



Les notes de l'Observatoire de l'Habitat de l'Hérault

n°8

Juin 2016

La détente du marché locatif privé se poursuit

Niveaux, évolutions des loyers dans le parc locatif privé et vacance locative, mise en perspective avec le parc social

Le parc locatif privé de l'Hérault a progressé de 4 200 logements par an entre 2005 et 2013 pour atteindre 171 000 logements et représente désormais 33,9% des résidences principales. La production de logements neufs a fortement contribué à l'accroissement du parc locatif privé, en particulier dans les régions de Montpellier, Sète et Agde/Béziers

Tous logements confondus, les niveaux de loyers médians vont de 12,7 €/m² pour les communes les plus chères (Mauguio, périphérie de Montpellier) à 7,8 €/m² dans les secteurs de Lodève et de Ganges.

A l'exception de Montpellier, la tendance est à la baisse des loyers à la relocation pour la 3^{ème} année consécutive.

La concurrence est de plus en plus pressante entre les logements situés dans les centres anciens et les logements neufs ou très récents.

La durée de la vacance locative s'allonge même dans les secteurs considérés comme les plus tendus. Montpellier a vu son délai de relocation médian passer de 13 jours à 38 jours entre 2012 et 2013. Les logements construits avant 1919 sont plus longs à relouer : 42 jours en moyenne contre 31 jours pour les logements les plus récents

Un allocataire de l'Hérault percevant une aide personnelle au logement et logeant dans le parc locatif privé consacre en moyenne un quart de ses revenus au paiement du loyer contre un dixième dans le parc social.

A Béziers, un grand nombre de logements locatifs privés ont un loyer équivalent au parc HLM et représentent un substitut non négligeable même si leur état peut être moins bon.

A l'inverse à Montpellier, très peu de logements locatifs privés pratiquent un loyer équivalent à ceux du parc social. Les deux parcs sont complémentaires.

Chiffres clés



Agde

- Loyer médian : 9,9 €/m²
- Evolution des loyers à la relocation en 2013 : -3,1 %



Mauguio

- Loyer médian : 12,3 €/m²
- Evolution des loyers à la relocation en 2013 : + 0,4 %



Béziers

- Loyer médian : 8,0 €/m²
- Evolution des loyers à la relocation en 2013 : - 2,6 %



Montpellier

- Loyer médian : 12,0 €/m²
- Evolution des loyers à la relocation en 2013 : + 0,5 %



Clermont l'Hérault

- Loyer médian : 8,3 €/m²
- Evolution des loyers à la relocation en 2013 : + 0 %



Sète

- Loyer médian : 9,7 €/m²
- Evolution des loyers à la relocation en 2013 : -2,0 %

Le parc locatif privé héraultais en progression continue

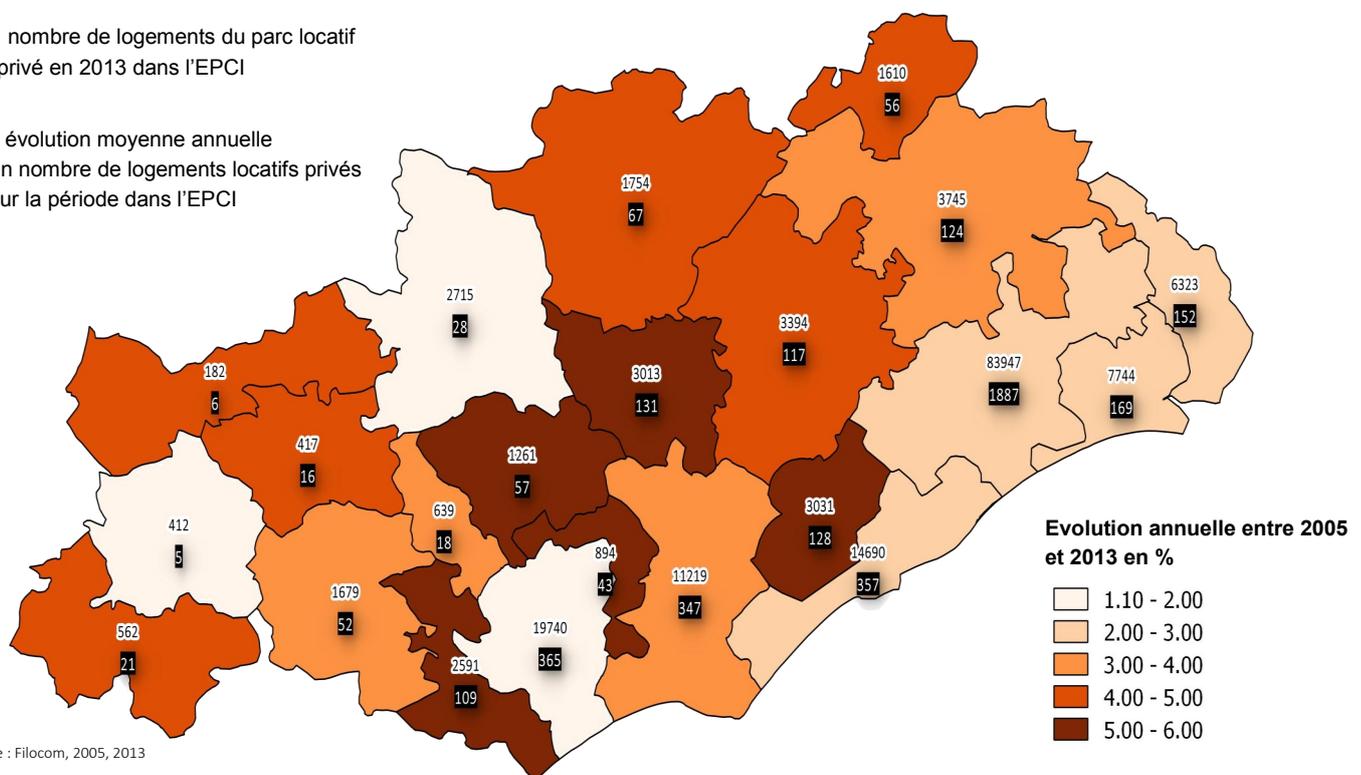
Le parc locatif privé de l'Hérault a progressé de 4 200 logements par an entre 2005 et 2013 pour atteindre 171 000 logements. C'est au sein de Montpellier-Méditerranée-Métropole que l'augmentation a été la plus forte avec 1 900 logements/an, suivi des agglomérations de Béziers-Méditerranée, d'Hérault-Méditerranée et du Bassin de Thau, autour de 350 logements/an (Carte 1).

Notons le fort dynamisme des intercommunalités contigües à l'agglomération de Béziers, de la communauté de communes du Nord Bassin de Thau, et du Cœur d'Hérault (CC du Lodévois Larzac, CC du Clermontais, CC Vallée de l'Hérault) qui s'accroissent à des rythmes supérieurs à 4%/an (+2,8%/an pour l'ensemble du département).

■ Carte 1 - Le parc locatif privé en 2013 et son évolution depuis 2005 par intercommunalité

2715 : nombre de logements du parc locatif privé en 2013 dans l'EPCI

28 : évolution moyenne annuelle en nombre de logements locatifs privés sur la période dans l'EPCI



Source : Filocom, 2005, 2013

La part du parc locatif privé s'est accrue entre 2005 et 2013, passant de 32% à 33,9% des résidences principales, soit un écart de 1,9 points. C'est particulièrement remarquable pour les intercommunalités du Nord Bassin de Thau et du Pays de Thongue (Carte 2). Seules deux

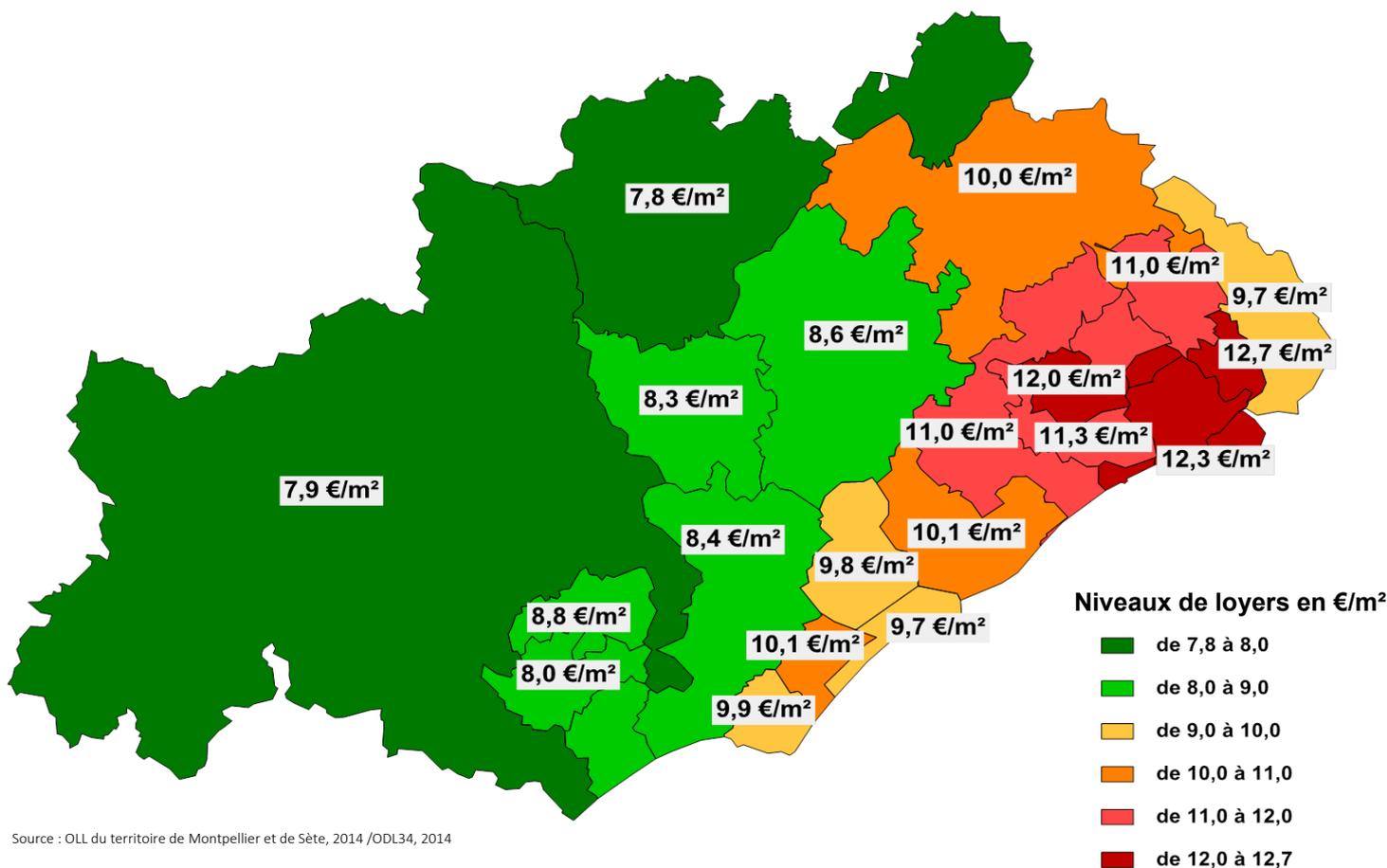
intercommunalités rurales ont subi une légère baisse de la part du parc locatif privé : communauté de communes Grand-Orb en Languedoc, communauté de communes du Saint-Ponais. On trouvera en annexe 3 la répartition par EPCI des résidences principales en fonction du statut d'occupation.

Une hiérarchie des loyers comme indicateur de la tension des marchés locatifs

Le niveau des loyers est fortement lié à la localisation des logements reflétant à la fois l'attractivité du territoire et la solvabilité de la demande locative. La carte 3 fait apparaître une hiérarchie des niveaux de loyers. Tous logements confondus, les niveaux de loyers médians vont de 12,7 €/m² pour les communes de l'agglomération du Pays de l'Or à 7,8 €/m² dans les secteurs de Lodève et de Ganges

L'ensemble des niveaux de loyers par type et par secteur est disponible en annexe 1.

