

Résultats 2016

Cahier n°10 - Septembre 2017

LES LOYERS DU PARC PRIVE EN 2016

Territoire de SETE

Etude réalisée par l'ADIL de l'Hérault
avec le soutien financier du Ministère de la Cohésion du
Territoire et de Thau Agglomération



L'observatoire local des loyers de Sète fait partie, depuis 2014, du réseau national des observatoires des loyers. Ce réseau, animé par l'ANIL sous l'égide du Ministère du logement regroupe aujourd'hui 29 observatoires. Ils couvrent ensemble plus de 50% du parc locatif privé français.

L'objectif de ces observatoires est d'apporter aux particuliers, aux professionnels, mais également aux collectivités locales, une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français.

La spécificité de la démarche repose à la fois sur un partenariat Etat / Collectivités Locales qui pilotent ces observatoires sur chacun des territoires concernés, mais aussi sur une méthodologie commune et accessible en ligne, validée par un comité scientifique indépendant, garante de la fiabilité des résultats et permettant une comparaison objective entre les agglomérations observées.

Le territoire de Sète, avec un loyer médian de 9,8 € / m², se situe aujourd'hui dans la moyenne des agglomérations de taille comparable mais se caractérise aussi par un revenu par unité de consommation des locataires sensiblement inférieur à la plupart de ces territoires. A noter des loyers légèrement supérieurs dans les autres communes de l'agglomération, à ceux de la ville centre.

On retiendra aussi la tendance à la stabilisation voire une légère baisse des loyers liée pour une large part à l'accroissement rapide du parc locatif privé observé non seulement à Sète (1,5%/an) mais plus encore dans les autres communes du territoire (3%/an), supérieur à celui de l'ensemble des résidences principales. Cette évolution résulte du dynamisme de la promotion immobilière répondant à la demande des investisseurs attirés par les dispositifs de défiscalisation.

Elle contribue à un fort développement de l'offre de petits logements, en particulier sur la ville de Sète.

La hiérarchie des loyers s'établit nettement en fonction de l'époque de construction. Les logements neufs ou très récents, sont les plus chers. Ils sont situés notamment dans les nouveaux quartiers et visent à répondre aux besoins des nouveaux arrivants sur le territoire.

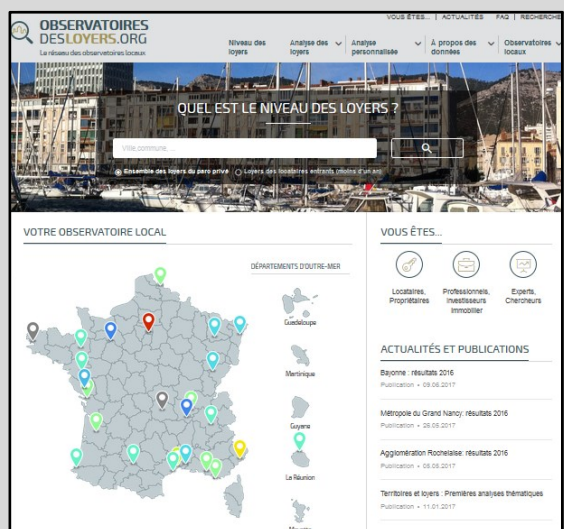
A l'opposé les logements anciens des centres villes ont les loyers les moins chers, suivis par ceux édifiés entre 1950 et 1970,. Ce parc locatif privé ancien accueille plutôt les locataires à revenus modestes, voire très modestes et joue en ce sens un rôle de parc intermédiaire, voire social de fait. Il nécessite parfois des travaux de mise aux normes, voire de requalification dans certains secteurs.

On observe enfin que les loyers de marché tirés par les locations de logements neufs, sont supérieurs pour les petits logements aux loyers des locataires stables. A l'inverse pour les logements de 3 pièces et plus, les loyers des emménagés récents sont équivalents, voire inférieurs à ceux des locataires stables, ce qui confirme la tendance globale à la stabilité des loyers du parc locatif privé sur le territoire de Sète.

Sommaire

- 1 | Méthodologie / *Partenariat et transparence*
p.4
- 2 | Périmètre et zonages / *Des échelles d'observation spécifiques*
p.6
- 3 | Le parc locatif privé / *Augmente fortement en périphérie de Sète*
P.8
- 4 | Les niveaux de loyers en France au 1er janvier 2016
/ *Sète, dans la moyenne des agglomérations de taille comparable*
p.13
- 5 | La dispersion des loyers / *Reflet de la diversité de l'offre locative*
P.15
- 6 | L'influence des caractéristiques / *5 paramètres expliquent 80% du loyer*
P.19
- 7 | L'actualité / *L'actualité juridique et les dernières parutions*
P.27
- 8 | Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers dans le territoire de Sète
P.29

Le site national des observatoires des loyers



www.observatoires-des-loyers.org

L'ensemble des résultats des observatoires locaux des loyers est accessible à tous, particuliers et professionnels. De la recherche simple à l'analyse avancée, le site du réseau des observatoires locaux des loyers propose différents outils : éclairage sur le niveau des loyers d'un marché local, tableaux et graphiques personnalisés, informations pratiques sur la location ...

Les résultats et études qui traitent spécifiquement des territoires du département de l'Hérault peuvent également être consultés via le site internet de l'ADIL34 :

www.adil34.org

MÉTHODOLOGIE

Partenariat et transparence



Les Observatoires Locaux des Loyers (OLL) s'engagent à suivre l'ensemble des prescriptions méthodologiques établies par un comité scientifique national, installé auprès du Ministère du logement, garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement.

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

Sous l'impulsion et à la demande des services de l'Etat et de la collectivité territoriale Sète Agglopolie Méditerranée, pour la création d'un OLL, l'ADIL de l'Hérault a été chargée depuis 2014 de la création puis de la mise en œuvre de l'observatoire local des loyers 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 et réunit au sein de son comité de pilotage, outre les représentants de l'Etat et de la Métropole de Montpellier qui en assurent conjointement la présidence, les représentants des propriétaires bailleurs et des locataires, ainsi que les Fédérations des professionnels de l'immobilier et de la promotion immobilière.

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.

Les prescriptions méthodologiques détaillées sont accessibles en ligne au public comme aux professionnels sur le site internet du Ministère du logement.

[Consulter les prescriptions méthodologiques du comité scientifique](#)

Outil issu d'un partenariat local constitué de représentants des propriétaires bailleurs et des locataires, Fédération des professionnels de l'immobilier et de la promotion immobilière, collectivités territoriales et Etat

L'observatoire ne mesure donc pas la dépense logement des locataires même si les provisions pour charges sont collectées lors de l'enquête pour vérifier que le loyer fourni est bien le loyer hors charges.

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

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'ADIL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL).

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

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 2 187 logements locatifs privés, dont 322 en gestion directe et 1 865 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.

2 187

logements collectés

15 %

du parc locatif privé observé

46

administrateurs de biens participants

PÉRIMÈTRE ET ZONAGE

Des échelles d'observation spécifiques

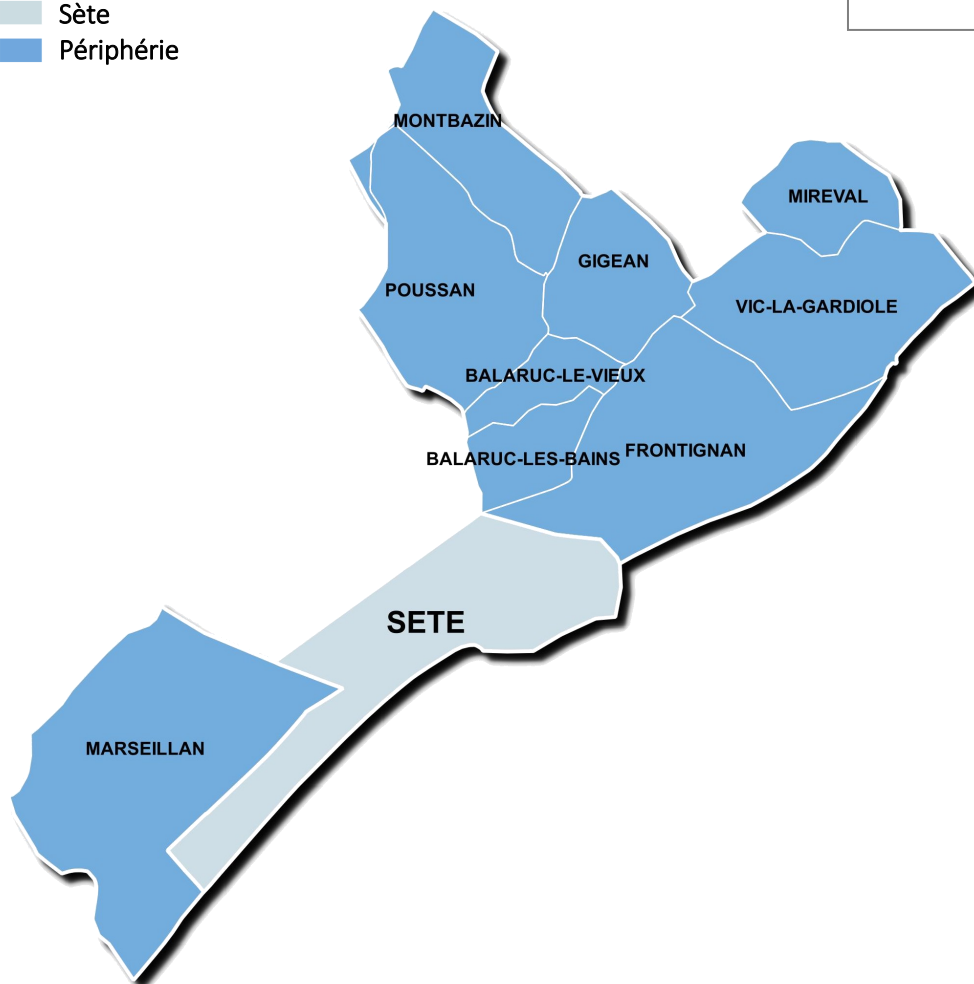


Le territoire d'observation de Sète se compose de 10 communes, découpé en 2 zones d'observation construites pour maximiser la qualité des rendus statistiques.

Périmètre et zones d'observation
du territoire de Sète

■ Sète
■ Périphérie

Territoire de Sète découpé
en 2 zones de prix



Communes appartenant au périmètre
d'observation du territoire de Sète

Balaruc-les-Bains
Balaruc-le-Vieux
Frontignan
Gigan
Marzeillan
Mireval
Montbazin
Poussan
Sète
Vic la Gardiole

Le périmètre d'observation divisé en 2 zones de prix

Le territoire de Sète comprend 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). Ces deux communes 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.

Les prochains résultats de l'Observatoire Local des Loyers couvriront un périmètre plus large.

Il s'étendra aux 14 communes de la nouvelle agglomération Sète Agglopôle Méditerranée.

Afin d'améliorer la qualité des résultats, 2 zones de prix sont retenues :

- o Sète
- o En périphérie

Quelques précisions nécessaires concernant les zones de prix

Selon l'importance du parc locatif, le territoire observé est découpé en plusieurs zones. Ces zones doivent être homogènes en terme

de niveau de loyers, toutes choses égales par ailleurs.

Ce sont donc rarement des zones administratives préexistantes, (périmètre ou zones de P.L.H., zones d'habitat social...). Elles sont conçues spécialement pour l'observation des loyers privés. Une même zone peut être constituée de secteurs non contigus.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Augmente fortement en périphérie de Sète



La dynamique est particulièrement importante sur le nord du territoire. Proches de Montpellier et à proximité des accès routiers, ces communes bénéficient d'un emplacement attractif pour l'implantation de nouveaux ménages et plus spécifiquement pour le développement de son parc locatif privé.

Le parc locatif privé progresse de 2,1%/an

Le parc locatif privé du territoire Sète connaît une progression rapide de son parc locatif (+2,1%/an), et notamment dans la périphérie de Sète où l'évolution avoisine les 3%/an. Cette évolution correspond à 278 logements supplémentaires par an.

Cet accroissement a été plus important que celui de l'ensemble des résidence principale (+1,7%/an).

5 communes ont une croissance supérieure à 3%/an : Balaruc Le Vieux , Balaruc Les Bains, Gigan, Mireval, Poussan.

