



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

n°11

Mai 2017

Le marché locatif privé stabilisé en 2015

Sommaire

Les niveaux de loyers en France : Montpellier ville chère	p.2
Le parc locatif privé en quelques chiffres	p.5
Les niveaux de loyers dans l'Hérault	p.7
Centres anciens dévalorisés, exception faite de Montpellier	p.9
Focus / Quand économie d'énergie rime avec dépense	p.10
La dynamique du marché locatif privé au travers des évolutions de loyers et de la vacance locative	p.12
Faciliter l'accès aux logements	p.17
Comparaison des loyers du parc social et du parc locatif privé	p.19
Actualité juridique / Dégressivité des aides au logement	p.21
Annexes :	
Le parc locatif privé et son évolution de 2006-2013 par EPCI	p.22
Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers du parc locatif privé au 1 ^{er} janvier 2015	p.23
Tableau récapitulatif du parc locatif social au 1 ^{er} janvier 2015	p.27
Les niveaux de loyers hors charges médians du parc locatif privé dans l'Hérault au 1 ^{er} janvier 2016	p.29
Méthodologie de l'observation des loyers	p.30

En 2015, le loyer médian est de 10,2 €/m² au niveau départemental. Il varie fortement selon la zone observée : de 7,3 €/m² à 13,2 €/m². Les loyers les plus élevés se situent sur l'aire urbaine de Montpellier

Le niveau de loyer observé sur le territoire de Montpellier fait partie des plus élevés de France métropolitaine, alors que le niveau de vie des locataires du secteur privé y est parmi les plus bas des métropoles régionales.

Actuellement, c'est la stabilité des niveaux de loyer qui prévaut.

Lors d'une relocation, la tendance est à la légère baisse des loyers. Les territoires qualifiés de « tendus » suivent également cette évolution. Le délai pour relouer un logement après le départ d'un locataire se réduit dans la plupart des territoires.

Cependant, malgré un accroissement important du parc locatif privé comme du parc social et la tendance à la stabilisation des loyers voire des baisses à la relocation, le nombre de demandeurs de logements sociaux ne cesse de progresser.

Chiffres clés



Montpellier

- loyer médian : 12,1 €/m²
- évol. à la relocation en 2014 : -0,6 %
- délai de relocation : 29 jours



Sète

- loyer médian : 9,7 €/m²
- évol. à la relocation en 2014 : -0.2 %
- délai de relocation : 51 jours



Mauguio

- loyer médian : 12,4 €/m²
- évol. à la relocation en 2014 : -0,4 %
- délai de relocation : 37 jours



Agde

- loyer médian : 9,9 €/m²
- évol. à la relocation en 2014 : -1.4 %
- délai de relocation : 87 jours

Les niveaux de loyers en France : Montpellier ville chère

Des loyers en décalage avec le niveau de vie des Héraultais

à retenir

Le niveau de loyer observé sur le territoire de Montpellier fait partie des plus élevés de métropole, alors que le niveau de vie des locataires du secteur privé est particulièrement bas.

Le niveau de loyer sur la métropole de Montpellier s'établit en 2015 à 11,9 € / m², toutes typologies de logement confondues. Il est de 10 € / m² sur l'agglomération de Sète. **La métropole de Montpellier est le quatrième territoire le plus cher de France** (après Paris, Nice et Fréjus), devant les très grandes métropoles que sont Lyon, Lille et Marseille. Ce phénomène est nettement plus marqué si on s'attarde sur les « une pièce ». Le parc Montpelliérain est confronté à une forte demande de la population étudiante : **On compte 50 798 étudiants dans l'agglomération de Montpellier occupant 53% des studios.** (source : INSEE, RGP, 2013 /traitement ANIL).

La métropole de Montpellier et l'agglomération de

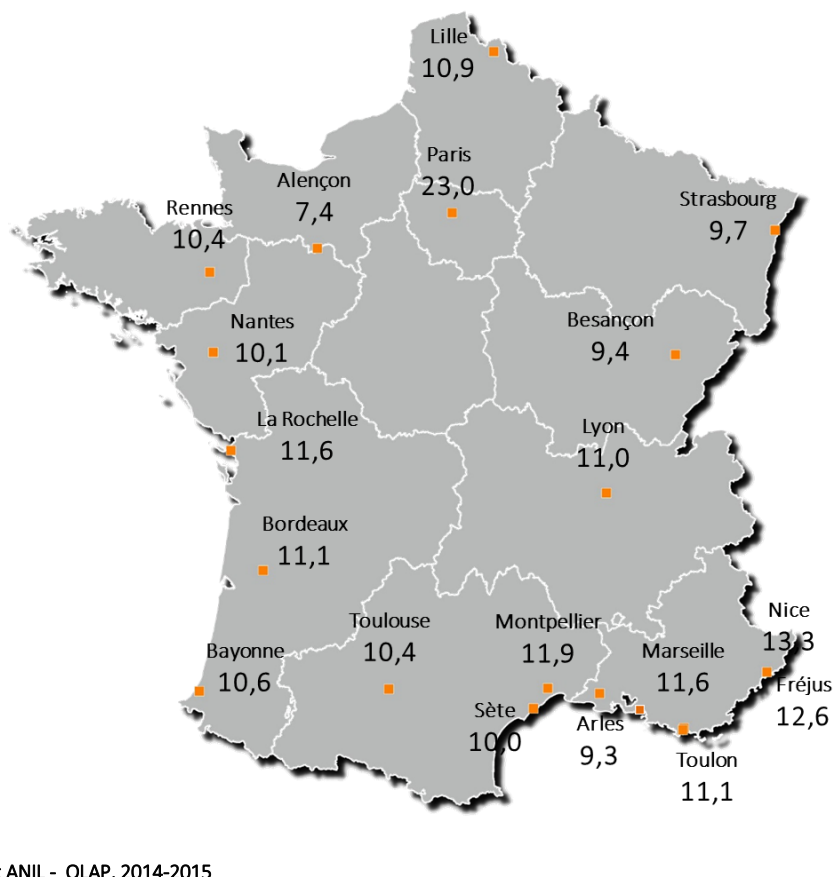
Sète font partie du réseau national des Observatoires Locaux des loyers (OLL).

L'Observatoire Départemental des Loyers de l'Hérault étudie les niveaux de loyers dans les autres territoires du département. La comparaison de ces résultats avec ceux de l'OLL montre que l'agglomération de Mauguio dispose des loyers proches de ceux pratiqués à Nice notamment pour les petits logements.

Pour les intercommunalités de Agde, Béziers, et Clermont l'Hérault/Gignac, les montants de la location se situent en bas de tableau avec des loyers comparables à ceux de Arles et d'Alençon.

■ Carte 1 - Le territoire de Montpellier : l'un des plus chers de France

Les niveaux de loyers en €/m² des agglomérations en France métropolitaine observés dans le cadre du réseau national des Observatoire Locaux de Loyers - Tous logements confondus



Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2014-2015

Le graphique 3 croise les niveaux de vie des ménages aux niveaux de loyers des trois pièces. Parmi les territoires observés comparables (entre 390 000 et 750 000 habitants), on constate que le loyer surfacique à Montpellier est l'un des plus élevés alors que le niveau de vie est l'un des plus faibles.

« Les ménages qui viennent me voir sont de plus en plus pauvres »

Fréquemment cité lors des entretiens avec les professionnels de l'immobilier

Parmi les sept agglomérations de taille moyenne observées (moins de 180 000 habitants), le loyer médian du territoire de Sète se situe à un niveau intermédiaire.

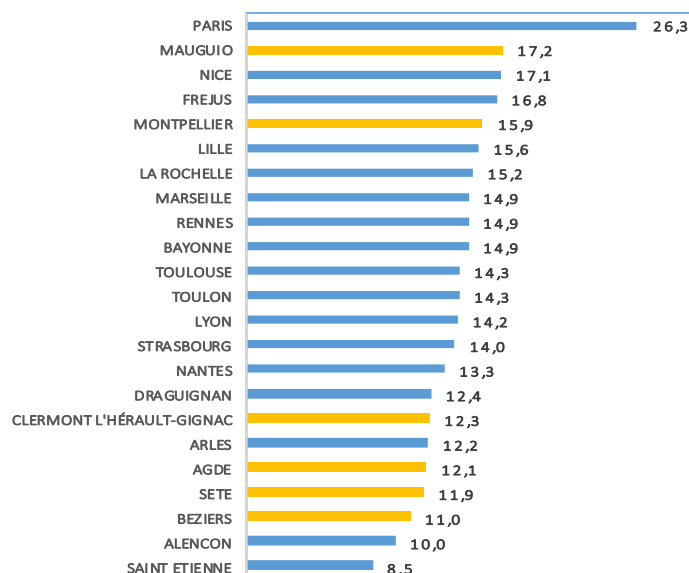
Toutefois, c'est l'inadéquation des niveaux de loyers par rapport aux revenus des habitants qui est marquante. L'Agglomération de Sète détient le revenu médian le plus faible des 25 observatoires Locaux des Loyers de France soit 12 523 €/an.

Au niveau départemental, il apparaît que les niveaux de loyers des territoires sont corrélés avec les niveaux de vie des habitants. En effet, il existe une connexion des territoires et des marchés qui crée cette relation entre niveau de vie et niveaux de loyers.

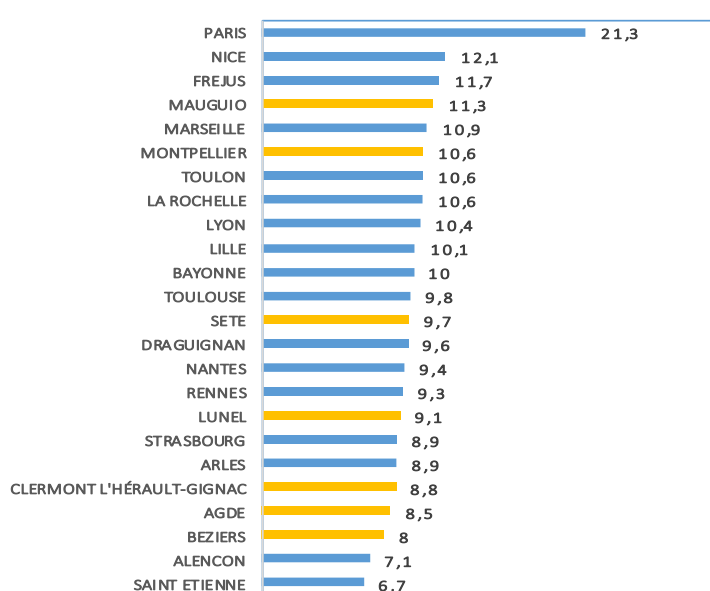
■ Graphiques 1 - L'Hérault, le grand écart des niveaux de loyers

Les niveaux de loyers des agglomérations en France métropolitaine et des principales intercommunalités Héraultaises par nombre de pièces

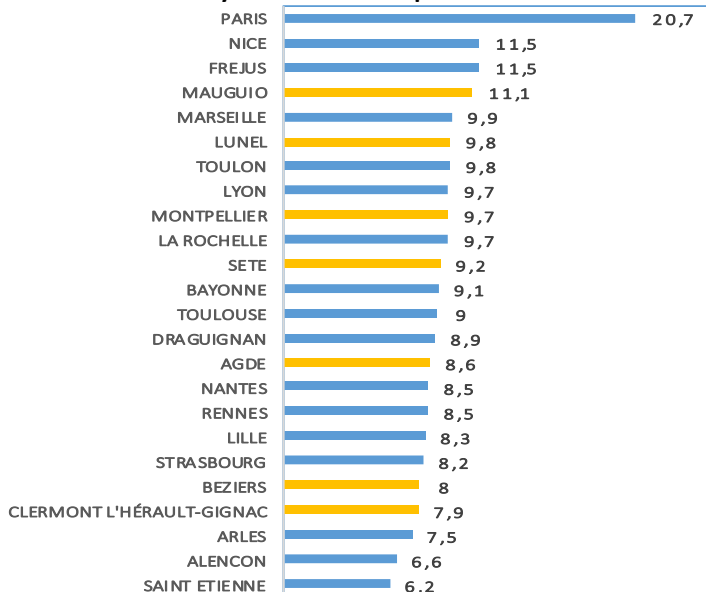
○ Le niveau de loyer médian des 1 pièce



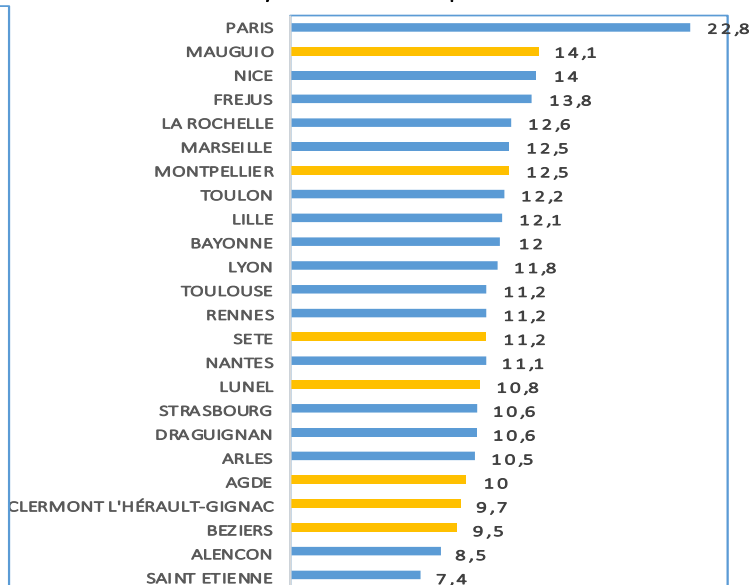
○ Le niveau de loyer médian des 2 pièces



○ Le niveau de loyer médian des 3 pièces



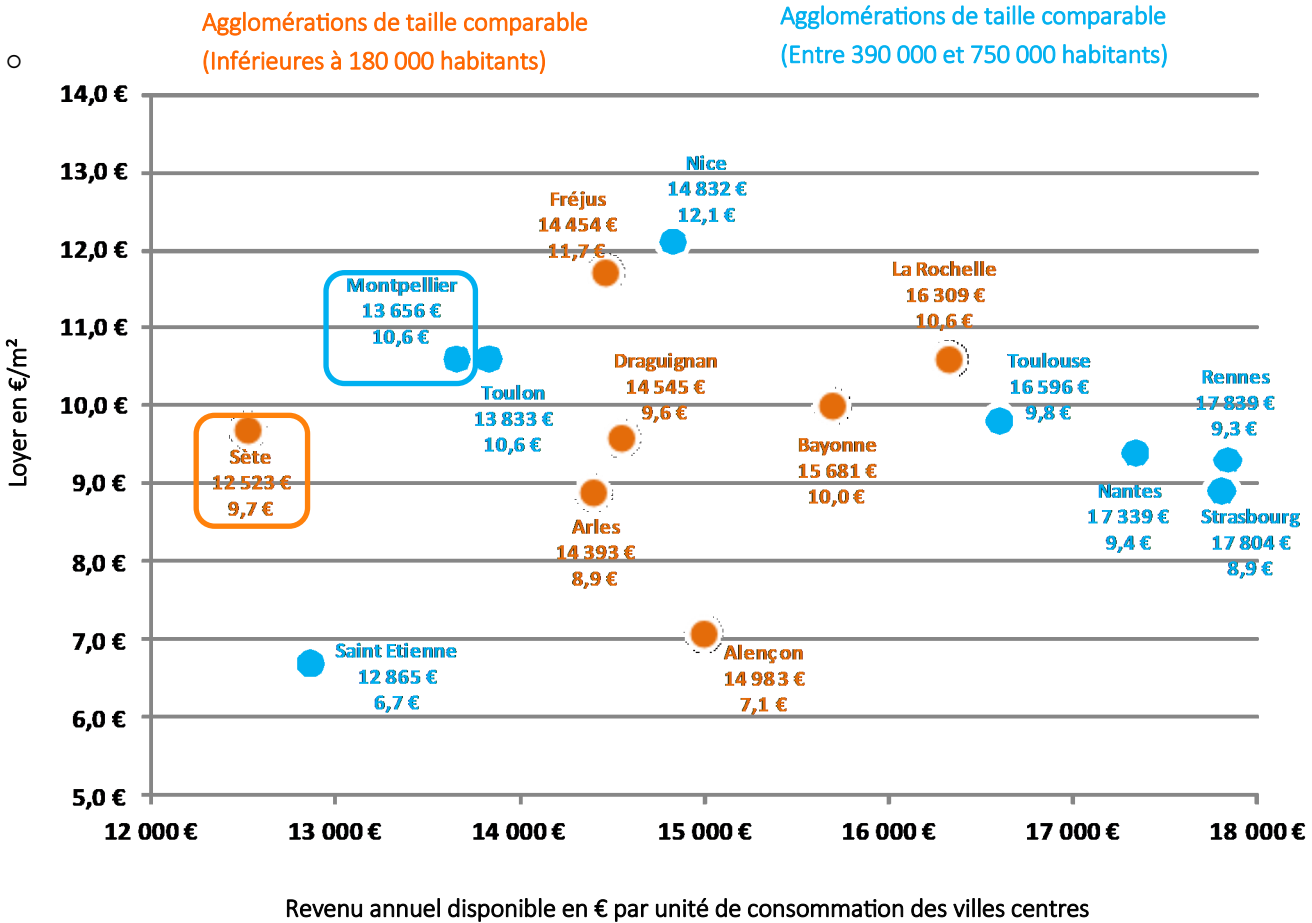
○ Le niveau de loyer médian des 4 pièces et +



