

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Année 2025

SOMMAIRE

P.3 Un réseau de 37 observatoires déployés sur 67 agglomérations

P.4 La méthodologie

P.7 Le périmètre d'observation

P.8 Les chiffres clés 2025

P.9 Caractéristiques et occupation du parc locatif privé du périmètre d'observation

- Caractéristiques socio-démographique
- Caractéristiques du parc locatif privé
- Les locataires du parc privé

P.14 Les résultats de l'enquête 2025

- Les loyers du parc privé - Les principaux résultats
- Les caractéristiques qui influencent le montant du loyer
- Le niveaux de loyers de Sète Agglopôle comparativement aux autres agglomération françaises

P.25 Annexes

DONNÉES DE CADRAGE

CARACTÉRISTIQUES ET OCCUPATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

UN RÉSEAU DE 37 OBSERVATOIRES DÉPLOYÉ SUR 67 AGGLOMÉRATIONS

Sous l'impulsion du ministère en charge du Logement, le réseau des observatoires locaux des loyers (OLL) a vu le jour en 2013. Il permet d'améliorer la compréhension du marché locatif privé, dans l'objectif non seulement d'aider à l'orientation des politiques publiques (locales et nationales), mais aussi d'informer les particuliers et professionnels de l'immobilier.

Ce réseau, constitué initialement de 19 observatoires, s'étend aujourd'hui à 37 observatoires, couvrant 67 agglomérations, soit 54% du parc locatif privé national. Les observatoires sont portés par des Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL), des agences d'urbanisme, ou encore l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Chaque année, les territoires dotés d'un observatoire fournissent des informations précises concernant la disparité des loyers hors charges selon les zones géographiques ainsi que leur évolution.

Cette mission d'observation est coordonnée et animée par l'Agence Nationale de l'Information sur le Logement (ANIL), le centre de traitement national. Elle s'appuie sur une méthodologie partagée, rigoureuse et transparente, garantissant ainsi la comparabilité des résultats entre les différents territoires étudiés.

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 les représentants de l'État, de Sète agglomération méditerranée et un grand nombre de professionnels de l'immobilier. Le 15 décembre 2020, par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du logement, l'ADIL de l'Hérault a obtenu l'agrément en tant qu'Observatoire Local des Loyers.

Carte 1

Le réseau des OLL en 2026



LA MÉTHODOLOGIE

La méthodologie est commune à l'ensemble des observatoires du réseau des OLL. Un comité scientifique, constitué 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. Cette validation couvre l'ensemble du processus, depuis la définition des objectifs de collecte des données jusqu'aux étapes de collecte, de contrôle et de traitement des informations.

UNE MÉTHODOLOGIE TRANSPARENTE DISPONIBLE EN LIGNE

sur le site du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires :

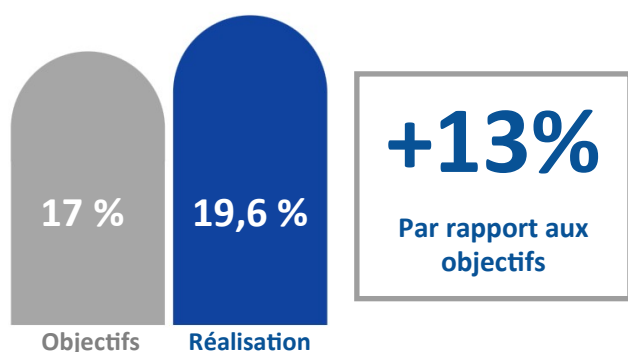
<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/observatoire-local-loyers-outil-connaître-comparer-analyser-niveaux-loyer>

Dont le protocole est validé par un comité scientifique :

<https://www.observatoires-des-loyers.org/decouvrir-le-reseau/qui-sommes-nous#c345>

1 Les objectifs

Chaque année, les objectifs de collecte sont définis par l'ANIL en se basant sur le recensement de l'Insee. Afin d'avoir une meilleure représentativité du parc de logements observé, ils sont déclinés par zone d'observation, type d'habitat, type de location (vide et meublée), nombre de pièces, type de gestion (déléguée et directe).



En 2025, l'objectif total a été fixé à 2 758 logements loués vides soit 17 % du parc ainsi que 142 logements meublés. L'observatoire a collecté 3 121 logements loués vides (soit 13% de plus par rapport aux objectifs) dont 3 005 auprès de 83 professionnels de l'immobilier et 117 auprès de propriétaires bailleurs ou locataires.

2 Le parc observé

L'Observatoire recueille des données portant sur les loyers hors charges et hors complément de loyer des logements du parc privé occupés à titre de résidence principale. Sont exclus de cette collecte les logements du parc social, ceux en maîtrise d'ouvrage d'insertion ou gérés par des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

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

3 Le traitement des données

Les données recueillies 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, complément de loyer éventuel ...).

Elles sont ensuite vérifiées, contrôlées et enrichies par l'observatoire local des loyers avant d'être soumises à un contrôle approfondi par le centre national de traitement assuré par l'ANIL. Ces contrôles garantissent la fiabilité des données.

L'ANIL veille à la sécurisation des données, à la confidentialité et à la qualité du traitement, en respectant les règles validées par le comité scientifique.

Après ces étapes de contrôle et de validation, l'ANIL met à disposition de l'OLL les données redressées (méthode statistique de calage sur marge) en vue de leur exploitation et diffusion à l'échelle locale.

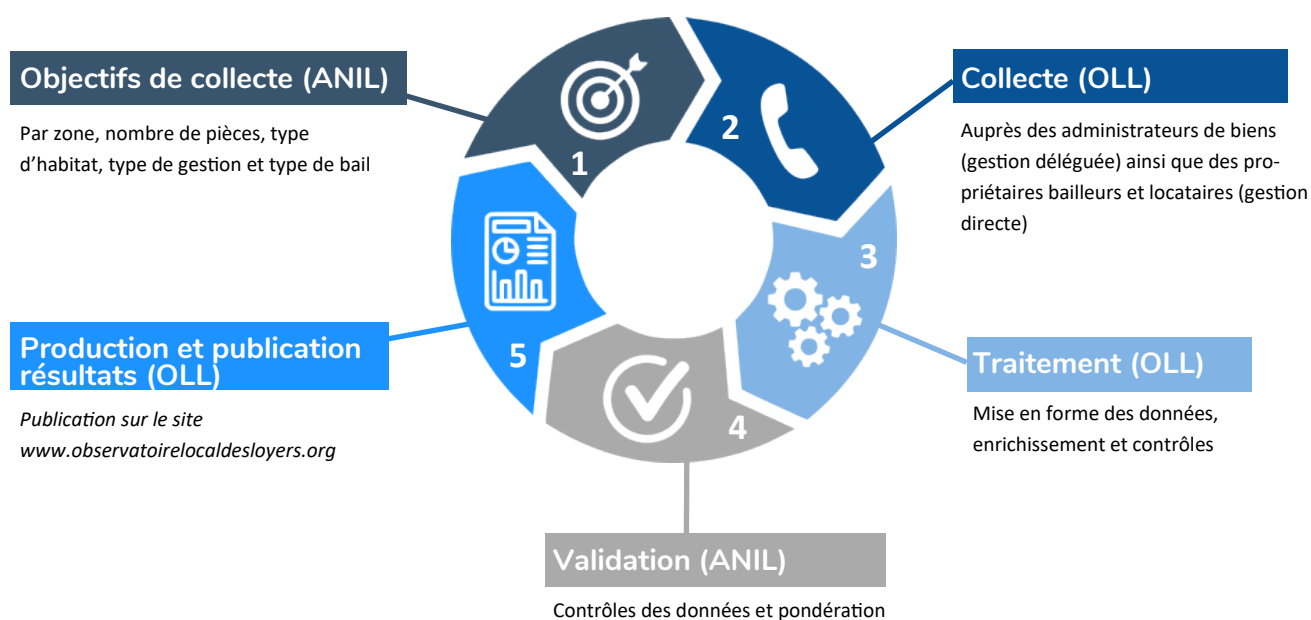
4 La diffusion des résultats

Les résultats sont diffusés dans le respect des prescriptions méthodologiques, notamment un seuil minimal de 50 observations, afin de garantir la fiabilité des résultats. De fait, certains croisements de variables ne sont pas diffusables, notamment lorsque certains segments du parc locatif comptent un nombre insuffisant de données. La médiane est la statistique privilégiée pour le calcul des niveaux de loyers, car moins sensible aux valeurs extrêmes que la moyenne.