Dans la ville de Sète, 6 secteurs (iris) ont progressé très fortement : Le Lido, Saint Clair, Château vert, Le Barrou, La Marine, La Mairie. A l'inverse, 6 quartiers situés à l'Est de la ville ont vu leur parc locatif diminuer,

Evolution annuelle du parc locatif privé entre 2007 et 2013

Territoire de Sète	Parc locatif privé en 2013						Développement du parc locatif privé
	Nombre	% rési. principales	% d'appartement	par époque de construction			Evolution/an entre 2007 et 2013
				Avant 1946	Entre 1946 à 1990	Après 1990	
Sète	8 098	39%	93%	31%	44%	25%	+1,5%
Périphérie	6 196	27%	58%	22%	33%	45%	+2,9%
Totalité du territoire	14 294	32%	78%	27%	39%	34%	+2,1%

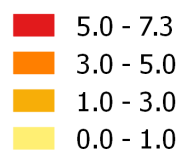
Source : INSEE, RGP 2007 - 2013

Evolution annuelle du parc locatif privé entre 2007 et 2013

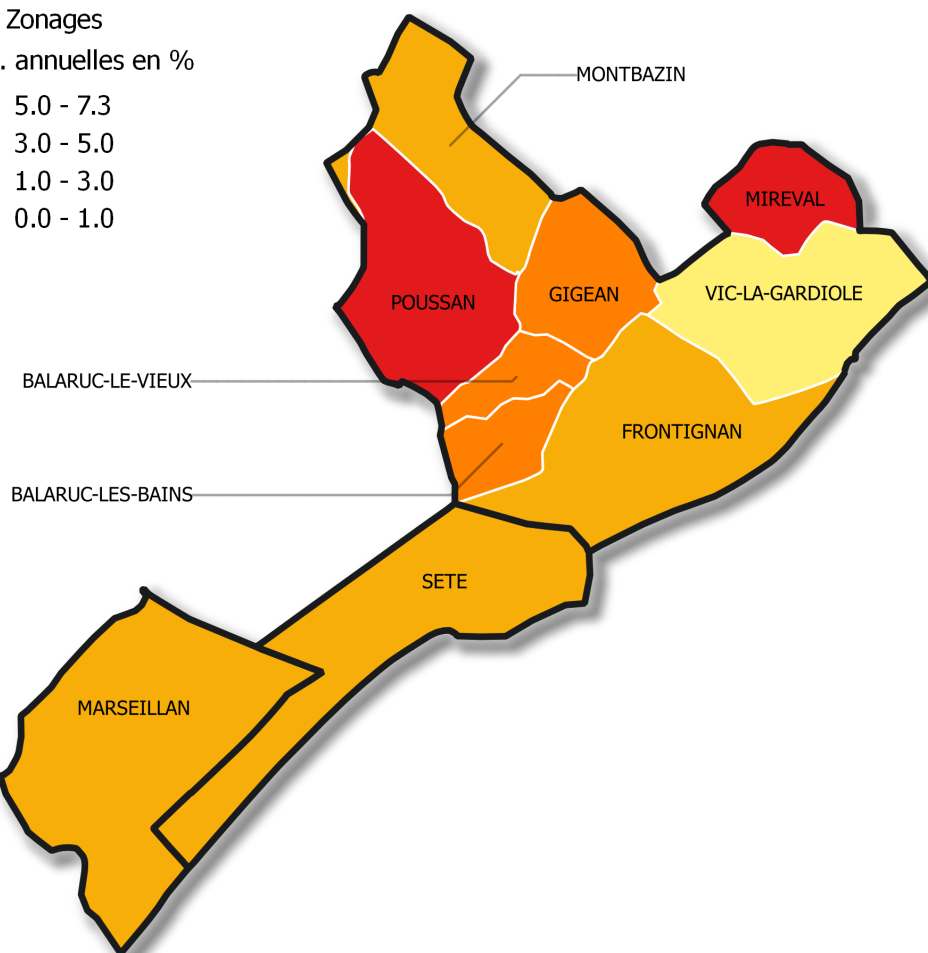
Par commune

 Zonages

Evol. annuelles en %

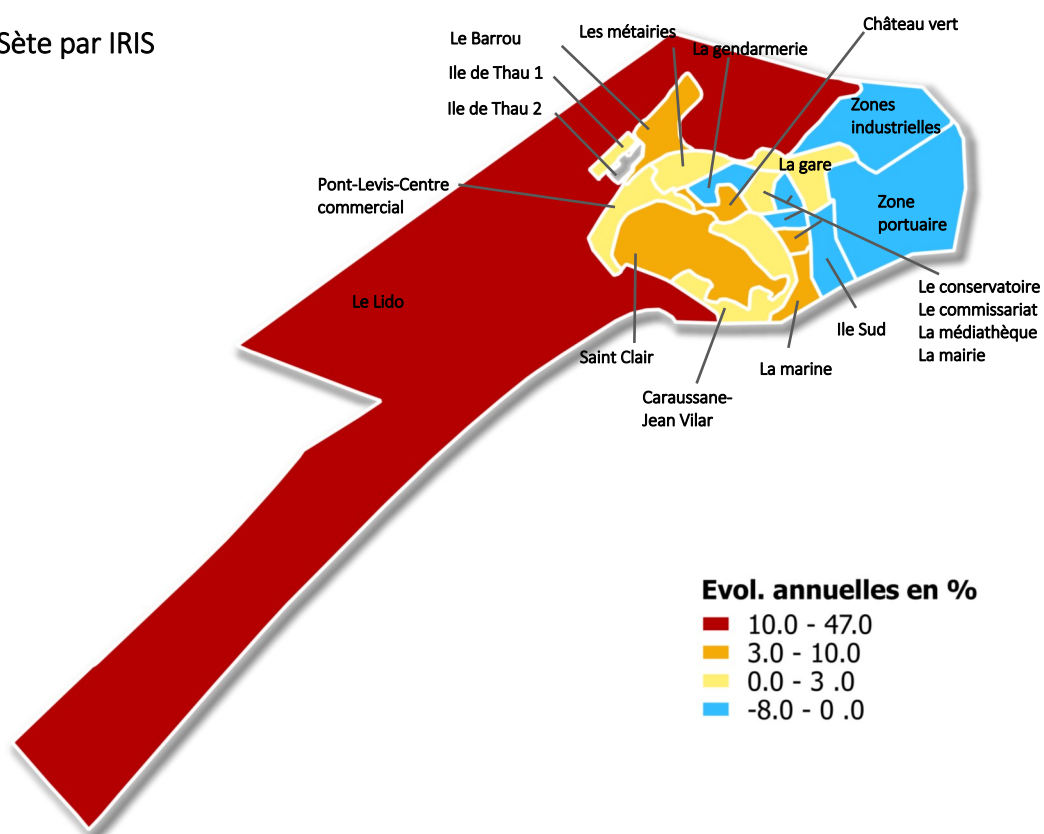


+278
logements locatifs
supplémentaires annuellement



Sète par IRIS

6
Iris ont progressé à un
rythme supérieur à 3 %
(20 iris à Sète)



Source : INSEE, RGP 2007 - 2013

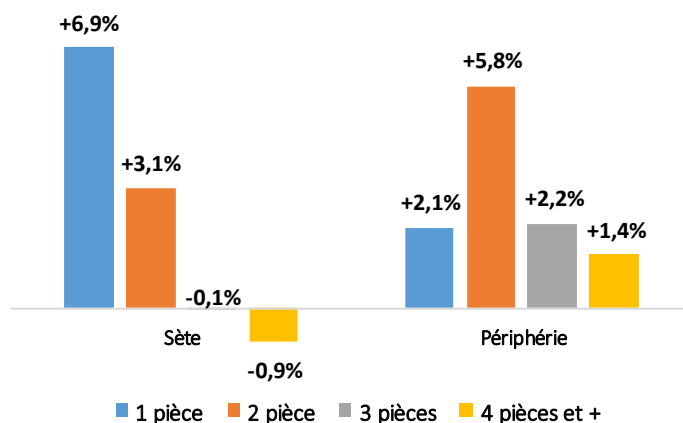
Un forte progression des 1 et 2 pièces

Le développement du parc locatif privé Sétois a été important sur les petits logements, nul pour les 3 pièces et en diminution pour les grands logements. Les 1 et 2 pièces représentent aujourd'hui près de 50% des logements locatifs. A l'inverse, le nombre de grands logements (3 pièces et +) a diminué de 93 logements entre 2007 et 2013.

En périphérie, les 2 pièces ont progressé de 5,8%/an et représente moins d'1/3 du parc.

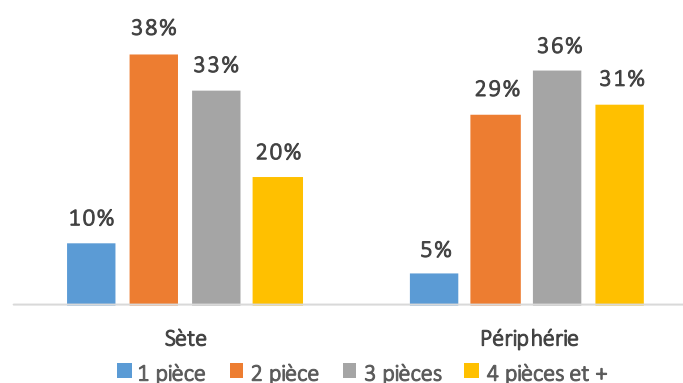
La promotion immobilière joue un rôle essentiel dans l'accroissement du parc locatif privé. Sur la période de 2007 à 2013, 346 logements neufs/an destinés à la location ont été vendus à des investisseurs, chiffre à comparer aux 310 logements locatifs privés produits par an sur la période.

Evolution annuelle du parc locatif privé entre 2007 et 2013 par nombre de pièces



Source : INSEE, RGP 2007 - 2013

Répartition du parc locatif privé par nombre de pièces en 2013

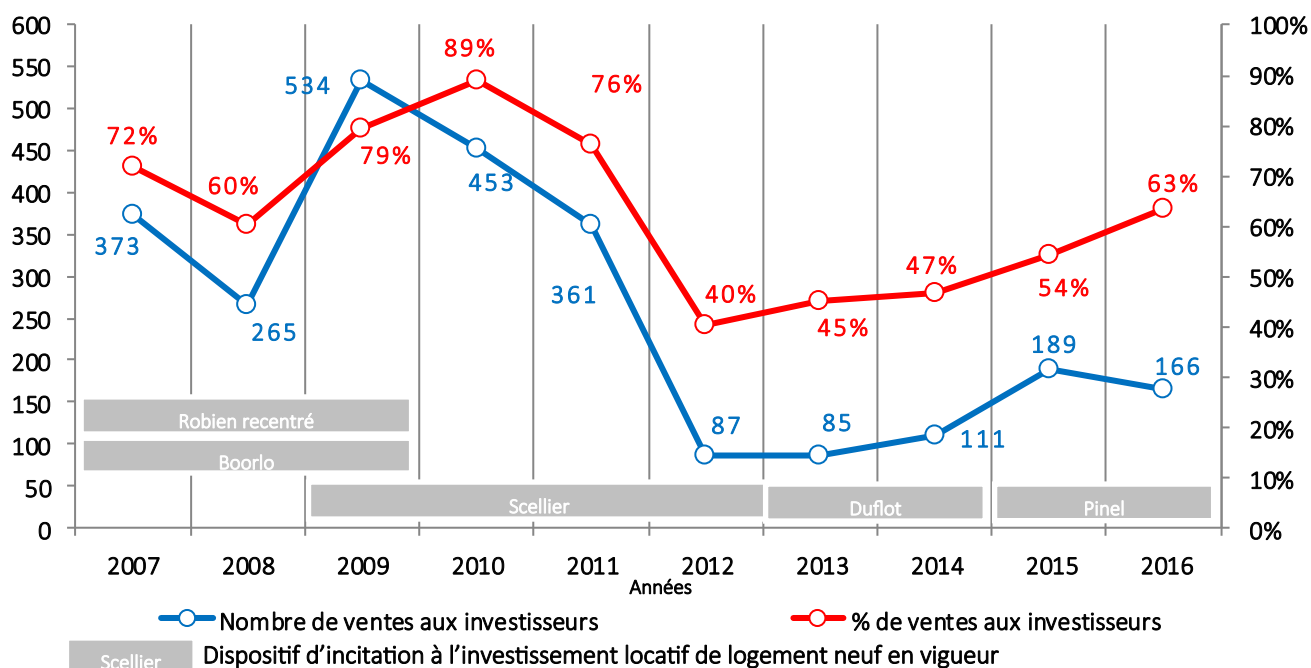


Source : INSEE, RGP 2013

La vente de logements neufs dans Sète Agglopôle Méditerranée en fonction de la destination du bien

Volume de ventes

Part des ventes aux investisseurs



Source : Adéquation, 2007 à 2016

29% de logement locatif privé

L'augmentation rapide du parc locatif, bien supérieure à celle des ménages propriétaires ou du parc social, a eu pour effet d'augmenter son poids parmi les résidences principales passant de 28,6% en 2007 à 29,3% en 2013. En France, sur la même période, le poids du parc locatif privé a baissé de 29% à 25%.

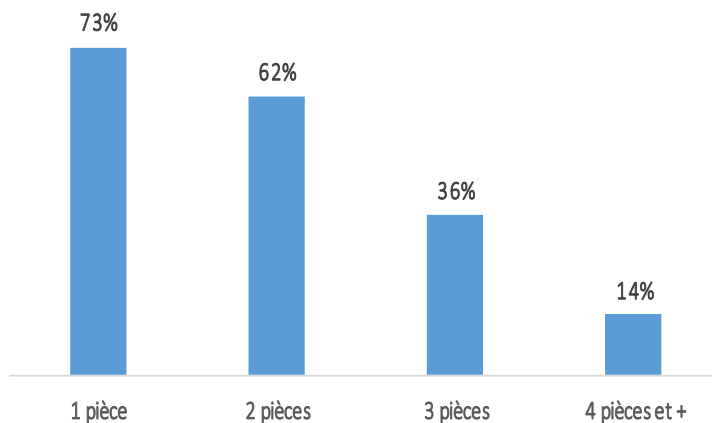
Peu de jeunes et des ménages aux revenus modestes

Sur le territoire de Sète, la population locataire compte peu de jeunes et une forte proportion de personnes âgées de 55 ans et + (35%).

