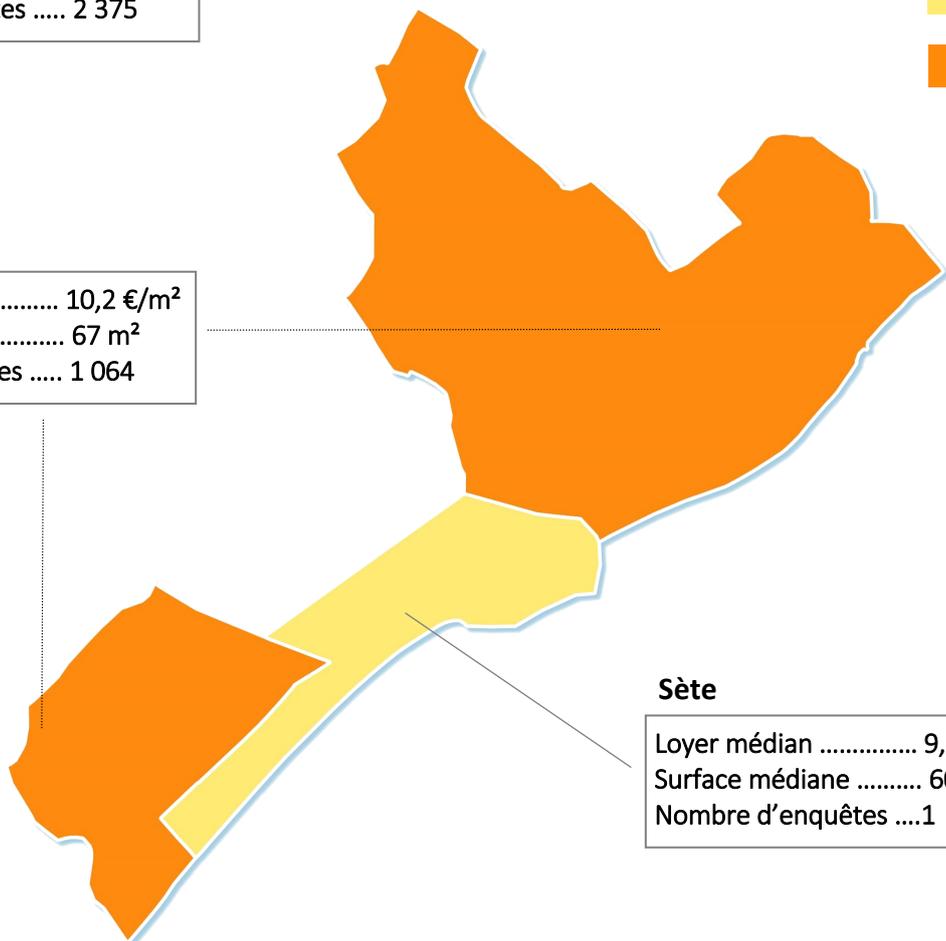
Loyer médian 10,0 €/m²
Surface moyenne 63 m²
Nombre d'enquêtes 2 375

Loyer HC en €/m²



Périphérie

Loyer médian 10,2 €/m²
Surface moyenne 67 m²
Nombre d'enquêtes 1 064



Sète

Loyer médian 9,7 €/m²
Surface médiane 60 m²
Nombre d'enquêtes 1 311

6 | Les niveaux de loyers par typologie de logement



11,0 €/m²

à Sète

Vs

14,1 €/m²

en périphérie

Les niveaux de loyers du T1

Les caractéristiques du logement déterminent son niveau de loyer. Les critères sont nombreux mais les plus déterminants sont :

- o la taille du logement,
- o le type d'habitat (maison, appartement),
- o la localisation,
- o l'époque de construction du bâtiment,
- o l'ancienneté du bail.

Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur centrale. Cette variété des loyers peut s'apprécier par des indicateurs de dispersion tels que les quantiles (voir ci-dessous).

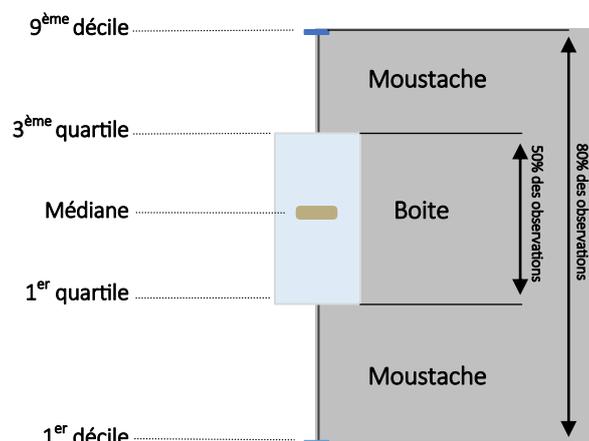
Pour représenter graphiquement la diversité des loyers : la boîte à moustache ...

Pour présenter cette diversité des loyers, la représentation traditionnelle est celle de la boîte à moustache. En résumé, la longueur de la boîte à moustache rend compte de la dispersion des loyers des logements autour d'une valeur centrale (ici la médiane). Plus la boîte et la moustache sont étendues et plus la dispersion est importante.