■ **Carte 3** - Les niveaux de loyers hors charges médians du parc locatif privé par zone au 1^{er} janvier 2014
- en €/m² mensuel (maisons/appartements et nombre de pièces confondus)

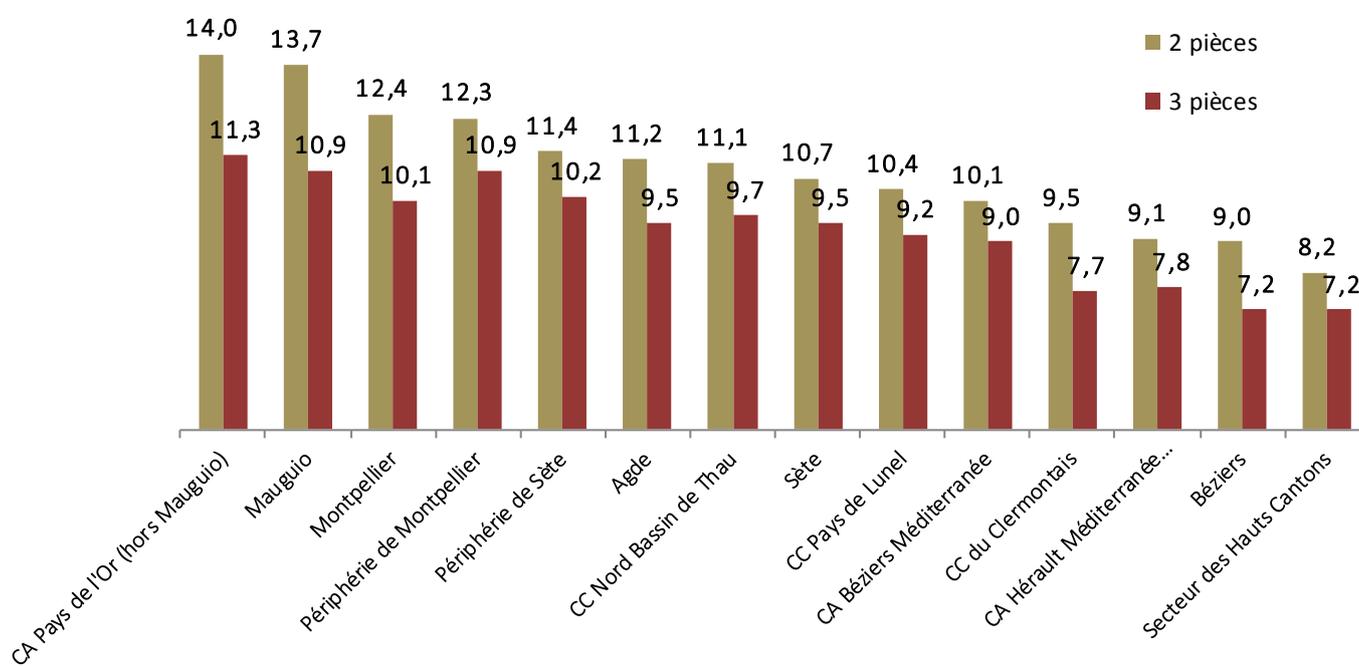


Cependant, de nombreux autres critères déterminent le montant du loyer pratiqué sur le marché locatif privé. Le niveau de loyer est influencé par la typologie (nombre de pièces) et le type d'habitat (Appartement / Maison).

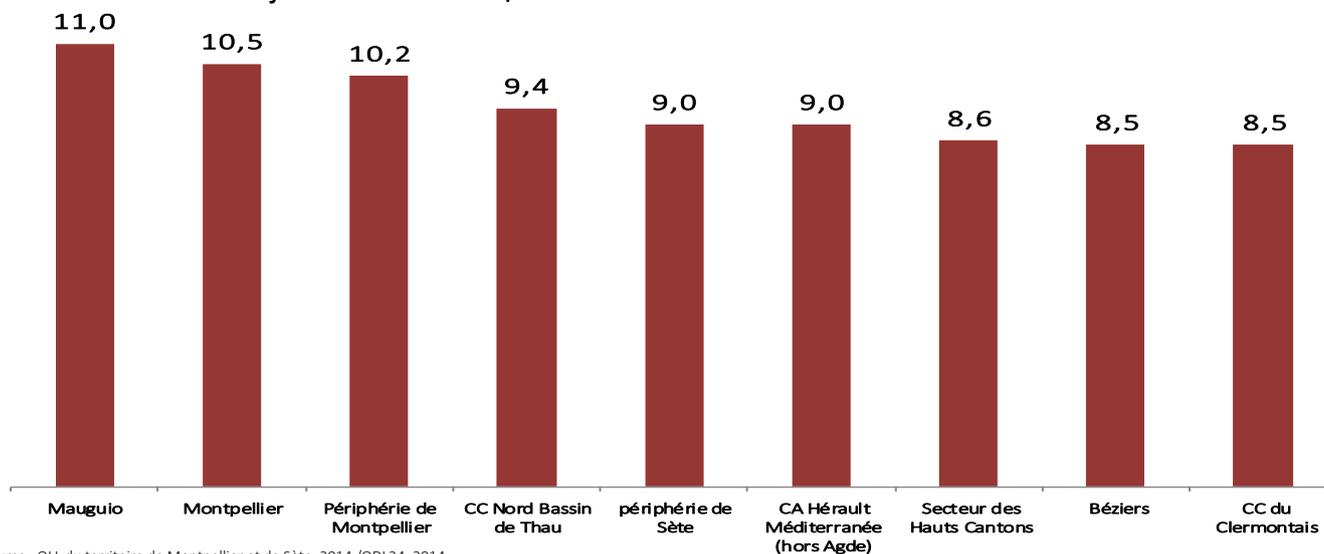
En effet, le niveau du loyer est une fonction décroissante de la taille du logement : plus le logement est petit et plus le loyer surfacique est élevé (Graphique 2). Nous retrouvons dans les graphiques 2 et 3, la hiérarchie des loyers déjà illustrée par la carte 3.

Toutefois, nous notons des écarts importants entre le loyer d'un appartement d'une pièce et de 2 pièces dans certains territoires. Cette déformation extrême des prix pour les petites surfaces exprime une forte demande pour ces types de logements tirant les prix vers le haut. Dans l'Hérault, cette singularité est particulièrement visible à Montpellier.

■ **Graphique 2 - Les niveaux de loyers hors charges médians des appartements de 2 et 3 pièces au 1^{er} janvier 2014 - en €/m² mensuel**



■ **Graphique 3 - Les niveaux de loyers hors charges médians des maisons de 4 pièces au 1^{er} janvier 2014 - en €/m² mensuel**



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 /ODL34, 2014

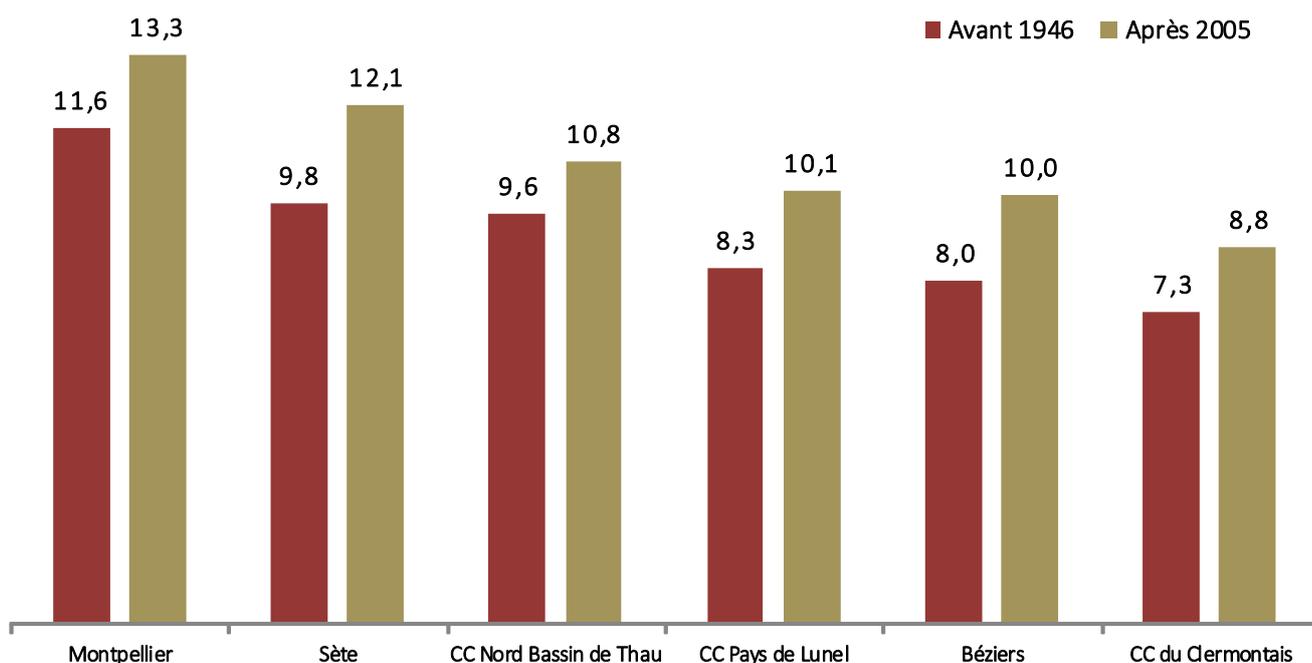
L'époque de construction du bâtiment est une des variables explicatives importantes du niveau des loyers. Elle reflète, en partie, la qualité du bâti et du logement, ainsi que son niveau d'équipement et de confort.

La concurrence de plus en plus pressante entre les logements situés dans les centres anciens, en très grande majorité construits avant 1945, et les logements neufs ou très récents. La solvabilité limitée des candidats locataires maintient les loyers des logements récents à des niveaux légèrement plus élevés que les autres, entraînant un rééquilibrage à la baisse des logements les moins réhabilités. Le graphique 4 illustre ces écarts de loyers. Ces différences sont nettes et s'accroissent (voir chapitre sur les évolutions des loyers).

Le centre historique de Montpellier reste néanmoins bien coté (carte 4). Les quartiers les moins onéreux correspondent à des secteurs où sont implantés une forte proportion de logements construits entre 1946 et 1970 tels que les quartiers Celleneuve, Croix d'argent ou Bagatelle. A Béziers, et dans les autres communes du département, les logements anciens subissent une décote plus accentuée : plus le logement est ancien plus le loyer est bas.

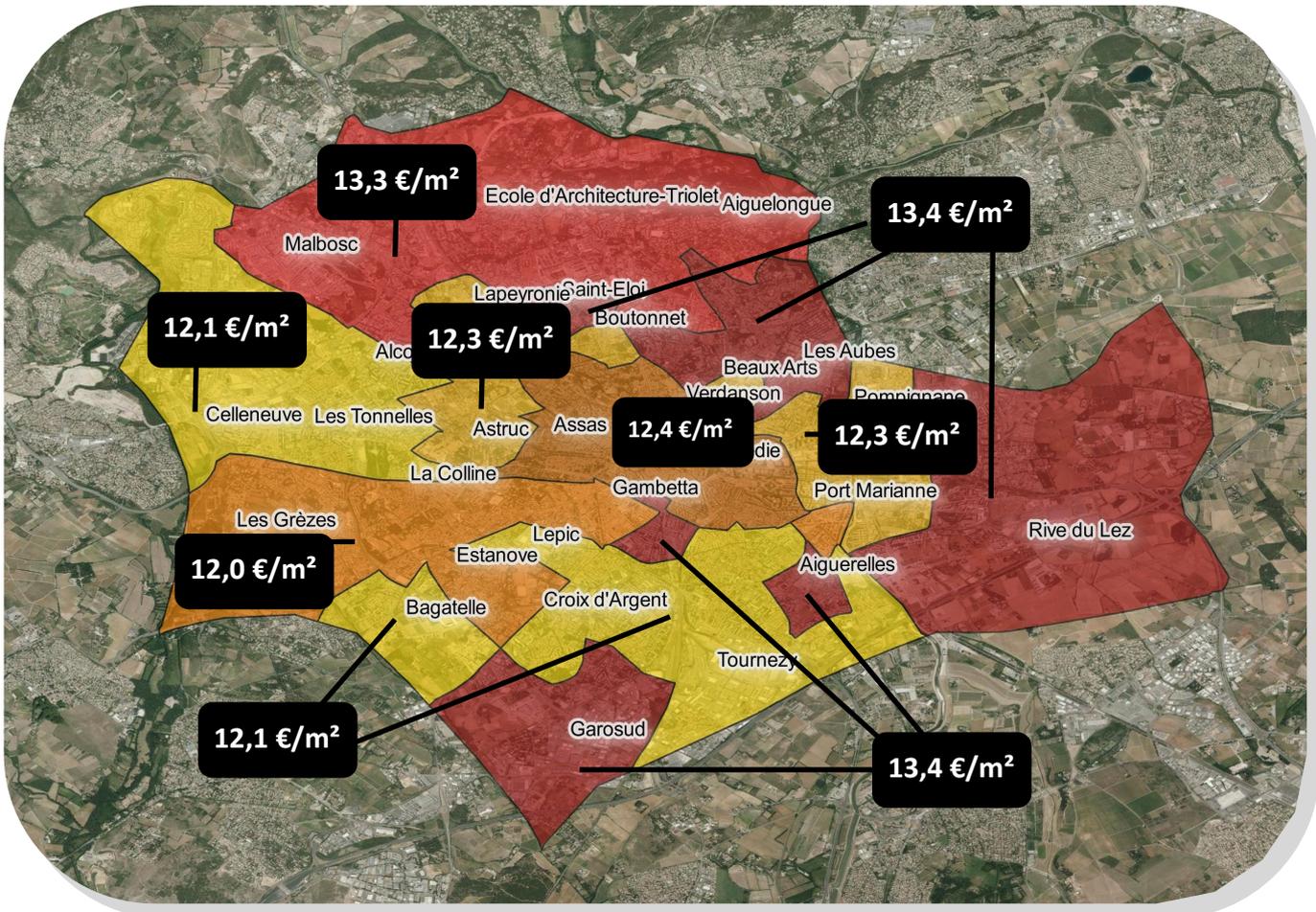
Autour de ces valeurs médianes, on observe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur centrale. La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au m² est fonction des caractéristiques du logement et de son occupation : la taille, la localisation, l'ancienneté du locataire, la période de construction et des différents agréments environnementaux et urbains. Cette variété des loyers peut s'apprécier par des indicateurs de dispersion, tels que les quantiles, sont présentés en tableaux situés en annexe du document.

