



## LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2014



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, du Conseil Départemental de l'Hérault et de Thau Agglomération.



# Avant-propos

Les observatoires des loyers des agglomérations de Montpellier et de Sète s'inscrivent dans la démarche nationale des observatoires locaux des loyers initiée par le ministère du logement depuis la fin de l'année 2012.

Cette nouvelle édition des travaux de l'observatoire des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2014, présente pour la deuxième fois les résultats du niveau et de l'évolution des loyers pour l'agglomération de Montpellier après ceux de 2013 présentés le 8 juillet 2014 et pour la première fois les résultats pour l'agglomération de Sète.

Ces éléments contribuent à une connaissance objective du marché locatif privé sur les territoires observés mis en perspective avec les tendances des autres agglomérations dotées d'observatoires suivant la même méthodologie. En outre, ils apportent des indications indispensables pour le pilotage local des politiques publiques de l'habitat.

La gouvernance de l'Observatoire est assurée par deux instances :

- ⇒ Le Comité technique, réunissant les services de Montpellier Méditerranée Métropole et de l'agglomération du Bassin de Thau et les services de l'Etat (DREAL, DDTM).
- ⇒ Le comité de pilotage s'assure de l'efficacité et de l'apport de l'observation pour la conduite des politiques de l'habitat. Cette instance annuelle est présidée par le préfet de département et regroupe l'ensemble des partenaires (représentant des propriétaires bailleurs et des locataires, fédération des professionnels de l'immobilier et de la promotion immobilière et collectivités territoriales).

Dès à présent les résultats des observatoires locaux des loyers sont accessibles à tous, particuliers et professionnels grâce à un site internet national :

<http://www.observatoires-des-loyers.org/>

# Sommaire

- ⇒ Méthodologie....p.4
- ⇒ Les niveaux de loyers 2014 en France....p.6
- ⇒ Le périmètre d'observation....p.8
- ⇒ Un zoom sur le parc locatif privé....p.9
- ⇒ Une vue d'ensemble des niveaux de loyers pratiqués au 1<sup>er</sup> janvier 2014....p.11
- ⇒ Les niveaux de loyers pratiqués par zone au 1<sup>er</sup> janvier 2014....p.13
- ⇒ Les niveaux de loyers des appartements par époque de construction au 1<sup>er</sup> janvier 2014....p.17
- ⇒ Les niveaux de loyers pratiqués par ancienneté d'occupation du logement au 1<sup>er</sup> janvier 2014....p.19
- ⇒ La dispersion des loyers des appartements ....p.21
- ⇒ Annexes :
  - Les zones observées dans le territoire de Sète....p.24
  - Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers....p.24



## Chiffres clés

Territoire de Sète

**9,9** €/m<sup>2</sup>

est le niveau de loyer médian

De **10,0** €/m<sup>2</sup> à **13,7** €/m<sup>2</sup>

pour un T1 à Sète

Le parc locatif privé  
progressive de

**+ 470**  
logements / an

**9,0** €/m<sup>2</sup>

le loyer d'une maison de 4 pièces  
en périphérie de Sète

# Méthodologie

*« 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 - 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).

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2014, par l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'Olap garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique.

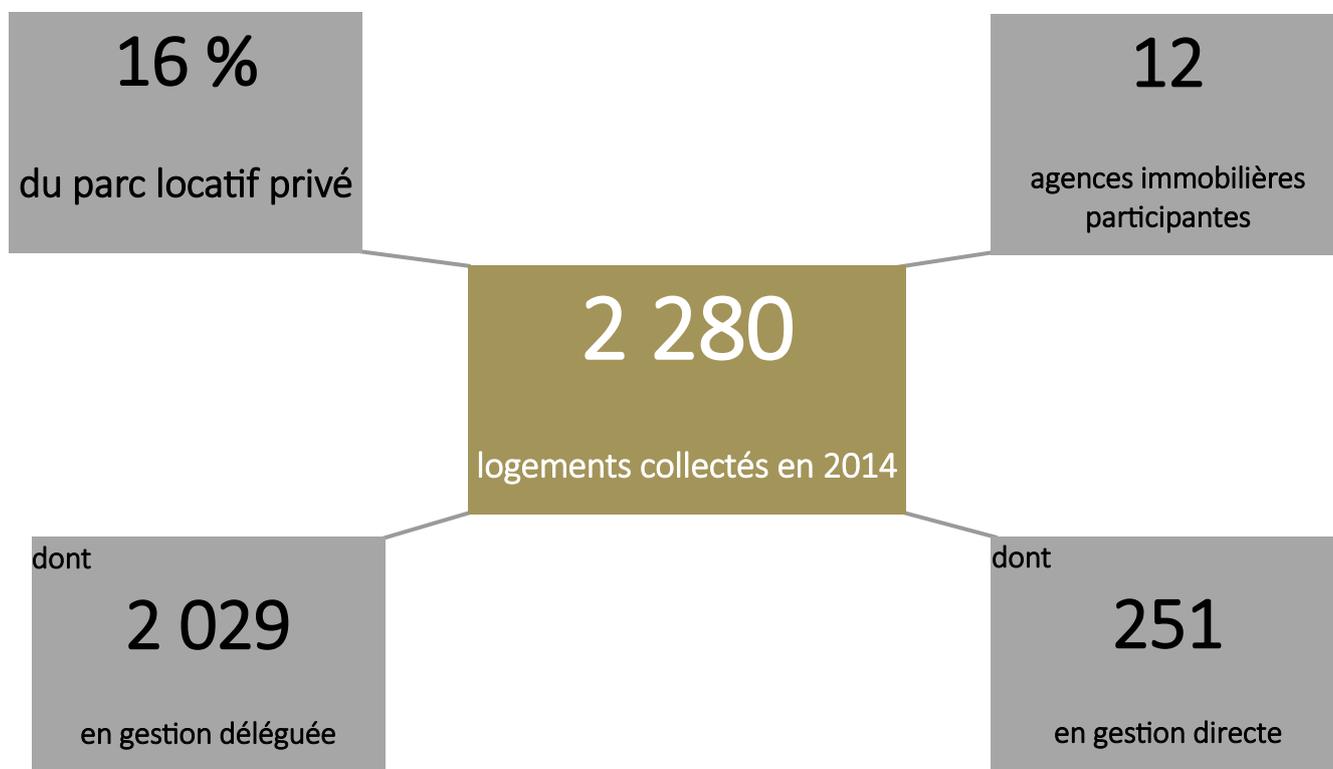
Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

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 2 280 logements locatifs privés loués vides, dont 251 en gestion directe et 2 029 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.

#### La collecte 2014 dans le territoire de Sète en quelques chiffres



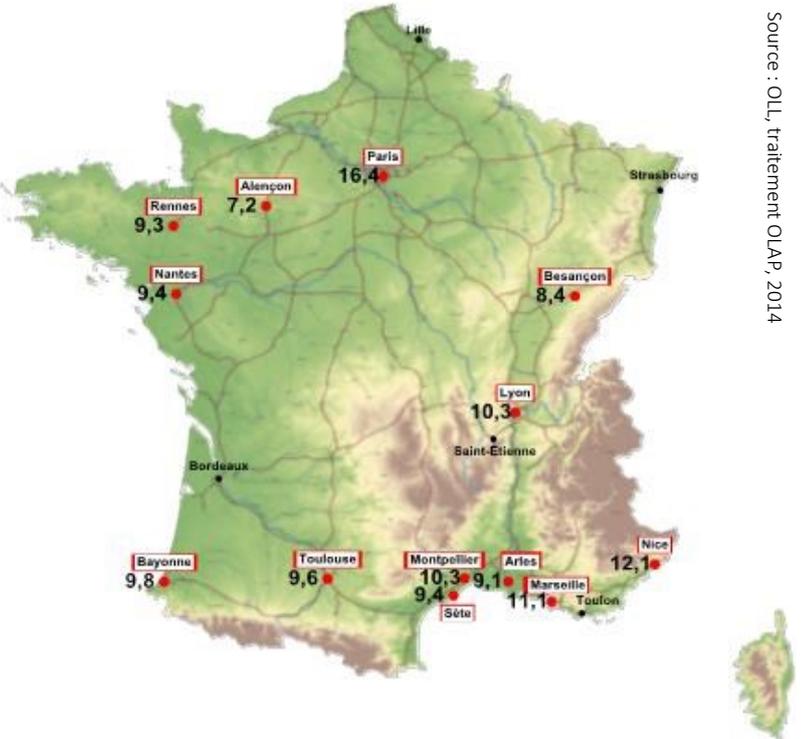
# Les niveaux de loyers 2014 en France

L'utilisation d'une méthodologie unique validée par un comité scientifique auprès du ministre du logement permet d'obtenir et de présenter des données fiables et objectivement comparables sur le niveau des loyers dans les agglomérations observées.

Le marché locatif montpelliérain se situe sans surprise parmi les plus chers des métropoles régionales de taille comparable, juste après celle de Nice, et avant celles de Toulouse, Nantes, ou Rennes. C'est particulièrement vrai pour les petits logements en raison de la forte demande émanant de la population étudiante, ce qui constitue l'une des caractéristiques majeures du marché montpelliérain.

De même, l'agglomération de Sète, se situe également parmi les plus chères dans les agglomérations de taille moyenne, juste après celle de Bayonne.