Source : OLI du territoire de Montpellier et de Sète, 2015 / OLI34, 2015

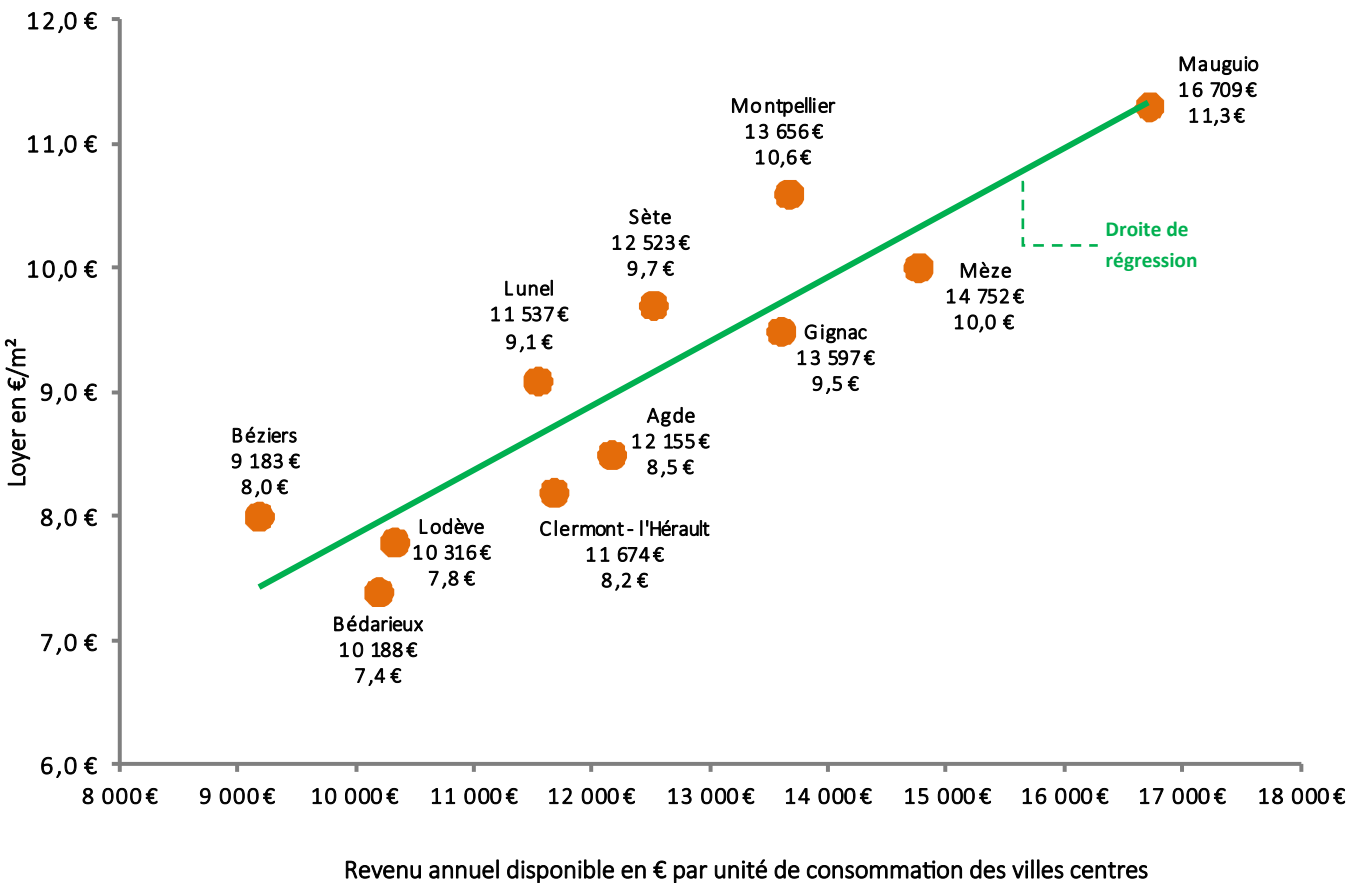
■ Graphiques 2 - Des niveaux de vie particulièrement bas pour les locataires Héraultais

Comparaison des niveaux de loyers d'un 3 pièces et des revenus des locataires du parc privé



Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2014-2015/INSEE, RGP/DGFIP/CNAF/CNAV/CM/SA, Fichier localisé social, 2011

○ dans les principales intercommunalités de l'Hérault



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2015 / ODL34, 2015 /INSEE, RGP/DGFIP/CNAF/CNAV/CM/SA, Fichier localisé social, 2011

Le parc locatif privé Héraultais en quelques chiffres

à retenir

Le parc locatif privé compte 165 400 logements dans l'Hérault.

Une progression importante sur les secteurs tendus (zone A et B1) et une dynamique très forte dans les territoires du Cœur d'Hérault, de Mèze et les territoires limitrophes au nord de Béziers.

Source : INSEE, RGP, 2013

Les logements du parc privé sont fortement concentrés dans les zones urbanisées et plus particulièrement sur la bande littorale.

Par ailleurs, on relève une croissance soutenue du parc locatif privé ces dix dernières années. Sur la période 2006-2013, le parc a augmenté de 3 465 logements par an, soit au rythme de +2,3 %/an.

Dans les territoires urbains, une résidence principale sur trois est un logement locatif privé. Une très grande majorité de ces logements est située dans des immeubles collectifs (80 %). On note une proportion importante de logements de petite taille. Les « une pièce » et « deux pièces » représentent près de la moitié du parc locatif privé. Le parc s'est accru de +2,2%/an, stimulé par des mesures fiscales d'incitation à

l'investissement locatif, principalement dans les marchés situés en zone tendue (zone A et B1).

Dans les territoires ruraux, le parc locatif privé est moins représenté et montre des caractéristiques différentes du parc urbain. Une résidence principale sur cinq est un logement locatif privé dont la majorité est de type individuel (66 %). La proportion de logements de petite taille y est beaucoup plus faible puisque seulement 16 % des locations comportent une ou deux pièces. Le développement de ce parc a été particulièrement fort ces dernières années, notamment sur les territoires du Cœur d'Hérault (Clermont-L'Hérault, Gignac, Lodève), de Mèze (ancienne communauté de communes Nord Bassin de Thau) ainsi que dans les territoires limitrophes au nord de Béziers.



Territoires urbains

152 800 logements locatifs privés,
soit **35 %** des résidences principales

20 % en individuel et **80 %** en collectif

49 % de logements de une ou deux pièces

+2,2 %/an : évolution annuelle du parc locatif privé entre 2006 et 2013



Territoires ruraux

12 600 logements locatifs privés,
soit **21 %** des résidences principales

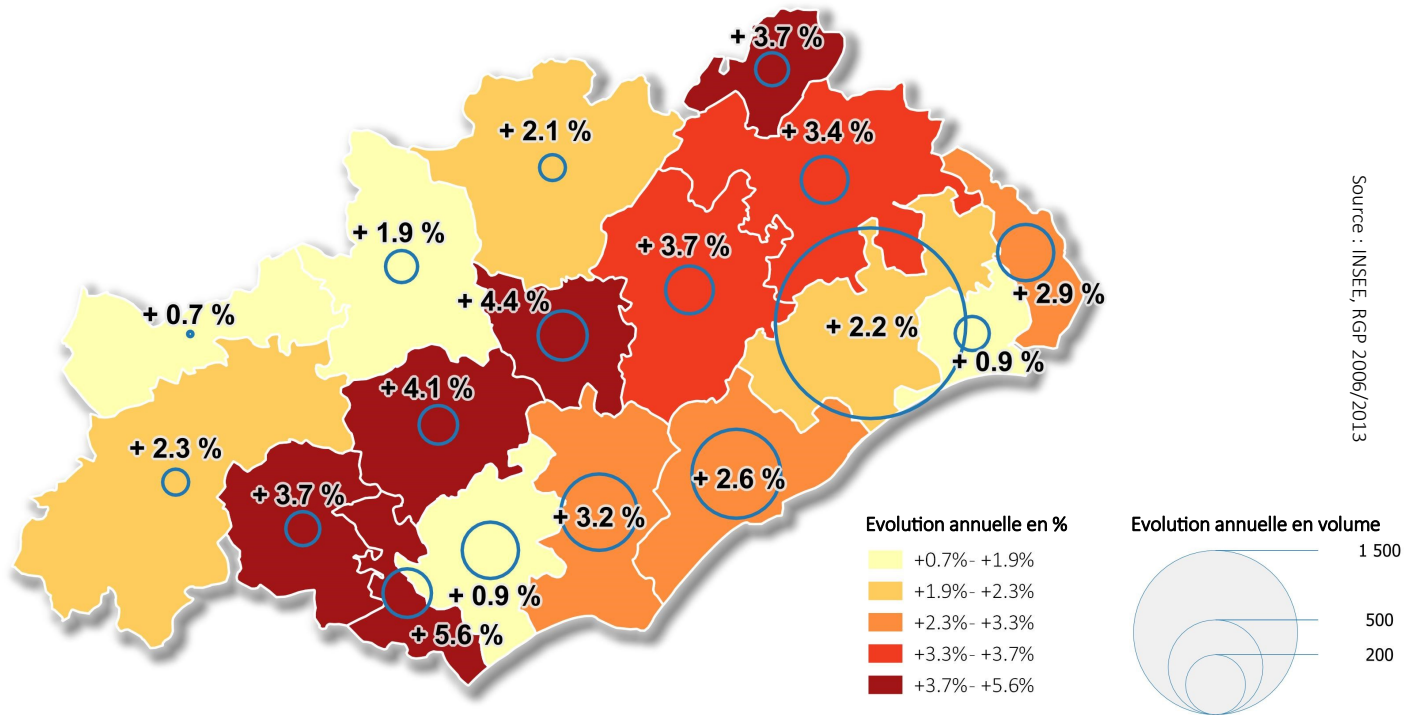
66 % en individuel et **34 %** en collectif

16 % de logements de une ou deux pièces

+3,7 %/an : évolution annuelle du parc locatif privé entre 2006 et 2013

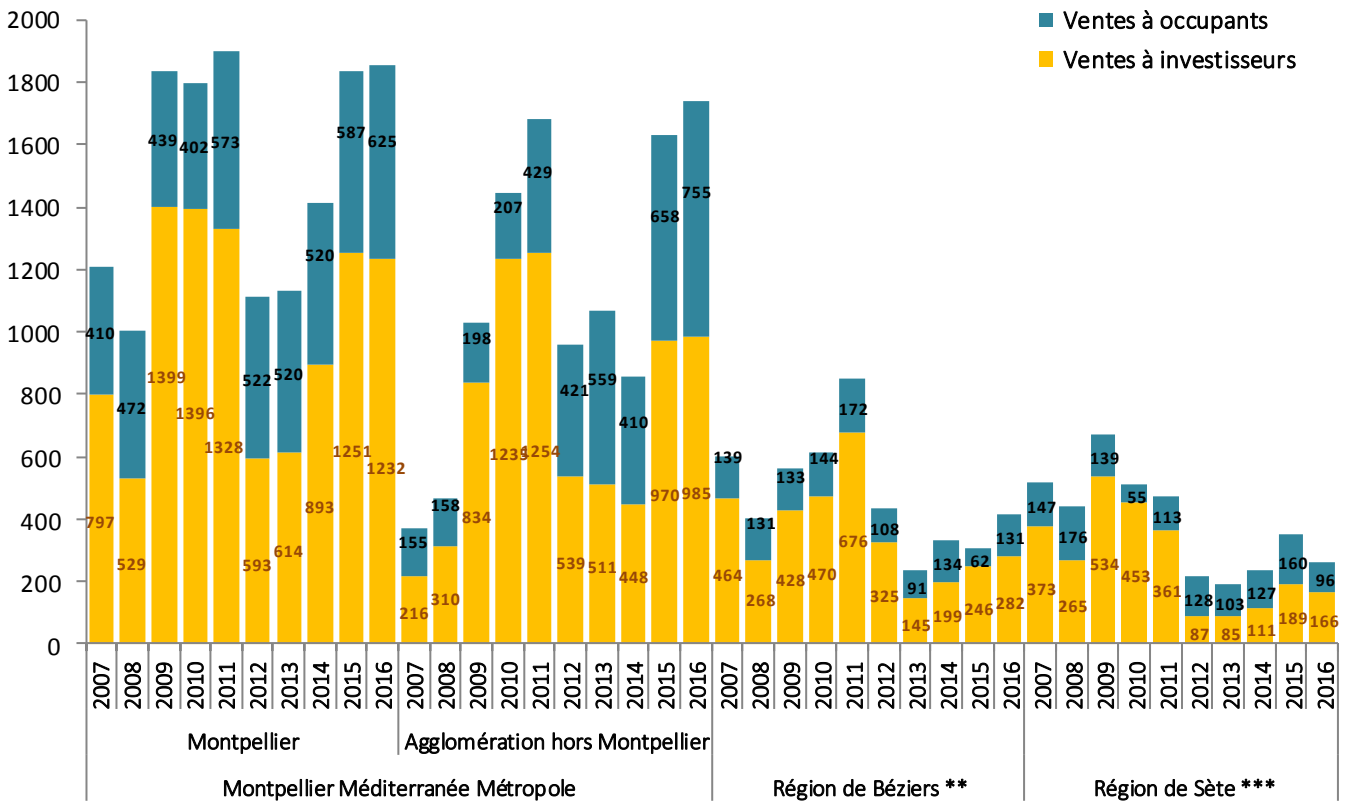
■ Carte 2 - Un parc qui se développe à un rythme soutenu

Evolution du parc locatif privé entre 2006 et 2013



■ Graphique 3 - 62 % des logements neufs vendus dans la métropole viennent alimenter le marché locatif privé

Historique de ventes de logements neufs selon leur destination



Les niveaux de loyers dans l'Hérault

Des loyers au m² plus élevés sur l'Est du département

à retenir

En 2015, le loyer médian est de 10,2 €/m² au niveau départemental. Il varie fortement selon la zone observée : de 7,3 €/m² à 13,2 €/m². Les loyers les plus élevés se situent sur l'aire urbaine de Montpellier.

Les niveaux de loyers les plus élevés du département sont observés sur le territoire du Pays de l'Or. Tous logements confondus, le niveau du loyer à Mauguio est de 12,4 €/m² et de 13,2 €/m² en périphérie.

A Montpellier, le loyer médian est de 12,1 €/m². Il est moins élevé sur la 1^{ère} couronne (11,5 €/m²) tout comme sur la 2^{ème} couronne (11,2 €/m²).

