

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Année 2018

L'observatoire des loyers de Sète agglopôle méditerranée fait partie, depuis 2014, du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers du parc locatif privé (OLL). L'objectif est d'apporter aux particuliers, aux professionnels et aux collectivités locales, une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français. Les observatoires suivent une méthodologie unique et transparente qui rend les résultats comparables et fiables. Ces prescriptions méthodologiques sont établies par un comité scientifique national indépendant, garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement.

Chiffres clés 2018

Les résultats

Le loyer médian s'élève à **10,1 €/m²**



-0,7 % d'augmentation de loyer lors d'une relocation



31 jours de vacance locative à la relocation

La collecte

Un panel de **2 679** logements



17 % du parc locatif privé de l'agglomération collecté



58 administrateurs de biens participants

Source : OLL Sète agglopôle méditerranée, 2018 / Méthodologie ADIL34

L'OBSERVATOIRE DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

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

Cet observatoire est un outil de connaissance du marché locatif privé nécessaire au pilotage local des politiques publiques de l'habitat. Il s'inscrit dans une démarche partenariale réunissant les représentants de l'Etat, de Sète agglomération méditerranéenne et les professionnels de l'immobilier.

2 679

logements collectés

58

administrateurs de biens participants

17%

du parc locatif privé collecté

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

En 2018, 2 679 logements ont été collectés dont 305 en gestion directe et 2 374 en gestion déléguée à un professionnel.

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

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

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

Pour en savoir + : page 17 « Méthode et accès aux résultats »

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

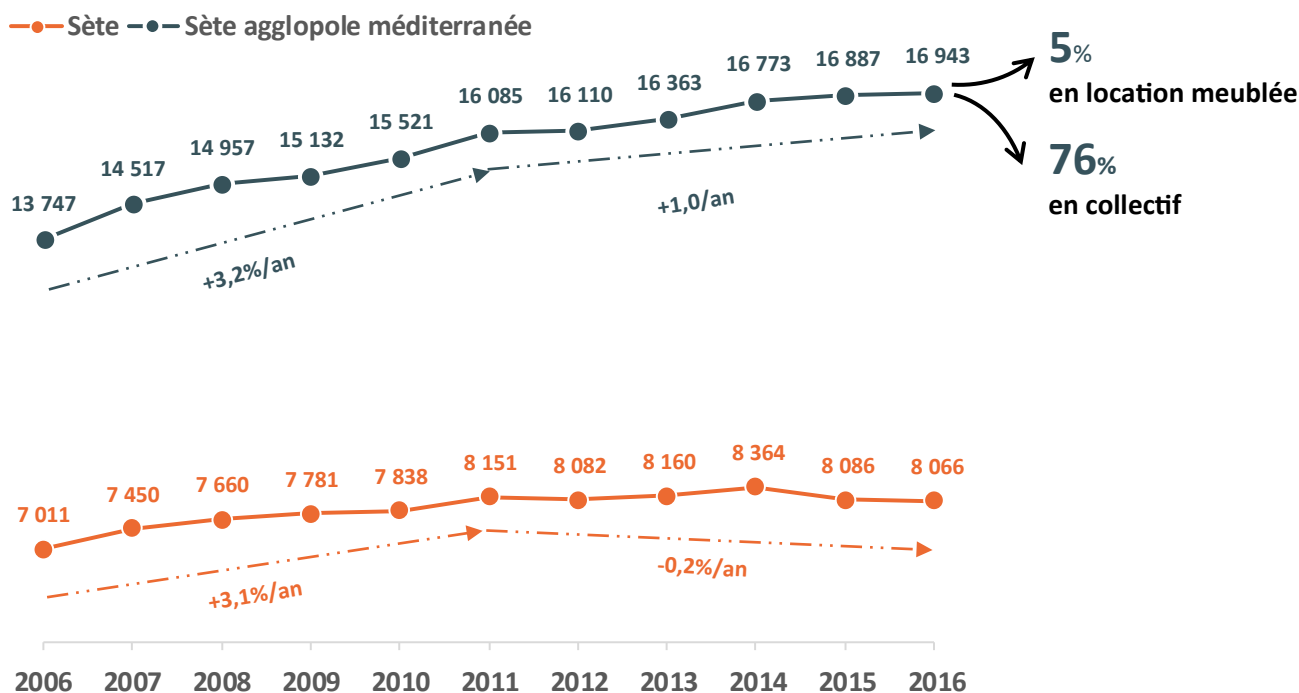
29% des ménages qui habitent sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne logent dans le parc locatif privé (loué vide ou meublé). Ce parc comptabilise 16 943 logements, répartis pour moitié entre la commune de Sète et les autres communes du territoire. Entre 2011 et 2016, il a progressé au rythme de +1,0% par an, soit une hausse annuelle moyenne de 171 logements supplémentaires. Cependant, cette progression s'est produite en dehors de la ville de Sète car celle-ci a perdu 80 logements locatifs. A l'inverse, sur les autres communes du territoire, le parc locatif privé s'est développé de +2,3% par an.

Les prochains résultats du recensement INSEE devraient faire état d'une hausse marquée du nombre de logements locatifs. En effet, la promotion immobilière tient une place centrale dans cette dynamique et le nombre de logements neufs vendus à des investisseurs a progressé ces deux dernières années, atteignant 345 ventes¹ pour l'année 2018.

[1] Source : Adéquation, 2018

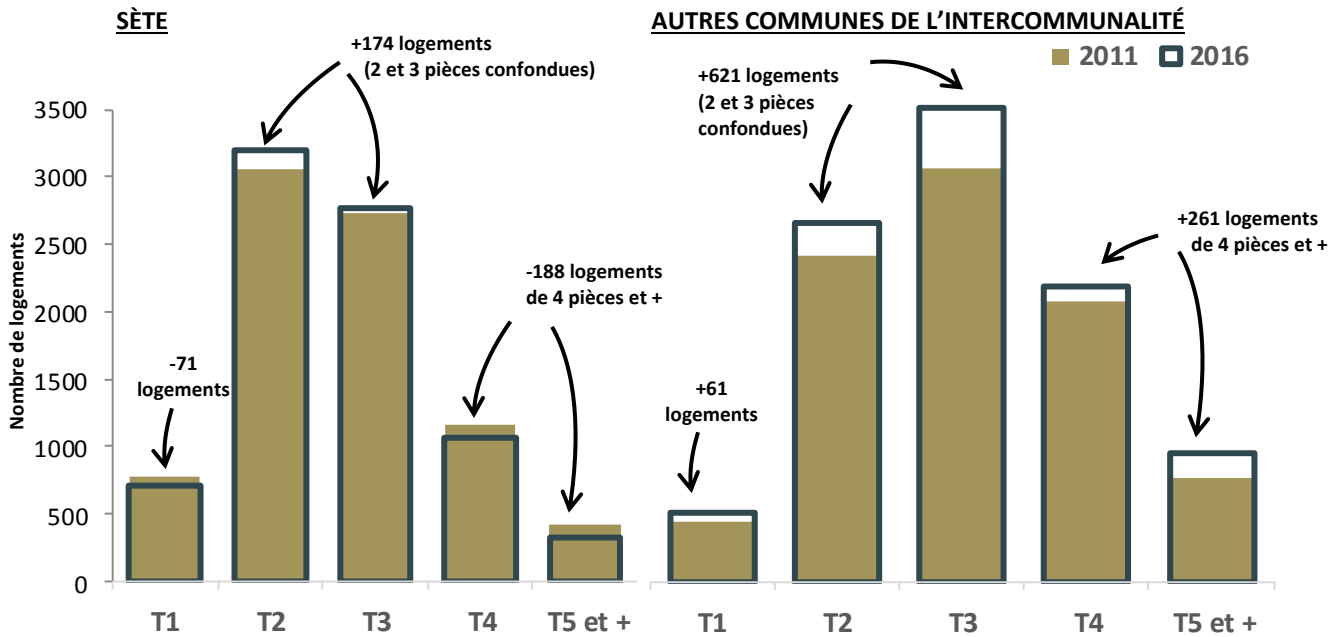
ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2006, 2016



