

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Année 2020

L'Observatoire Local des Loyers de l'Hérault, animé depuis 2013 par l'Adil de l'Hérault, fait partie du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers du parc locatif privé (OLL), qui regroupe une trentaine d'Observatoires permettant d'analyser 50% du parc locatif privé national. Ces Observatoires apportent aux particuliers, aux professionnels et aux collectivités locales, une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français.

Les Observatoires Locaux des Loyers suivent une méthodologie unique et transparente rendant 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. L'année 2020 voit la délivrance de l'agrément d'Observatoire Local des Loyers à l'Adil de l'Hérault, pour un périmètre d'observation comprenant notamment les communes de la Communauté d'agglomération de Sète agglopôle méditerranée.

CHIFFRES CLÉS 2020

Les résultats

Le loyer médian s'élève à **10,4€/m²**



1,0% d'augmentation de loyer lors d'une relocation



22 jours de vacance locative à la relocation

La collecte

Un panel de **2 671** logements



17% du parc locatif privé loué vide observé



36 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 ainsi que 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 et de pondération des données, le processus de production des résultats ainsi que les niveaux de précision attendus et les seuils statistiques à respecter dans la publication de résultats, les Observatoires partagent les mêmes méthodes, diffusent 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'Observatoire 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
<https://www.data.gouv.fr>

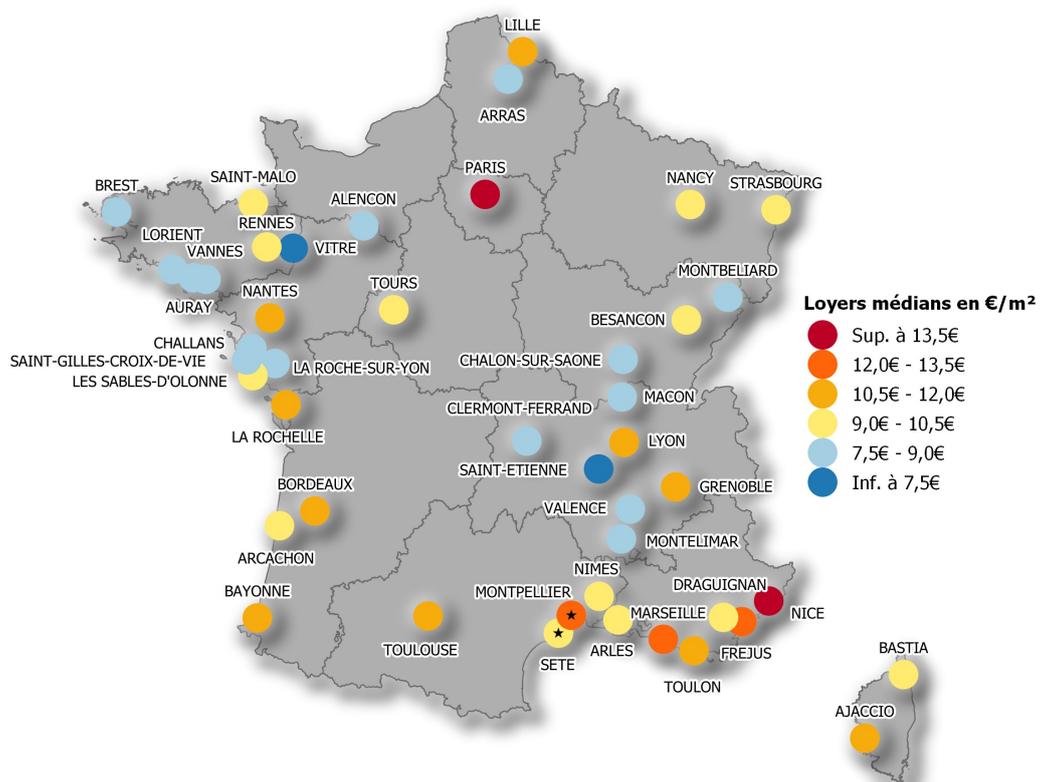
NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE

Source : OLL, traitement ANIL-OLAP, 2019-2020

* Résultats en date du 1^{er} janvier 2020 pour les agglomérations de Montpellier et Sète
Résultats en date du 1^{er} janvier 2019 pour les autres territoires

10,4€/m²

Loyer médian en 2020 sur le territoire de l'agglomération de Sète



2 671

Logements collectés

36

Administrateurs de biens participants

17%

Du parc locatif privé loué vide observé

L'observation sur le territoire de Sète agglomération méditerranée

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 la Communauté d'agglomération de Sète et un grand nombre de professionnels de l'immobilier.

Depuis le 15 décembre 2020, l'Adil de l'Hérault est agréée en tant qu'Observatoire Local des Loyers par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du logement pour le périmètre comprenant notamment les 14 communes de l'intercommunalité. L'obtention de cet agrément constitue une reconnaissance de la qualité de ses productions et conforte techniquement et juridiquement l'Observatoire. Celui-ci va, en effet, dès la collecte 2021, gagner encore en fiabilité et représentativité du fait d'un accès à un plus grand nombre de références et de gestionnaires enquêtés.

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^{er} janvier de l'année de collecte et à la date de l'enquête ;
- Les déterminants du loyer : surface, nombre de pièces, qualité du logement (époque de construction, équipements du logement, type de chauffage...) et son adresse.

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) pour effectuer des contrôles complémentaires. 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 PARC LOCATIF PRIVÉ DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Le parc locatif privé de Sète agglomération méditerranée compte plus de 16 800 logements, loués vides ou meublés, représentant 29% des résidences principales du territoire de l'agglomération (source : INSEE 2017). Cette part de logements locatifs privés est plus importante sur la commune de Sète (35%), un taux proche à celui observé à l'échelle du département (34%), que sur les autres communes de l'agglomération (25%).

Ce parc est composé de :

- 76% de logements collectifs ;
- 69% de logements de petite taille (2 et 3 pièces).

Entre 2007 et 2017, le nombre de logements dans le parc locatif privé de l'agglomération de Sète a progressé de +1,4% en moyenne par an, soit une hausse annuelle moyenne de 214 logements supplémentaires. Cette évolution est moins forte pour la commune de Sète (+0,6%) que sur les autres communes de l'agglomération (+2,1%).