Les ménages inactifs sont très représentés (retraités, chômeurs, autres inactifs - hors étudiants). 48 % des ménages locataires sont dans cette catégorie.

Pour l'Hérault (hors Montpellier), le poids des ménages âgés d'au moins 55 ans est de 29 % et de 37% pour les inactifs.

Part du parc locatif privé parmi les résidences principales par nombre de pièces en 2013



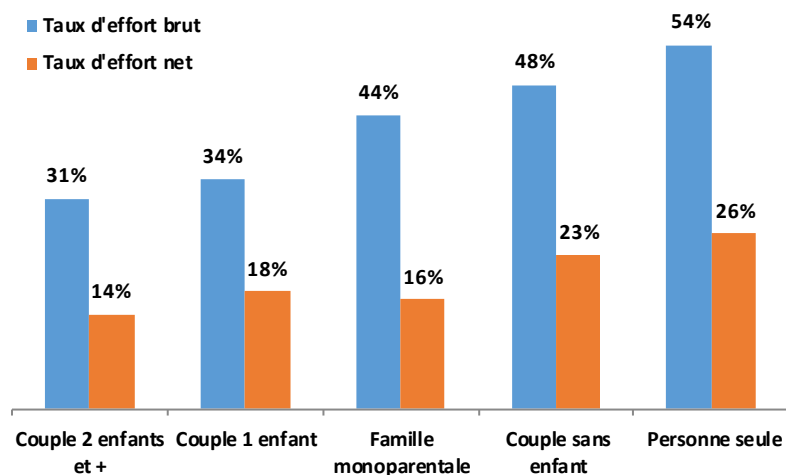
Source : INSEE, RGP 2013

Des ménages aux revenus modestes solvabilisés par les aides au logement

Les ménages locataires (parc privé et parc social) de ce territoire ont des faibles ressources financières. Sur Sète Agglopôle Méditerranée, le revenu disponible médian est de 14 535€/an par unité de consommation (= niveaux de vie =équivalent au revenu d'une personne). Malgré des montants de loyers moins élevés qu'à Montpellier, ceux-ci restent toutefois très élevés au regard des ressources des ménages locataires.

Sans les aides au logement versés par la CAF, le taux d'effort moyen des ménages Sétois atteindrait 47% de leurs revenus (taux d'effort brut). L'aide au logement permet de solvabiliser ces ménages en diminuant la charge loyer de moitié (soit 21% de taux d'effort net) en particulier pour les petits ménages.

Taux d'effort brut et net des allocataires CAF logeant dans le parc locatif privé à Sète



Source : CAF de l'Hérault, 2016

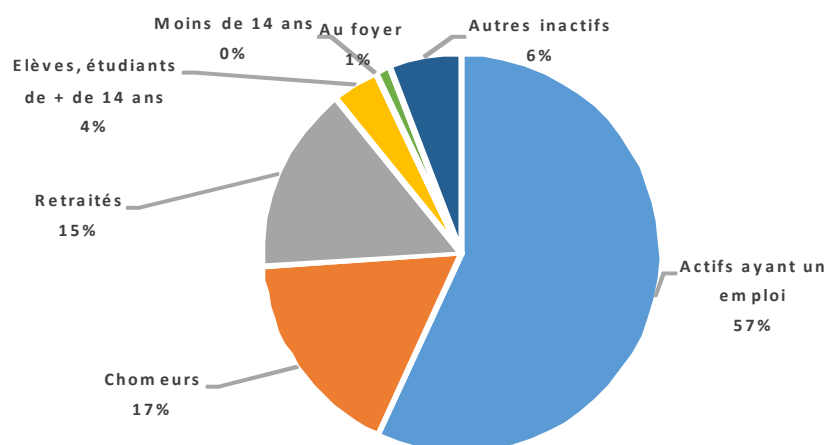
L'aide au logement bénéficie à un grand nombre de locataires du privé. Nous estimons qu'un ménage sur deux perçoit une aide au logement sur Sète Agglopôle Méditerranée, soit près de 8000 personnes.



8 066

Personnes bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc locatif privé

Ventilation par statut d'activité des emménagés récents* dans le parc locatif privé dans Sète Agglopôle Méditerranée



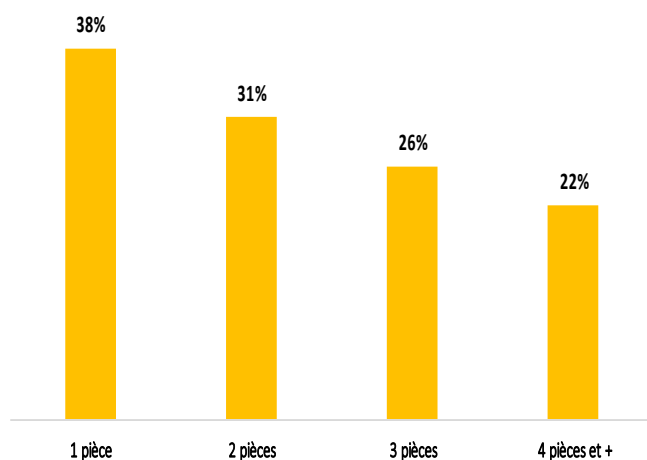
*depuis moins de 2 ans
Source : INSEE, RGP 2013

Un ménage locataire sur quatre ont emménagé récemment

Sur le territoire de Sète, 28% des locataires du parc privé ont emménagé récemment.

Notons la forte proportion de personnes inactives. En prenant en compte toutes les catégories (retraités, chômeurs, autres inactifs - hors étudiants), le taux atteint 39% contre 23% en France.

Ventilation par nombre de pièces des emménagés récents* dans le parc locatif privé dans Sète Agglopôle Méditerranée



*depuis moins de 2 ans
Source : INSEE, RGP 2013

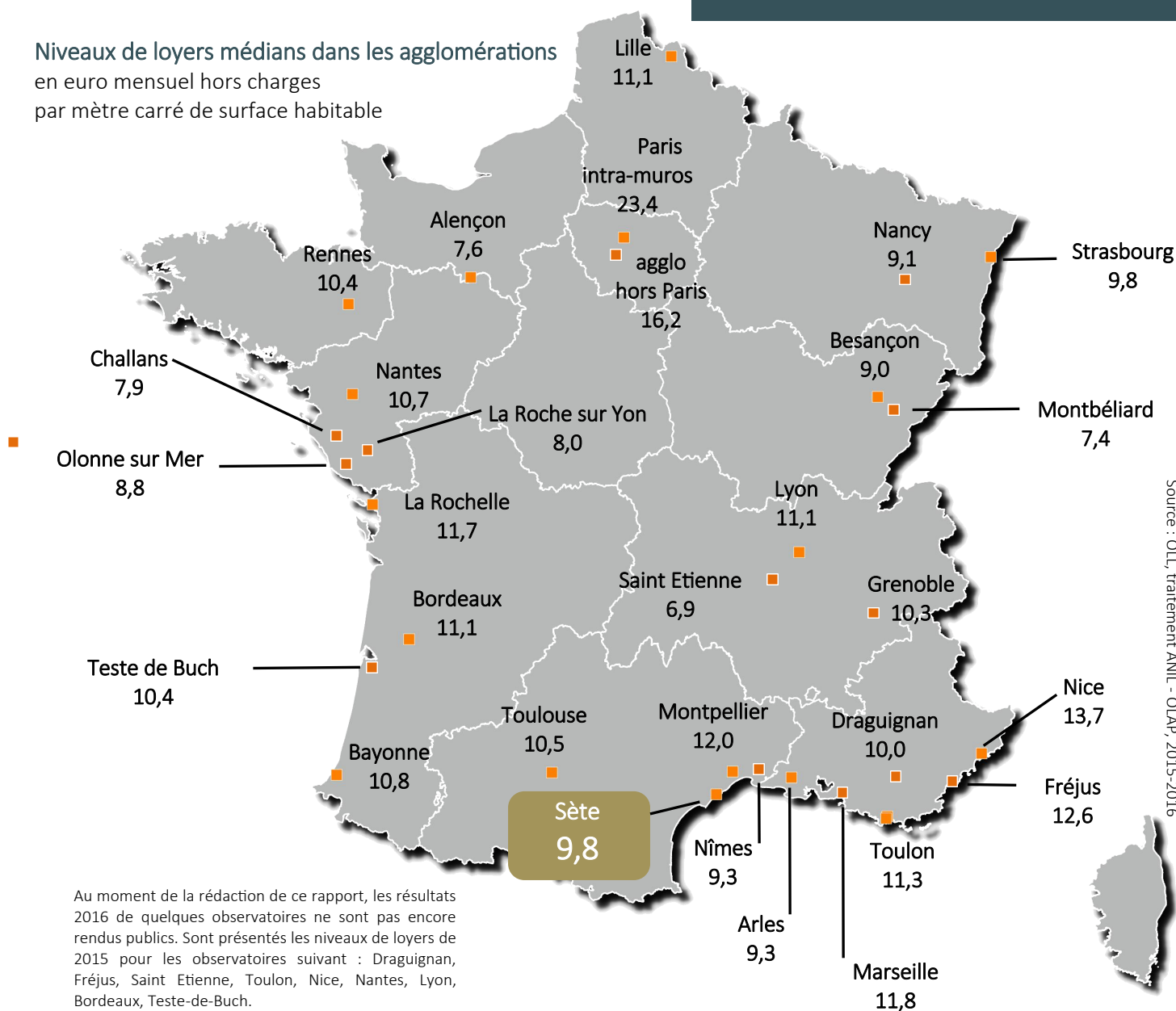
LES NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE

Sète, dans la moyenne
des agglomérations de taille comparable

29 Observatoires Locaux des Loyers analysent le marché locatif privé et couvrent 50 % du parc locatif Français.

En comparaison avec les résultats nationaux, les niveaux de loyers dans le territoire de Sète sont dans la moyenne des agglomérations de taille comparable mais relativement élevés au regard des revenus des locataires

Niveaux de loyers médians dans les agglomérations
en euro mensuel hors charges
par mètre carré de surface habitable

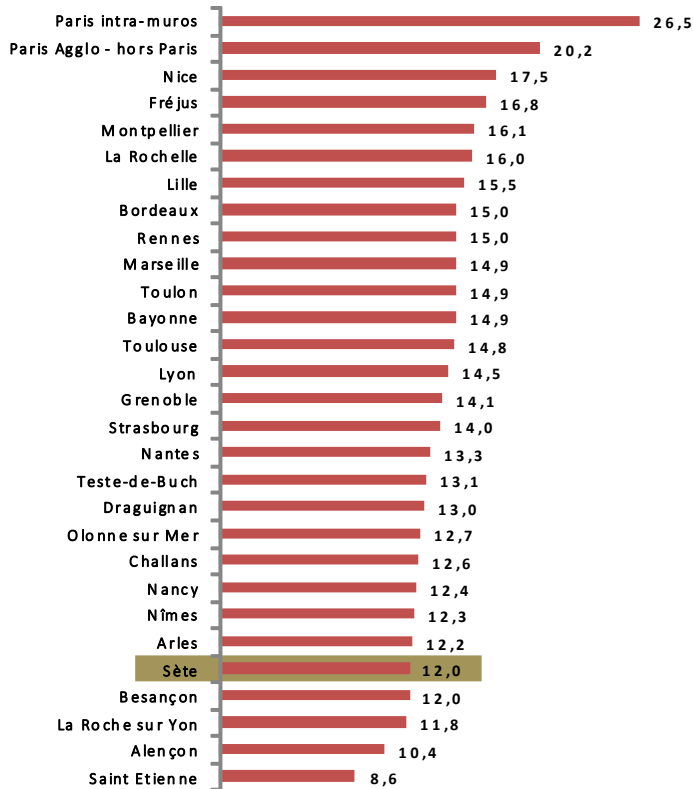


Au moment de la rédaction de ce rapport, les résultats 2016 de quelques observatoires ne sont pas encore rendus publics. Sont présentés les niveaux de loyers de 2015 pour les observatoires suivant : Draguignan, Fréjus, Saint Etienne, Toulon, Nice, Nantes, Lyon, Bordeaux, Teste-de-Buch.