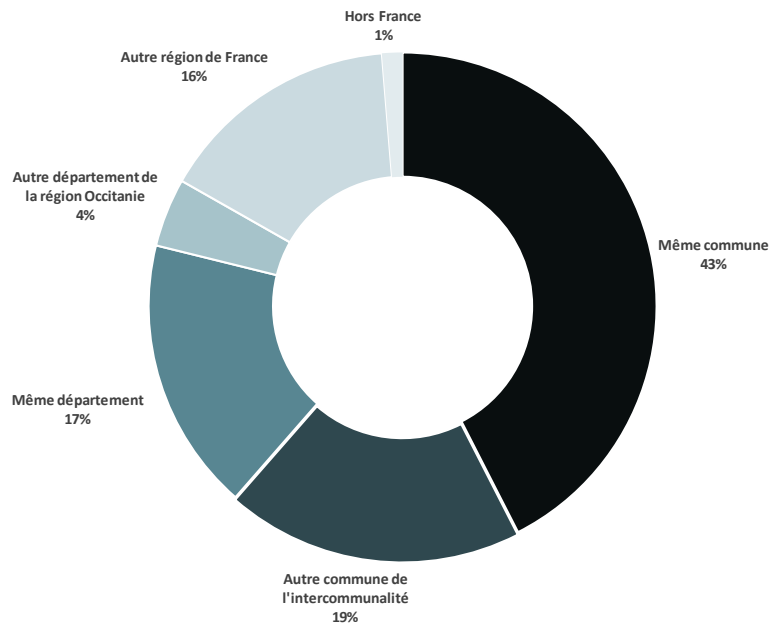
RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2016



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

Source : INSEE, RP, fichier détail migrations résidentielles, 2016



16 364 €/an/uc

revenu médian des locataires¹ du parc locatif privé

6 ans et 3 mois

ancienneté moyenne d'emménagement dans le parc locatif privé²

25%

des locataires ont emménagés depuis un an ou moins²

Sources :

[1] INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2016

[2] INSEE, RP, fichier détail logement, 2016

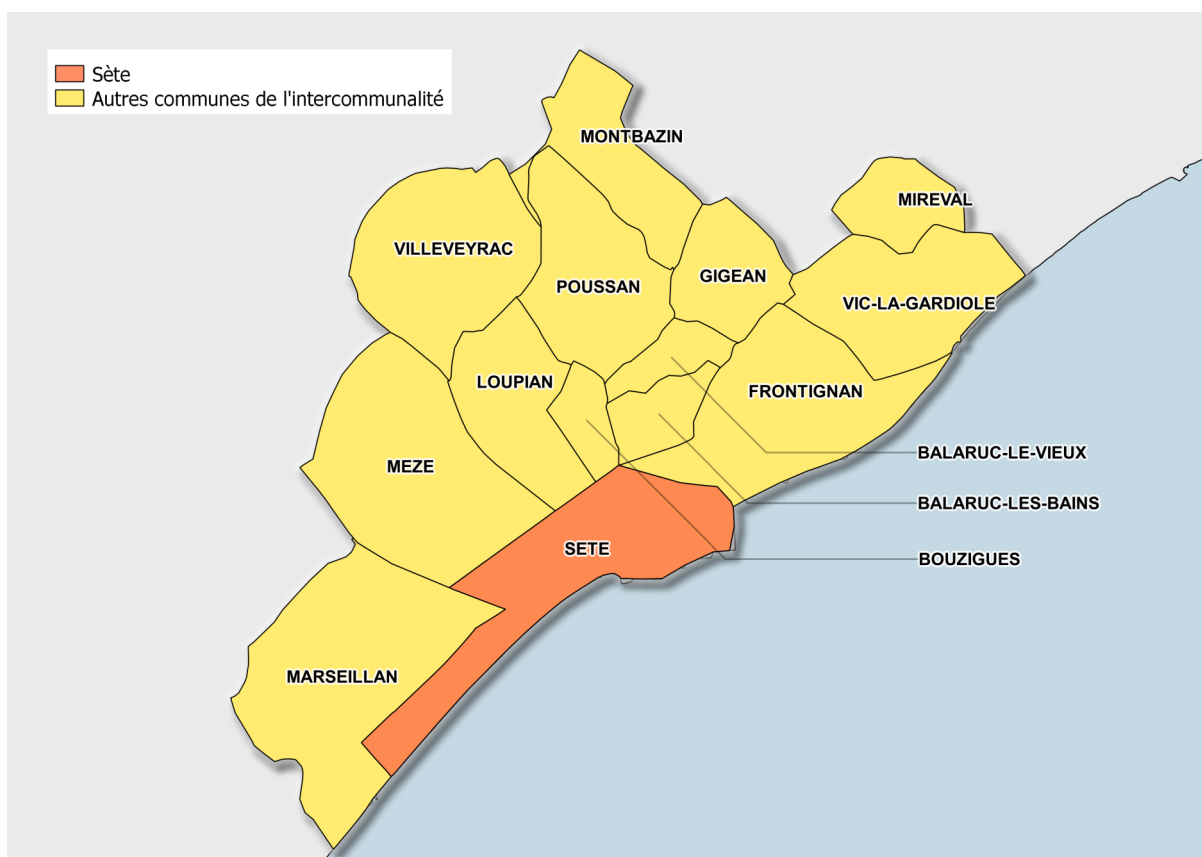
L'OBSERVATION DES ZONES DE MARCHÉ DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Le périmètre d'observation de l'OLL de Sète agglomération méditerranéenne comprend les 14 communes de l'intercommunalité : Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-vieux, Bouzigues, Frontignan, Gigan, Loupian, Marseillan, Mèze, Mireval, Montbazin, Poussan, Sète, Vic-la-Gardiole, Villeveyrac.

Ce territoire est découpé en 2 zones de prix :

- Sète
- La périphérie : 13 communes

LES 2 ZONES D'OBSERVATIONS DE L'OLL DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ

A l'occasion d'un changement de locataire, les loyers évoluent de **-0,7%** en moyenne sur l'ensemble de l'intercommunalité. Cependant, on observe des tendances contraires entre la ville de Sète, avec des loyers en hausse, et les autres communes de l'agglomération, dont les loyers baissent lors d'une relocation.



Évolution des loyers à la relocation

Le marché de la ville de Sète se stabilise depuis 2014 et les loyers enregistrés entre 2017 et 2018 sont désormais en légère hausse. Il est à préciser que 7 communes de l'agglomération sont en territoire tendu et que l'évolution des loyers, en cas de relocation, est encadrée et ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL. Cet indice évolue faiblement. La variation de l'IRL applicable en 2017 pour la révision de loyer a été de +0,6%, en moyenne.