Le logement locatif privé est le mode d'occupation privilégié pour les ménages en phase de changement professionnel ou personnel. Ce parc permet de répondre au besoin de mobilité des ménages ce qui se traduit par un important turn-over. Ainsi, sur l'agglomération de Sète, 25% des locataires ont emménagé dans leur logement depuis moins d'un an.

En outre, les ménages locataires dans le parc privé de ce territoire ont des faibles ressources financières et les ménages inactifs y sont fortement représentés (retraités, chômeurs, autres inactifs -hors étudiants).

+1,4%

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2007 et 2017

29%

Part du parc locatif privé dans le parc de résidences principales

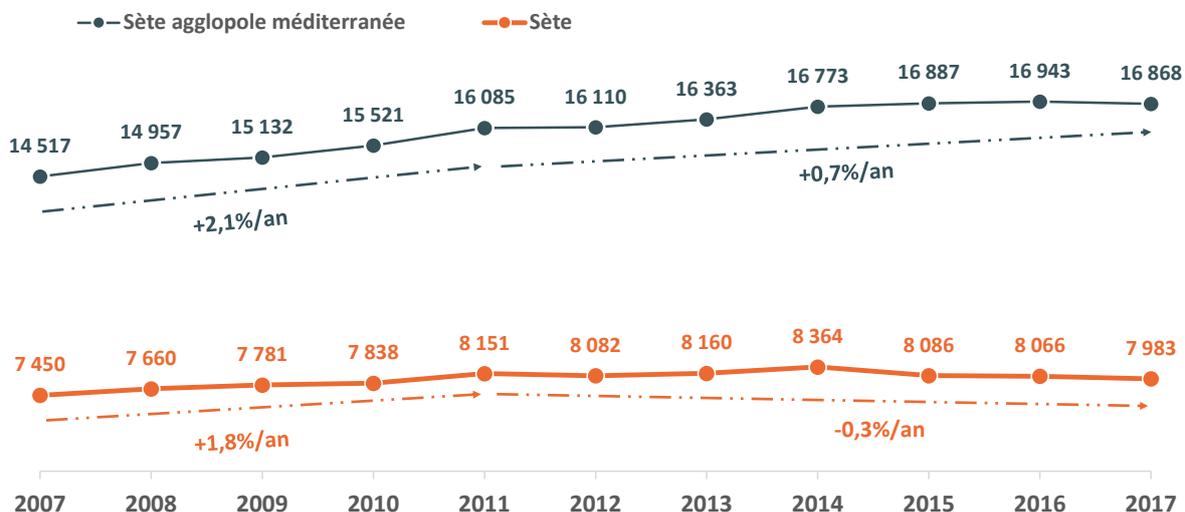
76%

Part des logements en collectif dans le parc locatif privé

Sources : INSEE, RP, fichier détail logement, 2017

ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2017

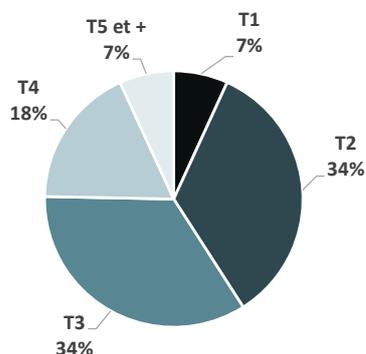
Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2007-2017



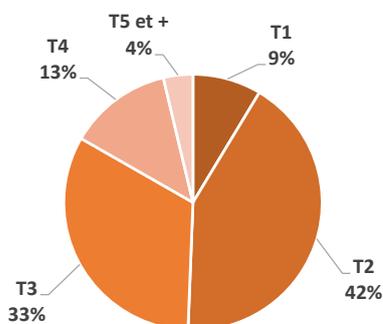
RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2017

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2017

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



SÈTE



16 770€/an/uc*

Revenu médian des ménages locataires du parc privé

*uc = unité de consommation

25%

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

Sources :
INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2017
INSEE, RP, fichier détail logement, 2017

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS* DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2017

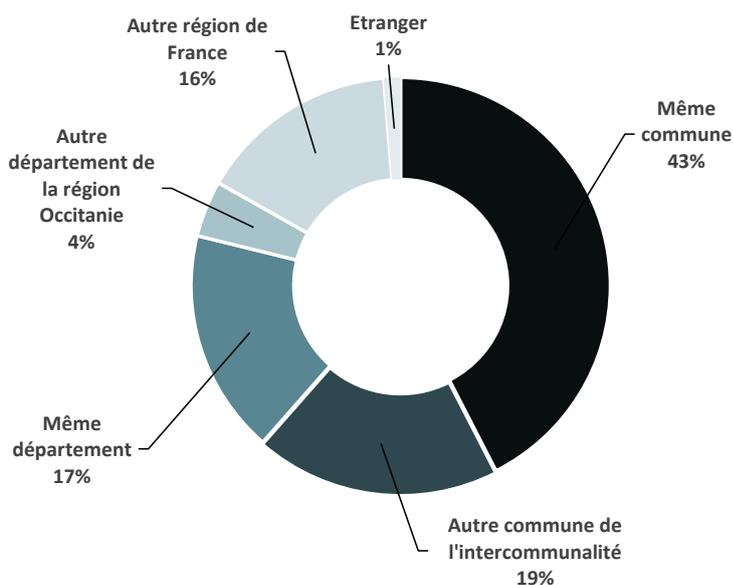
Source : INSEE, RP, fichier détail migrations résidentielles, 2017

62%

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

21%

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

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.