■ Graphique 4 - Les niveaux de loyers hors charges médians des appartements de 3 pièces par époque de construction au 1^{er} janvier 2014- en €/m² mensuel

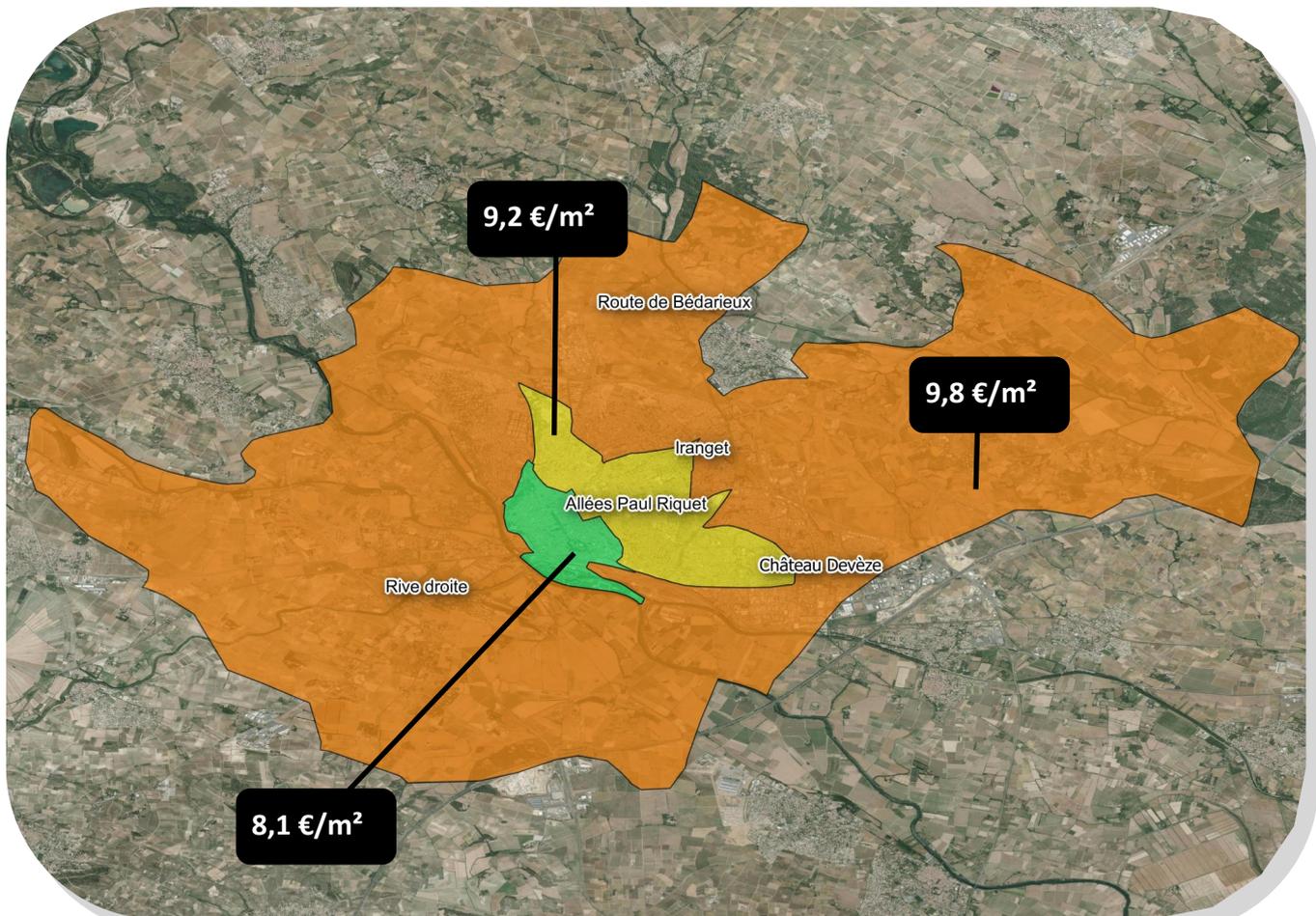


Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 /ODL34, 2014

■ Cartes 4 - Les niveaux de loyers hors charges des appartements de 2 pièces dans les quartiers de Montpellier et Béziers au 1^{er} janvier 2014 - en €/m² mensuel



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 /ODL34, 2014



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 /ODL34, 2014

(La baisse des loyers à la relocation s'accroît

Sur l'année 2013, les loyers ont faiblement augmenté (carte 5). Montpellier (+1,1%), la 1^{ère} couronne de Montpellier (+0,8%), Mauguio (+0,8%), et Sète (+0,8%) sont les territoires où l'augmentation a été la plus élevée. A l'inverse, Béziers est le seul territoire où nous observons une baisse (-0,4%). Précisons que, contrairement à de nombreux résultats diffusés dans les médias, ces évolutions sont calculées à partir d'un échantillon de logements suivis d'année en année.

Pour appréhender la dynamique du marché nous devons isoler les deux composantes de l'évolution des loyers qui découlent directement du cadre légal de la fixation du niveau du loyer.

L'évolution des loyers pour les locataires en place suit l'évolution de l'IRL. Chaque année, les loyers des logements loués vides peuvent être augmentés, dans la limite de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Nous constatons que plus de 80% des gestionnaires appliquent l'IRL. Dès lors, l'évolution des loyers est très proche de l'IRL moyen constaté (+1,38% en 2013). Nous remarquons toutefois quelques nuances entre les territoires de l'Est et de l'Ouest de l'Hérault.

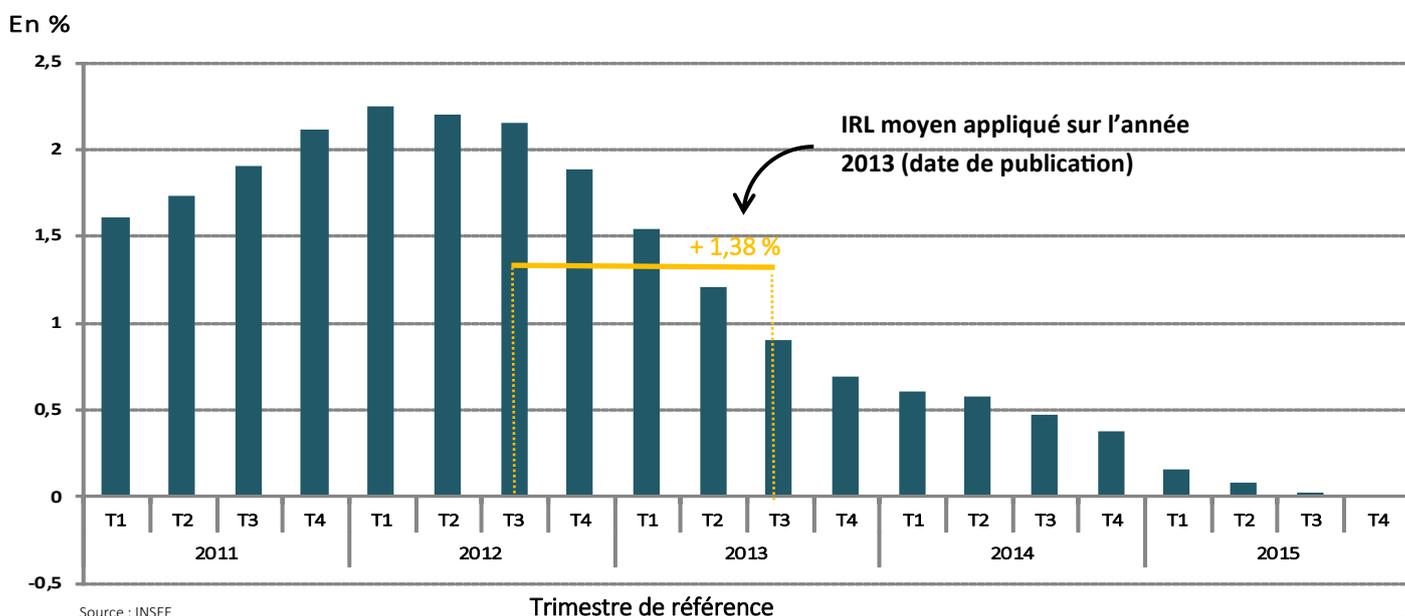
L'IRL est appliqué systématiquement pour les territoires de l'Est (9 logements sur 10) et fréquemment à l'Ouest (7-8 logements sur 10).

Lors d'un changement de locataire, le cadre légal résultant de la loi du 6 juillet 1989 stipule que le montant du loyer est fixé librement. Toutefois, afin de limiter l'augmentation des loyers dans les marchés les plus tendus, a été mis en place depuis le 1^{er} août 2012 (fixé par décret annuel) un encadrement de l'évolution des loyers à la relocation ou de renouvellement du bail dans certaines communes (à ne pas confondre avec l'encadrement des loyers – Loi ALUR). Le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL. Dans l'Hérault, 29 communes¹ sont concernées.

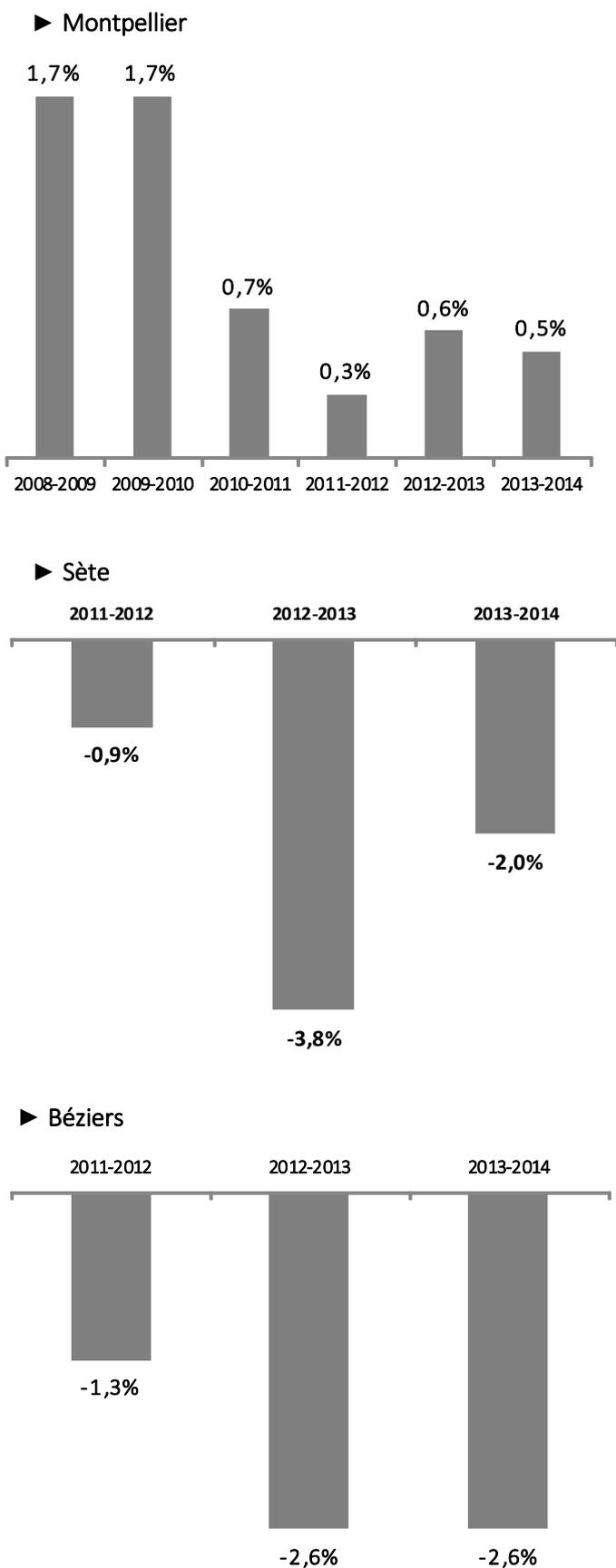
En 2013, nous constatons que les loyers à la relocation ont baissé dans le département. Seules les villes de Montpellier et Mauguio enregistrent une évolution des loyers légèrement positive (carte 6).

¹ Les 29 communes concernées sont : Assas, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Castelnaud-le-Lez, Clapiers, Fabrègues, Frontignan, Gigean, Grabels, Jacou, Juvignac, Lattes, Lavérune, Le Crès, Montbazin, Montferrier-sur-Lez, Montpellier, Pérols, Poussan, Prades-le-Lez, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues, Saussan, Sète, Teyran, Vendargues, Villeneuve-lès-Maguelone

■ Graphique 5 - L'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)



■ **Graphique 6 - Historiques des évolutions des loyers**



A l'exception de Montpellier, la tendance à la baisse se poursuit pour la 3^{ème} année consécutive.

o A Montpellier, depuis 2010, la tendance est à la stabilisation des loyers lors d'une relocation. La mise sur le marché d'une offre abondante de logements neufs (dispositifs Scellier, Duflot et Pinel) couplée à une demande constituée d'une part croissante de candidats locataires peu ou pas solvables selon les dires des professionnels¹, endigue l'augmentation des loyers connue à Montpellier durant la dernière décennie.

o A Sète depuis 2012, la baisse est nettement marquée. La suroffre due au dispositif Scellier a créé un déséquilibre du marché qui se ressent, même s'il tend à s'atténuer aujourd'hui. Cet apport de logements neufs a accéléré l'obsolescence du parc ancien. Les professionnels de l'immobilier font régulièrement état des problèmes de solvabilité des candidats locataires et d'un accroissement des impayés de loyers.

o A Béziers, la baisse importante observée les années précédentes se poursuit et ne donne aucun signe d'infléchissement de tendance. Toutes les catégories de logements sont concernées mais plus particulièrement les logements plus anciens. Ainsi pour l'année 2013, nous enregistrons une baisse de -3,9% pour les logements construits avant 1919. Les logements neufs et très récents (construits après 2005) connaissent également des baisses à la relocation mais avec une évolution plus limitée de -0,9%.

Pour l'ensemble des territoires étudiés dans l'Hérault le montant des baisses de loyers est bien plus fort que le montant des hausses.