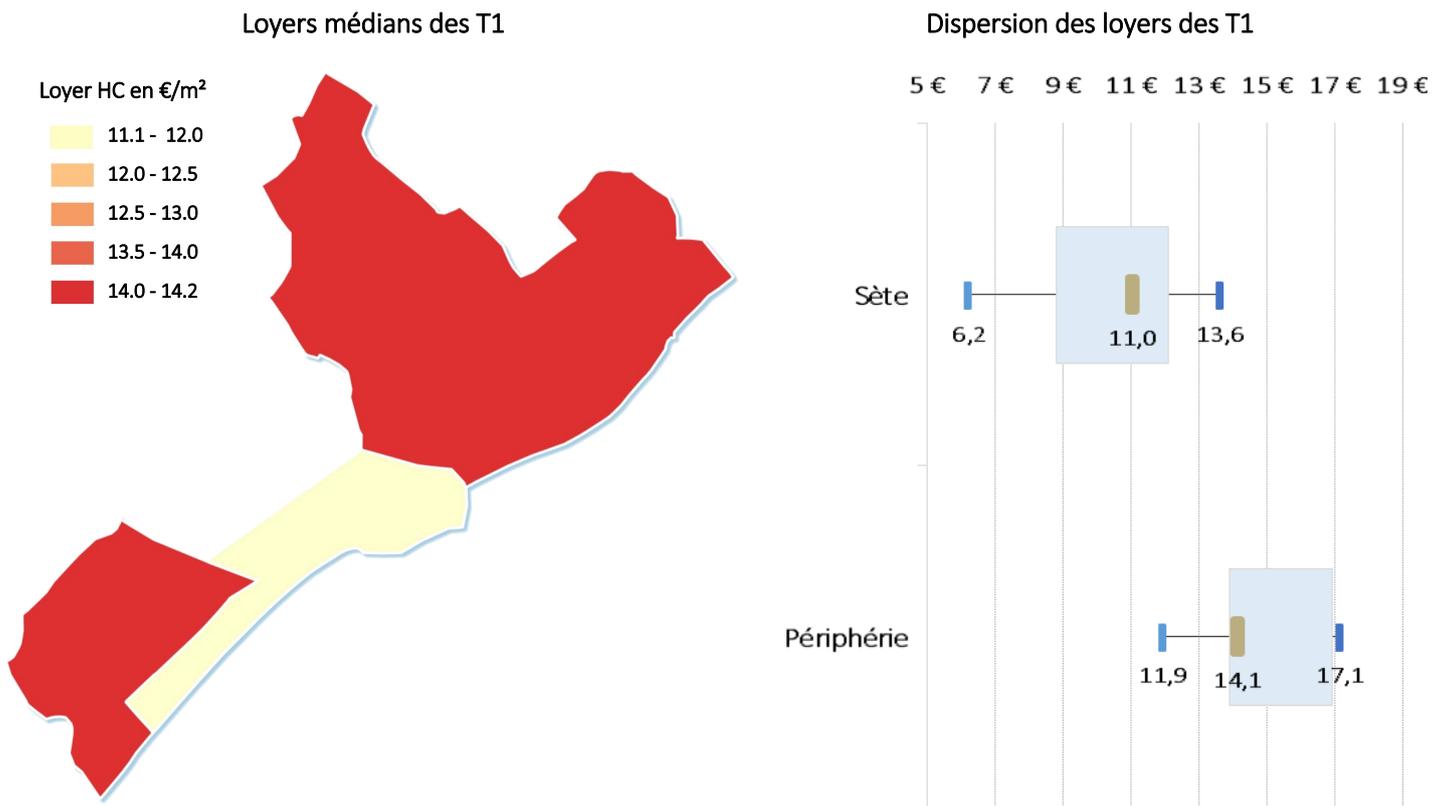
Dans ce graphique, nous représentons tout d'abord le loyer médian : 50% des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

Autour de cette valeur centrale, nous ajoutons des indicateurs de dispersion. Les extrémités de ce graphique (la moustache) représentent le 1^{er} décile et le 9^{ème} décile que l'on considère comme les valeurs maximum que l'on peut rencontrer sur le marché. 80% des logements ont des loyers se situant entre ces bornes.

Les extrémités du rectangle (la boîte) correspondent au bornes du 1^{er} et du 3^{ème} quartile. 50% des logements se situent dans cette « boîte ».



o Les niveaux des loyers des appartements d'1 pièce



Les différents niveaux de loyers des T1

Zones	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes	
Territoire de Sète	Sète	6,2	8,8	11,0	12,1	13,6	111
	Périphérie	11,9	13,9	14,1	16,9	17,1	52

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

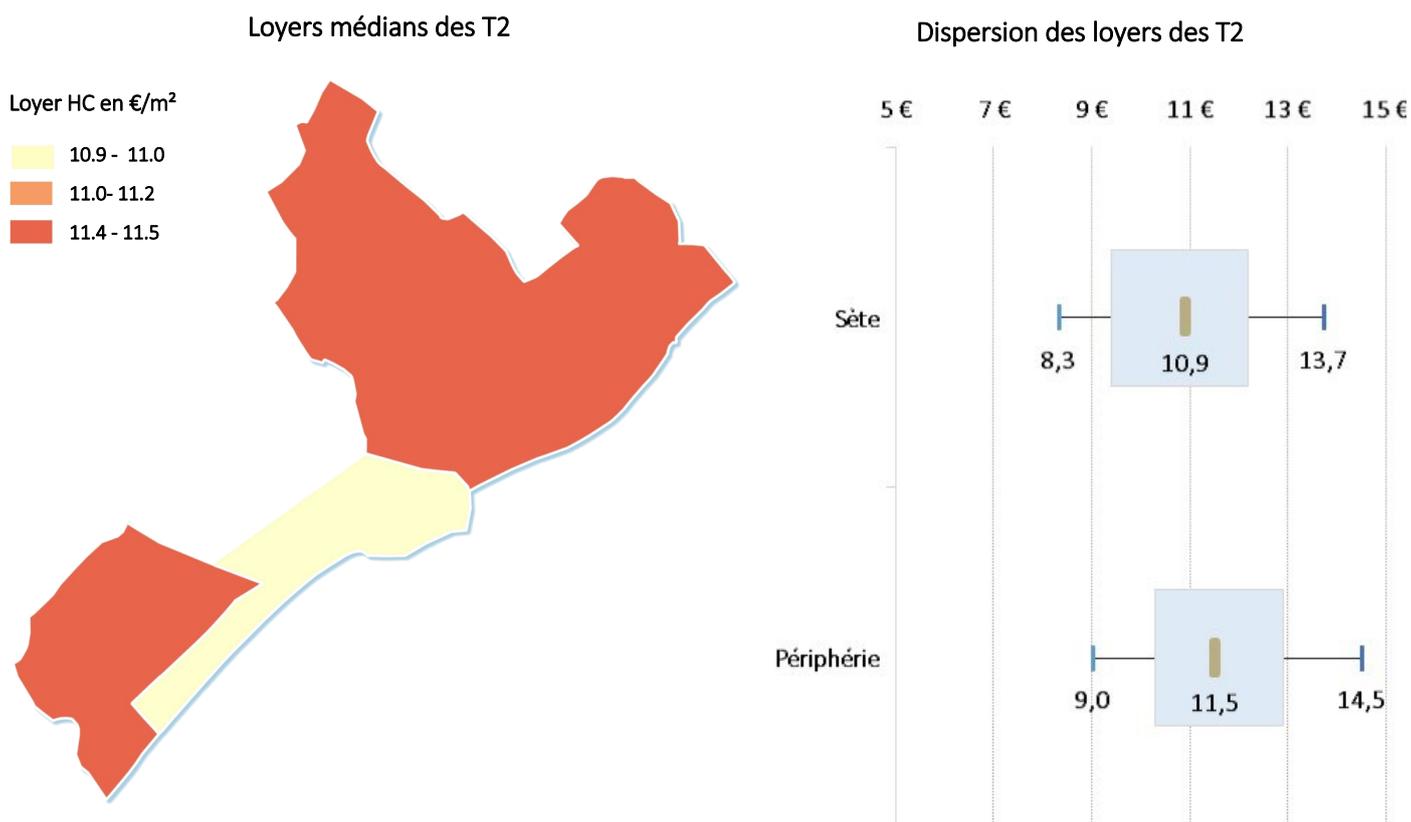
3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

o Les niveaux des loyers des appartements de 2 pièces



Les différents niveaux de loyers des T2

Zones	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes
Territoire de Sète						
Sète	8,3	9,4	10,9	12,2	13,7	530
Périphérie	9	10,3	11,5	12,9	14,5	386

