

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ Année 2022

CHIFFRES CLÉS 2022

Les résultats

Le loyer médian
s'élève à **11,1€/m²**



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



12 jours de vacance
locative entre deux
locataires

La collecte

Un panel de
3 015 logements



19% du parc locatif
privé loué vide observé



67 administrateurs de
biens participants

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Méthodologie Adil34

UN RÉSEAU D'OBSERVATOIRES DÉPLOYÉ SUR 53 AGGLOMÉRATIONS

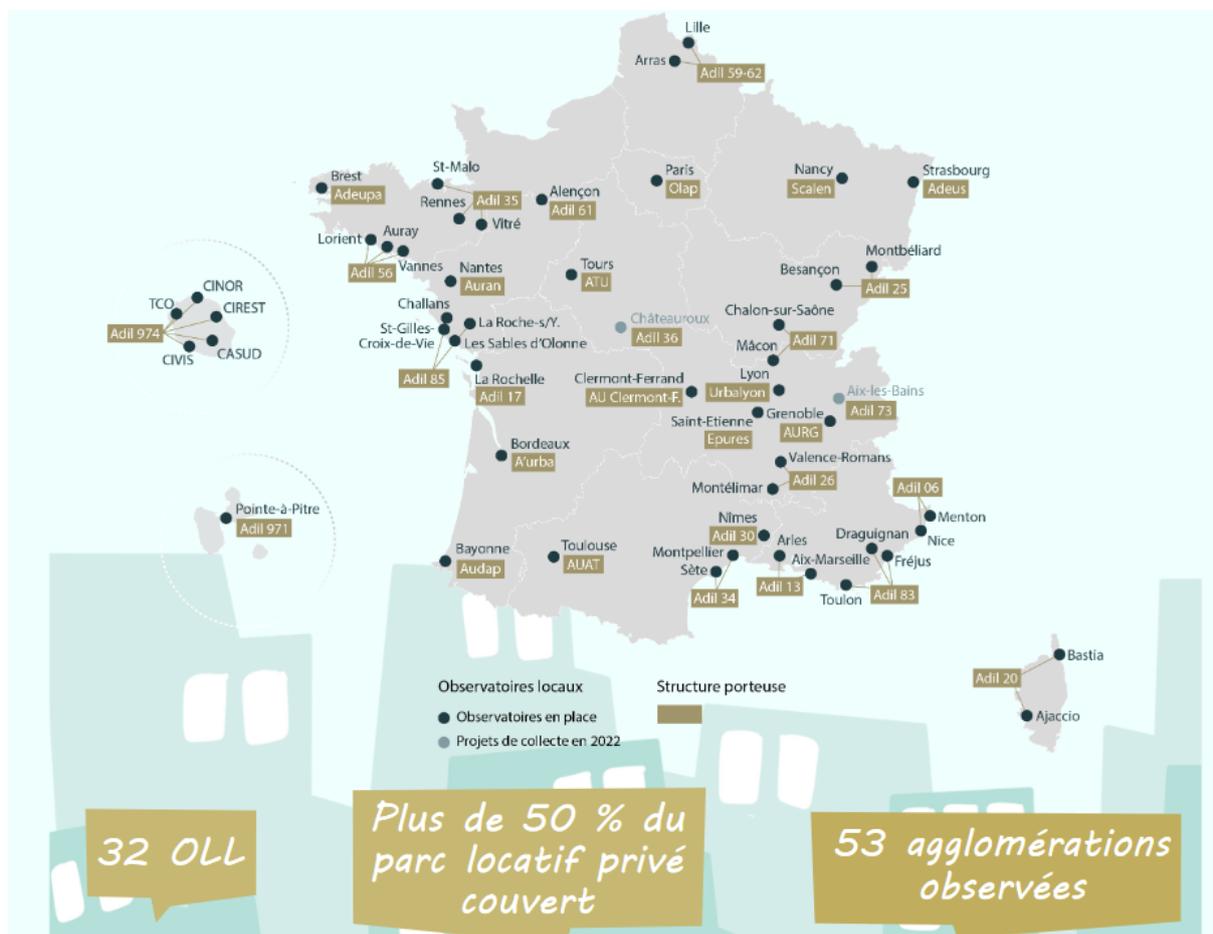
La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu pour le fonctionnement du marché locatif privé mais aussi pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales. Pour répondre aux besoins des acteurs privés et publics, l'observation des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

Grâce à une méthodologie validée par un comité scientifique indépendant qui détaille les processus d'échantillonnage de collecte, de pondération des données et de production des résultats ainsi que les

ACCÉDER AUX RÉSULTATS

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

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS



niveaux de précision attendus et les seuils statistiques à respecter, les Observatoires partagent les mêmes méthodes. Ils diffusent ainsi des résultats fiables et comparables entre les différents territoires concernés.

Actuellement, ce réseau dont fait partie l'Observatoire Local des Loyers porté par l'Adil de l'Hérault, regroupe 32 observatoires permettant d'analyser les niveaux de loyers de 53 agglomérations, soit 50% du parc locatif privé français.

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

L'OLL 34, un observatoire agréé en 2020

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

FOCUS

LA MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE « LOYERS » EN 6 POINTS

La méthodologie est commune à tous les observatoires locaux des loyers.

Un comité scientifique, composé de cinq experts indépendants reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement, valide l'ensemble des méthodes de la définition des objectifs de collecte des données à la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données.

UNE MÉTHODOLOGIE TRANSPARENTE DISPONIBLE EN LIGNE

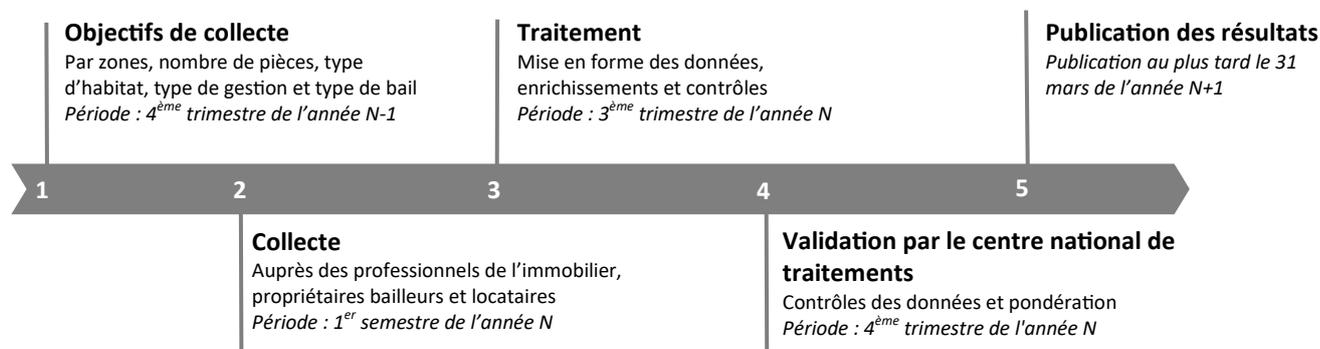
sur le site du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

<https://www.ecologie.gouv.fr/observatoire-des-loyers-outil-connaître-comparer-et-analyser-niveaux-loyer>

1 Les principales étapes de l'enquête

La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont réalisés par l'Adil de l'Hérault. La collecte des données s'effectue chaque année de janvier à juin. Les données sont ensuite transmises au centre national de traitement (Anil). Le centre de traitement garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du trai-

tement 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.



2 Le parc observé

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.

3 Les informations recueillies

Elles 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 caractéristiques du logement : localisation du logement, surface, nombre de pièces, qualité du logement (époque de construction, équipements du logement, type de chauffage...).

4 Le périmètre géographique de l'enquête et les zones d'études

L'enquête « loyers » porte sur les 14 communes de l'intercommunalité de Sète agglomération méditerranéenne : Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Bouzigues, Frontignan, Gigean, Loupian, Marseillan, Mèze, Mireval, Montbazin, Poussan, Sète, Vic-la-Gardiole et Villeveyrac.

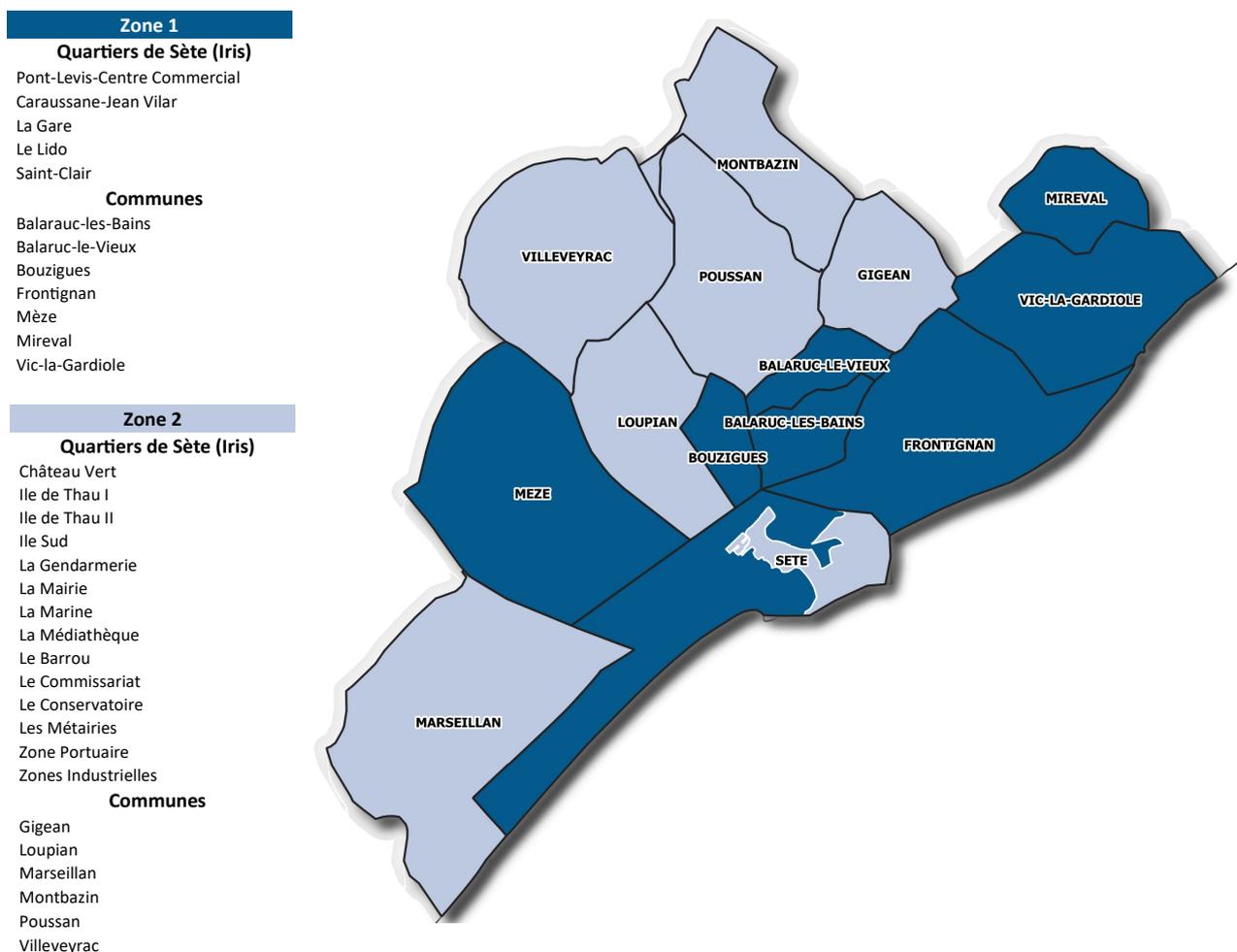
Ce territoire est découpé en deux zones spécifiquement conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé.