Accès 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>

Synthèse des différentes étapes méthodologiques



LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

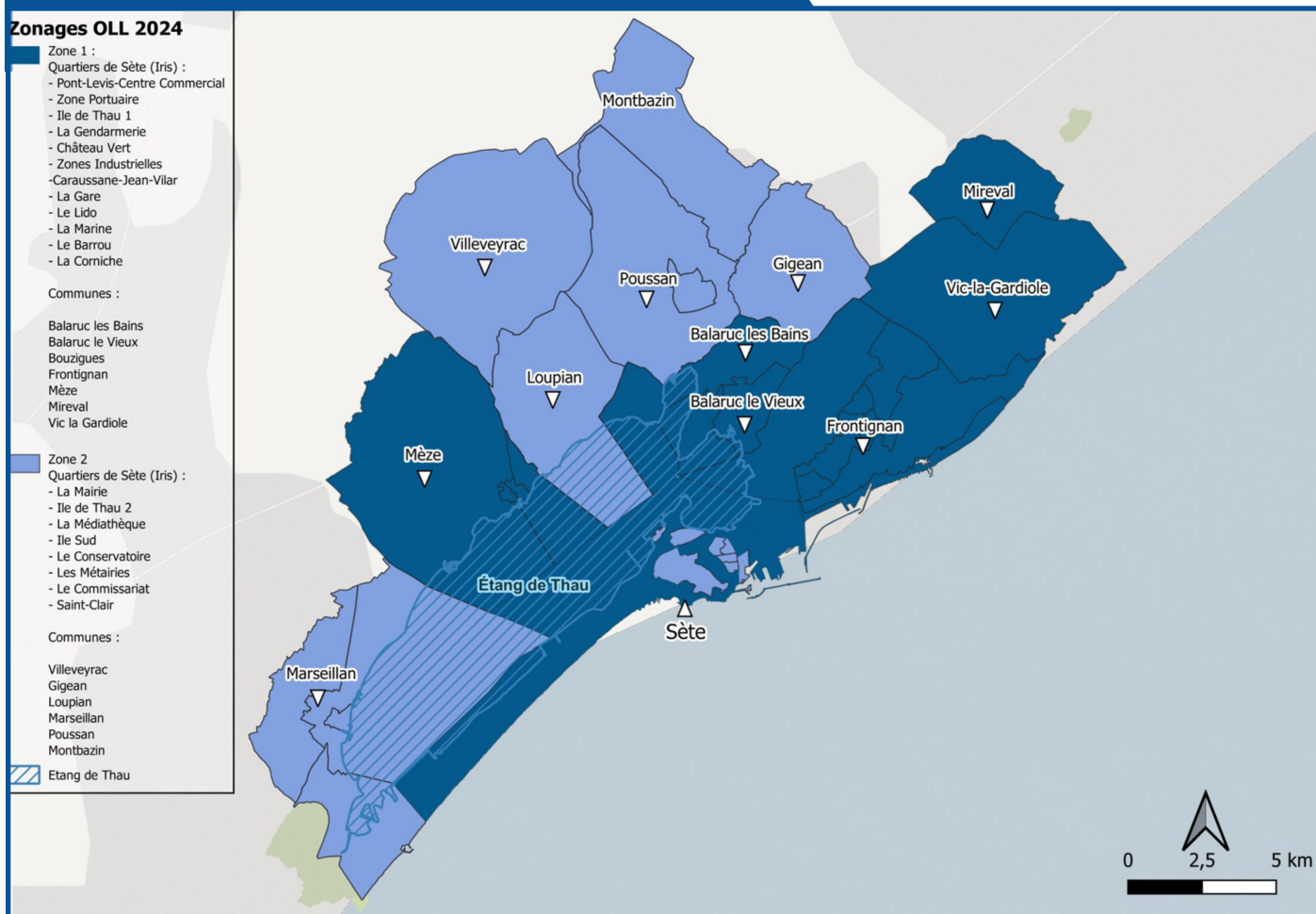
L'enquête « loyers » porte sur les 14 communes de l'intercommunalité de Sète agglomération méditerranéenne: Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Bouzigues, Frontignan, Gigan, Loupian, Marseillan, Mèze, Mireval, Montbazin, Poussan, Sète, Vic-la-Gardiole et Villeveyrac.

Ce territoire est découpé par l'ANIL en deux zones OLL conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé. Elles regroupent des communes et des quartiers IRIS dans lesquels les loyers sont semblables, à caractéristiques com-

munes. Cette méthode de zonage permet ainsi de neutraliser les effets de structure et d'appréhender de manière plus juste l'influence de la localisation sur les niveaux des loyers. Ainsi, le zonage prend en compte les logiques propres au marché locatif et non les caractéristiques des quartiers et des communes. N'étant pas figé, il est amené à être actualisé au bout de quelques années pour refléter au mieux les évolutions observées, tel a été le cas en 2024.

Carte 2

Le zonage OLL 2024 de Sète agglomération méditerranéenne



CHIFFRES CLÉS 2025

La collecte



Un panel de
3 122 logements

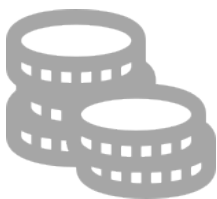
19,6% du parc
locatif privé loué
vide observé



83
administrateurs de
biens participants



14 communes
observées



Le loyer de marché
médian s'élève à
11,5 €/m²



Un surface
moyenne de
56 m²



0,2€ d'augmentation
entre les échantillons
2024 et 2025

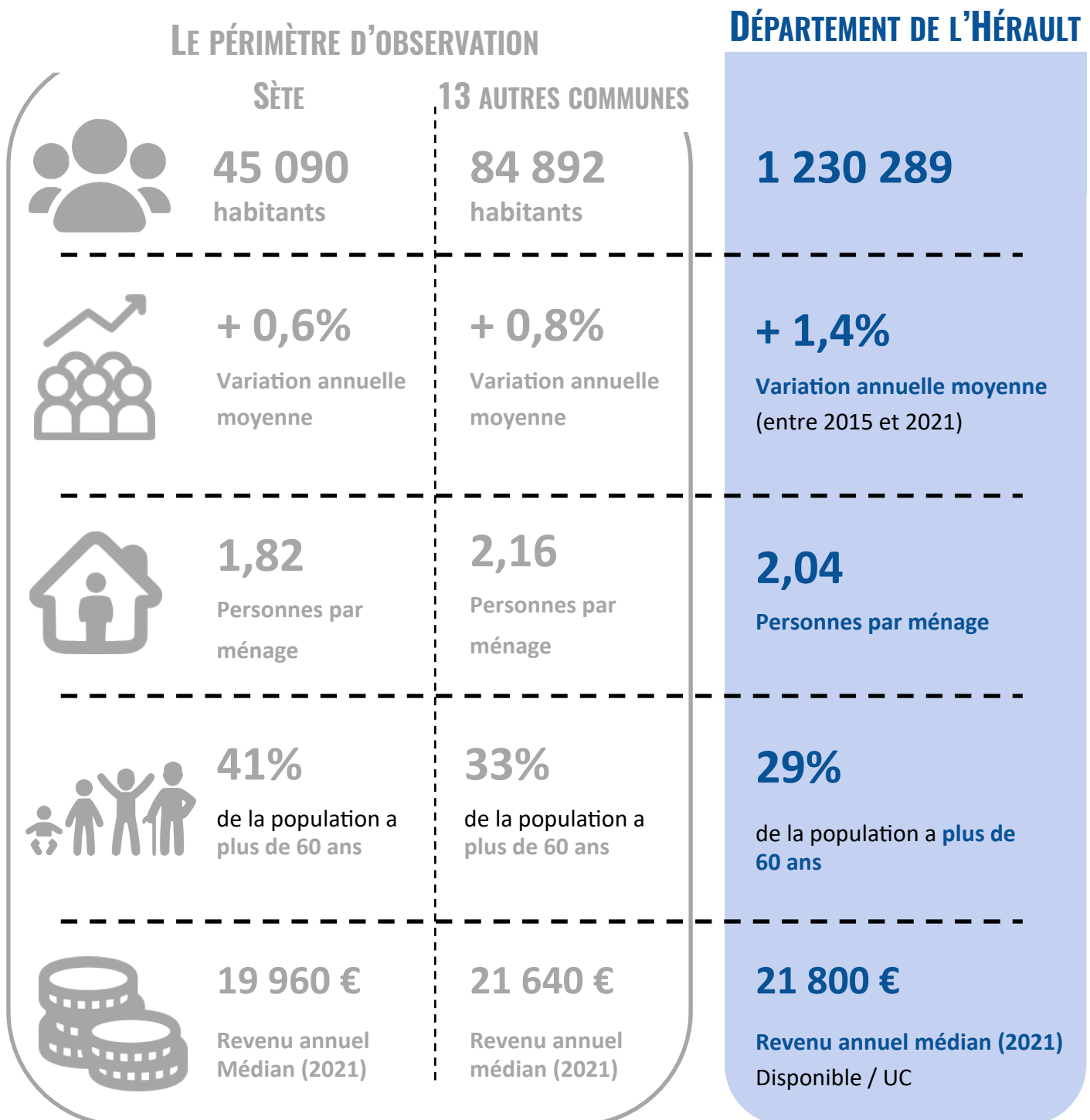
Les résultats

DONNÉES DE CADRAGE

CARACTÉRISTIQUES ET OCCUPATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Avec ses 129 982 habitants, le périmètre de l'observatoire local des loyers rassemble près de 11% de la population totale du département de l'Hérault. La population y est relativement « âgée », avec 36% des habitants ayant plus de 60 ans. Ce phénomène est encore plus marqué à Sète, où près de 41% de la population est âgée de moins de 30 ans. En comparaison, la part des plus de 60 ans est de 29% dans l'ensemble du département.



Source : Insee, RP2022

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE

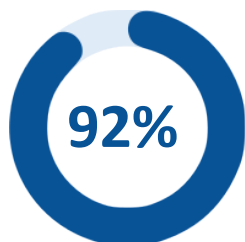
Le périmètre de l'observatoire local des loyers dénombre plus de 63 000 résidences principales, dont 36 404 occupées par des propriétaires, soit 58% du parc résidentiel. Les logements occupés par des locataires représentent 28% du parc, avec 17 778 locations, et ont connus une croissance annuelle moyenne de 0,9% entre les années 2011 et 2022.

17 778

LOCATIONS



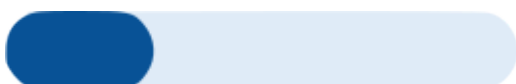
C'est le nombre de logements loués au sein de la zone observée. Ils ont eu une croissance annuelle moyenne de 0,9% depuis 2011.