■ **Répartition des évolutions des loyers à la relocation en 2012 et le montant moyen des hausses et des baisses pour Montpellier, Béziers et Sète**

Communes	Baisse		Stable	Hausse	
	Part	en €	Part	Part	en €
Montpellier	16%	-28 €	50%	34%	+8€
Béziers	41%	-48 €	39%	19%	+9€
Sète	41%	-36 €	46%	13%	+20€

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 / ODL34, 2014

¹ Ce constat est validé par les chiffres. Une étude « Loyers et revenus depuis les années 1970 » réalisé par J. Friggit de du CGEDD montre la paupérisation des ménages locataires <http://www.cgedd.fr/loyer-revenu-2013.pdf>

L'allongement des délais de relocation gagne les marchés tendus

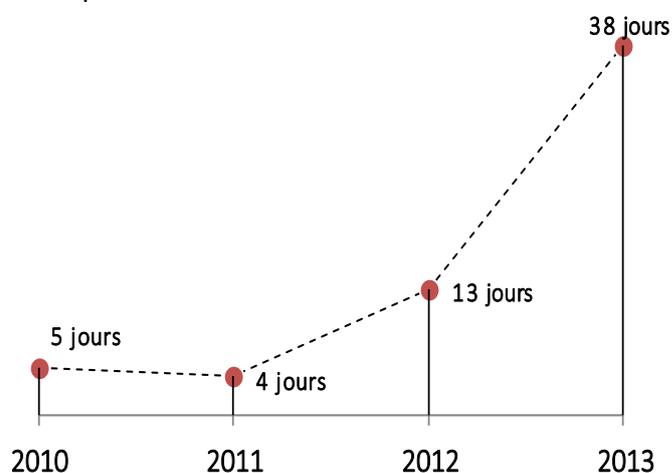
La détente du marché ne se traduit pas uniquement par la baisse des loyers. La difficulté rencontrée par les professionnels de l'immobilier et propriétaires bailleurs à louer ou relouer leurs logements constituent également un autre indicateur de cette tendance. On observe une corrélation, avec un certain décalage temporel, entre l'allongement de la vacance locative et la baisse des loyers.

Nous traitons dans cette partie du délai de relocation qui est le temps (en nombre de jours) pendant lequel le logement reste vacant entre deux locations sans versement de loyer. Cet indicateur témoigne de l'état de l'offre face à la demande et révèle les problèmes liés à certains territoires comme la qualité des biens et l'environnement. Le ressenti des professionnels de l'immobilier sur la vacance locative varie d'un territoire à l'autre. Une vacance locative de deux mois à Montpellier sera considérée comme particulièrement longue et inquiétante alors qu'à Béziers cette durée est tout à fait habituelle.

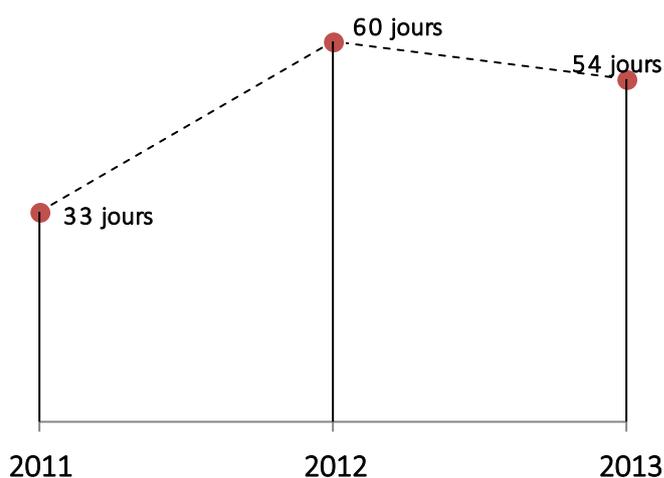
Montpellier a vu son délai de relocation médian passer de 13 jours à 38 jours entre 2012 et 2013. Les professionnels de l'immobilier confirment une certaine détente du marché due notamment à une offre de logements neufs abondante. Aujourd'hui, les locataires solvables ont du choix et n'hésitent plus à visiter plusieurs logements avant de se décider. Comme dans de nombreux territoires cette offre nouvelle crée une concurrence avec les logements anciens accélérant l'obsolescence de ces derniers. Toutefois, le parc ancien de Montpellier est de bonne qualité et conserve toute son attractivité

■ Graphique 7 - Historiques des délais de relocation

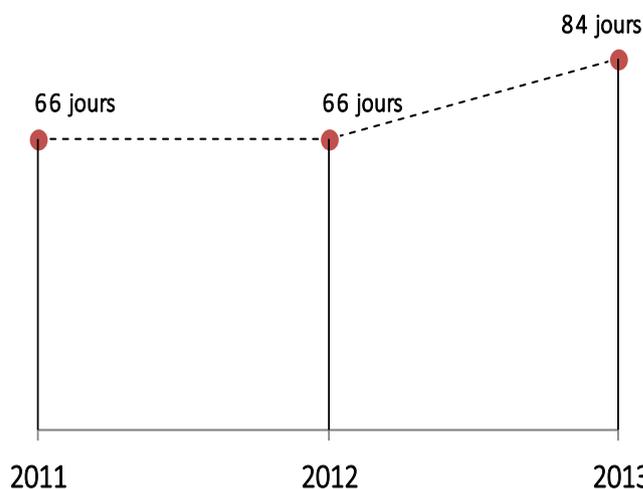
► Montpellier



► Sète



► Béziers



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 /ODL34, 2014

contrairement à la plupart des autres communes du département. Néanmoins, **les logements construits avant 1919 sont plus longs à se relouer : 42 jours en moyenne contre 31 jours pour les logements les plus récents** (construit après 2005).

A Sète, les délais de relocation se maintiennent à un niveau élevé de l'ordre de 2 mois. A noter que malgré les efforts de la collectivité en matière de réhabilitation du parc ancien (PNRQAD), les écarts de prestations entre les logements anciens et récents restent importants et n'ont pas encore permis de relancer l'attractivité du parc locatif privé dans le centre ville.

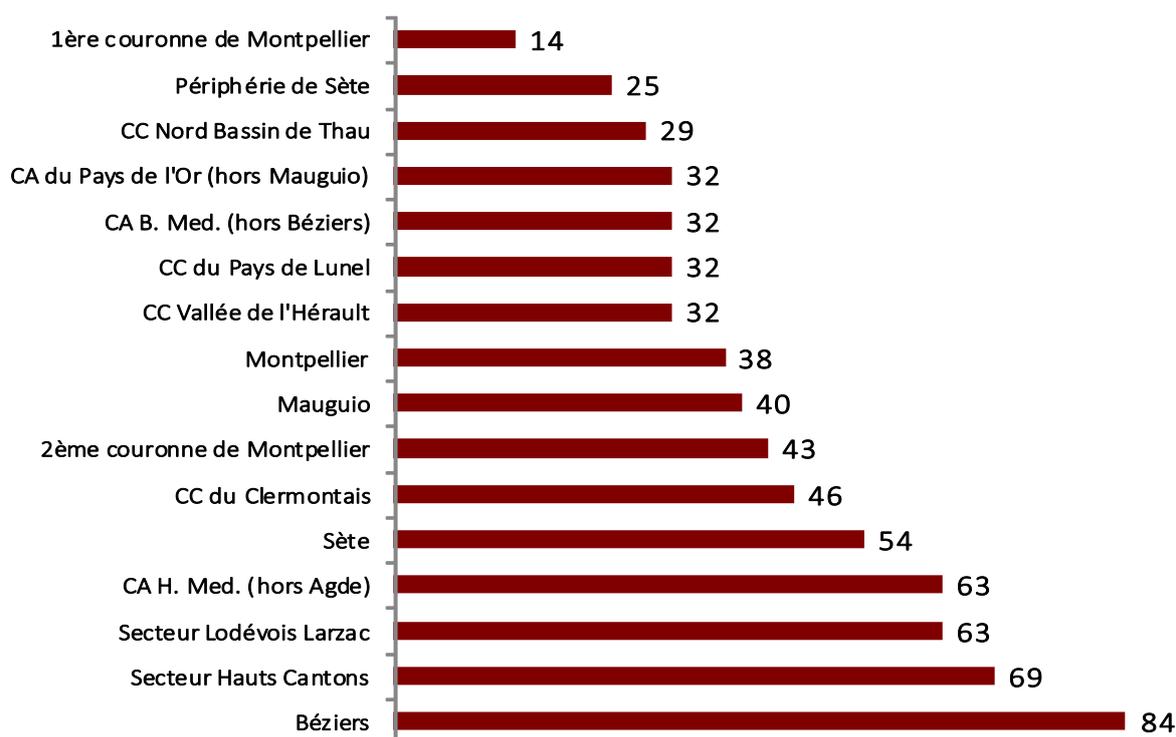
A Béziers, un logement locatif privé reste vacant 84 jours en moyenne. Tous les logements, anciens ou récents, sont concernés. Cependant, d'après les derniers éléments recueillis auprès des professionnels de l'immobilier, les délais de relocation des logements anciens se seraient allongés et nettement améliorés pour les logements les plus récents.

Nous notons surtout l'allongement de la vacance locative dans les secteurs considérés comme les plus tendus

(Mauguio ou la 2^{ème} couronne de Montpellier). On remarque également l'écart conséquent de la durée de la vacance locative entre la périphérie et les communes centres (Montpellier, Sète Mauguio, Béziers). Entre Sète et sa périphérie ou la communauté voisine du Nord Bassin de Thau, l'écart est de 25 à 30 jours. La périphérie de Béziers a une vacance trois fois moins importante que la ville centre.

Le préavis réduit à un mois en faveur des locataires dont le logement est situé dans « une zone tendue » aura également des effets sur la vacance locative. Effective depuis le 27 mars 2014 (loi ALUR) pour les baux conclus à partir de cette date et étendu depuis le 8 août 2015 (loi Macron) à toutes les locations en zone tendue, cette mesure crée mécaniquement de la vacance d'après les derniers retours des professionnels de l'immobilier. A partir de la réception du préavis de départ du locataire, le temps à la mise en place des démarches nécessaires pour retrouver un locataire est difficilement compressible (diffusion de l'annonce, visites, administratif). Il en résulte fréquemment une perte de loyers pour le propriétaire, ce qui contribue à réduire la rentabilité locative du logement loué.

■ **Graphique 8 - Les délais de relocation en 2013 en**



(Une comparaison entre les loyers du parc social et les loyers du parc locatif privé

Pour bon nombre de ménages aux ressources modestes ou très modestes, accéder ou se maintenir dans un logement locatif privé décent est particulièrement difficile au vu des niveaux de loyers proposés, en inadéquation avec leur revenu. Dans l'Hérault, 41,7% des ménages sont non imposables (27^{ème} rang / 96 départements de France Métropolitaine), 19,2% sont sous le seuil de pauvreté (10^{ème} rang).

Le parc social a pour mission de loger ces ménages aux ressources modestes et défavorisés pour un loyer faible ou modéré. En 2014, 34 358 demandes pour l'obtention d'un logement social ont été enregistrées dans l'Hérault. 38% des demandeurs déclarent loger dans le parc locatif privé soit 13 561 ménages, et 18% déclarent que leur logement actuel est trop cher, soit

6 671 ménages. Actuellement, la durée d'attente pour l'attribution d'un logement social est en moyenne de 1 an et 4 mois.

L'avantage économique procuré par un logement social

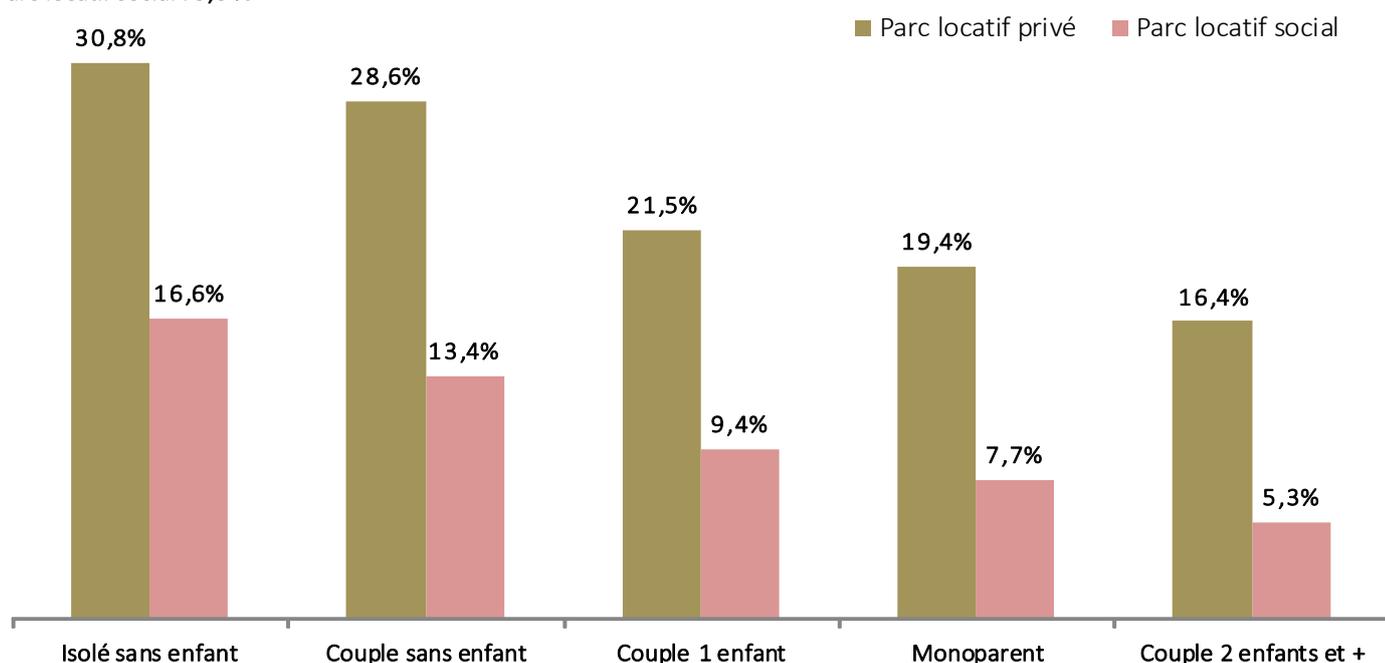
L'exploitation des données des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) percevant une aide au logement met en évidence l'avantage monétaire que procure l'obtention d'un logement social. En moyenne, un allocataire de l'Hérault logeant dans le parc locatif privé consacre pratiquement un quart de ces revenus au paiement du loyer (taux d'effort net¹ de 24%) contre un dixième dans le parc social (9,6%).

