

Territoire de Sète agglomération méditerranéenne

L'observatoire local des loyers de Sète agglomération méditerranéenne fait partie, depuis 2014, du réseau national des observatoires des loyers. L'objectif est d'apporter aux particuliers, aux professionnels, mais également aux collectivités locales, une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français.

Les résultats sont établis à partir d'un échantillon de 3 053 logements collectés en 2017, soit 18 % du parc locatif privé.

Témoin de l'attractivité de ce territoire, la croissance de son parc locatif privé est rapide (+ 2,2 % / an)¹ et notamment dans les communes périphériques à la ville de Sète (+ 2,8 % / an)¹. A ce jour, le territoire compte 16 700 logements locatifs

privés, représentant 29 % des résidences principales².

Le loyer mensuel hors charges des locataires entrés en 2016 dans leur logement (loyer de marché) atteint 10,3 € par mètre carré de surface habitable sur le territoire de Sète

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ au 1^{er} janvier 2017

agglomération méditerranéenne. On observe que le loyer médian est légèrement moins élevé à Sète que dans les autres communes du territoire.

Au regard des résultats nationaux des 29 observatoires locaux des loyers, le territoire est dans la moyenne des

CHIFFRES CLÉS



10,3 €/m²

Niveau de loyer de marché



+0 %

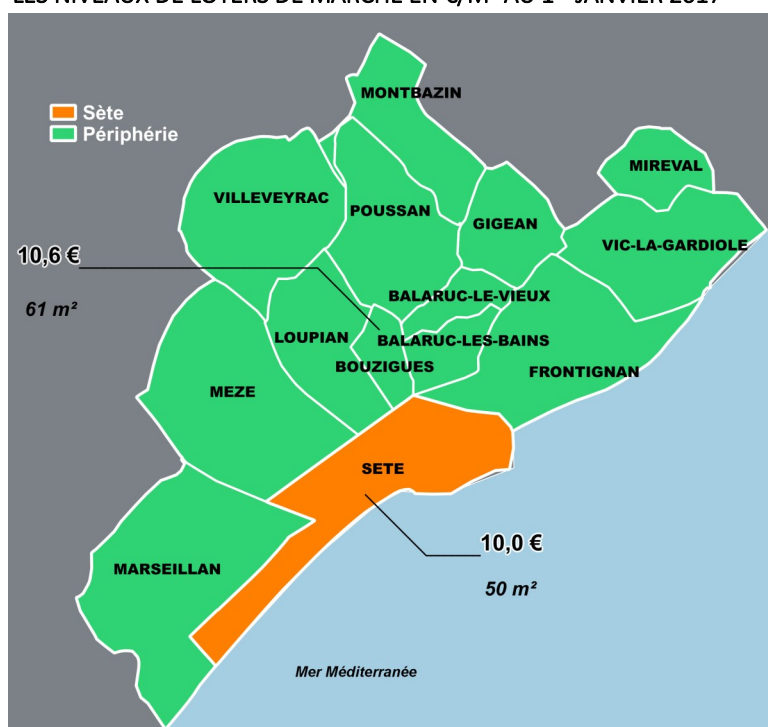
Evolution des loyers à la
relocation en 2016



34 jours

Délai de relocation en 2016

LES NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ EN €/M² AU 1^{ER} JANVIER 2017



source : OLL de Sète agglomération méditerranéenne, 2017 / Méthodologie OLL

Trop élevés par rapport aux revenus des locataires

agglomérations de taille comparable mais relativement élevé au regard des revenus médians des locataires. Pour une personne isolée locataire (parc public /parc privé), le revenu médian³ est de 14 659 € sur le secteur de l'ex communauté d'agglomération du Bassin de Thau et 15 574 € sur l'ex communauté de communes du Nord Bassin de Thau.