Délai de relocation

Entre deux locations, un logement reste vacant 31 jours (en valeur médiane) sur l'ensemble du périmètre d'observation :

- 57 jours à Sète
- 21 jours pour les autres communes de l'intercommunalité

BON À SAVOIR

DEUX INDICATEURS DE LA TENSION DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

• 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 ajuste le loyer au marché.

Toutefois, pour 29 communes de l'agglomération (au sens INSEE) de Montpellier (22 communes) et de Sète (7 communes), l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail est plafonnée par décret annuel depuis le 1^{er} 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 déroger à cette limitation et appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé au précédent locataire.

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

• Délai de relocation

Les difficultés rencontrées par les professionnels de l'immobilier pour louer ou relouer leurs logements constituent également un autre indicateur de la tension du marché.

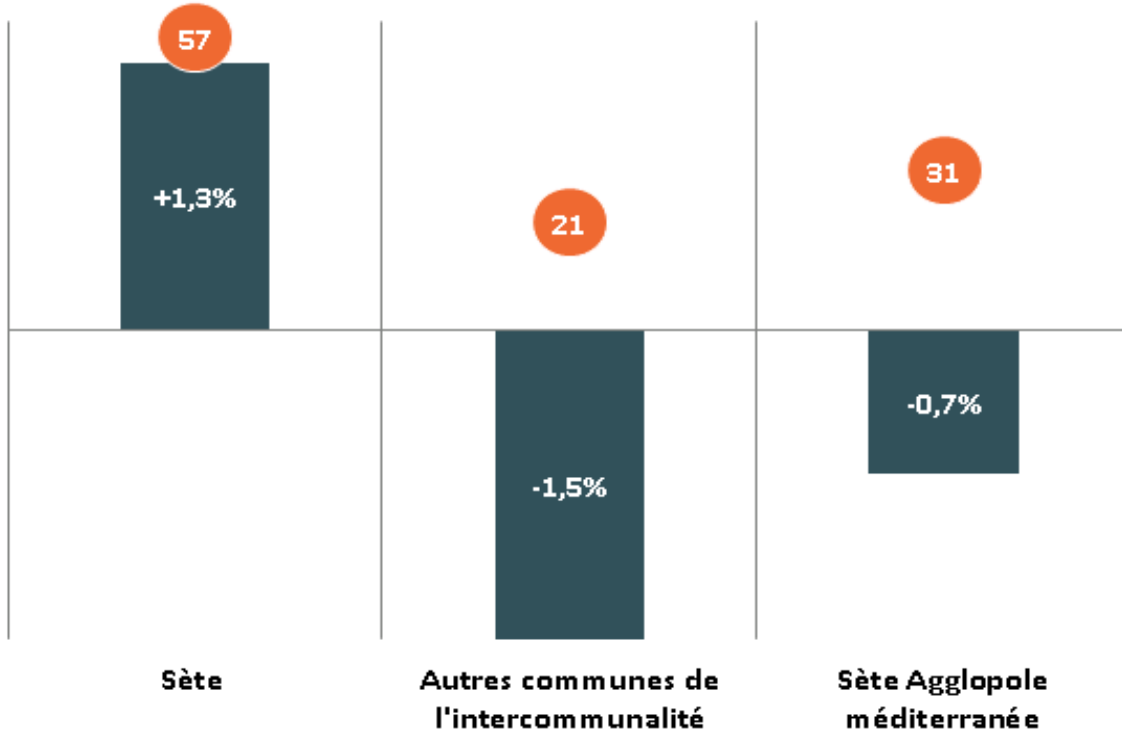
Le délai de relocation est le temps (en nombre de jours) pendant lequel le logement reste vacant entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer.

ÉVOLUTION DES LOYERS À LA RELOCATION ET DÉLAI DE RELOCATION - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / Méthodologie ADIL34

■ Evolution des loyers à la relocation

● Délai de relocation (en nombre de jours)



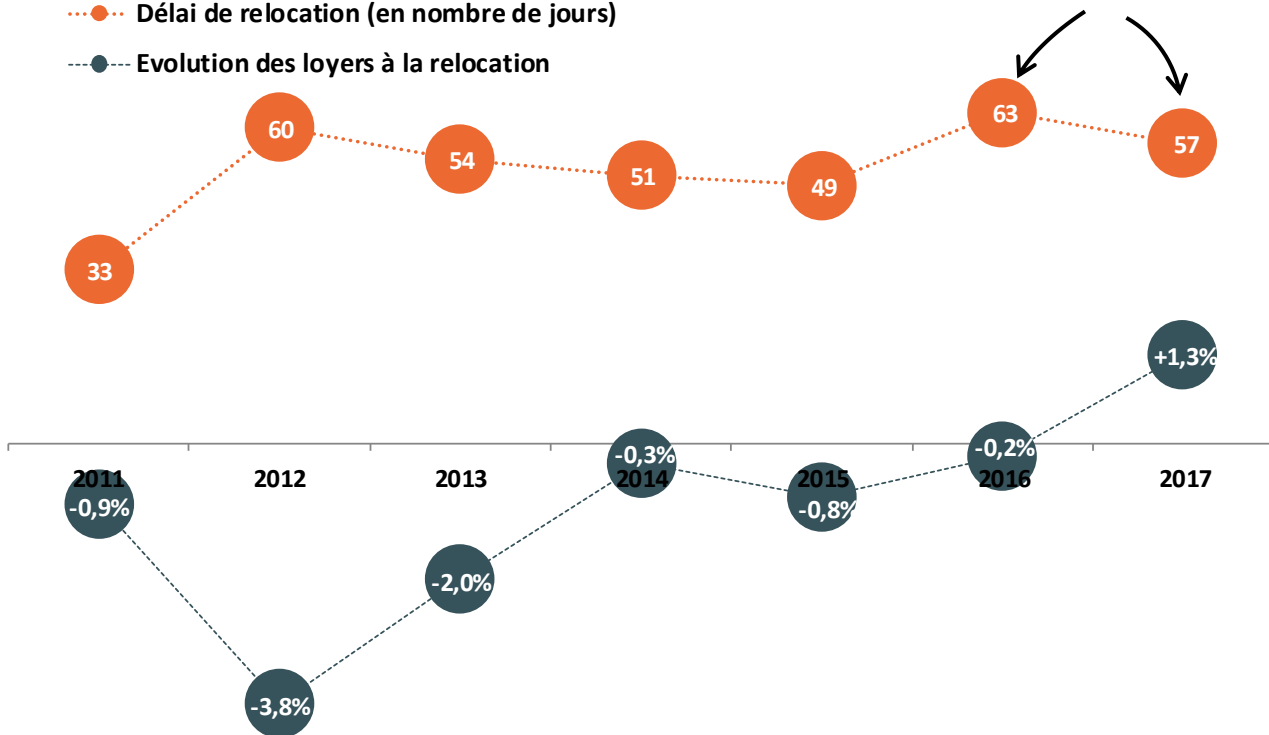
HISTORIQUE DES ÉVOLUTION DES LOYERS À LA RELOCATION ET DÉLAI DE RELOCATION À SÈTE

Source : OLL Sète agglomération méditerranéenne, 2010-2018 / Méthodologie ADIL34

● Délai de relocation (en nombre de jours)

● Evolution des loyers à la relocation

La livraison de nombreux logements neufs en PINEL a eu pour effet d'allonger le délai de relocation



LES NIVEAUX DE LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Les résultats portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1^{er} janvier 2018 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.

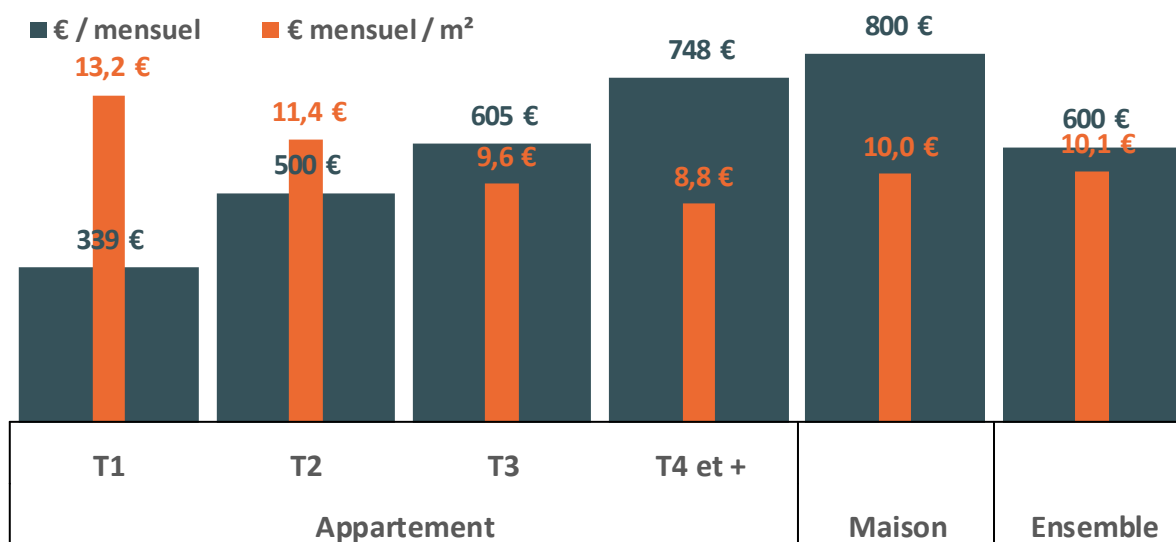
Les niveaux de loyers présentés dans les tableaux suivants sont les loyers médians ainsi que les niveaux de loyers nommés " loyer haut " et " loyer bas " :

- 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, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. L'absence de résultats pour certains croisements correspond, pour la plupart, à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée. **Le nombre d'enquêtes minimal est fixé à 50 observations.**

LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE- 2018

Source : OLL Sète agglomération méditerranée, 2018



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	156	27	11,2 €	13,2 €	17,7 €	300 €	339 €	402 €
	T2	970	44	10,0 €	11,4 €	12,9 €	420 €	500 €	559 €
	T3	876	65	7,9 €	9,6 €	10,8 €	524 €	605 €	700 €
	T4 et +	290	94	7,5 €	8,8 €	9,7 €	640 €	748 €	900 €
	Ensemble	2 292	58	8,7 €	10,2 €	12,1 €	461 €	556 €	654 €
Maison		387	86	9,2 €	10,0 €	11,5 €	700 €	800 €	982 €
Ensemble		2 679	65	8,9 €	10,1 €	12,0 €	498 €	600 €	750 €

⇒ 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	94	25	10,2 €	13,4 €	17,6 €	291 €	305 €	376 €
	T2	550	43	10,1 €	11,5 €	12,8 €	410 €	481 €	550 €
	T3	486	65	7,9 €	9,3 €	10,3 €	500 €	595 €	677 €
	T4 et +	134	93	7,5 €	8,7 €	9,5 €	640 €	747 €	900 €
	Ensemble	1 264	57	8,6 €	10,1 €	12,1 €	430 €	540 €	645 €
Maison		41	ns	ns	ns	ns	ns	ns	
Ensemble		1 305	58	8,9 €	10,2 €	12,1 €	439 €	550 €	660 €

ns : non significatif

⇒ PÉRIPHÉRIE 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	62	30	11,9 €	13,2 €	17,7 €	385 €	417 €	450 €
	T2	420	45	9,9 €	11,3 €	13,1 €	448 €	510 €	560 €
	T3	390	64	8,3 €	10,0 €	11,7 €	568 €	645 €	700 €
	T4 et +	156	95	7,6 €	8,8 €	10,1 €	650 €	748 €	884 €
	Ensemble	1 028	60	8,8 €	10,3 €	12,1 €	500 €	580 €	680 €
Maison		346	87	9,1 €	10,0 €	11,3 €	700 €	800 €	978 €
Ensemble		1 374	70	9,0 €	10,0 €	11,9 €	537 €	652 €	800 €

LA DIVERSITÉ DES LOYERS ET LES PRINCIPAUX DÉTERMINANTS

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

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

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

BON À SAVOIR

THÉORIE ÉCONOMIQUE ET DÉTERMINANTS DU LOYER

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

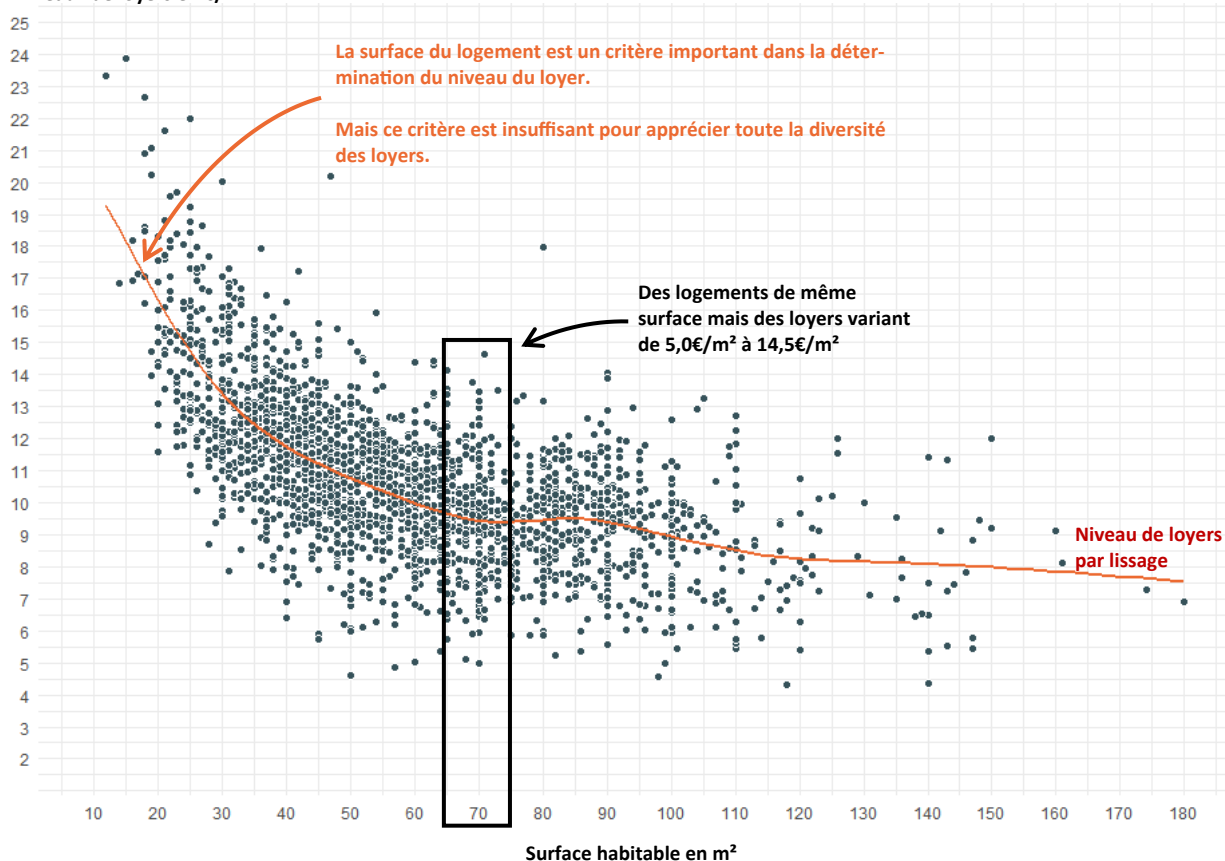
La méthode des prix hédoniques est l'un des outils les plus utilisés pour calculer ces prix implicites. Par conséquent, elle permet de déterminer les caractéristiques les plus valorisées par les agents économiques, lesquelles contribuent fortement à la formation de la valeur du bien.

RÉPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

⇒ PROJECTION DES 2 679 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2018

Source : OLL Sète agglomération méditerranée, 2018 / Traitement ADIL34

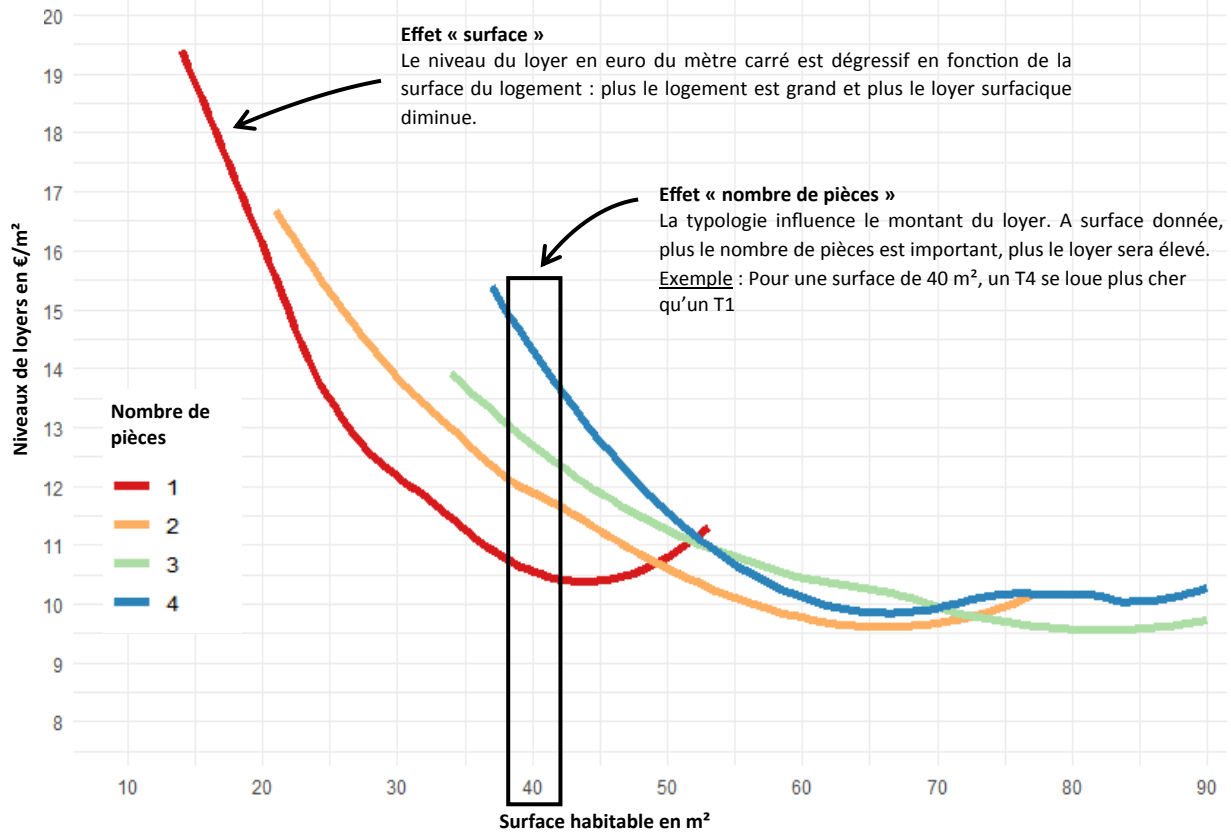
Niveaux de loyers en €/m²



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

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2018

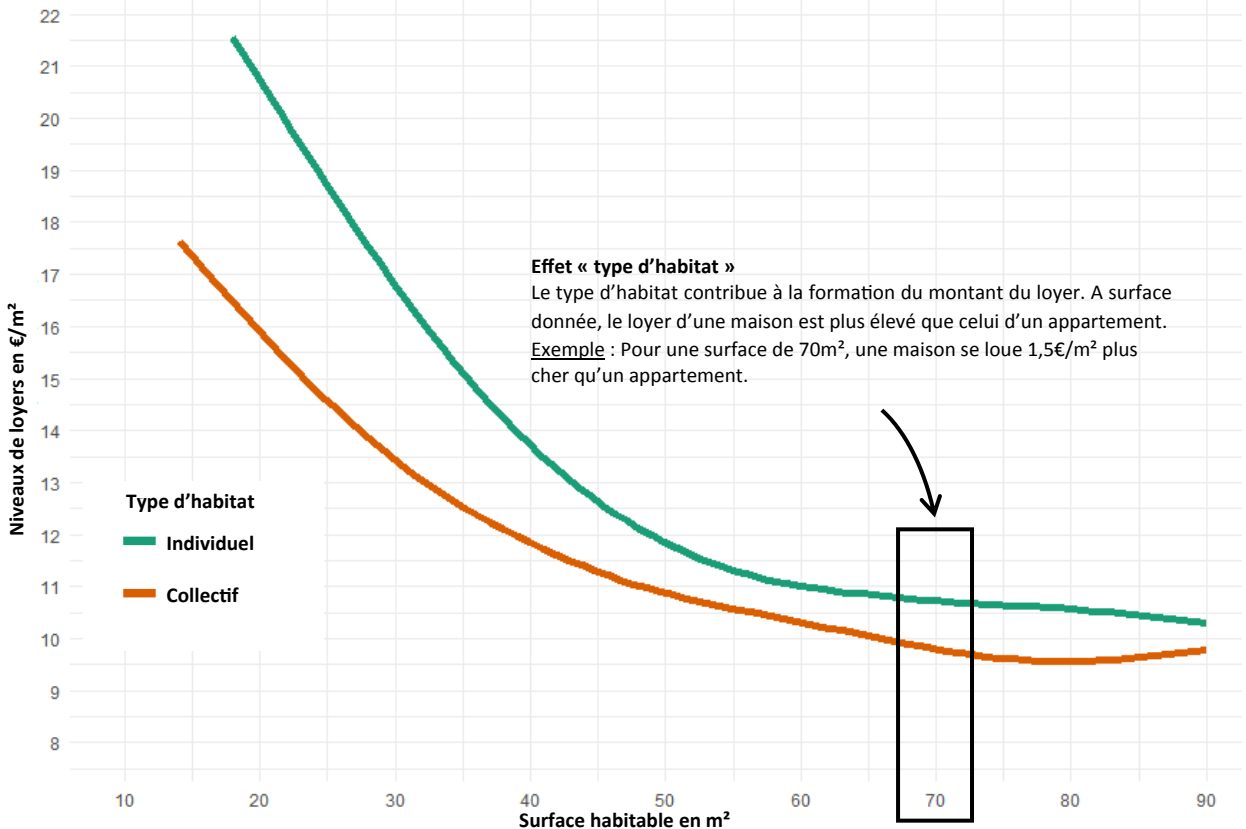
Source : OLL Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / Traitement ADIL34



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

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2018

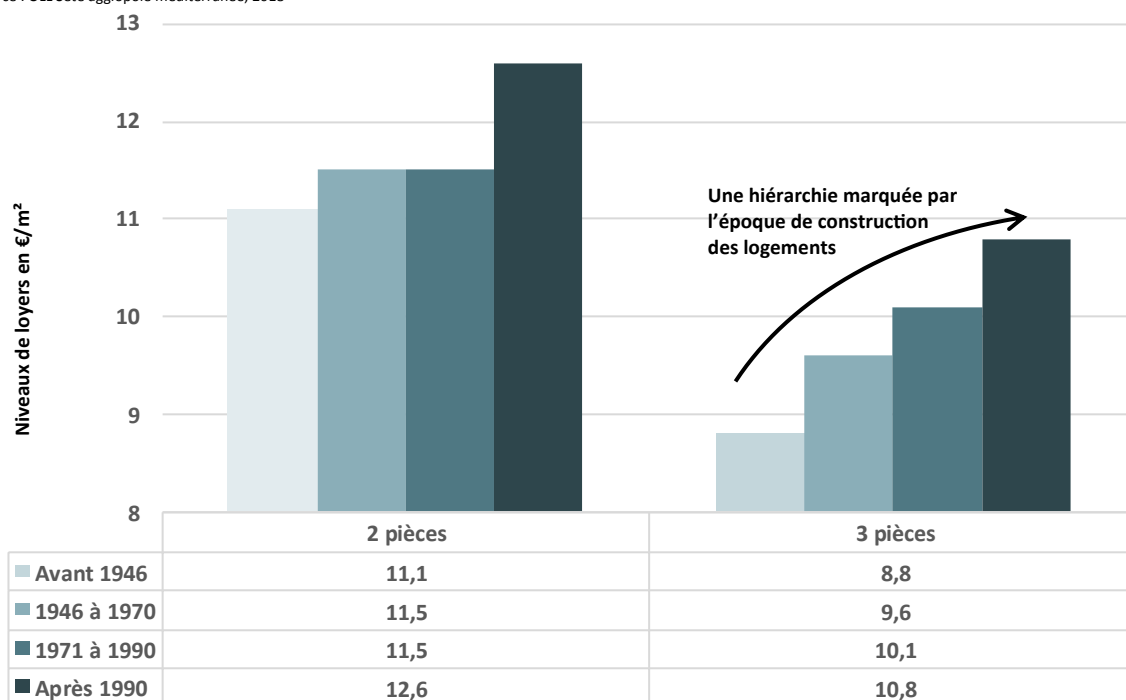
Source : OLL Sète agglomération méditerranéenne, 2018 / Traitement ADIL34



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

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE- 2018

Source : OLL Sète agglomération méditerranéenne, 2018



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

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE - 2018

Source : OLL Sète agglomération méditerranéenne, 2018

Type d'habitat	Nombre de pièces	Loyers des nouveaux entrants = loyers de marché	Loyers des baux en cours
		Médian	Médian
Appartements	T1	15,0 €	13,0 €
	T2	10,9 €	11,5 €
	T3	9,9 €	9,5 €
	T4 et +	9,9 €	8,4 €
	Ensemble	10,4 €	10,1 €
Maison		10,4 €	10,0 €
Ensemble		10,4 €	10,1 €

Effet « ancienneté du bail »

Le loyer des nouveaux entrants est généralement plus élevé que celui des locataires stables (voir définition ci-dessous).

Cependant, les écarts entre les nouveaux et anciens emménagés tendent à disparaître. Si les loyers de marché sont légèrement supérieurs aux loyers des locataires stables, c'est principalement en raison de l'impact des logements neufs dont les loyers sont plus élevés que ceux des autres logements.

DÉFINITIONS

LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé en 2017. Il comprend les logements qui ont été reloués en 2017 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2017 (1^{ère} location).

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

Loyers hors charges des locataires ayant emménagé avant 2017.

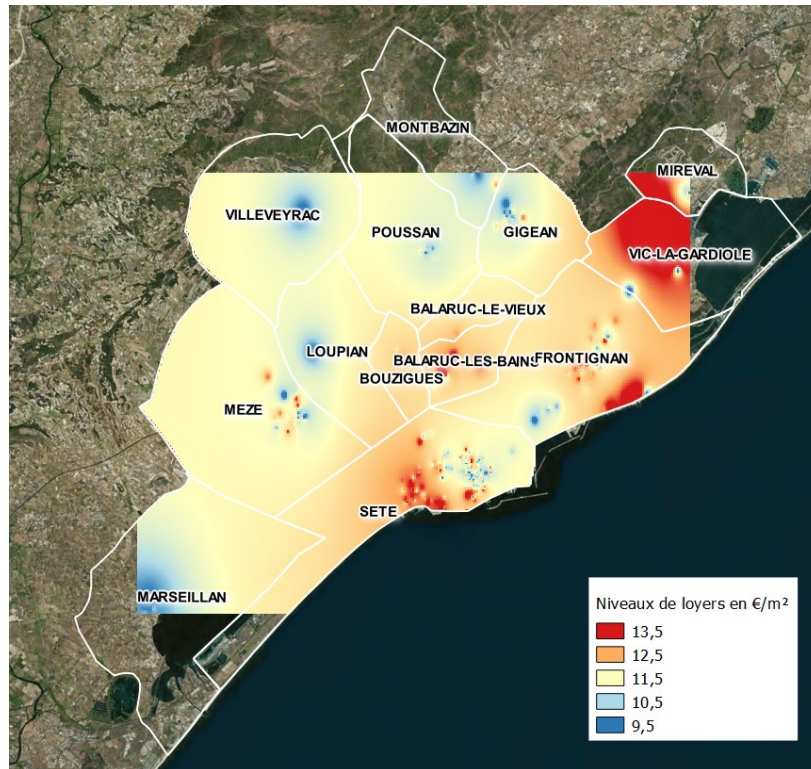
5 - EFFET « LOCALISATION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

CARTOGRAPHIE DES NIVEAUX DE LOYERS - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

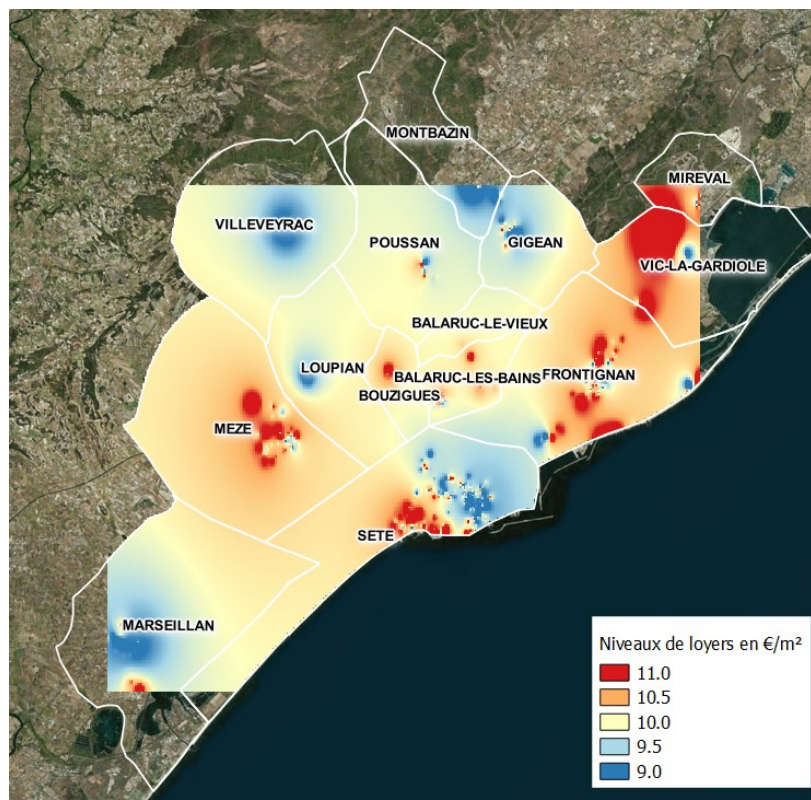
Méthode : Interpolation pondération par distance inverse