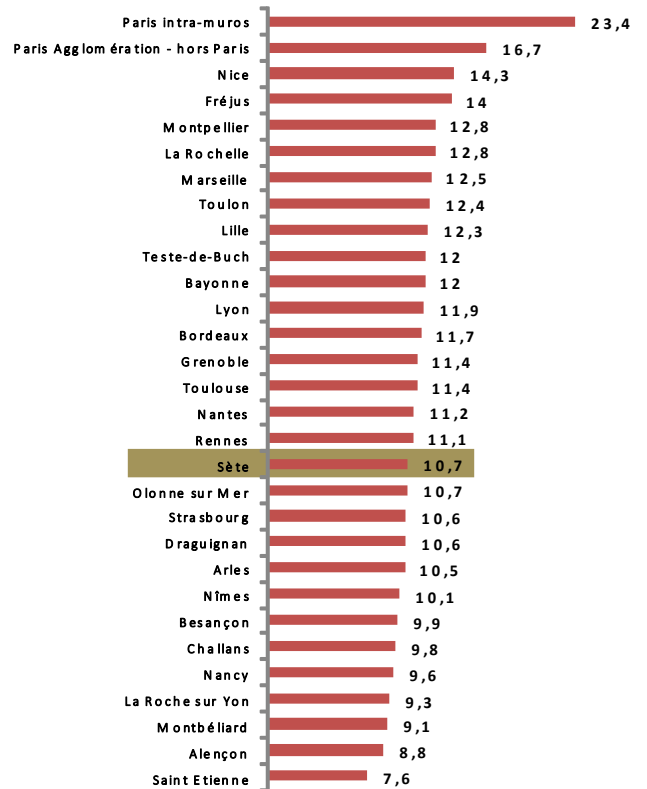
Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2015-2016

Le territoire de Sète comparé aux autres territoires

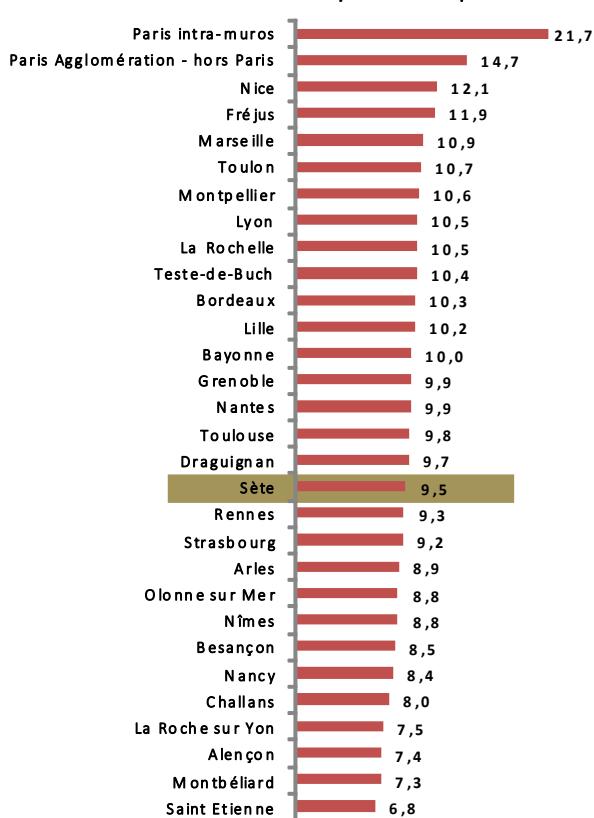
Les niveaux de loyers des 1 pièce



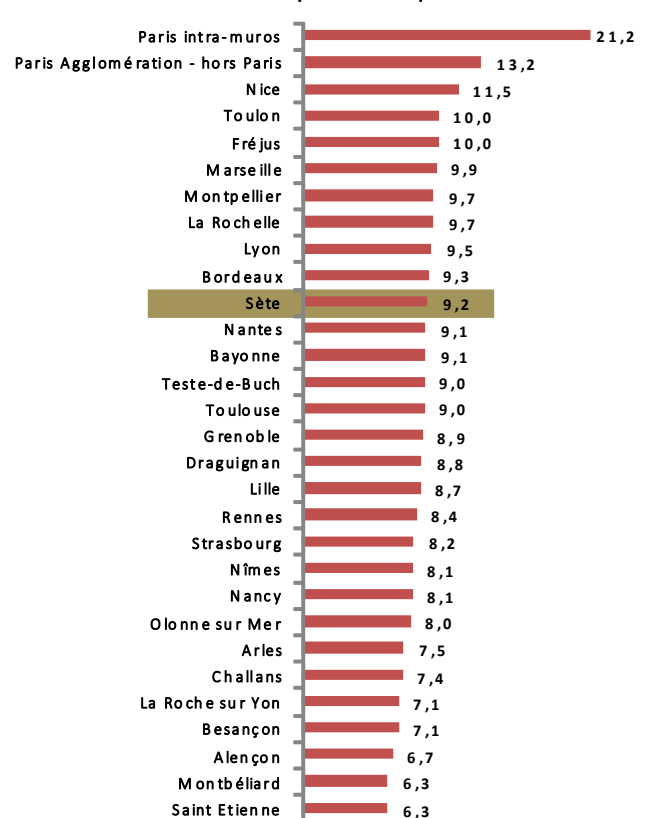
Les niveaux de loyers des 2 pièces



Les niveaux de loyers des 3 pièces



Les niveaux de loyers des 4 pièces et +



Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2015-2016

Au moment de la rédaction de ce rapport, [les résultats détaillés 2016](#) de quelques observatoires ne sont pas encore rendus publics. Sont présentés les niveaux de loyers de 2015 pour les observatoires suivant : Arles, Draguignan, Fréjus, Bayonne, Saint Etienne, Toulon, Nice, Nantes, Marseille, Lyon, Bordeaux, Teste-de-Buch,

LA DISPERSION DES LOYERS

Reflet de la diversité de l'offre locative



La diversité des niveaux de loyers observés sur un même territoire traduit l'hétérogénéité du parc. Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur centrale. Cette variété des loyers peut s'apprécier par des indicateurs de dispersion tels que les quantiles.

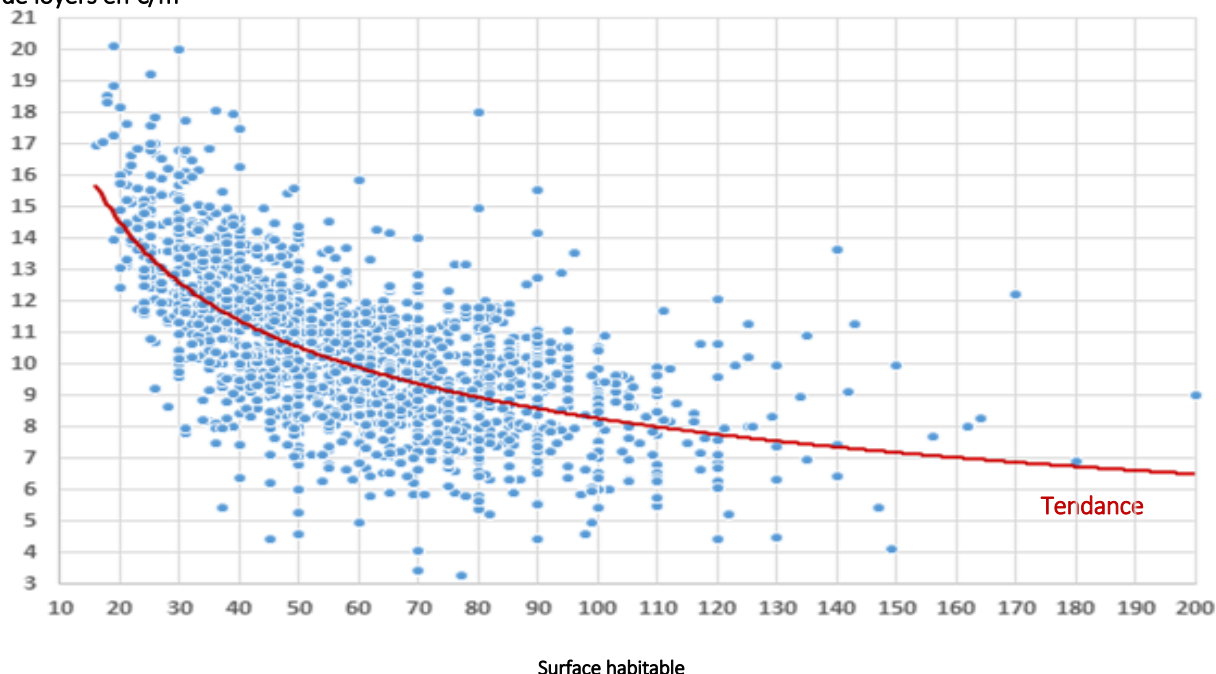
Le graphique ci-dessous illustre la diversité des niveaux de loyers. Du niveau le plus bas au plus élevé, l'écart est de 18€/m². Couplé à la taille du logement, on remarque que la dispersion devient plus faible pour chaque niveau de surface. Pour une surface de 60m², les loyers vont de 5€/m² à 16€/m² soit un écart de 11€/m². Plus on rajoute des critères pertinents, plus la diversité des prix se réduit pour chaque sous-groupe de logement.

Les critères les plus discriminants sont :

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

Projection des 2 187 logements suivis par l'observatoire des loyers sur le territoire de Sète

Niveaux de loyers en €/m²



Source : Observatoire local des loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

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

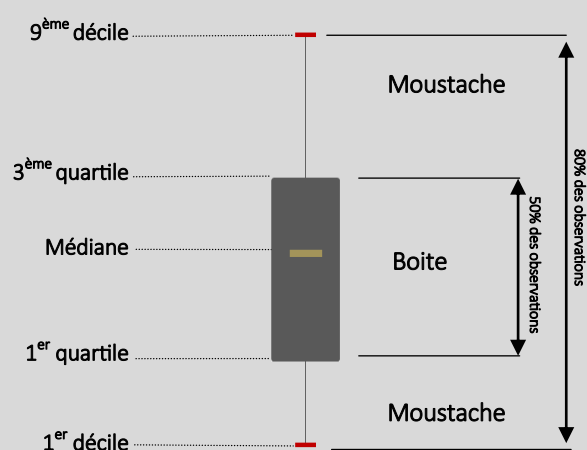
Pour présenter cette diversité des loyers, la représentation traditionnelle est celle de la « boîte à moustaches ».

La boîte représente le degré de concentration des 50% des loyers les plus proches de la médiane. Les moustaches illustrent le degré de dispersion de 80% des loyers.

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

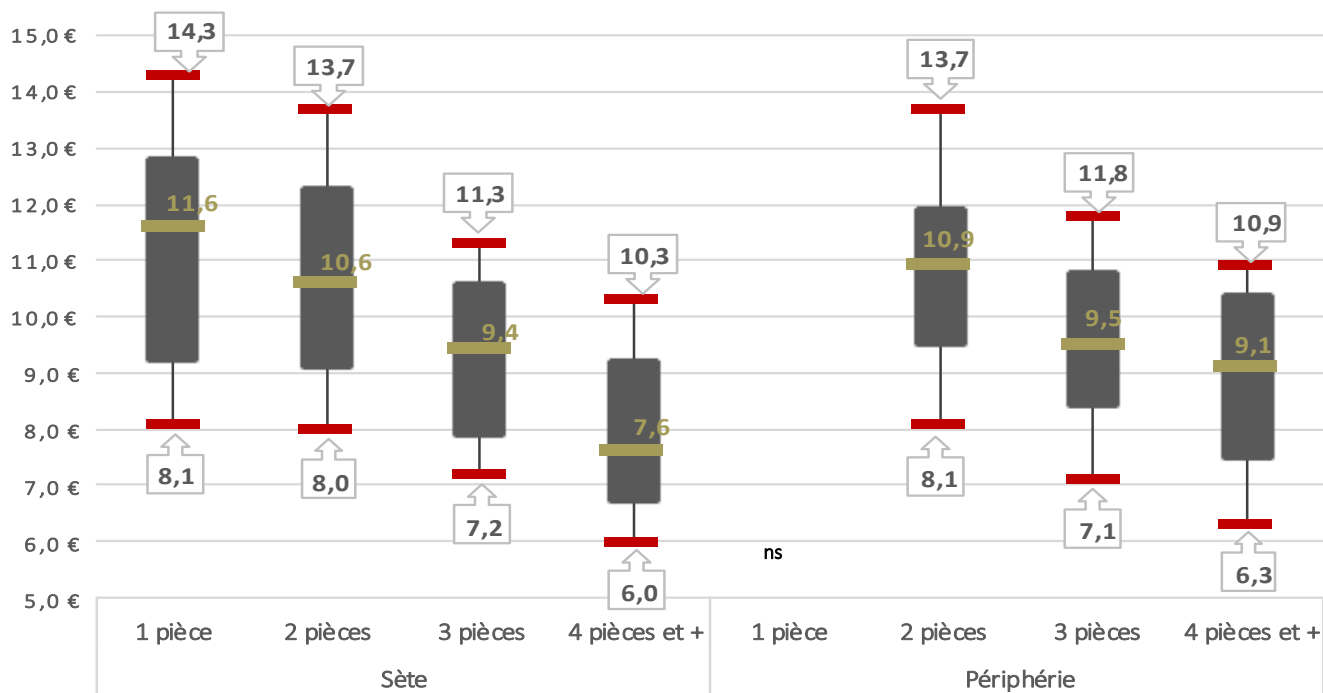
Autour de cette valeur centrale se répartisse l'ensemble des loyers. Les extrémités de ce graphique (les moustaches) représentent le 1^{er} décile et le 9^{ème} décile, considérés comme les valeurs maximum que l'on peut rencontrer sur le marché. 80% des logements ont des loyers se situant entre ces bornes.

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



Les appartements

La dispersion des loyers en €/m²

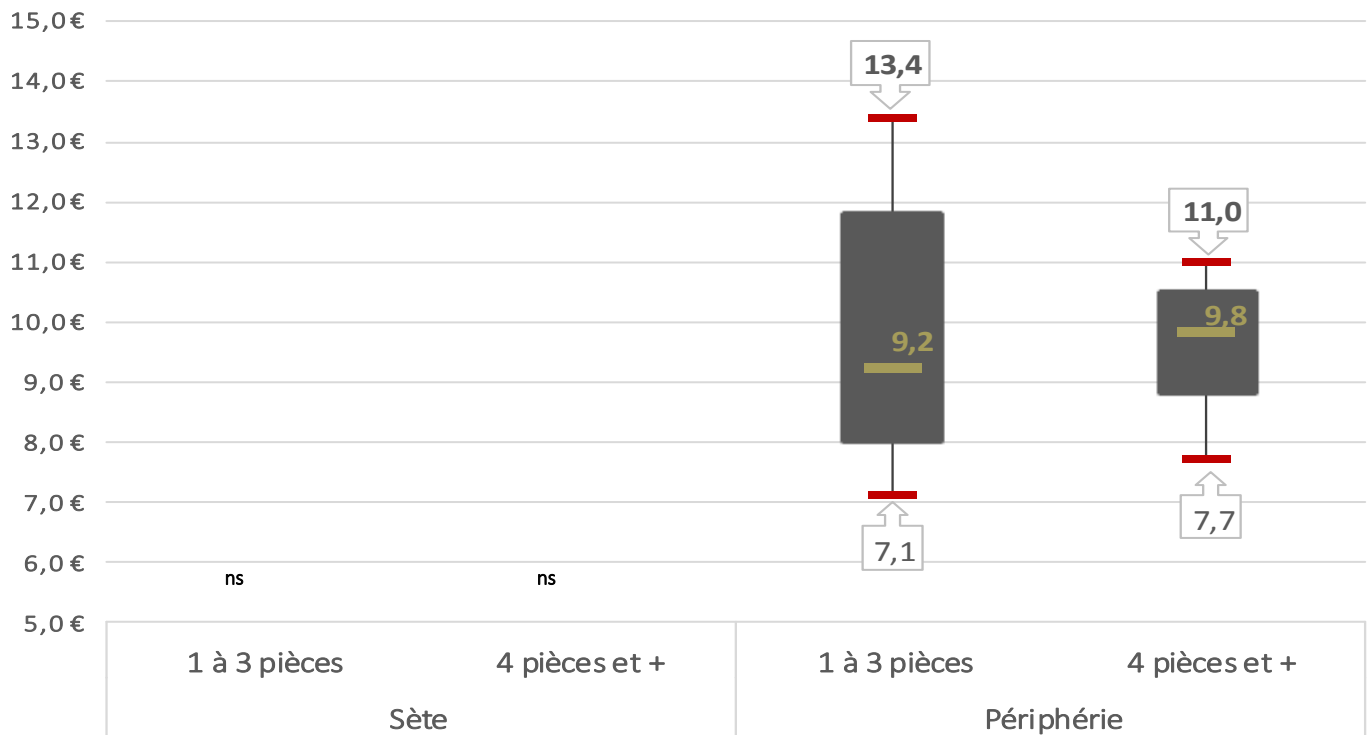


Niveaux de loyers	Sète				Périphérie			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
9 ^{ème} décile	14,3	13,7	11,3	10,3	ns	13,7	11,8	10,9
3 ^{ème} quartile	12,8	12,3	10,6	9,2		11,9	10,8	10,4
Médiane	11,6	10,6	9,4	7,6		10,9	9,5	9,1
1 ^{er} quartile	9,2	9,1	7,9	6,7		9,5	8,4	7,5
1 ^{re} décile	8,1	8,0	7,2	6,0		8,1	7,1	6,3
Nombre d'enquêtes	107	506	399	108	33	368	264	99

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

La dispersion des loyers



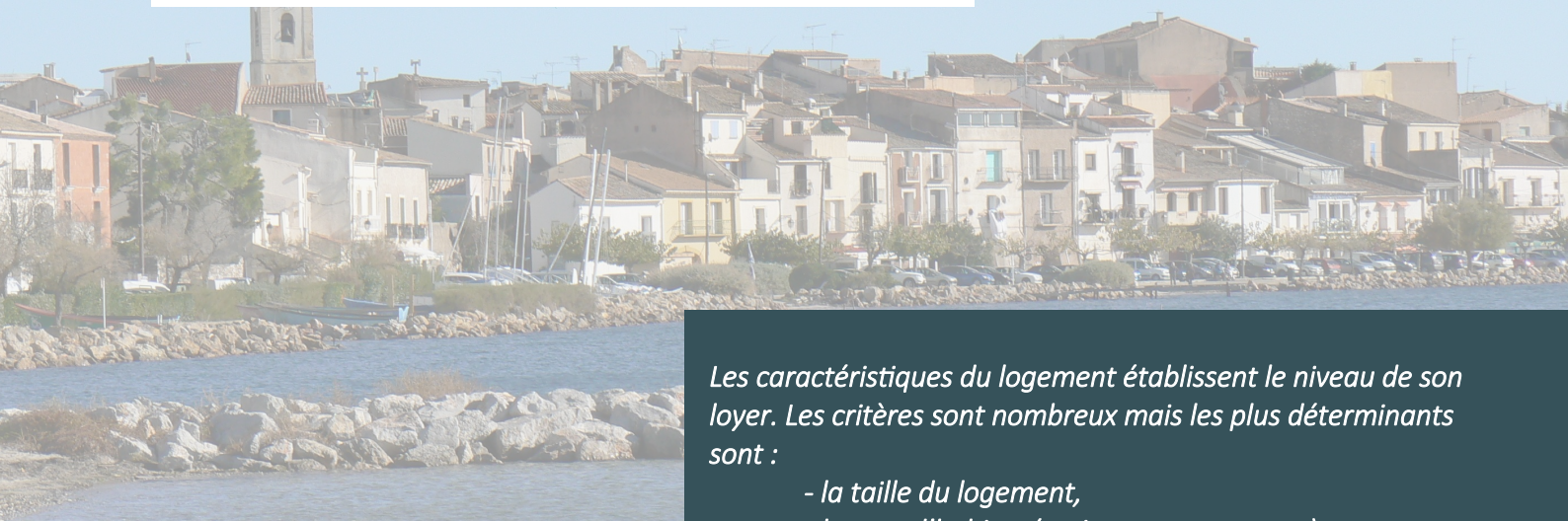
Niveaux de loyers	Sète		Périphérie	
	1 à 3 pièces	4 pièces et +	1 à 3 pièces	4 pièces et +
9 ^{ème} décile	ns	ns	13,4	11,0
3 ^{ème} quartile			11,8	10,5
Médiane			9,2	9,8
1 ^{er} quartile			8,0	8,8
1 ^{er} décile			7,1	7,7
Nombre d'enquêtes	14	33	99	157

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

L'INFLUENCE DES CARACTERISTIQUES

5 critères expliquent 80% du loyer



Les caractéristiques du logement établissent le niveau de son loyer. Les critères sont nombreux mais 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 bail.

80% du loyer est expliqué grâce à ces critères.

Des niveaux de loyers plus élevés en périphérie qu'à Sète

La valeur médiane des loyers pour le territoire de Sète est de 9,8 € par mètre carré de surface habitable. Le loyer médian à Sète s'établit à 9,6 €/m². Il est moins élevé qu'en périphérie où le niveau de loyer atteint 10,0 €/m².

Entre Sète et la périphérie, les caractéristiques du parc sont différentes.

- ⇒ Des logements plus grands en périphérie.
- ⇒ - Un parc plus récent en périphérie.

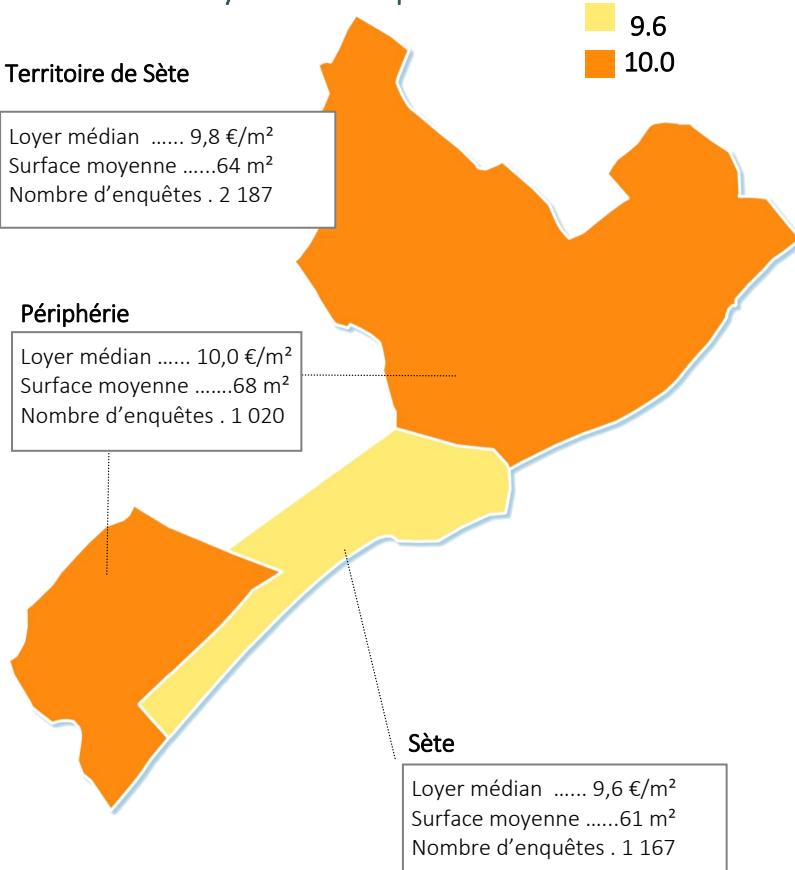
Les niveaux de loyers médians par zone

Territoire de Sète

Loyer médian 9,8 €/m²
Surface moyenne 64 m²
Nombre d'enquêtes . 2 187

Périphérie

Loyer médian 10,0 €/m²
Surface moyenne 68 m²
Nombre d'enquêtes . 1 020



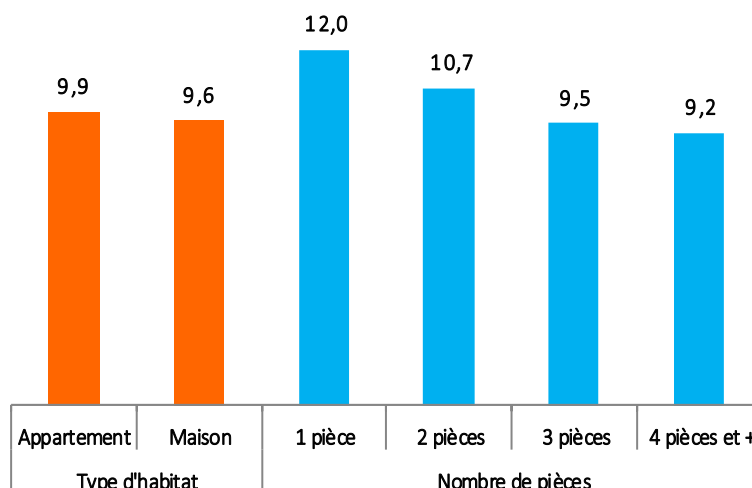
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

Le niveau de loyers décroît avec la taille du logement

Le niveau de loyer est influencé par la taille du logement (surface ou typologie) et le type d'habitat (Appartement / Maison).

En effet, le niveau du loyer en euro du mètre carré est une fonction décroissante de la taille du logement : plus le logement est petit et plus le loyer surfacique est élevé. Elle s'explique par des coûts fixes incompressibles dus à la présence de certains équipements (salle de bain, wc, cuisine,...) quelle que soit la taille du logement. La conséquence est la formation d'un loyer plancher pour permettre à l'investisseur d'avoir un rendement acceptable.

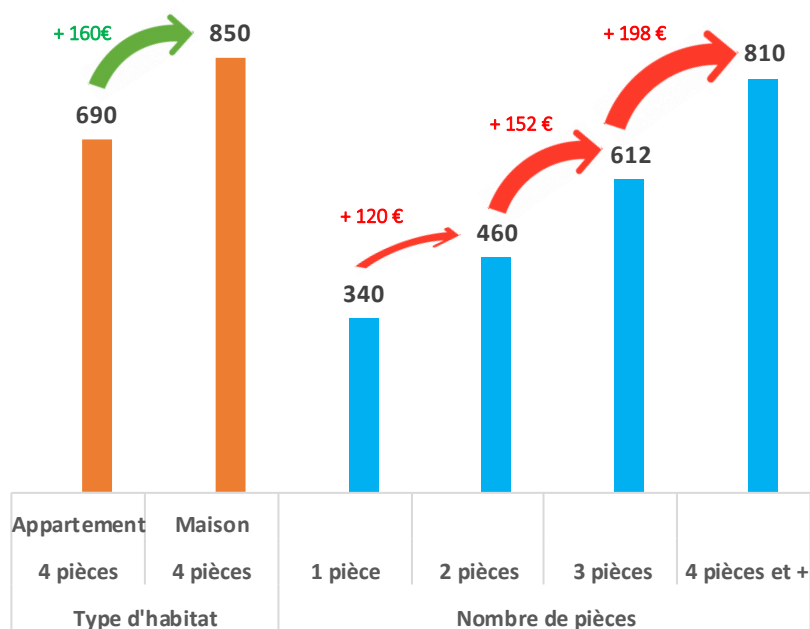
Les niveaux de loyers en fonction du type d'habitat et du nombre de pièces en €/m²/mensuel



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

Le graphique ci-contre montre que pour disposer d'une pièce supplémentaire, il faut ajouter entre 120 € et 200 € en moyenne.

Les niveaux de loyers en fonction du type d'habitat et du nombre de pièces en €/mensuel



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

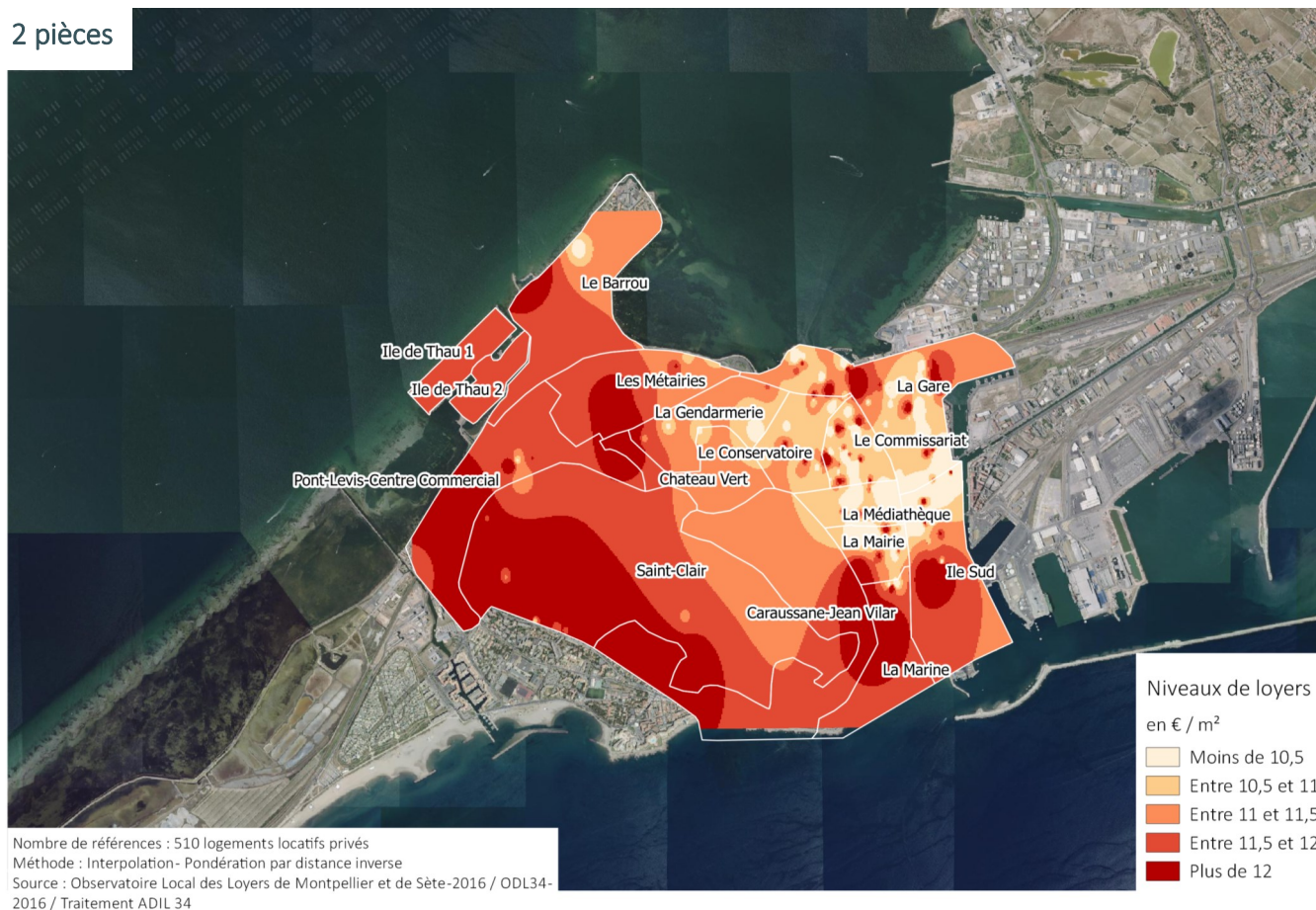
Les représentations cartographiques suivantes projettent les niveaux de loyers dans la ville de Sète en fonction du nombre de pièces. Cette représentation statistique, par interpolation de point, forme des zones de prix. Toutefois, la ville est granulée ce qui témoigne que des caractéristiques supplémentaires sont à prendre en compte comme la qualité du bien. Pour l'illustrer, l'époque de construction du bâtiment est un bon indicateur.

Carte de prix : Interpolation des niveaux des loyers à Sète par nombre de pièces

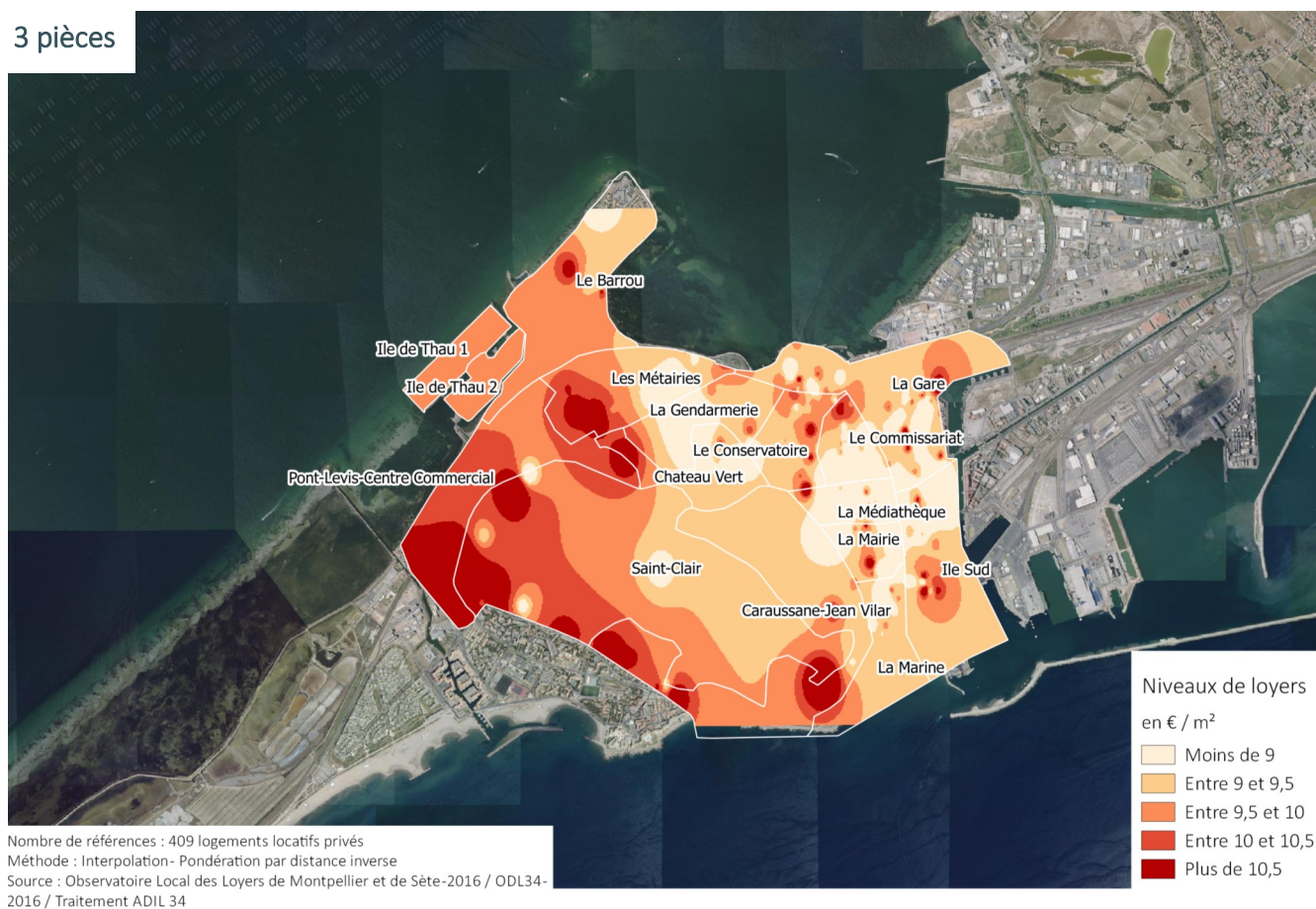
Méthode : interpolation- pondération par distance inverse

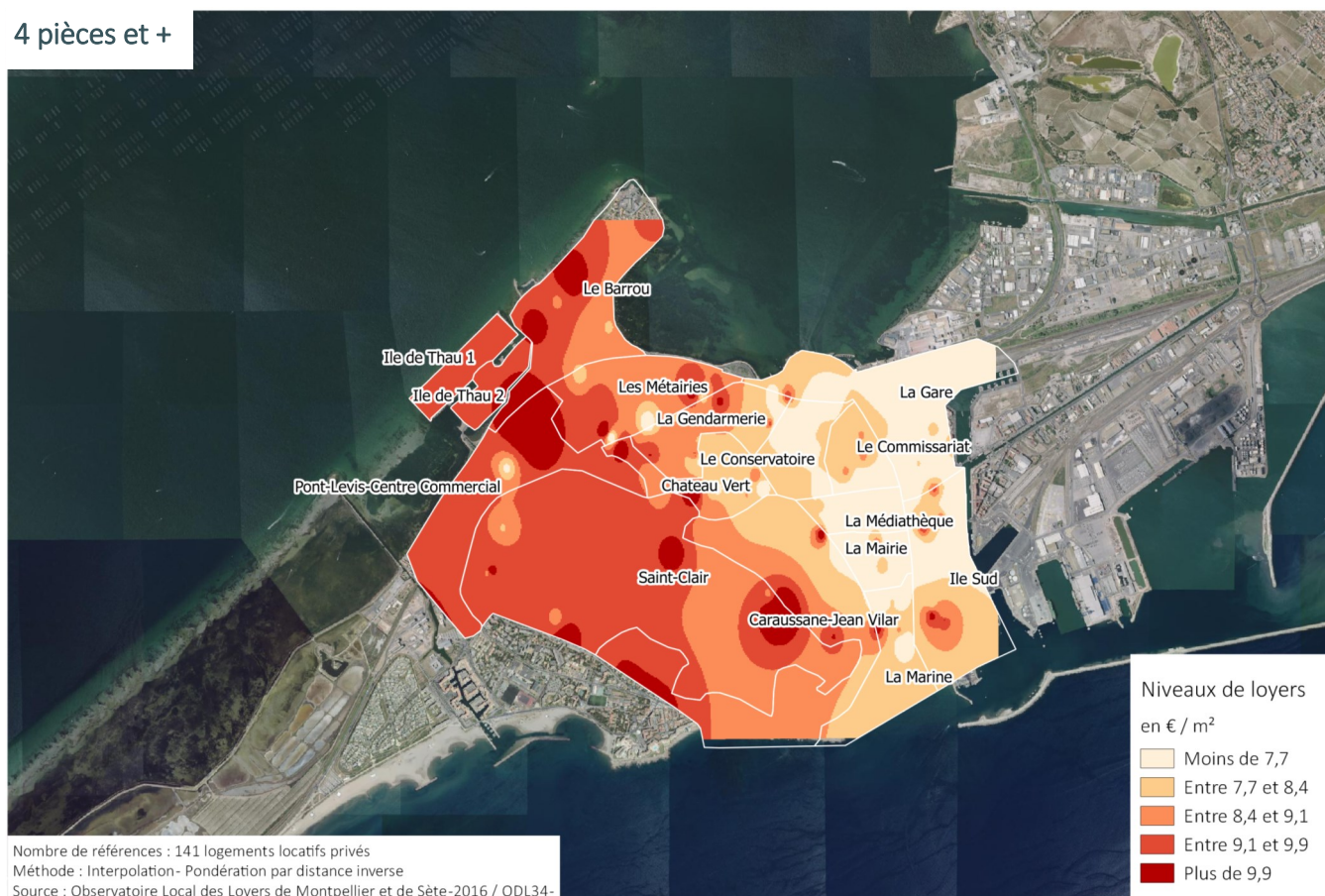
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier et de Sète- 2016 / ODL34- 2016 / Traitement ADIL 34