**12 €/m² pour un T1 à
8,8 €/m² pour un T4 et +**

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

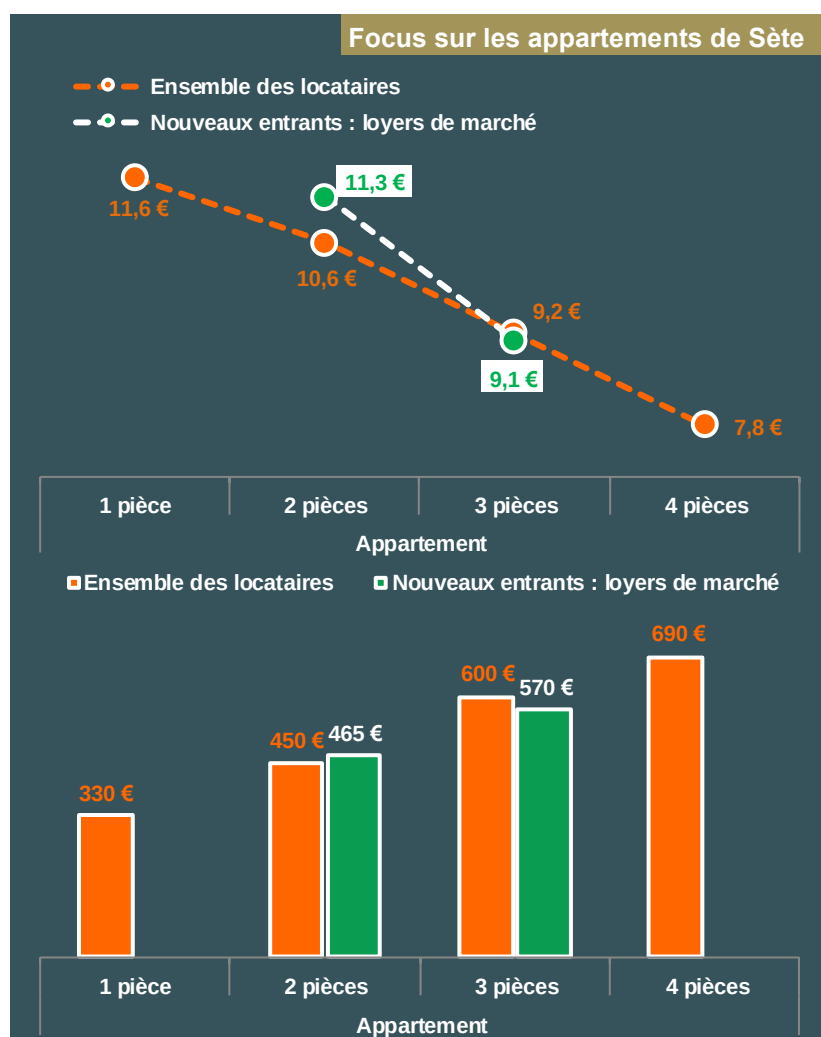
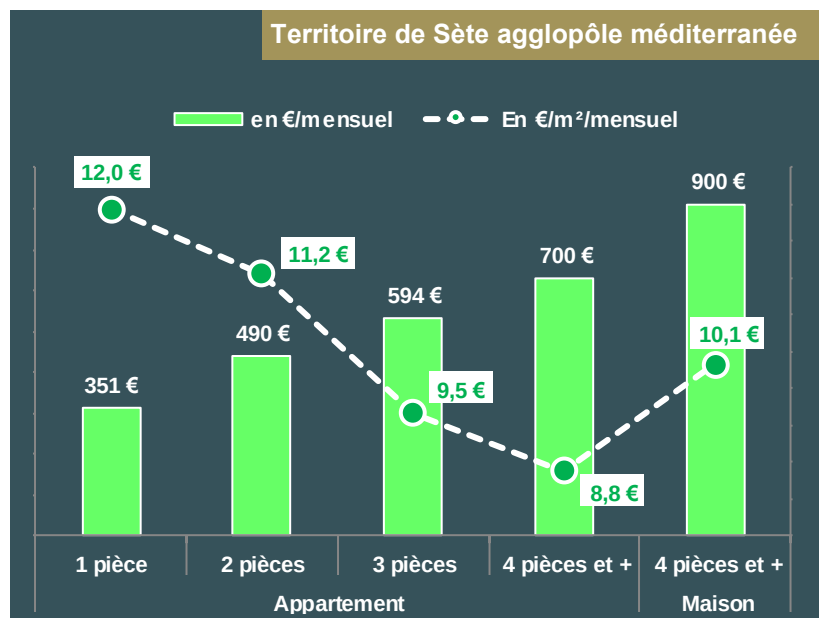
Le niveau du loyer en euro du mètre carré est une fonction décroissante de la taille du logement : plus le logement est petit et plus le loyer surfacique est élevé. Un T1 se loue à 12 €/ m² alors que pour un T4, le loyer est de 8,8 €/ m².