Ces zones, appelées aussi des zones iso-prix, sont homogènes en termes de niveaux de loyer. A logement équivalent, les loyers de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2.

La constitution de ces zones sont très importantes, car elles garantissent la robustesse des observations.

Les résultats statistiques sont produits à l'échelle de ces zones ou des regroupements de zones.

LES 2 ZONES D'OBSERVATIONS SUR SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



5 Les objectifs

Les objectifs sont établis à partir du fichier détail du recensement de la population et déclinés par zone, type de location, type d'habitat et nombre de pièces.

En 2022, l'objectif total a été fixé à 2 623 logements loués vides soit 16 % du parc. L'observatoire a collecté 3 015 logements loués vides (soit 15 % de plus par rapport aux objectifs) dont 2 727 auprès de 67 professionnels de l'immobilier et 288 auprès de propriétaires bailleurs ou locataires.

3 015

Logements loués vides collectés en 2022

19 %

Du parc locatif privé loué vide observé en 2022

6 Les résultats

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes doit être supérieur à un minimum de 50 références. 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 portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués en 2022 dans le parc locatif privé loué vide. Les 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. Elle correspond à la surface de plancher, après déduction des surfaces oc-

cupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

La médiane est l'indicateur statistique privilégié pour le calcul des niveaux de loyers, car moins sensible que la moyenne aux valeurs anormalement basses ou élevées. Des indicateurs statistiques supplémentaires accompagnent généralement la médiane pour illustrer la diversité (= dispersion) des montants des loyers tels que les déciles et les quartiles. Les « boîtes à moustaches » sont des représentations graphiques utilisées communément pour visualiser la médiane et les indicateurs de dispersion (cf ci-dessous).

Les indicateurs statistiques

Plusieurs indicateurs statistiques sont calculés pour présenter les niveaux de loyers et la diversité des prix.

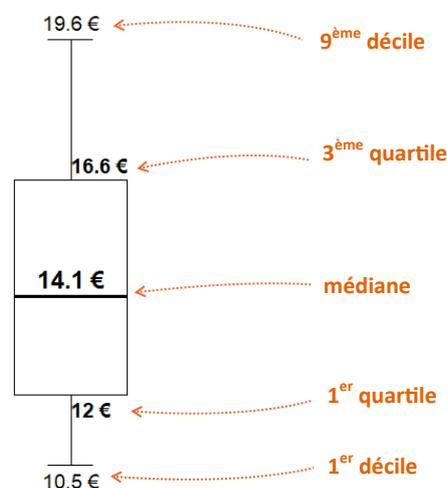
La médiane comme indicateur du niveau des loyers

- Le loyer **médian** : 50% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 50% ont un loyer plus élevé.

Les indicateurs de dispersion

- Le loyer du **1^{er} quartile** : 25% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 75% ont un loyer plus élevé
- le loyer du **3^{ème} quartile** : 75% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 25% ont un loyer plus élevé.
- Le loyer du **1^{er} décile** : 10 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil , 90% ont un loyer plus élevé
- Le loyer du **9^{ème} décile** : 90 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil , 10% ont un loyer plus élevé

La boîte à moustache
Une représentation graphique pour visualiser l'ensemble des indicateurs de loyers





DONNÉES DE CADRAGE

CARACTÉRISTIQUES ET OCCUPATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ

UNE ÉROSION DU PARC LOCATIF PRIVÉ SUR LA VILLE DE SÈTE

à retenir

16 889

ménages locataires
dans le parc locatif privé
de SAM

+3,4%/an

L'évolution des logements
loués en meublé
sur SAM entre 2013 et 2019

38%

des logements neufs
sont vendus à des
investisseurs sur SAM
soit 122 logements en 2022

↓-227

logements locatifs privés
sur la ville de Sète
en 6 ans

STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2013 - 2019

	Sète	SAM hors Sète	SAM	Evolution annuelle moyenne 2013-2019		
				Sète	SAM hors Sète	SAM
Propriétaires	10537	23842	34379	↓-0,3%	↑1,0%	↑0,6%
Locataires du parc privé	7934	8965	16899	↓-0,5%	↑1,5%	↑0,5%
Locataires du parc social	4145	32807	7324	↑4,6%	↑4,1%	↑4,3%
Logés gratuitement	422	41772	1375	↑1,2%	↓-0,6%	↓-0,1%

Sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne (SAM), **57% des ménages sont propriétaires** de leur logement et **40% des ménages sont locataires** (parc privé & parc social).

Les ménages locataires sont deux fois plus nombreux à loger dans le parc privé que dans le parc social.

Sur la période de 2013 à 2019, le nombre de ménages locataires dans le parc privé tend à se stabiliser à l'échelle de l'agglomération. En revanche, l'offre sociale a fortement progressé ces dernières années.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ LOUÉ EN MEUBLÉ ET VIDE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2013 - 2019

	2013			2019			Evolution annuelle moyenne 2013-2019		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Meublé	378	400	778	344	607	951	↓-1,6%	↑7,2%	↑3,4%
Vide	7782	7804	15586	7589	8358	15947	↓-0,4%	↑1,1%	↑0,4%
TOTAL	8160	8204	16364	7933	8965	16898	↓-0,5%	↑1,5%	↑0,5%

Sète et les autres communes de l'agglomération connaissent des évolutions différentes de leur parc locatif privé. Le parc Sétois a diminué de 227 logements entre 2013 et 2019 alors qu'il progresse significativement en périphérie.

Ces tendances opposées se révèlent encore plus marquées pour les locations meublées. Ce décompte concerne exclusivement les ménages ayant un bail d'habitation à usage de résidence principale et ne vise pas les logements saisonniers.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ PAR NOMBRE DE PIÈCES

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2013 - 2019

	2013			2019			Evolution annuelle moyenne 2013-2019		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
1 pièce	774	419	1193	680	390	1070	↓ -2,1%	↓ -1,2%	↓ -1,8%
2 pièces	3151	2256	5407	3305	2447	5752	↑ 0,8%	↑ 1,4%	↑ 1,0%
3 pièces	2650	2932	5582	2609	3211	5820	↓ -0,3%	↑ 1,5%	↑ 0,7%
4 pièces	1189	1878	3067	1012	2023	3035	↓ -2,7%	↑ 1,2%	↓ -0,2%
5 pièces et +	396	719	1115	325	896	1221	↓ -3,2%	↑ 3,7%	↑ 1,5%
TOTAL	8160	8203	16363	7934	8965	16899	↓ -0,5%	↑ 1,5%	↑ 0,5%

L'érosion du nombre de logements locatifs privés sur la ville de Sète concernent les logements d'1 pièce et les grands logements d'au moins 4 pièces.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LE TYPE D'HABITAT

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2013 - 2019

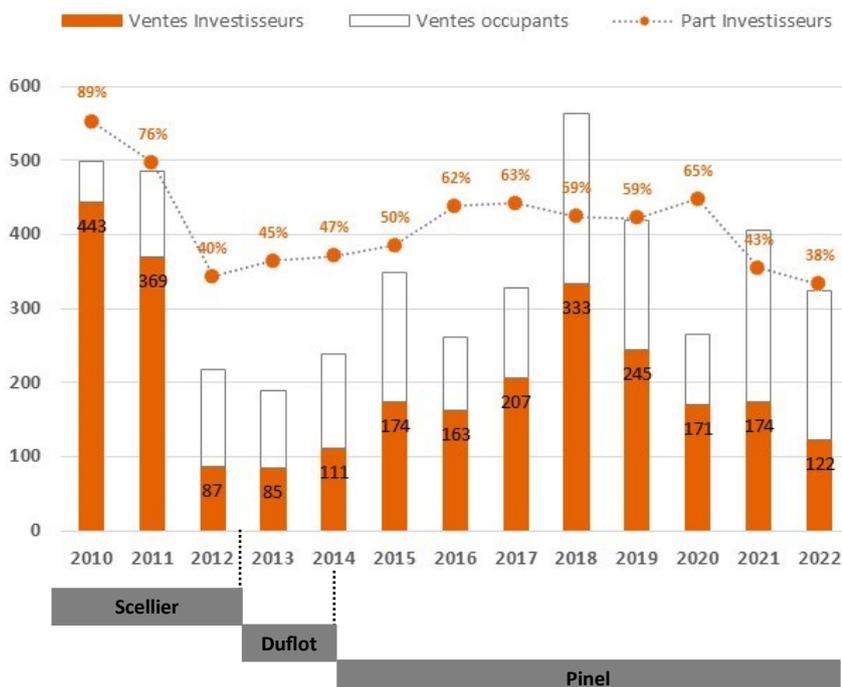
	2013			2019			Evolution annuelle moyenne 2013-2019		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Maison	601	3424	4025	534	3494	4028	↓ -2,0%	↑ 0,3%	↑ 0,0%
Appartement	7497	4729	12226	7375	5385	12760	↓ -0,3%	↑ 2,2%	↑ 0,7%
Autres*	61	50	111	24	87	111	↓ -14,4%	↑ 9,7%	↑ 0,0%
TOTAL	8159	8203	16362	7933	8966	16899	↓ -0,5%	↑ 1,5%	↑ 0,5%

Dans l'ensemble des communes de l'agglomération hors Sète, le développement des appartements s'est fortement accru ces dernières années avec une augmentation de près de 2.2% par an.

* Cette catégorie comprend les logements-foyers, les chambres d'hôtels, les habitations de fortune, les pièces indépendantes (ayant sa propre entrée)

LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS À DESTINATIONS DES INVESTISSEURS - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : Adéquation, 2010 - 2022



Les mesures d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif jouent un rôle central dans le développement du parc locatif.

De 2009 à 2012, le dispositif Scellier a eu pour effet de doper la vente de logements à destination des investisseurs. En 2010, ces ventes représentaient 9 logements neufs sur 10 pour un volume avoisinant 440 logements.

En 2022, la proportion des ventes à des investisseurs via le dispositif Pinel est de 38%, soit 122 logements.