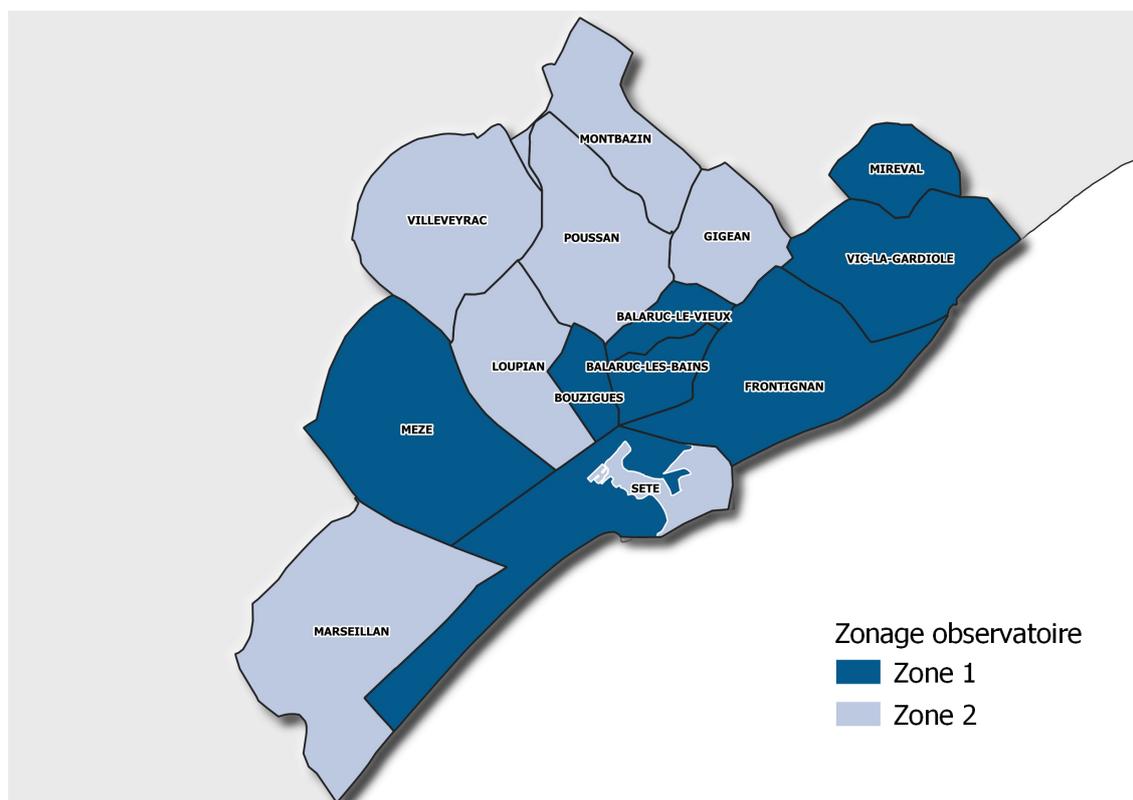
Dans le cadre de l'Observatoire, le zonage s'adapte aux évolutions de marché, il est calculé à partir d'un modèle économétrique prenant en compte les loyers pratiqués, les caractéristiques intrinsèques des logements du parc et l'occupation des logements. Deux zones de prix homogènes ont ainsi été déterminées.

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 2.

Zone 1
Quartiers de Sète (Iris)
Pont-Levis-Centre Commercial
Caraussane-Jean Vilar
La Gare
Le Lido
Saint-Clair
Communes
Balaruc-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 SUR SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



LES NIVEAUX DE LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Les résultats de l'OLL portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1^{er} janvier 2020 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.

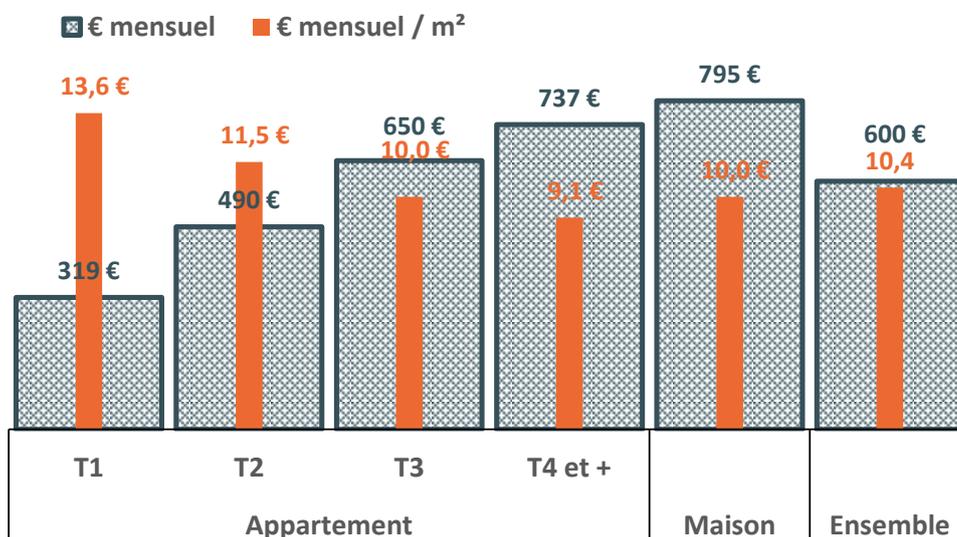
Les niveaux de loyers présentés dans les tableaux suivants sont les loyers médians ainsi que les niveaux de loyers nommés " loyer haut " et " loyer bas " :

- 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 (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.**

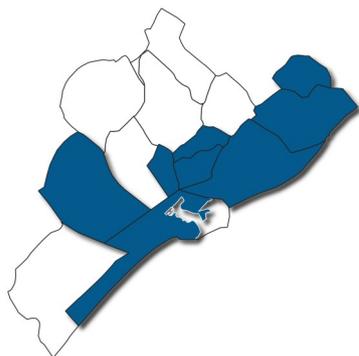
NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020



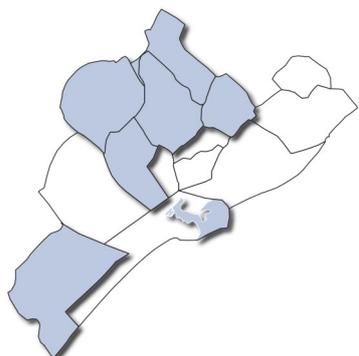
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	203	26	11,4 €	13,6 €	15,5 €	293 €	319 €	382 €
	T2	1 006	44	10,0 €	11,5 €	13,0 €	430 €	490 €	560 €
	T3	870	65	8,6 €	10,0 €	11,6 €	550 €	650 €	711 €
	T4 et +	272	89	7,9 €	9,1 €	9,9 €	650 €	737 €	880 €
	Ensemble	2 351	57	9,0 €	10,4 €	12,4 €	470 €	560 €	677 €
Maison		320	83	8,7 €	10,0 €	11,7 €	600 €	795 €	970 €
Ensemble		2 671	63	9,0 €	10,4 €	12,3 €	490 €	600 €	740 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	103	25	12,6 €	14,8 €	16,0 €	300 €	332 €	382 €
	T2	482	43	10,4 €	12,5 €	14,0 €	465 €	522 €	590 €
	T3	414	65	9,8 €	11,0 €	12,4 €	650 €	700 €	763 €
	T4 et +	126	88	9,1 €	9,9 €	11,3 €	730 €	871 €	990 €
	Ensemble	1 125	55	10,0 €	11,8 €	13,4 €	485 €	610 €	715 €
Maison		245	81	9,2 €	10,2 €	12,3 €	600 €	810 €	980 €
Ensemble		1 370	63	9,9 €	11,3 €	13,1 €	520 €	650 €	820 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 2