Le poids de la dépense loyer varie aussi selon la composition familiale du ménage. Plus le nombre de

■ Graphique 9 - Taux d'effort net des allocataires CAF percevant une aide au logement dans l'Hérault en 2015

► Parc locatif privé : 24 %

► Parc locatif social : 9,6 %



Source : CAF de l'Hérault, 2015

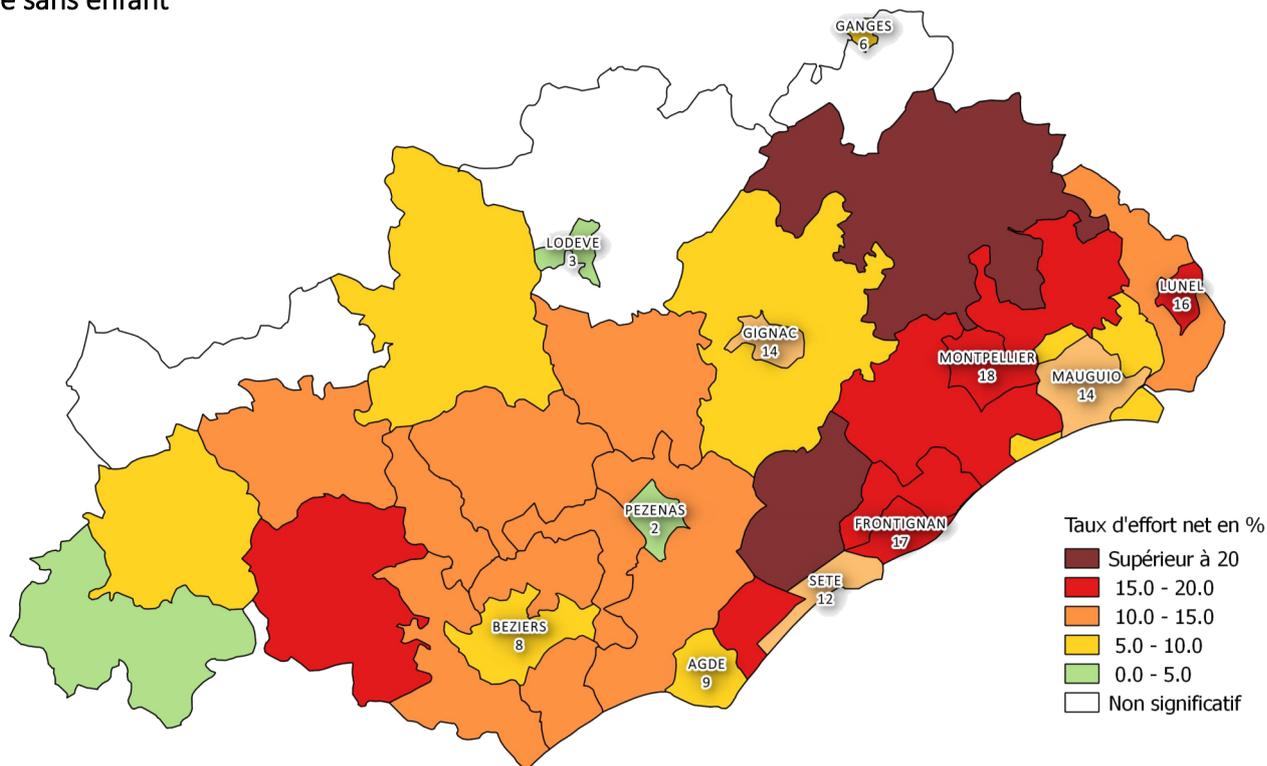
¹ Taux d'effort net = (Loyer sans charge - Aide au logement) / (Revenus + prestations sociales et familiales hors Aide au logement)

personnes constituant le ménage est faible, plus le taux d'effort net est élevé : de 31% pour un isolé dans le parc privé à 16% pour un couple avec 2 enfants ou plus. Il est à préciser qu'à composition familiale équivalente, les revenus des allocataires sont peu différents d'un parc à l'autre.

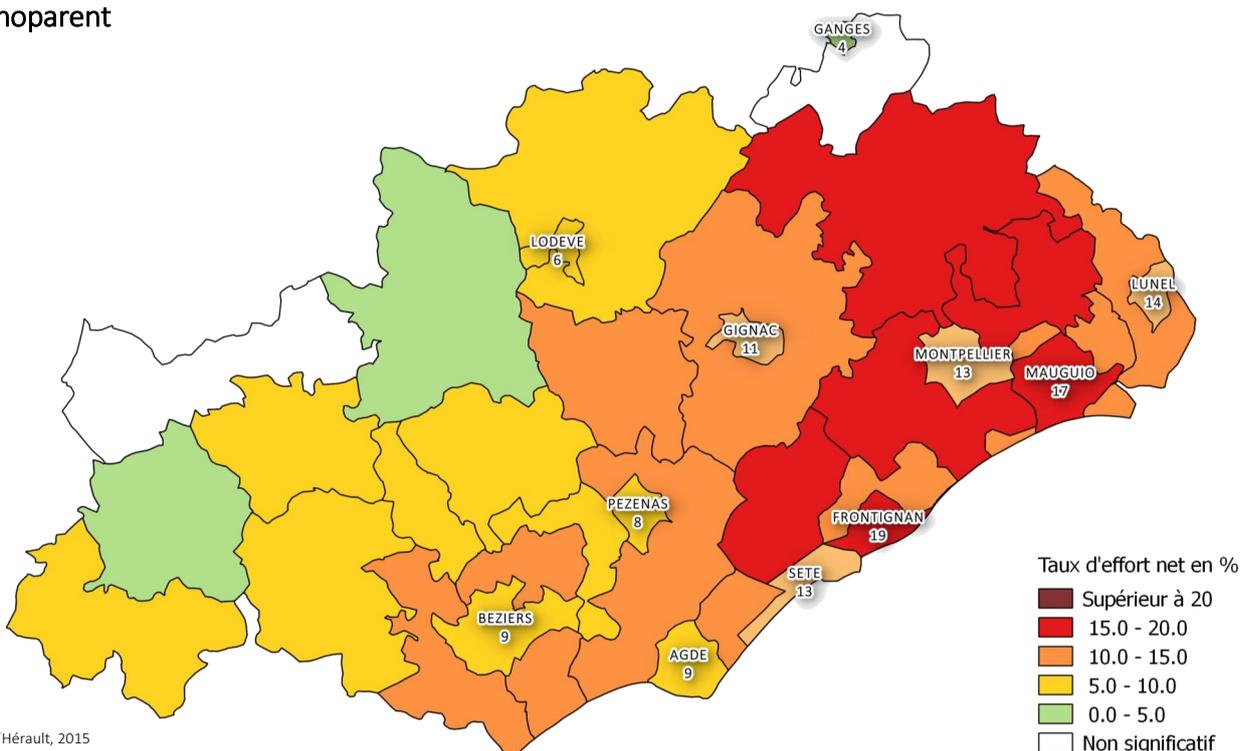
L'avantage économique que procure un logement HLM varie selon les territoires. L'écart entre le taux d'effort du parc locatif privé et du parc locatif social est important dans les marchés tendus et dans les territoires périphériques à Béziers, et tend à s'annuler pour les territoires les plus ruraux (Cartes 7).

■ Cartes 7 - Ecart de taux d'effort net des allocataires CAF percevant une aide au logement dans l'Hérault entre le parc locatif privé et public

► Isolé sans enfant



► Monoparent



Source : CAF de l'Hérault, 2015

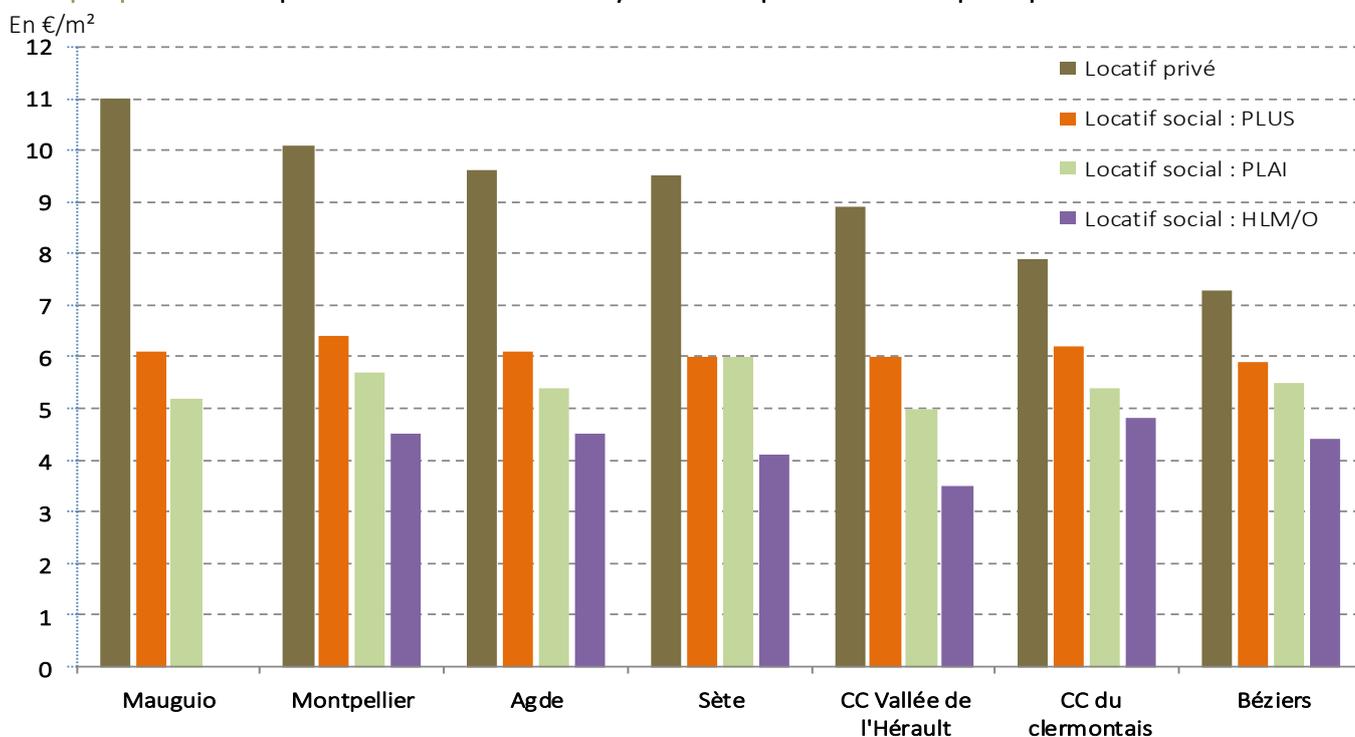
Un enjeu majeur pour le parc social : proposer des loyers accessibles aux ménages très modestes et défavorisés

Ces différences de taux d'effort entre les deux parcs ont pour principales origines les niveaux des loyers des logements locatifs privés de chaque territoire (graphique 10). Les loyers pratiqués dans le parc social sont quasi équivalents quels que soient les secteurs¹. Nous avons délibérément sélectionné les logements financés en PLUS (social) et PLAI (très social). Nous avons écarté le PLS (intermédiaire) n'ayant aucune utilité au vu de ces niveaux de loyers trop proches de ceux du privé hormis sur les marchés les plus chers où il constitue alors un véritable parc intermédiaire. Il faut rappeler que le financement initial détermine le loyer du logement car c'est un élément clé dans l'équilibre financier de l'opération. On note un fort écart entre les loyers des logements d'avant 1977 et ceux d'après 1977, consécutif

à la réforme de la loi Barre.

Les logements d'avant 1977 (pour la très grande majorité des H.L.M. « ordinaires » - HLM/O) sont les moins chers et sont devenus un parc à loyer «très très social». Aujourd'hui, le PLAI est le financement dédié à la production de logements destinés aux ménages très modestes ayant des revenus inférieurs de 55% à 60% au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS. Pourtant, on constate que les écarts entre les loyers des PLAI sont dans le meilleur des cas inférieurs de 17% à ceux des PLUS. En euro du mètre carré, nous notons l'infime différence de loyers entre un 3 pièces financé en PLUS et en PLAI (à Agde, 0,5€/m² de différence soit pour un 60m², 30€). Cela témoigne des difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux, malgré le soutien des collectivités locales à équilibrer financièrement les opérations de constructions de logements sociaux et très sociaux.