En loyer mensuel, un logement d'une pièce se loue 351 € hors charges et le prix d'une pièce supplémentaire se situe entre 100 € et 140 € en moyenne. L'individuel est plus valorisé que le collectif. Il faut ajouter 200 € pour passer d'un appartement de 4 pièces et + à une maison de même typologie.

On constate que le loyer de marché (des nouveaux entrants) est proche de celui de l'ensemble des locataires (quelle que soit la date d'entrée). Cette observation traduit la stabilité globale des prix sur le marché locatif.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ PAR TYPOLOGIE AU 1ER JANVIER 2017

source : OLL de Sète agglomère méditerranée, 2017 / Méthodologie OLL



Accroître le parc locatif privé à loyer abordable, une nécessité

Des écarts de loyers importants entre le parc privé et social

Les niveaux de loyer de Sète agglomération méditerranéenne ne sont pas en adéquation avec les revenus de ses habitants :

- o Le taux d'effort des allocataires CAF⁴ atteint 32 % pour les personnes isolées en périphérie de Sète,
- o Un demandeur sur cinq en logement social déclare que leur loyer actuel est trop cher⁵.

L'accès au parc social permet d'alléger le poids de la dépense logement des ménages puisque les loyers sont inférieurs de 49 % par rapport à ceux pratiqués dans le parc privé. Les délais

d'attente pour accéder à un logement social sont longs et dépassent un an pour la majorité des demandeurs.

Le développement d'une offre locative abordable dans le parc existant avec un niveau de loyer situé entre le parc privé et le parc social pourrait constituer une solution réalisable par le biais du dispositif du conventionnement ANAH dit COSSE. En contrepartie de subventions pour travaux et d'une déduction fiscale (revues à la hausse en 2017) variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du type de conventionnement et du mode de gestion du bien, le propriétaire