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

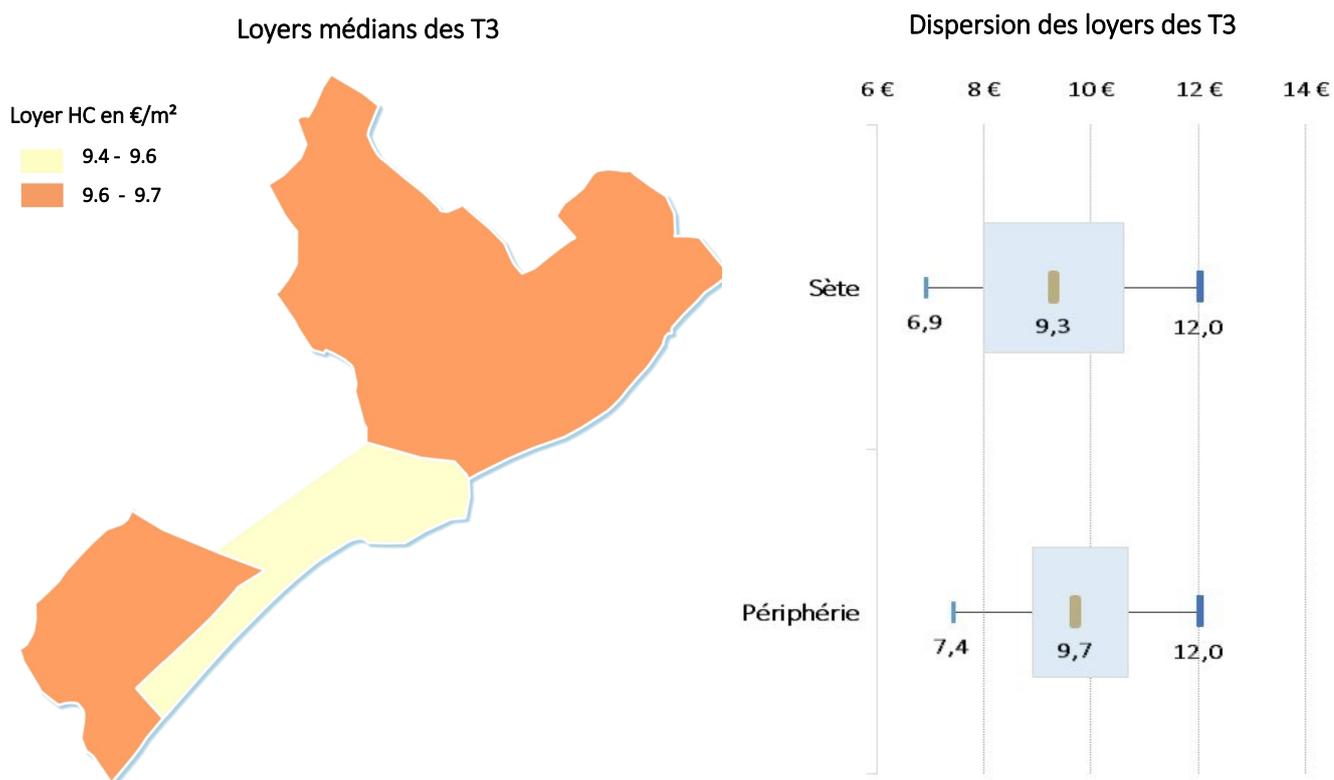
3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

o Les niveaux des loyers des appartements de 3 pièces



Les différents niveaux de loyers des T3

Zones	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes	
Territoire de Sète	Sète	6,9	8,0	9,3	10,6	12,0	462
	Périphérie	7,4	8,9	9,7	10,7	12,0	317

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

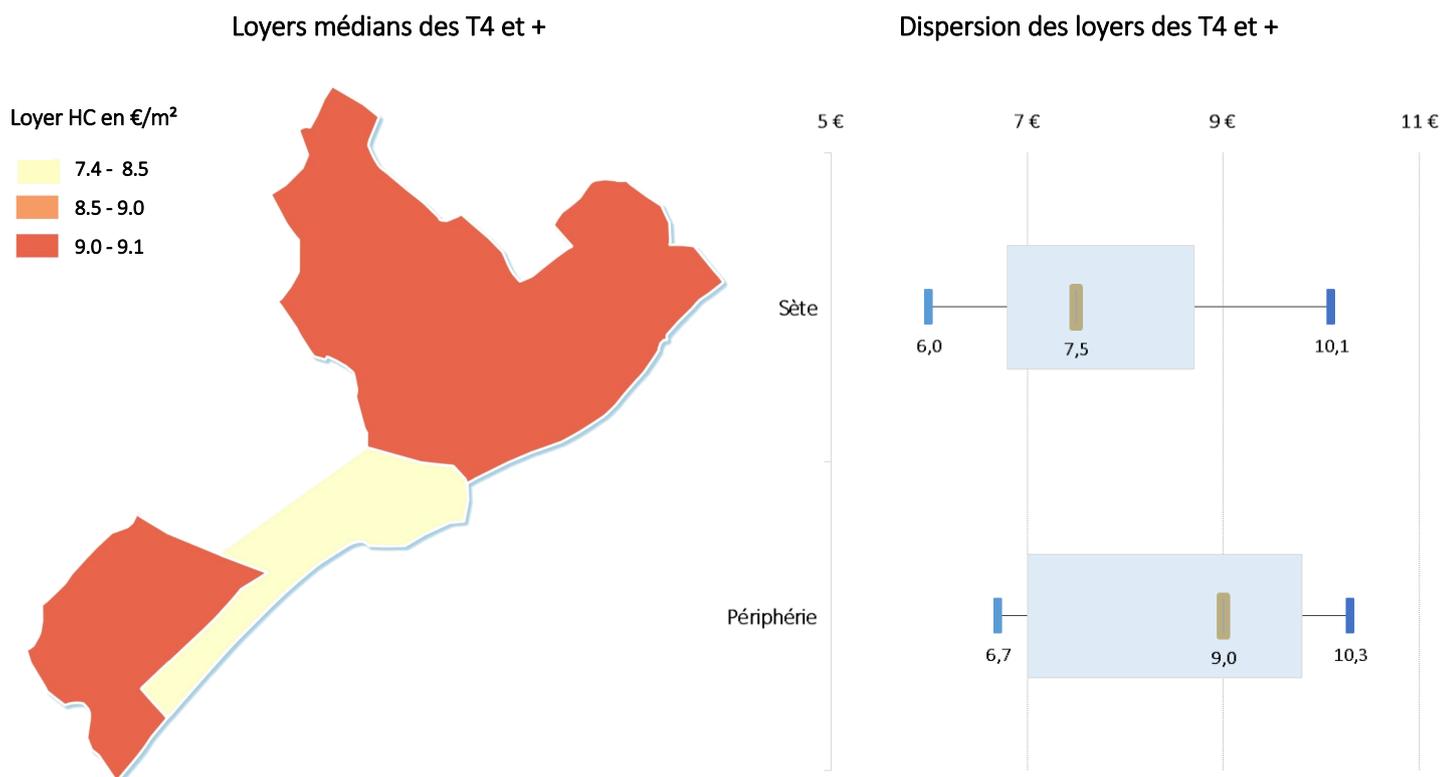
3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