■ Graphique 10 - Comparaison des niveaux de loyers d'un 3 pièces dans les principaux territoires de l'Hérault



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 /ODL34, 2014/ RPLS, 2014

¹ Une circulaire fixe annuellement le montant maximal des loyers conventionnés. L'avis de loyers 2016 est paru le 12 avril 2016 et disponible sur le site du ministère du logement et du développement durable :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2016-r552.html>

A l'inverse du parc HLM, les loyers du parc privé varient selon les secteurs. L'écart de loyer à Mauguio est d'environ 5€/m² entre le locatif privé et le PLUS, alors qu'il est de 1,5€ environ à Béziers (pour un logement de 60 m² cela représente un écart de 90€).

Le parc privé peut-il jouer un rôle social?

Le parc social propose-t-il une offre de logements à loyer réellement inférieur à ceux du parc privé?

Au vu de ces constats, on peut s'interroger sur la capacité du parc locatif privé à proposer une offre abordable aux ménages à bas revenus notamment sur les marchés tendus. Autrement dit, le parc privé peut-il jouer un rôle social sur les marchés tendus? Aujourd'hui, nous trouvons dans certains quartiers périphériques au centre ville des immeubles des années 50-70 dont les logements proposés à la location ont des niveaux de loyers bas. Cependant, cette offre ne peut pas constituer la seule réponse car elle concerne souvent des copropriétés en situation de fragilité voire en difficulté. Les dispositifs tels que le conventionnement ANAH, l'intermédiation locative et l'AIVS contribuent à la création d'un parc locatif privé abordable mais concernent un nombre trop faibles de logements. Dans l'agglomération de Montpellier, une vingtaine de logements ont été conventionnés en 2015, et près de soixante dix logements pour l'AIVS (2013).

Pour les marchés détendus, les écarts sont relativement faibles et la problématique peut s'inverser par rapport aux marchés tendus. Dans quelle mesure le parc social propose-t-il une offre de logements à loyer réellement inférieur à ceux du parc privé? Ou encore : doit-on développer une offre nouvelle de logement social dans ces secteurs? pour quelles typologies et à

quels niveaux de loyers?

La comparaison des valeurs médianes ne suffit pas pour apporter des éléments de réponse car il existe une offre plus ou moins diversifiée autour de ces valeurs centrales. Pour cela, nous ventilons le parc locatif privé et le parc social par tranche de loyer de 1€/m², pour comparer les zones de loyers communes aux deux parcs et estimer le nombre de logements concernés.

Nous prendrons à titre d'exemple deux territoires, Montpellier (marché tendu) et Béziers (marché détendu) et deux typologies (2 et 3 pièces).

■ Données de cadrage sur l'importance du parc locatif

Communes	Taux d'équipement en logement social	Part du parc locatif social par rapport au département	Part du parc locatif privé par rapport au département
Montpellier	17%	50%	39%
Béziers	14%	11%	9%

Source : Filocom, 2013

Cette analyse ne prend pas en compte la qualité des biens, mais uniquement le loyer en fonction de la localisation et du type de bien. Cependant les données collectées du parc privé proviennent principalement de logements gérés par des professionnels de l'immobilier lesquels exercent une sélection des biens qu'ils proposent. Malgré tout, cela n'exclut pas la présence d'une petite minorité de biens en état médiocre dans notre échantillon.

Conclusions des analyses des graphiques n°11 et 12 :

o Béziers (cf. graphiques 11)

Pour un grand nombre de logements du parc privé, en particulier dans le parc ancien, les loyers pratiqués sont équivalents à ceux du parc social. En excluant la qualité des biens, ces logements représentent un substitut au parc social non négligeable.

Les logements sociaux d'une et deux pièces sont relativement peu nombreux et les écarts de loyers avec le parc privé sont plus nets que pour les autres typologies. La

tension sur les logements sociaux (rapport de la demande sur l'offre) confirme la nécessité de développer l'offre de petits logements mais à des niveaux de loyers particulièrement bas et inférieurs aux loyers très sociaux actuellement appliqués, afin de ne pas se heurter à des refus massifs de ménages ne trouvant pas d'avantages économiques et environnementaux à accepter le logement social proposé.

A l'inverse pour les grands logements, les écarts de loyers sont faibles, le parc social est bien développé et la tension est plus faible pour ces typologies. Se pose la question de la nécessité d'orienter le développement de cette offre, et surtout à ces niveaux de loyers car bien trop proche du parc locatif privé. Toutefois, ces grands logements du parc privé proposés à ces niveaux de loyers ne sont pas, pour la plupart, adaptés aux besoins des grandes familles en terme de décence et d'équipement.

o Montpellier (cf. graphiques 12)

A Montpellier, on trouve très peu de logements du parc privé ayant un loyer équivalent à ceux du parc social. Les deux parcs sont clairement distincts et complémentaires.

Les logements sociaux d'une et deux pièces sont relativement peu nombreux notamment au regard de la demande et les écarts de loyers avec le parc locatif privé sont plus nets qu'avec les autres typologies. La tension sur les logements sociaux (rapport de la demande sur l'offre) confirme la nécessité de développer une offre de petits logements dans le parc social mais à des niveaux de loyers très sociaux. A ce stade, il faut rappeler que les revenus des allocataires CAF sont identiques dans les deux segments du parc locatif ce qui reflète une

sélection des bailleurs sociaux ; sélection justifiée dans une démarche de mixité sociale et d'équilibre financier. Ces personnes isolés qui logent dans le parc privé ont alors des taux d'effort nets particulièrement élevés atteignant 30% en moyenne.

Pour les logements de 3 pièces et plus, les écarts de loyers diminuent mais restent élevés. Il y a peu de logements dans le parc locatif ayant des loyers à des niveaux intermédiaires. Le développement d'une offre intermédiaire aussi bien dans le parc privé que dans le parc social est nécessaire.

⇒ Plafonds de loyers ANAH en conventionnement intermédiaire = loyers de marché moins 20%

⇒ PLS en zone A = 10,06 en 2015

Point de méthodologie

Les niveaux de loyers calculés du parc social et du parc privé sont des loyers mensuels hors charges en euro du mètre carré de surface habitable.

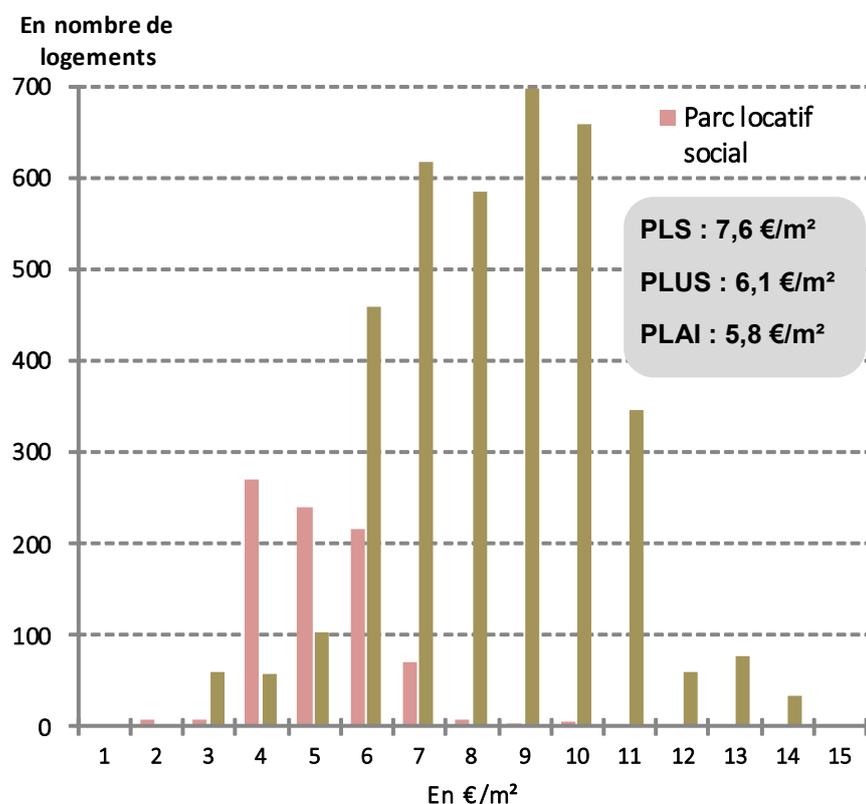
Afin de comparer les niveaux de loyers du parc social et du parc privé, il est nécessaire d'ajouter au loyer principal d'un logement social le montant du loyer accessoire. Le loyer accessoire porte sur des équipements faisant l'objet d'une jouissance exclusive par le locataire. Dans le parc locatif privé, le coût de l'utilisation de ces équipements fait partie du montant du loyer du logement.

Les données du parc social proviennent du fichier RPLS et constituent une source exhaustive.

Les données du parc locatif privé sont des informations recueillies par sondage. L'échantillon collecté est redressé pour obtenir un échantillon représentatif du parc locatif privé.

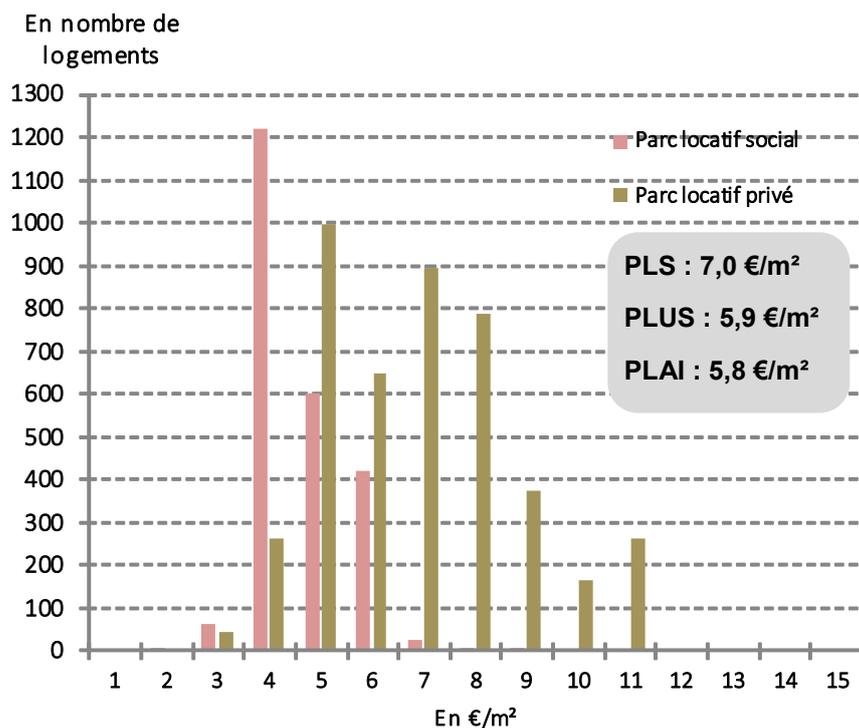
■ **Graphique 11 - Béziers** : Répartition des logements locatifs en fonction des niveaux de loyers pratiqués

► 2 pièces à Béziers



Lecture du graphique - Les 2 pièces à Béziers:
 Sur l'ensemble du parc locatif (privé et public), on estime que 1 400 logements ont des loyers inférieurs à 7€/m² (le loyer moyen d'un PLUS à Béziers), soit 30 % du parc. Parmi ces logements, 48 % appartiennent au parc privé (≈ 700 logements) et 52 % au parc social. C'est principalement sur les loyers inférieurs à 6 €/m² que le parc social propose une offre différente car peu abondante dans le parc privé.

► 3 pièces à Béziers

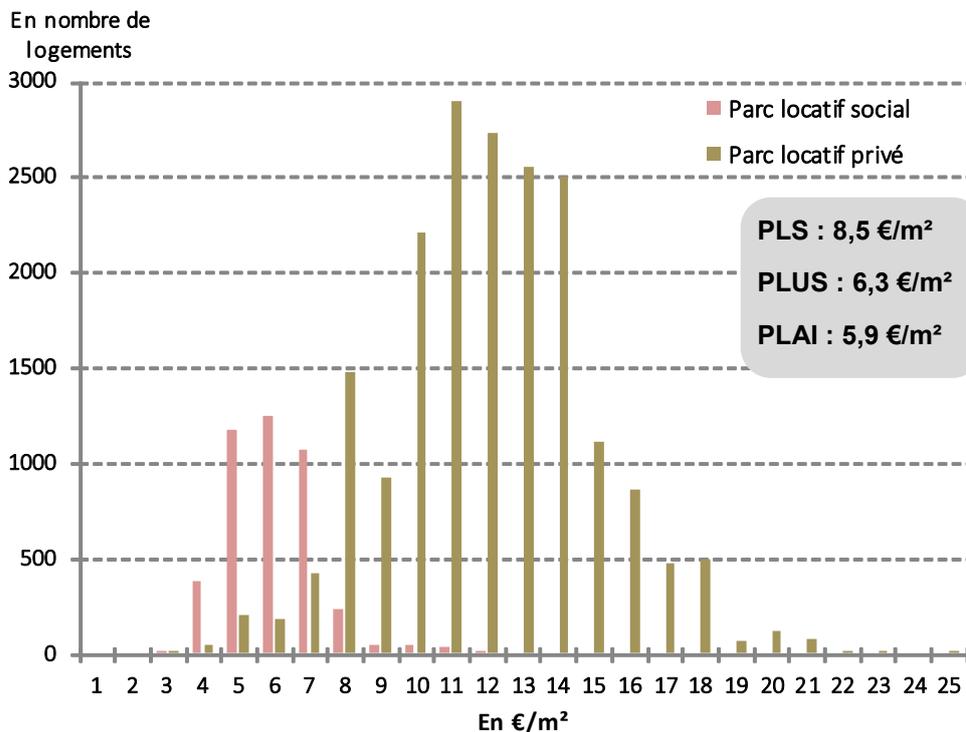


Lecture du graphique - Les 3 pièces à Béziers:
 Sur l'ensemble du parc locatif (privé et public), on estime que 3 200 logements ont des loyers inférieurs à 6€/m² (le loyer moyen d'un PLUS à Béziers), soit 47% du parc. Parmi ces logements, 41 % appartiennent au parc privé (≈ 1 300 logements) et 59% au parc social. C'est principalement sur les loyers inférieurs à 5€/m² que le parc social propose une offre différente car peu abondante dans le parc privé.

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 /ODL34, 2014/ RPLS, 2014

■ Graphique 12 - Montpellier : Répartition des logements locatifs en fonction des niveaux de loyers

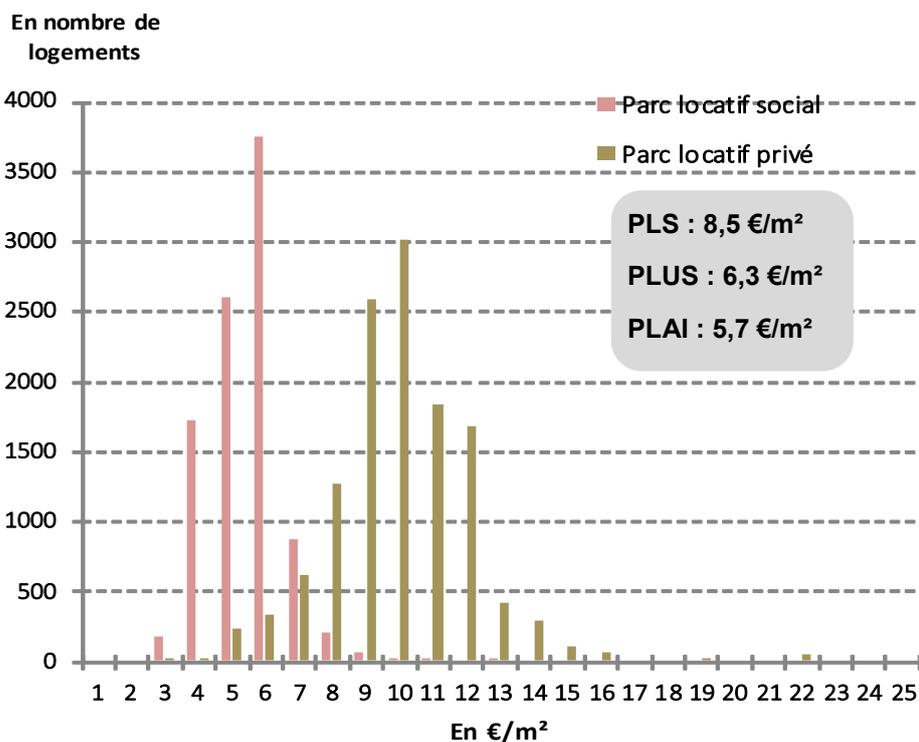
► 2 pièces à Montpellier



Lecture du graphique - Les 2 pièces à Montpellier:

Sur l'ensemble du parc locatif (privé et public), on estime que 3 400 logements ont des loyers inférieurs à 7€/m² (le loyer moyen d'un PLUS à Montpellier), soit 14% du parc. Parmi ces logements, 13% appartiennent au parc privé (≈ 400 logements) et 87% au parc social.

► 3 pièces à Montpellier



Lecture du graphique - Les 3 pièces à Montpellier:

Sur l'ensemble du parc locatif (privé et public), on estime que 8 800 logements ont des loyers inférieurs à 7€/m² (le loyer moyen d'un PLUS à Montpellier), soit 40% du parc. Parmi ces logements, 7% appartiennent au parc privé (≈ 600 logements) et 93% au parc social. On remarque un « creux » pour les tranches de loyers comprises entre 7€/m² et 9€/m². Cette absence d'offre dans cette tranche de prix doit interpeller sur la nécessité de créer des logements à loyer intermédiaire.

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 /ODL34, 2014/ RPLS, 2014

Modalité d'établissement de l'état des lieux et prise en compte de la vétusté

[Décret n° 2016-382 du 30.3.16](#) : JO du 31.3.16

A compter du 1^{er} juin 2016, l'état des lieux devra comporter certaines mentions minimales et les parties devront choisir la grille de vétusté applicable parmi celles résultant d'accords collectifs de location.

Dans le cadre d'une location d'un logement (loué vide ou meublé) à titre de résidence principale, un état des lieux doit être établi lors de la remise et de la restitution des clés (loi du 6.7.89 : art. 3-2). Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. En cas de refus de l'une des parties de dresser l'état des lieux, l'autre partie peut faire appel à un huissier de justice pour le réaliser.

Pris en application de l'article 1^{er} la loi ALUR du 24 mars 2014, le présent décret fixe les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie.

Il précise également les modalités de prise en compte de la vétusté, afin de déterminer les éventuels frais de remise en état du logement qui incombent au locataire à sa sortie.

Les dispositions du décret entrent en vigueur le 1^{er} juin 2016.

Modalités d'établissement de l'état des lieux (décret : art. 1 à 3)

À l'entrée et à la sortie du logement, l'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements à usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

Ce document décrit le logement et constate son état de conservation. Il porte sur les meubles ou équipements mentionnés au contrat de location.

Règles de forme

La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. À cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux peut être établi sur support papier ou sous forme électronique. Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de la signature.

Mentions obligatoires

L'état des lieux doit comporter certaines mentions obligatoires minimales. À l'entrée et à la sortie du logement : le constat doit comporter les informations suivantes :

- le type d'état des lieux (d'entrée ou de sortie) ;
- sa date d'établissement ;
- la localisation du logement ;
- le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;

- la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Éventuellement, il précise aussi :

- le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;

les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie (en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec un comptage individuel).

Mentions complémentaires obligatoires à la sortie : à la sortie du logement, l'état des lieux doit préciser :

- l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée.

Éventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Modalités de prise en compte de la vétusté (décret : art. 4)

Le locataire prend en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au bail et les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (loi du 6.7.89 : art. 7, d).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renvoyé à un décret le soin de définir les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée afin de déterminer les obligations du locataire quant à la remise en état du logement au moment de son départ. Le présent décret définit la vétusté comme « *l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement* ».

Sous certaines conditions, le décret autorise les parties au contrat de location à se référer à une grille de vétusté. Les parties peuvent convenir :

- soit de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location dans le cadre de la Commission nationale de concertation (loi du 23.12.86 : art. 41 ter) ;
- soit de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local (loi du 23.12.86 : art. 42).

Ces prévisions contractuelles sont possibles même si le logement ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas, la grille doit définir au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

Annexes

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des niveaux de loyers du parc locatif privé

Les loyers présentés sont des loyers médians, inscrits dans une fourchette dont les bornes sont nommées " loyer haut " et " loyer bas " :

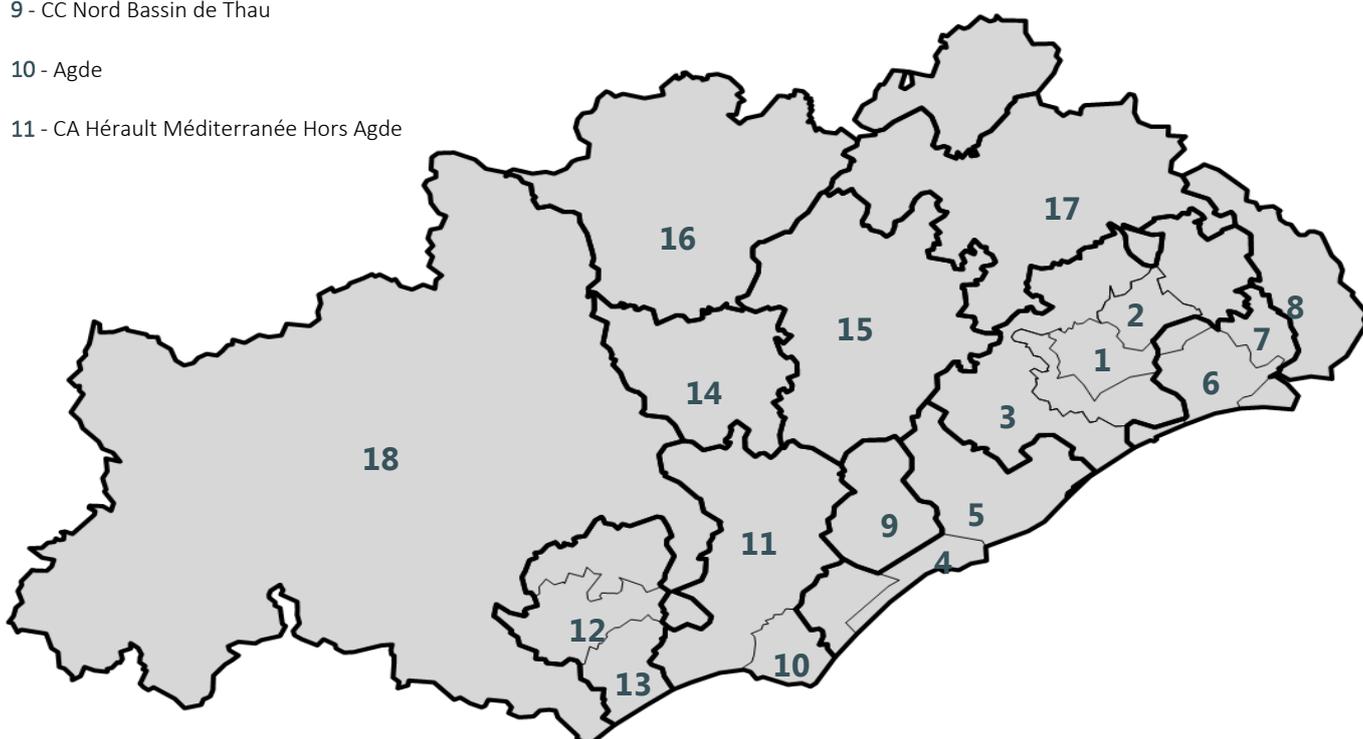
- o **Le loyer haut** est le loyer du 3^{ème} quartile ; 25% des logements ont un loyer supérieur à ce seuil.
- o **Le loyer médian** est le loyer qui scinde l'échantillon en deux parts égales, de telle façon que 50% des références ont un loyer plus élevé à ce seuil et 50% un loyer plus faible.
- o **Le loyer bas** est le loyer du 1^{er} quartile ; 25% des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil.

Au final, la fourchette délimitée par le loyer haut et bas regroupe 50% des logements.

Les niveaux de loyers calculés sont des loyers mensuels hors charges en euro du mètre carré de surface habitable.

Zones d'observation

- | | |
|--|--|
| 1 - Montpellier | 12 - Béziers |
| 2 - 1 ^{ère} couronne de Montpellier | 13 - CA Béziers Méditerranée Hors Béziers |
| 3 - 2 ^{ème} couronne de Montpellier | 14 - CC du Clermontais |
| 4 - Sète | 15 - CC Vallée de l'Hérault |
| 5 - Périphérie de Sète | 16 - CC Lodévois et Larzac et CC Cévennes Gangeoises et Suménoises |
| 6 - Mauguio | 17 - Secteur du Grand Pic Saint Loup |
| 7 - CA du Pays de l'Or Hors Mauguio | 18 - Secteur des Hauts Cantons |
| 8 - CC du Pays de Lunel | |
| 9 - CC Nord Bassin de Thau | |
| 10 - Agde | |
| 11 - CA Hérault Méditerranée Hors Agde | |



■ Les niveaux de loyers hors charges dans le parc locatif privé au 1^{er} janvier 2014

Territoires	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4	
Montpellier	Loyer haut	18,2	14,2	11,6	11,3	14,5
	Médian	15,7	12,4	10,1	9,6	12,0
	Loyer bas	13,8	10,8	9,4	8,3	10,0
	Nb d'enquêtes	2358	3551	2010	693	8771
1 ^{ère} couronne de Montpellier	Loyer haut	15,6	14,7	12,0	11,6	12,9
	Médian	14,1	13,0	10,7	10,2	11,3
	Loyer bas	13,6	11,6	9,9	8,5	10,0
	Nb d'enquêtes	142	606	417	235	1475
2 ^{ème} couronne de Montpellier	Loyer haut	16,8	13,0	11,8	10,9	12,9
	Médian	15,4	11,5	10,1	9,6	11,0
	Loyer bas	12,8	10,7	8,4	8,0	9,5
	Nb d'enquêtes	106	325	248	145	885
Sète	Loyer haut	13,7	12,6	10,1	9,6	11,3
	Médian	12,1	10,6	9,5	8,3	9,7
	Loyer bas	10,0	9,1	8,4	7,4	8,4
	Nb d'enquêtes	131	619	493	159	1440
Périphérie de Sète	Loyer haut		13,5	11,6	10,4	11,6
	Médian	ns	11,4	10,1	9,0	10,1
	Loyer bas		10,3	8,4	8,2	8,6
	Nb d'enquêtes	49	300	290	173	840
Agde	Loyer haut		12,8	10,7	9,4	11,5
	Médian	ns	11,5	9,6	8,5	9,9
	Loyer bas		10,4	8,7	7,3	8,6
	Nb d'enquêtes	17	128	113	34	297
CA Hérault Méditerranée Hors Agde	Loyer haut	13,7	10,1	9,1	9,8	9,9
	Médian	12,1	9,2	7,7	8,2	8,4
	Loyer bas	11,0	7,9	7,0	6,6	6,8
	Nb d'enquêtes	73	164	211	121	578
Mauguio	Loyer haut	17,6	14,8	11,9	12,3	14,4
	Médian	15,6	13,7	11,0	11,0	12,3
	Loyer bas	13,8	12,3	9,0	10,6	10,9
	Nb d'enquêtes	95	154	70	58	384
CA Pays de l'Or Hors Mauguio	Loyer haut	17,9	15,9	13,0	11,6	15,0
	Médian	16,2	14,0	11,1	10,5	12,7
	Loyer bas	13,7	11,9	10,2	8,4	10,7
	Nb d'enquêtes	43	103	68	51	278
Béziers	Loyer haut	13,5	10,2	8,4	8,5	9,3
	Médian	12,0	8,9	7,3	8,0	8,0
	Loyer bas	10,9	7,6	5,8	5,7	6,3
	Nb d'enquêtes	109	488	328	112	1055
CA Béziers Méditerranée Hors Béziers	Loyer haut	14,1	11,8	11,0	9,3	10,6
	Médian	12,4	10,1	8,8	8,1	8,8
	Loyer bas	12,0	9,5	7,8	6,9	6,8
	Nb d'enquêtes	58	85	90	33	282
CC Pays de Lunel	Loyer haut	13,7	11,6	10,3	10,3	10,7
	Médian	12,0	10,6	9,3	9,6	9,7
	Loyer bas	11,2	9,4	8,2	8,7	8,8
	Nb d'enquêtes	50	193	225	160	648
CC Nord Bassin de Thau	Loyer haut		12,6	10,8	9,9	11,3
	Médian	ns	11,3	9,8	9,2	9,8
	Loyer bas		10,1	9,2	8,3	8,7
	Nb d'enquêtes	23	125	147	177	496
CC du Clermontais	Loyer haut	15,0	10,5	8,8	9,0	9,4
	Médian	12,5	9,1	7,9	8,3	8,3
	Loyer bas	10,9	8,1	7,2	7,0	7,1
	Nb d'enquêtes	33	112	125	83	357
CC Vallée de l'Hérault	Loyer haut		11,1	10,8	9,4	10,1
	Médian	ns	10,0	8,9	7,9	8,6
	Loyer bas		8,3	8,1	6,8	7,3
	Nb d'enquêtes	24	102	143	98	387
CC du Grand Pic Saint Loup	Loyer haut					11,2
	Médian	ns	ns	ns	ns	10,0
	Loyer bas					8,6
	Nb d'enquêtes	1	12	27	26	76
CC Lodévois Larzac et CC Cévennes Gangeoises et Suménoises	Loyer haut		9,7	8,1	8,6	8,6
	Médian	ns	7,8	7,7	8,3	7,8
	Loyer bas		6,9	6,8	6,0	7,0
	Nb d'enquêtes	28	60	53	35	181
Secteur des Hauts Cantons	Loyer haut		9,7	9,1	9,0	9,1
	Médian	ns	8,1	7,7	8,5	7,9
	Loyer bas		7,6	6,5	6,8	6,5
	Nb d'enquêtes	12	77	135	87	342

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2014 /ODL34, 2014/ RPLS, 2014

ns : non significatif

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des niveaux de loyers du parc locatif social

Les loyers présentés sont des loyers médians :

- o **Le loyer médian** est le loyer qui scinde l'échantillon en deux parts égales, de telle façon que 50% des références ont un loyer plus élevé à ce seuil et 50% un loyer plus faible.

Deux niveaux d'informations sont disponibles. Les niveaux de loyers tous types de financements confondus et les niveaux de loyers pour chaque financement actuellement en vigueur (PLS, PLAI, PLUS)

Les niveaux de loyers calculés sont des loyers mensuels hors charges en euro du mètre carré de surface habitable. Les niveaux de loyers comprennent le loyer principal et le loyer accessoire.

■ Les niveaux de loyers hors charges dans le parc locatif social par EPCI au 1^{er} janvier 2014

EPCI	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				
		1	2	3	4	5
Montpellier Méditerranée Métropole	Médian	8,0	6,5	6,2	5,7	5,0
	dont PLS	9,1	8,6	8,5	7,6	7,5
	dont PLUS	6,7	6,5	6,3	6,2	6,0
	dont PLAI	6,0	5,9	5,7	5,6	5,4
CA du Bassin de Thau	Médian	6,2	5,8	5,1	4,5	4,1
	dont PLS	6,5	8,6	7,9	6,5	7,0
	dont PLUS	6,7	6,2	6,1	5,9	5,7
	dont PLAI	5,3	5,9	5,7	6,0	5,4
CA de Béziers Méditerranée	Médian	6,0	5,6	5,0	4,7	4,1
	dont PLS		7,6	7,0	6,4	5,0
	dont PLUS	6,0	6,1	5,9	5,8	5,9
	dont PLAI	5,3	5,8	5,8	5,3	5,4
CA Hérault Méditerranée	Médian	6,2	6,0	5,9	5,6	5,3
	dont PLS		8,6	7,8	6,4	6,5
	dont PLUS	6,5	6,2	6,1	6,1	5,9
	dont PLAI		5,4	5,4	5,6	5,3
CA du Pays de l'Or	Médian	7,8	6,3	6,1	5,6	5,2
	dont PLS	10,6	9,6	8,4	8,2	8,2
	dont PLUS		6,4	6,1	5,9	5,5
	dont PLAI		5,8	5,1	5,0	4,8
CC Avène - Bédarieux - Lamalou - Taussac - Le Bousquet d'Orb	Médian	6,0	4,9	4,8	5,3	4,8
	dont PLS				6,2	
	dont PLUS		5,9	5,8	5,7	
	dont PLAI			5,1	5,3	5,2
CC Canal-Lirou - St Chinianais	Médian	11,1	5,4	5,9	5,8	5,8
	dont PLS					
	dont PLUS		5,6	6,3	6,0	5,8
	dont PLAI		6,4	5,7	5,2	5,1
CC Les Avant-Monts du centre Hérault	Médian		5,6	5,9	5,9	5,5
	dont PLS					
	dont PLUS		5,6	5,9	5,8	5,7
	dont PLAI		5,9	5,2		
CC Lodévois et Larzac	Médian	5,4	6,0	4,9	4,8	5,0
	dont PLS					
	dont PLUS		6,4	5,8	5,7	5,8
	dont PLAI		5,5	5,3	5,2	5,0
CC Orb et Jaur	Médian		5,4	5,0	5,7	
	dont PLS					
	dont PLUS		5,7	5,9	5,7	
	dont PLAI		5,1	5,2		
CC Orb et Taurou	Médian		5,9	5,5	5,6	5,4
	dont PLS					
	dont PLUS		5,9	5,9	6,1	5,8
	dont PLAI		5,2	5,4	5,4	5,2

EPCI	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				
		1	2	3	4	5
CC Vallée de l'Hérault	Médian	6,5	6,2	5,8	5,4	5,1
	dont PLS				8,1	7,6
	dont PLUS		5,4	6,0	6,0	6,2
	dont PLAI		4,9	5,0	5,1	5,1
CC de la Montagne du Haut Languedoc	Médian		6,2	5,6	5,4	5,9
	dont PLS					
	dont PLUS		6,1	5,6	5,4	
	dont PLAI				5,3	
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	Médian	6,1	5,6	5,4	4,7	4,5
	dont PLS			5,4	5,3	5,7
	dont PLUS		6,6	6,2	6,1	
	dont PLAI		5,7	5,6	5,3	5,4
CC du Clermontois	Médian	6,1	5,7	5,5	5,6	5,0
	dont PLS			8,3	8,2	
	dont PLUS		6,2	6,2	6,3	5,6
	dont PLAI		5,7	5,4	5,3	5,1
CC du Grand Pic Saint Loup	Médian	7,0	5,9	5,7	5,6	4,6
	dont PLS		9,2	8,0	7,9	7,7
	dont PLUS	5,8	6,4	5,9	5,7	5,6
	dont PLAI		5,7	5,0	4,9	5,3
CC du Nord du Bassin de Thau	Médian	5,2	6,2	5,7	4,7	4,0
	dont PLS					
	dont PLUS		6,1	6,0	5,7	5,5
	dont PLAI			5,4	5,3	5,3
CC du Pays de Lunel	Médian	5,6	5,9	5,9	6,0	5,3
	dont PLS		8,3	8,2	8,4	8,0
	dont PLUS	6,1	5,9	5,8	5,6	5,6
	dont PLAI		5,0	5,1	5,0	5,0
CC du Pays de Tongue	Médian	6,6	6,0	5,9	6,0	5,2
	dont PLS			5,0	5,0	4,8
	dont PLUS		6,2	5,8	5,9	5,8
	dont PLAI		5,5	5,2	5,3	
CC la Domitienne	Médian	7,4	5,9	6,0	5,9	5,3
	dont PLS					
	dont PLUS		5,9	6,0	5,9	5,8
	dont PLAI		5,2	5,4	5,3	5,2
CC le Minervois	Médian		5,4	5,5	5,2	5,3
	dont PLS					
	dont PLUS		5,7	5,5		
	dont PLAI		5,0	4,9	4,8	

Source : RPLS, 2014

Annexe 3 : Répartition des résidences principales en fonction du statut d'occupation en 2013

Intercommunalité	Autres	Locatif collectivité territoriale	Locatif HLM SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant	Ensemble
CA de Béziers-Méditerranée	2%	0%	10%	36%	52%	100%
Montpellier Méditerranée Métropole	2%	0%	13%	41%	44%	100%
CA du Bassin de Thau	3%	0%	11%	31%	55%	100%
CA du Pays de l'Or	4%	0%	3%	34%	59%	100%
CA Hérault-Méditerranée	3%	0%	4%	31%	61%	100%
CC Avène - Bédarieux - Lamalou - Taussac - Le Bousquet d'Orb	3%	1%	5%	27%	64%	100%
CC Canal-Lirou Saint-Chinianais	4%	1%	2%	22%	72%	100%
CC de la Montagne du Haut Languedoc	6%	3%	3%	18%	71%	100%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	2%	0%	5%	31%	61%	100%
CC du Clermontais	2%	0%	7%	27%	64%	100%
CC du Grand Pic Saint-Loup	2%	1%	3%	21%	74%	100%
CC du Nord du Bassin de Thau	2%	0%	5%	26%	66%	100%
CC du Pays de Lunel	2%	0%	9%	31%	58%	100%
CC du Pays de Thongue	2%	0%	1%	20%	77%	100%
CC du Pays Saint-Ponais	6%	2%	5%	21%	66%	100%
CC la Domitienne	3%	0%	2%	23%	72%	100%
CC le Minervois	6%	2%	1%	19%	73%	100%
CC Les Avant-Monts du Centre Hérault	3%	0%	2%	19%	76%	100%
CC Lodévois et Larzac	4%	1%	8%	26%	61%	100%
CC Orb et Jaur	5%	4%	0%	19%	72%	100%
CC Orb et Taurou	3%	0%	2%	20%	75%	100%
CC Vallée de l'Hérault	2%	1%	3%	23%	71%	100%
Département de l'Hérault	2%	0%	9%	34%	54%	100%

Source : Filocom, 2013

Méthodologie de l'observation des loyers

Dans l'Hérault, deux observatoires des loyers coexistent depuis 2013 : l'Observatoire Local des Loyers (OLL34) qui observe les niveaux de loyers dans l'agglomération de Montpellier et l'agglomération de Sète (depuis 2014) dans le cadre de la méthodologie nationale, et l'Observatoire Départemental des Loyers (ODL34) créé depuis 2007 par le Conseil Départemental de l'Hérault et les services de l'Etat qui analyse les autres territoires du département. L'ADIL 34, en charge de ces deux observatoires, applique au plus proche la méthodologie nationale sur l'ensemble du département afin d'obtenir des résultats comparables entre l'OLL34 et l'ODL34.

L'ODL34 collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments du parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc.).

A la différence de l'OLL34, l'ODL34 ne collecte pas d'informations auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

L'ODL34 applique les contrôles et la cohérence des données définis par la méthodologie nationale des OLL.

L'ODL enrichit les données le cas échéant (localisation à l'Iris, section cadastrale, parcelle, date de construction du bâtiment), en faisant appel à d'autres sources, procède à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 18 772 logements locatifs privés.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à 50 références pour les communes de Béziers, de Mauguio, de l'agglomération de Montpellier et de l'agglomération de Sète. Pour les autres territoires de l'Hérault, le nombre d'observations minimales est de 30 références.

► Partenaires financeurs de l'ODL

- Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité,
- Conseil Départemental de l'Hérault,
- Communauté d'agglomération du Pays de l'Or,
- Communauté d'agglomération-Hérault Méditerranée,
- Communauté de communes du Pays de Lunel,
- Communauté de communes Vallée de l'Hérault

► Partenaires financeurs de l'OLL

- Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité,
- Conseil Départemental de l'Hérault,
- Montpellier Méditerranée Métropole,
- Thau Agglomération



Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Etudes, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34)

Comité de lecture : Laurent AUFRERE (CD34/DGAAT), Christine BERTRAND (DDCS/PVL), Gérard BOL (DDTM 34), Pierre CHABRAN (CD34/DGAAT), Fabrice CLASTRE (DDCS/PVL), Laurent DAVID (CD34/DGASD), Fabienne MARTIN-THERRIAUD (DDTM 34), Lucie POLLIN (DDCS/PVL), Stéphane ZYRKOFF (CD34/DGASD)

Partenaires de l'ODDH