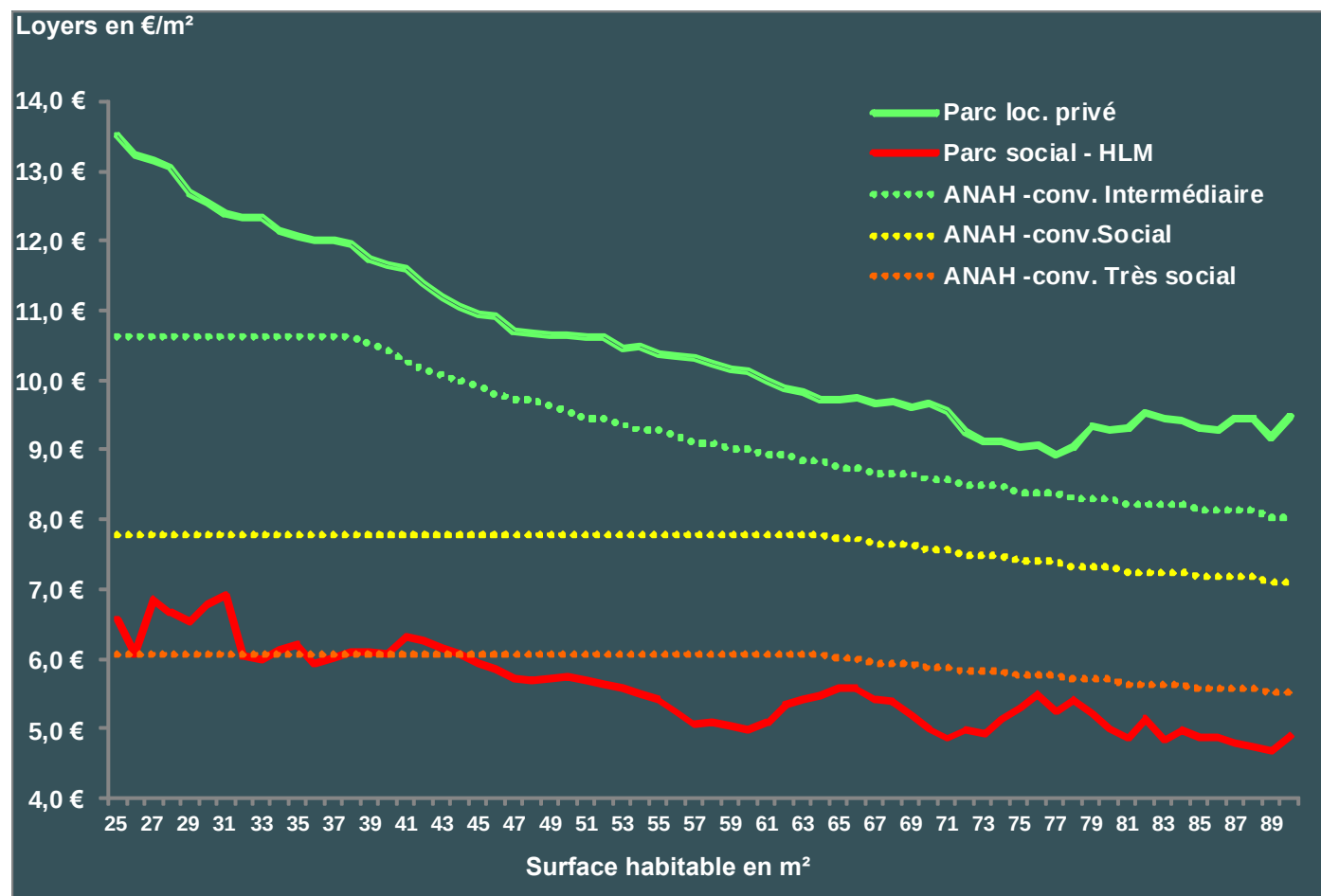
s'engage sur une durée de 6 ans ou 9 ans à louer son logement à un niveau situé en dessous du prix de marché. Trois niveaux de conventionnements différents peuvent être conclus avec différents niveaux de loyers plafonds (intermédiaire, social, très social).

En prenant l'exemple d'un logement de 3 pièces situés en zone B1 de Sète agglomération méditerranéenne, le développement d'une offre abordable permettrait de proposer des loyers à :

- o - 10 % en conventionnement intermédiaire
- o - 20 % en conventionnement social
- o - 37 % en conventionnement très social

COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYERS DES DIFFÉRENTS PARCS LOCATIFS DANS LA ZONE B1 DU TERRITOIRE DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