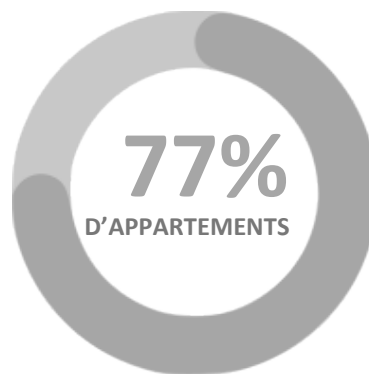
LOCATIONS
VIDES

Bien que le nombre de locations meublées a presque doublé en l'espace de 6 ans au sein du territoire, la part des locations vides reste la plus importante avec 92% de logements loués vides.

24% DE LOGEMENTS CONSTRUITS
APRÈS 2005



24% des logements locatifs sont construits après 2005. Si on prend en compte la zone d'observation hors Sète, ce chiffre passe à 27%.



77%
D'APPARTEMENTS

77% des logements du parc locatif sont collectifs au sein de la zone étudiée. Cette proportion varie entre 92% pour la ville de Sète et 62% dans le reste du territoire, une part qui a fortement augmenté ces dernières années. Par ailleurs, 72% des propriétaires résident dans un logement individuel.

2,85

PIECES



Les logements locatifs du parc observé comptent en moyenne 2,85 pièces. Ce chiffre varie entre 2,61 pièces pour la ville de Sète et 3,08 dans le reste du territoire. Il a faiblement évolué par rapport à 2011 où l'on dénombrait respectivement 2,7 et 3,06 pièces par logement.

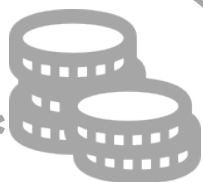
Source : Insee, RP2022

LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

Le périmètre de l'Observatoire Local des Loyers se caractérise par une population âgée, avec 28% d'individus de plus de 65 ans. Depuis 2011, c'est la part qui a connu la plus forte évolution.

Cette répartition démographique s'explique en grande partie par la présence d'un grand nombre de retraités à Sète. Par ailleurs, 52% des locations sont occupées par une seule personne.

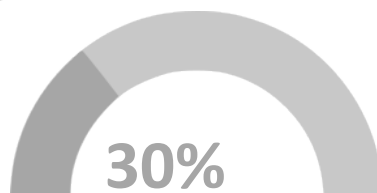
18 610 € *



REVENU ANNUEL MÉDIAN

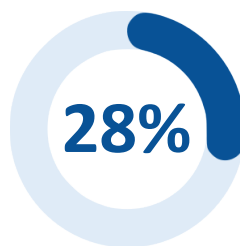
Disponible / UC

** Ce revenu concerne le territoire pour l'année 2021*



DE RETRAITÉS

Les retraités constituent près de 30% des ménages du parc locatif. Le territoire compte très peu d'étudiants (1%).



DE LOCATAIRES AGEES

La part de retraités explique probablement la part des locataires de plus de 65 ans, qui s'élève à 28%. Ils représentaient seulement 20% de la population en 2011.

23 %

DE LOCATIONS
DE COURTE DURÉE

C'est la part des locataires qui restent moins de deux ans dans leur domicile. Ils étaient 30% en 2011.

1,82

PERSONNES PAR MÉNAGE

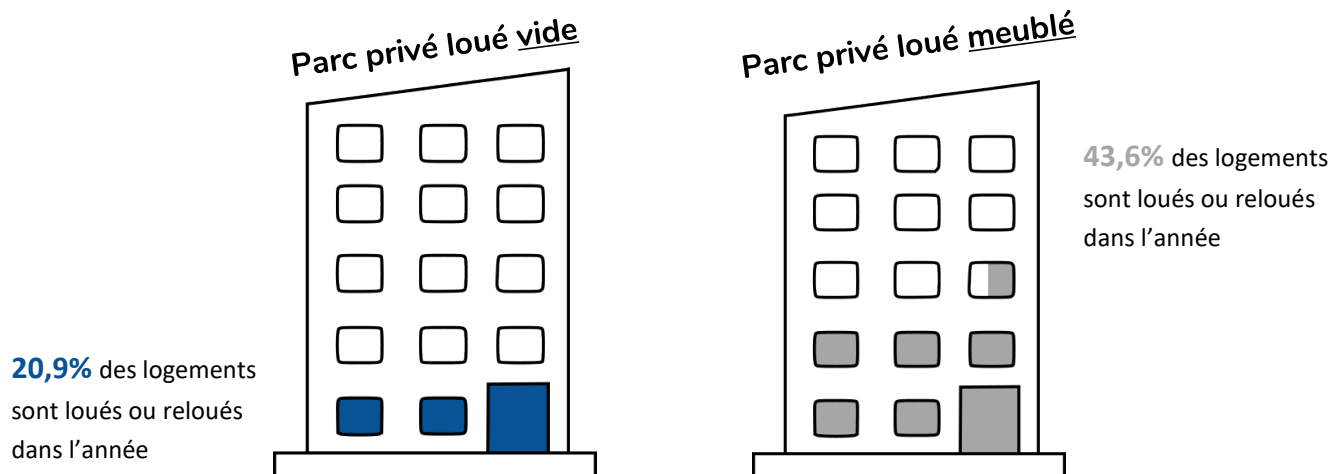


Il s'agit du nombre moyen de personnes par ménage dans le parc locatif privé. Cette moyenne varie considérablement selon le territoire, passant de 1,67 pour la ville de Sète à 1,96 pour le reste du périmètre. De plus, La part des ménages d'une personne est passée de 46% à 52% entre 2011 et 2022 sur l'ensemble du territoire observé. Cela se constate souvent avec des populations vieillissantes, la taille du ménage diminuant suite au décès du conjoint ou du placement en maison de retraite.

Source : Insee, RP2022

TAUX D'EMMENAGEMENT AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2022



La rotation du parc locatif privé tend vers une baisse générale d'année en année. En effet, la baisse cumulée du taux de rotation depuis 2011 pour les logements meublés et vides s'élève à respectivement 1,4 et 8,3 points de pourcentage.

Si cette baisse se confirme pour les logements loués vides, avec une diminution de 0,3 point par rapport à 2021, il est observé, en revanche, un changement de tendance pour les logements loués meublés, dont le taux de rotation a augmenté par rapport à l'année précédente, passant de 42,8% à 43,6%.

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2025

1 - LES LOYERS DU PARC PRIVÉ - LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

2 LES CARACTÉRISTIQUES QUI INFLUENCENT LE MONTANT DU LOYER

3 LES INDICATEURS DE MARCHÉ

4 LES NIVEAUX DE LOYERS COMPARATIVEMENT AUX AUTRES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

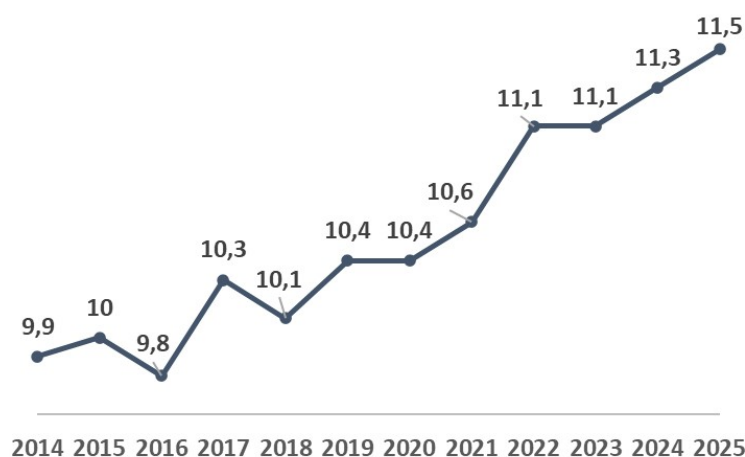
1 Le loyer médian hors charges des logements loués vides atteint 11,5€ par mètre carré de surface habitable en 2025 sur le périmètre de l'Observatoire local des loyers.

La hausse du niveau des loyers continue cette année (+0,2€). Cette augmentation s'observe principalement pour les appartements de trois pièces et les maisons, avec une augmentation respective de 0,3€/m² et 0,5€/m².

Cependant, cette évolution n'est pas constatée pour l'ensemble des typologies de biens. En effet, le niveau des loyers mesuré est inférieur à celui de 2024 pour les studios et les appartements de plus de trois pièces.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE 2013 À 2025 (€/M2) - SÈTE AGGLOPOLE

Source : OLL de l'Hérault, 2013-2025



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.