Sur l'agglomération du Bassin de Thau, les prix à la location sont moins élevés sur la commune de Sète (9,7 €/m²) qu'en périphérie (10,2 €/m²).

Un phénomène similaire est observé sur l'agglomération de Béziers où les prix médians sur la

ville centre (8,2 €/m²) sont moins élevés qu'en périphérie (9,3 €/m²).

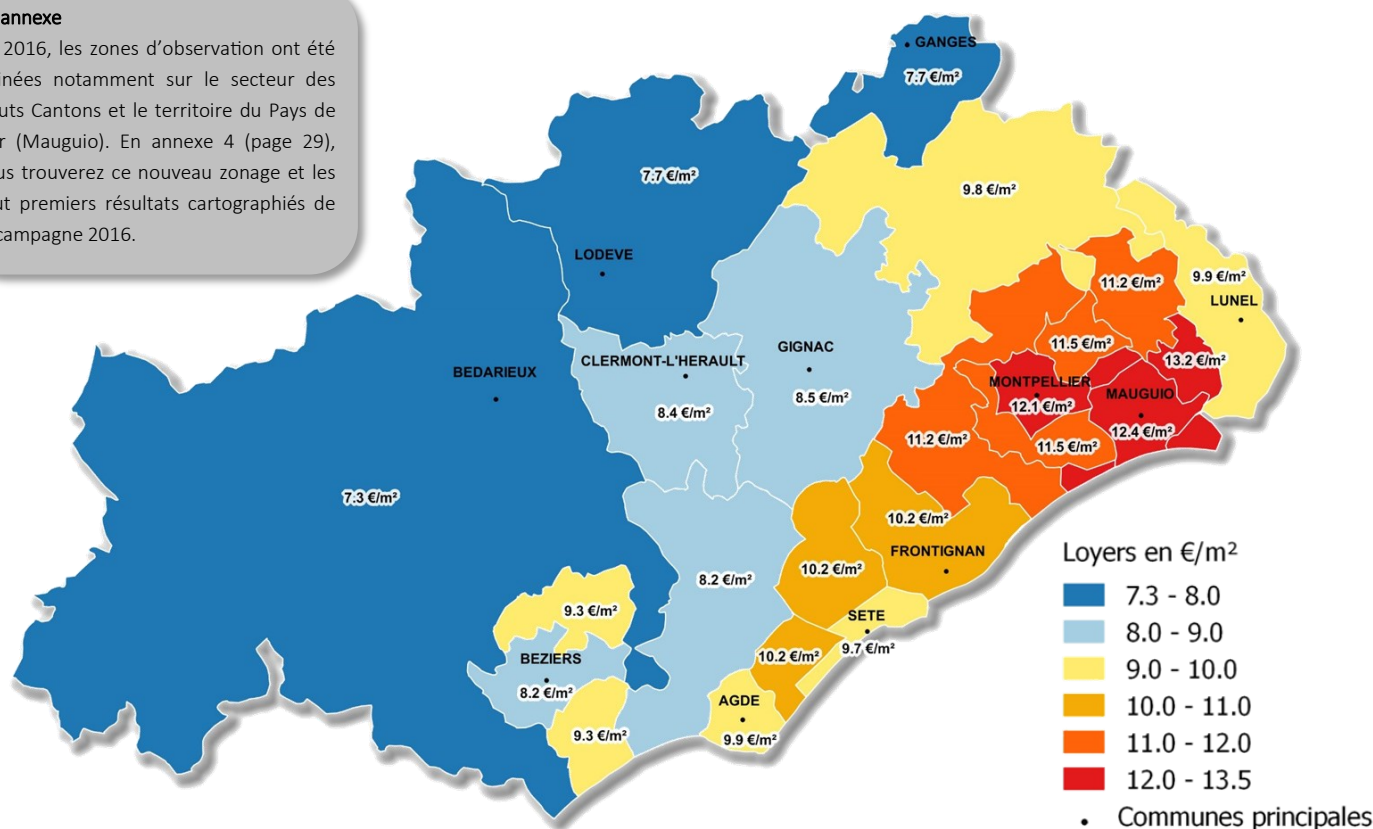
En revanche, le prix médian observé sur Agde (9,9 €/m²) est bien plus élevé que le prix médian constaté sur le reste de l'agglomération (8,2 €/m²). Ce contraste est le reflet de deux marchés différents. Le zonage PINEL en témoigne en plaçant Agde et les communes du littoral en zone B1 (moyennement tendu) alors que les autres communes de l'agglomération sont classées en zone C (détendu).

■ Carte 3 - Le marché locatif : un terme générique qui doit être accordé au pluriel

Les niveaux de loyers hors charges médians du parc locatif privé par zone au 1^{er} janvier 2015
- Tous types de logements confondus -

En annexe

En 2016, les zones d'observation ont été affinées notamment sur le secteur des Hauts Cantons et le territoire du Pays de l'Or (Mauguio). En annexe 4 (page 29), vous trouverez ce nouveau zonage et les tout premiers résultats cartographiés de la campagne 2016.



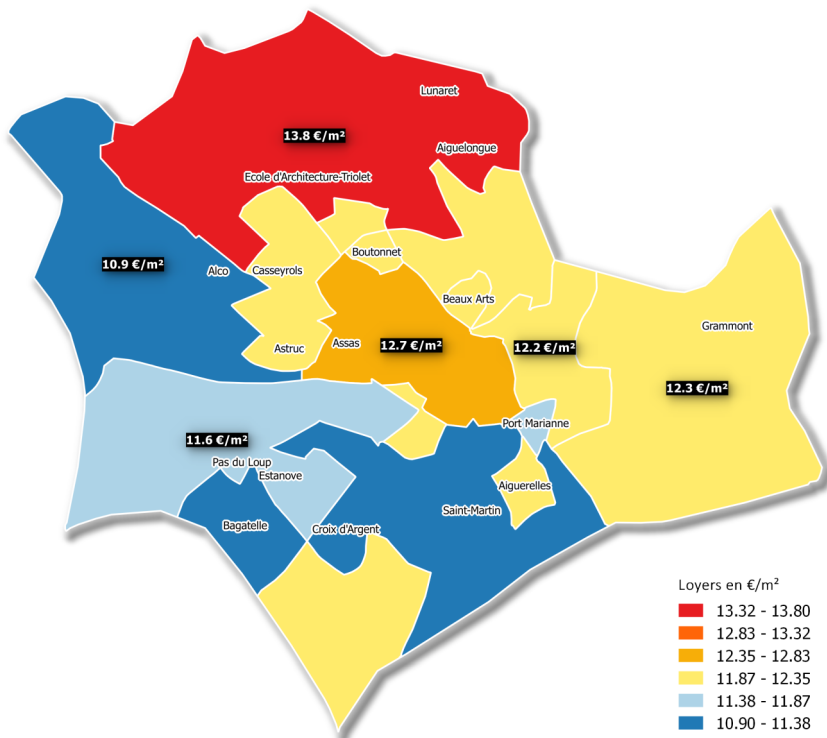
■ Cartes 4 - Des prix variés selon les quartiers

Les niveaux de loyers hors charges médians en €/m² par quartier- Tous types de logements confondus -

○ Montpellier

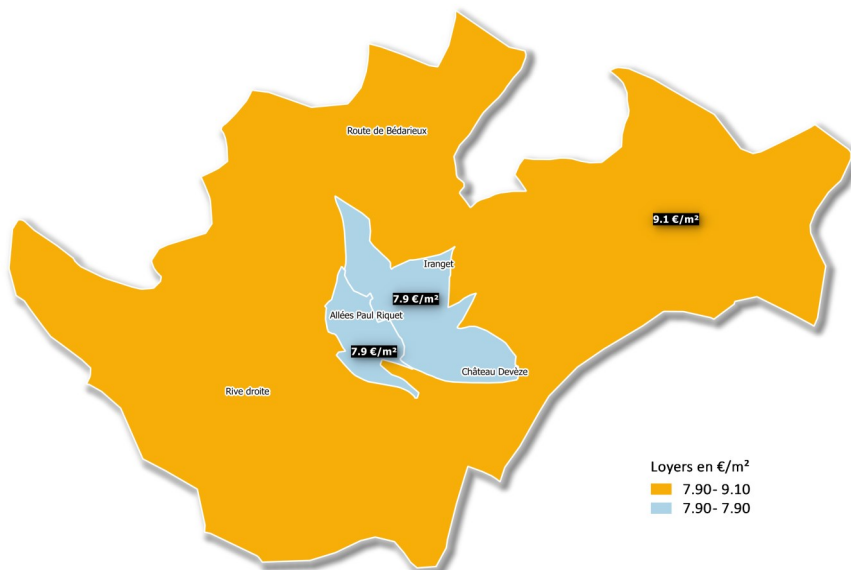
En annexe

Les niveaux de loyers par type d'habitat et nombre de pièces.
Annexe 2, p.23



La valeur médiane des loyers pour Montpellier est de 12,1€ par mètre carré de surface habitable. Au niveau infra-communal, nous constatons différentes zones de prix. La zone Montpellier Nord est le quartier où nous trouvons les loyers les plus élevés. A l'inverse, la zone Ouest (Celleneuve, Tournezy, Saint Martin) est le secteur le moins cher.

○ Béziers



La valeur médiane des loyers pour Béziers est de 8,2€ par mètre carré de surface habitable. Au niveau infra-communal, le centre historique et le centre ville sont les quartiers où nous trouvons les loyers les moins élevés. A contrario, les quartiers périphériques sont plus valorisés.

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2015 / ODL34, 2015

Centres anciens dévalorisés, exception faite de Montpellier

à retenir

Les logements anciens sont logiquement moins chers à la location que les logements neufs, toutefois l'écart de prix se réduit là où le parc ancien est valorisé et attractif.

Les logements les plus récents (de 2005 à aujourd'hui) ont des niveaux de loyers plus élevés que les logements très anciens (construits avant 1946) car ils possèdent un niveau d'équipement et de confort supérieurs, ainsi qu'une meilleure isolation thermique et phonique. En comparant les niveaux de loyers des appartements très anciens avec ceux des logements récents, on constate des écarts importants dans la plupart des communes de l'Hérault. Ces écarts permettent de mesurer précisément la dévalorisation à l'œuvre sur ce parc ancien des cœurs de ville. La ville de Montpellier constitue une exception avec un écart de prix de 0,7 €, reflet d'un centre ville prisé et d'un parc ancien de bonne qualité dans l'Ecusson. Ailleurs, l'écart est nettement plus grand : 2,1 € à Sète ou encore 1,8 € à Béziers.

Dire d'expert

« Je refuse catégoriquement les logements du centre ville »

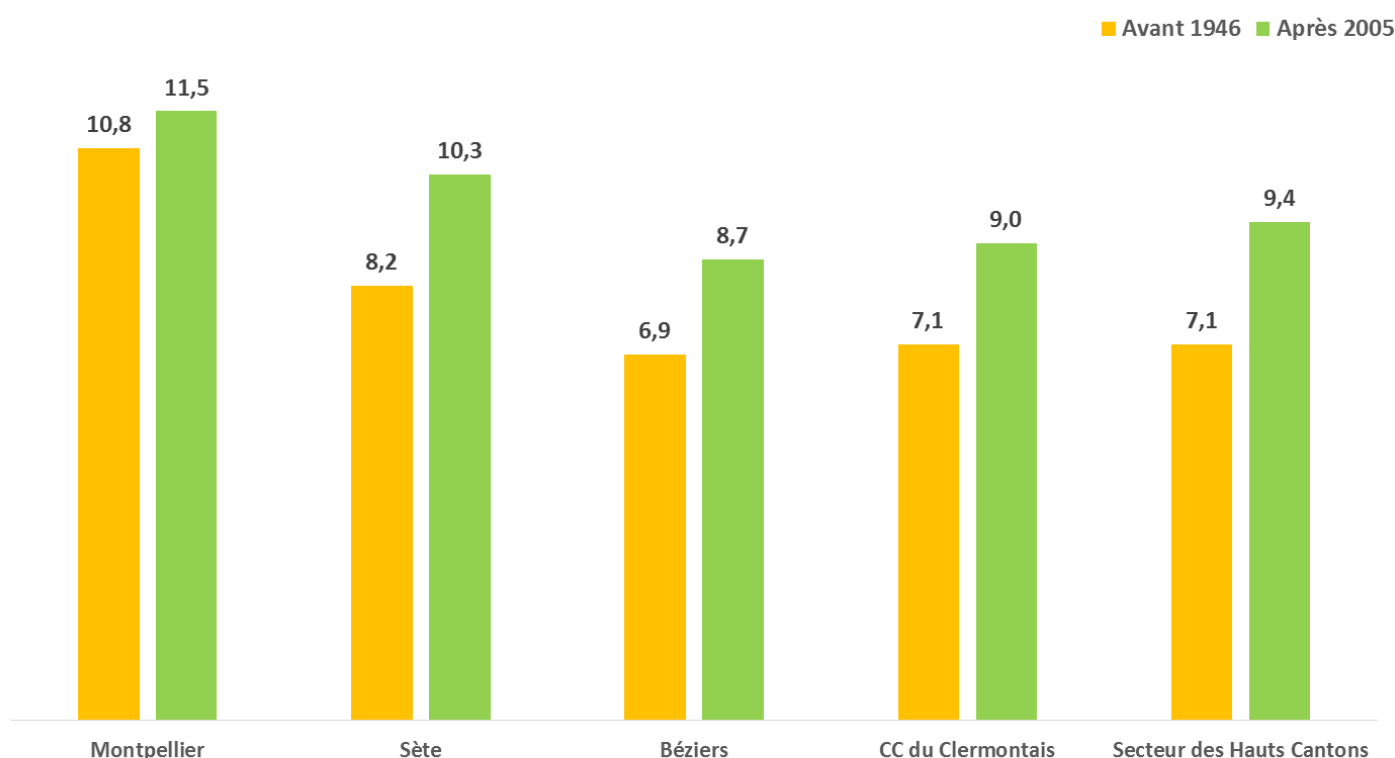
Fréquemment cité lors des entretiens avec les professionnels de l'immobilier

Les professionnels rencontrés dans le cadre de l'enquête annuelle, confirment la difficulté de relouer les logements les plus anciens qui concentrent une population de locataires aux faibles ressources. Qualifiés de « quartiers à problèmes » ou de « logements en piteux état », de nombreux ménages candidats à la location ne souhaitent pas y habiter.

Aussi bien dans la commune d'Agde que de Béziers, les administrateurs de biens refusent la gestion des logements situés dans les centres anciens, du moins pour ceux situés dans les îlots des quartiers les plus dégradés.

■ Graphique 4 - 2 €/m² d'écart entre un logement ancien et un logement récent

Niveaux de loyers du 3 pièces des logements construits avant 1946 et des logements construits après 2005 en €/m²



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2015 / ODL34, 2015

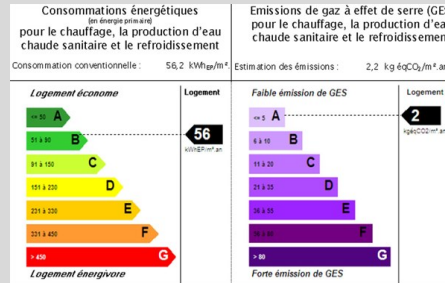


Quand économie d'énergie rime avec dépense

L'impact de la performance énergétique du logement sur le niveau des loyers

Mis en place en 2006, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) a pour objectif de renseigner l'acquéreur ou le locataire sur la performance énergétique du logement grâce à l'évaluation de sa consommation d'énergie et de son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Pour faciliter la lecture de l'évaluation, le DPE comprend deux étiquettes en 7 classes de A à G. L'étiquette « énergie » indique la consommation annuelle du logement. L'étiquette « climat » indique l'impact annuel de la consommation énergétique en termes d'émissions de gaz à effet de serre.