source : OLL de Sète agglomération méditerranéenne, 2017 / Méthodologie ADIL34



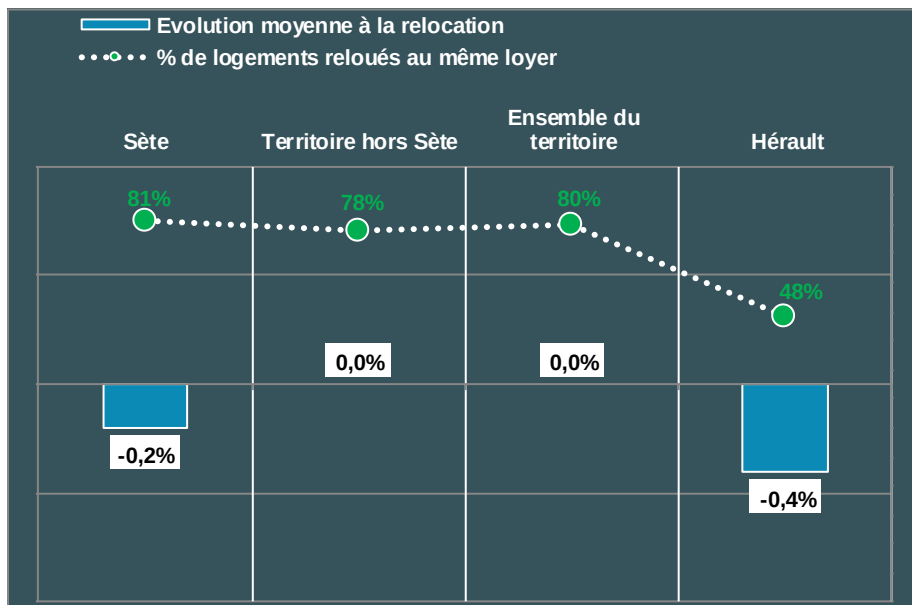
Un retour à la stabilité

80% des logements reloués sans augmentation de loyer

A l'occasion d'un changement de locataire, les loyers n'ont pas évolué, voire sont en légère baisse pour la seule ville de Sète (- 0,2 %). Après de fortes baisses enregistrées de 2012 à 2013, le marché tend à se stabiliser. L'une des raisons de cette stabilité est la faible évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). En effet, 10 communes de l'agglomération sont en territoire tendu. Pour ces communes, l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail, est encadrée 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.

EVOLUTIONS MOYENNES DES NIVEAUX DE LOYERS À LA RELOCATION SUR L'ANNÉE 2016

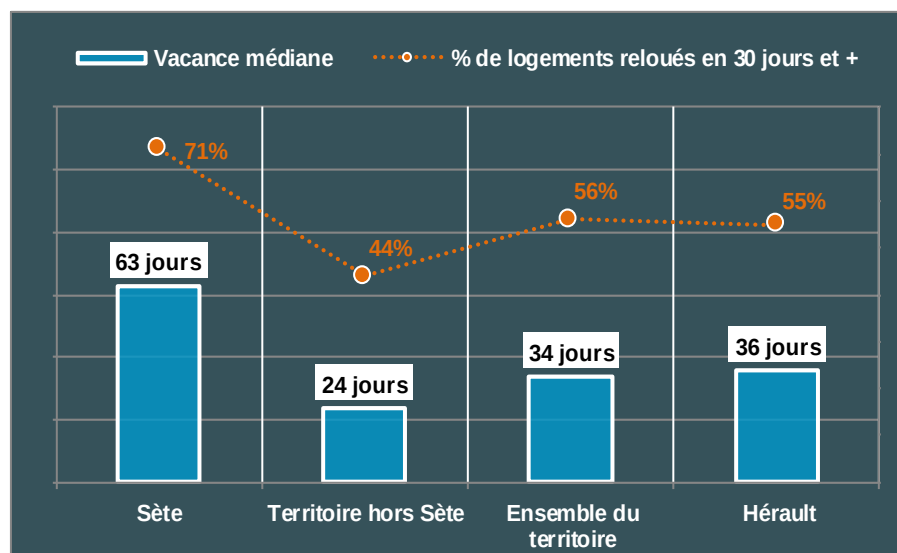
source : OLL de Sète agglomération méditerranéenne, 2017 / Méthodologie ADIL34



Cet indice évolue faiblement. En 2016, cette évolution a été de + 0,03 %, en moyenne.

LES DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS EN NOMBRE DE JOURS SUR L'ANNÉE 2016

source : OLL de Sète agglomération méditerranéenne, 2017 / Méthodologie ADIL34

**34 jours de vacances locatives**

Entre deux locataires, un logement reste vacant, en valeur médiane, un mois sur Sète agglomération méditerranéenne. Ce délai varie fortement entre Sète et sa périphérie, atteignant 2 mois à Sète et 24 jours pour les autres communes du territoire.

La vacance locative peut être très différente selon les segments du parc, en particulier en fonction de l'époque de construction du bâtiment. Ce délai se réduit pour les logements construits après 1990 à 44 jours à Sète et à 18 jours en périphérie.

1 source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2009 - 2014

2 source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014

3 sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal., 2014

4 source : Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, 2017

5 source : SNE - Nunique, 2017

Consulter l'ensemble des niveaux de loyers : www.observatoires-des-loyers.org et www.adil34.org

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

DATE DE PUBLICATION : AVRIL 2018

DIRECTEUR DE PUBLICATION : AUGUSTIN CHOMEL, DIRECTEUR DE L'ADIL 34

ETUDE ET RÉDACTION : FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE; JÉRÉMIE RONDEL - CHARGÉ D'ÉTUDES, MORGAN DARMANADEN - ENQUÊTEUR TERRAIN

CREDIT PHOTO : SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE