



13  
Mars 2018

LES NOTES

Observatoire  
Départemental De  
l'Habitat 34

# LES LOYERS ET CHARGES DU PARC LOCATIF PRIVÉ Etat au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Dans l'Hérault, le développement du parc locatif privé s'est encore accru depuis 2009. Il augmente de près de 3 % par an en particulier sur le territoire de la métropole de Montpellier mais aussi à la périphérie de l'agglomération de Béziers. Il accueille désormais une résidence principale sur trois. Ce parc locatif privé se trouve pour plus des trois quarts, situé dans de petits immeubles collectifs. A noter aussi l'accroissement de la part des locataires dans le parc ancien des communes-centres des agglomérations, à l'exception de Montpellier, ce qui entraîne une baisse de la mixité dans l'habitat avec le départ corrélatif d'une partie des propriétaires occupants, et constitue l'indice d'un risque de paupérisation de ces quartiers anciens.

Le loyer médian dans le département en 2016 s'établit à 10,4 euro par mètre carré de surface habitable. Cependant, on soulignera la diversité du niveau des marchés locaux avec des loyers médians allant de 6,7 € / m<sup>2</sup> sur le secteur de Bédarieux à plus 14 € / m<sup>2</sup> pour le littoral du Pays de l'Or. En outre, au regard des revenus des locataires, à niveau de vie constant, la dépense logement peut être très différente d'un territoire à l'autre. On retiendra aussi l'écart de loyer important entre les logements très récents (construits depuis 2005) et les logements anciens en centre-ville, qui témoigne d'une dévalorisation de ces quartiers à l'exception notable de Montpellier.

S'agissant de l'évolution des loyers à la relocation, la tendance est toujours à la stabilité, voire à une légère baisse en 2015 sur plusieurs territoires. Le délai médian en cas de relocation s'établit à 25 jours sur le département mais, là encore, avec de

- Evolution du parc locatif privé héraultais (p.2)
- Les niveaux de loyers en France (p.6)
- Les niveaux de loyers dans l'Hérault (p.7)
- Evolution des loyers et délais de relocation (p.12)
- Les charges locatives : Une première approche des déterminants (p.14)
- L'actualité juridique : Le dispositif Louer abordable dit « COSSE » (P.20)
- Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers du parc locatif privé au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (p.21)
- Méthodologie de l'observation des loyers (p.27)

fortes disparités en fonction de la localisation et des caractéristiques des logements pouvant aller de cinq jours dans le Pays de l'Or à plus de cent jours dans les hauts cantons.

Les charges locatives constituent également une composante significative de la dépense logement estimée à 9 % pour atteindre en moyenne 52 € par mois, soit 1,1 €/m<sup>2</sup>/mois. Elles sont sensiblement plus élevées pour les logements situés dans des immeubles de plus de vingt logements, qui sont le plus souvent, équipés d'un ascenseur voire d'un chauffage collectif. On observe aussi que les logements économes en énergie (étiquette A ou B) génèrent des charges locatives élevées, partiellement compensées par des économies sur le coût de l'énergie utilisée pour le chauffage, l'eau chaude ou la climatisation.

## Chiffres clés de l'Hérault

 + 0,1 %  
Evolution des loyers  
2015 / 2016

 25 jours  
Délai de relocation médian

 10,4 €/m<sup>2</sup>  
Niveau de loyer médian  
mensuel hors charges

 1,1 €/m<sup>2</sup>  
Niveau des provisions  
pour charges mensuel  
des appartements

# EVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ HÉRAULTAIS

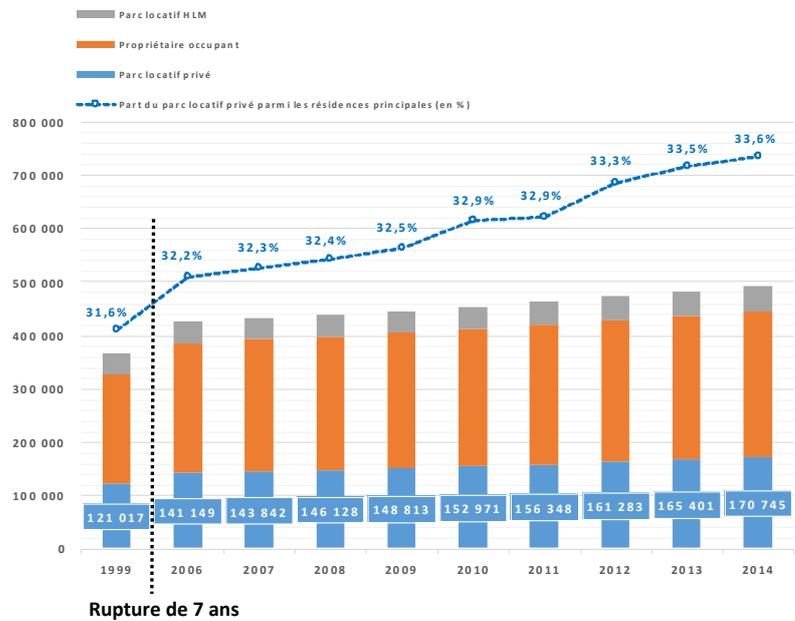
## UN PARC DE 170 000 LOGEMENTS

En 15 ans, la progression du parc locatif privé est spectaculaire : 50 000 logements supplémentaires. Il représente désormais 33 % des résidences principales, en progression de 2 points (entre 1999 et 2014).

Cette progression s'est faite au rythme de +2,8 % par an de 2009 à 2014, plus soutenu que durant la période antérieure 1999-2009 (2,1 %/an). Les territoires dynamiques sont la Métropole de Montpellier et les intercommunalités périphériques de l'agglomération de Béziers Méditerranée, dont le parc s'est accru de plus de 3 % par an.

## HISTORIQUE DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS L'HÉRAULT ENTRE 1999 ET 2014

*Une résidence principale sur trois dans le parc locatif privé*

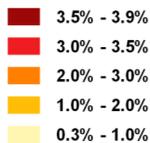


source : INSEE, RP, fichier détail logement, 1999 - 2006 à 2014

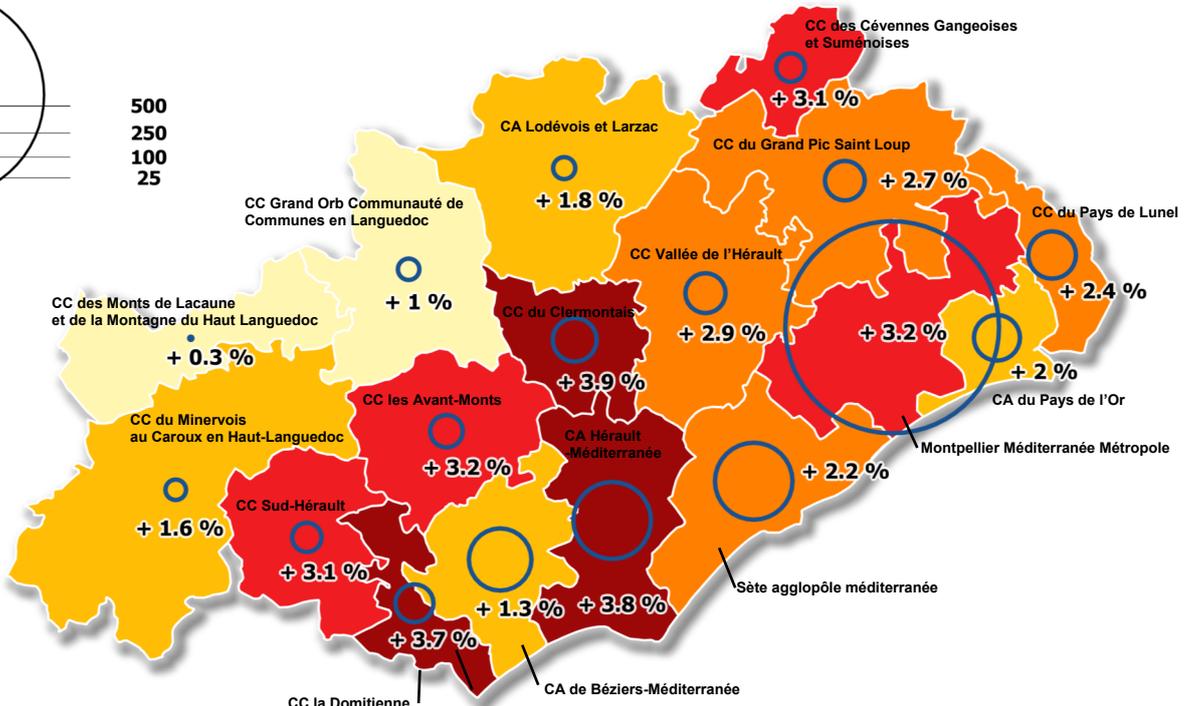
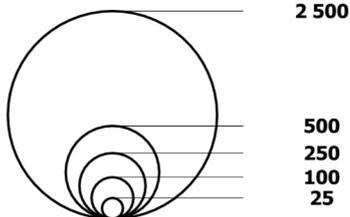
## EVOLUTION ANNUELLE DU PARC LOCATIF PRIVÉ ENTRE 2009 ET 2014