Source : OLL Sète agglomération méditerranée, 2018 / Méthodologie ADIL34

LOGEMENTS DE 2 PIÈCES

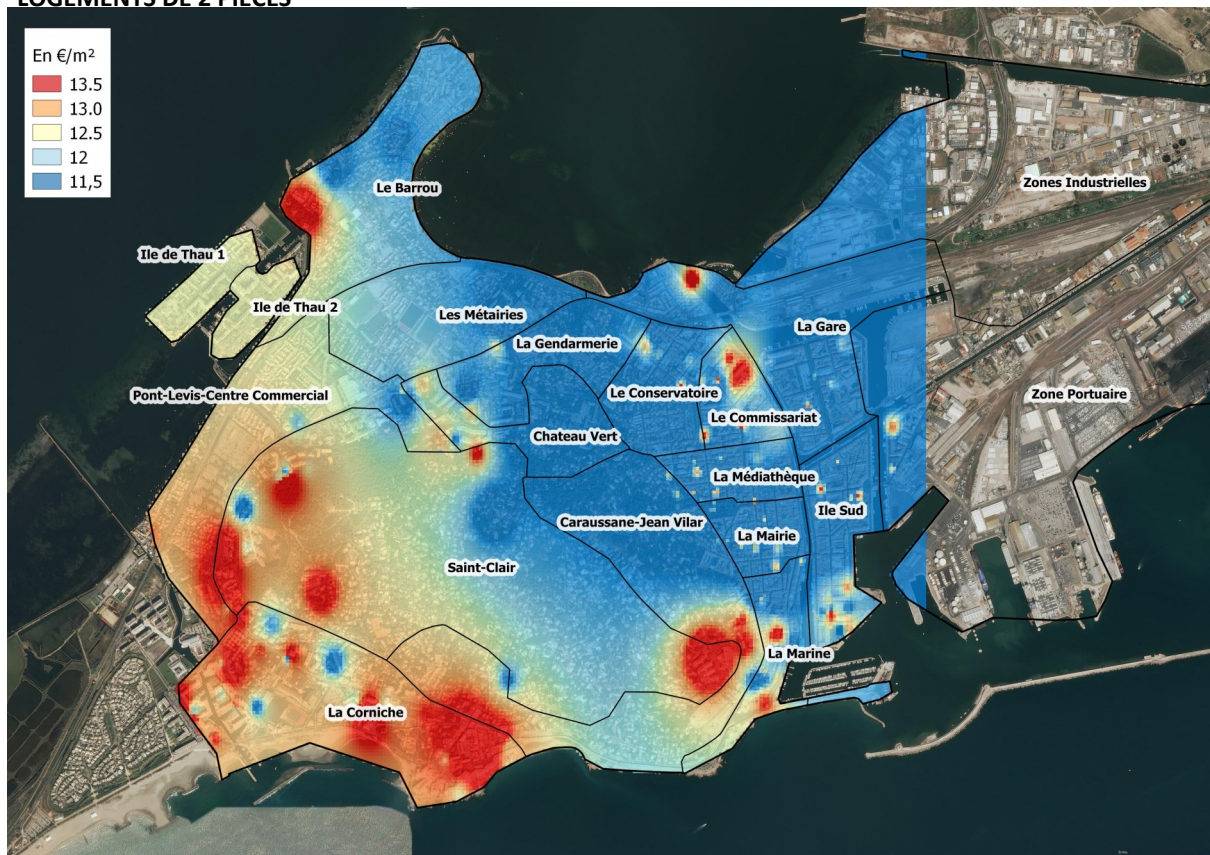


LOGEMENTS DE 3 PIÈCES

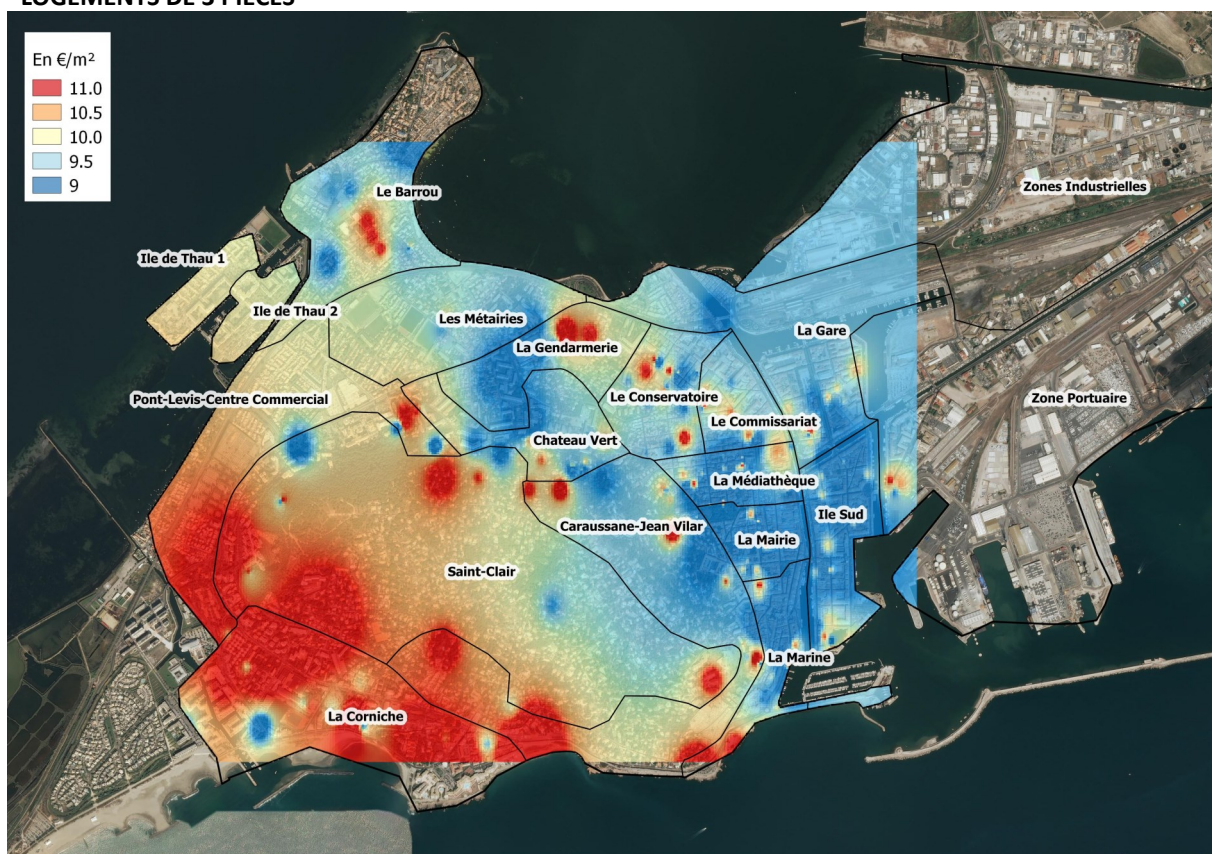


⇒ FOCUS SUR LA VILLE DE SÈTE - 2018

LOGEMENTS DE 2 PIÈCES



LOGEMENTS DE 3 PIÈCES



LA DISPERSION DES LOYERS DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE PAR ZONE D'OBSERVATION ET NOMBRE DE PIÈCES - 2018

Source : OLL Sète agglomération méditerranée, 2018 / Traitement ADIL34

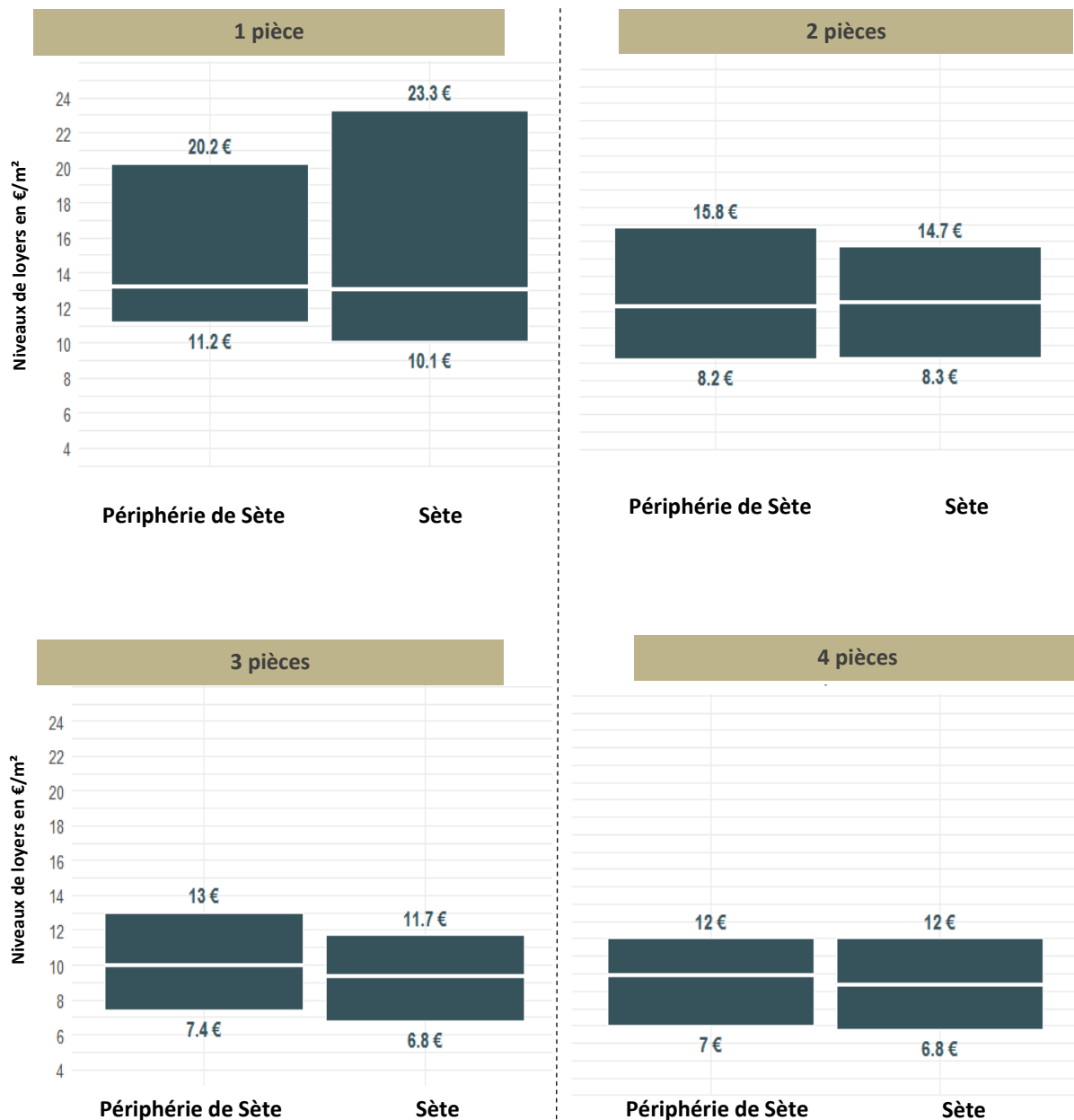
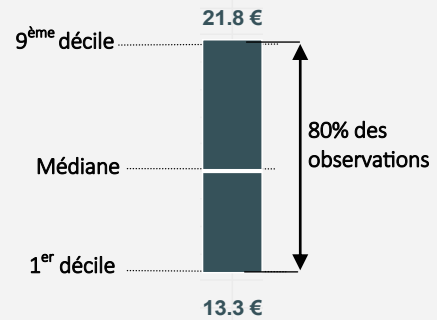
Lecture des graphiques

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

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

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

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



MÉTHODE ET ACCÈS AUX RÉSULTATS

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

MÉTHODE

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé, à l'exception des logements des HLM, des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion. La collecte s'effectue **auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens** ou tout autre fournisseur de données **ainsi qu'auprès des particuliers, bailleurs ou locataires**, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments du parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc ...).

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

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

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 2 679 logements locatifs privés, dont 305 en gestion directe et 2 374 en gestion déléguée à un professionnel.

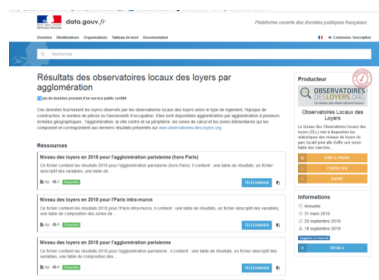
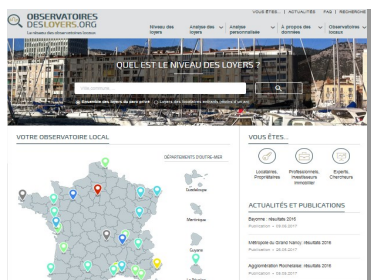
Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats, doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart, à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée. **Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.**

ACCÈS AUX RÉSULTATS

Consulter les résultats des OLL sur le site national
<https://www.observatoires-des-loyers.org>

Consulter les résultats de l'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 sur
<https://www.data.gouv.fr/>



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS **SÈTE AGGLOPÔLE MEDITERRANÉE**

ÉTUDE RÉALISÉE PAR L'ADIL DE L'HÉRAULT
AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DU MINISTÈRE DE LA COHÉSION DU TERRITOIRE
ET DE SÈTE AGGLOPÔLE MEDITERRANÉE

DATE DE PUBLICATION :
DÉCEMBRE 2019

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

ETUDE ET RÉDACTION :
FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE, ADIL34
NOÉMIE BÉRUBÉ - CHARGÉE D'ÉTUDES, ADIL34
BADARA DIOP - ENQUÊTEUR TERRAIN, ADIL34
SYLVAIN LAMY - ENQUÊTEUR TERRAIN, ADIL34

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