Depuis le 1^{er} Juillet 2007, le DPE doit être obligatoirement fourni lors d'une vente ou d'une location d'un logement. Le 1^{er} Janvier 2011, l'affichage des étiquettes énergétiques devient obligatoire pour les logements mis en vente ou en location dans les agences immobilières ou en ligne.

Cette amélioration de l'information influence la décision pour un tiers d'acheter ou de louer.

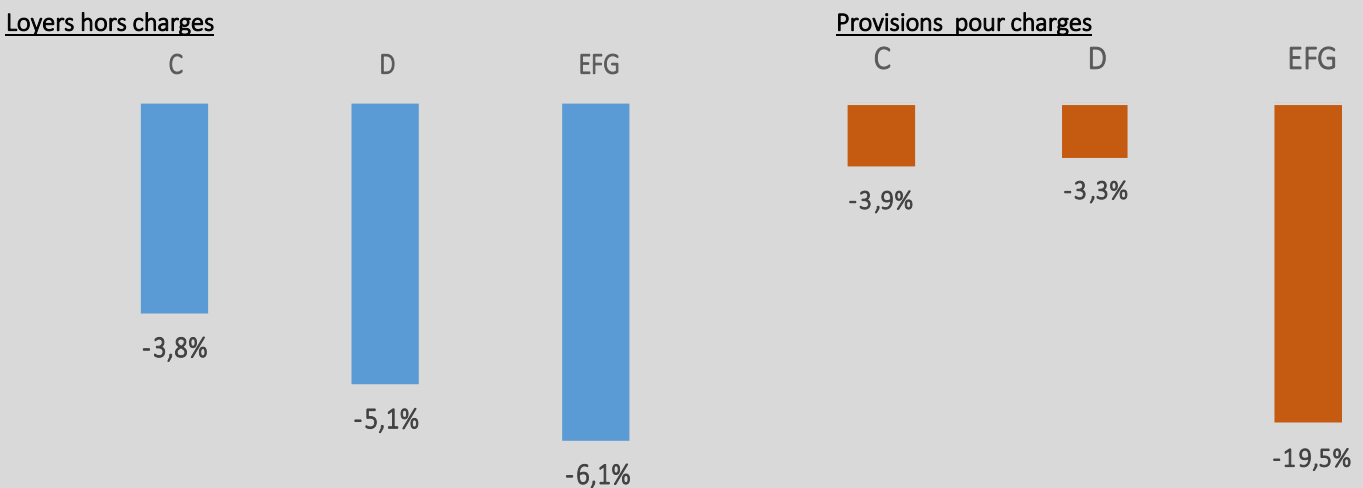
6 ans après l'obligation d'affichage du DPE dans les petites annonces, quels écarts de loyers et de charges locatives constatons-nous entre les divers logement en fonction de leur qualité énergétique?

« La - valeur verte - d'un immeuble (ou d'un logement) désigne la variation de sa valeur, prix ou loyer, imputable à sa performance environnementale au sens large » - définition notaire de France -. Toutefois, l'analyse suivante se concentre sur la composante « consommation d'énergie » de la valeur verte par le biais de l'étiquette « énergie » des logements du parc locatif privé. De plus, cette information est partiellement renseignée dans les logiciels de gestion des administrateurs de biens et encore mal connue des

locataires. Nous nous concentrons ici sur les logements collectifs situés à Montpellier. Au total, l'analyse repose sur 847 logements.

Pour mettre en évidence la variation du loyer en fonction de l'étiquette « énergie », nous utilisons un modèle économétrique (modèle hédonique). L'intérêt est d'estimer le prix implicite de la caractéristique « énergie », toutes choses égales par ailleurs. Le modèle met en évidence le constat suivant : les logements les moins gourmands en

Graphiques A - Influence de l'étiquette « énergie » sur le montant du loyer des appartements situés à Montpellier par rapport à un appartement classé en « A » ou « B », toutes choses égales par ailleurs.



énergie ont des loyers plus élevés. Toutefois, nous remarquons que l'impact sur le loyer hors charges reste assez faible contrairement aux provisions pour charges des logements éneergivores. **Autrement dit, le coût d'un logement économe en énergie (donc récent) est plus élevé que celui d'une « passoire thermique », autant pour les provisions pour charges que pour la partie loyer hors charges.** L'étiquette énergétique d'un logement est fortement liée à son époque de construction. A titre d'exemple, 16% des logements de 1946-1970 de notre échantillon sont classés en « A », « B » ou « C » contre 63% pour ceux construits après 2005. Les logements de la période 1946-1970, dont la présence de chauffage collectif induit des charges élevés, ont pourtant des montants de provisions pour charges moindres que les logements récents.

Du fait de la performance des équipements techniques collectifs, les coûts d'entretien ou de menues réparations des bâtiments basse consommation sont plus élevés : main d'œuvre qualifiée, technologie encore chère (panneaux photovoltaïques, chauffe eau solaire). Toutefois, ces logements récents ont des factures de consommation énergétique réduites compensant, au moins en partie, le surcoût engendré par ces technologies.

Commentaires graphiques A :

- Un logement classé en « C » aura un loyer hors charges inférieur de 3,8% par rapport à un logement classé en « A » ou « B ». L'écart pour les provisions pour charges est du même ordre de grandeur, soit -3,9% par rapport à un logement classé en « A » ou « B ».

- Les « passoires énergétiques » (logements classés en « E », « F » ou « G ») ont des loyers hors charges inférieurs à 6% à ceux classés en « A » ou « B » et des provisions pour charges inférieures de 19,5%.

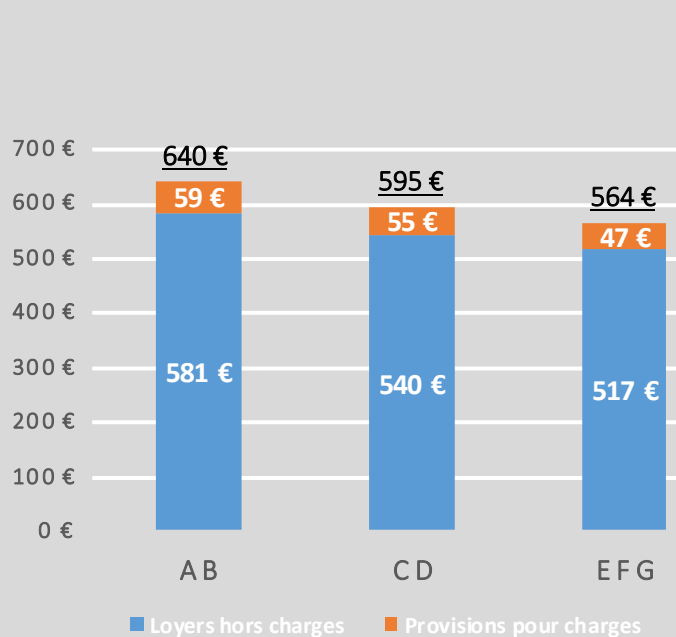
Commentaires graphiques B :

- Le coût moyen de la dépense logement (loyer + charges) augmente avec le niveau de performance énergétique. Pour un appartement de 3 pièces, le loyer chargé est de 831 € pour un logement classé en « A » ou « B » et descend à 701€ pour un logement classé en « E », « F » ou « G ».

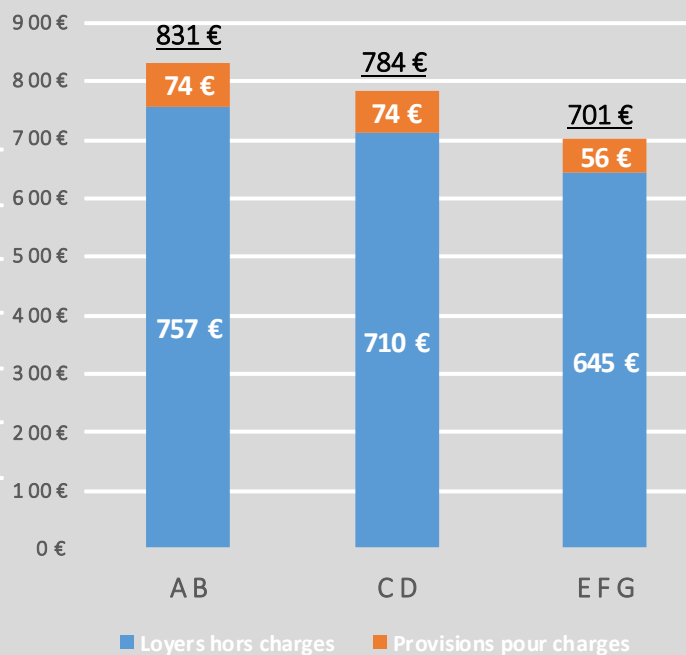
- En écart relatif, les provisions pour charges sont particulièrement sensibles à la classe énergétique. Le montant du loyer hors charges diminue de 14% entre les logements classés en « A, B » et ceux classés en « E, F, G » alors que le montant des provisions pour charges diminue de 24%.

Graphiques B - Coût moyen du logement locatif privé des appartements situés à Montpellier en fonction de l'étiquette énergétique

Appartement de 2 pièces



Appartement de 3 pièces



La dynamique du marché locatif privé au travers des évolutions des loyers et de la vacance locative

Stabilité générale des loyers



Actuellement, c'est la stabilité des niveaux de loyer qui prévaut.

Lors d'une relocation, la tendance est à la légère baisse des loyers. Les territoires qualifiés de « tendus » suivent également cette évolution.

Le délai pour relouer un logement après le départ d'un locataire se réduit dans la plupart des territoires.

Les loyers de marché 2014 - c'est-à-dire pour les locataires entrés en 2014 - sont globalement plus élevés que ceux des locataires entrés antérieurement. Cependant, **la tendance est à l'alignement des loyers**. La conjonction d'une évolution de l'IRL faible et d'une tendance à la stabilité ou la baisse des loyers lors d'une relocation, réduit cet écart.

Pour certains secteurs ou typologies, le loyer de marché est équivalent au loyer des ménages entrés avant 2014.

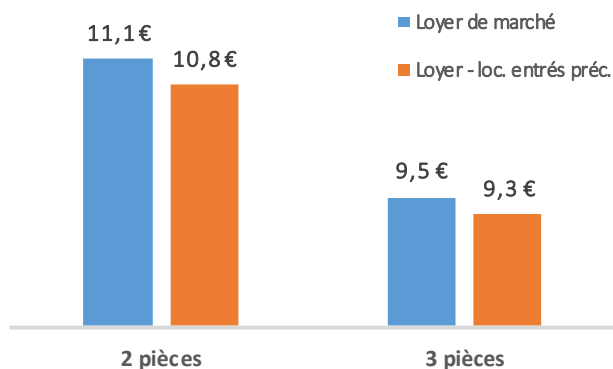
Il faut préciser que cette comparaison ne doit pas être confondue avec l'évolution des loyers. Cette comparaison vise à mettre en relief le coût du logement pour les nouveaux entrants.

Le loyer de marché comprend les logements reloués en 2014 ainsi que les nouvelles locations (principalement des logements neufs). Seul un suivi des logements dans le temps au travers d'un panel permet de mesurer les évolutions des loyers. Dans des secteurs où la construction est importante, les niveaux de loyers de marché seront de fait plus élevés que les loyers des locataires entrés dans leur logement antérieurement.

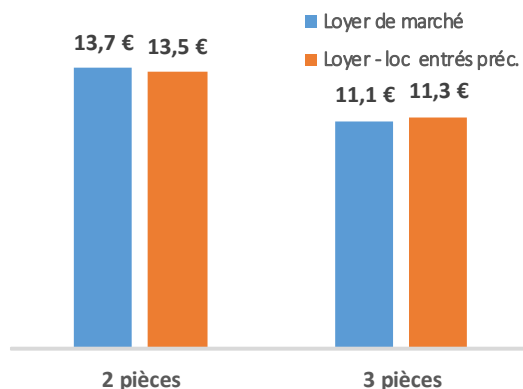
■ Graphiques 5 - Des écarts qui s'amenuisent entre les loyers des nouveaux entrants et ceux des locataires en place

Comparaison des niveaux de loyers de marché 2014 et des niveaux de loyers des locataires entrés précédemment en €/m²

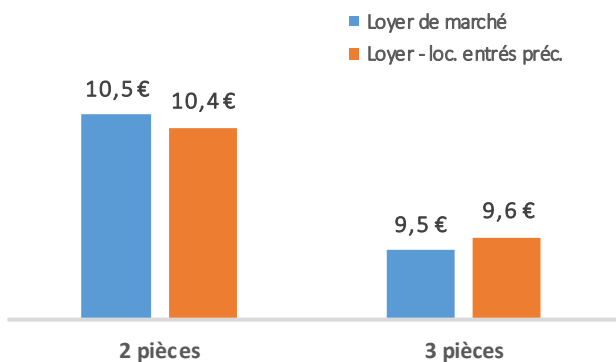
○ Sète



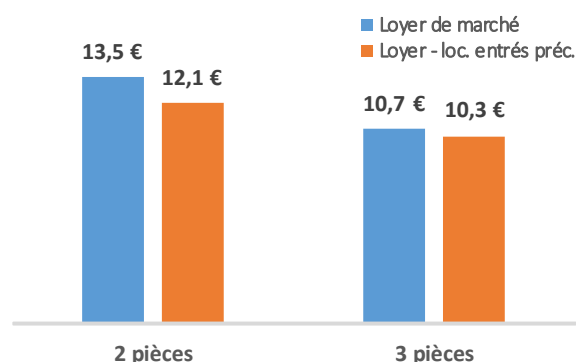
○ Mauguio



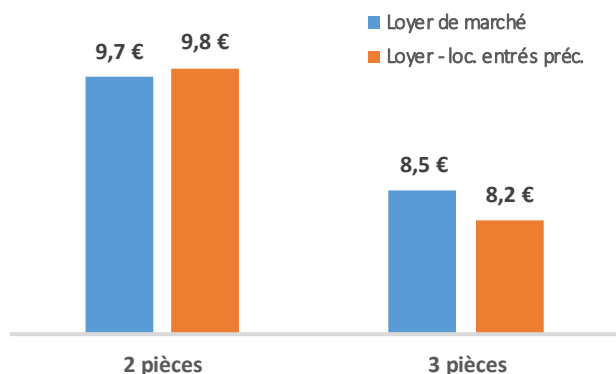
o Agde



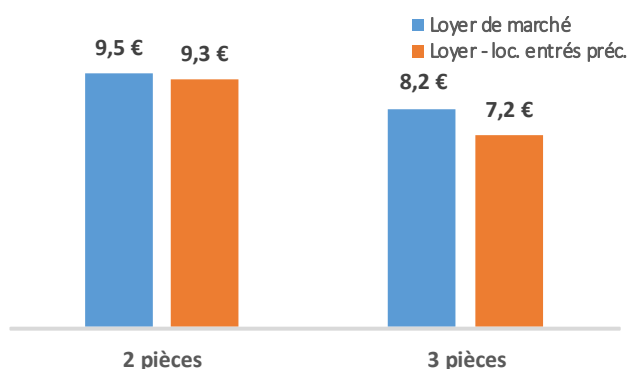
o Montpellier



o CC du Clermontais



o Béziers



Tous logements confondus, l'évolution entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2015 a été de +0,1%.

Pour appréhender la dynamique du marché, nous isolons les deux composantes de l'évolution qui découlent directement du cadre légal de la fixation du niveau du loyer :

- **L'évolution des loyers des locataires en place suit l'évolution de l'IRL, très faible en 2014.** Chaque année, les loyers des logements loués vides peuvent être augmentés par une clause de révision prévue au

contrat de bail, dans la limite de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). L'évolution de l'IRL applicable sur l'année 2014 a été de + 0,5%. La grande majorité des propriétaires et des administrateurs de biens l'ont appliquée.

- **L'évolution des loyers lors d'un changement de locataires est en légère baisse.** Lors d'un changement de locataire, le cadre légal stipule que le montant du loyer est fixé librement (hors zone tendue). Jusqu'aux années 2006/2007, un changement de locataire était pour le bailleur, l'occasion de revaloriser son loyer, soit pour le fixer au niveau du marché, soit pour l'augmenter généralement plus fortement que l'indexation légale (IRL). En 2014, la tendance a été la stabilisation ou la baisse des loyers lors de la relocation. Dans le département de l'Hérault, l'observatoire enregistre une baisse de -0,5%.

≈ + 0,1%

Evolution des loyers 2015

Ensemble des locataires
- Panel de 7 009 logements -

↘ - 0,5%

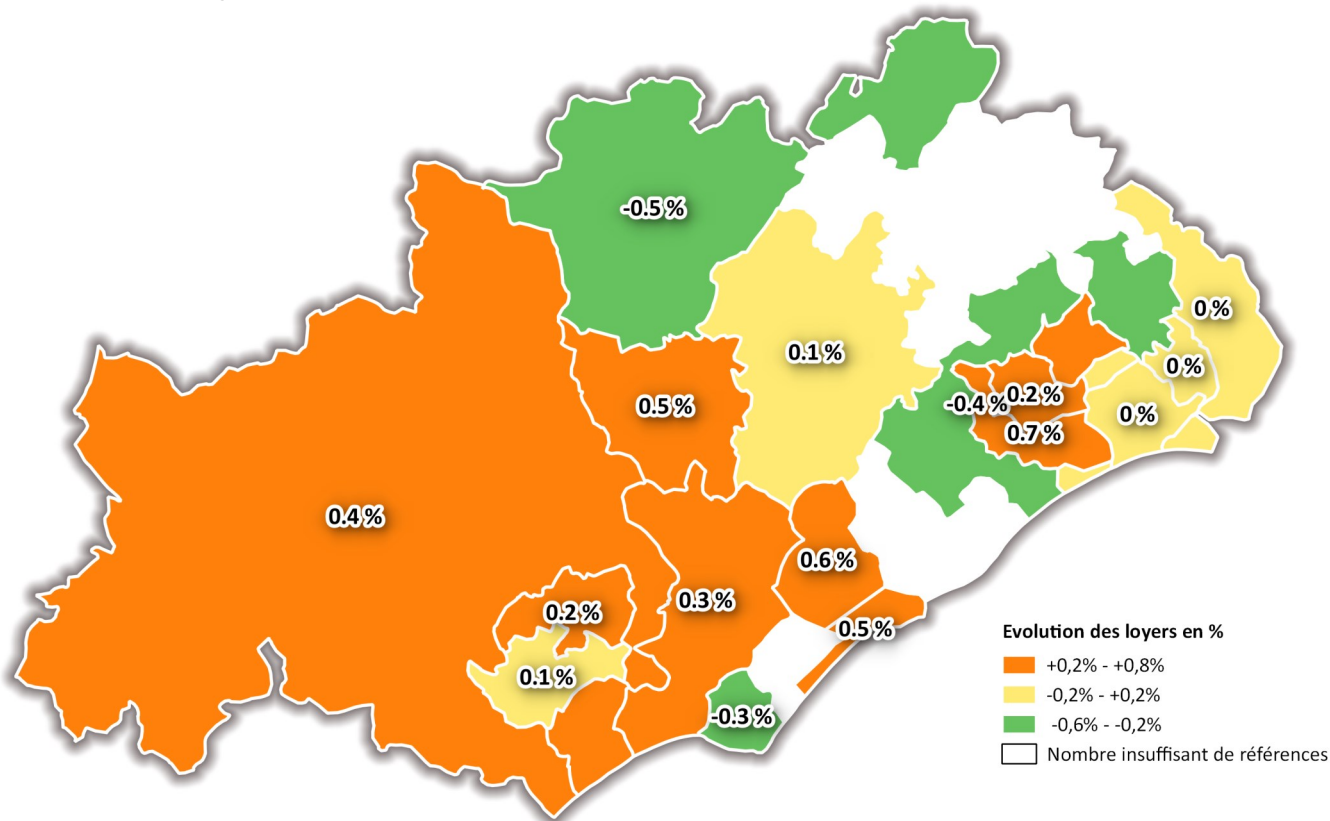
Evolution des loyers 2015

Relocation
- Panel de 1 693 logements -

■ Carte 5 - Coup d'arrêt dans la progression des loyers

Les évolutions de loyers hors charges entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2015

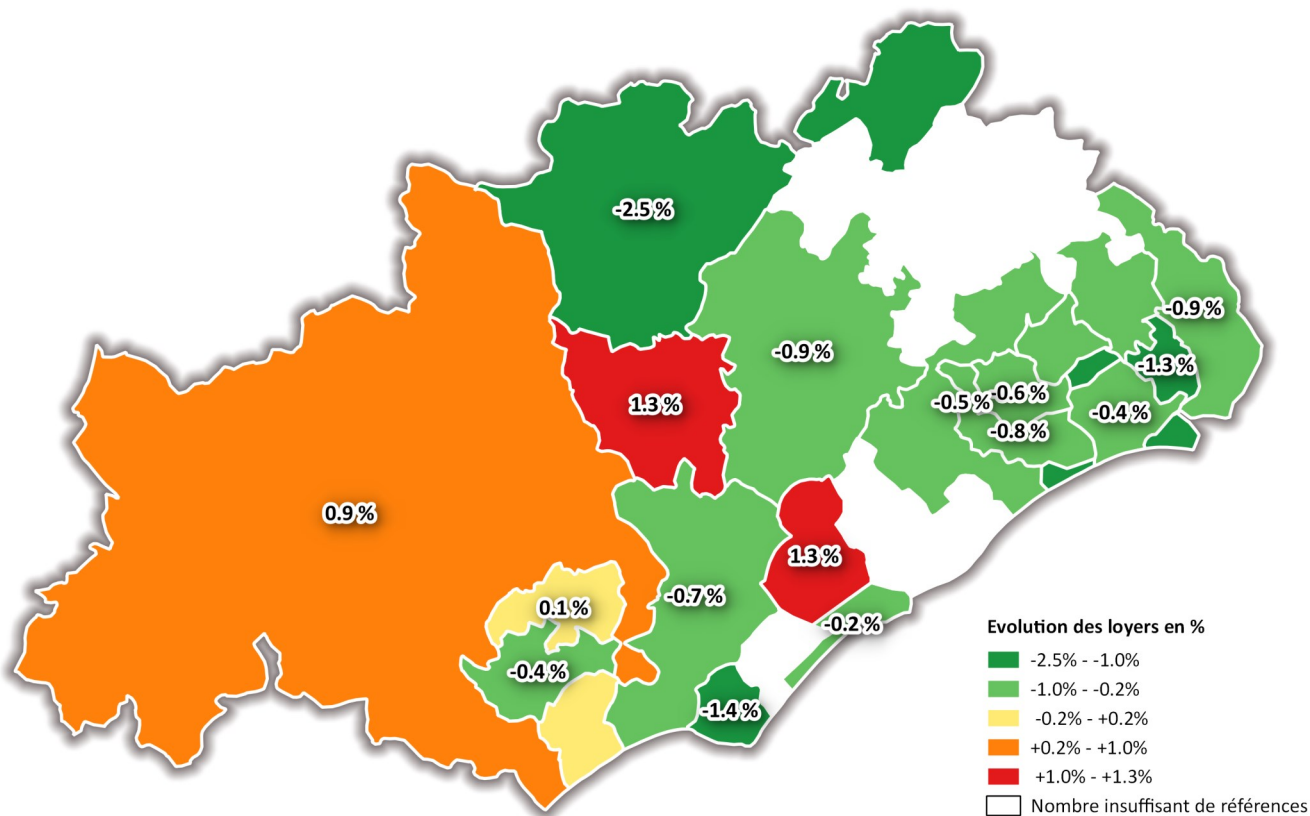
- Tous logements confondus -



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2015 / ODL34, 2015

■ Carte 6- Des loyers en légère baisse à la relocation dans le secteur Montpelliérain.

Les évolutions de loyers hors charges à la relocation entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2015



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2015 / ODL34, 2015

« Le marché a un peu de mal sur les logements très anciens. Nous devons baisser les loyers »

Fréquemment cité lors des entretiens avec les professionnels de l'immobilier

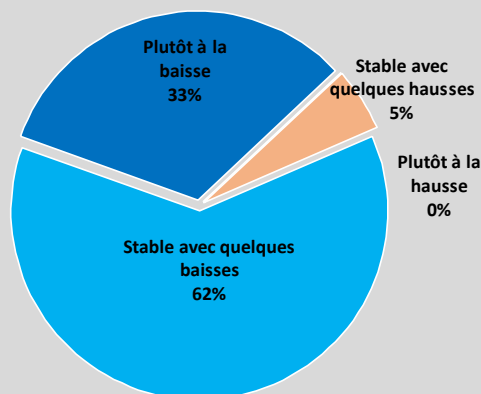
Lors d'une relocation, que le logement soit neuf, récent ou ancien, nous constatons la stabilisation voire la baisse du loyer. A l'inverse, quelques rares territoires connaissent des hausses plus marquées.

Pour les trois principaux marchés que sont Montpellier, Sète et Béziers regroupant 54% du parc locatif privé Héraultais, l'historique des évolutions de loyers témoigne d'un ralentissement généralisé des prix, que se soit à la hausse ou à la baisse.

Après plusieurs années de baisses importantes lors d'une relocation, le surplus d'offres sur Sète et Béziers, dû au dispositif Scellier, s'est progressivement résorbé et le marché se retend. Le marché se porte mieux, uniquement pour les logements récents, le parc ancien connaissant toujours des difficultés dans ces deux territoires



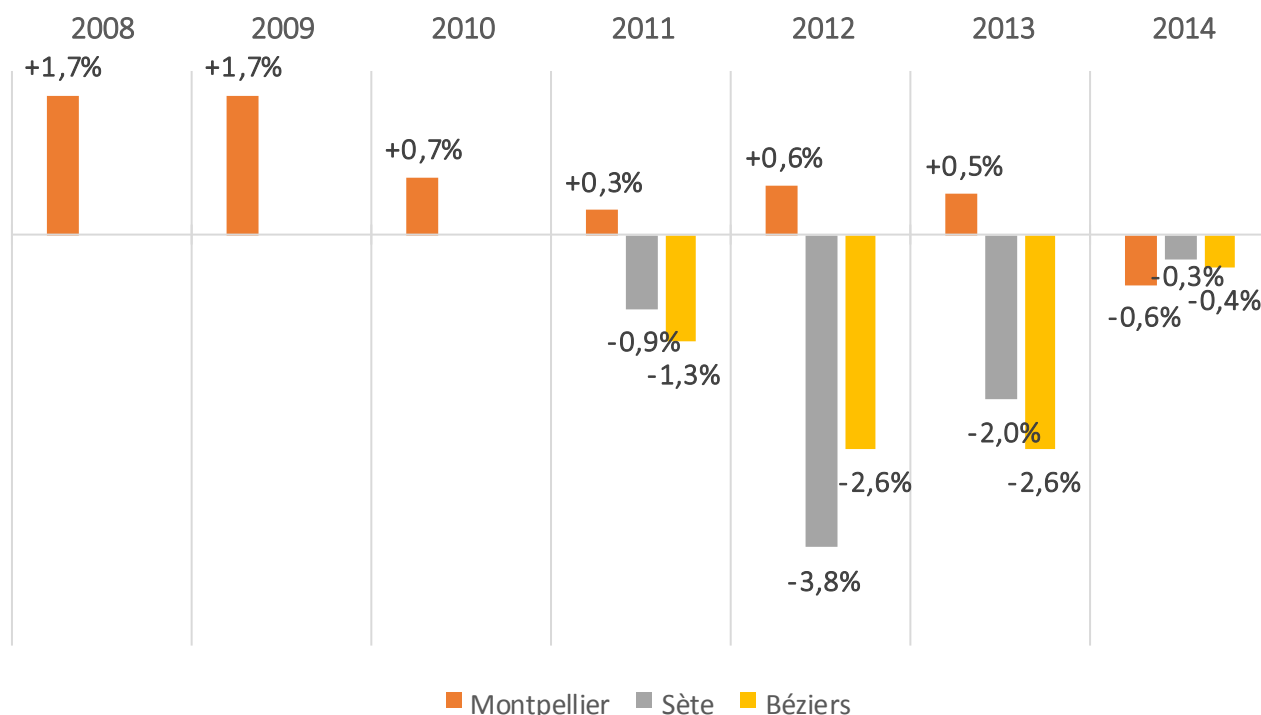
La tendance des évolutions de loyers à la relocation ressentie par les professionnels de l'immobilier Héraultais



Pour la première fois depuis la création de l'observatoire, la ville de Montpellier enregistre une très légère baisse des loyers à la relocation en 2014, détente amorcée depuis 2010.

■ Graphique 6 - Accalmie à la hausse et à la baisse des évolutions de loyers lors d'une relocation

Historique des évolutions des loyers à la relocation dans les principales communes de l'Hérault



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2015 / ODL34, 2015

La très légère détente du marché ne se traduit pas uniquement par la baisse des loyers. Les difficultés que peuvent rencontrer les professionnels de l'immobilier pour louer ou relouer leurs logements constituent également un autre indicateur de la tension du marché. Le délai de relocation est le temps (en nombre de jours) pendant lequel le logement reste vacant entre deux locations sans donner lieu à un versement de loyer.

« Le marché se porte bien cette année, nous avons peu de logements vacants »

Fréquemment cité lors des entretiens avec les professionnels de l'immobilier

Pour la majorité des territoires, les délais de relocation sont en baisse : CA Hérault Méditerranée (hors Agde), CC du Clermontais, CC Vallée de l'Hérault, CC Nord Bassin de Thau et périphérie de Montpellier.

Quelques secteurs ont connu des hausses remarquables : CC Lodévois Larzac et dans la périphérie de Mauguio.

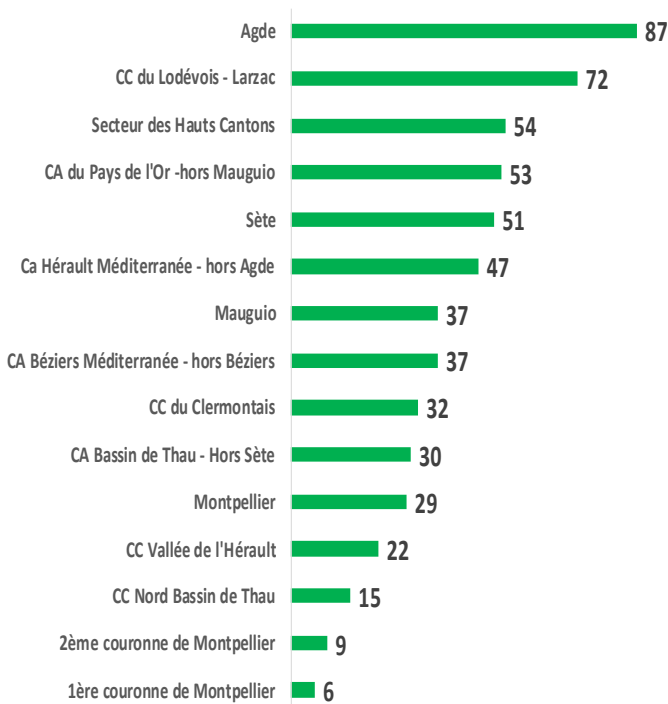
« Les gens sont de plus en plus pointilleux. Il y a beaucoup de choix sur le marché »

Fréquemment cité lors des entretiens avec les professionnels de l'immobilier

Les villes de Montpellier et Sète, après une période de hausse de la vacance, connaissent un resserrement du délai de relocation qui, pour Montpellier, reste toutefois

■ **Graphique 7 - Jusqu'à 3 mois de vacance à Agde**

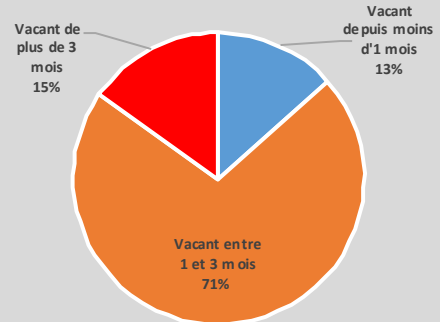
Les délais de relocation en 2014 par territoires



La vacance locative estimée par les professionnels de l'immobilier Héraultais

↳ Le taux de logement vacant **4,1%**

↳ La répartition

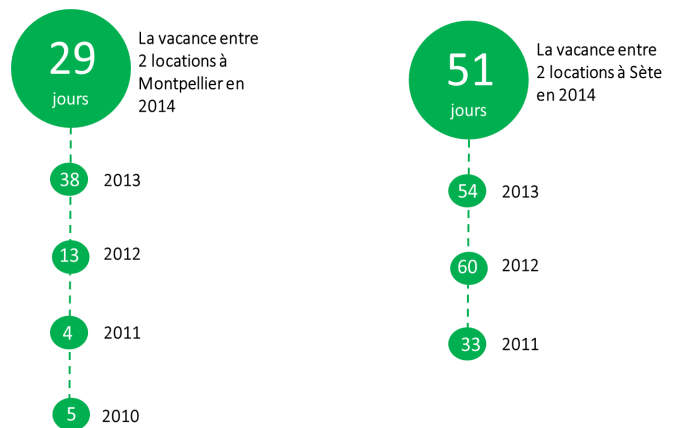


bien supérieur à celui enregistré en 2012. L'offre abondante de logements produits par le dispositif Scellier se résorbe. Toutefois, ce choc d'offres sur le territoire de Montpellier a permis une détente du marché.

Cet indicateur varie fortement en fonction de la qualité du logement et de la période de construction. En 2014, dans l'Hérault, après le départ d'un locataire, un logement récent (construit après 1990) se loue 2,5 fois plus rapidement qu'un logement ancien (avant 1946).

■ **Graphique 8 - Amélioration de la vacance locative sur Sète et Montpellier**

Historique des délais de relocation à Montpellier et Sète



Faciliter l'accès au logement locatif

Des dispositifs de cautionnement mal connus du public

à retenir

L'assurance loyers impayés, pratique majoritaire des administrateurs de biens, exclut un grand nombre de ménages candidats locataires qui ne rentrent pas dans les critères de solvabilité.

L'autre possibilité, le cautionnement d'un tiers, n'est pas toujours possible.

Des dispositifs de cautionnement existent mais restent méconnus du grand public.

Les difficultés que rencontrent certains ménages pour accéder à un logement locatif privé, proviennent :

- d'un manque de solvabilité par rapport au montant du loyer demandé
- de garanties insuffisantes notamment la pérennité de l'emploi et la stabilité des ressources financières (CDI, CDD longue durée).
- de l'absence d'un cautionnaire solvable

« La majorité des propriétaires demandent l'assurance garantie loyers impayés et refusent le garant »

Fréquemment cité lors des entretiens avec les professionnels de l'immobilier

Pour se prémunir de l'impayé de loyers/charges et des dégradations, le bailleur peut soit recourir au système assurantiel soit recourir à la caution solidaire. Depuis la loi Boutin n°2009-323 du 25 mars 2009, en location vide ou meublée, un propriétaire ne peut pas cumuler pour un même locataire, la caution solidaire et une assurance loyers impayés (GLI) exception faite pour les étudiants ou les apprentis.

La GLI est désormais la pratique dominante pour les administrateurs de biens. Le critère prudentiel de solvabilité usuellement pratiqué correspond à un taux d'effort de 30%. (Revenu équivalent à 3 fois le montant du loyer + charges). Souvent, le bailleur est désormais prêt à abaisser le montant du loyer de quelques euros pour que le candidat locataire puisse être éligible à la GLI.

Le cautionnement est nécessaire lorsque le locataire est insuffisamment solvable pour prétendre à la GLI. Le ou les garants doivent répondre aux critères de solvabilité et

s'acquitteront de la dette en cas de défaut de paiement ou de dégradation.

Dans bon nombre de cas, la caution solidaire est considérée comme le plan B. Lorsque le dossier est refusé en GLI mais que le candidat fournit des garanties jugées rassurantes pour le bailleur, la caution solidaire sera alors employée.

« VISALE ? Je ne connais pas ce dispositif »

Fréquemment cité lors des entretiens avec les professionnels de l'immobilier

Des dispositifs de garantie loyers impayés existent et visent des profils particulièrement touchés par ces difficultés d'accès. Les dispositifs VISALE (Action Logement) en fonction depuis janvier 2016 et CONFIANCE BAILLEUR (FASTT) apportent toutes les garanties nécessaires aux bailleurs. A ce jour, ces dispositifs sont pourtant méconnus. Pour ceux qui les connaissent, la réticence à leur utilisation prime. Malgré le succès de l'ancien dispositif LOCAPASS, les bailleurs ont été échaudés par l'ancien système GRL. Des problèmes d'indemnisations et de lourdeurs administratives ont suscité la méfiance des bailleurs et des professionnels vis-à-vis des dispositifs mis en place

Rappel
juridique

La Cour de cassation, dans un arrêt du 16 novembre 2016, rappelle que l'agent immobilier mandaté par un propriétaire pour trouver un locataire, doit s'assurer de la solvabilité de ce dernier et procéder à de sérieuses vérifications à cet égard.

Le professionnel doit demander au candidat locataire des pièces justifiant de cette solvabilité, mais également tirer les conclusions qui s'imposent lorsque ces documents font apparaître le risque d'impécuniosité du locataire. S'il manque à cette obligation, il engage sa responsabilité à l'égard du bailleur et peut ainsi être condamné à l'indemniser du préjudice subi, à hauteur, par exemple, du montant du loyer et des charges impayées.

La garantie **VISALE** est un dispositif totalement gratuit, financé et géré par Action Logement (anciennement 1% logement). Il vise les salariés précaires, les jeunes de moins de 30 ans ou encore les ménages entrant dans un logement privé via un organisme agréé d'intermédiation locative. Le bailleur est garanti de percevoir ses loyers sans franchise ni carence pendant les trois premières années du bail.



<https://www.visale.fr>

VISALE est un contrat de cautionnement pour les jeunes et les salariés précaires, à destination des propriétaires du parc privé souhaitant louer leur logement, couvrant les 3 premières années du bail

- ⇒ service totalement gratuit proposé par Action Logement
- ⇒ quelle que soit la cause de l'impayé, le bailleur est garanti de percevoir ses loyers sans franchise ni carence pendant ces 3 années

Si l'un des titulaires du bail composant le ménage locataire appartient à l'une des catégories de bénéficiaires ci-dessous, l'ensemble du ménage locataire est éligible à VISALE :

- ⇒ Jeune de 30 ans au plus (jusqu'au 31^{ème} anniversaire), à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents
- ⇒ Salarié de plus de 30 ans, d'une entreprise du secteur privé hors agricole, embauché (ou avec promesse d'embauche) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé), et dans la limite de son contrat de travail
- ⇒ Ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé

CONFIANCE BAILLEUR est un dispositif gratuit, délivré par le FASTT et orienté vers les travailleurs intérimaires. En plus de la garantie dégradation et loyer impayé, il comprend une assurance vacance locative permettant d'indemniser 4 mois de loyer entre deux locataires. Si l'intérimaire passe par une agence immobilière, le FASTT subventionne 50% des frais d'agence.



<http://www.fastt.org>

CONFIANCE BAILLEUR est un contrat de cautionnement pour les intérimaires, à destination des propriétaires du parc privé souhaitant louer leur logement, couvrant les 3 premières années du bail

- ⇒ service totalement gratuit proposé par le FASTT (Fonds d'action sociale du travail temporaire)
- ⇒ une assurance qui couvre les loyers
- ⇒ une garantie dégradations immobilières
- ⇒ une assistance juridique étendue
- ⇒ une assurance « Vacance locative » permettant d'indemniser 4 mois de loyer entre deux locataires
- ⇒ une subvention de 50% des frais d'agence (dans la limite de 500 euros). Cette aide est soumise à conditions d'ancienneté et de ressources.

Pour en bénéficier :

- ⇒ 414 heures de mission d'intérim sur les 12 derniers mois

Comparaison des loyers du parc social et du parc locatif privé



Le parc locatif privé « bon marché » est restreint dans les marchés tendus. La production de logements doit être orientée vers le logement social et très social, voire intermédiaire si le marché le permet, aussi bien dans le parc HLM que dans le parc privé au travers des conventionnements ANAH.

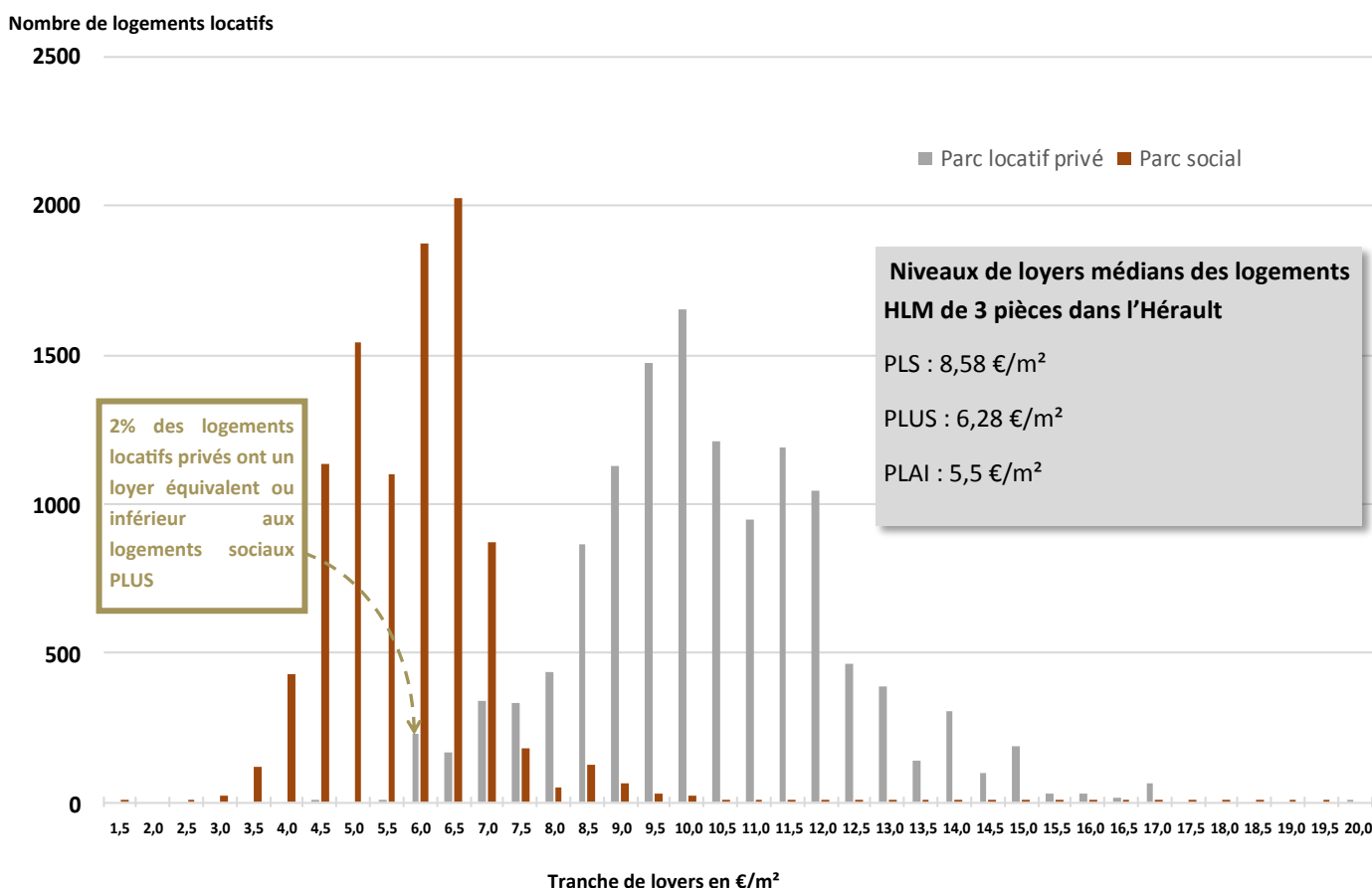
Dans les marchés détendus, le parc « bon marché » est fortement représenté. La production doit être orientée principalement vers les petites surfaces et vers une offre sociale et très sociale.

Dans de nombreux territoires, le parc locatif privé offre une proportion non négligeable de logements bon marché, aux niveaux de loyers pratiqués dans le parc social. La quantification de ce segment de marché est une information importante au bon calibrage de la programmation de logements sociaux à produire et du parc locatif privé à conventionner.

L'analyse qui suit ne prend pas en compte la qualité des biens, mais uniquement le loyer en fonction de la localisation et le 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.

■ Graphique 9 - Montpellier : Une absence totale de logements locatifs privés « bon marché »

Répartition des logements locatifs de 3 pièces en fonction des niveaux de loyers pratiqués



Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2015 / ODL34, 2015 / RPLS, 2015

Lecture du graphique : Sur l'ensemble du parc locatif (privé et public), on estime que 6 500 logements ont des loyers inférieurs à 6,5 €/m² (le loyer médian d'un PLUS dans l'Hérault est de 6,28 €/m²), soit 29 % du parc locatif. Parmi ces logements, 1% appartiennent au parc privé (≈ 250 logements) et 99% au parc social. Sur l'ensemble du parc locatif privé, 2% des logements de 3 pièces ont un loyer équivalent ou inférieur à un PLUS soit au seuil de 6,5€/m².

A Montpellier ou à Mauguio, 2% des logements de 3 pièces du parc privé ont des loyers équivalents aux logements sociaux PLUS. Pour cette typologie, le parc locatif privé bon marché est inexistant. A contrario, ce taux atteint 32% pour la commune de Béziers.

Cette proportion varie fortement en fonction de la taille des logements. En effet, le loyer (en €/m²) d'un logement locatif privé décroît quand la surface du logement augmente, contrairement au parc social où son niveau est peu impacté. A titre d'exemple, sur Montpellier, environ 35% des logements locatifs privés de 4 pièces ont un loyer équivalent ou inférieur au seuil du PLS contre 2% pour les 1 pièce.

En résumé, dans les marchés tendus (Montpellier, Mauguio), on estime que la part des logements du parc privé bon marché est insignifiante et nécessite le développement d'une offre de logements sociaux importante (PLUS et PLAI) pour

l'ensemble des typologies et le développement d'une offre intermédiaire dans le parc privé par le biais notamment du conventionnement ANAH (dispositif COSSE).

Pour les marchés moyennement tendus (Sète, Agde), le développement d'une offre intermédiaire est à réaliser avec parcimonie. L'effort doit être fait sur les logements très sociaux et sociaux, que ce soit dans le parc public ou dans le parc privé.

Dans les marchés détendus (Béziers), le développement d'une offre intermédiaire serait préjudiciable. L'offre de logements doit s'orienter exclusivement sur le très social, avec une attention particulière sur le développement des petites surfaces.

■ **Tableau 1 - Une réserve de grands logements « bon marché » dans les secteurs détendus**

Estimation de la part des logements locatifs privés ayant un loyer au maximum équivalent aux niveaux de loyers des logements sociaux dans les principales villes du département

Communes	Seuil de loyers	Nombre de pièces			
		1	2	3	4
Montpellier	PLS	2%	8%	19%	35%
	PLUS	0%	2%	2%	8%
	PLAI	0%	2%	0%	4%
Sète	PLS	36%	18%	39%	58%
	PLUS	11%	2%	5%	12%
	PLAI	4%	0%	4%	4%
Mauguio	PLS	1%	2%	12%	7%
	PLUS	0%	1%	2%	2%
	PLAI	0%	1%	2%	2%
Agde	PLS	0%	15%	34%	32%
	PLUS	0%	1%	8%	30%
	PLAI	0%	1%	2%	17%
Béziers	PLS	17%	42%	82%	65%
	PLUS	2%	9%	32%	31%
	PLAI	2%	5%	22%	14%

Lecture du tableau : Ce tableau contient des estimations de la part de logements locatifs privés ayant des niveaux de loyers équivalents ou inférieurs à ceux pratiqués dans le parc social Héraultais pour les 3 types de financements mis en place depuis 2000 (financement PLAI, PLS PLUS). A Béziers, 82% des logements du parc locatif privé de 3 pièces ont des loyers équivalents ou inférieurs au PLS. 32% des logements ont des loyers équivalents ou inférieurs au PLUS et 22% au PLAI.

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.

Actualité juridique

Dégressivité des aides au logement

Décret n°2016-923 et arrêté du 5 juillet 2016

Afin de favoriser une meilleure corrélation entre la composition du ménage, ses ressources, la taille du logement et le loyer, l'article 140 de la loi de finances pour 2016 prévoit une **diminution progressive à partir d'un certain plafond de loyer, voire une suppression de l'aide personnelle au logement au-delà d'un second plafond**. Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2016 et s'appliquent aux prestations dues à compter de cette date. En qualité de locataires, sont également concernés les colataires, sous-locataires et locataires de chambres, y compris de chambres meublées.

Ne sont pas concernés par cette nouvelle mesure :

- o les personnes en situation de handicap,
- o les accédants à la propriété,
- o les étudiants logés en résidence universitaire,
- o les personnes résidant en foyer, foyer de personnes âgées ou invalides, maisons de retraite, centres de long séjour, foyers de jeunes travailleurs et résidences sociales.

Montants des loyers à partir desquels s'appliquent la dégressivité ou la suppression de l'aide

(selon les loyers plafonds en vigueur à la date du 17.7.16 / arrêté du 16.10.15)

	Seuil de dégressivité			Seuil de suppression		
	(en €)			(en €)		
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Une personne	995,69	638,08	598,03	1 171,40	791,21	741,55
Couple	1 200,88	781	724,98	1 412,80	968,44	898,97
Couple ou personne seule avec une personne	1 357,25	878,83	812,88	1 596,76	1 089,74	1 007,97
Par personne supplémentaire	+ 196,89	+ 127,90	+ 116,50	+ 231,96	+ 158,60	+ 144,46

Communes de l'Hérault appartenant à la zone 2 :

Castelnau-le-Lez
Clapiers
Grabels
Jacou
Le Crès
Juvignac
Montferrier-sur-Lez
Montpellier
Saint-Clément-de-Rivière
Saint-Jean-de-Védas
Vendargues

Les autres communes du département appartiennent à la zone 3.

Exemple

Pour une personne seule, locataire d'un logement à Montpellier (zone 2), éligible à l'aide au logement compte tenu de ses ressources :

Si son loyer est compris entre 638,08€ et 791,21€, son aide au logement sera diminuée proportionnellement au dépassement du plafond de 638,08€. S'il est supérieur à 791,21€, son aide sera alors supprimée.

Annexes

Annexe 1 : Le parc locatif privé et son évolution de 2006 à 2013 par EPCI

Montpellier Méditerranée Métropole

Parc locatif en 2013 : 85148
Evol. annuelle en volume : + 1723
Evol. annuelle : + 2.2%

CA de Béziers-Méditerranée

Parc locatif en 2013 : 18094
Evol. annuelle en volume : + 151
Evol. annuelle : + 0.9%

CA du Bassin de Thau

Parc locatif en 2013 : 16252
Evol. annuelle en volume : + 375
Evol. annuelle : + 2.6%

CA Hérault-Méditerranée

Parc locatif en 2013 : 9749
Evol. annuelle en volume : + 277
Evol. annuelle : + 3.2%

CA du Pays de l'Or

Parc locatif en 2013 : 6261
Evol. annuelle en volume : + 55
Evol. annuelle : + 0.9%

CC du Pays de Lunel

Parc locatif en 2013 : 5824
Evol. annuelle en volume : + 151
Evol. annuelle : + 2.9%

CC du Grand Pic Saint-Loup

Parc locatif en 2013 : 3519
Evol. annuelle en volume : + 104
Evol. annuelle : + 3.4%

CC Vallée de l'hérault

Parc locatif en 2013 : 3423
Evol. annuelle en volume : + 109
Evol. annuelle : + 3.7%

CC du Clermontais

Parc locatif en 2013 : 3104
Evol. annuelle en volume : + 115
Evol. annuelle : + 4.4%

CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc

Parc locatif en 2013 : 2841
Evol. annuelle en volume : + 49
Evol. annuelle : + 1.9%

CC la Domitienne

Parc locatif en 2013 : 2468
Evol. annuelle en volume : + 112
Evol. annuelle : + 5.6%

CC les Avant-Monts

Parc locatif en 2013 : 2009
Evol. annuelle en volume : + 71
Evol. annuelle : + 4.1%

CC Sud-Hérault

Parc locatif en 2013 : 1712
Evol. annuelle en volume : + 55
Evol. annuelle : + 3.7%

CC Lodévois et Larzac

Parc locatif en 2013 : 1626
Evol. annuelle en volume : + 32
Evol. annuelle : + 2.1%

CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises

Parc locatif en 2013 : 1620
Evol. annuelle en volume : + 52
Evol. annuelle : + 3.7%

CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur

Parc locatif en 2013 : 1556
Evol. annuelle en volume : + 32
Evol. annuelle : + 2.3%

CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc

Parc locatif en 2013 : 195
Evol. annuelle en volume : + 1
Evol. annuelle : + 0.7%

Annexe 2 : Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2015

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

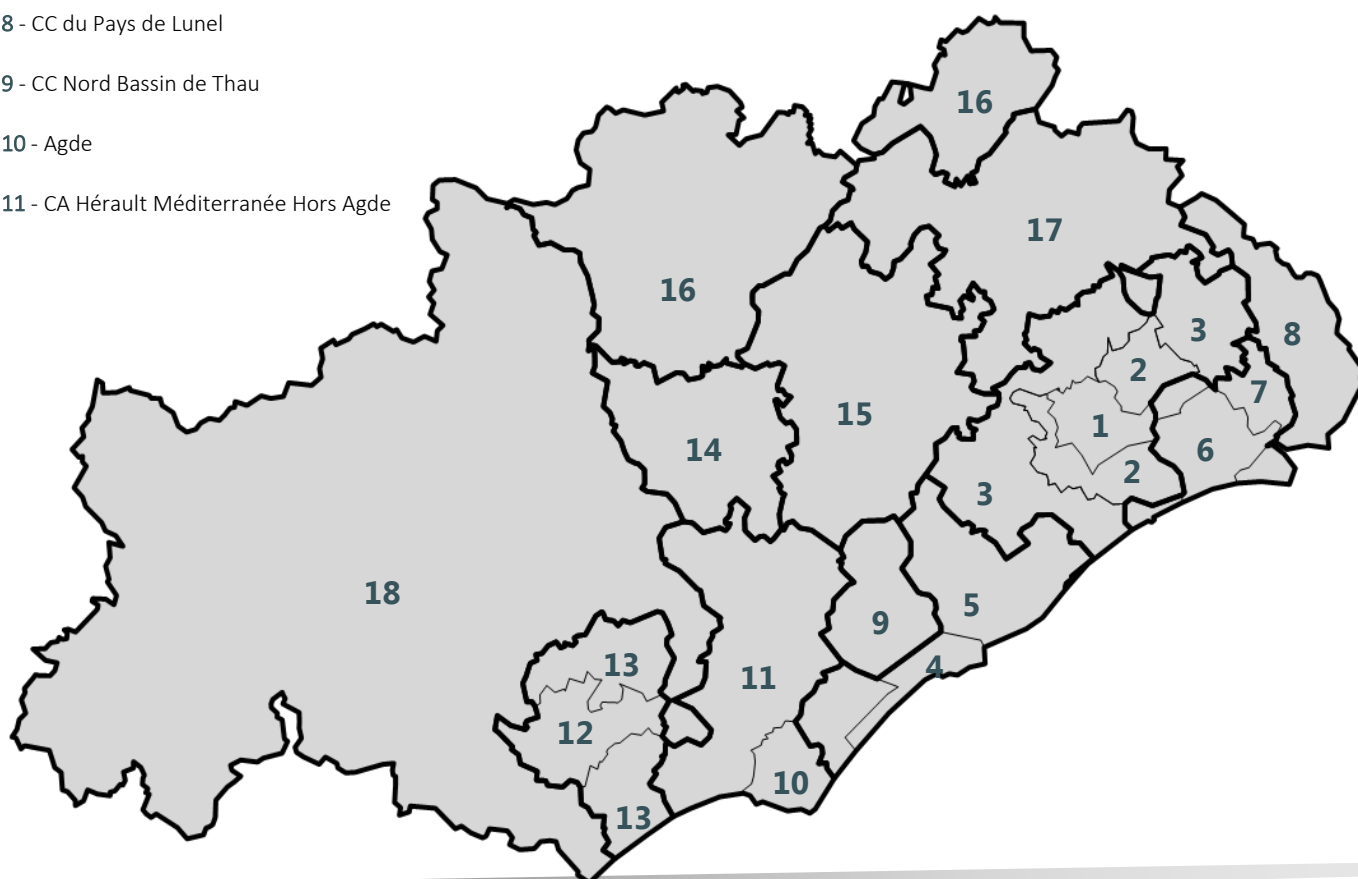
Les loyers présentés sont des loyers médians, inscrits dans une fourchette dont les bornes sont nommées " loyer haut " et " loyer bas " :

- 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.

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 Clermontois |
| 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 par nombre de pièces au 1^{er} janvier 2015

Territoire	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +	
Montpellier	Loyer haut	18,5	14,3	11,8	10,7	14,9
	Médian	16,1	12,5	10,4	9,2	12,1
	Loyer bas	14,3	11	9,3	8	10
	Nb d'enquêtes	2791	4016	2286	918	10011
1 ^{ère} couronne de Montpellier	Loyer haut	16,1	15	12	11,3	13,3
	Médian	14,8	13,1	11,1	10	11,5
	Loyer bas	13,4	11,5	10,1	7,7	10,1
	Nb d'enquêtes	175	726	497	295	1693
2 ^{ème} couronne de Montpellier	Loyer haut	17,4	12,8	12	11,3	12,6
	Médian	14,5	11,7	10,8	10	11,2
	Loyer bas	12,9	10,6	9,6	8,5	10
	Nb d'enquêtes	66	282	239	220	807
Sète	Loyer haut	12,2	12,2	10,6	9,4	11,5
	Médian	11,1	10,9	9,4	8,1	9,7
	Loyer bas	8,8	9,5	8,1	6,9	8,3
	Nb d'enquêtes	111	534	473	193	1311
Périphérie de Sète	Loyer haut	16,9	13,1	11,2	10,4	11,8
	Médian	14,2	11,5	10	9,9	10,2
	Loyer bas	14	10,3	8,9	8,8	9,2
	Nb d'enquêtes	52	402	360	250	1064
Agde	Loyer haut		12,2	10,6		11
	Médian	ns	10,4	9,6	ns	9,9
	Loyer bas		9,4	8,1		8,9
	Nb d'enquêtes	23	131	93	25	272
CA Hérault Méditerranée Hors Agde	Loyer haut		10,5	9,1	9,5	9,5
	Médian	ns	8,6	7,5	8,3	8,2
	Loyer bas		6,9	6,8	6,7	6,8
	Nb d'enquêtes	17	48	123	72	260
Mauguio	Loyer haut	18	15,3	12	12,6	15,1
	Médian	16,1	13,5	11,3	11,2	12,4
	Loyer bas	14,5	11,9	10,2	9,8	11,1
	Nb d'enquêtes	107	153	76	84	420
CA Pays de l'Or Hors Mauguio	Loyer haut	19,6	16,9	13,4	11,5	16,8
	Médian	17,6	14,6	11,4	10,7	13,2
	Loyer bas	16,8	12,2	10,3	9,7	10,9
	Nb d'enquêtes	36	115	59	49	259
Béziers	Loyer haut	12,9	10,5	8,6	8,8	9,6
	Médian	11	9,3	7,3	7,6	8,2
	Loyer bas	9,9	8,1	6,2	5,9	6,7
	Nb d'enquêtes	195	745	527	206	1673
CA Béziers Méditerranée Hors Béziers	Loyer haut		10,9	10,9	9,3	10,4
	Médian	ns	10	9,6	8,2	9,3
	Loyer bas		9,4	8,6	7,1	8,2
	Nb d'enquêtes	23	135	139	71	368
CC Pays de Lunel	Loyer haut		11,7	10,6	10	10,8
	Médian	ns	10,8	9,1	9,8	9,9
	Loyer bas		9,9	8,2	9	8,9
	Nb d'enquêtes	12	34	43	43	132
CC Nord Bassin de Thau	Loyer haut		12,7	11,6	10,3	11,5
	Médian	ns	11,3	10	9,2	10,2
	Loyer bas		10,5	9,3	8,2	9
	Nb d'enquêtes	6	52	93	111	262
CC du Clermontais	Loyer haut		10,4	9	8,8	9,7
	Médian	ns	9,8	8,2	7,7	8,4
	Loyer bas		8,3	6,9	6,4	7
	Nb d'enquêtes	19	104	136	92	351
CC Vallée de l'Hérault	Loyer haut		10,3	10,9	8,5	10,2
	Médian	ns	9,4	9,5	7,9	8,5
	Loyer bas		7,6	8,1	6,3	7,4
	Nb d'enquêtes	19	66	104	91	280
CC du Grand Pic Saint Loup	Loyer haut					12,6
	Médian	ns	ns	ns	ns	9,8
	Loyer bas					8
	Nb d'enquêtes	1	5	22	24	52
CC Lodévois Larzac et CC Cévennes Gangeoises et Suménoises	Loyer haut	12,5	8,9	8,2	8,4	8,4
	Médian	10,7	7,7	7,8	7,4	7,7
	Loyer bas	9,6	6,8	7,2	6,1	6,9
	Nb d'enquêtes	37	83	65	39	224
Secteur des Hauts Cantons	Loyer haut	11,1	9,7	8,5	8,3	8,5
	Médian	9,3	7,9	7,4	6,9	7,3
	Loyer bas	7,8	6,9	6,2	5,5	6
	Nb d'enquêtes	36	196	308	224	764

ns : non significatif

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète 2015 / ODI34, 2015

■ Les niveaux de loyers hors charges dans le parc locatif privé par type d'habitat au 1^{er} janvier 2015

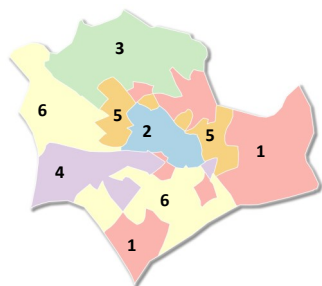
Territoire	Niveaux de loyers	Nombre de pièces des appartements				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +			
Montpellier	Loyer haut	18,5	14,3	11,7	10,5	15	12,9	14,9
	Médian	16,1	12,5	10,4	8,9	12,2	10,7	12,1
	Loyer bas	14,3	11,1	9,3	8	10,1	8,6	10
	Nb d'enquêtes	2791	4010	2252	760	9813	198	10011
1 ^{ère} couronne de Montpellier	Loyer haut	16,1	14,8	12,1	11,6	14,2	11,7	13,3
	Médian	14,8	13,3	11	10,5	12,1	10,4	11,5
	Loyer bas	13,4	11,6	10,4	9,5	10,9	8,7	10,1
	Nb d'enquêtes	175	719	463	155	1512	181	1693
2 ^{ème} couronne de Montpellier	Loyer haut	18,4	12,9	12,1	9,7	13,3	11,8	12,6
	Médian	14,5	11,8	11,4	8,7	11,8	10,5	11,2
	Loyer bas	12,9	10,4	9,5	8,1	10	9,6	10
	Nb d'enquêtes	65	274	187	81	607	200	807
Sète	Loyer haut	12,2	12,2	10,6	8,8	11,6	10,5	11,5
	Médian	11,1	10,9	9,4	7,6	9,7	9,4	9,7
	Loyer bas	8,8	9,5	8,1	6,8	8,3	9	8,3
	Nb d'enquêtes	111	530	462	154	1257	54	1311
Périphérie de Sète	Loyer haut	16,9	12,9	10,8	9,9	12,1	11,1	11,8
	Médian	14,2	11,5	9,7	9,1	10,4	10	10,2
	Loyer bas	14	10,4	8,9	7,1	9,3	9,2	9,2
	Nb d'enquêtes	52	386	317	108	863	201	1064
Agde	Loyer haut	ns	11,2	10,1	ns	11,1	10,6	11
	Médian	ns	10,3	9,1	ns	9,9	10,1	9,9
	Loyer bas	ns	9,4	7,7	ns	8,6	9	8,9
	Nb d'enquêtes	22	127	81	9	239	33	272
CA Hérault Méditerranée Hors Agde	Loyer haut	ns	10,5	9,1	ns	9,3	9,6	9,5
	Médian	ns	8,6	8,1	ns	8,2	8,3	8,2
	Loyer bas	ns	6,9	6,7	ns	6,6	6,9	6,8
	Nb d'enquêtes	17	47	107	15	186	74	260
Mauguio	Loyer haut	18	15,3	11,8	ns	15,6	12,7	15,1
	Médian	16,1	13,5	11,1	ns	13,1	11,4	12,4
	Loyer bas	14,5	11,9	9,5	ns	11,3	10,5	11,1
	Nb d'enquêtes	107	152	65	25	349	71	420
CA Pays de l'Or Hors Mauguio	Loyer haut	19,6	17	13,4	ns	17,3	11,5	16,8
	Médian	17,6	14,7	11,4	ns	14,2	10,7	13,2
	Loyer bas	16,8	12,4	10,5	ns	11,5	8,6	10,9
	Nb d'enquêtes	36	112	49	15	212	47	259
Béziers	Loyer haut	12,9	10,5	8,4	6,9	9,6	9,5	9,6
	Médian	11	9,3	7,2	6,1	7,9	8,8	8,2
	Loyer bas	9,9	8	6,2	5,3	6,3	8,2	6,7
	Nb d'enquêtes	195	743	511	96	1545	128	1673
CA Béziers Méditerranée	Loyer haut	ns	10,6	10,7	ns	10,4	10,2	10,4
	Médian	ns	10	9,4	ns	9,4	9,1	9,3
	Loyer bas	ns	9,4	8,5	ns	8	8,3	8,2
	Nb d'enquêtes	23	134	87	15	259	109	368
Hors Béziers	Loyer haut	ns	11,9	10,2	ns	11,1	10,3	10,8
	Médian	ns	10,6	8,8	ns	10	9,6	9,9
	Loyer bas	ns	9,9	7,8	ns	8,8	9	8,9
	Nb d'enquêtes	12	33	31	16	92	40	132
CC Nord Bassin de Thau	Loyer haut	ns	12,9	11,1	ns	11,9	10,8	11,5
	Médian	ns	11,4	10,2	ns	10,8	9,8	10,2
	Loyer bas	ns	10,9	9,1	ns	9,1	9	9
	Nb d'enquêtes	6	43	69	18	136	126	262
CC du Clermontais	Loyer haut	ns	10,5	9,1	7,5	10	8,8	9,7
	Médian	ns	10	8,3	6,7	8,6	8,2	8,4
	Loyer bas	ns	9	7,1	5,6	7,1	6,9	7
	Nb d'enquêtes	19	102	123	48	292	59	351
CC Vallée de l'Hérault	Loyer haut	ns	10,5	9,8	8,5	10,3	10,2	10,2
	Médian	ns	9,7	9,1	7,6	9,2	8	8,5
	Loyer bas	ns	8,7	8,1	6,2	8	6,8	7,4
	Nb d'enquêtes	19	63	80	44	206	74	280
CC du Grand Pic Saint Loup	Loyer haut	ns	ns	ns	ns	ns	ns	11,1
	Médian	ns	ns	ns	ns	ns	ns	9,8
	Loyer bas	ns	ns	ns	ns	ns	ns	8
	Nb d'enquêtes	1	4	17	2	24	28	52
CC Lodévois Larzac et CC Cévennes Gangeoises et Suménoises	Loyer haut	12,5	8,9	8,2	5,9	8,3	ns	8,4
	Médian	10,7	7,7	7,7	5,7	7,3	ns	7,7
	Loyer bas	9,6	6,8	7	5	6,2	ns	6,9
	Nb d'enquêtes	37	83	62	31	213	11	224
Secteur des Hauts Cantons	Loyer haut	11,1	9,6	7,7	7,5	8,1	8,6	8,5
	Médian	9,3	7,8	6,8	5,7	7	7,6	7,3
	Loyer bas	7,8	6,9	5,8	5,1	5,6	6,2	6
	Nb d'enquêtes	36	186	224	89	535	229	764

ns : non significatif

Source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2015 / ODL34, 2015

■ Les niveaux de loyers hors charges dans le parc locatif privé par quartier au 1^{er} janvier 2015

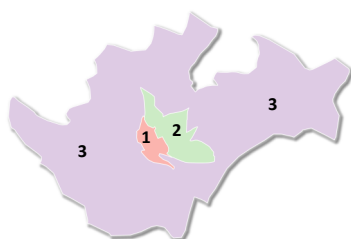
○ Montpellier



Quartiers de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
1	Loyer haut	19,6	14,3	12,1	11,3	14,7	ns	14,5
	Médian	16,2	12,9	10,6	10,3	12,4		12,3
	Loyer bas	14,3	11,3	9,7	8,4	10,7		10,5
	Nb d'enquêtes	403	672	443	120	1638		34
2	Loyer haut	18,5	14,6	12,1	10,1	15,6	ns	15,5
	Médian	16,7	12,8	10,4	9,4	12,7		12,7
	Loyer bas	14,5	10,9	9,3	8,3	10,2		10,2
	Nb d'enquêtes	664	758	374	150	1946		19
3	Loyer haut	19,0	14,3	11,5	11,0	16,9	ns	16,5
	Médian	16,9	12,9	10,4	9,3	14,2		13,8
	Loyer bas	15,0	11,2	9,3	6,6	11,4		11,2
	Nb d'enquêtes	544	681	288	67	1580		35
4	Loyer haut	17,3	14,0	11,9	10,7	14,0	ns	13,9
	Médian	15,4	12,5	10,6	9,9	11,7		11,6
	Loyer bas	13,6	10,6	9,6	8,3	10,0		10,0
	Nb d'enquêtes	197	502	326	107	1132		49
5	Loyer haut	18,5	14,2	12,0	11,3	14,7	ns	14,7
	Médian	16,2	12,4	10,7	9,7	12,3		12,2
	Loyer bas	14,0	11,1	9,8	8,2	10,5		10,4
	Nb d'enquêtes	494	651	311	96	1552		21
6	Loyer haut	17,0	14,0	11,0	9,8	13,1	ns	13,1
	Médian	14,8	12,1	9,7	8,5	11,0		10,9
	Loyer bas	12,9	11,1	8,8	7,6	9,0		9,0
	Nb d'enquêtes	489	746	510	220	1965		40

ns : non significatif

○ Béziers



Quartiers de Béziers	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
1	Loyer haut	13,6	10,3	8,1	6,7	9,8	ns	9,7
	Médian	10,9	9,2	7,2	5,4	7,8		7,9
	Loyer bas	9,8	7,7	5,9	5,0	6,2		6,3
	Nb d'enquêtes	75	262	240	52	629		11
2	Loyer haut	12,5	10,2	8,0		9,0	ns	9,2
	Médian	12,1	9,2	6,8		7,3		7,9
	Loyer bas	10,2	7,9	6,2		6,2		6,2
	Nb d'enquêtes	96	225	154	35	510		40
3	Loyer haut		11,0	9,8		10,4	ns	9,8
	Médian		10,4	9,2		9,3		8,9
	Loyer bas		9,3	8,2		8,0		8,2
	Nb d'enquêtes	24	256	117	9	406		77

ns : non significatif

Annexe 3 : Tableau récapitulatif des niveaux de loyers du parc locatif social au 1^{er} janvier 2015

Les loyers présentés sont des loyers médians hors charges en euro du mètre carré de surface habitable.

Afin que les niveaux de loyers du parc social soient comparables à ceux pratiqués dans le parc locatif privé, les niveaux de loyers comprennent le loyer principal et le loyer accessoire.

Deux niveaux d'informations sont disponibles :

- o les niveaux de loyers tous types de financements confondus (Médian)
- o les niveaux de loyers pour chaque financement actuellement en vigueur (PLS, PLAI, PLUS)

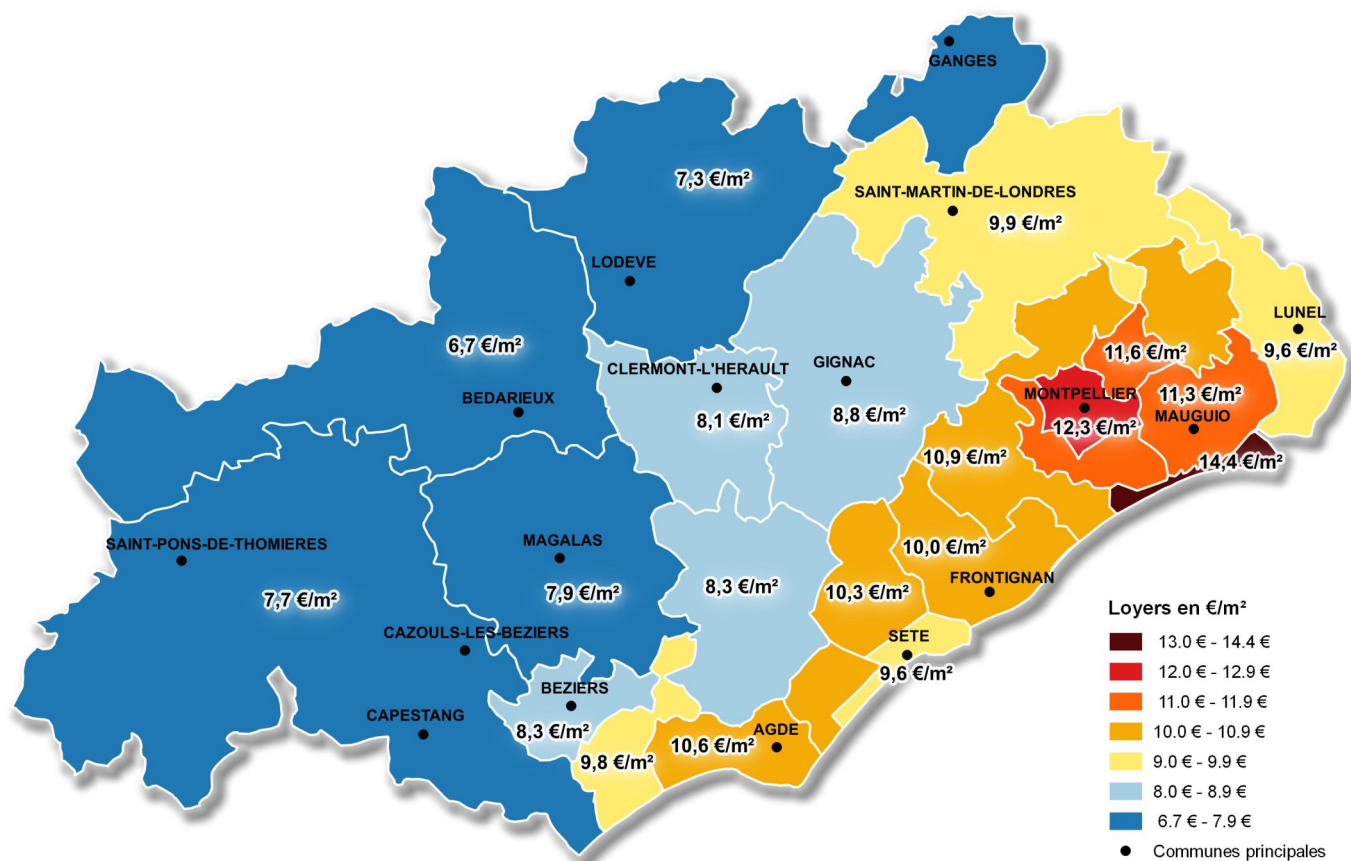
■ Les niveaux de loyers hors charges dans le parc locatif social par EPCI et nombre de pièces au 1^{er} janvier 2015

EPCI	Niveaux de loyers	Nombre de pièces					Ensemble
		1	2	3	4	5	
Montpellier Méditerranée Métropole	Médian	7,5	6,5	6,3	6,2	5,9	6,3
	dont PLS	9,2	8,8	8,7	8,3	6,2	8,6
	dont PLUS	6,8	6,6	6,4	6,3	6	6,4
	dont PLAI	6	5,8	5,7	5,6	5,4	5,7
CA du Bassin de Thau	Médian	6	6,2	6,1	5,9	5,7	6,1
	dont PLS	13,2	10,2	14,5	10,9	10,1	12,1
	dont PLUS	6,7	6,2	6,1	6	6	6,2
	dont PLAI	5,6	5,8	5,5	5,3	5,2	5,5
CA de Béziers Méditerranée	Médian	6	5,9	5,9	5,8	5,9	5,9
	dont PLS		7,5	7,1	6,5	5,6	7,1
	dont PLUS	6	6,1	6	5,9	6	6
	dont PLAI	5,6	5,4	5,4	5,3	5,1	5,4
CA Hérault Méditerranée	Médian	5,4	6	5,9	6	5,6	5,9
	dont PLS		8,7	7,8	6,4	6,2	7,8
	dont PLUS	6,5	6,2	6,2	6,1	5,9	6,2
	dont PLAI	5,2	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
CA du Pays de l'Or	Médian	10,6	6,2	6	5,7	5,6	5,9
	dont PLS	10,6	9,6	8,4	8,3	8,3	8,5
	dont PLUS	7	6,3	6	5,8	6,1	6
	dont PLAI		5,6	5	5,1	4,9	5,1
CC Grand Orb en Lanquedoc	Médian	5,5	5,2	5,8	5,7	5,3	5,7
	dont PLS				6,3		6,3
	dont PLUS		6,1	6	5,8		5,9
	dont PLAI	5,5	4,8	4,7	5,1	5,3	5
CC Canal-Lirou - St Chinianais	Médian		4,4	6,1	5,6	5,1	5,7
	dont PLS						
	dont PLUS		5,7	6,3	6	5,8	6,2
	dont PLAI		4,3	5,5	5,3	5,1	5,3
CC Les Avant-Monts du centre Hérault	Médian		5,6	5,9	5,8	5,4	5,8
	dont PLS						
	dont PLUS		5,6	5,9	5,8	5,7	5,8
	dont PLAI		5,3	5,1	5,2	5,1	5,1
CC Lodévois et Larzac	Médian	5,4	5,5	5,8	5,6	5,1	5,7
	dont PLS						
	dont PLUS		6,4	5,8	5,8	5,8	5,8
	dont PLAI	5,4	5,1	5,3	5,3	5,1	5,2
CC Orb et Jaur	Médian		5,4	5	5,8		5,5
	dont PLS						
	dont PLUS		5,7	5,9	5,8		5,8
	dont PLAI		5,1	4,8			4,9

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

Source : RPLS, 2015

Annexe 4 : Les niveaux de loyers hors charges médians du parc locatif privé dans l'Hérault au 1^{er} janvier 2016
 - Tous types de logements confondus -



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

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 en 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, 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 20 203 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 et Mauguio, de l'agglomération de Montpellier et de l'agglomération de Sète. Pour les autres territoires de l'Hérault, le nombre minimal d'observations est de 30 références.

► Partenaires financeurs de l'ODL

- Ministère du Logement et de l'Habitat Durable
- 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 et de l'Habitat Durable
- Conseil Départemental de l'Hérault
- Montpellier Méditerranée Métropole
- Thou Agglomération



Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

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

Enquêteur : Morgan DARMANADEN (ADIL34)

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), Mireille BARA (DDTM 34), Lucie POLLIN (DDCS/PVL), Stéphane ZYRKOFF (CD34/DGASD)