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	100	28	9,9 €	12,6 €	14,5 €	290 €	300 €	386 €
	T2	524	44	9,3 €	10,7 €	12,2 €	420 €	480 €	507 €
	T3	456	64	7,9 €	9,3 €	10,4 €	510 €	573 €	655 €
	T4 et +	146	89	7,5 €	8,6 €	9,3 €	630 €	700 €	764 €
	Ensemble	1 226	58	8,4 €	9,8 €	11,4 €	450 €	523 €	642 €
Maison		75	88	7,8 €	9,4 €	11,2 €	601 €	750 €	920 €
Ensemble		1 301	63	8,3 €	9,7 €	11,3 €	480 €	560 €	700 €

LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ

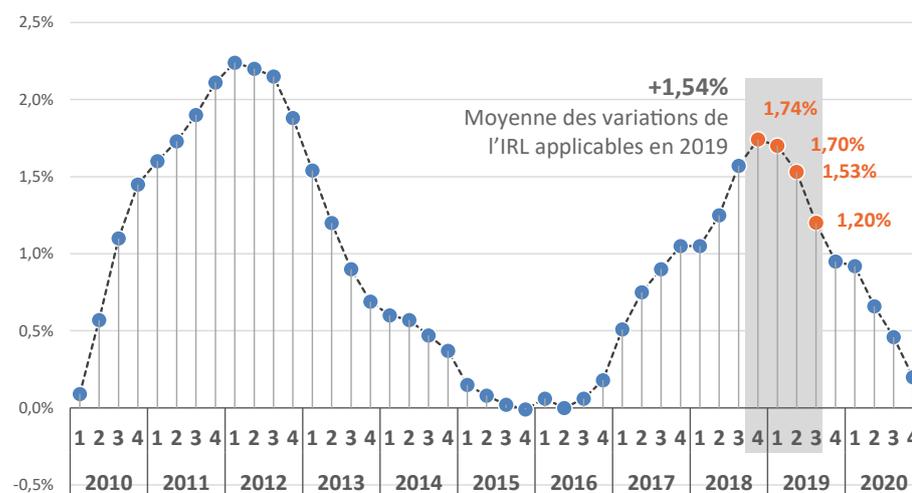
Les loyers hors charges ont progressé de **+1,2%** en moyenne sur l'agglomération de Sète entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2020. Cette hausse s'explique notamment par l'Indice de Référence des Loyers (IRL), valeur servant à réviser annuellement le montant des loyers (cf. encadré ci-dessous), avec une variation moyenne applicable en 2019 de +1,54%. Concernant les logements dont le locataire a changé au cours de l'année 2019, les niveaux de loyers s'inscrivent en hausse, à +1,0%. Pour les logements dont le locataire est stable, les loyers ont progressé de +1,2%.

+1,0%
Évolution des loyers
à la relocation en
2019

Source : OLL de l'Hérault, 2020 /
Méthodologie ADIL34

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

Source : INSEE, 2010-2020



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, un logement reste vacant 22 jours entre deux locations** (en valeur médiane), un délai qui se réduit comparativement à l'année passée (25 jours en médiane), confirmant la tendance à la baisse observée en 2019 du délai de relocation.

22 jours

**Délai de relocation
médian**

Source : OLL de l'Hérault, 2020 /
Méthodologie 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, Gigean, Montbazin, Poussan, Sète), l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail est plafonnée par décret annuel depuis le 1^{er} août 2012 (article 18 de la loi du 6 juillet 1989). Le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL.

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

Pour + d'information, vous pouvez consulter notre analyse juridique : [Encadrement des loyers en zones tendues pour 2020 - ANIL](#)

LA DISPERSION DES LOYERS

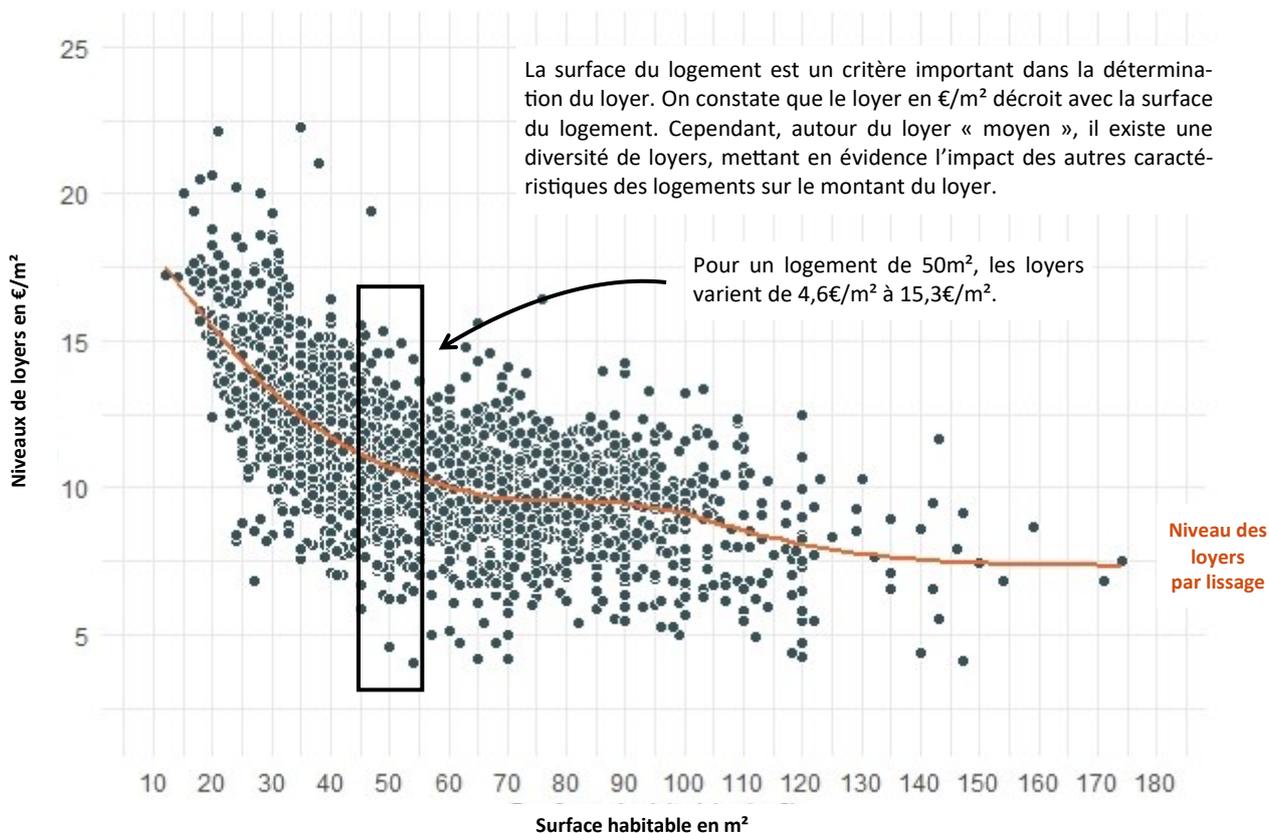
Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur. Cette diversité des montants de loyer traduit l'hétérogénéité du parc, aussi bien de la localisation que des caractéristiques intrinsèques des logements, telles que la taille ou l'époque de construction. Ainsi, un bien immobilier est constitué de l'ensemble de ces caractéristiques, permettant 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 5 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 2 671 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020/ Traitement ADIL34



DISPERSION DES LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE PAR ZONE D'OBSERVATION ET NOMBRE DE PIÈCES - 2020

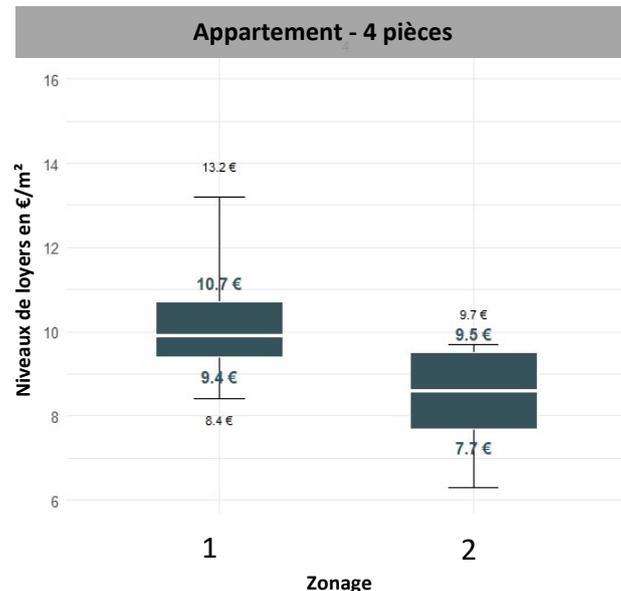
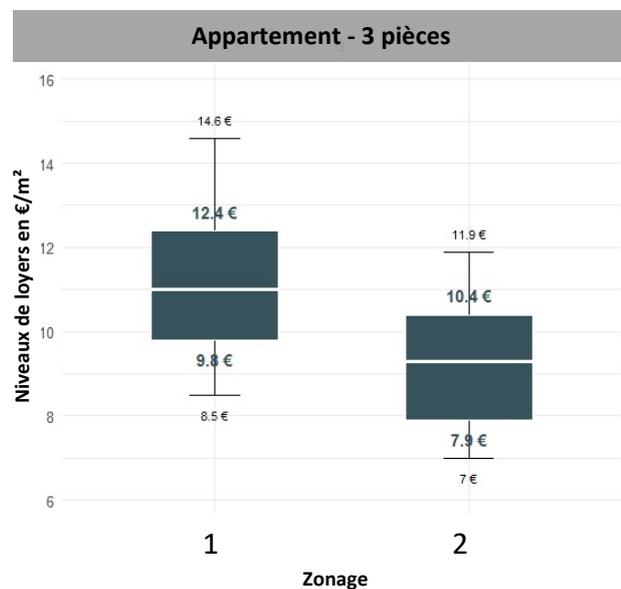
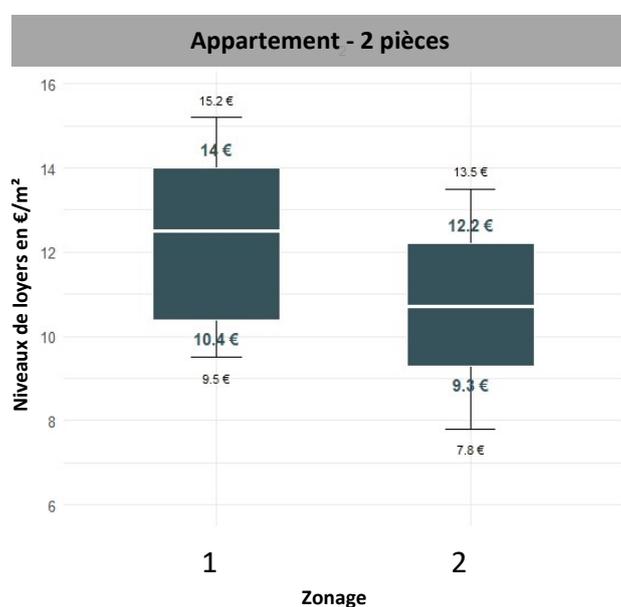
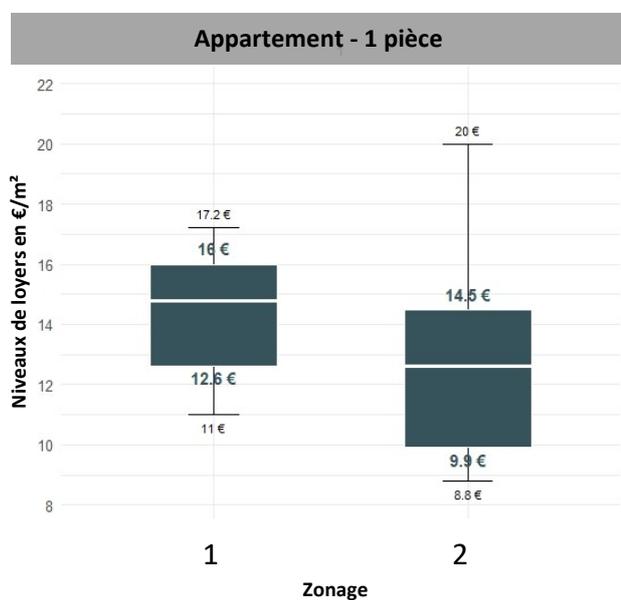
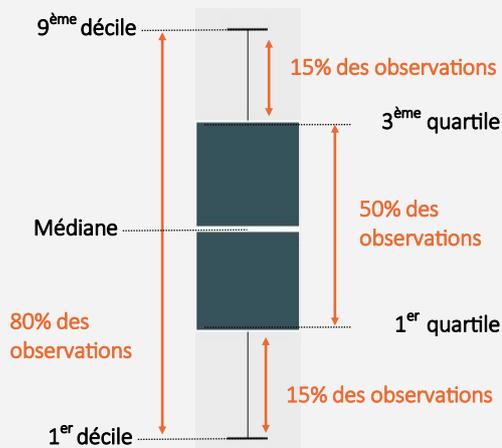
Source : OLL de l'Hérault, 2020

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^{er} décile et du 9^{ème} 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^{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

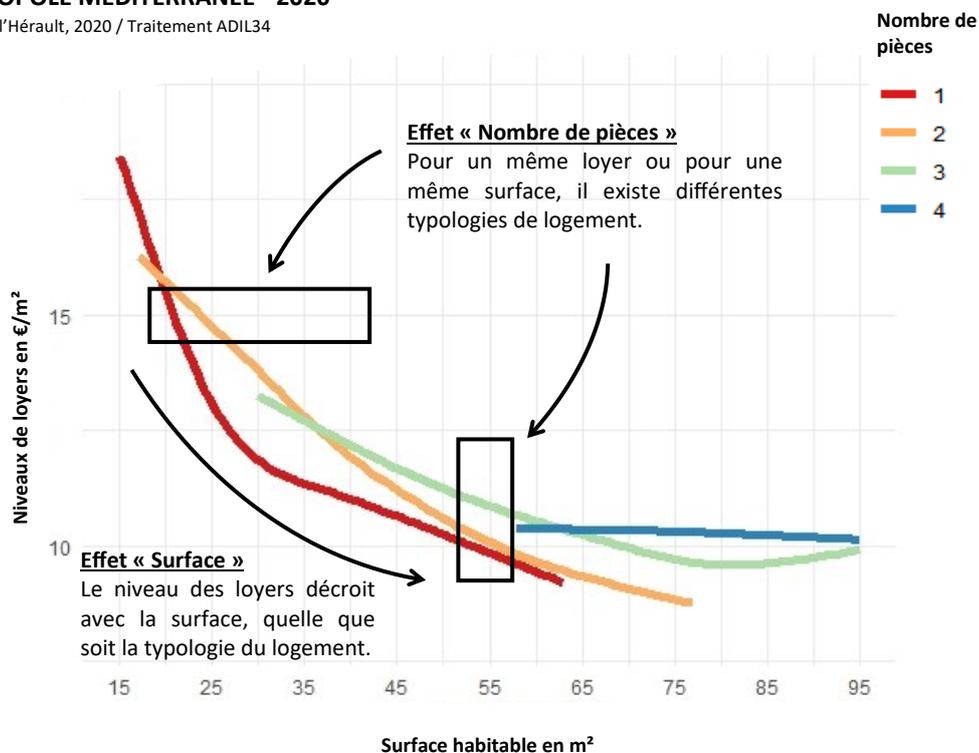


LES PRINCIPAUX DÉTERMINANTS DU LOYER

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

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2020

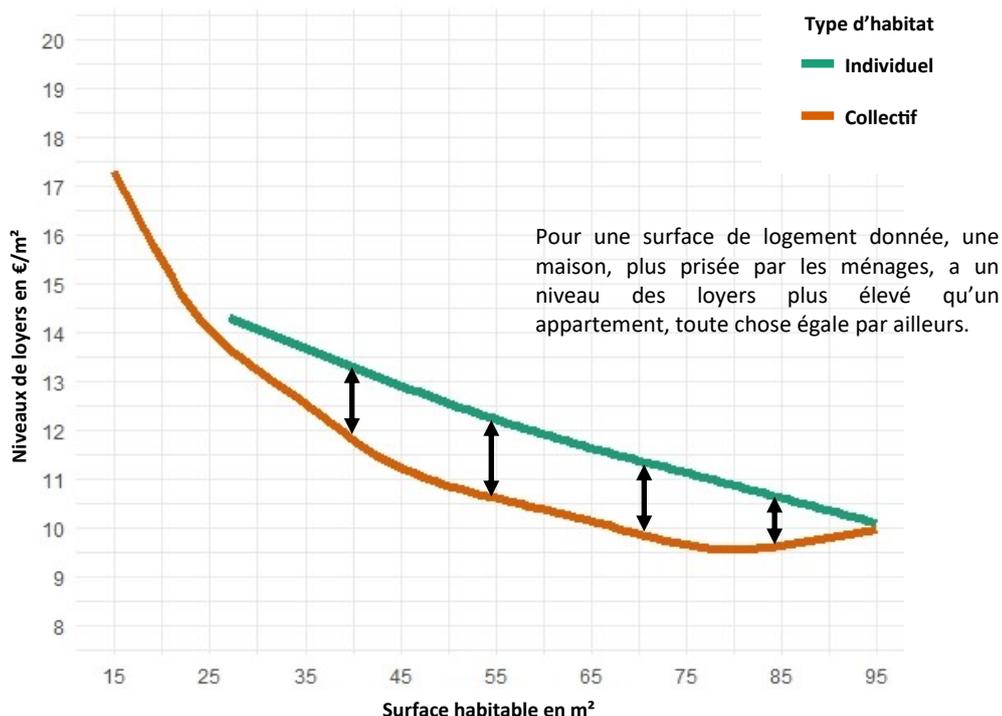
Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Traitement ADIL34



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

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Traitement ADIL34

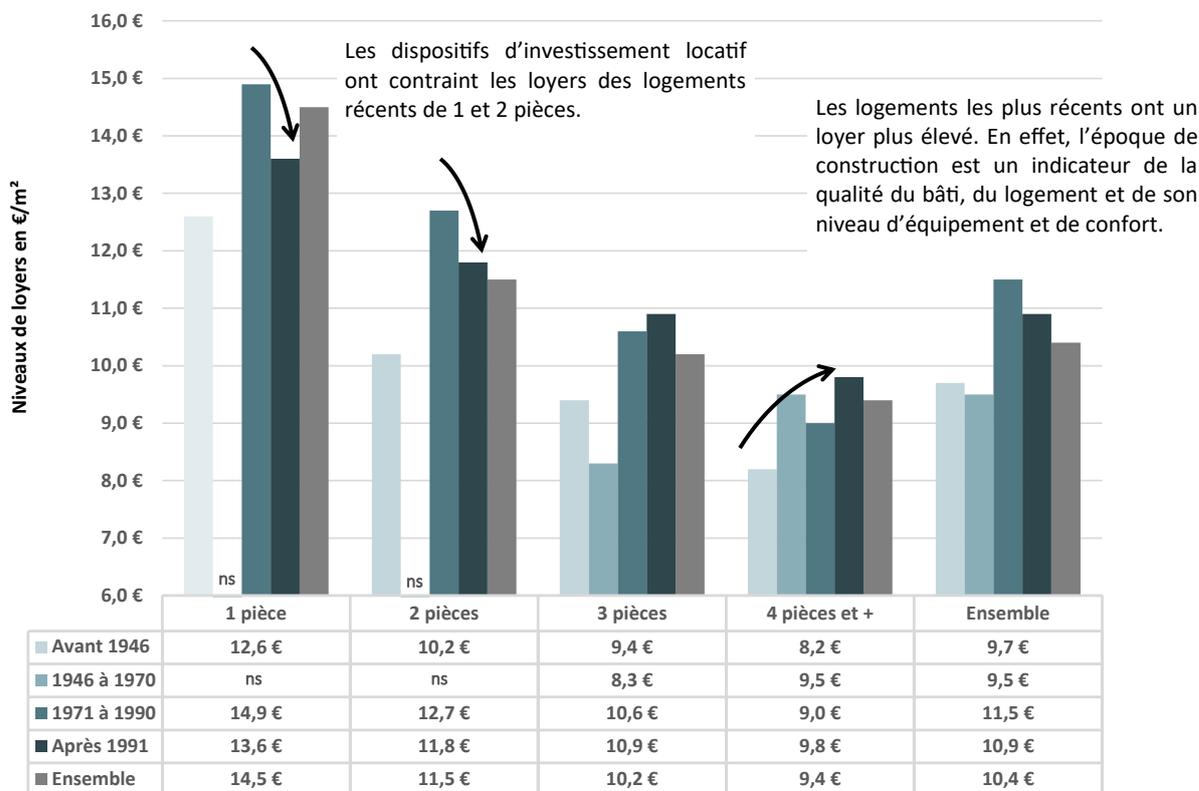


3 - EFFET « ÉPOQUE DE CONSTRUCTION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE- 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020

ns : résultat non significatif



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

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020

ns : résultat non significatif

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
T1	14.9	ns	ns	ns
T2	12.1	11,2 €	11,9 €	10,4 €
T3	10.3	10,7 €	10,0 €	10,0 €
T4 et +	10,0 €	9,6 €	9,0 €	9,0 €
Ensemble	11.1	10,9 €	10,0 €	9,7 €

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 9).

DÉFINITIONS

LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

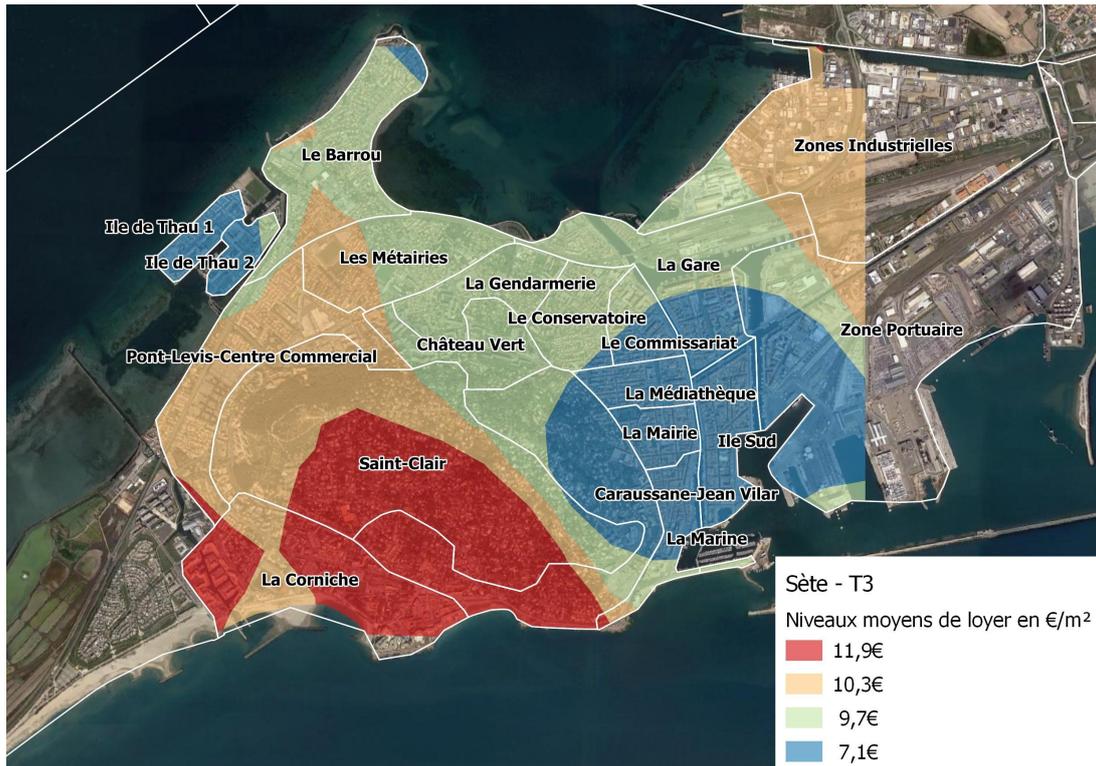
Loyer hors charges des locataires ayant emménagé en 2019.