2 pièces



3 pièces





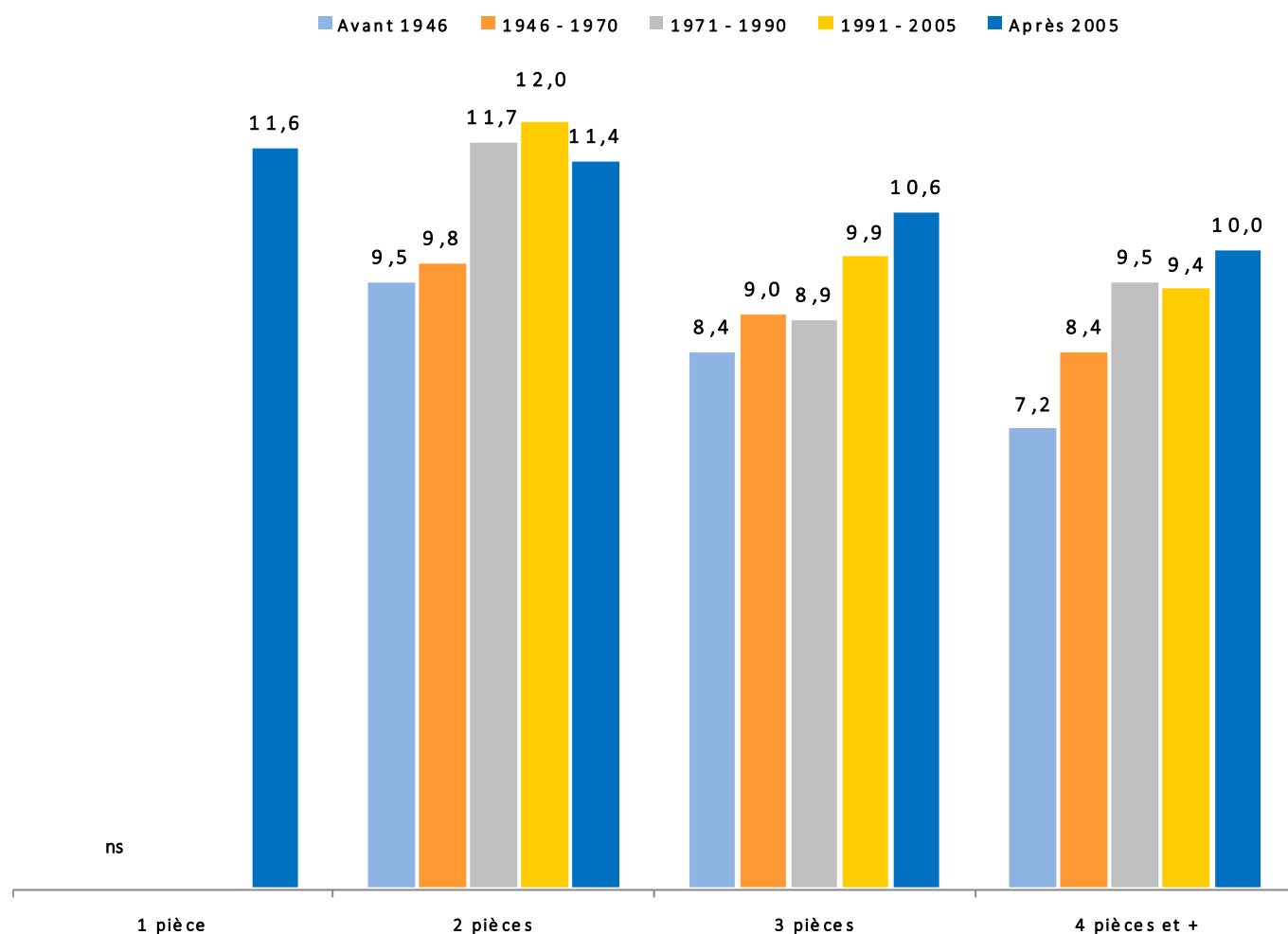
L'époque de construction comme indicateur de qualité

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

Comme dans de nombreux territoires, le niveau du loyer pratiqué décroît avec l'ancienneté du logement. Un parc ancien avec des logements parfois inadaptés aux normes actuels, en particulier dans le centre ancien de Sète, où il existe fréquemment des logements avec plusieurs pièces aveugles, difficiles techniquement à mettre aux normes en décences. La collectivité œuvre depuis plusieurs années sur la réhabilitation de l'Habitat du

centre ancien de Sète par le biais de plusieurs dispositifs (OPAH-RU, PIG, PRQAD, action façade...). Le Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PRQAD) vise à accompagner les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants dans la réhabilitation de leur logement ou des parties communes des copropriétés dégradées, par le biais d'un appui technique et financier. Actuellement, trois secteurs sont concernés : Ile Sud, Saint Louis et Révolution. A ce jour, 58 propriétaires occupants et 57 propriétaires bailleurs ont pu bénéficier du dispositif. Il a également permis l'amélioration des parties communes de 24 copropriétés. un Programme d'Intérêt Général (PIG) est mis en place sur 8 communes hors centre ancien de Sète.

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



ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

Ce programme vise à lutter contre l'habitat indigne et très dégradé et contre la précarité énergétique. Le dispositif assure une production de logements à loyers maîtrisés. A ce jour, 299 propriétaires occupants et 12 propriétaires bailleurs ont pu bénéficier de ce dispositif.

Les logements récents ont des montants de loyers plus élevés que les autres logements locatifs. L'écart entre les loyers du parc ancien (avant 1946) et du parc récent (après 2005) atteint près de 3€/m²/mois. Rappelons que la quasi-totalité des logements les plus récents (construits après 2005) destinés à la location, sont acquis dans le cadre d'un dispositif d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif. En contrepartie d'un avantage fiscal, les investisseurs sont soumis à des plafonds de loyers et de ressources du

Principe du dispositif d'incitation à l'investissement locatif

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et **à un prix inférieur à celui du marché**, pendant six ans minimum. Il peut être prolongé en option à neuf ou douze ans.

Comment calculer les loyers plafonds du dispositif PINEL ?

Les plafonds de loyers mensuels, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2017 :

Zones	Plafonds de loyers au m² en métropole
Zone A	12,50 €
Zone B1	10,07 €
Zones B2 / C (sur agrément)	8,75 €

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement. La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (caves, sous-sols, remises, combles et greniers aménageables, balcons, vérandas, ...). On ne prend en compte que les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Exemples :

Pour l'acquisition d'un logement neuf de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² pour un bail signé en 2017 sera de 8,96 € (détail du calcul : $10,07 \times (0,7 + 19/100) = 8,9623$ arrondi à 8,96).

Pour l'acquisition d'un logement neuf de 30 m² plus un balcon de 4 m² situé en zone B1, le plafond de loyer au m² pour un bail signé en 2017 sera de 12,08. Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas est de 1,29375 ($0,7 + 19/32$). Cependant, cette valeur étant supérieure à 1,2, c'est cette dernière valeur qui est prise en compte pour le calcul du loyer plafond et non le coefficient issu du calcul (détail du calcul : $10,07 \times 1,2 = 12,084$ arrondi à 12,08)

locataire qui varient en fonction de la localisation du bien (zones A, B1, B2. En vigueur jusqu'au 31 décembre 2017).

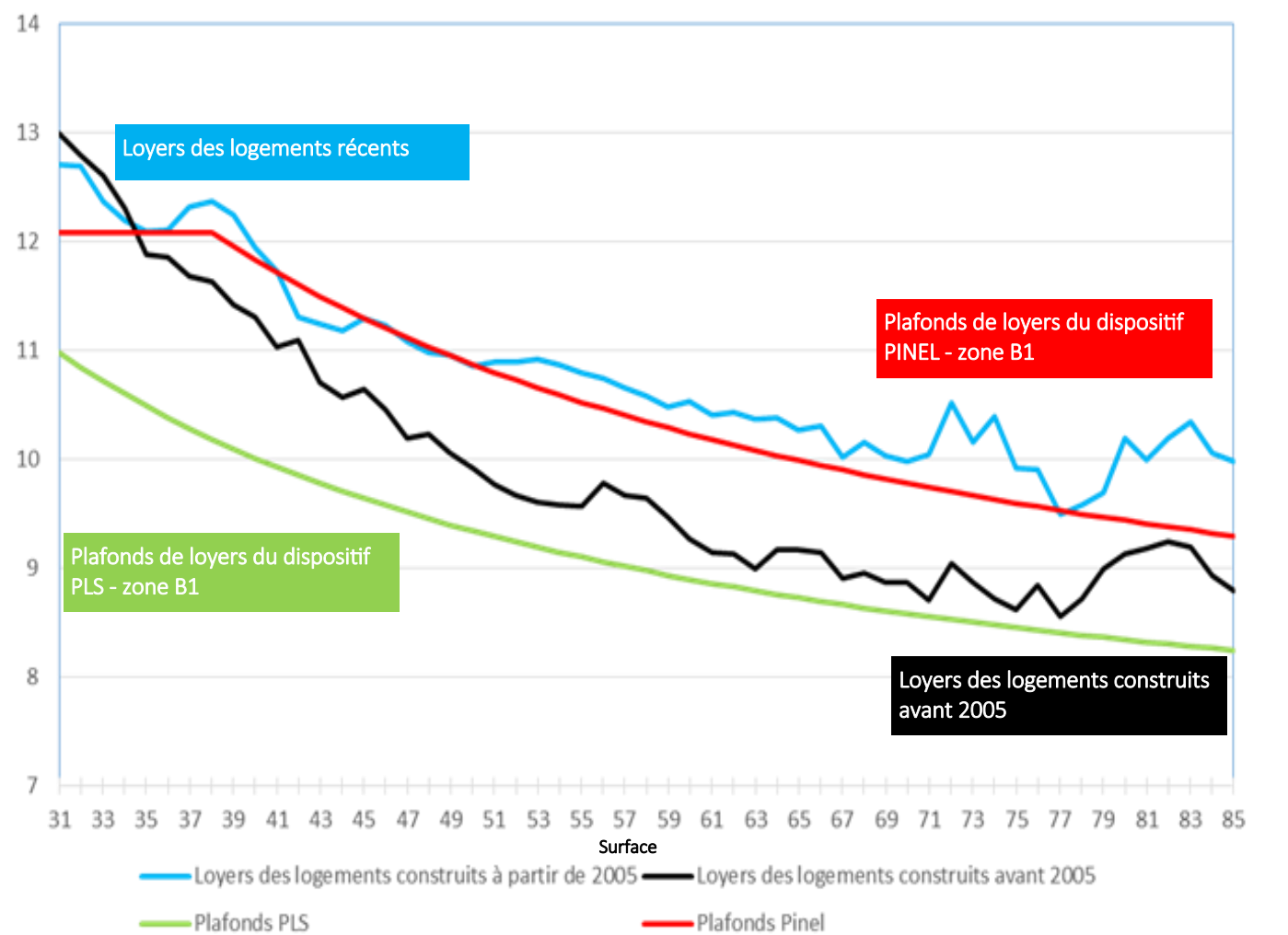
Depuis 2013, l'objectif affiché est de produire du logement intermédiaire ayant loyers inférieurs au prix du marché.

Sète et 9 communes de l'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée se trouvent en B1. En 2017, le dispositif en vigueur est le PINEL. En zone B1, le loyer plafond est 10,07€ /m² de surface fiscale (voir encadré).

Le graphique ci-dessous illustre le positionnement de ces logements par rapport aux plafonds de loyers. Dans l'ensemble, les logements récents sont au plafond de loyer du dispositif PINEL. Les logements construits antérieurement à 2005 se situent en dessous notamment pour les grandes surfaces et frôlent le plafond PLS. Contrairement aux logements récents, le parc plus ancien fait, quant à lui, office de parc locatif à loyer intermédiaire.

Comparaison du niveaux de loyers des logements avant et après 2005 sur le territoire de Sète avec les plafonds de loyers des dispositifs PINEL et PLS dans la zone B1

Niveaux de loyers en €/m²



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

L'ancienneté du bail affecte de moins en moins les niveaux de loyers

Jusqu'à la première moitié des années 2000, les locataires avaient un intérêt économique à ne pas changer de logement locatif. Les loyers à la relocation évolués plus vite que ceux des locataires stables faisant l'objet d'une révision annuelle basée sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Pour les logements locatifs neufs, les loyers se situaient bien au dessus du niveau de l'ensemble des logements.

Depuis 2010, les loyers se stabilisent ou baissent légèrement lors d'une relocation. A noter que dans le cas d'un changement de locataire, le montant du loyer est fixé librement (voir encadré).

La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'évolution de l'IRL, faible depuis plusieurs années. L'évolution moyenne de l'IRL utilisée en 2015 pour la revalorisation des loyers est de +0,1%.

Par ces faits, les écarts entre les nouveaux et anciens emménagés diminuent. A Sète et en périphérie, les loyers des nouveaux entrants sont proches de ceux des anciens emménagés, et équivalents pour des logements de 3 pièces ou plus.

Encadrement par décret annuel de l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail

article 18 de la loi du 6 juillet 1989

Depuis le 1^{er} août 2012, sur 7 communes de l'agglomération de Sète (agglomération 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.

« Pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il 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, un décret en Conseil d'Etat, [...], fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés. »

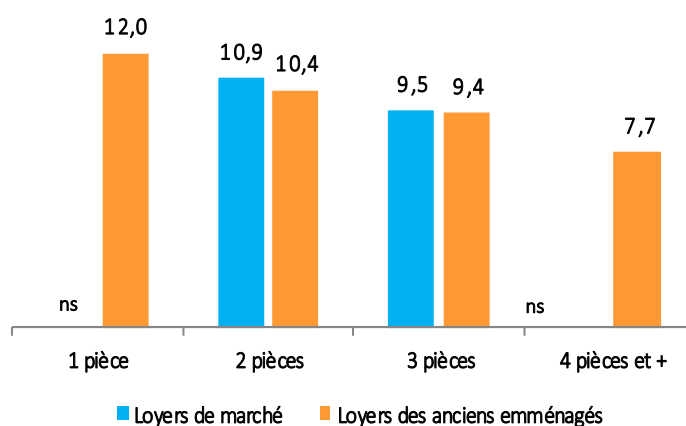
Qu'est ce que le loyer de marché ?