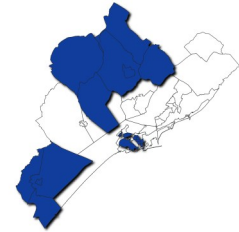
⇒ AGGLOPÔLE DE SÈTE

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	220	28	12,6	14	19,5	390	401	460
	T2	1318	41	10,9	12,8	14,5	460	541	600
	T3	991	63	9,6	10,6	11,9	595	654	728
	T4 et +	340	90	8,5	9,3	11,3	717	806	950
	Ensemble	2869	54	10	11,4	13,3	500	600	717
Maisons		252	89	8,9	11,6	12,6	750	1033	1200
Ensemble		3121	56	9,9	11,5	13,2	530	631	800

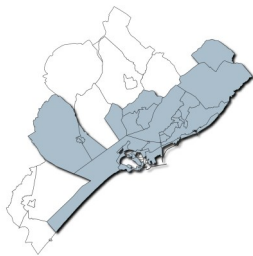
⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 6

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

Quartiers de Sète (Iris) : Château Vert, Ile de Thau 1, Pont-Levis-Centre Commercial, Carausse-Jean Vilar, La Corniche, La Gare, La Gendarmerie, La Marine, Le Barrou, Le Lido, Zone Industrielle, Zone Portuaire



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	88	26	13,7	17,7	19,5	390	390	424
	T2	578	41	11,9	13,3	15,9	492	570	620
	T3	429	63	9	10,7	12,5	600	720	800
	T4 et +	182	87	10,1	11,1	13,6	800	907	1000
	Ensemble	1277	54	10,6	12,1	13,9	520	620	750
Maisons		179	88	10,6	12,1	13,2	916	1100	1401
Ensemble		1456	58	10,6	12,1	13,7	564	720	966



⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 7

Communes : Gigean, Loupian, Marseillan, Montbazin, Poussan, Villeveyrac

Quartiers de Sète (Iris) : Ile de Thau 2, Ile Sud, La Mairie, La Médiathèque, Le Commissariat, Le Conservatoire, Les Métairies, Saint-Clair

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	132	30	12	12,9	15	400	437	460
	T2	740	41	10,4	12,3	13,6	454	522	600
	T3	562	64	9,6	10,6	11,3	579	631	699
	T4 et +	158	93	8,5	9,2	10	713	766	830
	Ensemble	1592	53	9,8	11,1	12,6	500	600	671
Maisons		73	92	8,5	8,9	10	580	744	1050
Ensemble		1665	55	9,3	10,8	12,5	500	600	717

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR SÈTE

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	158	28	12	13,3	15	374	420	460
	T2	795	41	11	12,7	14,3	470	531	587
	T3	526	64	9,9	10,6	11,8	580	665	742
	T4 et +	149	93	8,8	9,9	11,1	743	800	907
	Ensemble	1628	52	10,5	11,8	13,4	480	570	670
Maisons		42	95	10	12,2	12,6	800	1100	1750
Ensemble		1670	53	10,4	11,9	13,4	500	600	742

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LES AUTRES COMMUNES DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	62	29	13,6	18,3	19,5	390	390	424
	T2	523	42	10,8	12,8	14,8	443	549	620
	T3	465	62	9	10,6	12	599	650	722
	T4 et +	191	88	8,5	9,2	11,4	717	830	950
	Ensemble	1241	56	9,7	11,2	13,3	525	631	722
Maisons		210	88	8,9	11	12,1	701	1000	1100
Ensemble		1451	61	9,2	11,2	13	552	670	850

LES CARACTÉRISTIQUES QUI INFLUENCENT LE MONTANT DU LOYER

Le graphique ci-dessous représente les montants de loyer hors charges par mètre carré de surface habitable et selon la superficie, il témoigne :

- d'une part, d'une tendance à la baisse selon la surface,
- d'autre part, d'une très forte hétérogénéité selon un certain nombre de caractéristiques, allant de 6€/m² à 20€/m² de surface habitable dans le cas d'un logement de 45m² 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.

Les 5 critères principaux qui influencent le niveau des loyers :

1 LA LOCALISATION

2 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.

3 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.

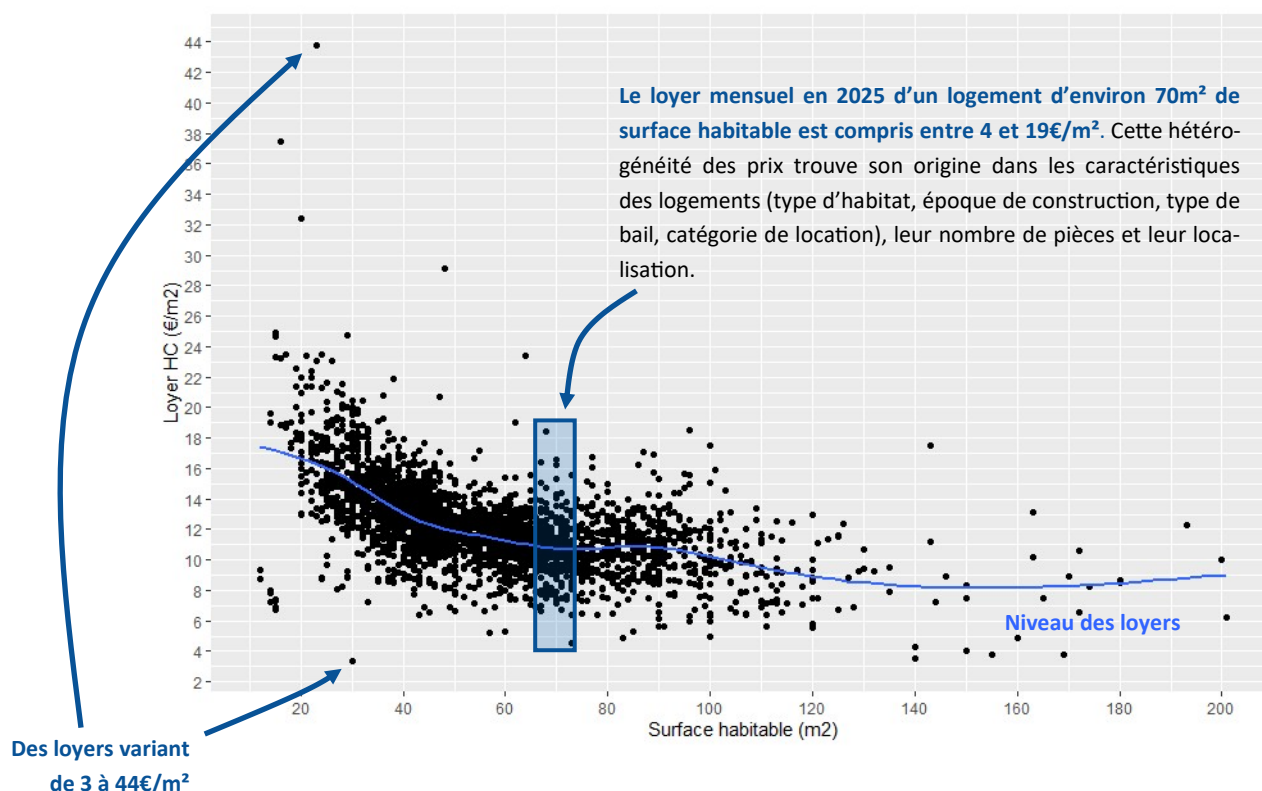
4 LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION : les logements récents sont généralement plus chers.

5 L'ANCIENNETÉ DU LOCATAIRE : le loyer diminue avec l'ancienneté d'occupation du logement.

REPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS SUR SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

⇒ PROJECTION DES 3 121 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2025

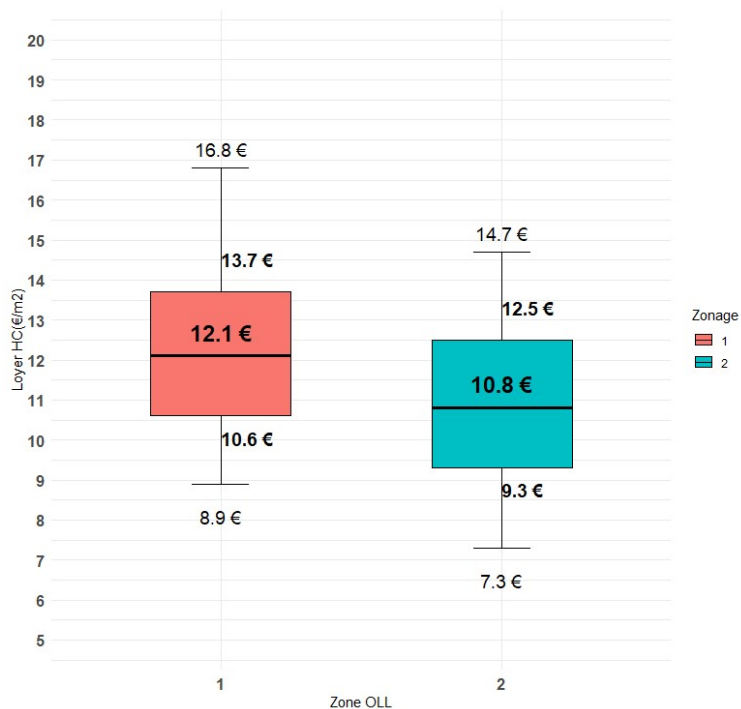
Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