o Les niveaux des loyers des appartements de 4 pièces et +



Les différents niveaux de loyers des T4 et +

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes
Territoire de Sète	Sète	6,0	6,8	7,5	8,7	10,1	154
	Périphérie	6,7	7,0	9,0	9,8	10,3	108

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

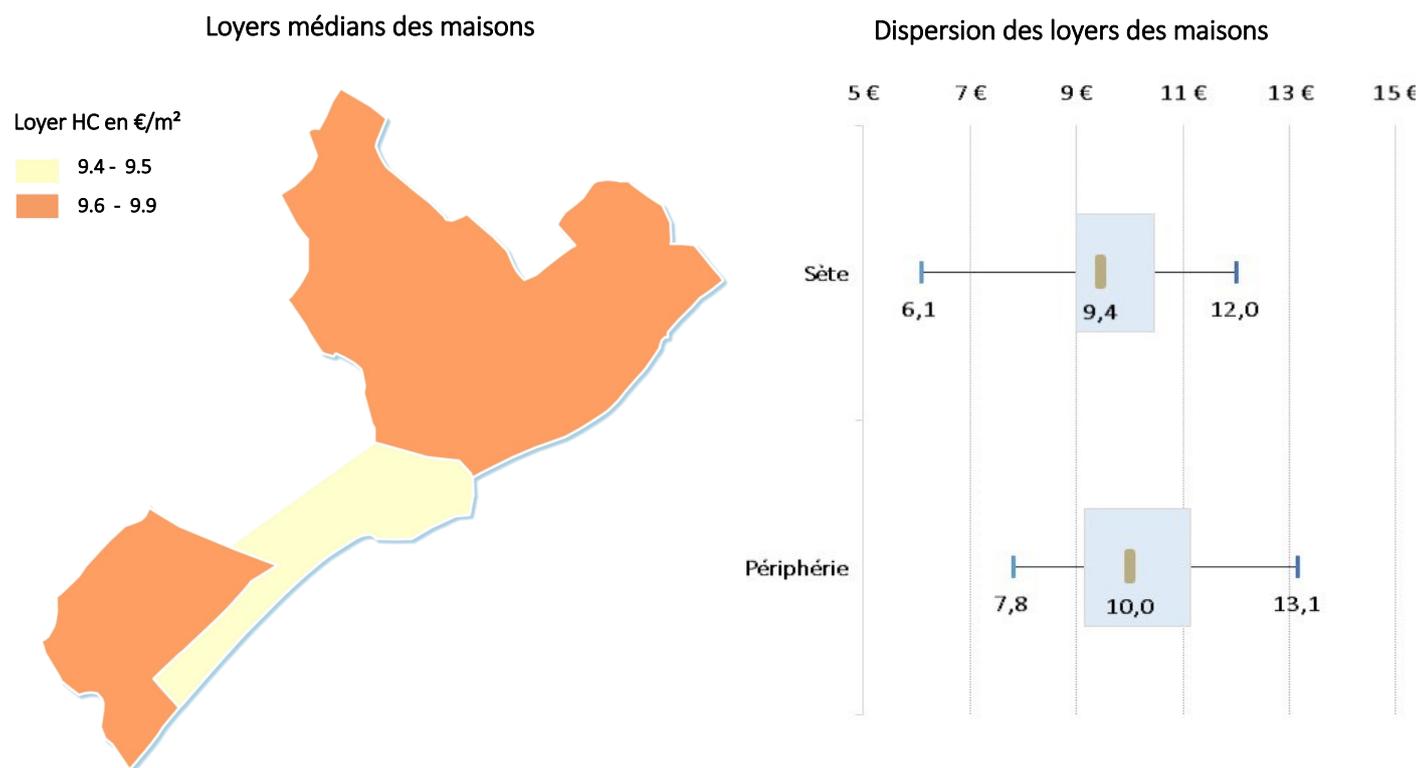
3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

o Les niveaux des loyers des maisons



Les différents niveaux de loyers des maisons

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes
Territoire de Sète	Sète	6,05	9	9,44	10,46	11,97	54
	Périphérie	7,78	9,16	10	11,14	13,13	201