*Le parc locatif privé s'accroît de près de 3 % / an*

### Evolution annuelle en %



### Evolution annuelle en volume



Le parc locatif privé dans les intercommunalités limitrophes de Montpellier Méditerranée Métropole a également connu un développement soutenu de +2,2 % pour Sète agglomération méditerranéenne à +2,9 % pour la communauté de communes Vallée de l'Hérault.

### LES LOGEMENTS LOCATIFS

#### PRINCIPALEMENT EN PETIT COLLECTIF

77 % des ménages locataires dans le privé habitent dans un logement en immeuble collectif.

L'habitat collectif dans l'Hérault est majoritairement composé de petits

immeubles. 76 % des immeubles ont moins de 7 logements et 2 % plus de 50 logements. Les petits collectifs sont majoritaires dans toutes les intercommunalités. Ces immeubles représentent 60 % du parc à Montpellier Méditerranée Métropole et atteignent 98 % dans la communauté de communes des Avants Monts.

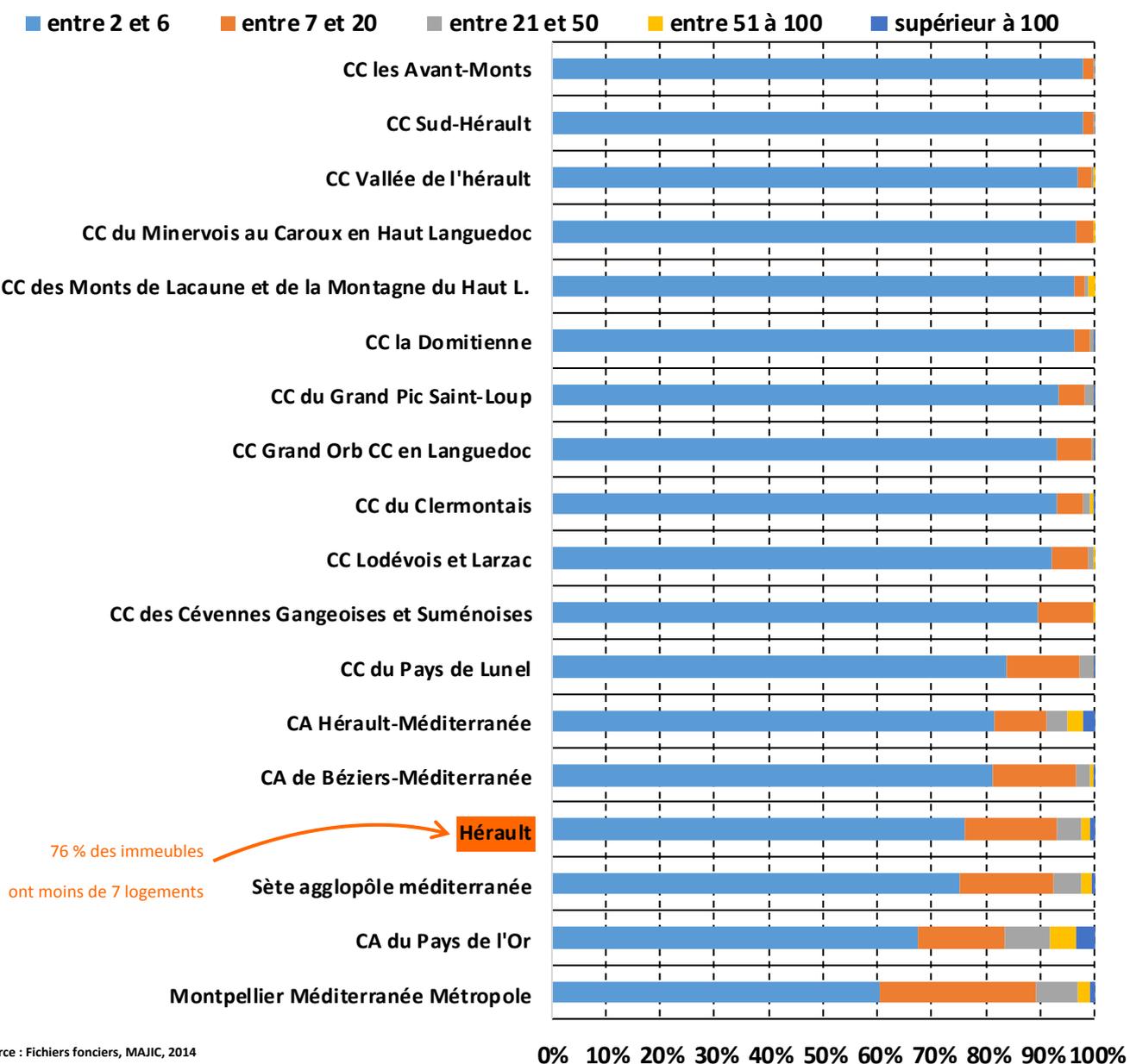
L'Agglomération du Pays de l'Or détient la plus forte proportion de grands collectifs, soit 16 % d'immeubles de plus de 20 logements, pour une large part situés sur son littoral.