Les loyers de marché sont les loyers hors charges des emménagés de l'année 2015.

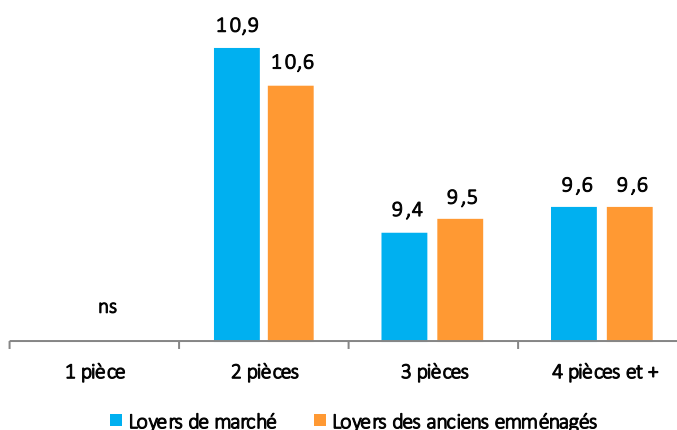
Ils comprennent les logements reloués en 2015 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2015 (1^{ère} location).

Comparaison des niveaux de loyers des nouveaux emménagés et des anciens emménagés

Sète



Périphérie de Sète



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016



L'actualité juridique

Le dispositif Louer abordable dit " COSSE "

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un nouveau dispositif d'incitation fiscale Louer abordable, dit "Cosse", remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

L'objectif : remettre sur le marché les logement vacants, là où les besoins sont les plus forts.

Il permet un abattement variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location/sous-location).

Le logement doit être loué nu :

- pendant six ou neuf ans minimum en cas de travaux subventionnés par l'Anah ;
- à usage d'habitation principale ;
- en respectant des plafonds de loyers et de ressources correspondant aux niveaux intermédiaires, social ou très social ;
- à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

Si vous louez dans le cadre de l'intermédiation locative :

En location / sous location : le locataire est un organisme public ou privé qui s'engage à loger ou héberger des personnes physiques dont les revenus, lors de l'entrée dans les lieux, sont inférieurs à des plafonds de ressources correspondant aux niveaux intermédiaires, social ou très social.

Par mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire).

Montant des déductions sur les loyers

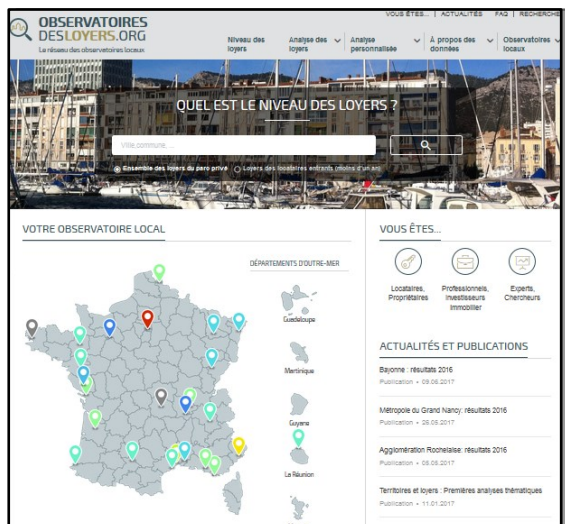
Niveau de loyer	Zones A/A bis/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/très social	70 %	50 %	-
Intermédiation Locative	85 %	85 %	85 %

Plafonds de loyers applicables en 2017 en euros/m² par mois

Niveau de loyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	16,83	12,5	10,07	8,75	8,75
Loyer "social"	11,77	9,06	7,80	7,49	6,95
Loyer "très social"	9,16	7,05	6,07	5,82	5,40

Pour en savoir plus :  www.adil34.org
 www.anah.fr

Le site national des observatoires des loyers



www.observatoires-des-loyers.org

L'ensemble des résultats des observatoires locaux des loyers sont accessibles à tous, particuliers et professionnels. De la recherche simple à l'analyse avancée, le site du réseau des observatoires locaux des loyers propose différents outils : éclairage sur le niveau des loyers d'un marché local, séries de tableaux et graphiques personnalisés, informations pratiques sur la location...

Participer à " l'enquête loyers "

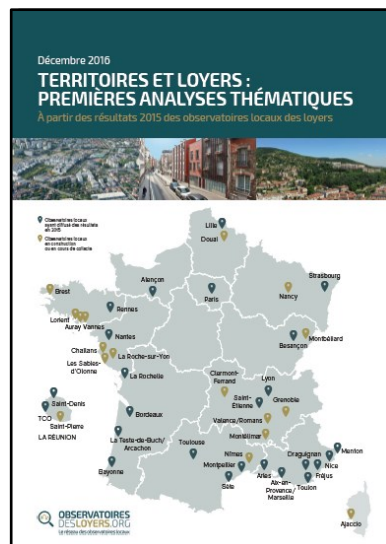
Vous êtes administrateur de biens, locataire ou propriétaire bailleur, vous pouvez participer à l'enquête loyers. C'est une enquête rapide qui se déroule une fois par an.

Il vous suffit de laisser un message par mail en précisant votre nom, prénom, numéro de téléphone.

Contact : contact@adil34.org

Territoires et loyers : Premières analyses thématiques

L'ANIL et la FNAU publient les premières analyses nationales réalisées dans le cadre d'un travail collaboratif des ADIL, des agences d'urbanisme et de l'OLAP, qui portent les observatoires locaux des loyers.



Cliquer sur l'image pour télécharger l'étude

Sur la base des résultats 2015 de 16 observatoires, ces premières analyses nationales portent sur trois problématiques concernant les loyers du parc privé :

- le prix des studios du parc privé, et leur réponse au logement des étudiants,
- l'offre et les loyers des appartements construits après 2005,
- la place dans les marchés locaux et le prix du parc de la période 1946-1970.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES NIVEAUX DE LOYERS 2016 DANS LE TERRITOIRE DE SETE

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

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

o Les niveaux de loyers hors charges au 1^{er} janvier 2016 - en €/m² de surface habitable - Territoire de Sète-

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Loyer haut	13,3	12,1	10,7	10,0	11,3
Loyer médian (en €/m ²)	12,0	10,7	9,5	9,2	9,8
Loyer bas	10,0	9,1	8,0	7,6	8,3
Surface habitable médiane (en m ²)	30	44	66	90	60
Nombre d'enquêtes	140	899	751	397	2187
Maisons					
Loyer haut	ns	ns	11,3	10,3	10,6
Loyer médian (en €/m ²)	ns	ns	9,3	9,7	9,6
Loyer bas	ns	ns	8,1	9,0	8,4
Surface habitable médiane (en m ²)	ns	ns	70	90	85
Nombre d'enquêtes	0	25	88	190	303
Appartements					
Loyer haut	13,3	12,1	10,6	9,5	11,4
Loyer médian (en €/m ²)	12,0	10,7	9,5	7,7	9,9
Loyer bas	10,0	9,2	8,0	6,8	8,3
Surface habitable médiane (en m ²)	30	44	65	86	55
Nombre d'enquêtes	140	874	663	207	1884

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

o Les niveaux de loyers hors charges par type de logement au 1^{er} janvier 2016
- en €/m² de surface habitable -

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +			
Sète	Loyer haut	12,8	12,3	10,6	9,2	11,4	ns	11,3
	Médian	11,6	10,6	9,4	7,6	9,6		9,6
	Loyer bas	9,2	9,1	7,9	6,7	8,1		8,2
	Nb d'enquêtes	107	506	399	108	1120		1167
Périphérie de Sète	Loyer haut	ns	11,9	10,8	10,4	11,5	10,7	11,2
	Médian		10,9	9,5	9,1	10,1	9,5	10,0
	Loyer bas		9,5	8,4	7,5	9,0	8,2	8,4
	Nb d'enquêtes	33	368	264	99	764	256	1020
Ensemble du territoire	Loyer haut	13,3	12,1	10,6	9,5	11,4	10,6	11,3
	Médian	12,0	10,7	9,5	7,7	9,9	9,6	9,8
	Loyer bas	10,0	9,2	8,0	6,8	8,3	8,4	8,3
	Nb d'enquêtes	140	874	663	207	1884	303	2187

o Les niveaux de loyers hors charges par époque de construction au 1^{er} janvier 2016
⇒ en €/m² de surface habitable -

- Territoire de Sète -

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +			
Avant 1946	Loyer haut	ns	10,9	10,0	ns	10,4	ns	10,3
	Médian		9,5	8,6		8,9		8,8
	Loyer bas		8,3	7,2		7,6		7,6
	Nb d'enquêtes	35	174	142	45	396	39	435
1946 - 1970	Loyer haut	ns	11,6	9,7	ns	10,1	ns	10,0
	Médian		9,8	8,9		9,0		9,2
	Loyer bas		9,0	7,8		7,6		7,6
	Nb d'enquêtes	8	95	106	44	253	30	283
1971 - 1990	Loyer haut	ns	12,9	10,7	ns	11,8	10,6	11,7
	Médian		11,2	9,6		10,0	9,8	10,0
	Loyer bas		10,0	7,7		8,0	8,8	8,4
	Nb d'enquêtes	21	128	86	29	264	57	321
1991-2005	Loyer haut	ns	13,7	10,8	ns	12,3	10,8	11,8
	Médian		12,0	9,7		10,6	9,9	10,2
	Loyer bas		9,4	8,5		9,2	8,5	9,1
	Nb d'enquêtes	15	97	106	18	236	113	349
Après 2005	Loyer haut	12,9	12,2	11,2	10,9	11,6	11,5	11,6
	Médian	11,6	11,4	10,5	10,2	10,8	10,0	10,7
	Loyer bas	10,7	10,4	9,5	9,0	10,0	9,0	9,6
	Nb d'enquêtes	61	380	223	71	735	64	799

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

Sète

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement					Maison	Ensemble des logements
		1	Nombre de pièces		4 et +	Ensemble des appartements		
Avant 1946	Loyer haut	ns	10,8	9,6	ns	10,2	ns	10,2
	Médian		9,5	8,4		8,8		8,9
	Loyer bas		8,4	7,3		7,7		7,7
	Nb d'enquêtes	27	140	107	34	308	8	316
1946 - 1970	Loyer haut	ns	ns	10,0	ns	10,0	ns	10,0
	Médian			8,6		8,6		8,8
	Loyer bas			8,1		7,4		7,4
	Nb d'enquêtes	4	47	76	33	160	9	169
1971 - 1990	Loyer haut	ns	12,9	10,5	ns	12,2	ns	11,8
	Médian		11,8	9,6		9,9		9,8
	Loyer bas		9,9	7,6		7,7		8,3
	Nb d'enquêtes	16	105	63	25	209	10	219
1991-2005	Loyer haut	ns	13,5	ns	ns	12,5	ns	12,5
	Médian		13,0			10,8		10,8
	Loyer bas		10,6			9,2		9,2
	Nb d'enquêtes	14	54	49	8	125	9	134
Après 2005	Loyer haut	ns	12,8	11,2	ns	12,0	ns	12,0
	Médian		11,5	10,6		11,0		11,0
	Loyer bas		10,5	9,8		10,0		10,0
	Nb d'enquêtes	46	160	104	8	318	11	329

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016

o Zoom sur les maisons

Par zone - en € et €/m² de surface habitable -

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Maison					
		Nombre de pièces				Ensemble des Maisons	
		1 à 3 pièces		4 pièces et +			
		en €/m²	en €	en €/m²	en €	en €/m²	en €
Sète	Loyer haut	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Médian						
	Loyer bas						
	Nb d'enquêtes	14		33		47	
Périphérie de Sète	Loyer haut	11,8	750	10,5	960	10,7	900
	Médian	9,2	625	9,8	890	9,5	783
	Loyer bas	8,0	520	8,8	800	8,2	607
	Nb d'enquêtes	99		157		256	
Ensemble du territoire	Loyer haut	11,8	750	10,3	968	10,6	923
	Médian	9,3	607	9,7	899	9,6	800
	Loyer bas	8,0	520	9,0	800	8,4	630
	Nb d'enquêtes	113		190		303	

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

Loyers de marché : Loyers hors charges des emménagés de l'année 2015. Comprend les logements qui ont été reloués en 2015 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2015 (1^{ère} location)

Territoire de Sète	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +	
Sète	Loyer haut	ns	12,3	10,6	ns	11,3
	Médian		10,9	9,5		10,0
	Loyer bas		9,0	8,4		8,6
	Nb d'enquêtes	47	155	121	38	361
Périphérie de Sète	Loyer haut	ns	12,2	10,8	10,6	11,4
	Médian		10,9	9,4	9,6	10,2
	Loyer bas		10,0	8,4	8,8	9,3
	Nb d'enquêtes	11	142	84	50	287
Ensemble du territoire	Loyer haut	12,9	12,2	10,7	10,2	11,3
	Médian	11,6	10,9	9,5	9,4	10,0
	Loyer bas	10,4	9,3	8,4	8,4	8,8
	Nb d'enquêtes	58	297	205	88	648

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Sète, 1^{er} janvier 2016