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

7 | Les niveaux de loyers par époque de construction



+1,2 €/m²

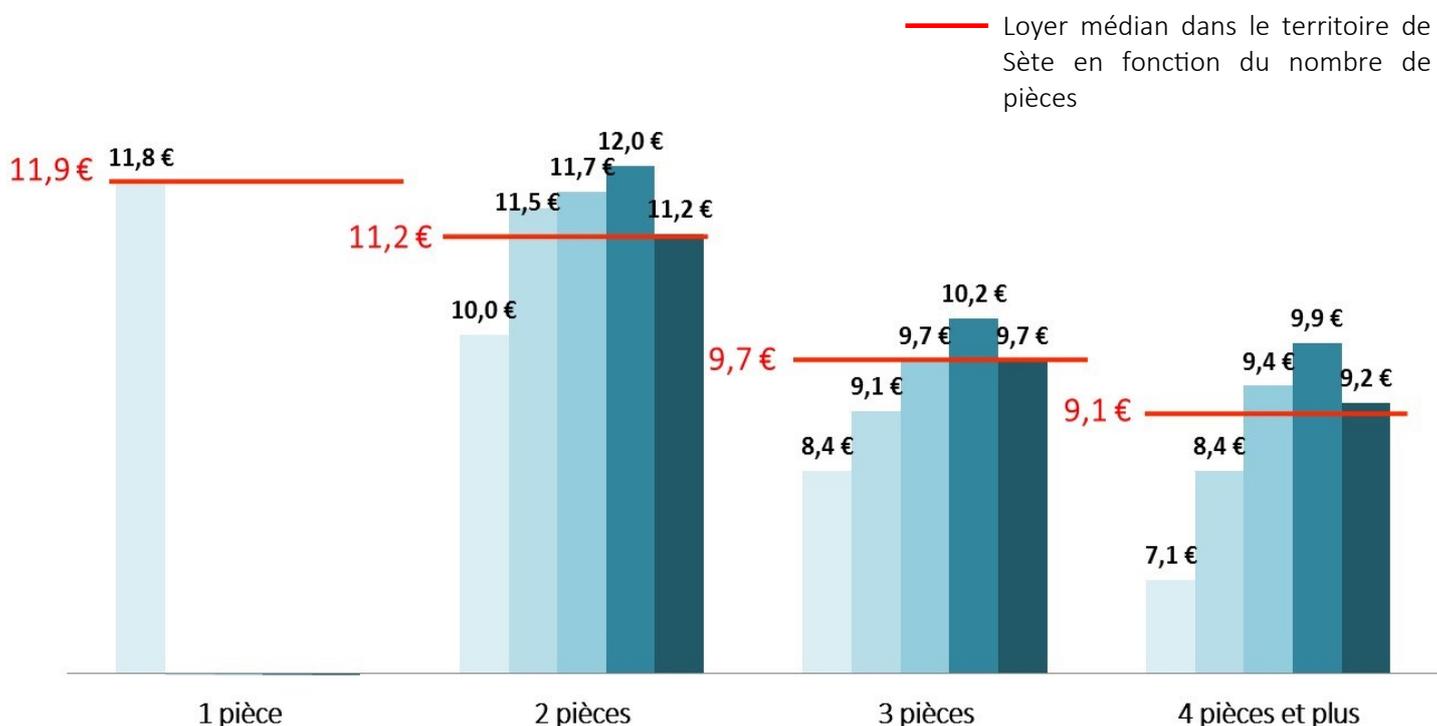
Le supplément de loyer d'un 2 pièces récent par rapport à un logement construit avant 1946

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

Le territoire de l'agglomération de Sète est entièrement situé en zone B1 depuis le 1^{er} octobre 2014. En 2015, Les loyers des appartements neufs ou très récents (construits depuis 2005) se louent au niveau des loyers médians comme on le voit sur le graphique ci-dessous. Ce parc neuf construit pour une large part dans les secteurs aménagés attire les investisseurs et les locataires les plus solvables au détriment du parc le plus ancien situé notamment sur le centre ancien de Sète, voire de Frontignan. On remarque

o Les niveaux de loyers dans le territoire de Sète par nombre de pièces et époque de construction

■ Avant 1946 ■ 1946 - 1970 ■ 1971 - 1990 ■ 1991 - 2005 ■ Après 2005



que les niveaux de loyers des logements neufs ou très récents sont inférieurs à ceux des logements construits entre 1946 et 2005: **Le neuf se loue au prix de l'ancien sur le territoire de Sète.**

Les professionnels rencontrés dans le cadre de l'enquête annuelle de l'observatoire local de Sète, confirment la difficulté de relouer les logements les plus anciens qui concentrent une population de locataires aux faibles ressources n'entrant que rarement dans les critères prudentiels de solvabilités usuellement pratiqués par les administrateurs de biens ou exigés par les assureurs proposant la garantie de loyers impayés.

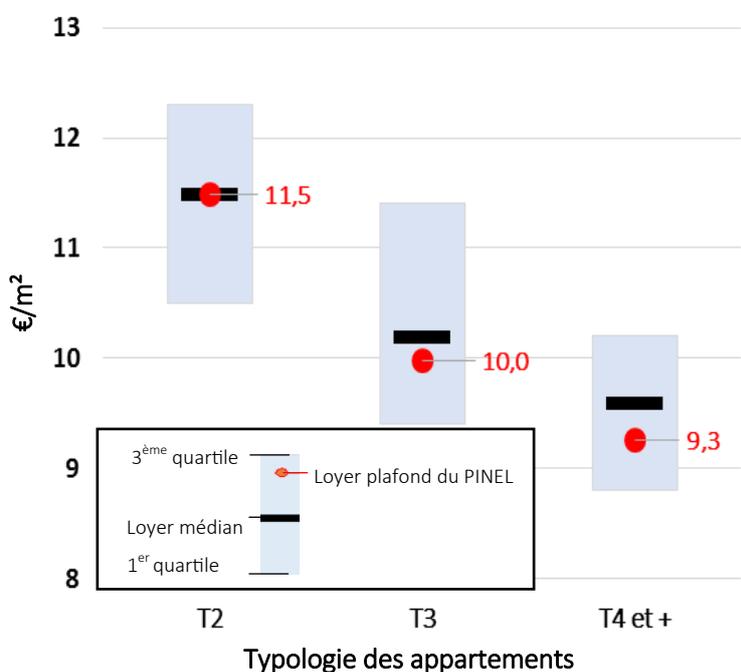
L'écart observé entre les logements construits avant 1946 et le niveau des loyers médians, permet de mesurer précisément la dévalorisation relative à l'œuvre sur ce parc ancien des cœurs de ville en particulier de Frontignan et Sète.

Rappel des dispositifs d'incitations à l'investissement locatif 2006 – 2016

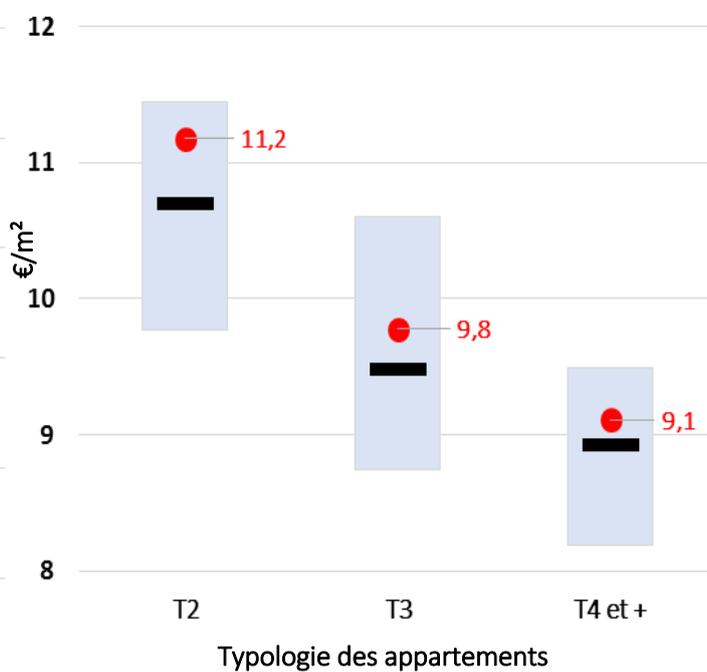
Période d'acquisition d'un logement neuf	DISPOSITIF	Plafonds de loyers / m ² 2015
Acquisition entre 1 ^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009	BORLOO NEUF	12,86 € en zone B1 10,50 € en zone B2 <i>Plafond fixe</i>
Acquisition entre 1 ^{er} janvier 2009 et 31 décembre 2010	SCELLIER CLASSIQUE	16,07 € en zone B1 13,13 € en zone B2 <i>Plafond fixe</i>
	SCELLIER INTERMEDIAIRE	12,86 € en zone B1 10,50 € en zone B2 <i>Plafond fixe</i>
Acquisition entre 1 ^{er} janvier 2011 et 31 décembre 2012	SCELLIER CLASSIQUE	13,75 € en zone B1 11,21 € en zone B2 <i>Plafond fixe</i>
	SCELLIER INTERMEDIAIRE	11,0 € en zone B1 8,97 € en zone B2 <i>Plafond fixe</i>
Acquisition entre 1 ^{er} janvier 2013 et 31 août 2014	DUFLOT	10,06 € en zone B1 8,74 € en zone B2 <i>Plafond variable</i>
Acquisition entre 1 ^{er} septembre 2014 et 31 décembre 2016	PINEL	10,06 € en zone B1 8,74 € en zone B2 <i>Plafonds variables</i>

o Confrontation des niveaux de loyers des appartements neufs et très récents (construit depuis 2005) de Sète et les niveaux de loyers plafonds du Pinel (zone B1)

1^{er} cas : logement sans annexe



2^{ème} cas : logements avec des annexes équivalent à 15% de la surface habitable



Les loyers plafonds PINEL ci-dessus ont été calculés à partir des surfaces habitables moyennes logements récents (construits après 2005) sur le territoire de Sète.

T1	T2	T3	T4 et +
32 m ²	43 m ²	65 m ²	86 m ²

Le développement d'une offre nouvelle de logement

Acquis pour la quasi-totalité dans le cadre des mesures d'incitation en faveur de l'investissement locatif, ces logements sont soumis à des plafonds de loyers peu contraignants. En effet pour les logements situés en zone B1, le prix plafond en 2015 est de 10,06 € par mètre carré, étant observé que ce prix est calculé pour un logement de 63 m² de surface fiscale, correspond à celle d'un appartement de 3 pièces et la moitié de celle de ses annexes dans la limite de 8 m². Ce plafond varie en fonction de la taille du logement pour atteindre au plus haut 12,07 €/m² pour les logements inférieurs à 39 m² de surface fiscale. **Dans le territoire de Sète, les plafonds de loyers du dispositif PINEL sont équivalents aux loyers du marché.**

Répondant aux normes les plus récentes en matière d'isolation thermique et phonique, fonctionnels mieux éclairés et bénéficiant d'équipements récents, ainsi que souvent de balcons ou terrasses, **ces logements neufs se louent au prix du marché** et à peu de chose près, au niveau du plafond réglementaire fixé pour bénéficier de la réduction d'impôt.

Ainsi la production de logements neufs vendus aux investisseurs dans le cadre de dispositifs d'investissement, contribue efficacement au développement d'une offre nouvelle de logements.

Qu'est ce qu'un logement en loyer intermédiaire ?

« Les loyers du logement locatif intermédiaire proposent des loyers compris entre le parc social et le parc privé. En échange, le bailleur bénéficie d'une déduction fiscale et éventuellement d'une aide à la réalisation de travaux ».

« A mi-chemin entre le logement social et le logement privé, le logement intermédiaire doit permettre de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles au logement social, mais aux ressources insuffisantes pour accéder aux logements du parc privé. Les loyers sont plafonnés à 15 ou 20 % en dessous des prix du marché ».

Source ministère du logement

8 Les niveaux de loyers de marché



10,0 €/m²

Le loyer de marché médian sur le territoire de Sète

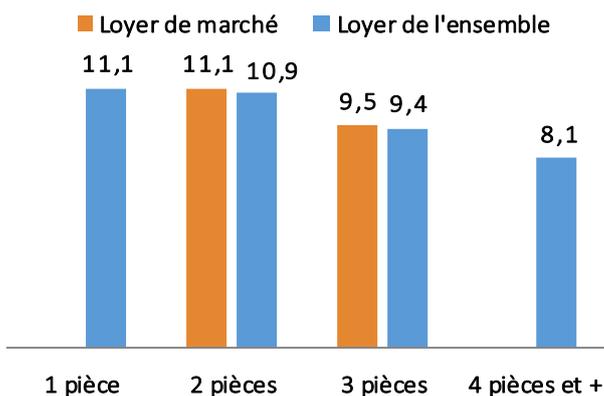
Jusqu'aux années 2006/2007, un changement de locataire était l'occasion pour le bailleur de revaloriser son loyer, soit pour le fixer au niveau du marché, soit pour l'augmenter généralement plus fortement que l'indexation légale (IRL).

Aujourd'hui, la tendance est à l'alignement des loyers : le loyer de marché est au même niveau que le loyer de l'ensemble des locataires. Lors d'une relocation, que le logement soit neuf, récent ou ancien, nous constatons la stabilisation voire la baisse du loyer. Ce phénomène est aussi bien visible à Sète qu'en périphérie.

On note que les loyers de marché sont un peu plus élevés en périphérie qu'à Sète.

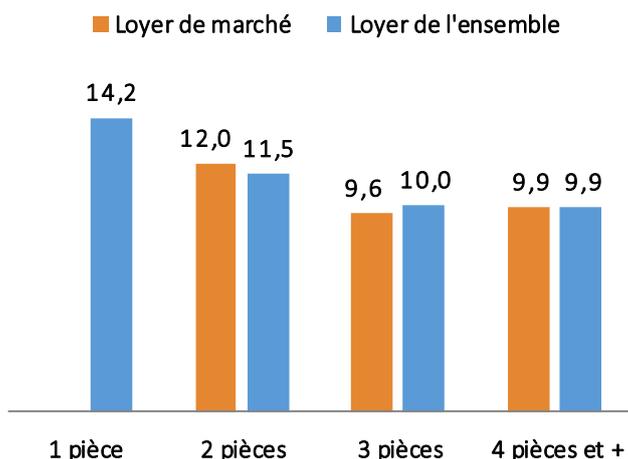
o Comparaison des niveaux de loyers de marché et des loyers de l'ensemble des locataires

Sète



Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	ns	11,1	ns	335
2 pièces	11,1	10,9	470	470
3 pièces	9,5	9,4	550	610
4 pièces et +	ns	8,1	ns	665

Périphérie



Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	ns	14,2	ns	378
2 pièces	12,0	11,5	480	480
3 pièces	9,6	10,0	642	650
4 pièces et +	9,9	9,9	820,0	874

9 | Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers dans le territoire de Sète

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

- o **Le loyer haut** est le loyer du 3^{ème} quartile ; 75 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 25% ont un loyer plus élevé.
- o **Le loyer médian** : 50 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 50 % ont un loyer plus élevé.
- o **Le loyer bas** est le loyer du 1^{er} quartile ; 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75% ont un loyer plus élevé.

o Les niveaux de loyers hors charges au 1^{er} janvier 2015 - en €/m² de surface habitable -

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Loyer haut	13,9	12,5	11,0	10,0	11,5
Loyer médian (en €/m ²)	11,9	11,1	9,7	9,1	10,0
Loyer bas	9,0	9,5	8,3	7,4	8,6
Surface habitable médiane (en m ²)	32	43	65	93	63
Nombre d'enquêtes	163	936	833	443	2375
Maisons					
Loyer haut	ns	ns	12,	10,5	11,0
Loyer médian (en €/m ²)	ns	ns	10,9	9,8	10,0
Loyer bas	ns	ns	9,0	9,0	9,0
Surface habitable médiane (en m ²)	ns	ns	69	99	86
Nombre d'enquêtes	ns	20	54	181	255
Appartements					
Loyer haut	13,9	12,5	10,6	9,2	11,6
Loyer médian (en €/m ²)	11,9	11,2	9,4	7,8	10,0
Loyer bas	9,0	9,6	8,1	6,8	8,4
Surface habitable médiane (en m ²)	32	43	64	86	56
Nombre d'enquêtes	163	916	779	262	2120

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2015

o Les niveaux de loyers hors charges par type de logement au 1^{er} janvier 2015
 - en €/m² de surface habitable -

Par zone

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Appartement					Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces				Ensemble des appartement		
		1	2	3	4 et +			
Sète	Loyer haut	12,1	12,2	10,6	8,7	11,5	10,4	11,4
	Médian	11,0	10,9	9,3	7,5	9,7	9,4	9,6
	Loyer bas	8,8	9,4	8,0	6,8	8,3	9,0	8,3
	Nb d'enquêtes	111	530	462	154	1257	54	1311
Périphérie de Sète	Loyer haut	16,9	12,9	10,7	9,8	12,0	11,1	11,7
	Médian	14,1	11,5	9,7	9,0	10,4	10,0	10,1
	Loyer bas	13,9	10,3	8,9	7,0	9,2	9,1	9,1
	Nb d'enquêtes	52	386	317	108	863	201	1064
Ensemble du territoire	Loyer haut	13,9	12,5	10,6	9,2	11,6	11,0	11,5
	Médian	11,9	11,2	9,4	7,8	10,0	10,0	10,0
	Loyer bas	9,0	9,6	8,1	6,8	8,4	9,0	8,6
	Nb d'enquêtes	163	916	779	262	2120	255	2375

o Les niveaux de loyers hors charges par époque de construction au 1^{er} janvier 2015
- en €/m² de surface habitable -

Territoire de Sète

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	12,1	11,5	9,5	7,7	10,9	ns	10,8
	Médian	11,8	10,1	8,4	7,2	8,9		8,8
	Loyer bas	8,8	8,4	7,1	6,7	7,6		7,4
	Nb d'enquêtes	52	206	180	55	493	39	532
1946 - 1970	Loyer haut	ns	12,6	9,8	9,1	11,2	ns	11,
	Médian		11,5	8,9	7,8	9,2		9,3
	Loyer bas		9,8	7,9	6,6	7,8		7,9
	Nb d'enquêtes	22	92	160	68	342	32	374
1971 - 1990	Loyer haut	ns	12,5	10,7	ns	11,7	13,1	12,0
	Médian		11,5	9,8		10,4	10,0	10,2
	Loyer bas		10,4	8,9		9,0	9,4	9,0
	Nb d'enquêtes	41	183	123	43	390	53	443
1991-2005	Loyer haut	ns	13,1	11,5	ns	12,5	10,9	12,0
	Médian		12,1	10,0		10,8	10,0	10,5
	Loyer bas		10,8	9,3		9,4	9,2	9,4
	Nb d'enquêtes	20	152	132	36	340	96	436
Après 2005	Loyer haut	ns	12,3	11,3	10,2	12,0	ns	12,0
	Médian		11,4	10,1	9,5	10,8		10,6
	Loyer bas		10,4	9,3	8,8	9,6		9,6
	Nb d'enquêtes	28	283	184	60	555	35	590

Sète

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	ns	11,1	8,8	ns	10,6	ns	10,5
	Médian		10,0	8,0		8,7		8,6
	Loyer bas		8,4	7		7,5		7,4
	Nb d'enquêtes	36	155	127	44	362	12	374
1946 - 1970	Loyer haut	ns	12,6	9,7	9,1	11,0	ns	10,7
	Médian		11,3	8,9	7,8	9,1		9,1
	Loyer bas		9,8	7,8	6,6	7,8		7,8
	Nb d'enquêtes	14	64	113	58	249	7	256
1971 - 1990	Loyer haut	ns	12,5	10,6	ns	11,7	ns	11,7
	Médian		11,7	9,9		10,0		9,8
	Loyer bas		10,4	9,2		8,8		9,0
	Nb d'enquêtes	28	138	92	32	290	13	303
1991-2005	Loyer haut	ns	13,1	11,5	ns	12,5	ns	12,5
	Médian		11,7	10,2		10,8		10,8
	Loyer bas		10,2	9,0		9,4		9,4
	Nb d'enquêtes	15	75	65	12	167	5	172
Après 2005	Loyer haut	ns	12,3	11,2	ns	12,2	ns	12,2
	Médian		11,4	10,2		11,1		11,0
	Loyer bas		10,2	9,3		9,5		9,4
	Nb d'enquêtes	18	98	65	8	189	17	206

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2015

Périphérie de Sète

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		13,7	10,3		11,6		11,5
	Médian	ns	11,1	9,4	ns	9,5	ns	9,2
	Loyer bas		8,7	7,9		8,0		7,3
	Nb d'enquêtes	16	51	53	11	131	27	158
1946 - 1970	Loyer haut					11,5		11,5
	Médian	ns	ns	ns	ns	9,4	ns	9,8
	Loyer bas					8,0		8,0
	Nb d'enquêtes	8	28	47	10	93	25	118
1971 - 1990	Loyer haut					13,1		13,1
	Médian	ns	ns	ns	ns	10,8	ns	10,8
	Loyer bas					9,0		9,2
	Nb d'enquêtes	13	45	31	11	100	40	140
1991-2005	Loyer haut		12,8	11,1		12,5	10,9	11,4
	Médian	ns	12,5	10,0	ns	10,9	10,0	10,4
	Loyer bas		11,2	9,7		9,7	9,2	9,5
	Nb d'enquêtes	5	77	67	24	173	91	264
Après 2005	Loyer haut		12,3	11,5	10,2	12,0		11,8
	Médian	ns	11,4	10,1	9,5	10,5	ns	10,4
	Loyer bas		10,5	9,3	8,9	9,6		9,7
	Nb d'enquêtes	10	185	119	52	366	18	384

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2015

o Zoom sur les maisons

Par zone - en € mensuel -

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Maison		
		Nombre de pièces		Ensemble des Maisons
		1 à 3 pièces	4 pièces et +	
Sète	Loyer haut			1 005 €
	Médian	ns	ns	850 €
	Loyer bas			572 €
	Nb d'enquêtes	15	39	54
Périphérie de Sète	Loyer haut	769 €	1 050 €	954 €
	Médian	650 €	931 €	800 €
	Loyer bas	600 €	790 €	650 €
	Nb d'enquêtes	59	142	201
Territoire de Sète	Loyer haut	769 €	1 050 €	965 €
	Médian	650 €	907 €	820 €
	Loyer bas	585 €	790 €	650 €
	Nb d'enquêtes	74	181	255

Par époque de construction - en € mensuel -

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Maison		
		Nombre de pièces		Ensemble des Maisons
		1 à 3 pièces	4 pièces et +	
Avant 1946	Loyer haut			
	Médian	ns	ns	ns
	Loyer bas			
	Nb d'enquêtes	20	19	39
1946 - 1970	Loyer haut			
	Médian	ns	ns	ns
	Loyer bas			
	Nb d'enquêtes	10	22	32
1971 - 1990	Loyer haut			1000
	Médian	ns	ns	850
	Loyer bas			572
	Nb d'enquêtes	14	39	53
1991-2005	Loyer haut		1050	956
	Médian	ns	921	860
	Loyer bas		820	760
	Nb d'enquêtes	25	71	96
Après 2005	Loyer haut			
	Médian	ns	ns	ns
	Loyer bas			
	Nb d'enquêtes	5	30	35

Source : Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2015

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

o Loyers de marché hors charges par nombre de pièces - en €/m² de surface habitable -

Loyers de marché : Loyers hors charges des emménagés de l'année 2014. Comprend les logements qui ont été reloués en 2014 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2014 (1^{ère} location)

Par zone

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +	
Sète	Loyer haut		12,6	11,0		11,5
	Médian	ns	11,1	9,4	ns	9,9
	Loyer bas		9,9	7,7		8,6
	Nb d'enquêtes	35	138	107	48	328
Périphérie de Sète	Loyer haut		13,1	10,1	10,0	11,7
	Médian	ns	12,0	9,6	9,8	10,0
	Loyer bas		10,7	8,7	9,2	9,3
	Nb d'enquêtes	17	152	101	74	344
Ensemble du territoire	Loyer haut	12,6	12,9	10,6	10,0	11,5
	Médian	9,1	11,2	9,4	9,4	10,0
	Loyer bas	8,8	10,1	8,2	7,5	8,8
	Nb d'enquêtes	52	290	208	122	672

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2015

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Dégressivité des aides au logement

Décret n°2016-923 et arrêté du 5 juillet 2016

Afin de favoriser une meilleure corrélation entre la composition du ménage, ses ressources, la taille du logement et le loyer, l'article 140 de la loi de finance pour 2016 prévoit une **diminution progressive à partir d'un certain plafond de loyer, voire une suppression de l'aide personnelle au logement au delà d'un second plafond**. Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2016 et s'appliquent aux prestations dues à compter de cette date. En qualité de locataires, sont également concernés les colocataires, sous-locataires et locataires de chambres, y compris de chambres meublées.

Ne sont pas concernés par cette nouvelle mesure :

- o les personnes en situation de handicap,
- o les accédants à la propriété,
- o les étudiants logés en résidence universitaire,

Montants des loyers à partir desquels s'applique la dégressivité ou la suppression de l'aide

(selon les loyers plafonds en vigueur à la date du 17.7.16 / arrêté du 16.10.15)

	Seuil de dégressivité			Seuil de suppression		
	(en €)			(en €)		
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Une personne	995,69	638,08	598,03	1 171,40	791,21	741,55
Couple	1 200,88	781	724,98	1 412,80	968,44	898,97
Couple ou personne seule avec une personne	1 357,25	878,83	812,88	1 596,76	1 089,74	1 007,97
Par personne supplémentaire	+ 196,89	+ 127,90	+ 116,50	+ 231,96	+ 158,60	+ 144,46

Communes de l'Hérault appartenant à la zone 2 :

Castelnaud-le-Lez,
Clapiers,
Grabels,
Jacou,
Le Crès,
Juvignac,
Montferrier-sur-Lez,
Montpellier,
Saint-Clément-de-Rivière,
Saint-Jean-de-Védas,
Vendargues.

Les autres communes du département appartiennent à la **zone 3**.

Exemple

Pour une personne seule locataire d'un logement à Montpellier (zone 2) éligible à l'aide au logement compte tenu de ses ressources :

Si son loyer est compris entre 638,08€ et 791,21€, son aide au logement sera diminuée proportionnellement au dépassement du plafond de 638,08€. S'il est supérieur à 791,21€, alors son aide sera supprimée.