Il comprend les logements reloués en 2019 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2019 (1^{ère} location).

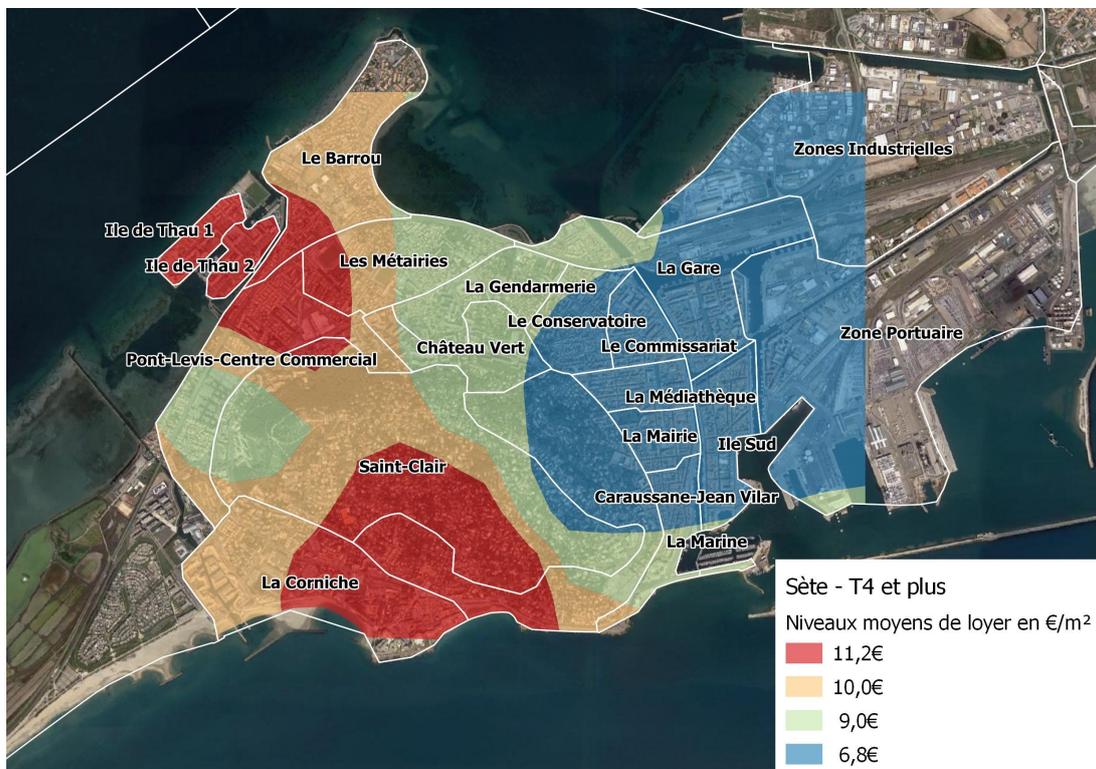
Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé avant 2019.

⇒ LOGEMENT DE 3 PIÈCES - SÈTE



⇒ LOGEMENT DE 4 PIÈCES ET PLUS - SÈTE



UN ÉCLAIRAGE SUR LES PROVISIONS POUR CHARGES DES LOGEMENTS EN COLLECTIF

Le niveau médian observé des provisions pour charges sur le territoire de l'agglomération de Sète est de **40€ par mois pour les logements en collectif**. Il apparaît que les logements plus anciens, construits avant 1946 ont des niveaux de provisions pour charges plus faibles (30€) que les autres logements. De même, les petits logements affichent des provisions pour charges moins importantes (30€).

Pour un logement en collectif, le poids des provisions pour charges représente 6,9% de la dépense logement (loyer et provisions pour charges).

40€

Les provisions pour charges mensuelles* pour les logements en collectif

*médiane

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 [décret 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

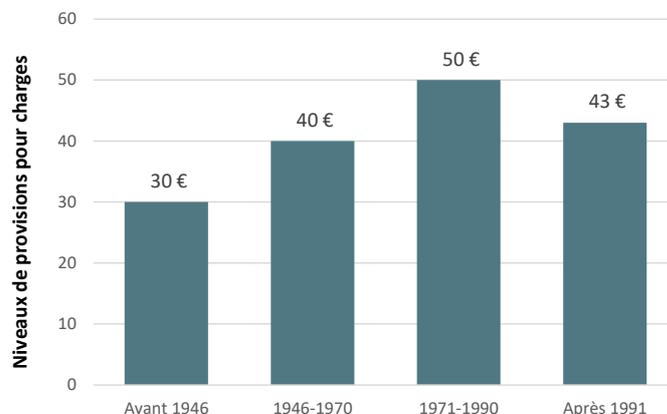
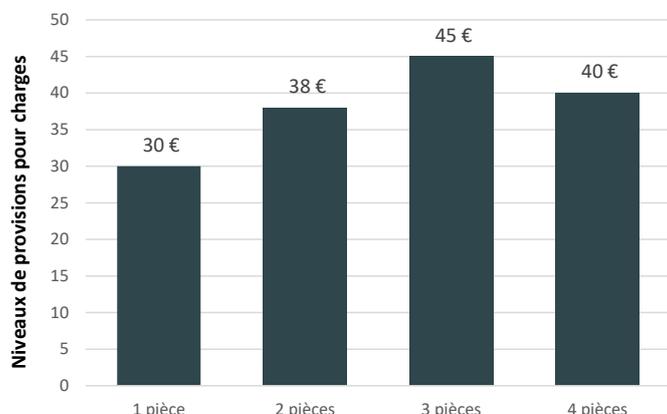
prise en compte du développement durable.

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 - 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Méthodologie ADIL34



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 2021

DIRECTEUR 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
JÉRÉMY GOURRIER - ENQUÊTEUR TERRAIN, ADIL 34

CRÉDIT PHOTO :
SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



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