MOINS DE LOCATAIRES JEUNES ET PLUS DE RETRAITÉS

à retenir

25%
des locataires
ont 65 ans et +
sur SAM

-22%
la baisse du nombre de
locataires ayant moins
de 25 ans
entre 2008 et 2019

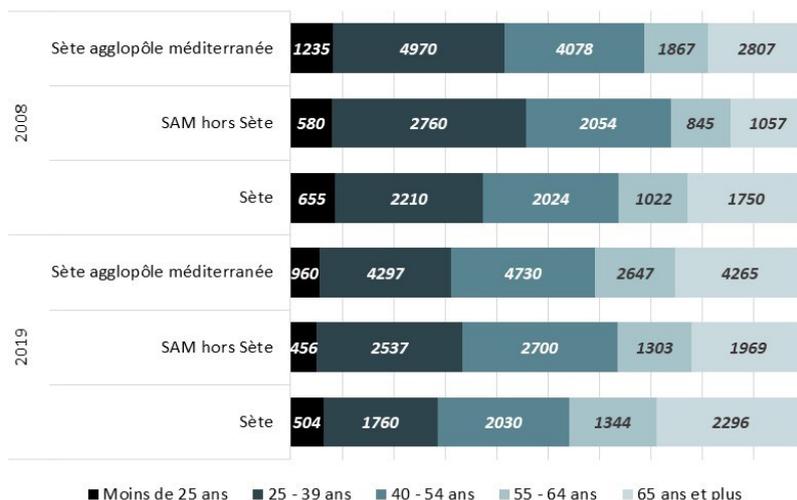
-77%
de locataires en CDI
à Sète entre 2008 et 2019

+28%
de locataires
retraités et de
préretraités
sur SAM entre 2008 et 2019

LES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR TRANCHE D'ÂGES

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 -2019

⇒ Répartition en 2008 et 2019

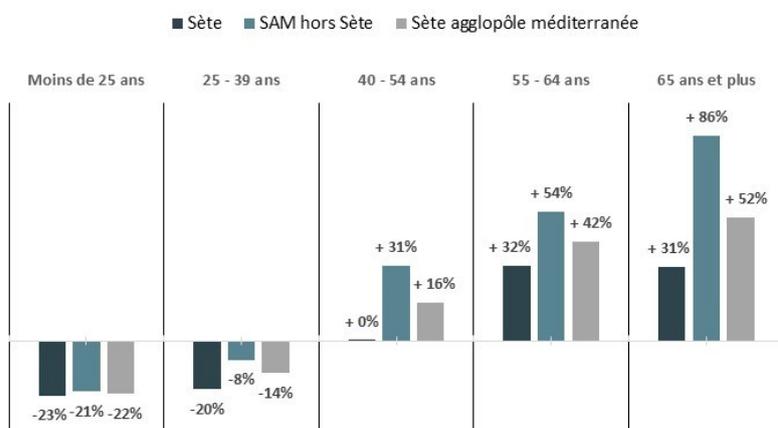


Entre 2008 et 2019, le profil d'âge des locataires a changé. On observe une diminution du nombre de jeunes ménages et une forte augmentation des ménages de 55 ans et plus.

Cette tendance est plus marquée sur les communes de la périphérie de Sète.

La tranche d'âge la plus représentée parmi les locataires du parc privé est celle des [40-54 ans].

⇒ Évolution entre 2008 et 2019 (en%)



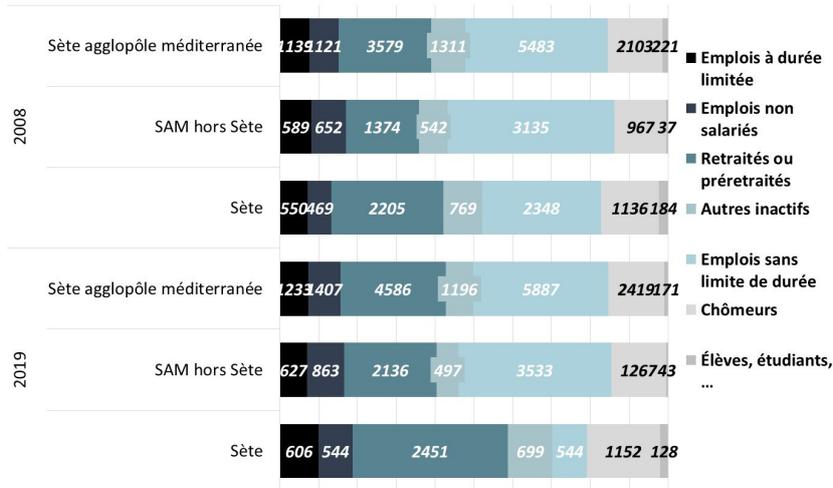
Les moins de 39 ans sont pour leur part moins nombreux qu'en 2008 avec une baisse de -22% pour les moins de 24 ans et -14% pour la tranche [25-39 ans].

A l'inverse, le nombre de ménages faisant partie de la tranche [55-64 ans] s'est accru de +42% et de +52% pour la tranche des [65 ans et plus].

LES CONDITIONS D'EMPLOIS DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

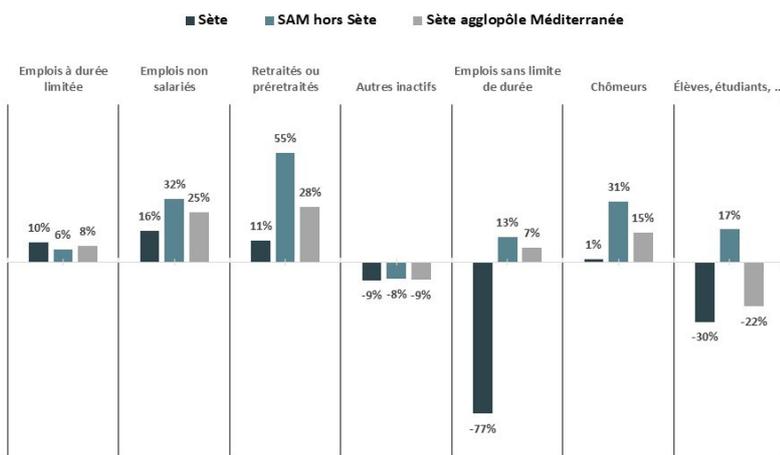
Source : INSEE, RP, fichier détail logements, 2019

⇒ Répartition en 2008 et 2019



Le vieillissement des ménages locataires se confirme au regard de l'évolution des conditions d'emploi où le nombre de **retraités ou de préretraités a fortement augmenté ces dernières années.**

⇒ Évolution entre 2008 et 2019 (en%)



A Sète entre 2008 et 2019, le nombre de locataires ayant un emploi en contrat à durée indéterminée (CDI) a chuté de 77% alors qu'il a augmenté de 13% sur le reste du territoire de l'agglomération.

En même temps, le nombre de locataires ayant un emploi à durée déterminée (CDD, intérim) a augmenté entre 6 et 10%, tout comme les non salariés (commerçant, indépendant, autoentrepreneur,...), avec une forte augmentation (entre 16% et 32%). Ce phénomène s'explique en partie par la banalisation des contrats de travail précaires (contrat à durée déterminée, intérim, emploi à temps partiel) et le développement des travailleurs indépendants.

TAUX D'EMMENAGEMENT AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2019





RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2022

1 LES LOYERS
DU PARC PRIVÉ
- LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

2 LA DIVERSITÉ DES LOYERS

3 LES INDICATEURS
DE MARCHÉ

4 LES LOYERS
COMPARATIVEMENT AUX
AUTRES AGGLOMÉRATIONS
FRANÇAISES

5 UNE APPROCHE CARTO-
GRAPHIQUE POUR L'ANALYSE
DES PRIX À L'ECHELLE INFRA-
COMMUNALE SUR LA VILLE
DE SÈTE

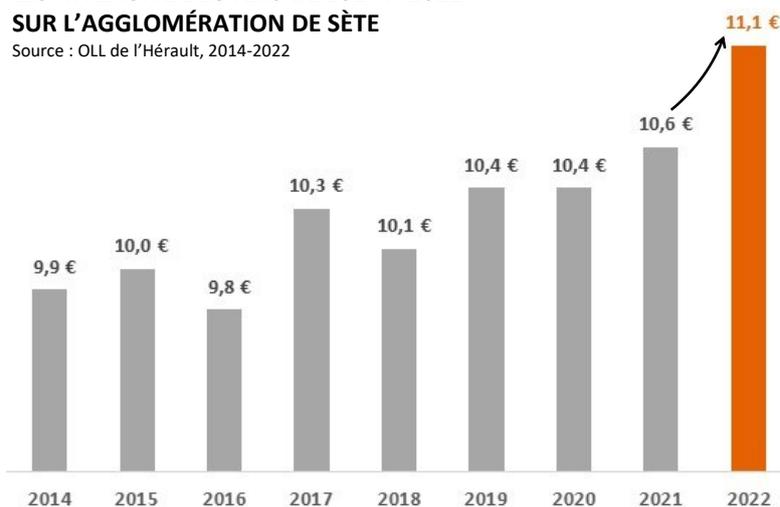
LES PRINCIPAUX RÉSULTATS - LES LOYERS DU PARC PRIVÉ 2022

1 Le loyer médian hors charges des logements loués vides atteint 11,1€ par mètre carré de surface habitable en 2022 sur Sète agglomération méditerranéenne.

Après plusieurs années de stabilité, le niveau de loyer progresse entre 2021 et 2022 de +0,5€. Cette tendance à la hausse est observée sur tous les segments du parc (typologie de logement, secteur géographique, type de gestion).

LES NIVEAUX DE LOYERS DE 2014 À 2022 SUR L'AGGLOMÉRATION DE SÈTE

Source : OLL de l'Hérault, 2014-2022



De 2014 à 2016, le périmètre d'observation couvrait les 8 communes de l'ancienne communauté d'agglomération Bassin de Thau étendu aux deux communes de l'unité urbaine de Sète situées dans l'ancienne communauté de communes Nord Bassin de Thau (Montbazin et Poussan). A partir de 2017, suite à la fusion des deux entités, le périmètre d'observation s'étend aux 14 communes de Sète agglomération méditerranéenne.

2 LES PRINCIPAUX RÉSULTATS EN TABLEAUX :

⇒ Sète agglomération méditerranéenne

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	233	25	12,8 €	14,8 €	17,0 €	317 €	360 €	400 €
	T2	1 228	42	10,8 €	12,2 €	13,4 €	450 €	510 €	560 €
	T3	969	63	9,2 €	10,5 €	11,9 €	575 €	650 €	727 €
	T4 et +	262	87	9,0 €	9,9 €	10,9 €	700 €	780 €	980 €
	Ensemble	2 692	55	9,8 €	11,2 €	13,0 €	496 €	575 €	700 €
Maison		323	84	9,4 €	10,6 €	12,2 €	710 €	838 €	1 000 €
Ensemble		3 015	62	9,6 €	11,1 €	12,9 €	510 €	605 €	776 €

Aide à la lecture

3 niveaux de loyers sont présentés dans les tableaux :

- 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.

⇒ ville de Sète

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	172	25	12,2 €	15,0 €	18,6 €	300 €	340 €	400 €
	T2	717	41	10,9 €	12,3 €	13,3 €	440 €	510 €	563 €
	T3	503	62	9,5 €	10,6 €	12,1 €	600 €	650 €	710 €
	T4 et +	113	93	9,1 €	10,1 €	11,5 €	759 €	980 €	1 150 €
	Ensemble	1 505	54	10,1 €	11,6 €	13,2 €	478 €	576 €	690 €
Maison		37			ns €			ns	
Ensemble		1 542	59	10,1 €	11,5 €	13,2 €	485 €	581 €	710 €

⇒ agglomération hors ville de Sète

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	61	26	13,6 €	14,7 €	16,4 €	360 €	363 €	400 €
	T2	511	43	10,7 €	12,1 €	13,5 €	456 €	513 €	559 €
	T3	466	63	8,9 €	10,4 €	11,6 €	570 €	630 €	735 €
	T4 et +	149	81	8,6 €	9,3 €	10,3 €	690 €	750 €	790 €
	Ensemble	1 187	57	9,3 €	10,9 €	12,6 €	506 €	575 €	700 €
Maison		286	78	9,4 €	10,4 €	12,1 €	700 €	786 €	974 €
Ensemble		1 473	65	9,4 €	10,6 €	12,5 €	532 €	653 €	786 €

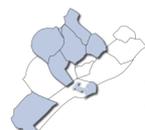
⇒ zone 1



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

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	123	24	13,6 €	15,5 €	16,9 €	320 €	360 €	397 €
	T2	623	41	11,6 €	12,9 €	14,0 €	461 €	533 €	580 €
	T3	479	62	10,2 €	11,2 €	12,8 €	610 €	680 €	770 €
	T4 et +	151	89	9,1 €	10,1 €	11,2 €	760 €	827 €	995 €
	Ensemble	1 376	54	10,5 €	11,9 €	13,4 €	506 €	600 €	748 €
Maison		239	80	9,6 €	11,4 €	13,2 €	706 €	860 €	1 000 €
Ensemble		1 615	62	10,2 €	11,7 €	13,3 €	535 €	650 €	827 €

⇒ zone 2



Communes : Gigean, Loupian, Marseillan, Montbazin, Poussan, Villeveyrac
Quartiers de Sète (Iris) : Le Barrou, Le Commissariat, Le Conservatoire, Les Métairies, Zone Portuaire, Zones Industrielle

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	110	27	11,9 €	14,5 €	17,4 €	300 €	358 €	450 €
	T2	605	42	10,4 €	11,8 €	13,0 €	439 €	500 €	536 €
	T3	490	63	8,9 €	10,0 €	11,1 €	560 €	610 €	700 €
	T4 et +	111	85	8,8 €	9,6 €	10,4 €	674 €	750 €	924 €
	Ensemble	1 316	56	9,3 €	10,6 €	12,3 €	490 €	563 €	679 €
Maison		84	91	8,6 €	9,8 €	10,9 €	710 €	769 €	980 €
Ensemble		1 400	62	9,3 €	10,6 €	12,1 €	500 €	580 €	710 €

CE QUI INFLUENCE LE MONTANT DU LOYER

DIVERSITÉ DES PRIX ET IMPACT DES CARACTÉRISTIQUES

Les logements du parc locatif privé affichent une grande disparité de montants de loyers, allant de 4 / m² habitable à plus de 23€ / m² (cf graphique ci-dessous). Cette diversité des prix a pour origine l'hétérogénéité du parc en termes de caractéristiques des biens et d'occupation. Les critères qui déterminent le montant du loyer d'un logement sont nombreux. Cependant, les différentes études réalisées dans ce domaine ont relevé que cinq facteurs ont une forte influence sur la détermination du loyer.

Cette partie a vocation à présenter l'effet de chacun de ces cinq critères. Il est ici précisé que d'autres facteurs ne sont pas étudiés, faute de données disponibles ou suffisantes, tels que la qualité énergétique du logement, le standing du bâti ou encore l'exposition au bruit et à la pollution.

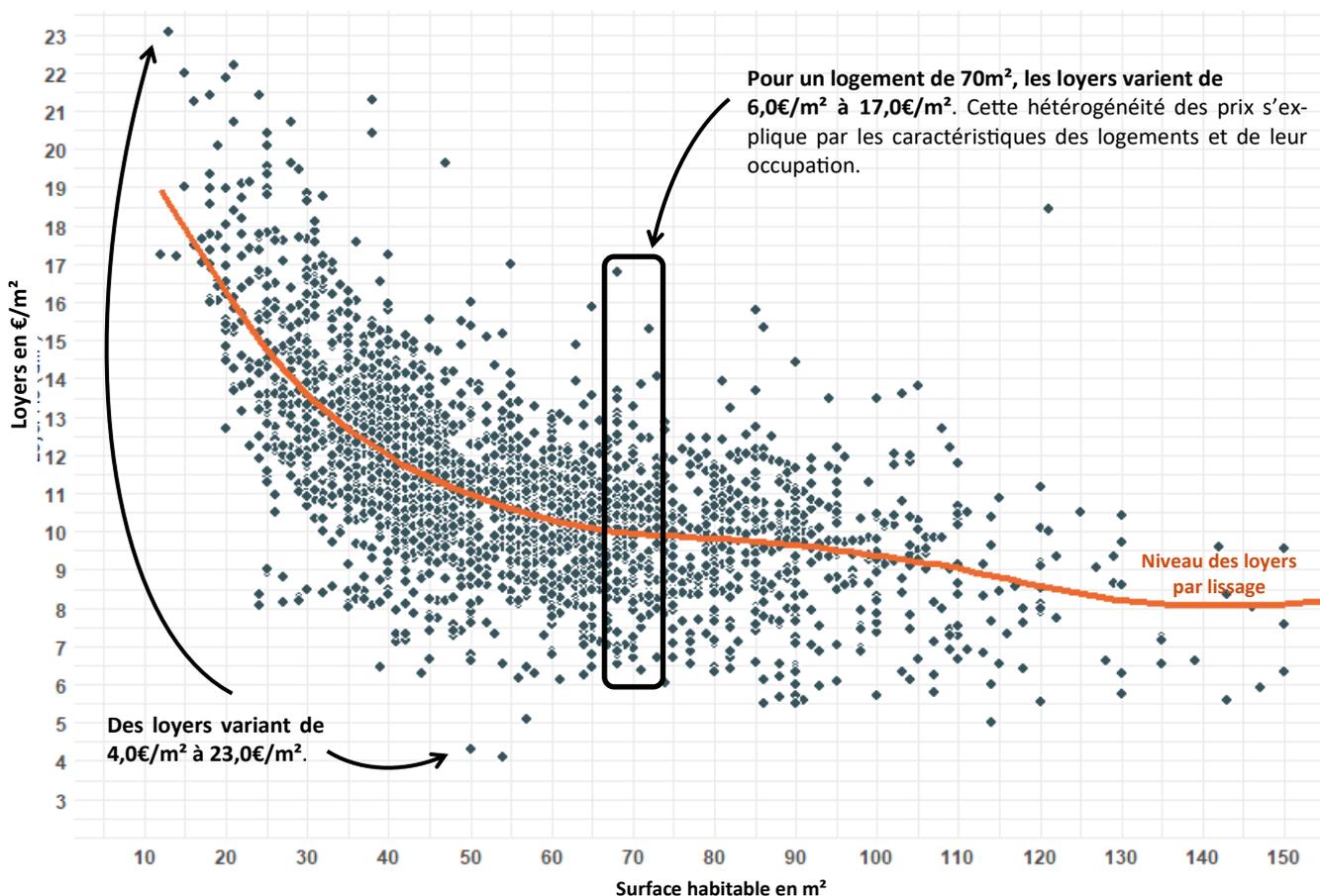
5 critères importants qui influencent le niveau des loyers :

- 1 La taille du logement** - le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente. A surface donnée, le loyer est plus élevé pour une typologie plus grande.
- 2 Le type d'habitat** - à surface équivalente, une maison a un loyer plus élevé qu'un appartement.
- 3 La localisation**
- 4 L'ancienneté du locataire** - le loyer diminue avec l'ancienneté d'occupation du logement.
- 5 La période de construction** - les logements récents sont généralement plus chers.

REPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS SUR SÈTE AGGLOPÔLE MEDITERRANÉE

⇒ **PROJECTION DES 3 015 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2022**

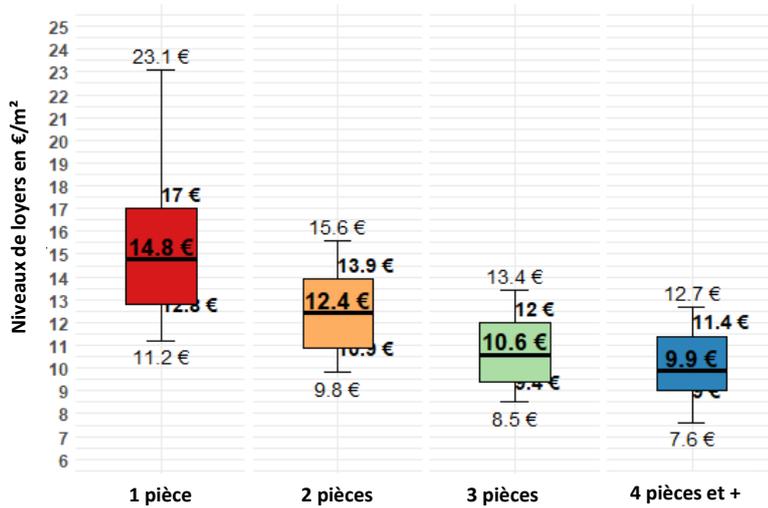
Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



1 La typologie et la surface du logement

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR NOMBRE DE PIÈCES - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



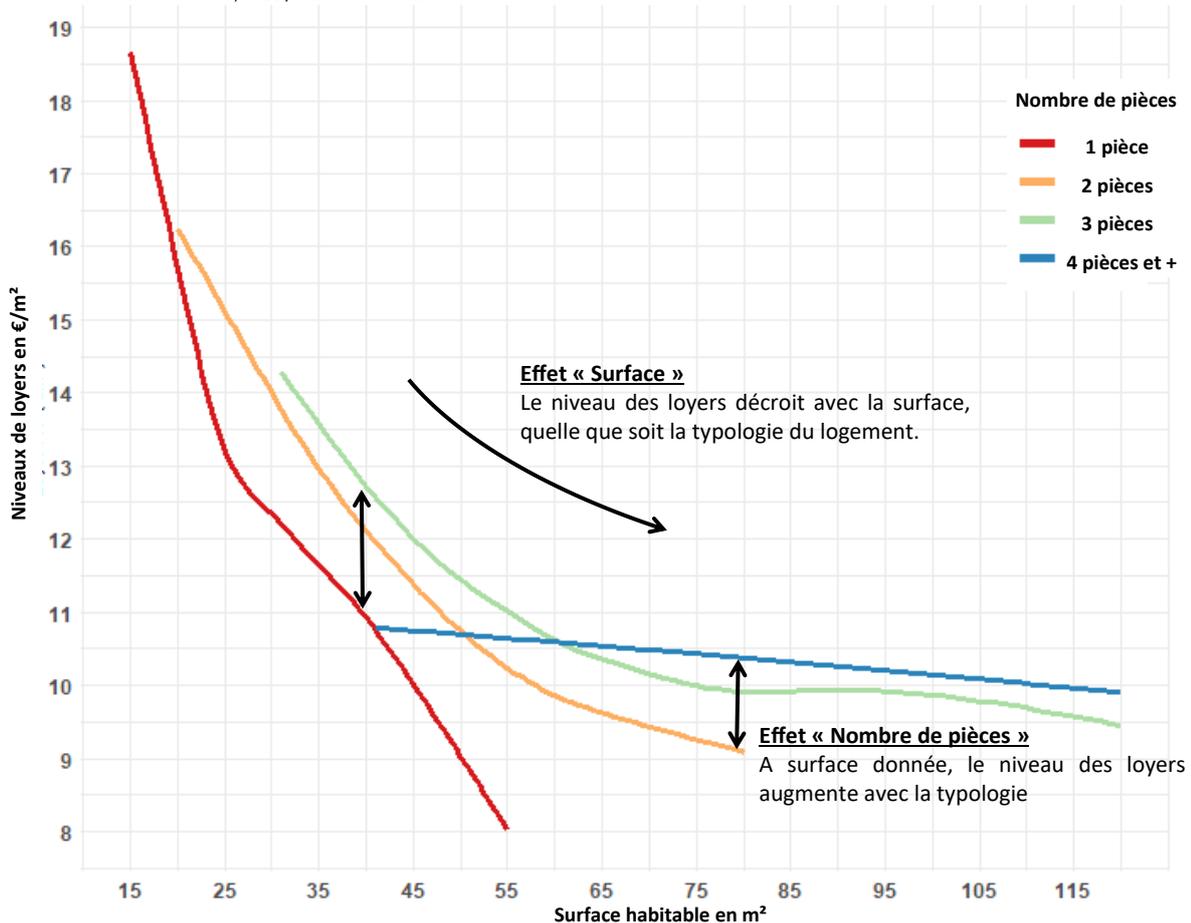
La taille du logement et la typologie du bien sont les critères en tête de liste des candidats locataires. Le logement doit répondre au besoin du ménage et s'adapter à la composition familiale.

En résumé

- Le loyer au mètre carré diminue lorsque la surface du logement augmente.
- A surface donnée, le niveau des loyers augmente avec la typologie
- L'écart de loyer entre les T1 et T2 est marqué
- Très sensible à la surface, les T1 proposent un éventail large de loyers surfaciques. 10% des 1 pièce ont un loyer de moins de 11,2 €/m² et 10% ont un loyer supérieur à 23,1 €/m².

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR NOMBRE DE PIÈCES ET SURFACE - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



2 Le type d'habitat (maison et appartement)

Sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, les maisons représentent 24% du parc locatif mais avec des grandes différences selon les territoires : de 7% sur Sète à près de 70% sur la commune de Vic-la-Gardirole.

L'importance d'une offre en maison ou en appartement est donc intimement liée à la localisation. Une maison reste un bien rare et recherché dans des villes comme Sète.

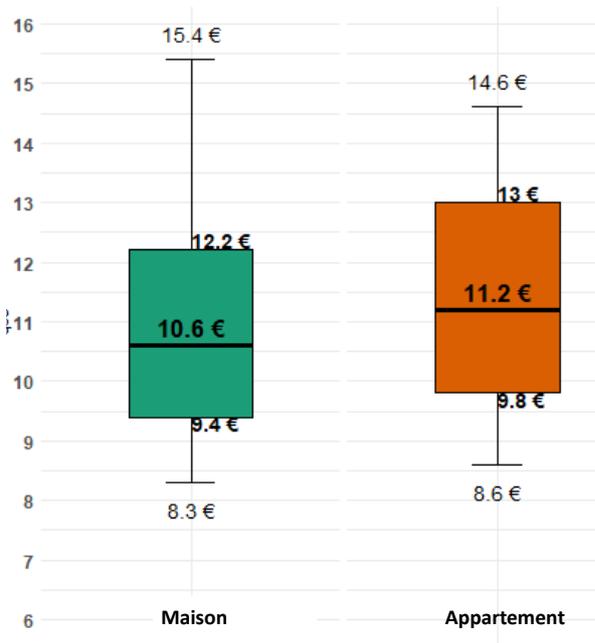
En résumé

- 10,6 €/m² de loyer médian pour les maisons, 11,2 €/m² pour les appartements. Cette différence s'explique par le jeu des surfaces, plus grandes dans l'habitat individuel que l'habitat collectif.
- A surface donnée, une maison a un loyer plus élevé qu'un appartement.

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE D'HABITAT

- SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34

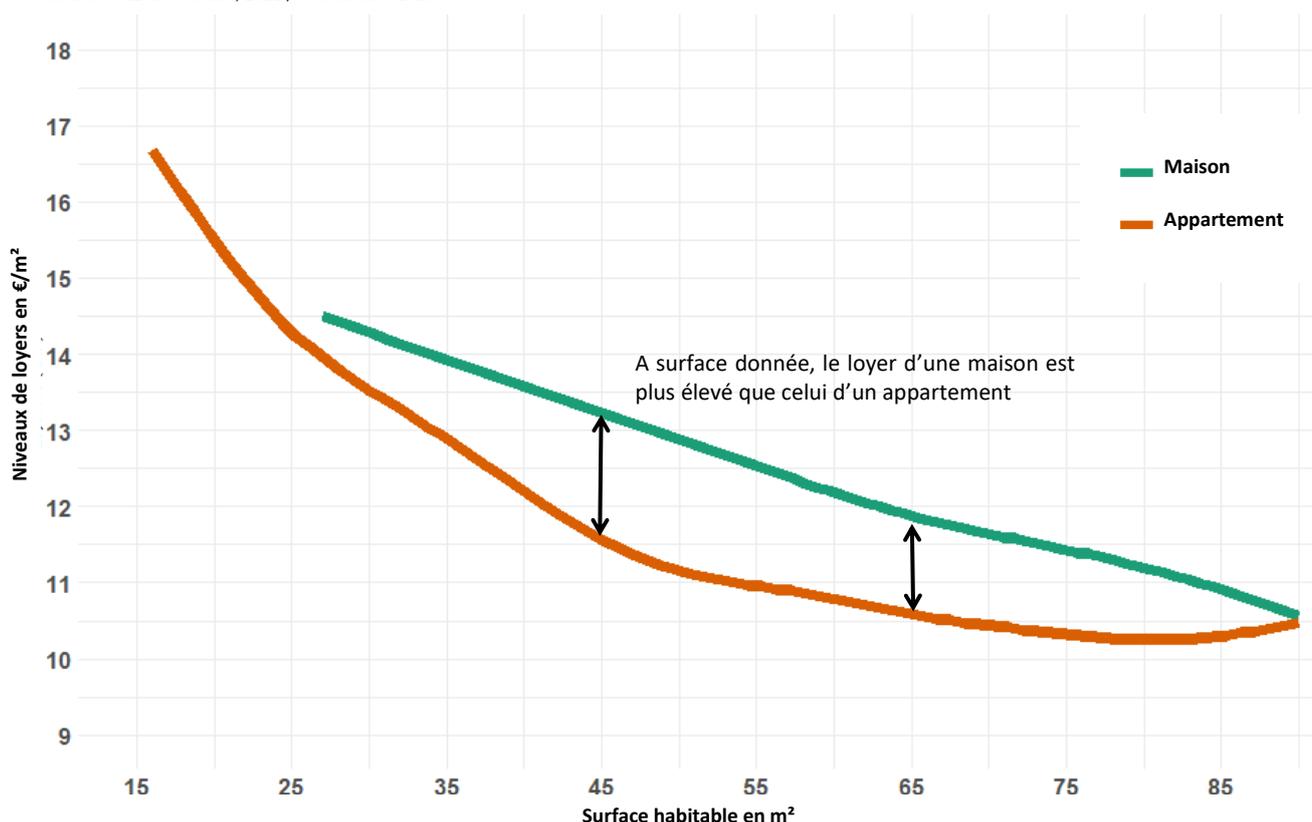


LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M²

PAR TYPE D'HABITAT

- SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

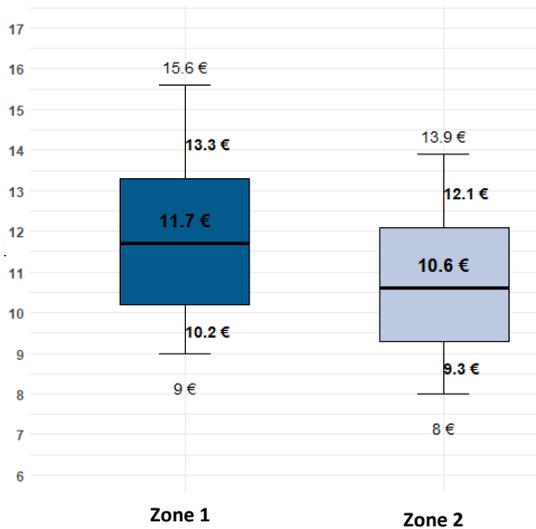
Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



3 La localisation

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR ZONE - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



La localisation du logement est un critère central pour un ménage. Sa plus ou moins value monétaire est la résultante d'un ensemble de facteurs comme :

- L'environnement social et culturel
- La proximité des commerces, services et transports
- Les différentes aménités (parc, stationnement, jardin d'enfant, ...)
- L'exposition au bruit et à la pollution...

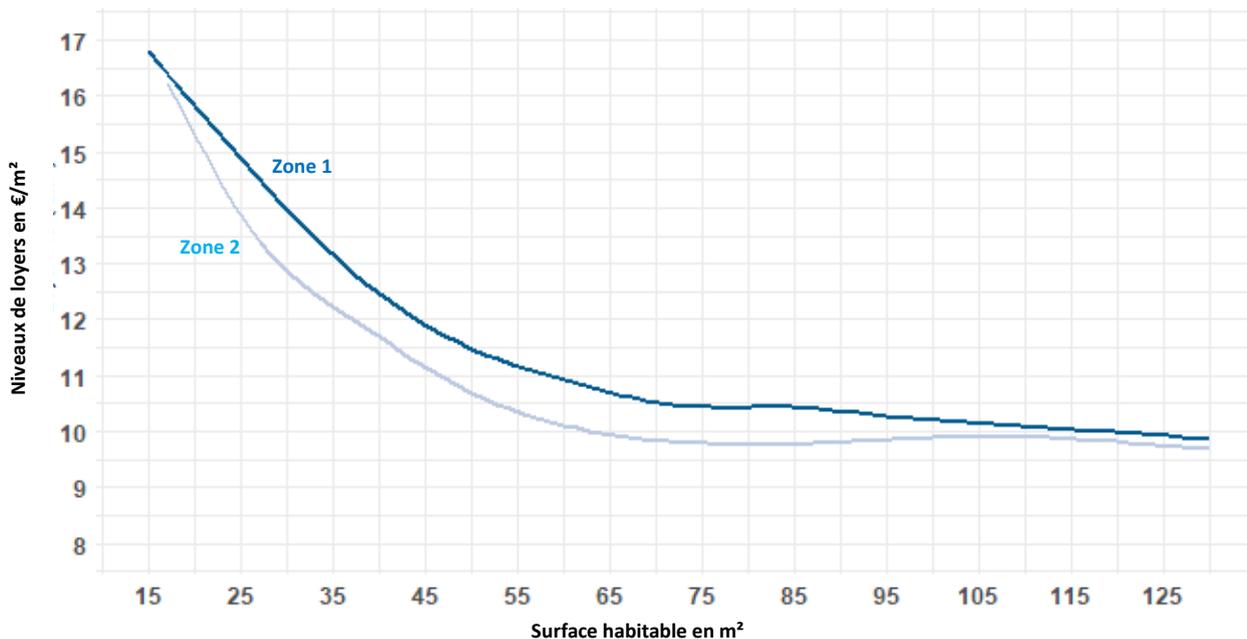
En résumé

- Par construction, le zonage OLL* exprime l'effet de la localisation sur la détermination du loyer. A caractéristique équivalente (même surface, même typologie,...), les loyers de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2.
- En moyenne, la différence entre la zone 1 et la zone 2 est de 1,1€. Cependant la zone 1 présente des valeurs particulièrement hautes : 10 % des logements en zone 1 ont des loyers dépassant 15,6 €/m².

*cf p.5 - « Le périmètre géographique de l'enquête et les zones d'études »

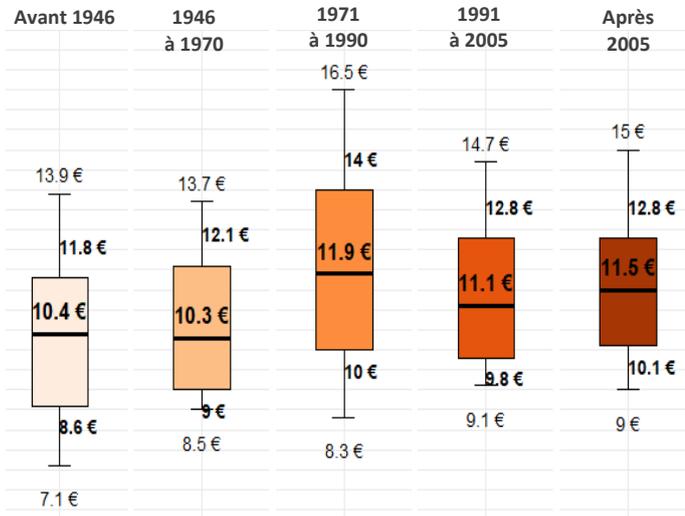
LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR ZONE - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



4 L'époque de construction du bâti

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



Même imparfait, l'indicateur de l'époque de construction peut être vu comme un indicateur synthétique de plusieurs facteurs :

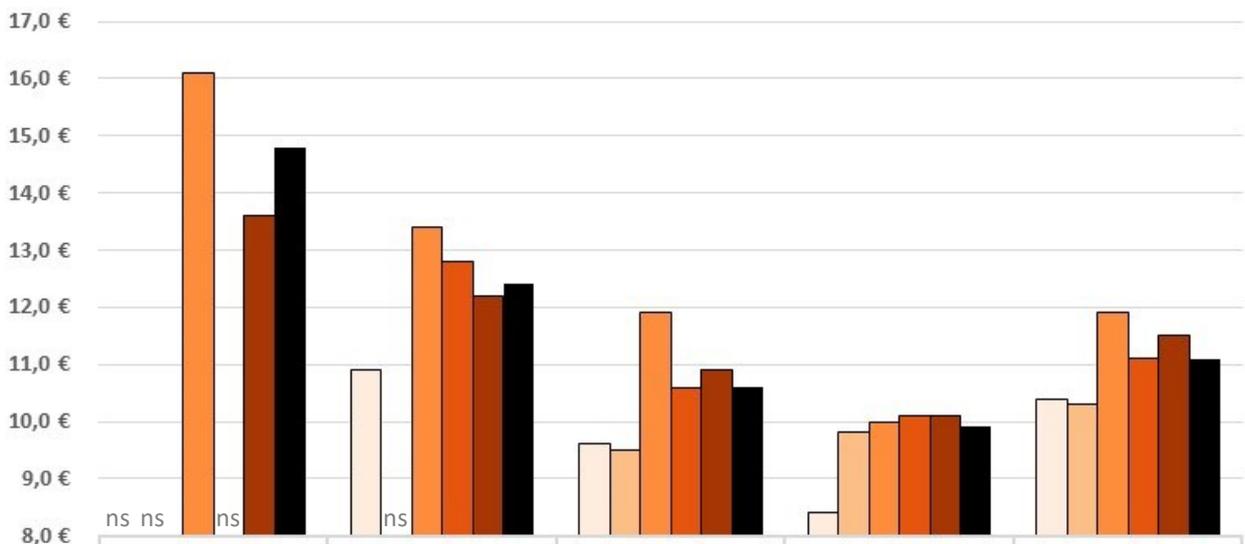
- l'aspect architectural du bâti,
- la qualité du bâti et son niveau d'équipement,
- l'impact des dispositifs d'investissement locatif sur les loyers des logements récents
- l'attractivité/dépréciation des centres anciens et des grands ensembles

En résumé

- Un gap de prix entre les logements d'avant et après 1970
- Les logements d'avant-guerre sont en moyenne les moins onéreux, signe d'un parc ancien déprécié (un parc souvent inadapté aux familles, difficulté de stationnement, performance énergétique médiocre).
- Les logements d'après-guerre proposent aussi des loyers bas et la gamme de loyers restent assez homogène. Ces logements des années 50 et 60 sont peu convoités du fait d'une qualité souvent moindre et avec des charges locatives élevées.
- Principalement issus des dispositifs d'investissement locatif, les logements d'après 2005 de 1 à 2 pièces ont des loyers contenus, moins élevés que ceux de la période précédente, grâce aux plafonds de loyer très contraignants pour les petites surfaces.

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET TYPOLOGIE - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
□ Avant 1946	ns	10,9 €	9,6 €	8,4 €	10,4 €
■ 1946 à 1970	ns	ns	9,5 €	9,8 €	10,3 €
■ 1971 à 1990	16,1 €	13,4 €	11,9 €	10,0 €	11,9 €
■ 1991 à 2005	ns	12,8 €	10,6 €	10,1 €	11,1 €
■ Après 2005	13,6 €	12,2 €	10,9 €	10,1 €	11,5 €
■ Ensemble	14,8 €	12,4 €	10,6 €	9,9 €	11,1 €

5 L'ancienneté d'emménagement

Le loyer marché a comme intérêt de nous informer du prix actuel pour accéder à un logement du parc locatif privé, et son suivi dans le temps nous éclaire sur une situation d'un marché sous tension ou en détente.

Les caractéristiques du parc des nouveaux entrants sont différentes de celles du parc des locataires stables, en particulier en termes de typologie de logement. Les logements d'une et deux pièces subissent une rotation plus importante que les grands logements. Il est donc préférable de comparer les loyers de marché et les loyers des baux en cours à typologie équivalente.

En résumé

- Entre 2021 et 2022, le loyer de marché a progressé pour toutes les typologies, de 10,8€ à 11,5€.
- Le loyer des nouveaux emménagés est plus élevé que celui des locataires stables.
- Les loyers de marché des T1 sont nettement plus élevés que ceux des baux en cours. Cette situation de tension est à mettre en parallèle avec la contraction de cette offre (cf données de cadrage)

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR ANCIENNÉTÉ DU BAIL ET TYPOLOGIE - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34

Type d'habitat	Nombre de pièces	Loyers des nouveaux entrants = Loyers de marché (Médiane)	Loyers des locataires stables = Loyers des baux en cours (Médiane)		
			1 - 2 ans	3 - 5 ans	6 ans et plus
Appartements	T1	16,4 €	13,8 €	ns	ns
	T2	12,6 €	12,3 €	12,1 €	11,6 €
	T3	10,6 €	10,5 €	10,3 €	10,2 €
	T4 et +	9,7 €	10,0 €	10,3 €	8,0 €
	Ensemble	11,8 €	11,2 €	10,9 €	10,7 €
Maison		11,5 €	10,6 €	11,4 €	9,5 €
Ensemble		11,8 €	10,9 €	10,9 €	10,1 €

DÉFINITIONS - LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges au 1^{er} janvier 2022 des locataires ayant emménagé il y a moins d'1 an (sur l'année 2021). Il comprend les logements reloués en 2021 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2021 (1^{ère} location). Précisons qu'il s'agit pour une large majorité des relocations de logement.

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

Loyer hors charges au 1^{er} janvier 2022 des locataires ayant emménagé il y a plus d'1 an (avant 2021).

LES INDICATEURS DE MARCHÉ

UNE TENSION EN HAUSSE

à retenir

+0,4%
L'évolution des loyers
sur l'année 2021

12 jours
est le nombre de jours
durant lequel le logement
reste vacant entre deux
locations

La tension du marché locatif est suivie par l'Oll34 au travers de deux indicateurs :

- 1 L'évolution des loyers.** Cet indicateur mesure la hausse ou la baisse du niveau des loyers sur une période d'un an. Contrairement aux informations diffusées dans beaucoup de média sur le sujet, l'Oll34 mesure l'évolution des loyers en s'appuyant sur un échantillon de logements suivi d'année en année (panel glissant).
- 2 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.

1 Les évolutions de loyers

Pour mesurer l'évolution des loyers, l'Oll34 s'appuie sur un panel de logements suivi d'une année sur l'autre. En 2022, ce panel est de 617 logements localisés sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne.

Entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022, les montants des loyers sur l'agglomération de Sète ont progressé en moyenne de +0,4%. Ces évolutions positives sont visibles sur tous les segments du parc, avec des intensités équivalentes (cf tableau des évolutions).

Cette évolution peut s'analyser en deux sous-groupes qui découlent du cadre légal de fixation du niveau des loyers :

- L'évolution des loyers des locataires « stables ». Ces locataires ayant emménagé il y a plus d'un an représentent près des 3/4 des ménages. L'évolution des loyers des locataires « stables » est de +0,3% en 1 an. Cette augmentation est identique à la variation moyenne de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), valeur servant à réviser annuellement le montant des loyers. Cependant, nous constatons des pratiques différentes selon le type

EVOLUTION DES LOYERS

ENTRE LE 1ER JANVIER 2021 ET LE 1ER JANVIER 2022

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Méthodologie Adil34

ns : non significatif

		Nombre d'enquêtes (Panel)	Evolution moyenne entre le 1er janvier 2021 et 2022
Nombre de pièces	T1	50	+0,2%
	T2	189	+0,3%
	T3	201	+0,4%
	T4 et +	177	+0,4%
Type d'habitat	Appartement	462	+0,4%
	Maison	155	+0,5%
Epoques de construction	Avant 1946	142	+0,4%
	1946 - 1970	39	ns
	1971 - 1990	114	+0,4%
	Après 1990	322	+0,4%
Zones d'observation	1	457	+0,4%
	2	160	+0,4%
Selon la date d'entrée du locataire	Nouveaux entrants (relocation)	124	+0,5%
	Stables	493	+0,3%
Ensemble		617	+0,4%

de gestionnaire. Les professionnels de l'immobilier appliquent quasi-systématiquement la revalorisation du loyer de la variation de l'IRL contrairement à la pratique des propriétaires bailleurs.

- L'évolution des loyers des nouveaux entrants (hors première location) appelée aussi évolution à la relocation. Ces nouveaux emménagés dans l'année représentent environ un quart des locataires. Sur l'année 2021, les loyers lors d'une relocation ont progressé de +0,5%, soit

légèrement plus que les locataires stables. Rappelons que depuis août 2012, l'évolution des loyers en cas de relocation et de renouvellement du bail est encadrée par décret annuel et concerne 7 communes de l'intercommunalité (Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Frontignan, Gigean, Montbazin, Poussan, Sète). Ce qui a permis de limiter l'augmentation des prix, dans un contexte local d'une tension sur le marché locatif privé en hausse, mesurable par l'indicateur du délai de relocation.

Actualité juridique

Le « Bouclier loyer », une mesure provisoire pour limiter les effets de l'inflation sur les loyers

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) est définie chaque trimestre par l'Insee en fonction de l'évolution des prix à la consommation (hors tabac et hors loyers) sur les 12 derniers mois. Il enregistre une nette augmentation en 2022 en raison de l'inflation. Pour limiter l'impact sur le budget des ménages, la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit un « bouclier loyer » destiné à limiter la hausse de l'indice de référence des loyers. La hausse des IRL du 3ème trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023 est plafonnée à 3,5 % en métropole, 2 % en Corse et 2,5 % en Outre-mer.

Cette loi prévoit aussi une revalorisation des aides au logement (APL, ALF et ALS) de 3,5 % avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022.

A signaler également que depuis le 24 août 2022, il est interdit d'augmenter le loyer des logements classés F et G lors du renouvellement du bail ou de la remise en location. Il est interdit aussi de réviser le loyer en cours de bail. Cette mesure concerne les contrats de location conclus à compter du 24 août 2022 et s'applique progressivement aux baux en cours, en fonction de leur reconduction ou renouvellement.

2 Les délais de relocation

Le délai de relocation est le temps (en nombre de jours) pendant lequel le logement reste vacant entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Pour mesurer cet indicateur, l'OLL34 s'appuie sur 170 logements locatifs privés reloués sur l'année 2021 et localisés sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne.

En 2021, un logement reste vacant 12 jours entre deux locations (en valeur médiane) sur le territoire de l'agglomération. Ce délai se réduit conti-

nuellement depuis plusieurs années et atteint aujourd'hui un niveau très bas signe d'un marché qui se tend.

Selon la qualité et la période de disponibilité du bien, ce délai de relocation varie fortement. Sur l'année 2021, un quart des logements sont reloués immédiatement, sans vacance locative. A contrario, un quart des logements sont occupés après plus de 30 jours de vacance locative.

DÉLAI DE RELOCATION SUR L'ANNÉE 2021 (EN NOMBRE DE JOURS)

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Méthodologie Adil34

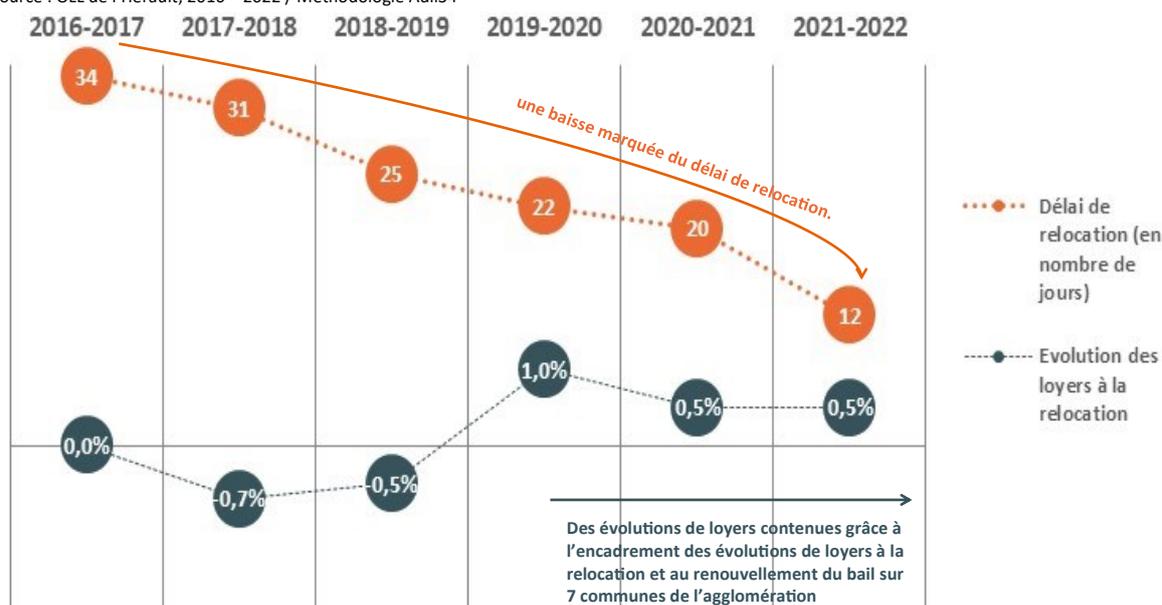
ns : non significatif

		Nombre d'enquêtes (Panel)	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
Nombre de pièces	1 et 2 pièces	69	1	16	32
	3 pièces et plus	101	1	10	28
Epoques de construction	Avant 1946	28	ns		
	1946 - 1990	46	2	10	32
	Après 1990	96	1	14	31
Zones d'observation	1	89	1	8	30
	2	81	2	17	33
Ensemble		170	1	12	32

HISTORIQUE - MISE EN PERSPECTIVE DES ÉVOLUTIONS DE LOYERS À LA RELOCATION ET DÉLAI DE RELOCATION DE 2016 AU 1ER JANVIER 2022

AGGLOMÉRATION DE SÈTE

Source : OLL de l'Hérault, 2016 – 2022 / Méthodologie Adil34



LE NIVEAUX DE LOYERS DE SÈTE AGLOPÔLE MÉDITERRANÉE COMPARATIVEMENT AUX AUTRES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES

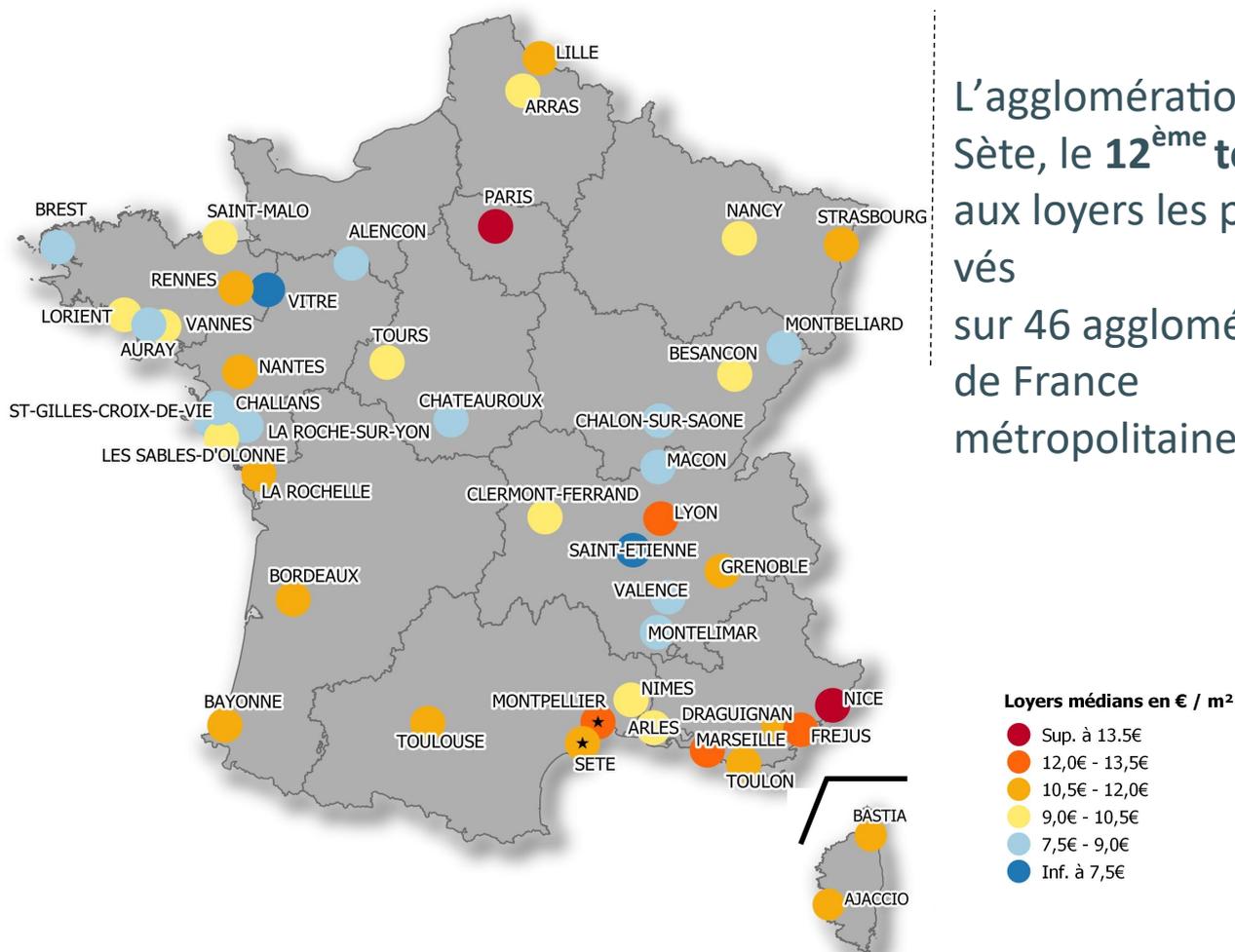
Grâce à une méthodologie commune à tous les Observatoires Locaux des Loyers, des comparaisons entre territoires sont possibles.

Au moment de la rédaction de ce rapport, les résultats 2022 de l'ensemble des observatoires ne sont pas encore connus. Cette analyse comparative s'appuie sur les dernières données disponibles :

- o Résultats 2022 pour les agglomérations de Montpellier, Sète, Auray, Brest, Châteauroux, Lorient, Nîmes, Toulouse, Vannes
- o Résultats 2019 pour les agglomérations de Saint-Etienne
- o Résultats 2021 pour les autres territoires

LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE

Source : OLL, traitement Anil-OLAP, 2019 - 2022



L'agglomération de Sète, le **12^{ème}** territoire aux loyers les plus élevés sur 46 agglomérations de France métropolitaine

Les agglomérations de Vannes, de Lorient, de La Rochelle, de Besançon, d'Ajaccio, de Bastia et de Fréjus, disposent d'un parc locatif privé de taille comparable à celui de Sète agglomération méditerranéenne (entre 11 000 et 20 000 logements).

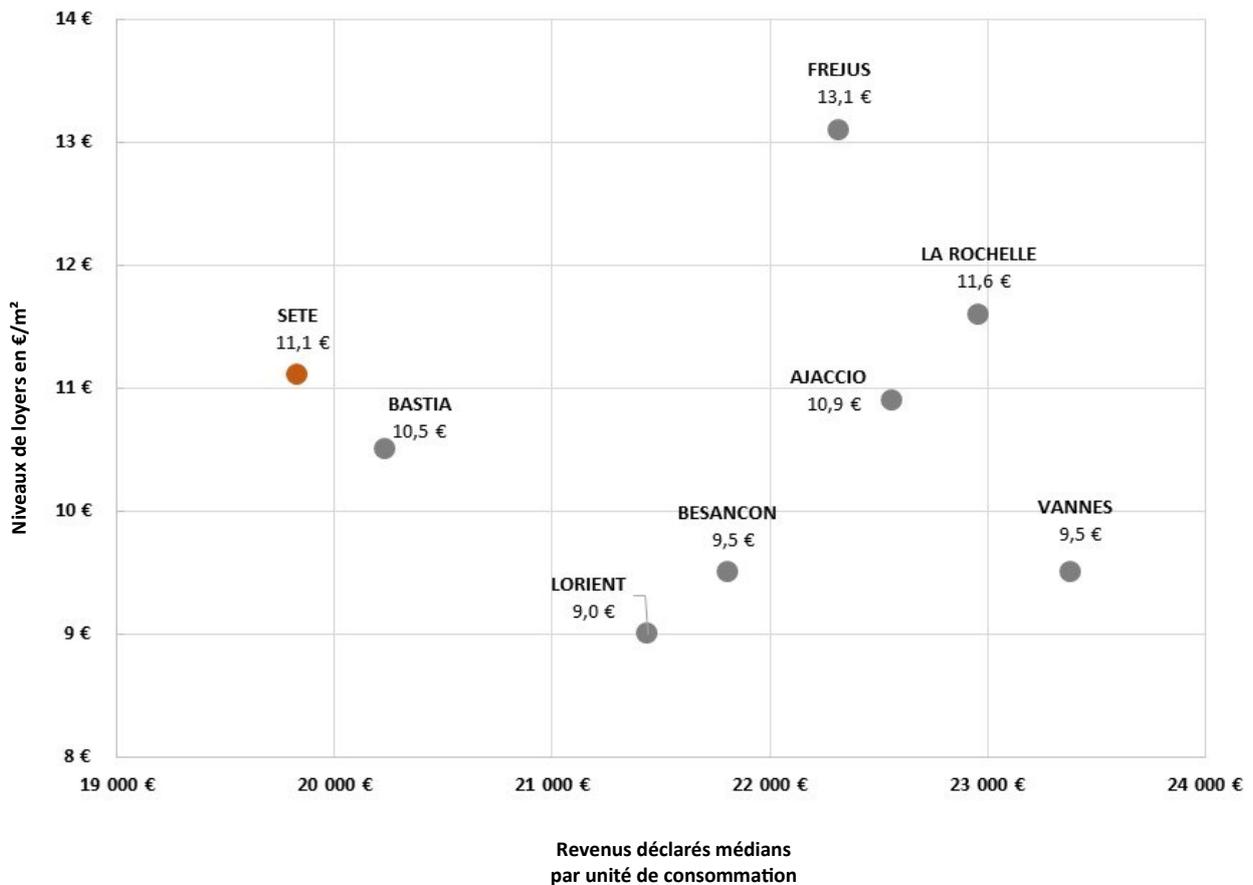
Parmi ces 7 territoires comparables, l'agglomération de Sète se situe derrière les niveaux de loyer de Fréjus et devant Vannes et Lorient.

A cette position « moyenne » en terme de cherté de loyer, l'agglomération de Sète se distingue par des locataires aux revenus particulièrement modestes, les plus faibles parmi les territoires de tailles comparables.

Des locataires percevant des revenus très faibles sur le territoire de Sète

COMPARATIF REVENUS / NIVEAUX DE LOYERS - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE ET LES TERRITOIRES DE TAILLES COMPARABLES

Source : OLL, traitement Anil-OLAP, 2019 - 2022 / Filosofi 2019



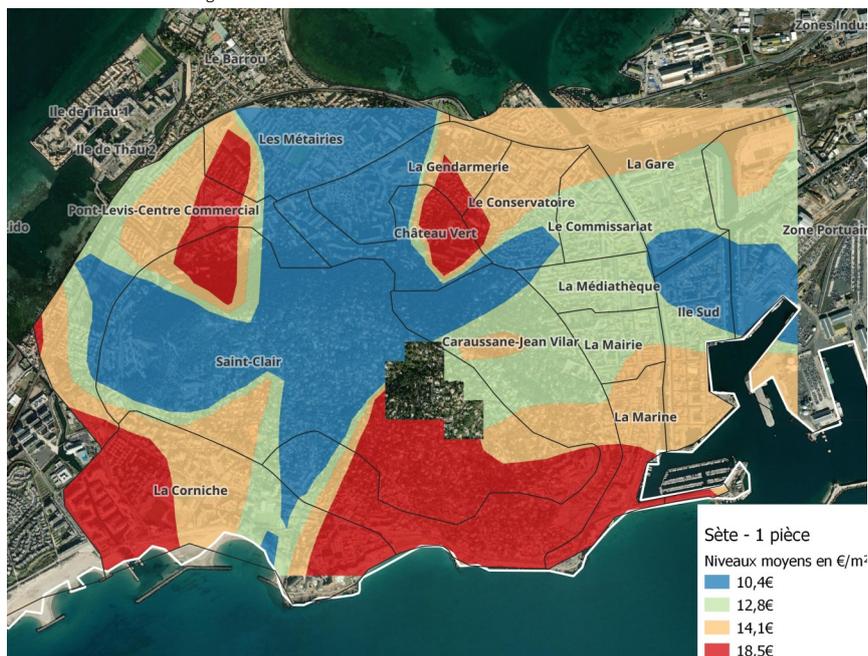
UNE APPROCHE CARTOGRAPHIQUE POUR L'ANALYSE DES PRIX À L'ECHELLE INFRA-COMMUNALE SUR LA VILLE DE SÈTE

Cette section propose une analyse spatiale cartographique des loyers par une méthode de lissage par potentiel (méthode du potentiel de Stewart). Cette approche permet d'associer à chaque lieu une mesure synthétique du voisinage dans lequel il se situe. Dans notre cas, chaque point de l'espace

représente la moyenne des loyers hors charges au mètre carré de surface habitable calculée dans un voisinage de 250 mètres. **Malgré la disparité des loyers à l'échelle d'une rue ou d'un îlot, cette approche permet de dégager des tendances locales aux travers de cartes compréhensibles.**

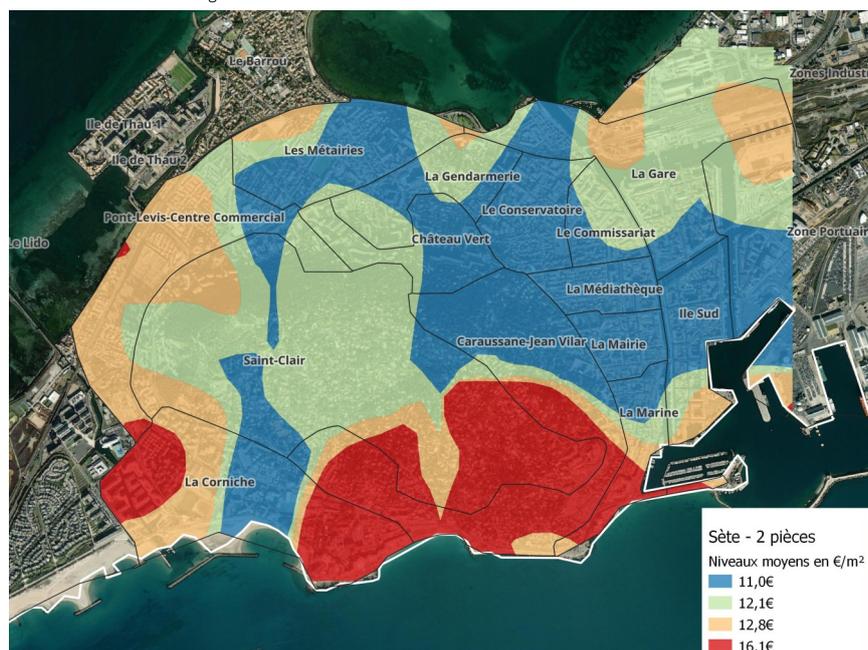
⇒ LOGEMENT DE 1 PIÈCE - SÈTE

Échantillon : 163 logements



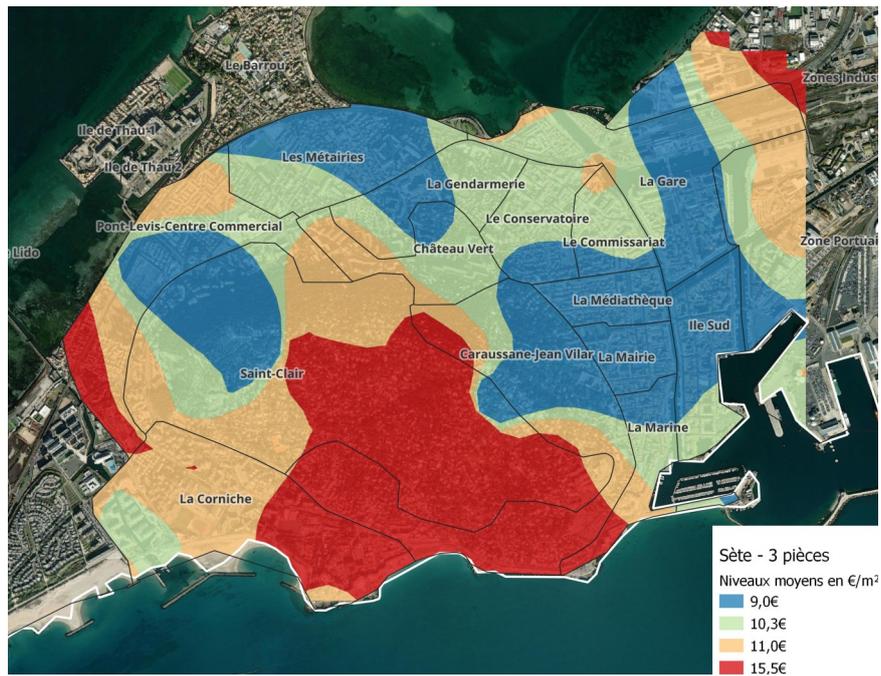
⇒ LOGEMENT DE 2 PIÈCES - SÈTE

Échantillon : 682 logements



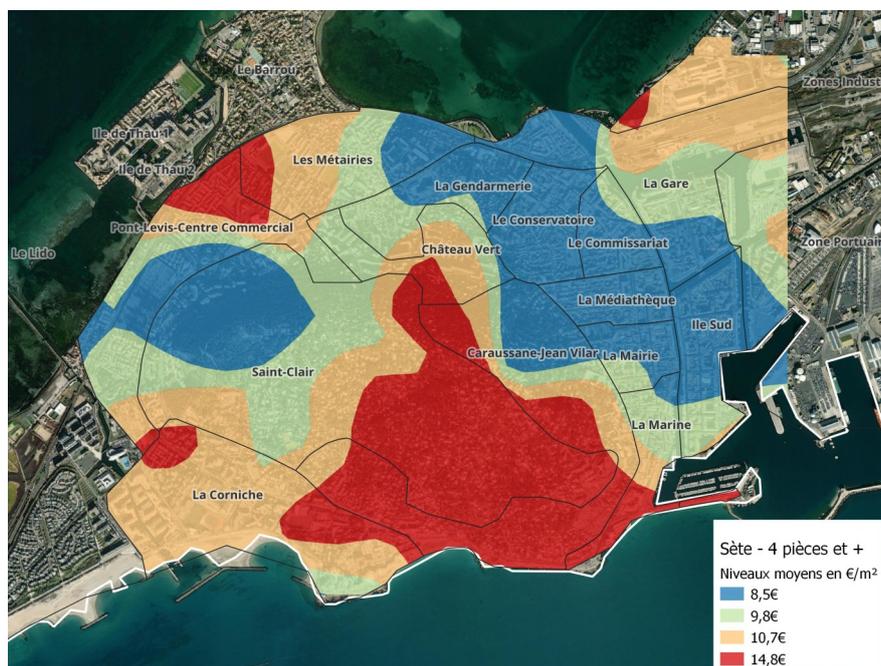
⇒ **LOGEMENT DE 3 PIÈCES - SÈTE**

Échantillon : 496 logements



⇒ **LOGEMENT DE 4 PIÈCES ET PLUS - SÈTE**

Échantillon : 140 logements



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 2023

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

ÉTUDE ET RÉDACTION :
FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE, ADIL 34
NOÉMIE BÉRUBÉ - CHARGÉE D'ÉTUDES, ADIL 34
DAVID LAUZIN - CHARGÉ D'ÉTUDES, ADIL 34
BENOIT ANDRE - ENQUÊTEUR TERRAIN, ADIL 34

CRÉDIT PHOTO :
ADIL 34



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