

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Année 2023

CHIFFRES CLÉS 2023

Les résultats

Le loyer médian
s'élève à **11.1€/m²**



+2,5% d'augmentation
de loyer lors d'une
relocation



9 jours de vacance
locative entre deux
locataires

La collecte

Un panel de
3362 logements



21% du parc locatif
privé loué vide observé



52 administrateurs
de biens participants

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Méthodologie Adil34

UN RÉSEAU D'OBSERVATOIRES DÉPLOYÉ SUR 58 AGGLOMÉRATIONS

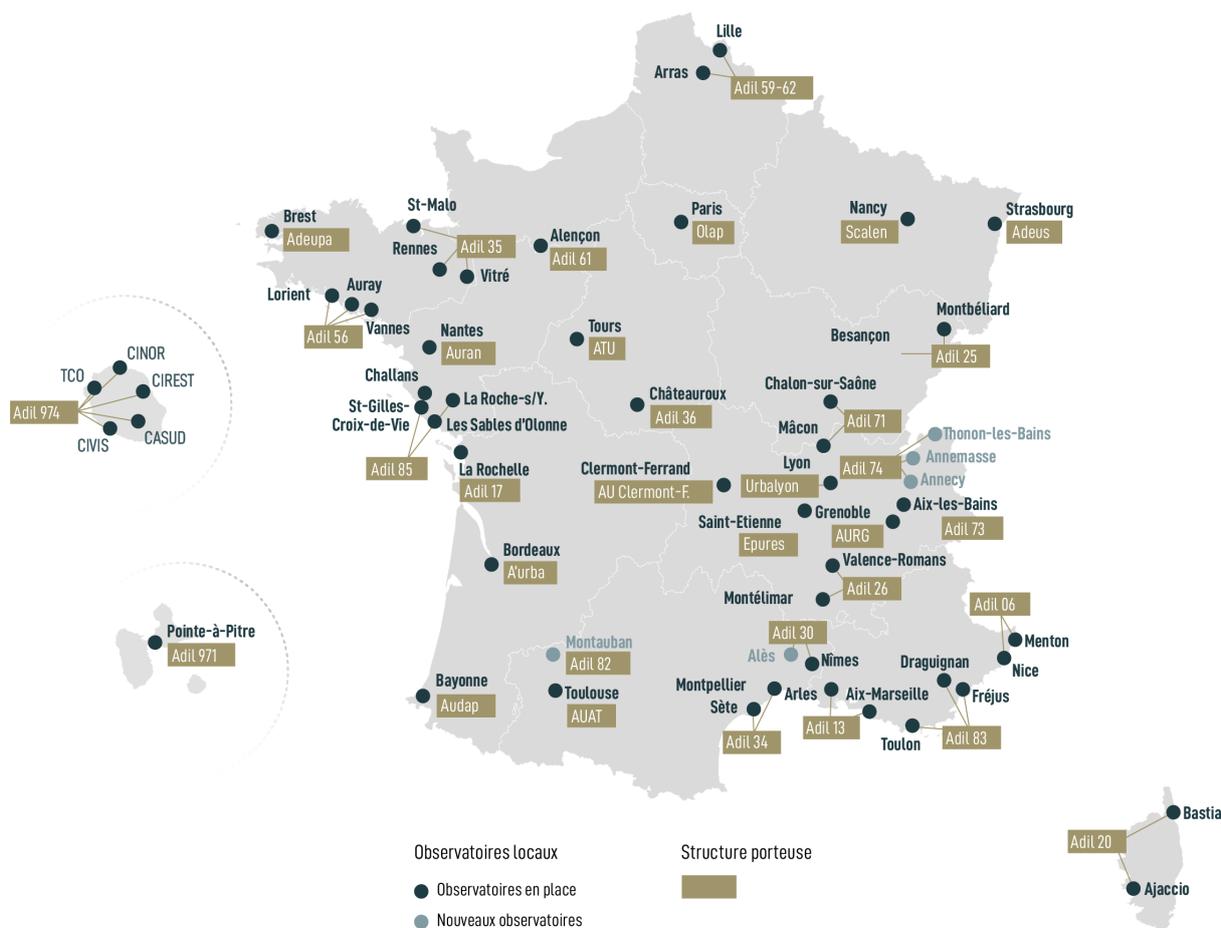
La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu pour le fonctionnement du marché locatif privé mais aussi pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales. Pour répondre aux besoins des acteurs privés et publics, l'observation des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

C'est dans ce cadre qu'une prescription entérinée par le comité scientifique de l'observation des loyers¹ consacre la méthodologie de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données loyer et de

ACCÉDER AUX RÉSULTATS

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

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS



¹ Référence https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Comite%20scientifique%20de%20l%27observation%20des%20loyers_Prescriptions_methodolog.pdf

production des résultats, ainsi que les stratégies de pondération eu égard à une « réalité » du parc locatif et enfin les seuils statistiques à respecter, les différents Observatoires partageant les mêmes méthodes. C'est ainsi que des résultats de référence et standardisés peuvent donner lieu à comparaison entre les différents territoires concernés par l'enquête annuelle.

Actuellement, ce réseau regroupe 34 observatoires permettant d'analyser les niveaux de loyers de 58 agglomérations, soit plus 50% du parc locatif privé français.

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

L'OLL 34, un observatoire agréé en 2020

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

FOCUS

LES 5 ÉTAPES DE L'ENQUÊTE « LOYERS »

La méthodologie est commune aux 34 observatoires du réseau des OLL.

Un comité scientifique¹, composé de cinq experts indépendants reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement, valide le protocole de la mission de collecte suivie par l'Anil depuis la définition des objectifs de collecte des données (appartements vides / meublés, gestion directe / déléguée, zonage ...) jusqu'à la procédure de collecte, contrôle et traitement des données.

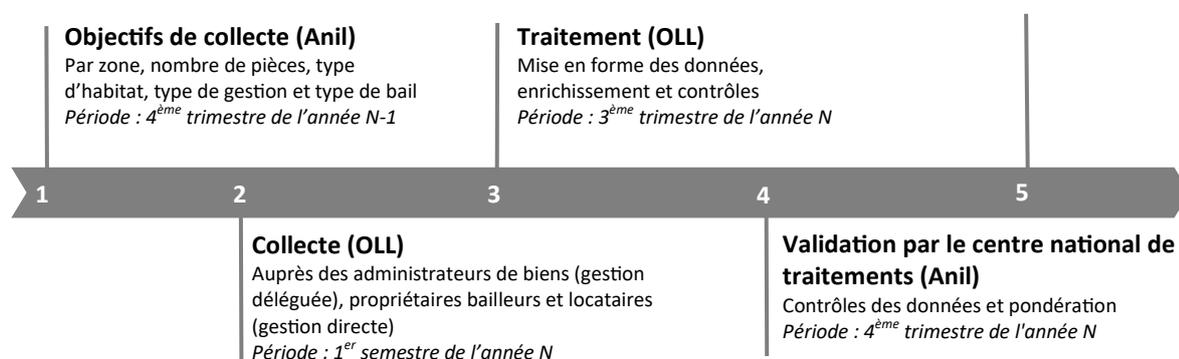
UNE MÉTHODOLOGIE TRANSPARENTÉ DISPONBLE EN LIGNE

sur le site du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
<https://www.ecologie.gouv.fr/observatoire-des-loyers-outil-connaître-comparer-et-analyser-niveaux-loyer>

1 Les principales étapes de l'enquête

La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont réalisés par l'Adil de l'Hérault. La collecte des données s'effectue au premier semestre de chaque année. Les données sont ensuite transmises au centre national de traitement (Anil) qui garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations selon les règles validées par le comité scientifique. Le livrable du centre de traitement consiste en une pondération de l'échantillon de logements vides collectés au regard d'un parc locatif de référence établi à partir de différentes bases de données de

l'INSEE (FD Logement 2020), du SDES (FILOCOM), et de dires d'expert, les meublés étant utilisés a posteriori dans le contexte d'une correction des loyers médians calculés sur les échantillons de logements vides de caractéristiques analogues. En aval de cette pondération, l'Adil de l'Hérault estime des loyers médians par zone d'observation, époque de construction et nombre de pièces pour les seuls logements vides et diffuse les divers post-traitements de la base de données loyer restituée par le centre de traitement.



2 Le parc observé

L'Observatoire collecte des données portant sur les loyers hors charges (et hors complément de loyer) du parc privé, à l'exception des logements du parc social, en maîtrise d'ouvrage d'insertion ou gérés par des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

La collecte s'effectue auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou autres fournisseurs de données (gestion déléguée) ainsi qu'auprès des particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements sous la gestion directe du propriétaire du bien.

3 Les informations recueillies

Elles portent sur :

- La date d'emménagement du locataire dans le logement ;
- Le loyer hors charges au 1^{er} janvier de l'année de collecte et à la date de l'enquête ;
- Les caractéristiques du logement : localisation, surface, nombre de pièces, type d'habitat, type de location, qualité du logement (époque de construction, DPE, équipements—garage, gardiennage, type de chauffage...).
- Un éventuel complément de loyer

¹ <https://www.observatoires-des-loyers.org/18/a-propos-des-donnees/le-comite-scientifique-de-l-observation-des-loyers.htm#:~:text=Le%20comit%C3%A9%20scientifique%20de%20l'observation%20des%20loyers%20est%20une.et%20en%20%C3%A9conomie%20du%20logement.>

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

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

Ce territoire (IRIS de Sète et communes de Sète agglomération hors Sète) est découpé en deux zones spécifiquement conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé.

Ces zones, alternativement qualifiées d'iso-loyer, sont assemblées selon leur niveau de loyer par

mètre carré de surface habitable, indépendamment de la surface habitable médiane des logements. A logement équivalent, les loyers par mètre carré de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2.

Ces zones désignent les plus petites entités donnant statistiquement sens à un niveau de loyer, les territoires constitutifs présentant bien souvent un échantillon trop modeste pour assurer leur robustesse aux statistiques idoines. Les statistiques sont dans un tel cadre produites à l'échelle de ces zones ou de regroupements de ces zones.

LES 2 ZONES D'OBSERVATIONS SUR SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Zone 1

Quartiers de Sète (Iris)

Pont-Levis-Centre Commercial
Caraussane-Jean Vilar
La Gare
Le Lido
Saint-Clair

Communes

Balaruc-les-Bains
Balaruc-le-Vieux
Bouzigues
Frontignan
Mèze
Mireval
Vic-la-Gardiole

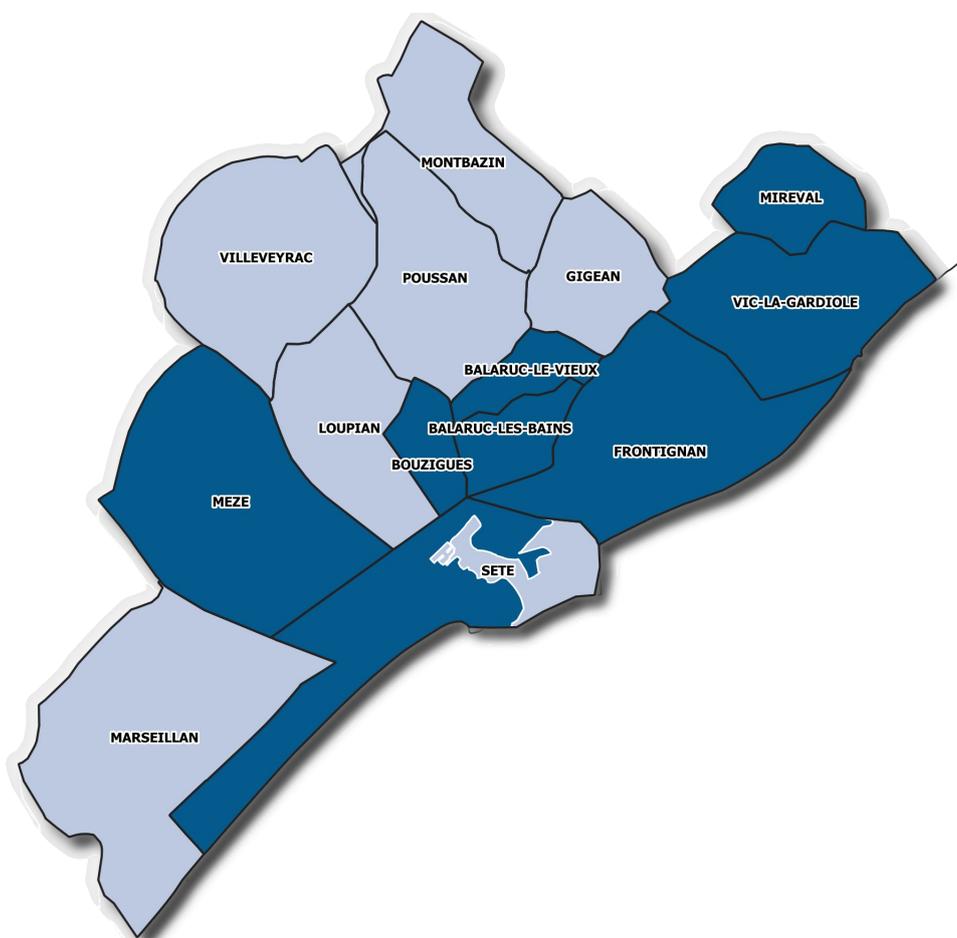
Zone 2

Quartiers de Sète (Iris)

Château Vert
Ile de Thau I
Ile de Thau II
Ile Sud
La Gendarmerie
La Mairie
La Marine
La Médiathèque
Le Barrou
Le Commissariat
Le Conservatoire
Les Métairies
Zone Portuaire
Zones Industrielles

Communes

Gigean
Loupian
Marseillan
Montbazin
Poussan
Villeveyrac



5 Les objectifs

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

En 2023, l'objectif total a été fixé à 2712 logements loués vides soit 17.3% du parc. L'observatoire a collecté 3372 logements loués vides (soit 24.3% de plus par rapport aux objectifs) dont 3069 auprès de 52 professionnels de l'immobilier et 303 auprès de propriétaires bailleurs ou de locataires.

3372

Logements loués vides collectés en 2023

21%

Du parc locatif privé loué vide observé en 2023

6 Les résultats

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes doit être supérieur à un minimum de 50 références. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les résultats portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués en 2023 dans le parc locatif privé loué vide. Les niveaux de loyer sont exprimés en euros mensuels et en euros par mètre carré de surface habitable. La définition de « surface habitable » retenue pour l'observation statistique est renseignée dans l'article R.156-1¹ du code de la construction et de l'habitation, il faut ainsi comprendre 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.

La médiane est la statistique privilégiée pour le calcul des niveaux de loyers, car moins sensible que la moyenne aux valeurs extrêmes. Des indicateurs statistiques supplémentaires accompagnent généralement la médiane pour illustrer la diversité (= dispersion) des montants des loyers tels que les déciles et les quartiles. Les « boîtes à moustaches » sont des représentations graphiques utilisées communément pour visualiser la médiane et les indicateurs de dispersion (cf ci-dessous). Ces différentes statistiques tiennent compte des pondérations de l'échantillon de collecte établies par l'Anil dans le cadre leur activité de validation.

Les indicateurs statistiques

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

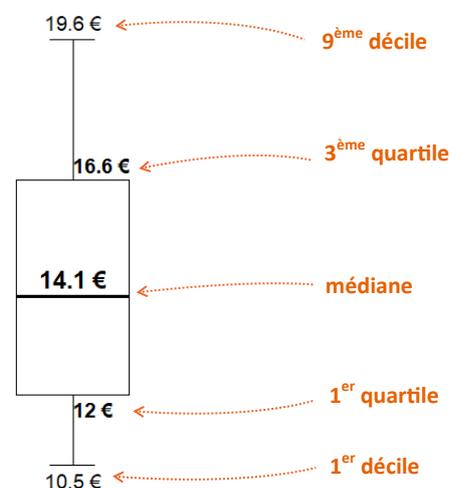
La médiane comme indicateur du niveau des loyers

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

Les indicateurs de dispersion

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

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



¹https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043819221/2023-12-29



DONNÉES DE CADRAGE

CARACTÉRISTIQUES ET OCCUPATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ

UNE ÉROSION DU PARC LOCATIF PRIVÉ SUR LA VILLE DE SÈTE

à retenir

17111

ménages locataires
dans le parc locatif privé
de Sète agglomération méditerranéenne

+4,5%/an

L'évolution des logements
loués en meublé
sur Sète agglomération méditerranéenne entre
2014 et 2020

38%

des logements neufs
sont vendus à des
investisseurs sur Sète agglomération
méditerranéenne, soit 122 logements en
2022

↓ -238

logements locatifs privés
sur la ville de Sète en
6 ans

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014 - 2020

	2020			Evolution annuelle moyenne 2014-2020		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Propriétaires	10802	24269	35071	0,2%	1,0%	0,7%
Locataires du parc privé	8126	8985	17111	-0,5%	1,1%	0,3%
Locataires du parc social	4174	3400	7574	4,7%	4,8%	4,7%
Logés gratuitement	387	962	1349	1,9%	-1,1%	-0,3%

La dynamique du parc locatif privé sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne consacre une dichotomie entre Sète et sa périphérie sur la période 2014-2020. En effet, la tendance du nombre de locataires (de 8364 à 8126) sur 6 ans est à la baisse (-2.8%), allant à l'encontre de la hausse (+6.8%) relevée sur le reste de l'intercommunalité (de 8410 à 8985), sous l'effet d'une topographie plus contraignante à Sète qu'aux alentours. Sur le même intervalle, le nombre de propriétaires a aussi davantage progressé hors de Sète (+6.0% en 6 ans de 22904 à 24269) qu'à Sète (+1.0% de 10693 à 10802), témoignant certainement des limites d'une politique d'urbanisme à Sète où doit également être respectée la loi SRU imposant 25% de logements sociaux. Sur la ville de Sète, le parc social a cru de 31.5% entre 2014 (3173 logements) et 2020 (4174 logements), soit quasiment autant que sur le reste du territoire intercommunal (+32.2% de 2571 à 3400).

LE PARC LOCATIF PRIVÉ LOUÉ EN MEUBLÉ ET VIDE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2020

	2008			2014			2020			Evolution annuelle moyenne 2008-2020		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Meublé	381	495	876	374	422	796	391	643	1034	0,2%	2,2%	1,4%
Vide	7278	6802	14080	7990	7986	15976	7735	8341	16076	0,5%	1,7%	1,1%
TOTAL	7659	7297	14956	8364	8408	16776	8126	8984	17110	0,5%	1,7%	1,1%

La « sclérose » du parc locatif privé à Sète se manifeste au regard de l'évolution par type de location sur la période 2008-2020.

Si la période 2008-2014 a vu le contingent de logements loués vides se développer (+9.8%), accompagnant une progression du parc privé malgré une baisse de 1.8% du nombre de logements meublés sur le même intervalle, la baisse du parc de logements loués vides entre 2014 et 2020 (-3.2%) va à l'encontre d'une tendance haussière simultanée de l'équivalent (+4.4%) à l'extérieur de Sète. Le chiffre le plus marquant concerne le parc de logements meublés autour de Sète (+52.4%) entre 2014 et 2020, qui traduit un engouement pour le bassin d'attraction de la ville dans un contexte de tassement de l'offre locative disponible à Sète-centre, y compris en location meublée où la hausse de l'offre est limitée à 4.5% en 6 ans.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ PAR NOMBRE DE PIÈCES

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2020

	2008			2014			2020			Evolution annuelle moyenne 2008-2020		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
1p	569	379	948	803	447	1250	734	431	1165	2,1%	1,1%	1,7%
2p	2790	1834	4624	3318	2289	5607	3424	2458	5882	1,7%	2,5%	2,0%
3p	2771	2621	5392	2686	2992	5678	2572	3170	5742	-0,6%	1,6%	0,5%
4p	1140	1781	2921	1194	1916	3110	1051	2027	3078	-0,7%	1,1%	0,4%
5p et +	390	683	1073	363	767	1130	345	896	1241	-1,0%	2,3%	1,2%
TOTAL	7660	7298	14958	8364	8411	16775	8126	8982	17108	0,5%	1,7%	1,1%

LE PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPE D'HABITAT

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2020

	2008			2014			2020			Evolution annuelle moyenne 2008-2020		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Meublé	381	495	876	374	422	796	391	643	1034	0,2%	2,2%	1,4%
Vide	7278	6802	14080	7990	7986	15976	7735	8341	16076	0,5%	1,7%	1,1%
TOTAL	7659	7297	14956	8364	8408	16772	8126	8984	17110	0,5%	1,7%	1,1%

LES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR TRANCHE D'ÂGE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2020

	2008			2014			2020			Evolution annuelle moyenne 2008-2020		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Moins de 25 ans	655	581	1236	652	640	1292	569	445	1014	-1,2%	-2,2%	-1,6%
25-39 ans	2210	2762	4972	2108	2734	4842	1735	2507	4242	-2,0%	-0,8%	-1,3%
40-54 ans	2024	2054	4078	2233	2476	4709	2060	2687	4747	0,1%	2,3%	1,3%
55-64 ans	1022	845	1867	1250	1088	2338	1339	1337	2676	2,3%	3,9%	3,0%
65 ans et +	1750	1056	2806	2122	1472	3594	2424	2008	4432	2,8%	5,5%	3,9%
TOTAL	7661	7298	14959	8365	8410	16775	8127	8984	17111	0,5%	1,7%	1,1%

LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DU PARC PRIVÉ PAR TRANCHE D'ÂGE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2020

	2008			2014			2020			Evolution annuelle moyenne 2008-2020		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Moins de 25 ans	70	95	165	58	128	186	52	125	177	-2,4%	2,3%	0,6%
25-39 ans	839	3220	4059	869	2715	3584	809	2684	3493	-0,3%	-1,5%	-1,2%
40-54 ans	2081	5998	8079	1797	6475	8272	1822	6597	8419	-1,1%	0,8%	0,3%
55-64 ans	2235	4398	6633	2293	4678	6971	2063	4895	6958	-0,7%	0,9%	0,4%
65 ans et +	4662	7001	11663	5676	8903	14579	6056	9967	16023	2,2%	3,0%	2,7%
TOTAL	9887	20712	30599	10693	22899	33592	10802	24268	35070	0,7%	1,3%	1,1%

LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DU PARC PRIVÉ PAR TYPE D'HABITAT

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2020

	2008			2014			2020			Evolution annuelle moyenne 2008-2020		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Appartement	7158	4046	11204	7763	4860	12623	7560	5379	12939	0,5%	2,4%	1,2%
Maison	475	3171	3646	586	3496	4082	542	3523	4065	1,1%	0,9%	0,9%
Autres*	26	80	106	14	54	68	23	83	106	-1,0%	0,3%	0,0%
TOTAL	7659	7297	14956	8363	8410	16773	8125	8985	17110	0,5%	1,7%	1,1%

*Catégorie comprenant les logements-foyers, les chambres d'hôtels, les habitations de fortune et les pièces indépendantes (ayant leur propre entrée)

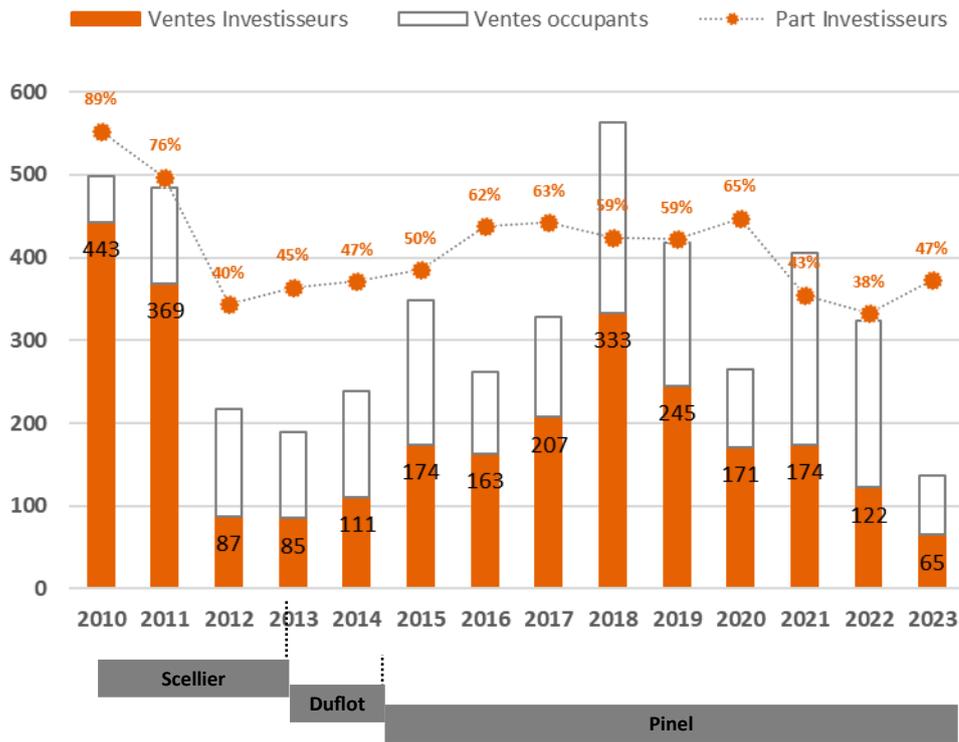
L'érosion depuis 2014 du parc locatif privé sur la ville de Sète se manifeste sur l'ensemble des typologies à l'exception des 2 pièces (+3.2% sur la période), allant de pair avec une hausse pérenne du nombre de logements de 3 (+6.0%), 4 (+5.8%) et 5 pièces et plus (+14.4%), confirmant un intérêt des familles dont l'activité professionnelle est en ville pour un logement alentour plus spacieux. La décroissance du nombre de studios sur l'ensemble de Sète agglomération (centre-ville et périphérie) est en lien avec diminution importante du nombre de locataires de moins de 25 ans (-15.5% en 6 ans), là où la tendance est à un attrait constant de Montpellier pour les étudiants et jeunes actifs (cf. « Les loyers du parc locatif privé 2023-Montpellier Méditerranée Métropole »).

L'évolution du nombre de propriétaires du parc privé sur Sète au regard de la tendance du parc locatif par tranche d'âge consacre une installation massive depuis 12 ans de propriétaires de plus de 65 ans (+29.9% en nombre entre 2008 et 2020, passant de 47.1% à 56.1% en proportion). Ceux-ci sont représentés de plus en plus par la génération des baby-boomers, présumée plus aisée que son équivalent de 2008 constitué pour l'essentiel par des ménages de la génération silencieuse (naissance entre 1928 et 1945). Les moins de 25 ans sont en revanche toujours moins nombreux à accéder à la propriété à Sète (-25.7% en 12 ans) et même depuis 2014 en dehors de la ville (-2.3% en 6 ans) ; la tendance étant toujours de plus en plus favorable dans cette zone aux classes d'âge les plus anciennes, le nombre de plus de 65 ans y ayant cru de 12.0% en 6 ans pour une proportion grimpaant de 38.9% à 41.1% sur cette période.

La répartition du parc locatif privé de Sète agglomération par type d'habitat montre aussi cette double dichotomie spatiale (Sète / périphérie de Sète agglomération) et temporelle (2008-2014 / 2014-2020). Le nombre de locataires a augmenté dans la ville-centre entre 2008 et 2014 de +8.5% s'agissant de ceux qui occupent un appartement et de +23.4% s'agissant d'une maison, avant de décroître entre 2014 et 2020 sur ces deux types d'habitat (-2.6% et -7.5% respectivement), la tendance étant à une offre toujours plus importante aux alentours de Sète (+20.1% et +10.7% de locataires d'appartement sur les deux périodes considérées, +10.2% et +0.8% de locataires de maisons en parallèle).

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

Source : Adéquation, 2010 - 2024



Les mesures d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif jouent un rôle central dans le développement du parc locatif. De 2009 à 2012, le dispositif Scellier a eu pour effet de doper la vente de logements à destination des investisseurs. En 2010, ces ventes représentaient 9 logements neufs sur 10 pour un volume avoisinant 440 logements.

En 2023, la proportion des ventes à des investisseurs via le dispositif Pinel est de 47% (+9 points par rapport à 2022), soit 65 logements (-46.7%), dans un contexte de forte montée des taux d'intérêt affectant les achats immobiliers de particuliers (-64.4% entre 2022 et 2023).

MOINS DE LOCATAIRES EN CDI DANS LE PARC PRIVÉ, DAVANTAGE DE RETRAITÉS ET DE NON-SALARIÉS

à retenir

+31.3%
de locataires du parc privé
en emploi non-salarié¹
sur Sète agglomération méditerranéenne
entre 2008 et 2020

-30.6%
d'étudiants locataires
du parc privé
à Sète entre 2014 et 2020

-2 points de %
de locataires en CDI
à Sète entre 2008 et 2020

+32.7%
de locataires
retraités et de
préretraités
sur Sète agglomération méditerranéenne
entre 2008 et 2020

¹ Indépendants, commerçants, artisans, autoentrepreneurs, ...

LES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ SELON LA CONDITION D'EMPLOI

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 -2020

	2008			2014			2020			Evolution annuelle moyenne 2008-2020		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Emploi à durée limitée	549	591	1140	523	664	1187	660	601	1261	1,5%	0,1%	0,8%
Emploi non-salarié*	469	652	1121	574	821	1395	561	911	1472	1,5%	2,8%	2,3%
Retraite	2205	1374	3579	2451	1827	4278	2565	2184	4749	1,3%	3,9%	2,4%
Inactivité	769	542	1311	894	528	1422	733	487	1220	-0,4%	-0,9%	-0,6%
Emploi sans limite de durée	2348	3135	5483	2488	3345	5833	2331	3536	5867	-0,1%	1,0%	0,6%
Chômage	1136	967	2103	1214	1191	2405	1116	1236	2352	-0,1%	2,1%	0,9%
Etudes**	184	37	221	219	35	254	152	39	191	-1,6%	0,5%	-1,2%
TOTAL	7660	7298	14958	8364	8411	16775	8119	8993	17112	0,5%	1,8%	1,1%

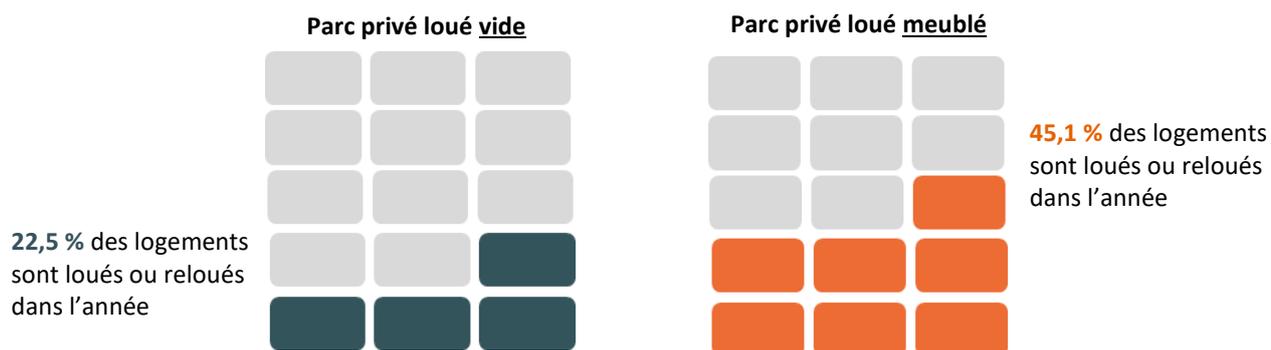
* Indépendants, employeurs, aides familiaux

** Elèves, étudiants, stagiaires non-rémunérés de 14 ans et plus

La sociologie du parc locatif privé a quelque peu changé entre 2008 et 2020 et des inversions de tendance peuvent s'observer au milieu de cette période sur l'un des territoires d'intérêt. C'est ainsi que si le nombre d'étudiants et stagiaires a fortement augmenté à Sète entre 2008 et 2014 (+19.0%), il a atteint en 2020 un niveau inférieur à la mesure de 2008 (-30.6% sur 6 ans) alors que le recensement en périphérie de Sète agglomération reste somme toute constant depuis 2008. Le nombre d'employés non-salariés a également bondi à Sète entre 2008 et 2014 (+22.4%), avant de se tasser depuis (-2.3% entre 2014 et 2020). En revanche, cette catégorie ne cesse de se développer autour de la ville-centre (+25.9% et +11.0% sur les deux périodes de 6 ans considérées), ce qui, corrélé à une baisse considérable de l'inactivité au même moment (-2.6% et -7.8% respectivement), pourrait aller dans le sens d'un engouement pour la micro-entreprise parmi les allocataires du RSA une fois sortis du système d'indemnisation chômage. L'augmentation continue du nombre de chômeurs hors de Sète (+23.2% entre 2008 et 2014 et +3.8% sur la période 2014-2020) confirme une tension du marché de l'emploi possiblement à l'origine de la création consécutive de micro-entreprises alors que le chômage qui avait fortement progressé à Sète de 2008 à 2014 (+6.9%) a reculé sur le sextennat suivant (-8.1% entre 2014 et 2020). Enfin, si la fraction de locataires du parc privé en contrat à durée indéterminée est significativement supérieure autour de Sète qu'en ville-centre (plus de 10 points de différence tout au long de la période 2008-2020), ce pourcentage ne cesse de baisser à Sète comme sur les autres communes de l'intercommunalité, de 30.7% en 2008 à 28.7% en 2020 à Sète et de 43.0% à 39.3% sur la même période en périphérie.

TAUX D'EMMENAGEMENT AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVÉ SUR SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2020



Le taux de rotation au sein du parc privé varie considérablement selon le type de bail. Il est fort logiquement supérieur parmi les locations meublées (45.1% sur Sète agglomération en 2020, 49.1% à Sète) que pour les locations vides (22.5% sur Sète agglomération, 19.0% à Sète), les durées de location n'étant pas les mêmes. Ces pourcentages sont cependant en baisse sur un an sur la communauté d'agglomération (45.7% sur les meublés et 23.1% sur les vides selon les données INSEE RP-fichier détail logement 2019), les chiffres de Sète semblant démontrer une plus forte tension sur les meublés (49.1% de rotation en 2020 contre 48.8% en 2019) et d'une moindre tension pour les logements vides (19.0% de rotation en 2020 contre 19.2% en 2019).



RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2022

1 LES LOYERS
DU PARC PRIVÉ
- LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

2 LA DIVERSITÉ DES LOYERS

3 LES INDICATEURS
DE MARCHÉ

4 LES LOYERS
COMPARATIVEMENT AUX
AUTRES AGGLOMÉRATIONS
FRANÇAISES

5 UNE APPROCHE CARTOGRA-
PHIQUE POUR L'ANALYSE DES
PRIX À L'ÉCHELLE INFRACOM-
MUNALE SUR LA VILLE DE SÈTE

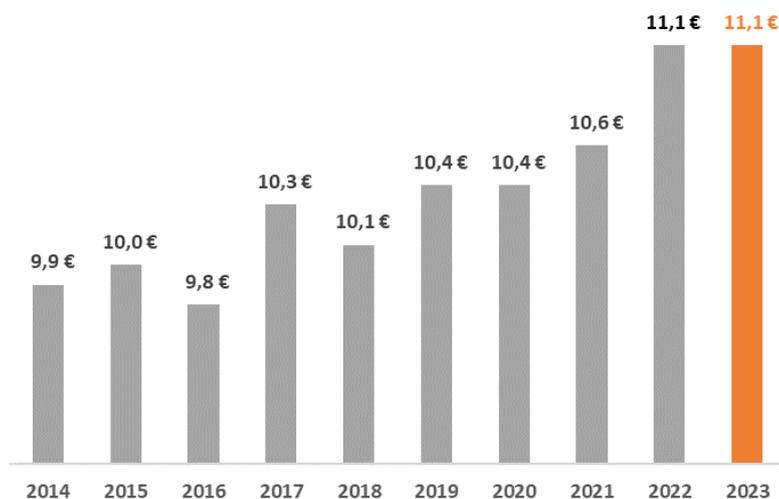
LES PRINCIPAUX RÉSULTATS - LES LOYERS DU PARC PRIVÉ AU 01/01/2023

1 Le loyer médian hors charges des logements loués vides atteint 11.1€ par mètre carré de surface habitable au 1er janvier 2023 sur Sète agglomération méditerranéenne.

Dans une perspective de comparaison entre deux échantillons de collecte différents, cette stagnation tient compte de la pondération par l'ANIL du recensement opéré au titre de la campagne 2023 par rapport à son équivalent de l'année précédente au regard de parc locatifs respectifs établis sur différentes bases de données. Il est à noter que la proportion de logements collectés dans la zone au plus haut niveau de loyer était de 42.8% en 2023 contre 53.6% en 2022, le complément étant à attribuer à la zone OLL où les loyers sont les plus bas. Aussi, le jeu de données agrège les appartements ayant fait l'objet de travaux de rénovation l'année passée, que le locataire ait changé ou non durant cette période¹. A l'échelle de la zone OLL, le loyer médian calculé sur chacun des sous-échantillons tend légèrement à la hausse (+0.2€/m² en zone 1, stable en zone 2) dans un contexte d'inflation atteignant près de 6% sur 12 mois glissants au 1er janvier 2023² et marquée davantage dans le cas par exemple de travaux de rénovation³ (+8.9% sur une année glissante au 1er semestre 2023), ainsi que d'un Indice de révision des loyers (IRL) fixé à 3.5% sur une année glissante depuis mi-2022.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE 2014 À 2023 SUR L'AGGLOMÉRATION DE SÈTE

Source : OLL de l'Hérault, 2014-2023



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

2 LES PRINCIPAUX RÉSULTATS EN TABLEAUX :

Aide à la lecture

3 niveaux de loyers sont présentés dans les tableaux :

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

⇒ Sète agglomération méditerranéenne

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	254	29	12,7	14,4	21,5	360	397	430
	T2	1439	42	10,7	12,2	13,5	450	509	560
	T3	1138	63	9,4	10,6	12,2	584	650	750
	T4 et +	282	91	8,5	9,3	10,9	680	785	990
	Ensemble	3113	53	9,7	11,2	13,1	492	580	707
Maison		249	88	9,2	10	12	720	810	1000
Ensemble		3362	56	9,4	11,1	12,8	506	630	786

¹ Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail

² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7649749>

³ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7625735>

⇒ Ville de Sète

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	165	29	12	16,8	21,5	372	383	430
	T2	787	41	11	12,4	13,8	432	506	558
	T3	612	64	9,5	10,8	12	597	646	746
	T4 et +	136	97	8,8	10	11,1	740	933	995
	Ensemble	1700	53	10	10,5	13,3	480	580	717
Maison		46	95	9	11,4	12,7	730	965	1300
Ensemble		1746	54	9,9	11,4	13,1	490	600	746

⇒ Agglomération hors ville de Sète

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	89	28	13,8	13,8	15,8	355	397	440
	T2	652	43	10,6	11,9	13,5	464	510	560
	T3	526	62	9,3	10,5	12,3	580	650	750
	T4 et +	146	86	8,5	8,8	9,9	659	717	827
	Ensemble	1413	53	9,5	11,1	13,1	500	580	700
Maison		203	87	9,2	10	11,9	720	810	986
Ensemble		1616	57	9,3	10,8	12,6	520	659	800

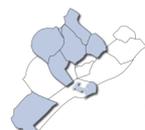
⇒ zone 1



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

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	91	27	14	20	21,5	374	387	430
	T2	596	42	12	13,1	15,6	495	550	615
	T3	449	63	9,6	11,1	13,4	610	687	775
	T4 et +	138	88	8,7	9,6	11,1	720	827	987
	Ensemble	1274	53	10,4	12,2	14,2	506,4	615	750
Maison		164	88	9,2	11,3	12,7	756	900	1050
Ensemble		1438	57	9,9	11,9	13,8	550	695	840

⇒ zone 2



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

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	163	30	11,9	13,3	13,8	340	415	440
	T2	843	42	10,2	11,5	12,7	420	495	520
	T3	689	63	9,3	10,4	11,3	570	625	717
	T4 et +	144	95	8,4	9,3	10,1	670	749	990
	Ensemble	1839	53	9,4	10,8	12,3	478	550,7	670
Maison		85	89	8,6	9,6	11,1	620	780	980
Ensemble		1924	54	9,3	10,6	11,9	495	575	720

LES CARACTÉRISTIQUES QUI INFLUENCENT LE MONTANT DU LOYER

Le graphique ci-dessous représentant les montants de loyer hors charges par mètre carré de surface habitable selon la surface témoigne à la fois d'une tendance à la baisse la surface augmentant et d'une très forte hétérogénéité selon un certain nombre de caractéristiques, allant de 5€/m² à 17€/m² de surface habitable dans le cas d'un appartement de ~45-50m² environ. Cinq de ces facteurs sont immédiatement quantifiables mais d'autres sont ici renvoyés à de plus amples études faute de données disponibles ou suffisantes telles que la qualité énergétique du logement, le standing du bâti ou encore l'exposition au bruit et à la pollution.

Cette partie a vocation à présenter l'effet de plusieurs de ces critères sur un échantillon de taille et pondération dépendant directement de la variable sous investigation.

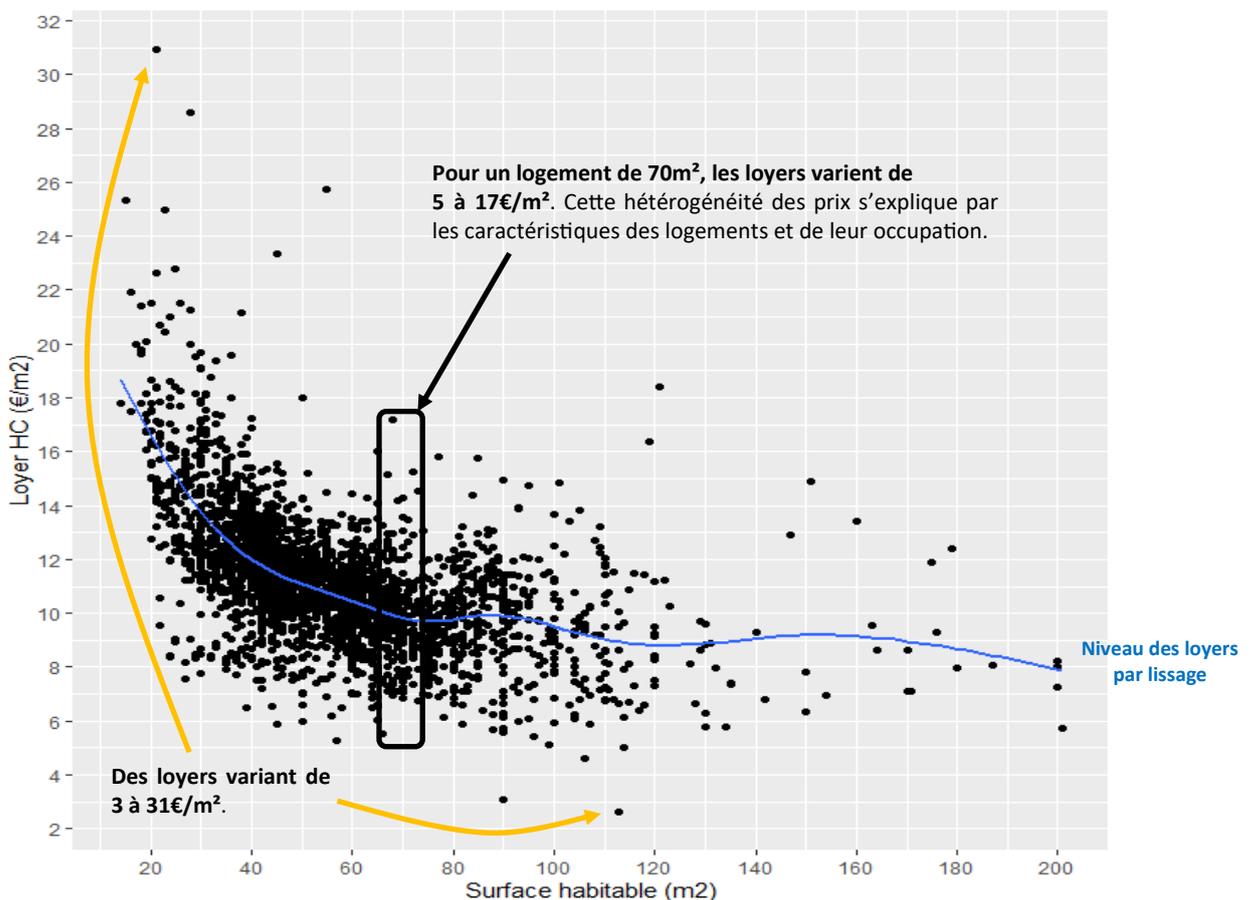
Les 5 critères importants qui influencent le niveau des loyers :

- 1 La taille du logement** - le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente. A surface donnée, le loyer est plus élevé pour une typologie plus grande.
- 2 Le type d'habitat** - Le loyer des maisons est en générales moindre dans des gammes extrémales de surface, l'inverse se vérifiant sur une gamme intermédiaire.
- 3 La localisation**
- 4 L'ancienneté du locataire** - le loyer diminue avec l'ancienneté d'occupation du logement.
- 5 La période de construction** - les logements récents sont généralement plus chers.

REPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS SUR SÈTE AGGLOPÔLE MEDITERRANÉE

⇒ **PROJECTION DES 3362 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2022**

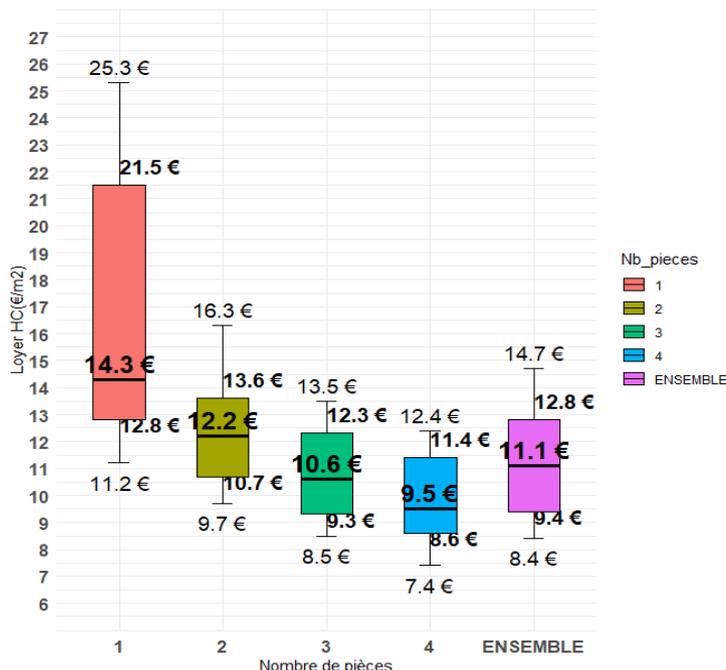
Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



1 La typologie et la surface du logement

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



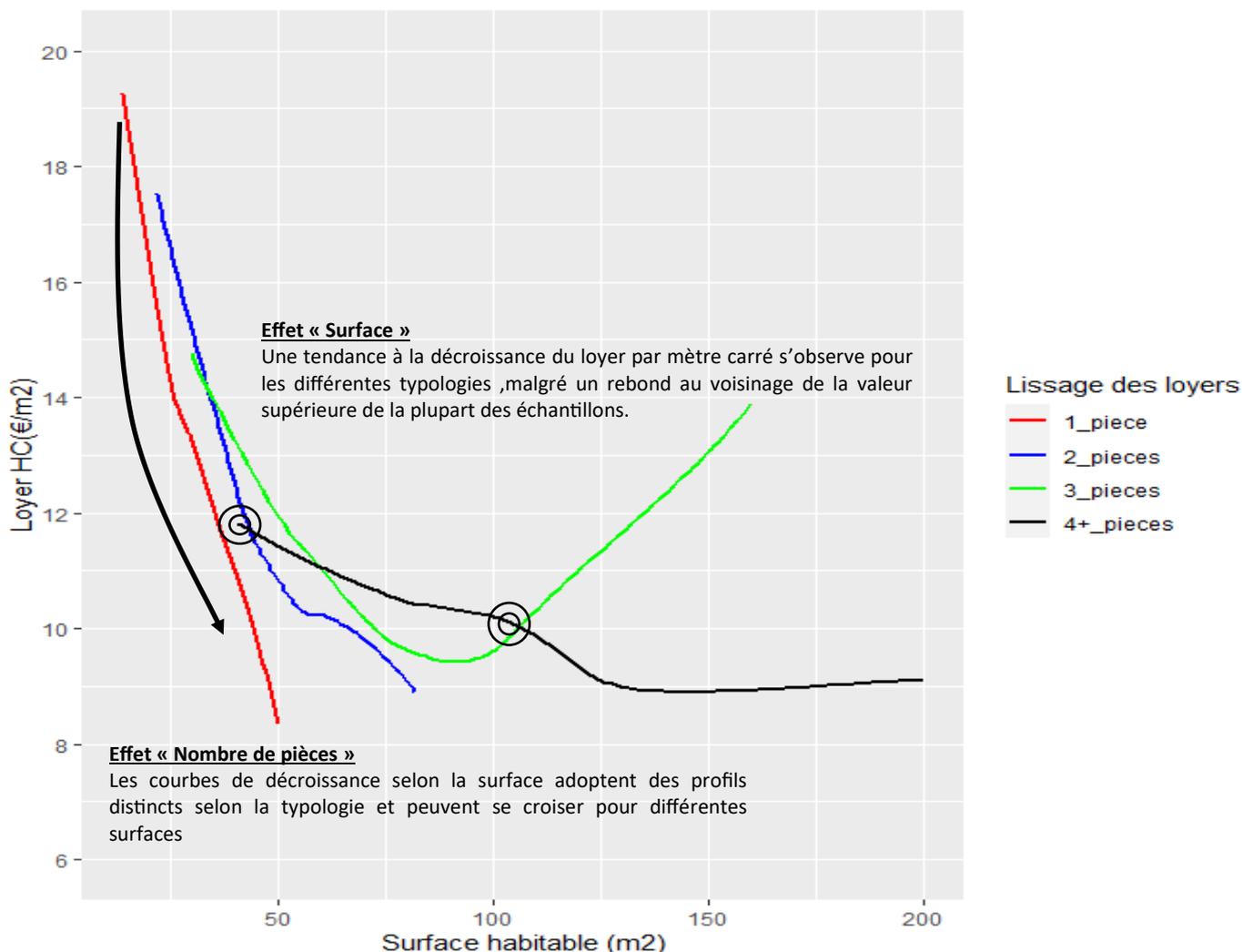
La taille du logement et la typologie du bien sont les critères en tête de liste des candidats locataires. Le logement répond aux attentes de ménages de composition familiale et perspectives différentes.

En résumé

- Une tendance à la baisse du loyer avec la surface s'observe sur un intervalle de superficies « standard », des comportements distincts marquant les plages extrémales de surface.
- Autour d'un ratio classique de 15 à 25 m²/pièce, le loyer par mètre carré va croissant avec la typologie, les courbes pouvant se croiser de part et d'autre de ces optima.
- Le loyer médian est essentiellement tiré vers le haut par les très petites typologies sur lesquelles la médiane est la plus éloignée de celle de l'échantillon, témoignant d'une dichotomie entre petits et grands logements.
- La dispersion des loyers des T1 est nettement supérieure à celle des autres typologies, le premier décile pondéré de l'échantillon se situant à 11.2€/m² et le neuvième décile à 25.3 €/m².

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



2 Le type d'habitat (maison / appartement)

La fraction de maisons dans le parc locatif privé atteint 51.5% sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne (INSEE, RP 2020). En revanche, une observation à l'échelle de la commune consacre une dichotomie entre centres urbains et ruralité, cette proportion étant de seulement 21.6% à Sète et 59.4% à Frontignan, mais atteignant 87.4% à Villeveyrac et 86.8% à Loupian.

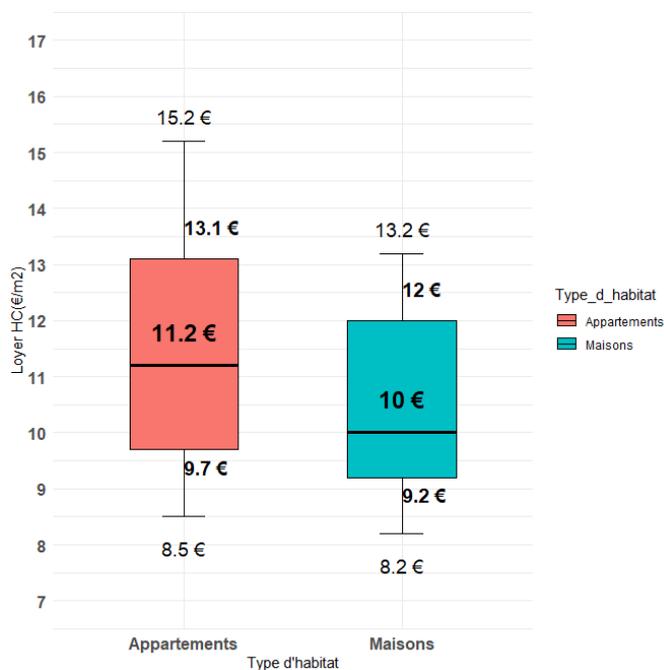
Cette structure de l'offre locative accompagne les besoins des ménages en quête de stabilité (maisons, notamment parmi les familles avec enfants dont les parents travaillent à Sète) et mobilité (appartements), une maison s'avérant en revanche un bien rare et recherché à Sète-centre.

En résumé

- Le loyer médian pondéré atteint 11.2 €/m² de surface habitable pour les appartements contre 10 €/m² parmi les maisons, cette baisse du loyer médian de l'échantillon 2023 de maisons par rapport au panel de la campagne 2022 (10.6 €/m²) s'expliquant par une moindre collecte de biens situés en zone 6 (65.9% des 249 maisons recensées contre 74% des 323 logements l'année précédente) où le loyer est le plus élevé (11.3 €/m² contre 9.6 €/m² en zone 7), les quartiles restant assez similaires concernant les appartements entre les deux collectes.
- En dessous de 130 m² de surface habitable, le loyer est plus élevé parmi les maisons, les courbes de niveau de loyer se croisant ensuite au voisinage des valeurs extrémales de superficie.

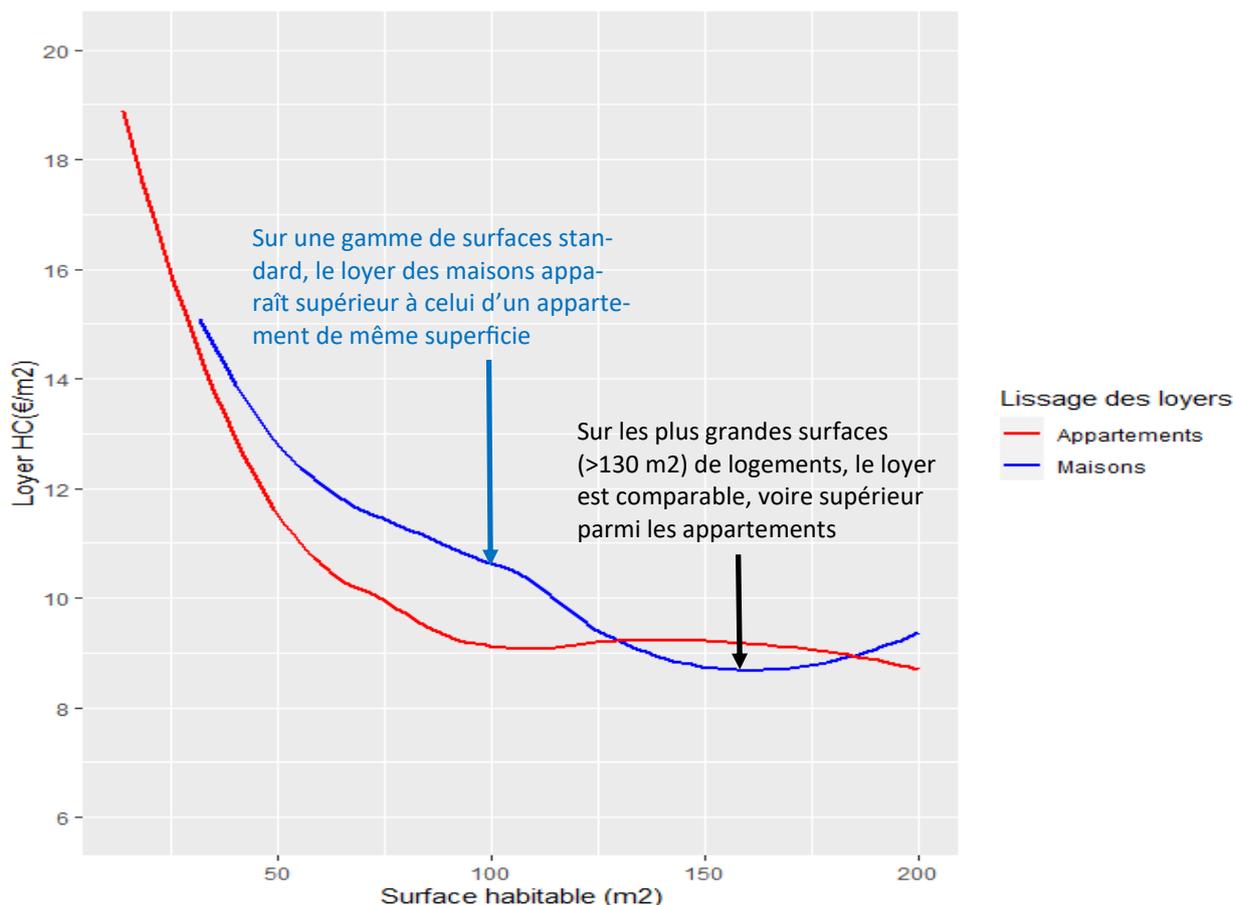
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE D'HABITAT - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR TYPE D'HABITAT SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

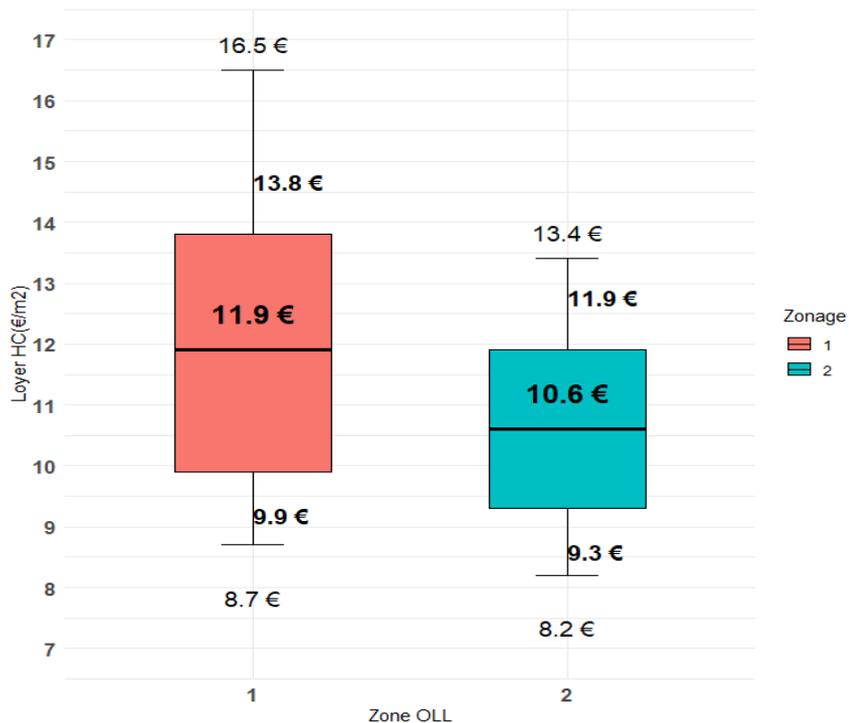
Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



3 La localisation

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



La localisation du logement est un critère central pour un ménage à la recherche de commerces et services de proximité, de dessertes ainsi que de différentes aménités (parcs, stationnement, jardins d'enfants, ...), parallèlement à un minimum de pollution et nuisances sonores. Ce confort de vie que procure l'environnement socio-culturel se traduit sur les niveaux de loyer observés sur le territoire de Sète Agglopolé Méditerranée, les observations allant vers un loyer médian supérieur de 0.8 €/m² en zone 1 (très bien desservie par les autoroutes A9, A75—Mèze—ainsi que par la RD612) par rapport à la zone 2 dans laquelle la surface moyenne est pourtant inférieure (54 m² contre 57 m² en zone 1).

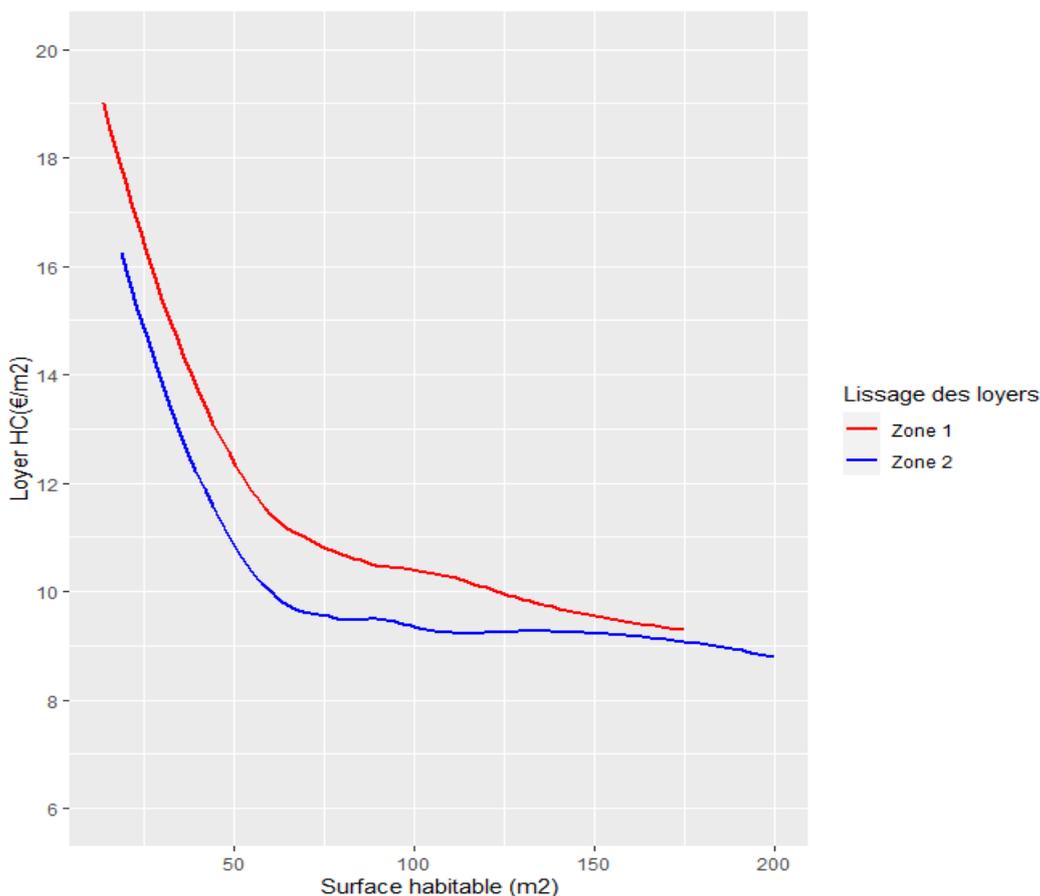
En résumé

Par construction, le zonage OLL* exprime l'effet de la localisation sur la détermination du loyer. A caractéristique équivalente (même surface, même typologie,...), les loyers de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2.

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

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

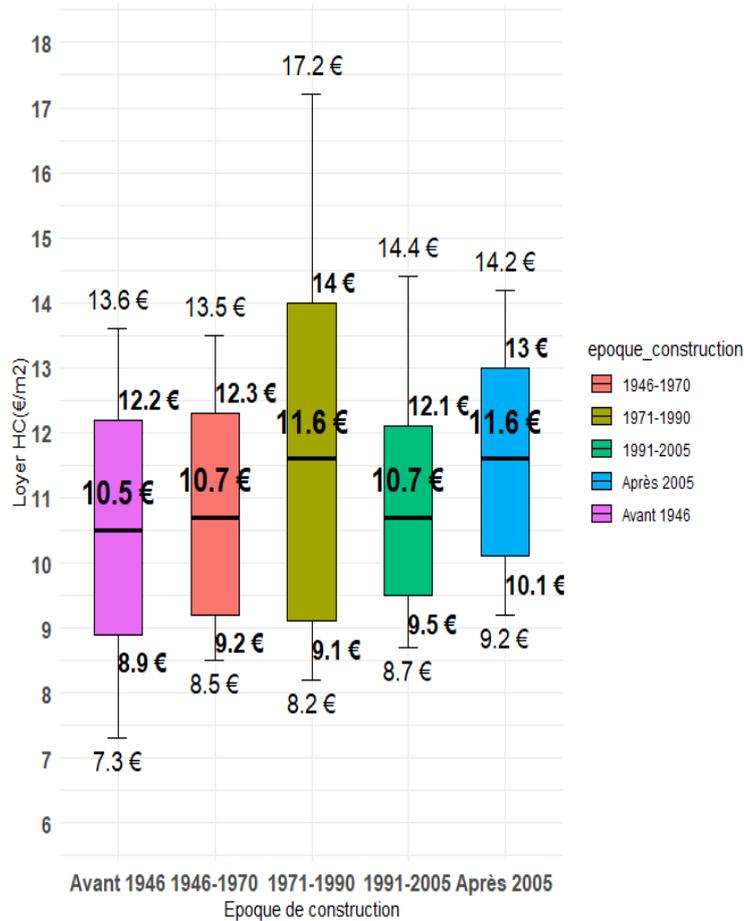
Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



4 L'époque de construction du bâti

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



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

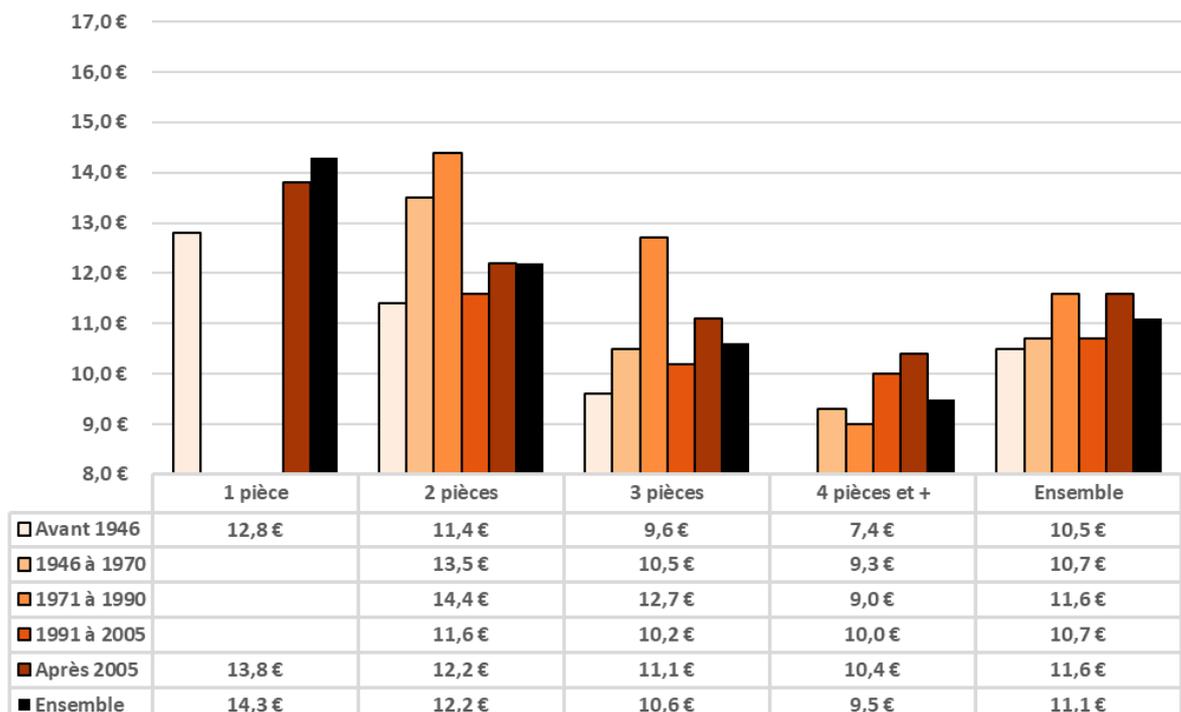
- L'aspect architectural du bâti,
- La qualité du bâti (matériaux) et son niveau d'équipement (ascenseur, interphone)
- L'impact des dispositifs d'investissement locatif sur les loyers des logements récents
- L'attractivité/dépréciation des centres anciens et des grands ensembles

En résumé

- Les logements d'avant 1970 sont en moyenne les moins onéreux, en particulier ceux datant d'avant-guerre (marqués toutefois par une forte variation entre les premier et neuvième déciles), signe d'un parc ancien déprécié (souvent inadapté aux familles, difficultés de stationnement ou une performance énergétique médiocre).
- Les logements d'après-guerre proposent aussi des loyers bas et pour un écart-type plus faible. Ces logements des années 50 et 60 sont peu convoités du fait d'une qualité souvent moindre, malgré l'importance des charges locatives.
- Principalement issus des dispositifs d'investissement locatif, les logements d'après 2005 ont des loyers contenus, d'écart-type moins élevé que ceux de la période précédente, grâce aux plafonds de loyer très contraignants pour les petites surfaces en particulier.

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



Vide : taille de l'échantillon inférieure à 50 observations (secret statistique)

5 L'ancienneté d'emménagement

Le loyer marché présente l'intérêt d'informer les locataires du prix actuel d'un logement du parc locatif privé, et son suivi dans le temps constitue un indicateur du niveau de tension du marché.

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

En résumé

- D'après les données collectées au titre de la campagne OLL 2023, le loyer médian des nouveaux entrants toutes typologies confondues (11.6 €/m²) apparaît légèrement supérieur à celui des locataires stables, présents depuis moins de 3 ans (11.2 €/m²), 3 à 5 ans (11 €/m²), et plus de 6 ans (10 €/m²). Ce constat est satisfait pour les appartements dans la globalité de l'échantillon mais à prendre avec précaution compte tenu du déficit de données susceptible d'affecter la robustesse des observations. S'agissant des maisons en revanche, la conclusion ne peut être la même en raison d'une insuffisance de données collectées.
- Le suivi dans le temps de statistiques calculées à l'échelle d'échantillons différents s'avère toujours périlleux et une illustration est apportée par la médiane du contingent (472 biens recensés en 2023) d'appartements 2 pièces loués depuis 1 à 2 ans (11.9 €/m²), significativement en-deçà de la médiane calculée sur les loyers des nouveaux entrants pour cette typologie en 2022 (12.6 €/m²) et 2021 (12.2 €/m²), les calculs respectifs portant sur 286 et 278 logements. Toute comparaison doit donc tenir compte de ces dissemblances et de l'incomplétude du recensement opéré à l'occasion des campagnes successives de collecte.
- A l'échelle des 3362 logements recensés au titre de la campagne OLL 2023 (21% du parc privé loué vide), le loyer médian estimé apparaît inférieur à celui calculé sur les 3015 logements constituant l'échantillon de collecte 2022 (11 €/m² contre 11.1 €/m²), essentiellement sous l'effet d'un loyer médian inférieur réglé par les nouveaux entrants (11.3 €/m² contre 11.8 €/m²), ce sous-échantillon ne représentant toutefois que 592 et 679 données respectivement et conduisant à un intervalle de confiance à-propos plus large sur la médiane de référence.
- La différence de pondération entre appartements et maisons à ancienneté comparable se répercute sur les loyers médians pondérés calculés en conséquence. C'est ainsi que la somme des coefficients de pondération portant sur les 72 maisons louées depuis plus de 6 ans lors de la collecte compte pour près de la moitié de la somme de leurs équivalents affectés aux 720 appartements pour une médiane pondérée dominée dans l'ensemble par quelques biens dont le loyer apparaît « emporter » le reste du panel de la catégorie.

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34

Type d'habitat (panel de collecte)	Nombre de pièces (panel de collecte)	Loyer des nouveaux entrants = Loyer de marché -Médiane	Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours -Médiane		
			1—2 ans	3—5 ans	6 ans et plus
Appartements (3113)	T1 (254)	20,7 €/m ²	13,3 €/m ²	13,6 €/m ²	14,7 €/m ²
	T2 (1439)	12,7 €/m ²	11,9 €/m ²	12,4 €/m ²	11,3 €/m ²
	T3 (1138)	10,6 €/m ²	11,1 €/m ²	10,2 €/m ²	10 €/m ²
	T4 et + (282)	10,6 €/m ²	8,8 €/m ²	9,3 €/m ²	8,5 €/m ²
	Ensemble	11,9 €/m ²	11,2 €/m ²	10,9 €/m ²	10,4 €/m ²
Maisons (249)		11,1 €/m ²	10,5 €/m ²	11,3 €/m ²	10 €/m ²
Ensemble (3362)		11,6 €/m²	11,2 €/m²	11 €/m²	10 €/m²

DÉFINITIONS - LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges au 1^{er} janvier 2023 des locataires ayant emménagé il y a moins d'1 an (sur l'année 2022). Il comprend les logements reloués en 2022 (loyers de relocation), éventuellement après une période de vacance pour cause de travaux, et les biens loués pour la première fois en 2022 (1^{ère} location). Précisons qu'il s'agit pour une large majorité de relocations de logement.

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

Loyer hors charges au 1^{er} janvier 2023 des locataires ayant emménagé il y a plus d'1 an (avant 2022).

LES INDICATEURS DE MARCHÉ

UNE TENSION TOUJOURS PLUS FORTE

à retenir

+2,69%

L'évolution moyenne des loyers entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2023

9 jours

Le délai de vacance d'un logement entre deux locations

La tension du marché locatif est suivie par l'OLL34 au travers de deux indicateurs :

1 L'évolution des loyers. Cet indicateur mesure la variation (en pourcentage) du niveau des loyers sur une période d'un an sur un échantillon partiel constitué par les logements suivis d'une année sur l'autre, sur la base d'une pondération indépendante de celle définie par l'Anil sur la totalité des données de la collecte. L'OLL34 utilise comme parc de référence le standard des données INSEE (RP, fichier détail logement de l'année N-3) afin d'adapter le calage sur marge¹ à une fraction du parc locatif privé limitée (selon la catégorie d'ancienneté, relocation ou stabilité) à la part de logements de différents types d'habitat et typologies sur le périmètre de Sète agglomération méditerranéenne.

2 Le délai de relocation est la période (en nombre de jours) de vacance d'un logement entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Ce délai reflète les difficultés rencontrées par les bailleurs et les professionnels de l'immobilier pour relouer le logement mais aussi d'éventuelles périodes de travaux de remise d'un bien aux normes de décence en vigueur par exemple. Similairement à la pondération appliquée à l'évolution des loyers, le panel sous investigation étant restreint à l'ensemble des logements reloués à l'année N, le poids accordé à chaque donnée recensée est calculé par l'OLL34 sur la base de données INSEE (RP, fichier détail logement) par nombre de pièce sur chaque territoire de l'Hérault.

1 L'évolution des loyers

Pour mesurer l'évolution des loyers, l'OLL34 s'appuie sur un panel de 319 logements suivis d'une année sur l'autre sondés en 2023 sur le territoire de Sète Agglomération Méditerranéenne.

Sur un échantillon de collecte représentant 9.5% du panel de la campagne OLL, le loyer moyen calculé au 1er janvier 2023 s'avère 2.69% plus élevé que son alter ego de 2022. Cette tendance haussière s'observe sur chaque sous-catégorie du parc, que le regard soit porté sur l'époque de construction, la typologie ou la zone OLL.

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

- **L'évolution des loyers des locataires « stables ».** Ces locataires ayant emménagé il y a plus d'un an représentent près de 82% des ménages et 92.5% des données pour lesquelles le loyer de l'année N-1 est accessible. L'évolution des loyers des locataires « stables » est de 2.7% en 1 an, nettement inférieure à la moyenne par trimestre (3.5%) de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), valeur servant à réviser annuellement le montant des loyers. Des disparités de pratique peuvent s'observer selon le type de gestion entre professionnels de l'immobilier appliquant quasi-systématiquement la revalorisation du loyer de la variation de l'IRL et propriétaires bailleurs investissant davantage sur la valeur du bien que sur la rentabilité locative.
- **L'évolution des loyers des nouveaux entrants (hors première location)** appelée aussi évolution à la relocation. Ces nouveaux emménagés dans l'année représentent environ 18% des locataires mais 7.5% des données complétées par le loyer de l'année N-1, l'échantillon n'étant pas assez significatif pour donner du sens à la hausse enregistrée de 2.5%. Depuis août 2012, l'évolution des loyers en cas de relocation et de renouvellement du bail est encadrée par décret annuel et concerne 7 communes de l'intercommunalité (Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Frontignan, Gigean, Montbazin, Poussan, Sète), ce qui a contribué à limiter l'augmentation des prix sur ce territoire déjà en forte tension.

¹ <https://www.insee.fr/fr/information/2838097>

EVOLUTION DES LOYERS ENTRE LE 1ER JANVIER 2022 ET LE 1ER JANVIER 2023

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Méthodologie Adil34 (ns : non significatif)

		Nombre d'enquêtes (Panel)	Evolution moyenne entre le 1er janvier 2022 et 2023
Nombre de pièces	T1	21	ns
	T2	95	+2,7%
	T3	107	+2,9%
	T4 et +	96	+2,4%
Type d'habitat	Appartement	270	+2,7%
	Maison	49	(+2,5%)
Epoques de construction	Avant 1946	113	+2,7%
	1946 - 1970	20	ns
	1971 - 1990	30	ns
	1991—2005	54	+3,3%
	Après 2005	102	+2,5%
Zones d'observation	6	153	+2,6%
	7	166	+2,7%
Selon la date d'entrée du locataire	Nouveaux entrants (relocation)	24	ns
	Stables	295	+2,7%
Ensemble		319	+2,7%

2 Le délai de relocation

Le délai de relocation est la durée (en nombre de jours) de vacance d'un logement entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Pour mesurer cet indicateur, l'OLL34 s'appuie sur 142 logements locatifs privés reloués sur l'année 2023 et localisés sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne.

Au 1er janvier 2023, un logement reste vacant 9 jours entre deux locations (en valeur médiane) sur le territoire de l'agglomération, ce délai se réduisant continuellement depuis plusieurs années et atteignant aujourd'hui un niveau très bas signe d'un marché qui se tend.

Selon la qualité et la période de disponibilité du bien, ce délai de relocation varie fortement. Les données de la dernière campagne montrent qu'un quart des logements sont reloués immédiatement (1 jour de vacance locative) alors qu'un quart des logements restent inoccupés après 1 mois de vacance.

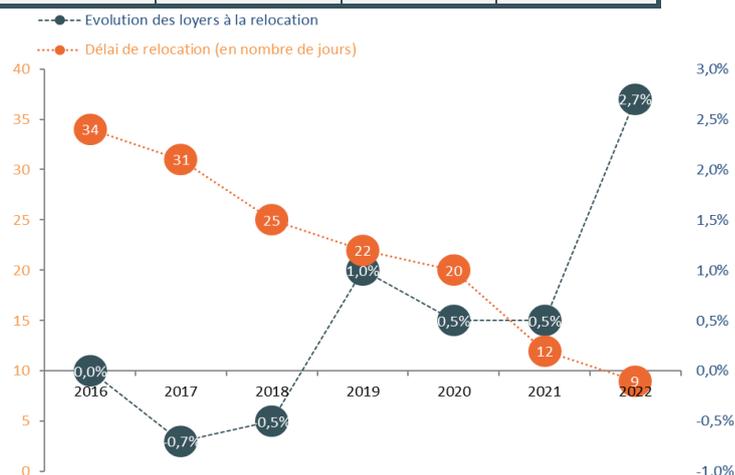
DÉLAI DE RELOCATION SUR L'ANNÉE 2023 (EN NOMBRE DE JOURS)

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Méthodologie Adil34 (ns : non significatif)

		Nombre d'enquêtes (Panel)	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
Nombre de pièces	1 et 2 pièces	72	1	12	34
	3 pièces et plus	70	1	8	32
Epoques de construction	Avant 1946	32	ns	ns	ns
	1946 - 1990	31	ns	ns	ns
	Après 1990	79	1	9	24
Zones d'observation	6	54	1	9	32
	7	88	1	9	32
Ensemble		142	1	9	32

HISTORIQUE - MISE EN PERSPECTIVE DES EVOLUTIONS DE LOYER À LA RELOCATION ET DÉLAI DE RELOCATION DE 2016 AU 1ER JANVIER 2023 - AGGLOMÉRATION DE SÈTE

Source : OLL de l'Hérault, 2016 – 2023 / Méthodologie Adil34



LE NIVEAU DE LOYER DE SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE COMPARATIVEMENT AUX AUTRES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES

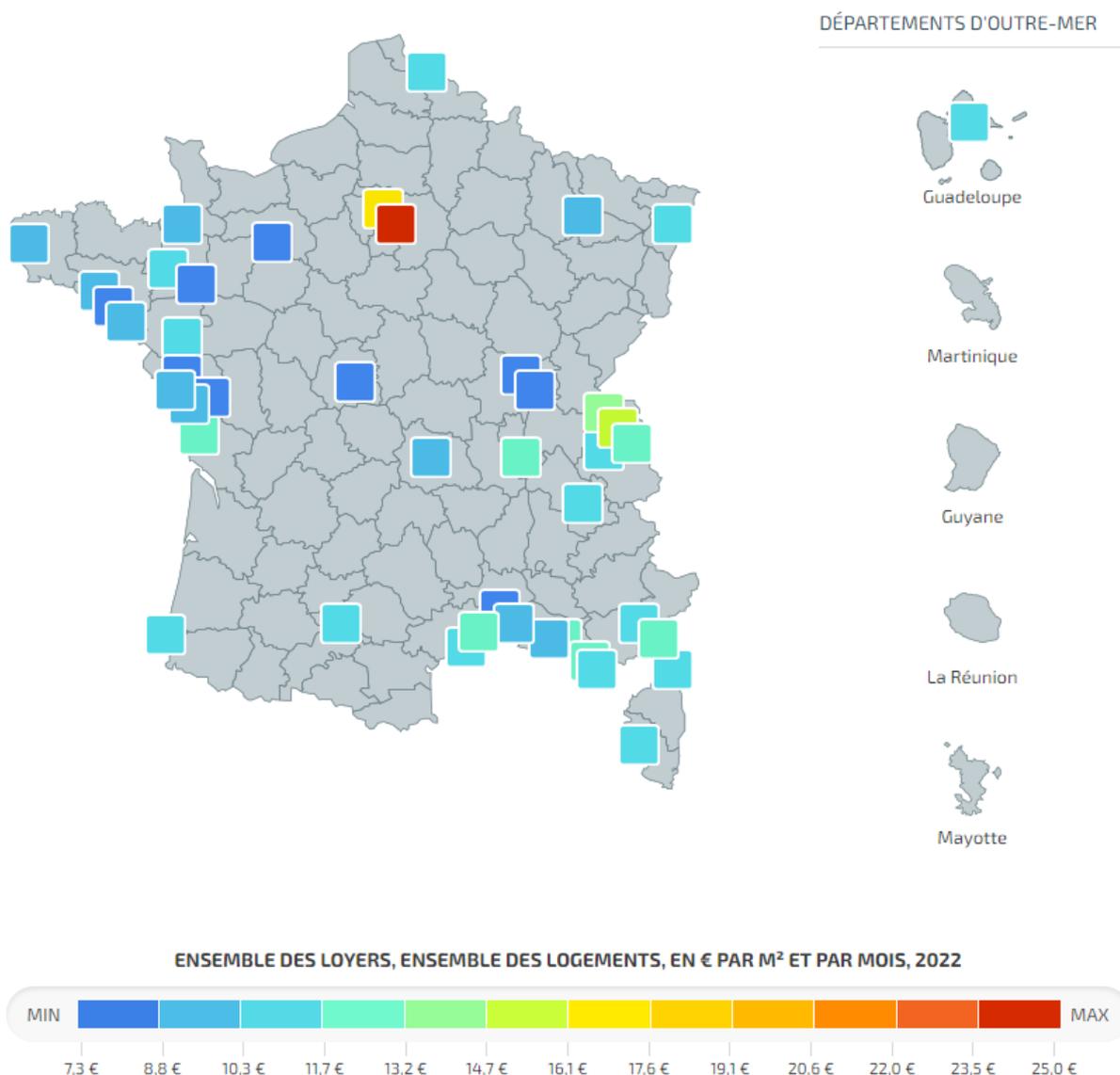
Grâce à une méthodologie commune à tous les Observatoires Locaux des Loyers, des comparaisons entre territoires sont possibles. Cependant, au moment de la rédaction de ce rapport, les résultats 2023 de l'ensemble des observatoires ne sont pas encore connus.

Cette analyse comparative s'appuie sur les dernières données disponibles :

- **Résultats 2023** pour les communautés d'agglomération de Châteauroux, Nîmes, Sète, les Unités Urbaines de Montpellier et Toulouse et la métropole de Brest ;
- **Résultats 2022** pour les communautés d'agglomération d'Aix-les-Bains, Estérel côte d'Azur, Ajaccio, Chalon-sur-Saône, grand Clermont, Lorient, la Roche-sur-Yon, la Rochelle, Vannes, les communautés urbaines d'Alençon, Arras, les Unités Urbaines d'Annecy, Bastia, Grenoble, les métropoles d'Aix-Marseille, Lille, Lyon, Nancy, Nantes, grand Paris, Rennes, Strasbourg, Toulon, et les territoires Pays Basque Sud-Landes et Sud-Loire proche Haute-Loire ;
- **Résultats 2021** pour l'Unité Urbaine de Bordeaux, la communauté d'agglomération du Puy, la ville de Besançon, la métropole de Tours et le département des Alpes-Maritimes.

LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE

Source : OLL, traitement Anil-OLAP, 2019 - 2023



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

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

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

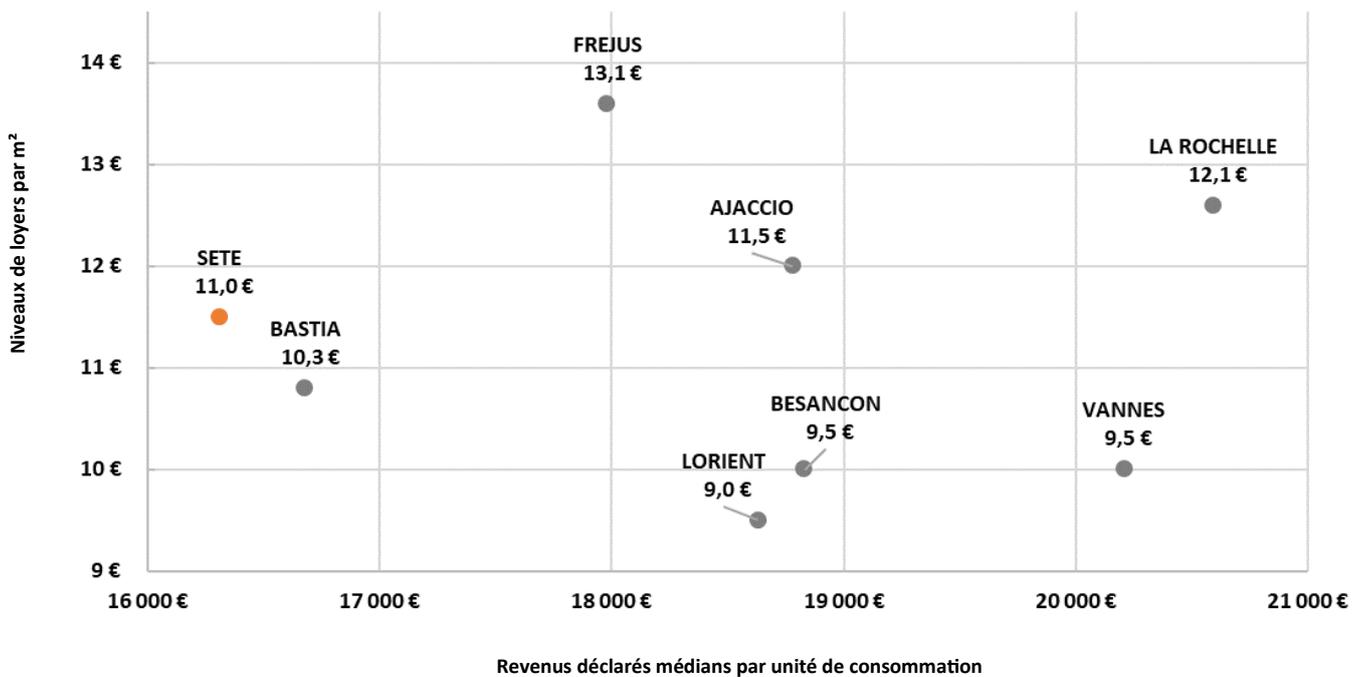
COMPARATIF REVENUS / NIVEAUX DE LOYER - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE ET LES TERRITOIRES DE TAILLE COMPARABLE

Données disponibles : 2023 (Sète), 2022 (Ajaccio, Bastia, Fréjus, Lorient, la Rochelle, Vannes), 2021 (Besançon)

Périmètres concernés : voir en page 24

Source : OLL, traitement Anil-OLAP, 2020 - 2023 / Filosofi 2020

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



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

Cette section propose une analyse spatiale des loyers médians (€/m²) par nombre de pièces (tous types d'habitat confondus) et par Iris partant d'un seuil de signification de 10 logements. Cette approche permet d'harmoniser à l'échelle infra-communales les médianes exprimées pour la globalité de la ville de Sète. **Malgré la disparité des loyers à l'échelle d'une rue ou d'un îlot, cette approche permet de dégager des tendances locales aux travers de cartes compréhensibles.**

⇒ LOGEMENTS DE 1 PIÈCE - SÈTE

Échantillon : 165 logements

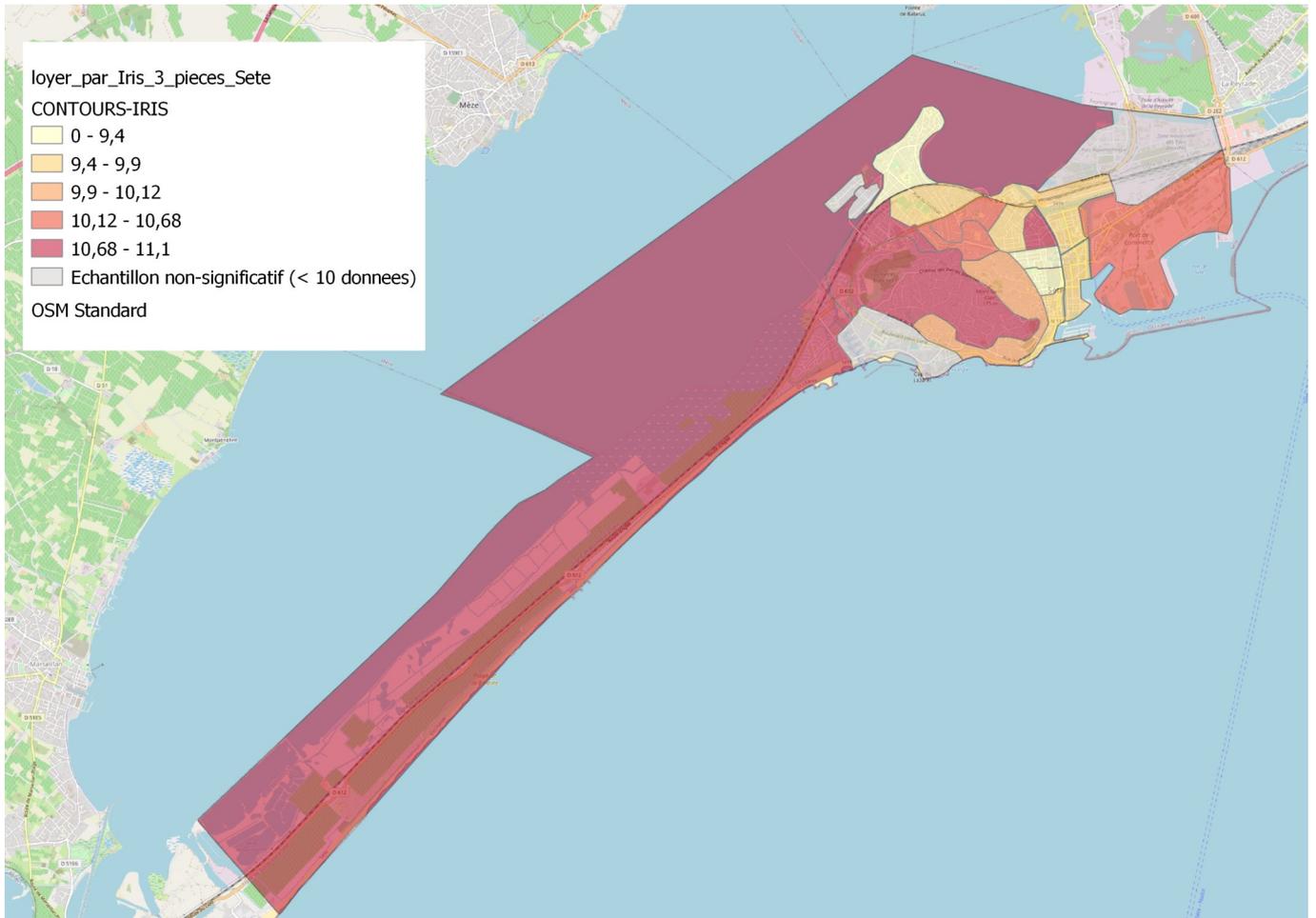


⇒ LOGEMENTS DE 2 PIÈCES - SÈTE

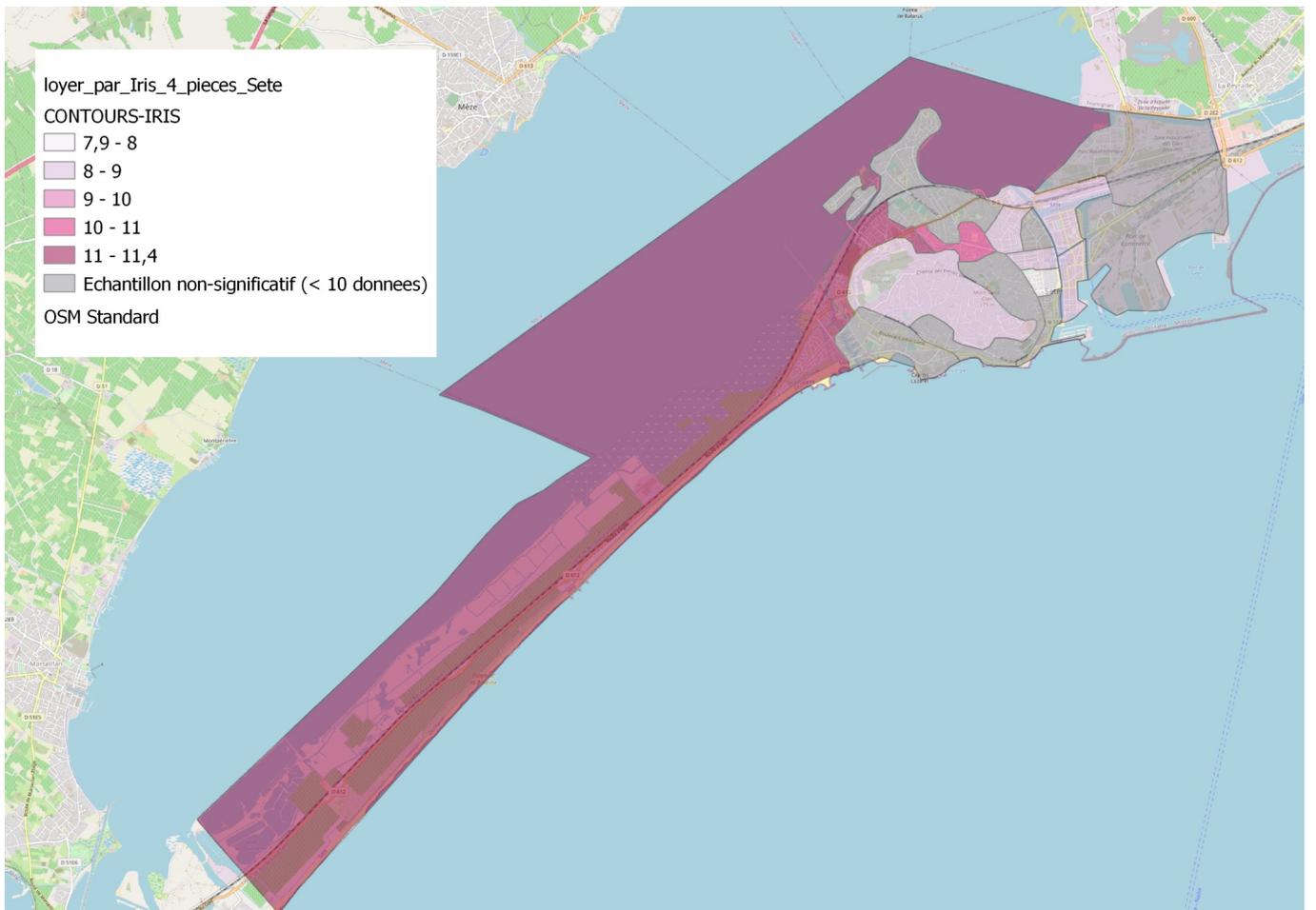
Échantillon : 787 logements



⇒ **LOGEMENTS DE 3 PIÈCES - SÈTE**
Échantillon : 612 logements



⇒ **LOGEMENTS DE 4 PIÈCES ET PLUS - SÈTE**
Échantillon : 136 logements



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS **SÈTE AGGLOPÔLE MEDITERRANÉE**

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

DATE DE PUBLICATION :
MARS 2023

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

ÉTUDE ET RÉDACTION :
VINCENT QUEDEVILLE – CHARGÉ D'ÉTUDES ET D'OBSERVATION, ADIL 34
DAVID LAUZIN – CHARGÉ D'ÉTUDES, ADIL 34
FLORENT SERNOUX – CHARGÉ D'ÉTUDES, ADIL 34 (JUSQU'À FIN MAI 2023)
BLANDINE HÉLIOT – ENQUÊTRICE TERRAIN, ADIL 34 (3 MOIS)

CRÉDIT PHOTO :
ADIL 34



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