🔍 Loyers moyens hors charges en €/m<sup>2</sup> des 3 pièces par territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : OLL, traitement OLAP, 2014

🔍 Loyers moyens hors charges en €/m<sup>2</sup> par nombre de pièces et par territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2014

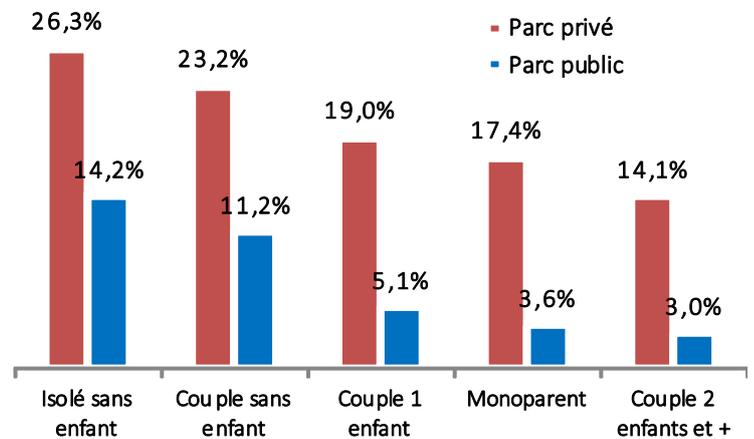
Territoire (noms des villes centres)	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Alençon	10,0	8,3	7,2	6,7
Arles	14,1	10,3	9,1	8,6
Bayonne	14,4	11,7	9,8	9,1
Besançon	12,4	9,7	8,4	7,7
Lyon	14,1	11,6	10,3	9,9
Marseille	15,3	12,5	11,1	10,2
Montpellier	15,4	12,1	10,3	9,7
Nantes	13,2	11,0	9,4	8,5
Nice	16,9	14,0	12,1	11,4
Paris	22,0	18,7	16,4	15,3
Rennes	14,4	11,1	9,3	8,7
Sète	12,7	10,7	9,4	8,8
Toulouse	13,9	11,0	9,6	8,6

Source : OLL, traitement OLAP, 2014

Pour autant le niveau médian des revenus des habitants par unité de consommation est inférieur à celui observés pour des agglomérations comparables.

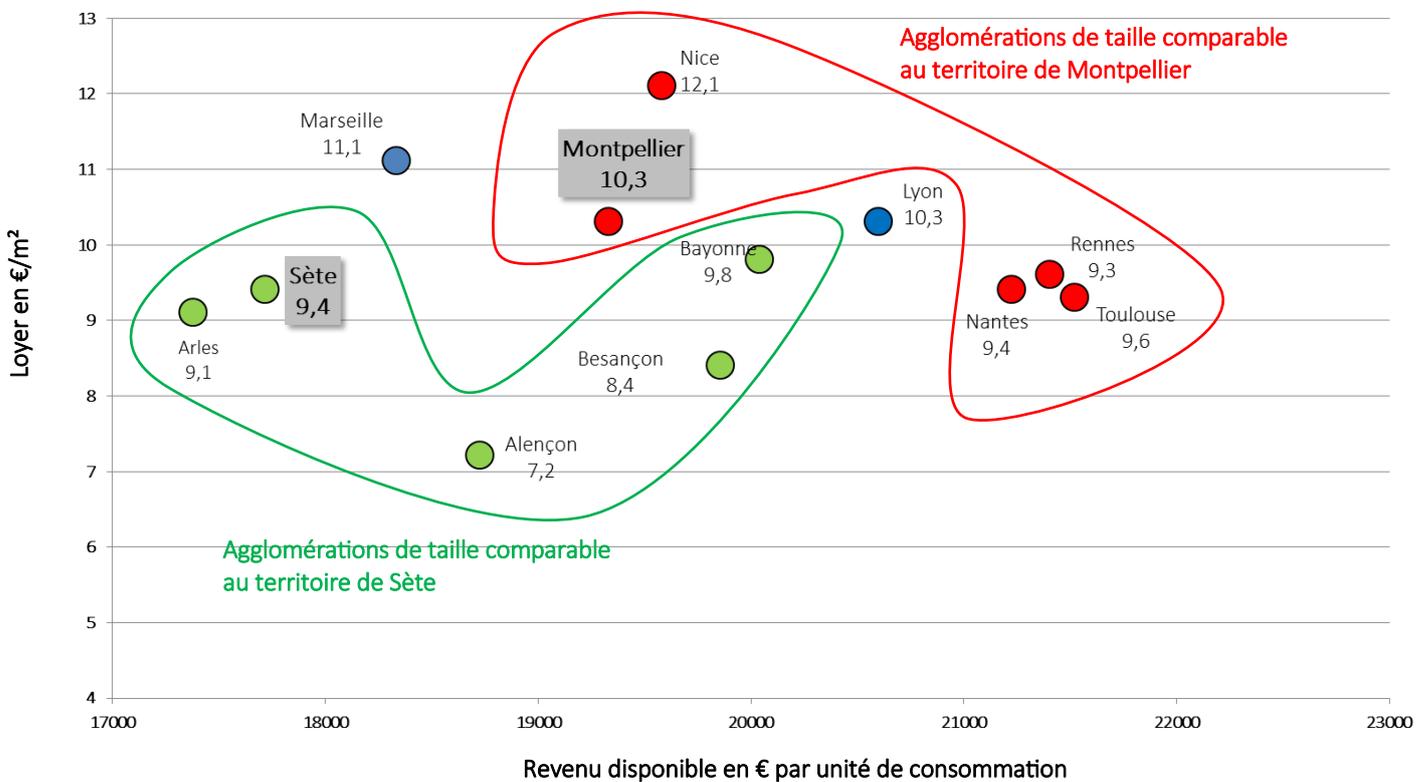
Cela entraîne des taux d'effort élevés pour la plupart des ménages locataires du parc privé en particulier pour les ménages modestes bénéficiant des aides personnelles au logement et un afflux de demandes de logement dans le parc social.

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



Source : CAF de l'Hérault, 2014

Loyers moyens hors charges d'un 3 pièces et revenu des habitants



Source : OLL, traitement OLAP, 2014 / INSEE, RGP/DGFIP/CNAF/CNAV/CCMSA, Fichier localisé social, 2012

# Le périmètre d'observation

## 10 communes observées

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.

Encadré 1

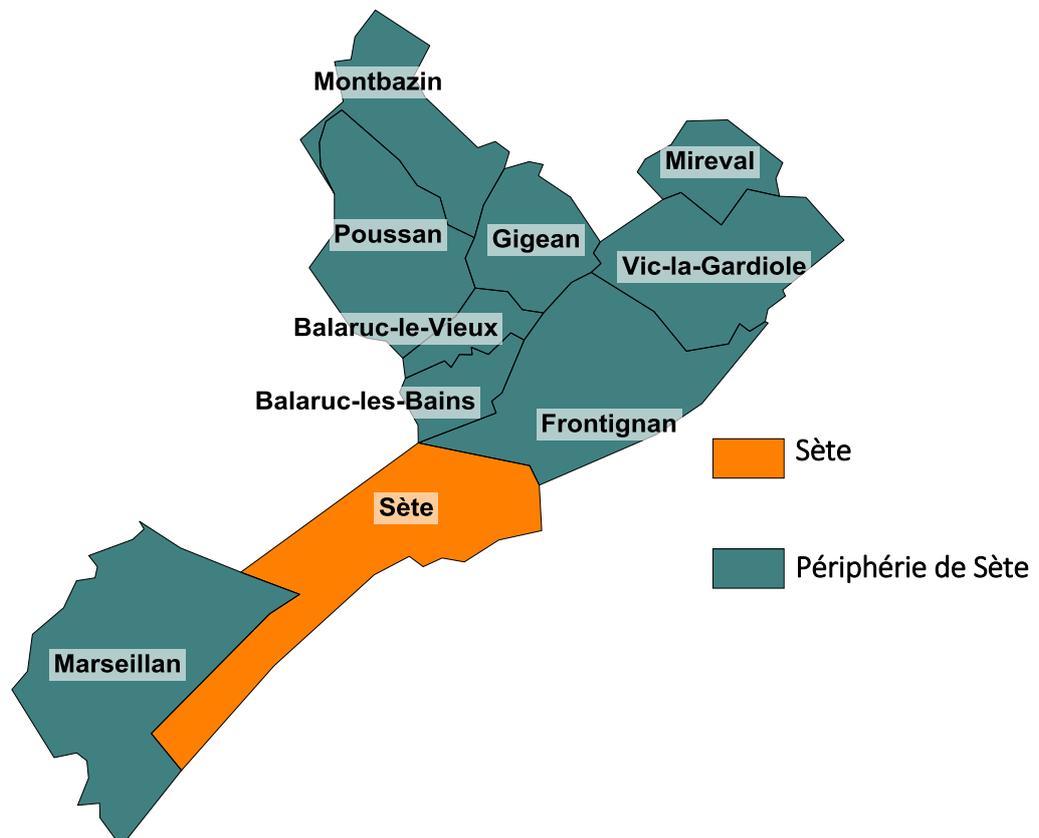
### Définition des communes appartenant à la zone tendue (art. 232 CGI)

... les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. ...

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

- ⇒ Sète
- ⇒ Périphérie de Sète

### Les zones observées dans le territoire de Sète



# Un zoom sur le parc locatif privé

## 78 % du parc locatif privé est en collectif

Le parc locatif privé dans le territoire de Sète s'élève à 14 056 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2011. L'enquête 2014 de l'Observatoire des loyers du territoire de Sète porte sur un échantillon de 2 280 logements, soit 16,2% du parc existant.

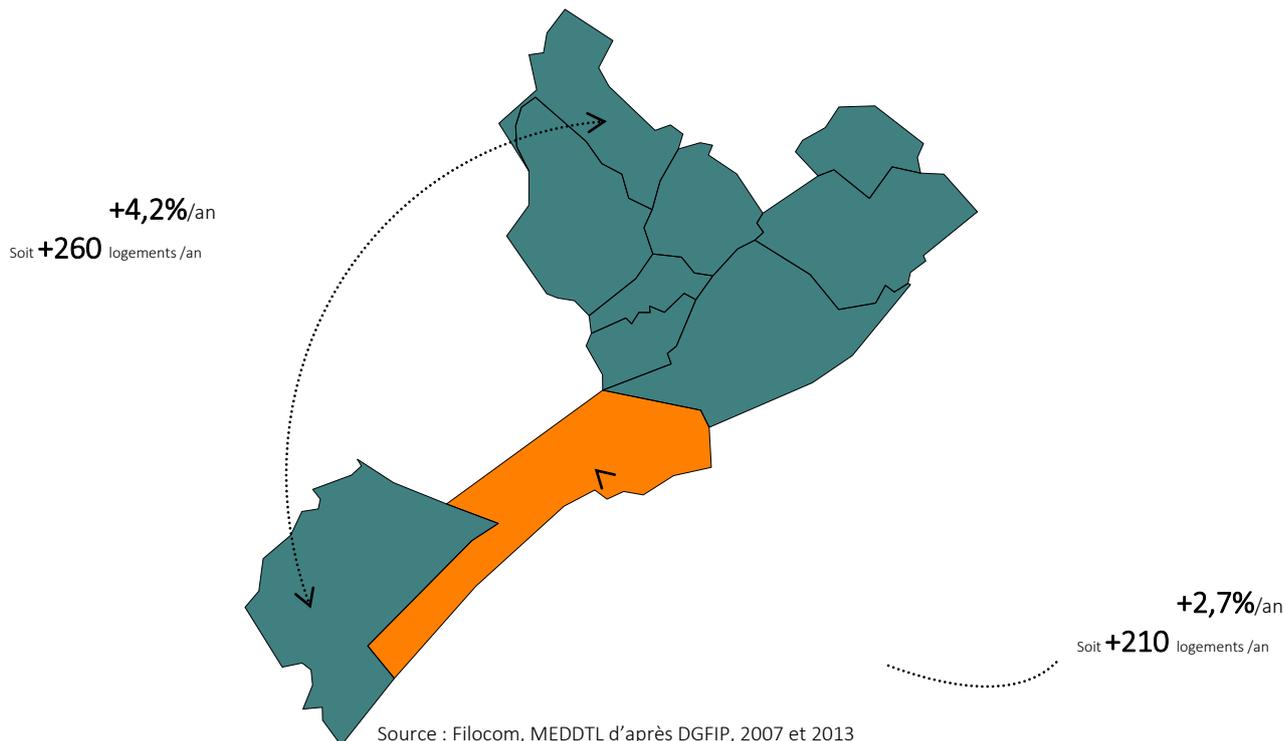
Dans le territoire observé, 6 logements locatifs privés sur 10 se situent à Sète. Il s'agit, à 93%, de logements en collectif. En périphérie de Sète, la part des logements en collectif est bien moins élevée et représente 57% du parc.

### La répartition du parc locatif privé en 2011

Zone géographique	Les logements locatifs privés			
	En nombre	Part par rapport à l'ensemble du périmètre d'observation	dont Maisons	Part des maisons par rapport à l'ensemble du parc dans la zone considérée
Sète	8 116	58%	588	7%
Périphérie de Sète	5 940	42%	2 533	43%
<b>Total</b>	<b>14 056</b>	<b>100%</b>	<b>3 121</b>	<b>22%</b>

Source : Insee, RGP 2011

### L'évolution du parc locatif privé entre 2007 et 2013 dans le territoire de Sète : + 470 logements locatifs privés / an



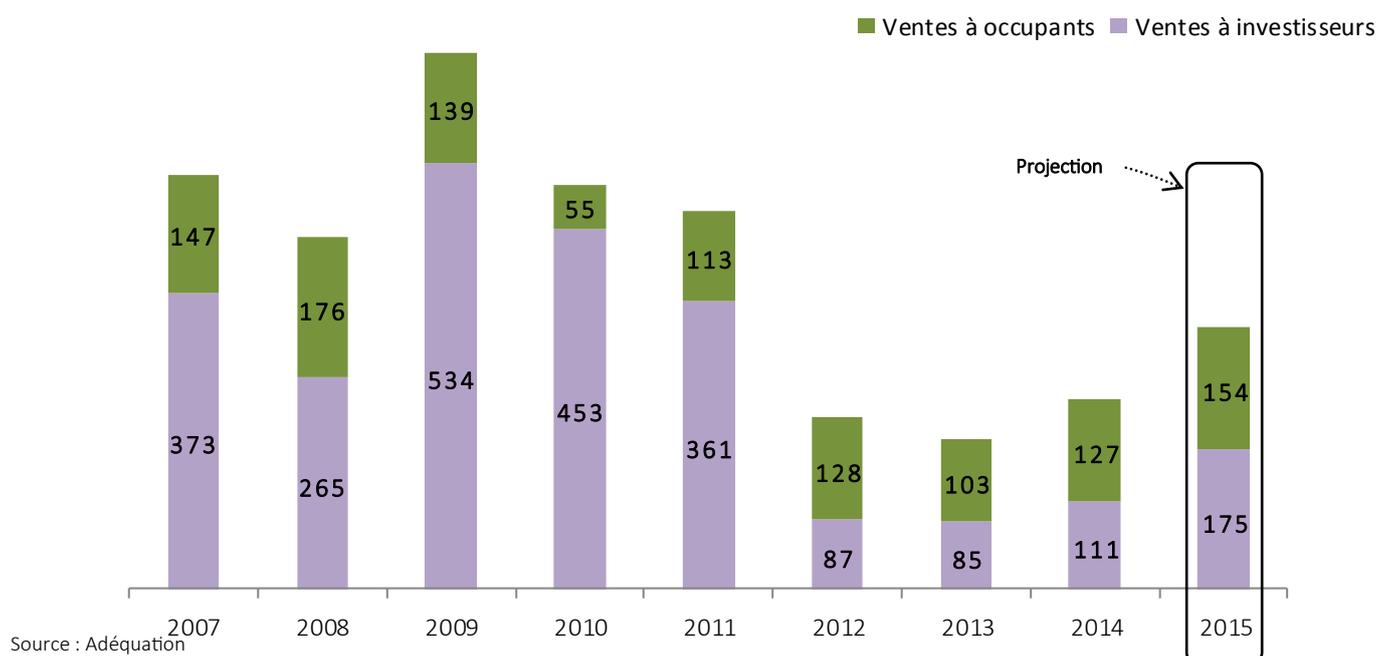
## 470 logements locatifs privés en plus chaque année

Encouragé par les mesures d'incitations fiscales en faveur de l'investissement locatif qui tirent le marché des ventes de logements neufs, et par l'attractivité de l'agglomération située à proximité de Montpellier, le parc locatif privé s'est fortement développé ces dernières années notamment sur la période 2009 - 2011 grâce au dispositif Scellier. Il continue à s'accroître à Sète ainsi qu'en périphérie.

Sur la période récente 2007-2013, le parc locatif s'est accru de +2,7 % (source Filocom) à Sète et de 4,2% en périphérie. Au regard de la localisation des ventes de logements neufs en 2014 jusqu'au 3<sup>ème</sup> trimestre

2015, quelques communes de la périphérie de Sète verront leur parc de logements légèrement augmenter dont pour la moitié destinée à la location. La production de logements neufs en périphérie de Sète se concentre dans les communes de Frontignan, Gigan et Balaruc les Bains.

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



\* Région de Sète : Communauté d'agglomération du Bassin de Thau, communauté de communes Nord Bassin de Thau

# Une vue d'ensemble des niveaux de loyers pratiqués 1<sup>er</sup> janvier 2014

## 9,9 €/m<sup>2</sup> : Loyer médian du territoire de Sète

La valeur médiane des loyers pour le territoire de Sète est de 9,9 € par mètre carré de surface habitable. Les appartements ont un loyer 10,0 €/m<sup>2</sup> et 9,3 €/m<sup>2</sup> pour les maisons. Cette différence de niveau s'explique principalement par la différence de taille du logement (Appartement : 58m<sup>2</sup> / Maisons: 88 m<sup>2</sup>). En effet, il est important d'avoir à l'esprit que le loyer par m<sup>2</sup> décroît quand la taille du logement augmente.

De nombreux critères influent sur le niveau du loyer, notamment les plus déterminants sont :

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

Cette partie a pour vocation d'illustrer la nécessité d'observer ces caractéristiques de manière à rendre compte de la diversité des niveaux de loyers pratiqués dans le parc locatif privé.

### 🔍 Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé dans le territoire Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer haut	11,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>
<b>Loyer médian</b>	<b>9,9 €/m<sup>2</sup></b>	<b>9,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>10,0 €/m<sup>2</sup></b>
Loyer bas	8,5 €/m <sup>2</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>	8,6 €/m <sup>2</sup>
Loyer moyen	9,5 €/m <sup>2</sup>	9,3 €/m <sup>2</sup>	9,5 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable moyenne	65 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
<b>Nombre d'enquêtes</b>	<b>2 280</b>	<b>245</b>	<b>2 035</b>

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

Encadré 2

#### Qu'est ce que le « loyer haut », « loyer médian » et le « loyer bas » ?

Le loyer médian est un niveau de loyer de référence. Cette valeur centrale, qui résume le niveau de loyer observé, est inscrite dans une fourchette dont les bornes sont nommées « loyer haut » et « loyer bas ».

- **Le loyer médian** est le loyer qui scinde l'échantillon en deux parts égales, de telle façon que 50% des références ont un loyer plus élevé à ce seuil et 50% un loyer plus faible.

- **le loyer haut** est le loyer du 3<sup>ème</sup> quartile : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75% en dessous.

- **le loyer bas** est le loyer du 1<sup>er</sup> quartile : 25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil et 75% au dessus.

#### Pourquoi privilégier le loyer médian plutôt que la moyenne ?

Le loyer moyen calcule la moyenne des prix des loyers. Le loyer au m<sup>2</sup> médian est celui qui divise en deux groupes égaux en nombre les loyers considérés : la première moitié est inférieure au médian, la seconde supérieure.

Prenons un immeuble de 10 logements. Si le loyer médian est de 10 €/m<sup>2</sup>, cela signifie que cinq logements affichent un loyer supérieur à 10 €/m<sup>2</sup> et que les cinq autres ont un loyer moins cher. Dans cet immeuble, le loyer moyen pourrait être de 12 €/m<sup>2</sup>, si certains loyers sont élevés, ou de 8 €/m<sup>2</sup> si certains loyers sont très peu onéreux.

Le loyer moyen est plus volatil. Reprenons l'exemple de l'immeuble de dix logements. Il suffit que quelques-uns des 10 loyers augmentent fortement pour que le loyer moyen augmente. Le loyer médian dispose d'une inertie plus forte : il ne bouge que si un des cinq loyers inférieurs à 10 €/m<sup>2</sup> dépasse cette valeur médiane de 10 €/m<sup>2</sup>. Ainsi, les loyers peuvent tous augmenter de valeur : du moment que cinq des dix loyers demeurent inférieurs à 10 €/m<sup>2</sup>, le loyer médian ne connaîtra aucune augmentation. Le loyer médian est donc moins sensible aux valeurs extrêmes ou anormalement basses ou élevées.

🔍 Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé par type de parc et nombre de pièces dans l'agglomération de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer haut	15,8	12,8	10,6	10,0	11,5
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>12,3</b>	<b>11,2</b>	<b>9,7</b>	<b>9,0</b>	<b>9,9</b>
Loyer bas	10,8	9,3	8,4	7,5	8,5
Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	12,7	10,7	9,4	8,6	9,5
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	31	45	67	94	65
Nombre d'enquêtes	180	919	783	398	2 280
<b>Maisons</b>					
Loyer haut	.	ns	11,8	10,7	11,0
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>.</b>	<b>ns</b>	<b>8,5</b>	<b>9,4</b>	<b>9,3</b>
Loyer bas	.	ns	7,6	8,5	8,4
Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	.	ns	9,0	9,3	9,3
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	.	ns	77	98	88
Nombre d'enquêtes	0	21	55	169	245
<b>Appartements</b>					
Loyer haut	15,8	12,7	10,5	9,4	11,6
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>12,3</b>	<b>11,2</b>	<b>9,7</b>	<b>7,8</b>	<b>10,0</b>
Loyer bas	10,8	9,3	8,7	7,0	8,6
Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	12,7	10,6	9,5	7,8	9,5
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	31	45	65	89	58
Nombre d'enquêtes	180	898	728	229	2 035

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

🔍 Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé par type de parc et époque de construction dans l'agglomération de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	Avant 1946	De 1946 à 1970	de 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
<b>Ensemble</b>					
Loyer haut	11,1	10,3	12,0	11,6	12,0
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9,4</b>	<b>9,3</b>	<b>9,9</b>	<b>10,1</b>	<b>11,0</b>
Loyer bas	8,0	7,9	8,3	8,9	9,5
Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	8,8	9,1	9,3	9,7	10,4
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	61	71	62	69	64
Nombre d'enquêtes	493	317	383	497	590
<b>Maisons</b>					
Loyer haut	ns	ns	ns	10,6	ns
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>10,0</b>	<b>ns</b>
Loyer bas	ns	ns	ns	8,8	ns
Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	ns	ns	ns	9,5	ns
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	ns	ns	ns	90	ns
Nombre d'enquêtes	32	44	37	93	39
<b>Appartements</b>					
Loyer haut	11,2	10,3	11,7	12,2	12,1
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9,7</b>	<b>9,1</b>	<b>9,7</b>	<b>10,2</b>	<b>11,1</b>
Loyer bas	8,3	7,8	8,3	9,1	9,9
Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	9,1	9,0	9,1	9,9	10,7
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	57	65	60	58	55
Nombre d'enquêtes	461	273	346	404	551

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

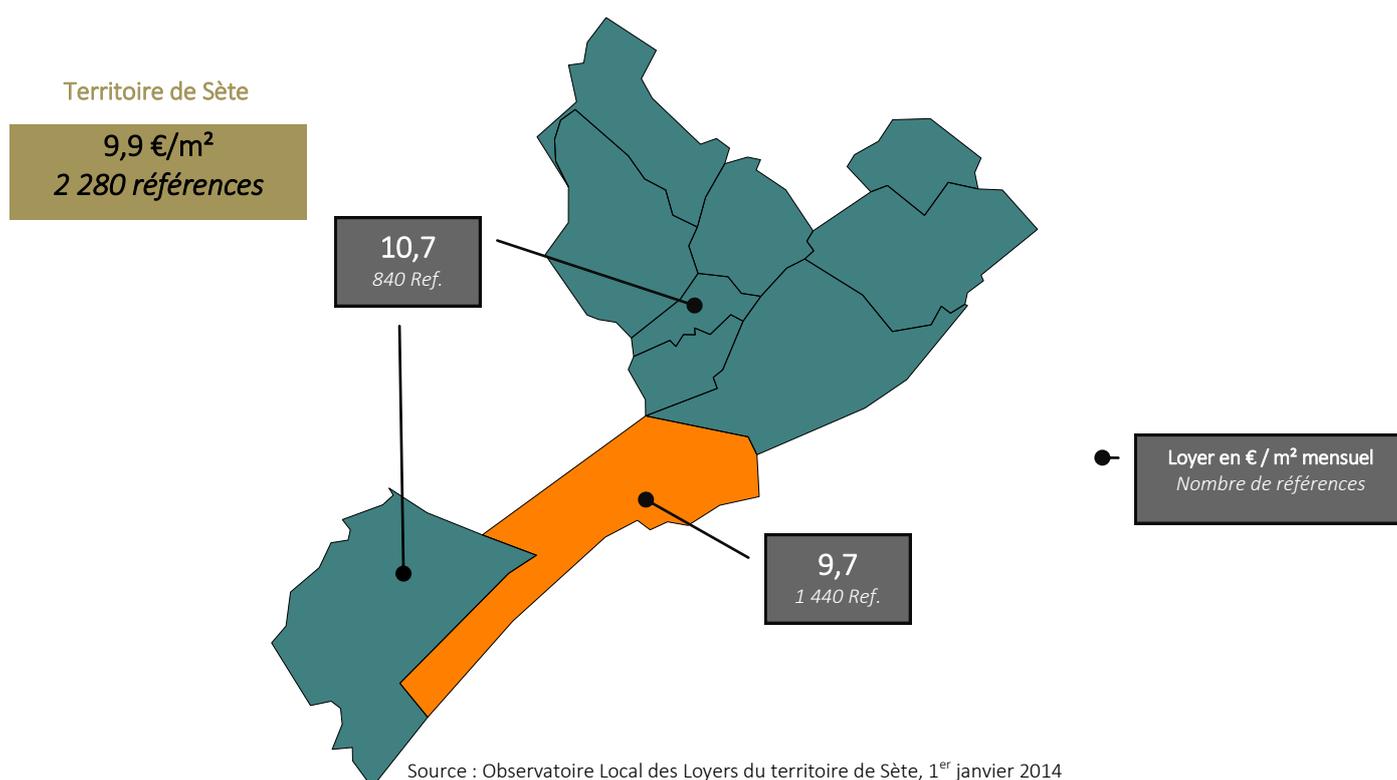
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

# Les niveaux de loyers pratiqués par zone au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Le niveau de loyer est fortement lié à la localisation des logements reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé. Il est également influencé par la typologie des logements fortement représentés dans une zone (majorité de maisons ou d'appartement, proportion plus importante de petits logements que de grands).

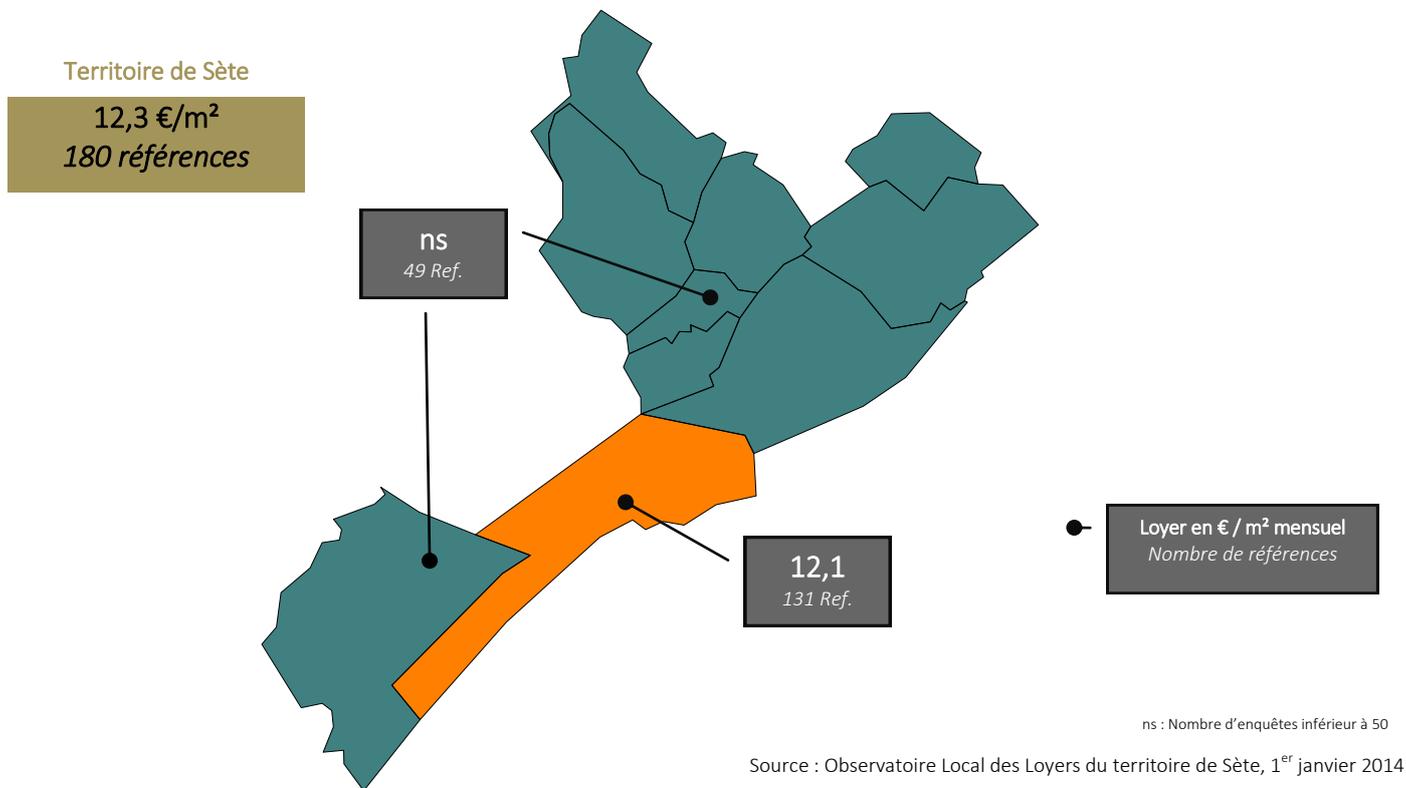
 Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé par zone au 1<sup>er</sup> janvier 2014

▸ maisons/appartements et nombre de pièces confondus

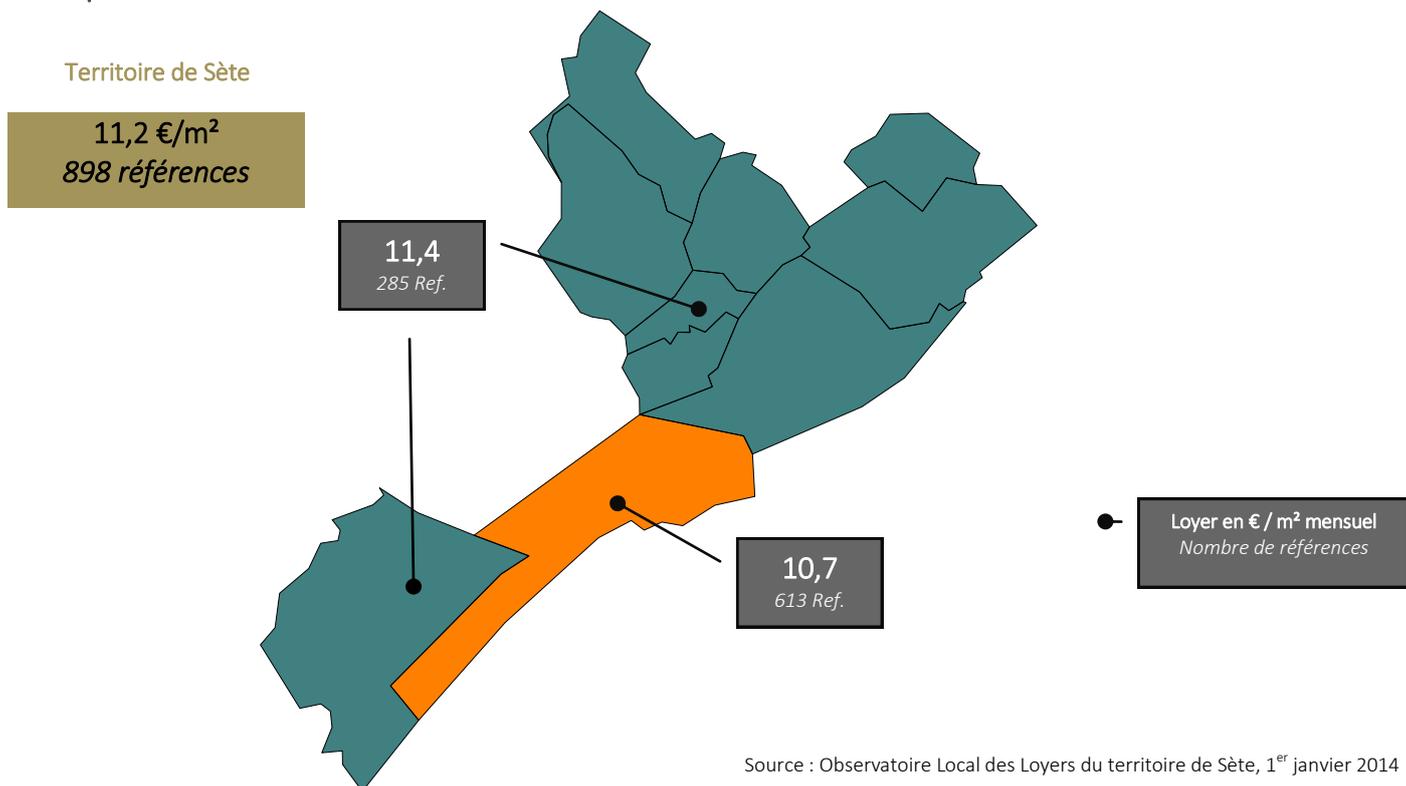


🔍 Les niveaux de loyers hors charges des appartements par zone et nombre de pièces dans le territoire de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014

▸ 1 pièce



▸ 2 pièces



### ▸ 3 pièces

Territoire de Sète

9,7 €/m<sup>2</sup>  
728 références



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

### ▸ 4 pièces

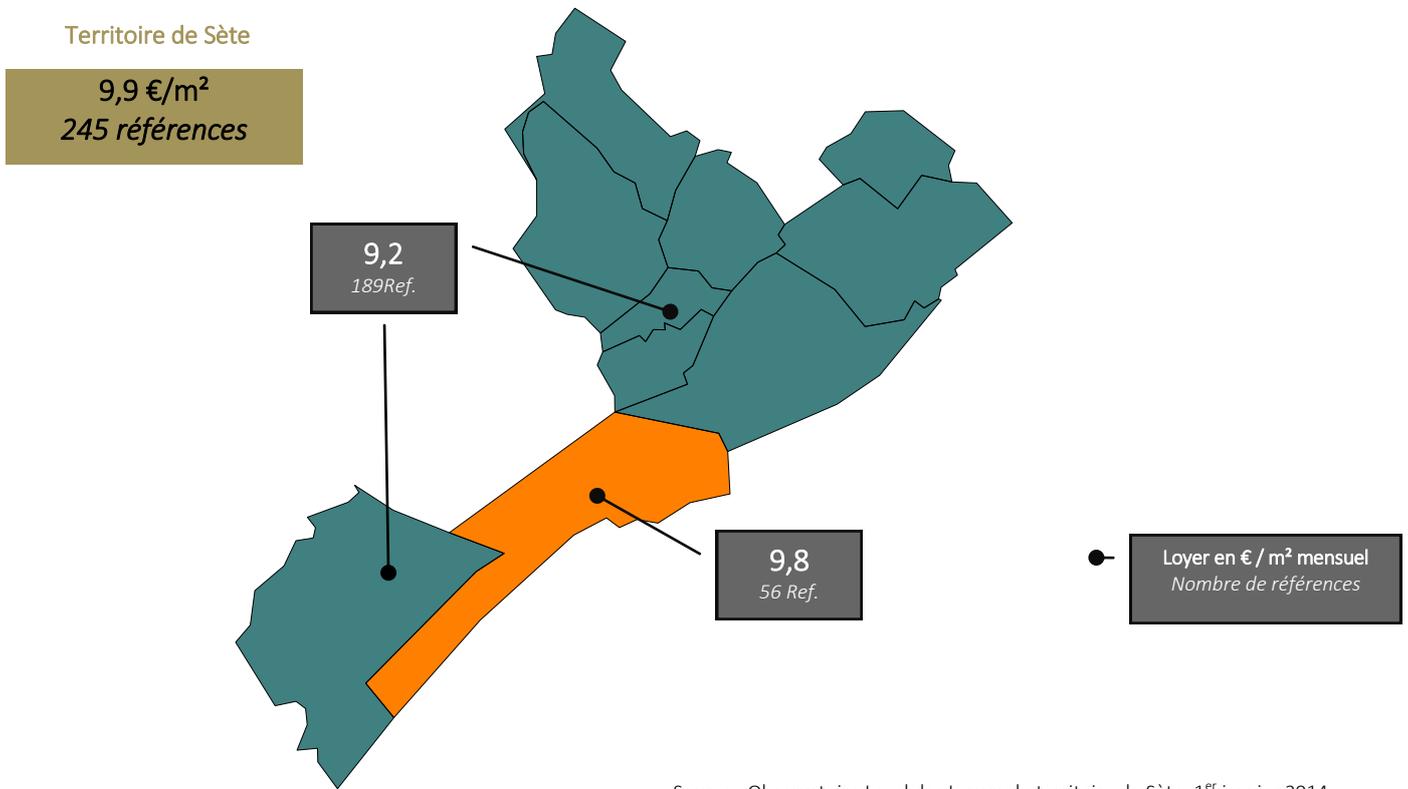
Territoire de Sète

7,9 €/m<sup>2</sup>  
204 références



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

🔍 Les niveaux de loyers hors charges des maisons par zone dans le territoire de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

🔍 Les niveaux de loyers hors charges des maisons en périphérie de Sète en fonction du nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
<i>Périphérie de Sète</i>			
Loyer haut	13,3	10,7	ns
<b>Loyer médian</b>	<b>9,3</b>	<b>9,0</b>	<b>ns</b>
Loyer bas	7,8	8,5	ns
Nombre d'enquêtes	60	104	25

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

# Les niveaux de loyers des appartements par époque de construction au 1<sup>er</sup> janvier 2014

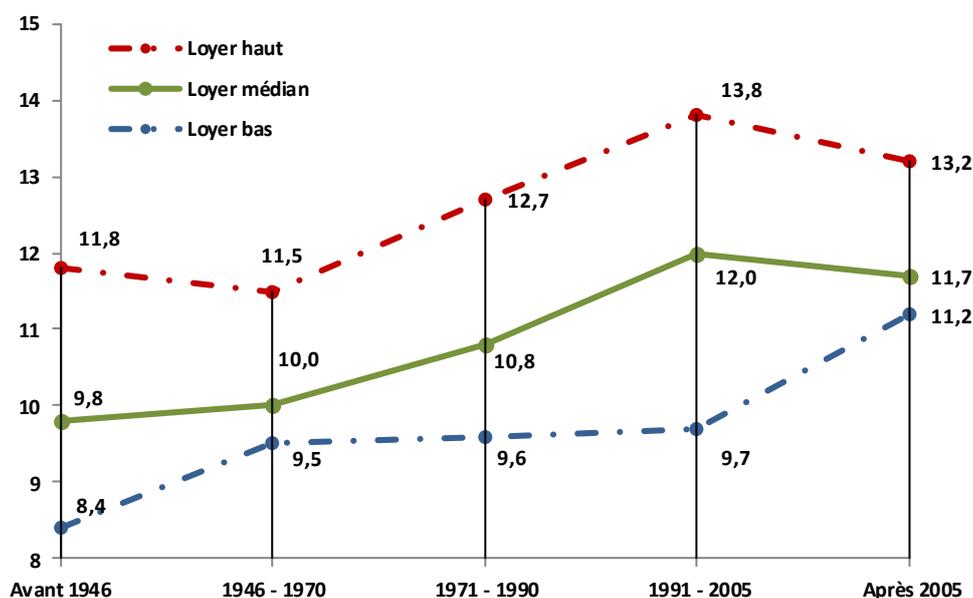
## La période de construction du logement reflète sa qualité et son niveau d'équipement

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.