1 LA LOCALISATION

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

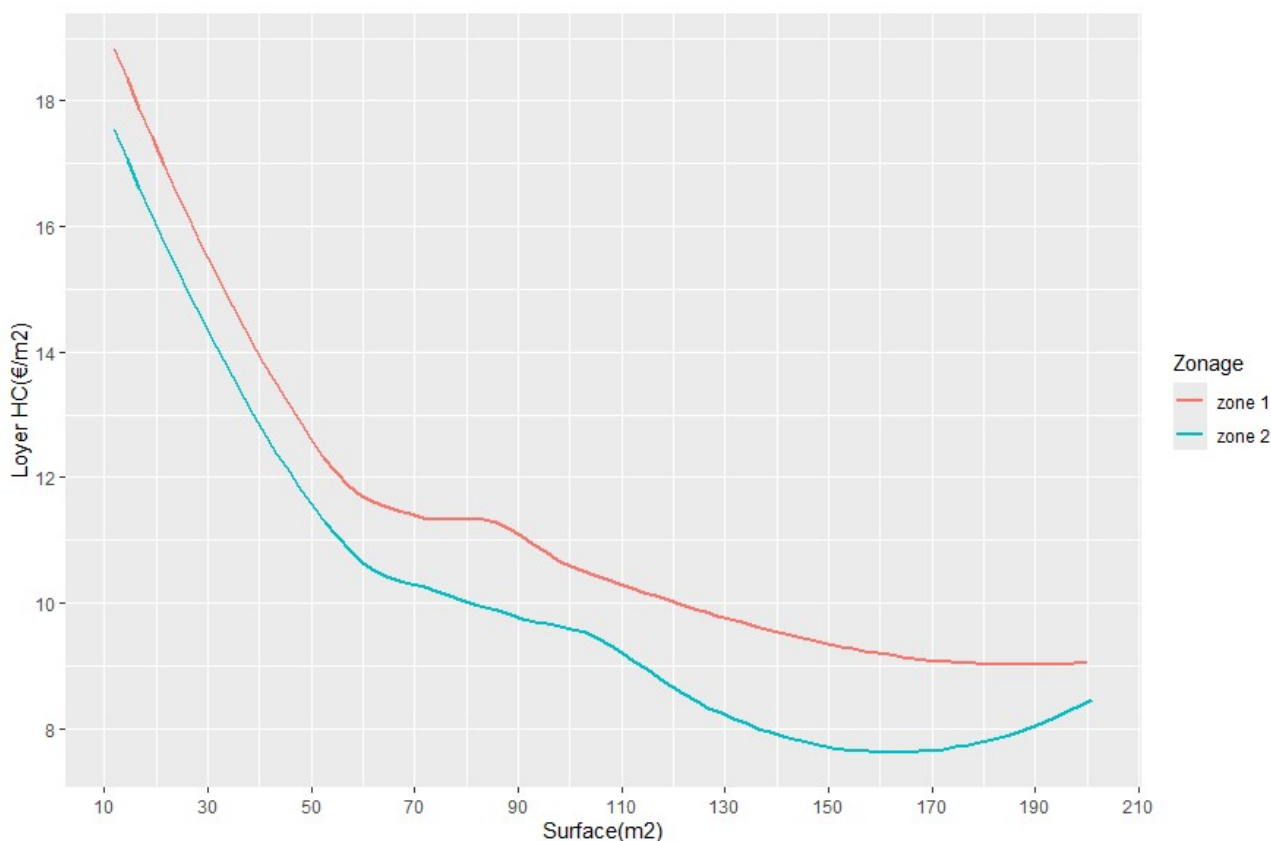
Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



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 du périmètre de l'Observatoire local des loyers de Sète. Le loyer médian étant nettement supérieur en zone 1 qu'en zone 2 avec un écart de 1,3€/m². Cette disparité peut néanmoins être nuancée une fois pris en compte le constat que les zones les plus urbaines sont celles dans lesquelles les superficies sont en moyenne les plus petites, précisément celles pour lesquelles le loyer par mètre carré est le plus important.

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

Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34

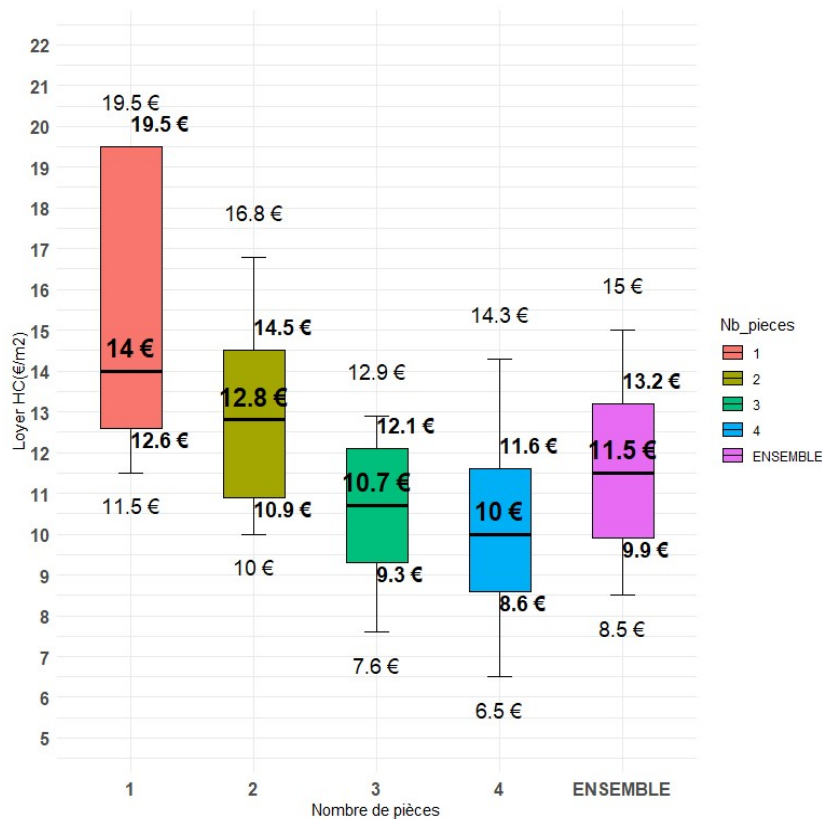


2 LA TYPOLOGIE ET LA SURFACE DU LOGEMENT

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR NOMBRE DE PIÈCES

- SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



La taille du logement et sa typologie sont les critères en tête de liste des candidats locataires ; le logement devant répondre aux attentes de ménages de composition et perspectives différentes.

En résumé

Le loyer au mètre carré diminue lorsque la surface du logement augmente. Il est aussi inversement proportionnel au nombre de pièces, les petits logements (1 à 2 pièces) étant plus chers au mètre carré que les grands logements (3 pièces et plus). Cependant, à surface donnée, le niveau des loyers augmente avec la typologie.

Les écarts de loyer entre les T1, T2 et T3 sont marqués. Cette observation révèle une forte tension sur le segment des petites surfaces.

Très sensible à la surface, les T1 proposent un éventail large de loyers au mètre carré. 10% des studios ont un loyer de moins de 11,5€/m² et 10% ont un loyer supérieur à 19,5€/m².

3 LE TYPE D'HABITAT (MAISON / APPARTEMENT)

Sur l'ensemble du territoire de Sète Agglopôle, les maisons représentent 22% du parc locatif privé mais avec de grandes différences selon les territoires : de 6% sur Sète à 68% sur la commune de Vic-la-Gardiole.

L'importance d'une offre en maison ou en appartement est donc intimement liée à la localisation. Une maison reste un bien rare et recherché dans des villes comme Sète.

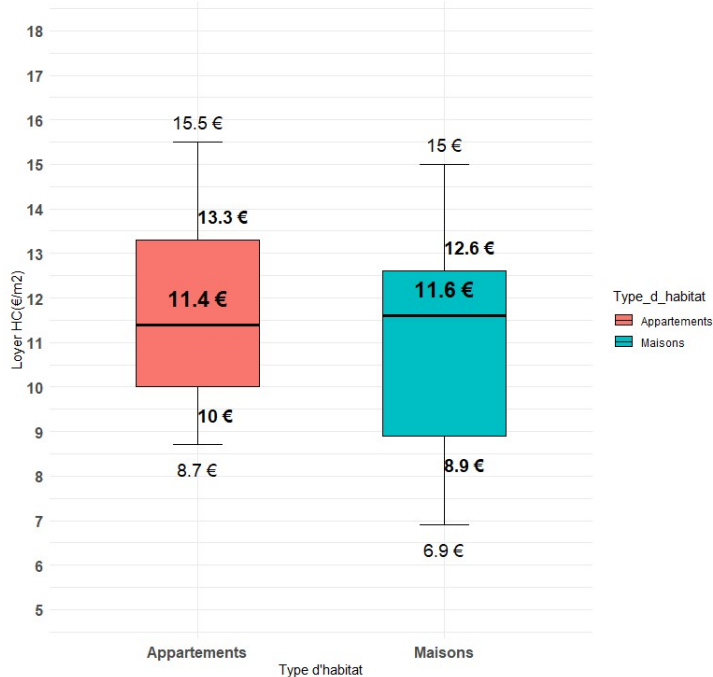
En résumé

Avec un loyer médian qui s'élève à 11,6€/m², le niveau de loyer des maisons dépasse celui des appartements (11,4€/m²) en 2025.

A surface donnée, une maison à un loyer plus élevé qu'un appartement.

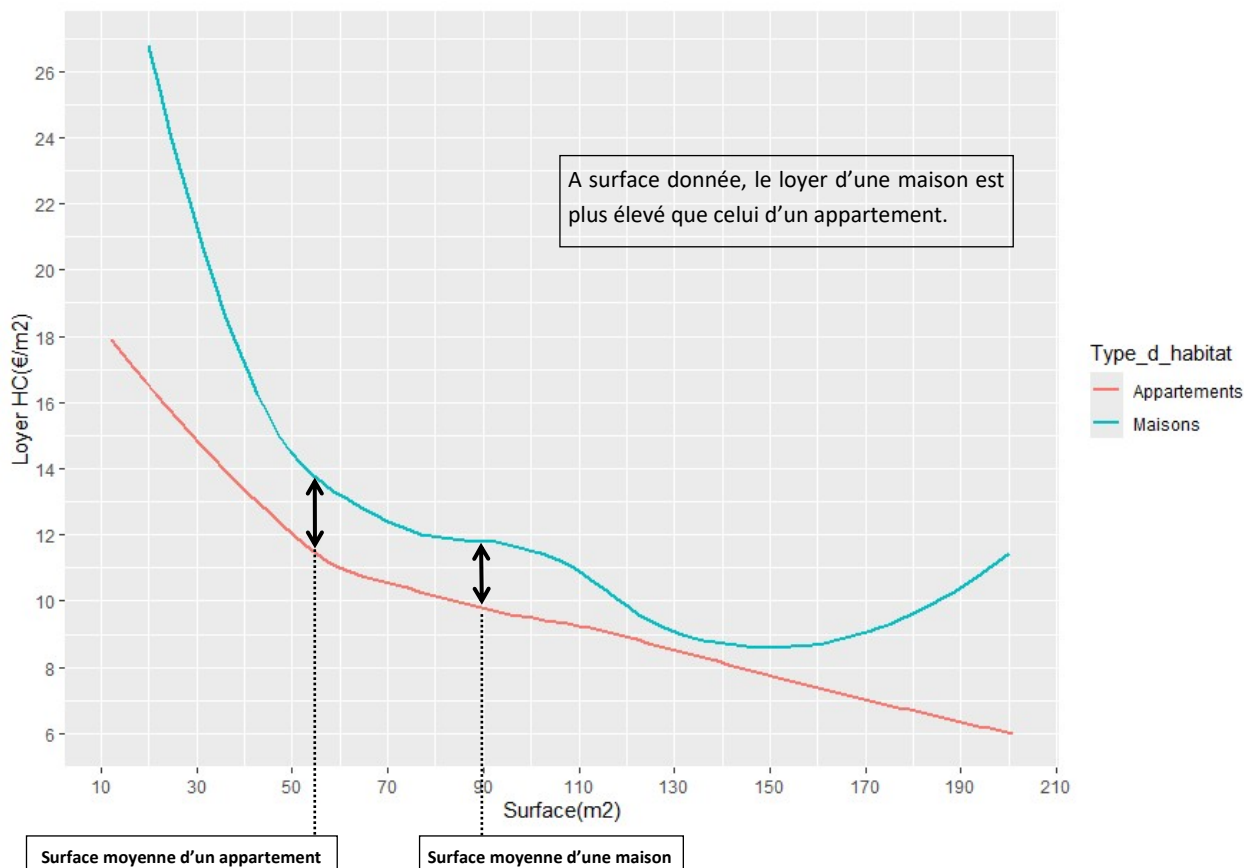
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE D'HABITAT - SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



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

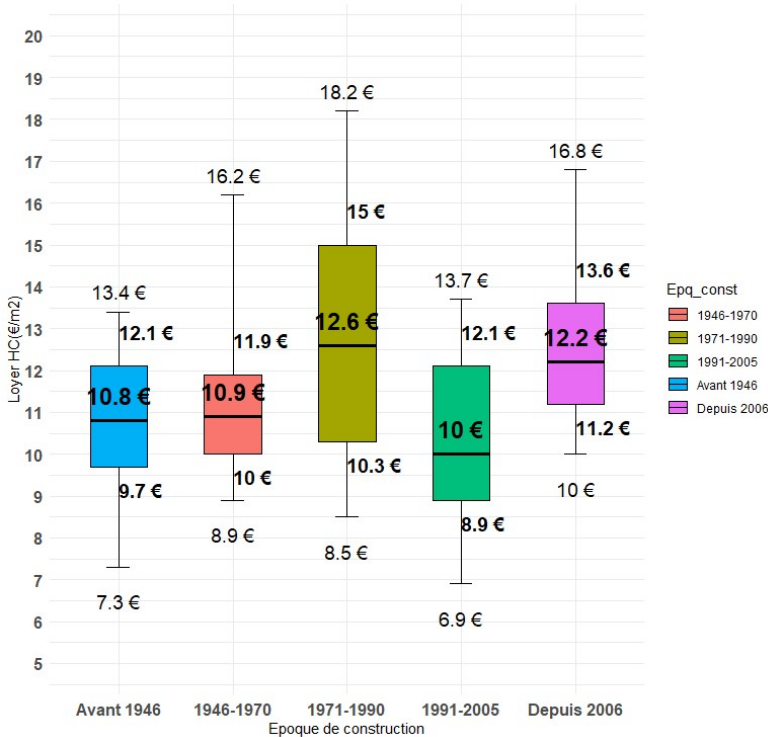
Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



4 L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DU BÂTI

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

Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



L'époque de construction est un autre facteur déterminant du niveau de loyer qui reflète en partie la qualité du bâti, le confort mais aussi le niveau d'équipements. Elle marque également l'identité d'un quartier et son attractivité mais aussi l'impact des dispositifs d'investissement locatif.

En résumé

Un écart de prix s'observe entre les logements d'avant et après 1970.

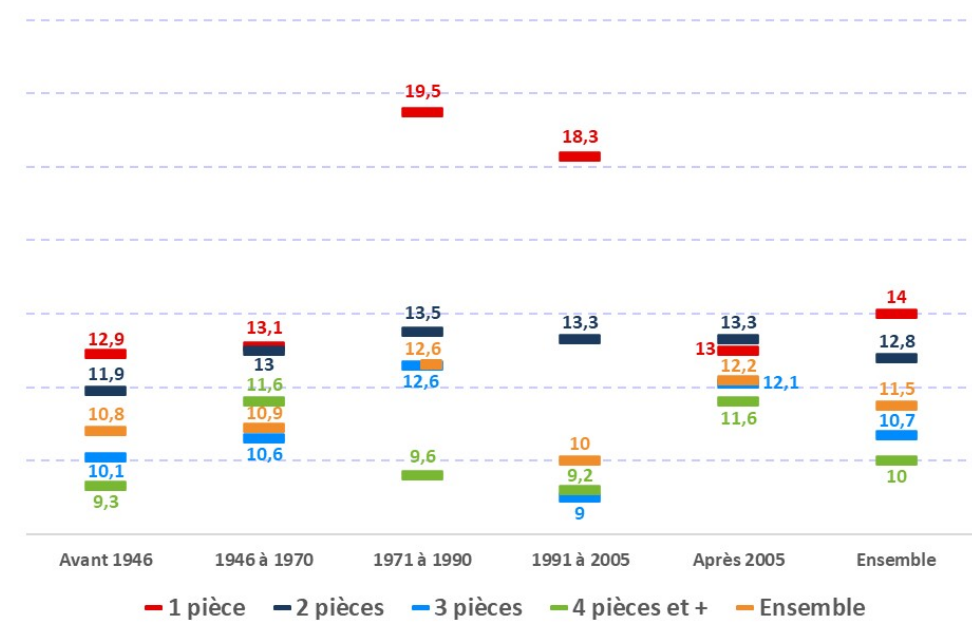
Les logements d'avant-guerre font partie des moins onéreux, signe d'un parc ancien déprécié (un parc souvent inadapté aux familles, une difficulté de stationnement, une performance énergétique médiocre).

Les loyers des logements des années 50 et 60 sont les plus bas. Ces logements sont généralement peu convoités du fait d'une qualité souvent moindre, avec des charges locatives élevées.

Les logements d'après 2005, principalement issus des dispositifs d'investissement locatif, ont des loyers contenus.

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

Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



5 L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Le loyer de marché correspond au loyer observé parmi les nouveaux entrants. Il présente l'intérêt d'informer les locataires du prix actuel que représente un logement du parc locatif privé caractérisant ainsi la tension locative du parc privé.

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 au loyer des baux en cours à typologie équivalente.

En résumé

D'après les données collectées au titre de la campagne OLL 2025, le loyer des nouveaux entrants toutes typologies confondues (13,2€/m²) est supérieur à celui des locataires en place depuis un à deux ans (11,8€/m²). Cette tendance se confirme parmi les locataires stables depuis trois à cinq ans (11,2€/m²) et plus de cinq ans (10,6€/m²).

Une baisse du niveau des loyers selon l'ancienneté d'aménagement est observée pour l'ensemble des typologies de logements. Cependant, le loyer médian des locataires au sein d'une maison est plus élevé pour les personnes installées depuis trois à cinq ans que pour celles ayant emménagé il y a un à deux ans.

LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges au 1^{er} janvier 2025 des locataires ayant emménagé il y a moins d'1 an (sur l'année 2024).

Il comprend les logements reloués en 2024 (loyers de relocation), éventuellement après une période de vacance pour cause de travaux, et les logements loués pour la première fois en 2024 (1^{ère} location). Précisons qu'il s'agit pour une large majorité des relocations de logement.

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

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

Source : OLL de l'Hérault, 2025 / 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 (2869)	T1 (220)	19,5 €/m ²	12,9 €/m ²	13,8 €/m ²	13,5 €/m ²
	T2 (1318)	13,9 €/m ²	13,3 €/m ²	12,1 €/m ²	12 €/m ²
	T3 (991)	11,6 €/m ²	10,5 €/m ²	10,8 €/m ²	10,6 €/m ²
	T4 et + (340)	11,4 €/m ²	10,7 €/m ²	9,2 €/m ²	9,1 €/m ²
	Ensemble	13,1 €/m ²	11,8 €/m ²	11,1 €/m ²	10,6 €/m ²
Maisons (252)		13,8 €/m ²	9,5 €/m ²	11,7 €/m ²	10 €/m ²
Ensemble (3121)		13,2 €/m²	11,8 €/m²	11,2 €/m²	10,6 €/m²

LE NIVEAUX DE LOYERS 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.

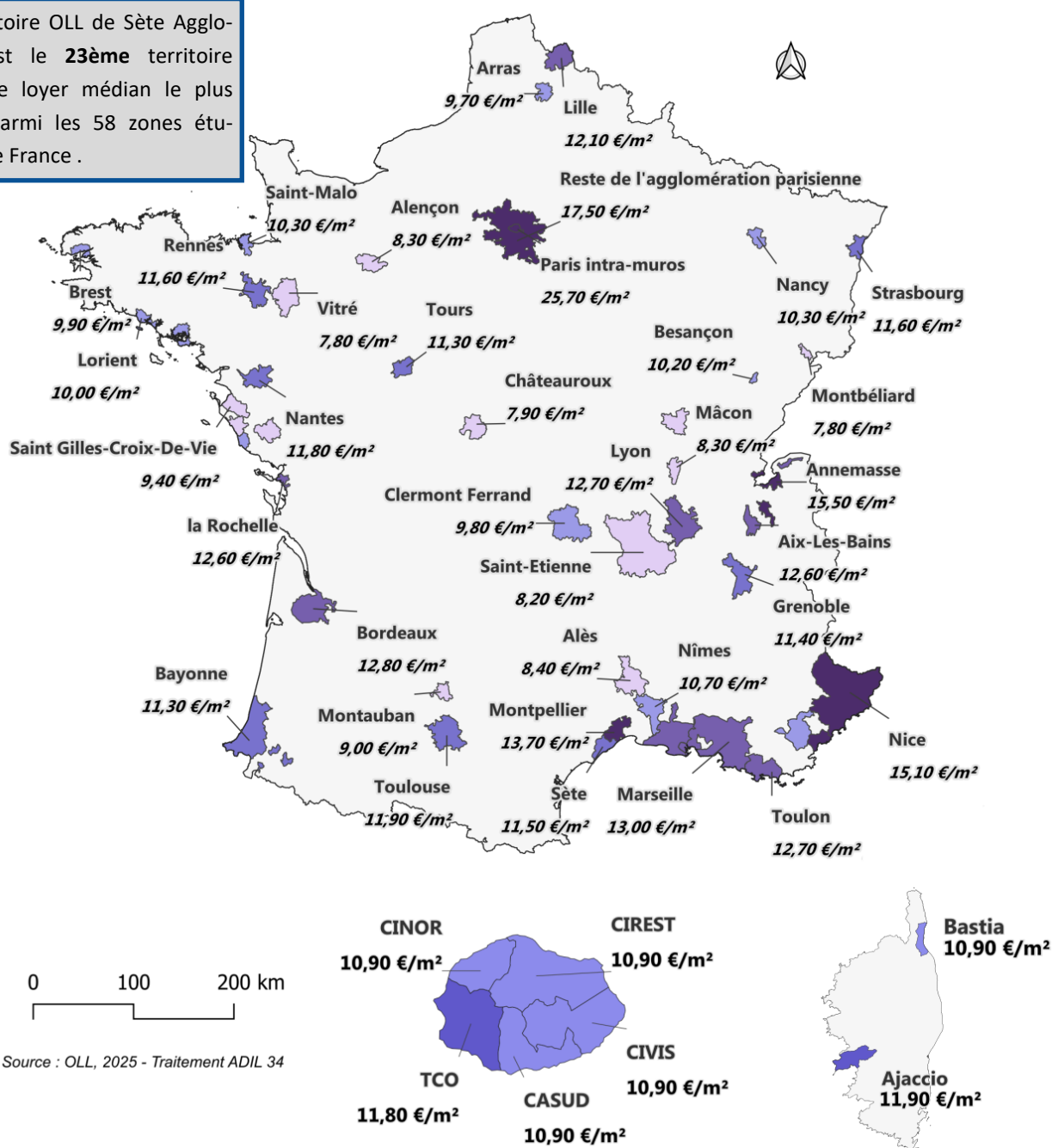
Au moment de la rédaction de ce rapport, les résultats 2025 de l'ensemble des observatoires ne sont pas encore connus. Par conséquent, cette analyse comparative s'appuie sur les dernières données disponibles :

- o **Résultats 2025** pour les agglomérations de Montpellier, Sète, Brest, Nîmes, Alès, Châteauroux, Alençon, Bordeaux, Toulouse, Strasbourg, Aix-les-Bains, Chambéry, Annecy, Annemasse, Thonon et le Pays d'Évian, Montauban et les communautés de communes de Terre des Confluences et Grand Sud Tarn et Garonne.
- o **Résultats 2024** pour les autres territoires.

Carte 5

Niveaux des loyers médians dans le périmètre des observatoires locaux de France

Le territoire OLL de Sète Agglo-pôle est le **23ème** territoire ayant le loyer médian le plus élevé parmi les 58 zones étudiées de France.



La situation de Sète agglomération méditerranéenne doit s'apprécier au regard de territoires comparables. Les agglomérations de Bastia, Fréjus, Ajaccio, Lorient, Besançon, Vannes et La Rochelle serviront de panel (leur parc locatif privé respectif se situe entre 9 000 et 21 000 logements).

Parmi ces 8 territoires, Sète agglomération présente un niveau de loyer modéré, situé entre celui de la métropole de Fréjus, qui est le plus élevé, et ceux des métropoles de Besançon et de Lorient qui affichent les loyers médians les plus bas. En parallèle, les locataires de Sète agglomération ont les revenus les plus modestes (18 610 €/an), proches des locataires Bastiais (18 900€/an).

Cette combinaison Loyer/Revenu joue pleinement sur le poids de la dépense « loyer » des locataires. En 2024, le taux d'effort net des ménages louant dans le parc privé et bénéficiant d'une allocation logement est de 23% sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne¹ contre 13% chez les locataires du parc social.

Elle impacte aussi l'accès à un logement décent, adapté à la composition familiale. A titre d'exemple, près de 69% des ménages locataires du parc social au sein de Sète agglomération méditerranéenne ont un revenu inférieur aux plafonds PLA², cette part atteignant même 74% parmi les emménagés récents.

Et pour finir, elle maintient une forte pression sur le parc social. En 2025, on recense 10 demandes de logements sociaux pour une attribution³ et un délai d'attente de deux ans. Rappelons que la première raison invoquée par les ménages demandeur d'un logement social est le motif « logement trop cher ».

Sources

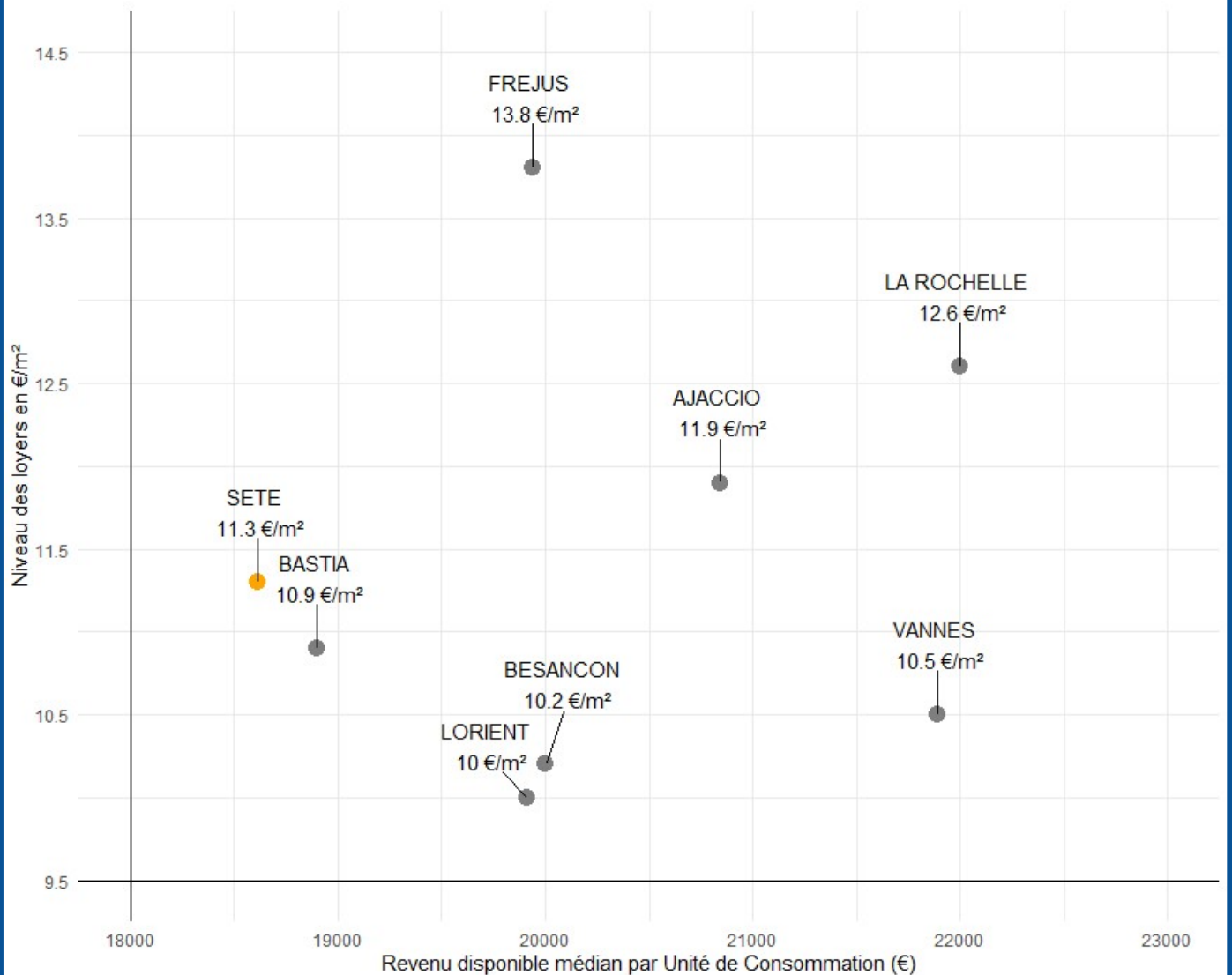
¹ CAF de l'Hérault -2024

² Enquête sur l'occupation du parc social (OPS) 2024

³ Infocentre NUNIQUE-SNE, 2025

**COMPARATIF REVENUS / NIVEAUX DE LOYERS
SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE ET LES TERRITOIRES DE TAILLES COMPARABLES**

Source : OLL 2025, traitement ANIL-OLAP, 2024/ Filosofi 2021



1 - CARACTÉRISTIQUES DU
PARC LOCATIF

2 LES LOCATAIRES DU PARC
PRIVE

ANNEXE 1: CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES (NOMBRE DE LOGEMENTS) :

	2022			Evolution annuelle moyenne 2016-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Propriétaires	11380	25024	36404	0,7%	0,7%	0,7%
Locataires du parc privé	8629	9148	17777	0,6%	0,3%	0,4%
Locataires du parc social	4019	3637	7656	1,0%	2,7%	1,8%
Logés gratuitement	398	1044	1442	-0,8%	0,2%	-0,1%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE DE BAIL (NOMBRE DE MENAGES) :

	2016			2022			Evolution annuelle moyenne 2016-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Meublé	299	496	795	583	819	1402	11,8%	8,7%	9,9%
Vide	7766	8378	16144	8047	8330	16377	0,6%	-0,1%	0,2%
TOTAL	8066	8878	16944	8629	9148	17777	1,1%	0,5%	0,8%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE DE BAIL (PROPORTION) :

	2016			2022			Evolution 2016-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Meublé	4%	6%	5%	7%	9%	8%	3,0%	3,4%	3,2%
Vide	96%	94%	95%	93%	91%	92%	-3,0%	-3,3%	-3,2%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE D'HABITAT (NOMBRE DE MENAGES) :

	2016			2022			Evolution annuelle moyenne 2016-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Appartement	7508	5289	12797	8084	5630	13714	1,2%	1,0%	1,2%
Maison	542	3515	4057	516	3455	3971	-0,8%	-0,3%	-0,4%
Autres	16	76	92	29	62	91	10,4%	-3,3%	-0,2%
TOTAL	8066	8878	16944	8629	9148	17777	1,1%	0,5%	0,8%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE D'HABITAT (PROPORTION) :

	2016			2022			Evolution 2016-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	UU
Appartement	93,1%	59,6%	75,5%	93,7%	61,5%	77,1%	0,6%	2,0%	1,6%
Maison	6,7%	39,6%	23,9%	6,0%	37,8%	22,3%	-0,7%	-1,8%	-1,6%
Autres	0,2%	0,9%	0,5%	0,3%	0,7%	0,5%	0,1%	-0,2%	0,0%

LE PARC LOCATIF PAR NOMBRE DE PIÈCES :

	2016			2022			Evolution annuelle moyenne 2016-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
1p	707	464	1171	911	476	1387	4,3%	0,4%	2,9%
2p	3201	2406	5607	3459	2541	6000	1,3%	0,9%	1,1%
3p	2770	3173	5943	2815	3166	5981	0,3%	0,0%	0,1%
4p	1068	1978	3046	1091	2075	3166	0,4%	0,8%	0,6%
5 +	320	855	1175	353	891	1244	1,6%	0,7%	1,0%
TOTAL	8066	8878	16944	8629	9148	17777	1,1%	0,5%	0,8%

LE PARC LOCATIF PAR NOMBRE DE PIÈCES (PROPORTION) :

	2016			2022			Evolution annuelle moyenne 2016-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
1p	9%	5%	7%	11%	5%	8%	1,8%	0,0%	0,9%
2p	40%	27%	33%	40%	28%	34%	0,4%	0,7%	0,7%
3p	34%	36%	35%	33%	35%	34%	-1,7%	-1,1%	-1,4%
4p	13%	22%	18%	13%	23%	18%	-0,6%	0,4%	-0,2%
5 +	4%	10%	7%	4%	10%	7%	0,1%	0,1%	0,1%

LE PARC LOCATIF PAR EPOQUE DE CONSTRUCTION (PROPORTION) :

	2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM
< 1919	12,4%	9,8%	11,0%
1919-1945	12,8%	6,1%	9,3%
1946-1970	19,3%	15,3%	17,2%
1971-1990	24,5%	20,8%	22,6%
1991-2005	9,9%	21,0%	15,6%
> 2005	21,2%	27,2%	24,3%

ANNEXE 2: LES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

MENAGES LOCATAIRES SELON L'ANCIENNETE D'AMMENAGEMENT (EFFECTIFS) :

	2011			2022			Evolution annuelle moyenne 2011-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
< 2 ans	2181	2650	4831	1784	2243	4027	-1,8%	-1,5%	-1,6%
2 à 4 ans	2534	2796	5330	2851	3205	6056	1,1%	1,2%	1,2%
5 à 9 ans	1580	1322	2902	2090	2002	4092	2,6%	3,8%	3,2%
> 10 ans	1859	1163	3022	1903	1695	3598	0,2%	3,5%	1,6%

MENAGES LOCATAIRES SELON L'ANCIENNETE D'AMMENAGEMENT (PROPORTION) :

	2011			2022			Evolution 2011-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
< 2 ans	27%	33%	30%	21%	25%	23%	-6,1%	-8,9%	-7,4%
2 à 4 ans	31%	35%	33%	33%	35%	34%	2,0%	-0,2%	0,9%
5 à 9 ans	19%	17%	18%	24%	22%	23%	4,8%	5,2%	5,0%
> 10 ans	23%	15%	19%	22%	19%	20%	-0,8%	3,9%	1,5%

LOCATIONS SELON LE NOMBRE DE PERSONNES DANS LE MENAGE (EFFECTIFS) :

	2011			2022			Evolution annuelle moyenne 2011-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
1	4435	3025	7460	5134	4121	9255	1,3%	2,9%	2,0%
2	2060	2453	4513	2135	2742	4877	0,3%	1,0%	0,7%
3	943	1324	2267	737	1259	1996	-2,2%	-0,5%	-1,2%
4	502	796	1298	406	742	1148	-1,9%	-0,6%	-1,1%
5 +	213	334	547	216	288	504	0,1%	-1,3%	-0,7%

LOCATIONS SELON LE NOMBRE DE PERSONNES DANS LE MENAGE (PROPORTION) :

	2011			2022			Evolution 2011-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
1	54%	38%	46%	60%	45%	52%	5,1%	6,9%	5,7%
2	25%	31%	28%	25%	30%	27%	-0,5%	-1,0%	-0,6%
3	12%	17%	14%	9%	14%	11%	-3,0%	-2,9%	-2,9%
4	6%	10%	8%	5%	8%	6%	-1,5%	-1,9%	-1,6%
5 +	3%	4%	3%	3%	3%	3%	-0,1%	-1,1%	-0,6%

MENAGES LOCATAIRES PAR TRANCHE D'AGE EN 2011 ET 2022 (EFFECTIFS) :

	2011			2022			Evolution annuelle moyenne 2011-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
< 25 ans	706	665	1371	601	450	1051	-1,5%	-3,5%	-2,4%
25-39 ans	2291	2795	5086	1785	2420	4205	-2,2%	-1,3%	-1,7%
40-54 ans	2147	2285	4432	2072	2539	4611	-0,3%	1,0%	0,4%
55-64 ans	1101	945	2046	1423	1443	2866	2,4%	3,9%	3,1%
> 64 ans	1907	1248	3155	2749	2293	5042	3,4%	5,7%	4,4%
TOTAL	8151	7936	16087	8629	9148	17777	0,5%	1,3%	0,9%

MENAGES LOCATAIRES PAR TRANCHE D'AGE EN 2011 ET 2022 (PROPORTION) :

	2011			2022			Evolution 2011-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
< 25 ans	9%	8%	9%	7%	5%	6%	-2%	-3%	-3%
25-39 ans	28%	35%	32%	21%	26%	24%	-7%	-9%	-8%
40-54 ans	26%	29%	28%	24%	28%	26%	-2%	-1%	-2%
55-64 ans	14%	12%	13%	16%	16%	16%	3%	4%	3%
> 64 ans	23%	16%	20%	32%	25%	28%	8%	9%	9%

MENAGES PROPRIETAIRES PAR TRANCHE D'AGE (EFFECTIFS) :

	2011			2022			Evolution annuelle moyenne 2011-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
< 25 ans	85	101	186	54	144	198	-4,0%	3,3%	0,6%
25-39 ans	838	3009	3847	880	2760	3640	0,4%	-0,8%	-0,5%
40-54 ans	1957	6201	8158	1885	6457	8342	-0,3%	0,4%	0,2%
55-64 ans	2357	4629	6986	2179	5257	7436	-0,7%	1,2%	0,6%
> 64 ans	4987	7687	12674	6382	10406	16788	2,3%	2,8%	2,6%
TOTAL	10225	21626	31851	11380	25024	36404	1,0%	1,3%	1,2%

LA CONDITION D'EMPLOI DES MENAGES LOCATAIRES EN 2011 ET 2022 (EFFECTIFS) :

	2011			2022			Evolution annuelle moyenne 2011-2022		
	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM	Sète	SAM hors Sète	SAM
Emploi à durée limitée	581	645	1226	642	617	1259	0,9%	-0,4%	0,2%
Emploi non-salarié	533	737	1270	640	893	1533	1,7%	1,8%	1,7%
Retraite	2339	1556	3895	2849	2479	5328	1,8%	4,3%	2,9%
Inactivité	754	527	1281	671	462	1133	-1,1%	-1,2%	-1,1%
Emploi sans limite de durée	2545	3381	5926	2611	3609	6220	0,2%	0,6%	0,4%
Chômage	1139	1051	2190	1010	1067	2077	-1,1%	0,1%	-0,5%
Etudes	261	38	299	207	19	226	-2,1%	-6,1%	-2,5%
TOTAL	8151	7936	16087	8629	9148	17777	0,5%	1,3%	0,9%

ÉTUDE 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 :

Mars 2026

DIRECTEUR DE PUBLICATION :

Christine Mula, Directrice , ADIL34

ETUDE ET RÉDACTION :

Thibaud FLOC'H ANDRO - Chargé d'études habitat et statistiques, ADIL34

Paul de MARIN de CARRANRAIS - Chargé d'études habitat, ADIL34

Aurélie VERGNE - Enquêtrice terrain, ADIL34

CRÉDIT PHOTO :

Photo générée par l'IA



ADIL DE L'HÉRAULT

4 BIS RUE RONDELET 34000 MONTPELLIER

04 67 555 555 - WWW.ADIL34.ORG