Tous types confondus, les logements construits entre 1946 et 1970 ont les niveaux de loyers les plus bas. Ces logements correspondent à la période de construction massive des grands ensembles de

logements collectifs et sont jugés de qualité médiocre notamment au regard des normes actuelles d'isolation acoustique et thermique. Les loyers des logements construits avant 1946 de Sète et des autres communes du territoire se situent parmi les plus bas, ce qui s'explique par l'obsolescence et le manque d'attractivité du parc le plus ancien. Les opérations d'amélioration et de requalification des centres anciens ne se traduisent pas encore par une revalorisation des prix

🔍 Les niveaux de loyers hors charges des appartements de 2 pièces dans le territoire de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

notamment à la location. A l'inverse, les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) ont les loyers les plus élevés car ils possèdent un niveau d'équipement et de confort supérieurs.

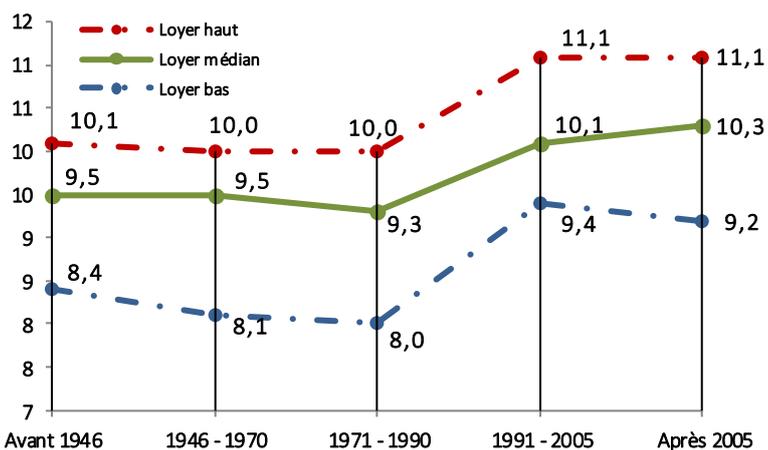
### Les dispositifs d'investissement locatif successifs ont permis de plafonner les loyers des logements de 1 à 2 pièces

Du dispositif Robien au dispositif actuel (Pinel), un investissement locatif dans le neuf permet au propriétaire de défiscaliser une partie de leurs revenus dans la limite de 10 000€/an. En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer son bien sur une durée généralement de 9 ans à des locataires ayant des revenus inférieurs à un plafond et pour un montant de loyer plafonné. Jusqu'au dispositif Scellier, le plafond de loyer était identique quelle que soit la taille du logement contrairement à la structure des prix sur le marché. Cela a pour effet d'imposer une forte contrainte sur les petits logements et une quasi absence de contrainte pour les autres types de logements car le plafond de loyer se situe bien au dessus du niveau du marché. Ces effets sont visibles dans le graphique traitant des loyers des appartements de 2 pièces. On remarque que pour les petites surfaces, les logements récents ont des loyers inférieurs ou proches de ceux construits durant la période précédente.

Aujourd'hui avec le dispositif Pinel, le plafond varie en fonction de la taille du logement et devrait permettre de créer du logement dit « intermédiaire » (avec des loyers en dessous du prix du marché).

Nota Bene : Il est important de préciser que les surfaces des logements par typologie sont très proches d'une période à l'autre et n'affectent que peu les niveaux de loyers présentés par nombre de pièces.

🔍 Les niveaux de loyers hors charges des appartements de 3 pièces dans l'agglomération de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

🔍 Les surfaces des appartements par époque de construction et nombre de pièces dans le territoire de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Epoque de construction	Nombre de pièces			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Avant 1946	33	45	68	ns
1946 - 1970	ns	49	65	75
1971 - 1990	ns	45	70	ns
1991 - 2005	ns	42	64	ns
Après 2005	ns	44	62	ns

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

# Les niveaux de loyers pratiqués par ancienneté d'occupation du logement au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Le montant de loyer acquitté par un locataire est lié, en partie, à sa date d'entrée dans le logement.

Selon les périodes, le niveau des loyers des logements faisant l'objet d'une première location (notamment les logements neufs) ainsi que ceux faisant l'objet d'une relocation au départ de l'occupant précédent, a fluctué en fonction de la tension sur le marché locatif local ainsi que des cycles affectant le marché immobilier.

Jusqu'aux années 2006 /2007, ce qui correspond à la phase de croissance du cycle de l'immobilier, un changement de locataire était l'occasion pour le bailleur de revaloriser son loyer, pour le fixer au niveau du marché, soit une augmentation généralement supérieure à l'indexation légale (indice

de Référence des Loyers) encadrant la revalorisation annuelle du loyer d'un locataire stable.

Dès lors, un décalage plus ou moins marqué apparaît entre les loyers pratiqués pour les logements qui ont connu des changements de locataires et ceux dont le locataire est resté stable. En restant volontairement schématique, la revalorisation du loyer d'un locataire stable est juridiquement encadrée (IRL), alors que dans le cas d'un changement de locataire, le montant du loyer est fixé librement (jusqu'en août 2012 - Cf encadré n° 3).

A partir de fin 2007 / 2008 et jusqu'à aujourd'hui, cette différence entre le niveau des loyers des locataires stables et des locataires entrés plus récemment tend à s'estomper voire à s'inverser pour

## 🔍 Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé par ancienneté d'occupation du logement dans le territoire de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	Moins d'un an	De 1 an à 3 ans	De 3 ans à moins de 6 ans	Plus de 6 ans
<b>Ensemble</b>				
Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )	12,3	11,2	9,7	9,0
Nombre d'enquêtes	180	919	783	398
<b>Sète</b>				
Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )	.	ns	8,5	9,4
Nombre d'enquêtes	0	21	55	169
<b>Périphérie de Sète</b>				
Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )	12,3	11,2	9,7	7,8
Nombre d'enquêtes	180	898	728	229

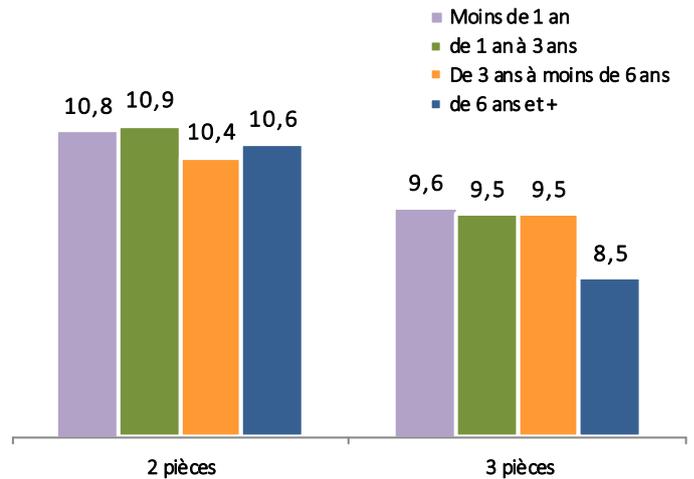
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

les petits logements (voir graphique ci-après pour les loyers à Sète).

La réévaluation légale est pratiquée annuellement de manière quasi-systématique par les professionnels de l'immobilier et la plupart des bailleurs, ce qui tire peu à peu le loyer des locataires stables vers le haut. A contrario, un changement de locataire n'est, plus sauf exception, l'occasion pour le bailleur d'augmenter son loyer et, dans la plupart des cas, il se voit contraint d'ajuster son loyer à la baisse pour se mettre au niveau actuel du marché, voire le fixer en deçà d'un seuil pour se situer à un niveau attractif au regard des caractéristiques du logement proposé.

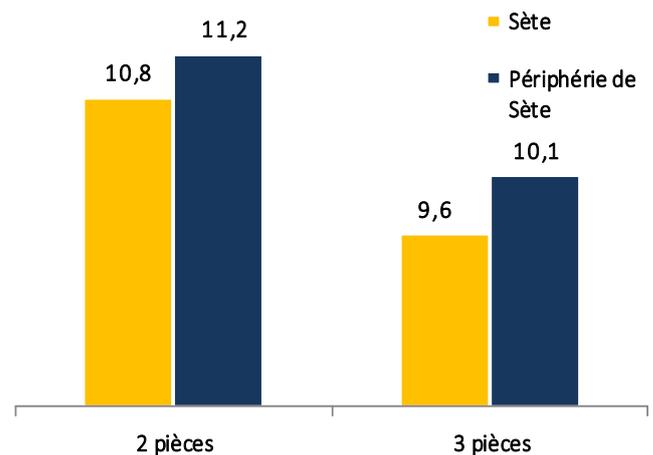
De nos jours, la problématique pour un bailleur n'est pas tant de trouver un locataire, que de trouver un locataire solvable, présentant les qualités requises au regard des exigences des assurances garantissant les loyers impayés, dans un contexte de paupérisation relative et de précarisation des candidats locataires notamment des jeunes.

Les niveaux de loyers hors charges en fonction de l'ancienneté du locataire à Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

Les niveaux de loyers hors charges des nouveaux entrants dans le territoire de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

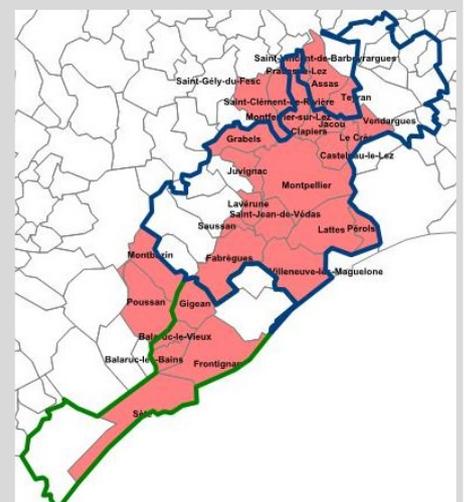
Encadré 3

**Encadrement par décret annuel de l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail dans les communes appartenant aux zones tendus en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.**

Depuis le 1<sup>er</sup> aout 2014, sur 7 communes de l'agglomération de Sète\* (au sens INSEE), le loyer des logements faisant l'objet d'une relocation (sauf en cas de travaux d'amélioration) ou d'un renouvellement du bail ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL.

\* (Balaruc les Bains, Balaruc le Vieux, Frontignan, Gigan, Montbazin, Poussan, Sète)

Communes concernées par l'encadrement de l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement de bail



# La dispersion des loyers des appartements

Comme nous venons de le voir précédemment, les caractéristiques du logement déterminent fortement le niveau des loyers.

Autour de la valeur médiane, il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur centrale. Cette hétérogénéité des loyers peut s'apprécier par des indicateurs de dispersion tels que les quantiles (voir encadré 3).

La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au m<sup>2</sup> est fonction des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (le loyer en €/m<sup>2</sup> est d'autant plus élevé que le nombre de pièces est plus faible), la localisation, l'ancienneté du locataire et la période de construction. Les résultats présentés dans les pages suivantes illustrent la diversité des niveaux de loyers et par conséquent de l'offre locative.

## Deux exemples d'appartement de 3 pièces situés à Sète

**11,4 €/m<sup>2</sup>** Construit en 2010, 69 m<sup>2</sup>, 6<sup>ème</sup> étage, locataire entré en mai 2013

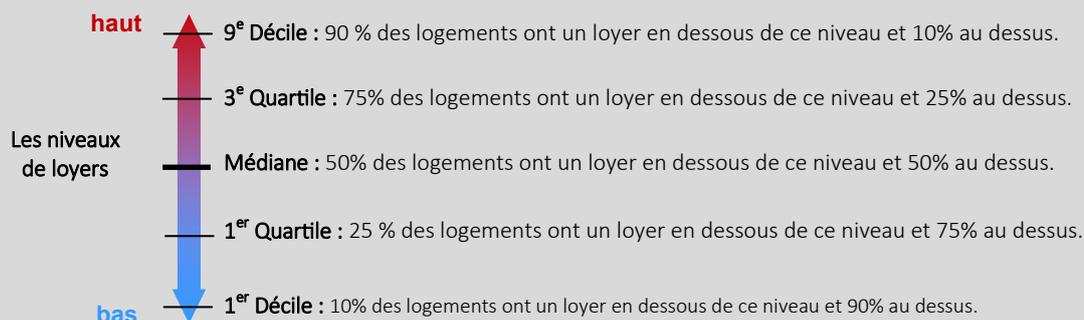


**7,6 €/m<sup>2</sup>** Construit en 1850, 61 m<sup>2</sup>, 1<sup>er</sup> étage, locataire entré en mars 2012



Encadré 4

### Les quantiles comme indicateurs de dispersion



### Pour représenter graphiquement la diversité des loyers : la boîte à moustache ... Mais comment lire ces graphiques ?

Pour présenter cette diversité des loyers, la représentation traditionnelle est celle de la boîte à moustache (appelée également box-plot ou boîte de Tuckey). 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 et la moyenne). Plus la boîte et la moustache sont étendues et plus la dispersion est importante.

On représente dans ce graphique le loyer médian (trait vert) et le loyer moyen (point orange).

Autour de ces valeurs centrales, nous ajoutons des indicateurs de dispersion. Les extrémités de ce graphique (la moustache) représentent le 1<sup>er</sup> décile (trait bleu) et le 9<sup>ème</sup> décile (trait rouge) 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 aux bornes du 1<sup>er</sup> et du 3<sup>ème</sup> quartile. 50% des logements se situent dans cette « boîte ».

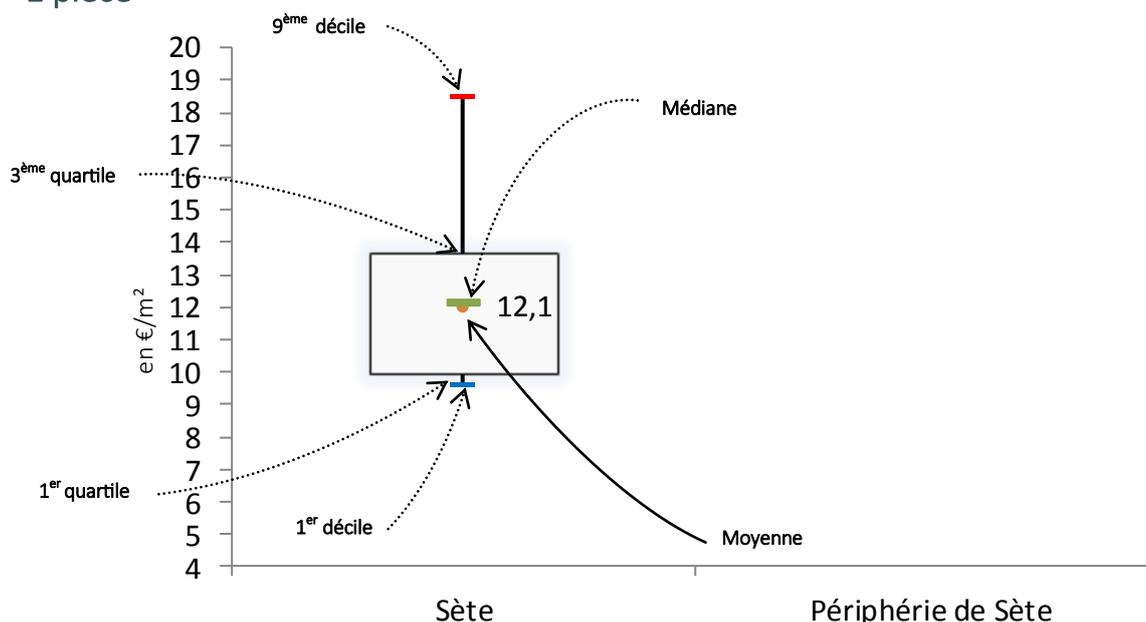
### Un exemple de lecture (graphique ci-dessous)

A Sète, la médiane des loyers pour les appartements d'une pièce est de 12,1 €/m<sup>2</sup>. On remarque que « la boîte » s'étend entre 10,0 €/m<sup>2</sup> et 13,7 €/m<sup>2</sup> (écart de 3,7 €) et « la moustache » de 9,6 €/m<sup>2</sup> à 18,5 €/m<sup>2</sup> (écart de 8,9 €). Ces écarts sont importants (= forte dispersion des loyers), ce qui s'explique par des qualités de logements et des prestations très différentes. En outre, la position de la médiane vis-à-vis de la moyenne nous informe de la structure de la distribution et répond à la question : Y a-t-il une forte proportion de logements aux loyers très élevés par rapport aux loyers très bas (et inversement).

Par exemple, la présence de loyers très faibles tire la moyenne vers le bas et la positionne en dessous de la médiane. Ici, la moyenne est proche de la médiane, ce qui signifie que la distribution est plutôt symétrique, la proportion de valeurs extrêmes basses est équivalente à la proportion de valeurs extrêmes hautes.

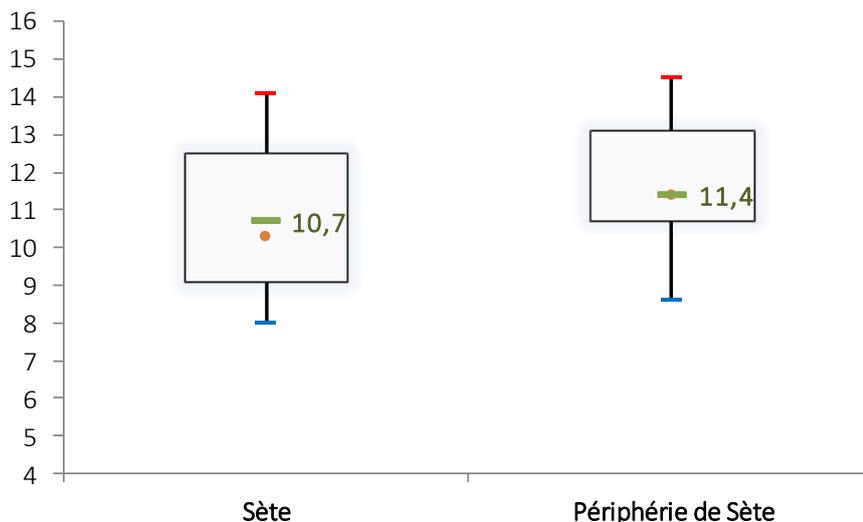
## La dispersion des loyers hors charges des appartements au 1<sup>er</sup> janvier 2014

### ► 1 pièce



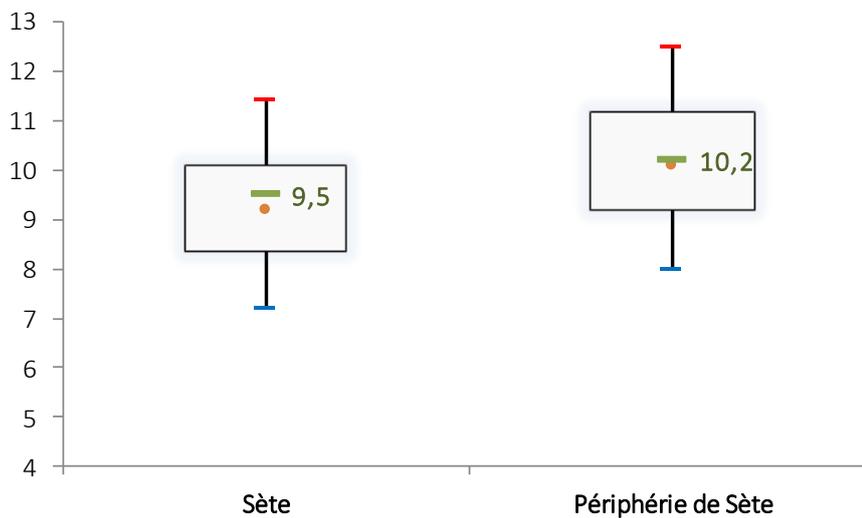
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

▸ 2 pièces



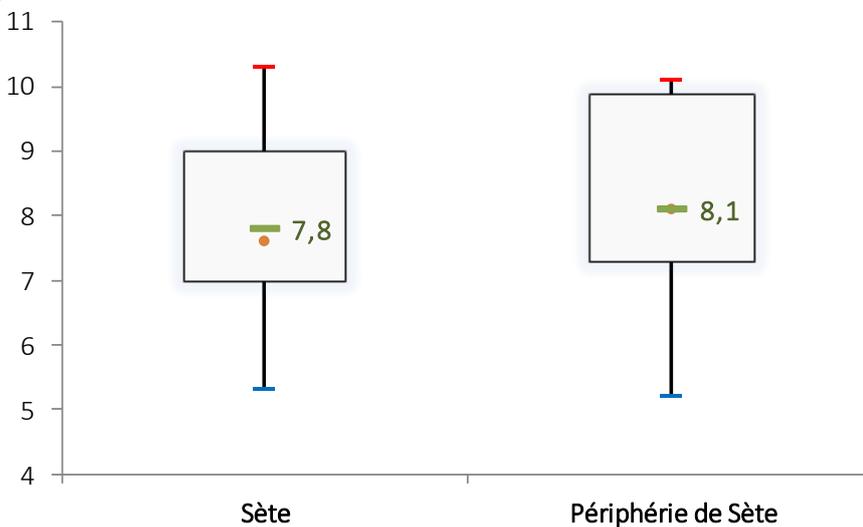
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

▸ 3 pièces



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

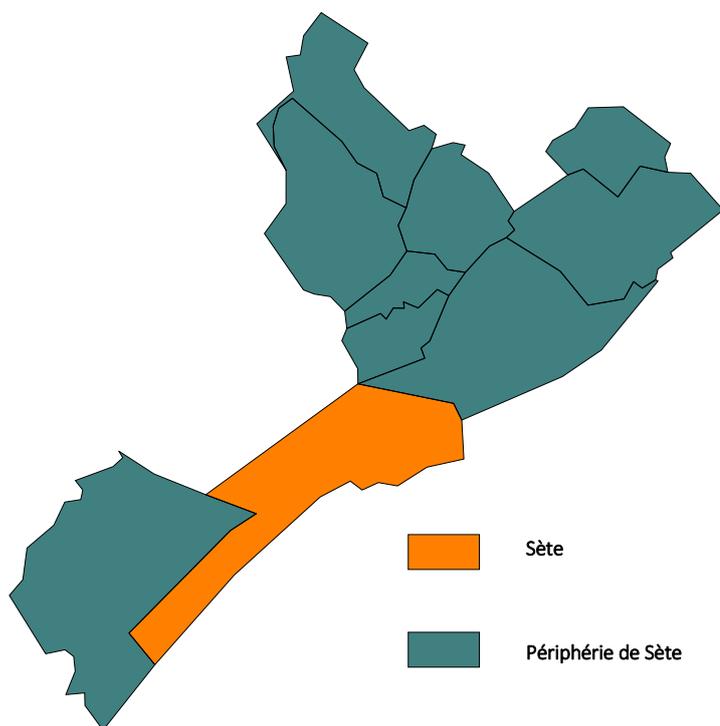
▸ 4 pièces et +



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

# Annexes

## ▸ Les zones observées dans le territoire de Sète



### Communes appartenant à la périphérie de Sète

BALARUC-LES-BAINS
BALARUC-LE-VIEUX
FRONTIGNAN
GIGEAN
MARSEILLAN
MIREVAL
MONTBAZIN
POUSSAN
VIC-LA-GARDIOLE

## ▸ Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers

### 🔍 Les niveaux de loyers hors charges dans le territoire de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<b>Ensemble</b>					
Loyer haut	15,8	12,8	10,6	10,0	11,5
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>12,3</b>	<b>11,2</b>	<b>9,7</b>	<b>9,0</b>	<b>9,9</b>
Loyer bas	10,8	9,3	8,4	7,5	8,5
Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	12,7	10,7	9,4	8,6	9,5
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	31	45	67	94	65
<b>Nombre d'enquêtes</b>	180	919	783	398	2 280
<b>Maisons</b>					
Loyer haut	.	ns	11,8	10,7	11,0
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	.	<b>ns</b>	<b>8,5</b>	<b>9,4</b>	<b>9,3</b>
Loyer bas	.	ns	7,6	8,5	8,4
Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	.	ns	9,0	9,3	9,3
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	.	ns	77	98	88
<b>Nombre d'enquêtes</b>	0	21	55	169	245
<b>Appartements</b>					
Loyer haut	15,8	12,7	10,5	9,4	11,6
<b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>12,3</b>	<b>11,2</b>	<b>9,7</b>	<b>7,8</b>	<b>10,0</b>
Loyer bas	10,8	9,3	8,7	7,0	8,6
Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	12,7	10,6	9,5	7,8	9,5
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	31	45	65	89	58
<b>Nombre d'enquêtes</b>	180	898	728	229	2 035

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

Appartement						
Zones	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4	
Sète	Loyer haut	13,7	12,5	10,1	9,0	11,3
	<b>Médian</b>	<b>12,1</b>	<b>10,7</b>	<b>9,5</b>	<b>7,8</b>	<b>9,7</b>
	Loyer bas	10,0	9,1	8,4	7,3	8,3
	Nb d'enquêtes	131	613	483	135	1384
Périphérie de Sète	Loyer haut	ns	13,1	11,2	9,9	12,2
	<b>Médian</b>		<b>11,4</b>	<b>10,2</b>	<b>8,7</b>	<b>10,7</b>
	Loyer bas		10,7	9,2	6,7	9,2
	Nb d'enquêtes	49	285	245	69	651

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

 **Appartements** : Les niveaux de loyers hors charges dans le territoire de Sète au 1<sup>er</sup> janvier 2014  
en fonction de l'époque de construction

Appartement						
Epoques de construction	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4	
<b>Avant 1946</b>	Loyer haut	13,7	11,8	10,1	ns	11,2
	<b>Médian</b>	<b>12,1</b>	<b>9,8</b>	<b>9,5</b>		<b>9,7</b>
	Loyer bas	10,0	8,4	8,4		8,3
	Nb d'enquêtes	58	201	161	32	461
<b>1946 - 1970</b>	Loyer haut	ns	11,5	10,0	9,0	10,3
	<b>Médian</b>		<b>10,0</b>	<b>9,5</b>	<b>7,8</b>	<b>9,1</b>
	Loyer bas		9,5	8,1	7,3	7,8
	Nb d'enquêtes	22	73	114	59	273
<b>1971 - 1990</b>	Loyer haut	ns	12,7	10,0	ns	11,7
	<b>Médian</b>		<b>10,8</b>	<b>9,3</b>		<b>9,7</b>
	Loyer bas		9,6	8,0		8,3
	Nb d'enquêtes	43	159	97	42	346
<b>1991 - 2005</b>	Loyer haut	ns	13,8	11,1	ns	12,2
	<b>Médian</b>		<b>12,0</b>	<b>10,1</b>		<b>10,2</b>
	Loyer bas		9,7	9,4		9,1
	Nb d'enquêtes	13	183	171	33	404
<b>Après 2005</b>	Loyer haut	ns	13,2	11,1	ns	12,1
	<b>Médian</b>		<b>11,7</b>	<b>10,3</b>		<b>11,1</b>
	Loyer bas		11,2	9,2		9,9
	Nb d'enquêtes	44	282	185	38	551

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

► en fonction du nombre de pièces

Maison					
Zones	Niveaux de loyers	Nombre de pièces			Ensemble
		1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	
Sète	Loyer haut				10,5
	<b>Médian</b>	ns	ns	ns	<b>9,9</b>
	Loyer bas				9,2
	Nb d'enquêtes	16	24	16	56
Périphérie de Sète	Loyer haut	13,3	10,7		11,0
	<b>Médian</b>	<b>9,3</b>	<b>9,0</b>	ns	<b>9,2</b>
	Loyer bas	7,8	8,5		8,2
	Nb d'enquêtes	60	104	25	189

► en fonction de l'époque de construction

Maison			
Epoques de construction	Niveaux de loyers	€/mensuel	€/m <sup>2</sup> /mensuel
Avant 1946	Loyer haut		
	<b>Médian</b>	ns	ns
	Loyer bas		
	Nb d'enquêtes		32
1946 - 1970	Loyer haut		
	<b>Médian</b>	ns	ns
	Loyer bas		
	Nb d'enquêtes		44
1971 - 1990	Loyer haut		
	<b>Médian</b>	ns	ns
	Loyer bas		
	Nb d'enquêtes		37
1991 - 2005	Loyer haut	986	10,6
	<b>Médian</b>	<b>850</b>	<b>10,0</b>
	Loyer bas	732	8,8
	Nb d'enquêtes		93
Après 2005	Loyer haut		
	<b>Médian</b>	ns	ns
	Loyer bas		
	Nb d'enquêtes		39

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

 **Loyers de marché** : Les niveaux de loyers hors charges dans le territoire de Sète des locataires entrés dans le logement en 2013

Zones	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4	
Sète	Loyer haut	ns	12,7	10,3	ns	11,5
	<b>Médian</b>		<b>10,8</b>	<b>9,6</b>		<b>10,0</b>
	Loyer bas		8,9	9,2		9,0
	Nb d'enquêtes	39	210	147	40	449
Périphérie de Sète	Loyer haut	ns	14,2	11,7	ns	12,5
	<b>Médian</b>		<b>11,2</b>	<b>10,1</b>		<b>10,5</b>
	Loyer bas		9,1	8,8		8,8
	Nb d'enquêtes	14	97	109	46	272

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1<sup>er</sup> janvier 2014

Etude réalisée par l'ADIL de l'Hérault

Date de publication : Décembre 2015 - Directeur de publication : Augustin CHOMEL, Directeur de l'ADIL 34 - Etude et rédaction : Florent SERNOUX, Responsable de l'Observatoire ; Jessica HAINIGUE, Chargée d'études ; Nathalie CRESPO, Enquêtrice terrain; Morgan DARMANADEN, Enquêteur terrain. Crédit photo : Thau Agglomération

4 bis, rue Rondelet - 34 000 Montpellier - Tél.: 04 67 555 555 - Internet : [www.adil34.org](http://www.adil34.org)