### MÉTHODOLOGIE

Cette première estimation de la taille des immeubles est réalisée à partir des fichiers fonciers MAJIC. Le dénombrement est effectué par la somme des locaux d'habitation à chaque adresse postale (une adresse équivaut à un immeuble). La méthodologie sera affinée en 2018.

### RÉPARTITION DES IMMEUBLES EN FONCTION DU NOMBRE DE LOCAUX D'HABITATION PAR INTERCOMMUNALITÉS

*76% des immeubles ont moins de 7 logements*



source : Fichiers fonciers, MAJIC, 2014

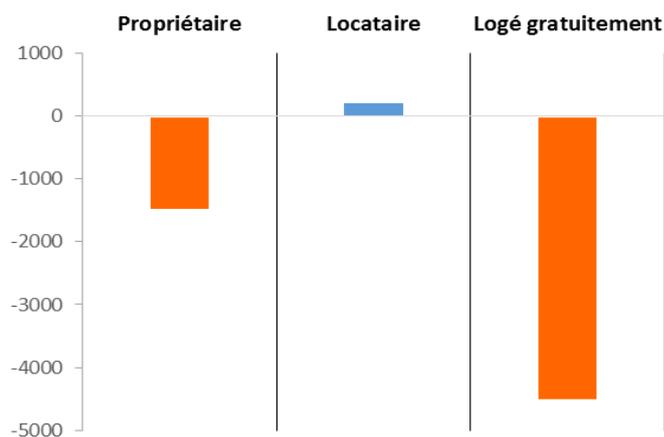
## 46 % DES MÉNAGES RÉSIDANT DANS LE PARC ANCIEN<sup>1</sup> SONT LOCATAIRES

Sur une période de 15 ans, les logements des centres anciens se sont spécialisés dans le locatif en passant de 43 % à 46 % des résidences principales. La progression pour certaines communes est spectaculaire, notamment pour Clermont l'Hérault, Lodève, Lunel et Agde. A l'inverse, les ménages locataires à Mauguio sont actuellement moins représentés qu'en 1999.

Cette progression de la part des locataires dans le parc ancien recouvre des situations diverses. L'approche en nombre de ménages supplémentaires révèle des phénomènes de fuite de propriétaires mais aussi de locataires. Premièrement, entre 1999 et 2014, le nombre de résidences principales dans le parc ancien a baissé de 5 800 logements avec un accroissement corrélatif du parc de logements vacants dans certains secteurs (comme Clermont-l'Hérault et Lodève), des changements d'usages et des démolitions. Deuxièmement, toujours à l'échelle départementale, le nombre de locataires a peu progressé. La hausse de la part des locataires s'explique par une baisse

## EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU PARC ANCIEN<sup>1</sup> DANS L'HÉRAULT EN 1999 ET 2014 EN VOLUME

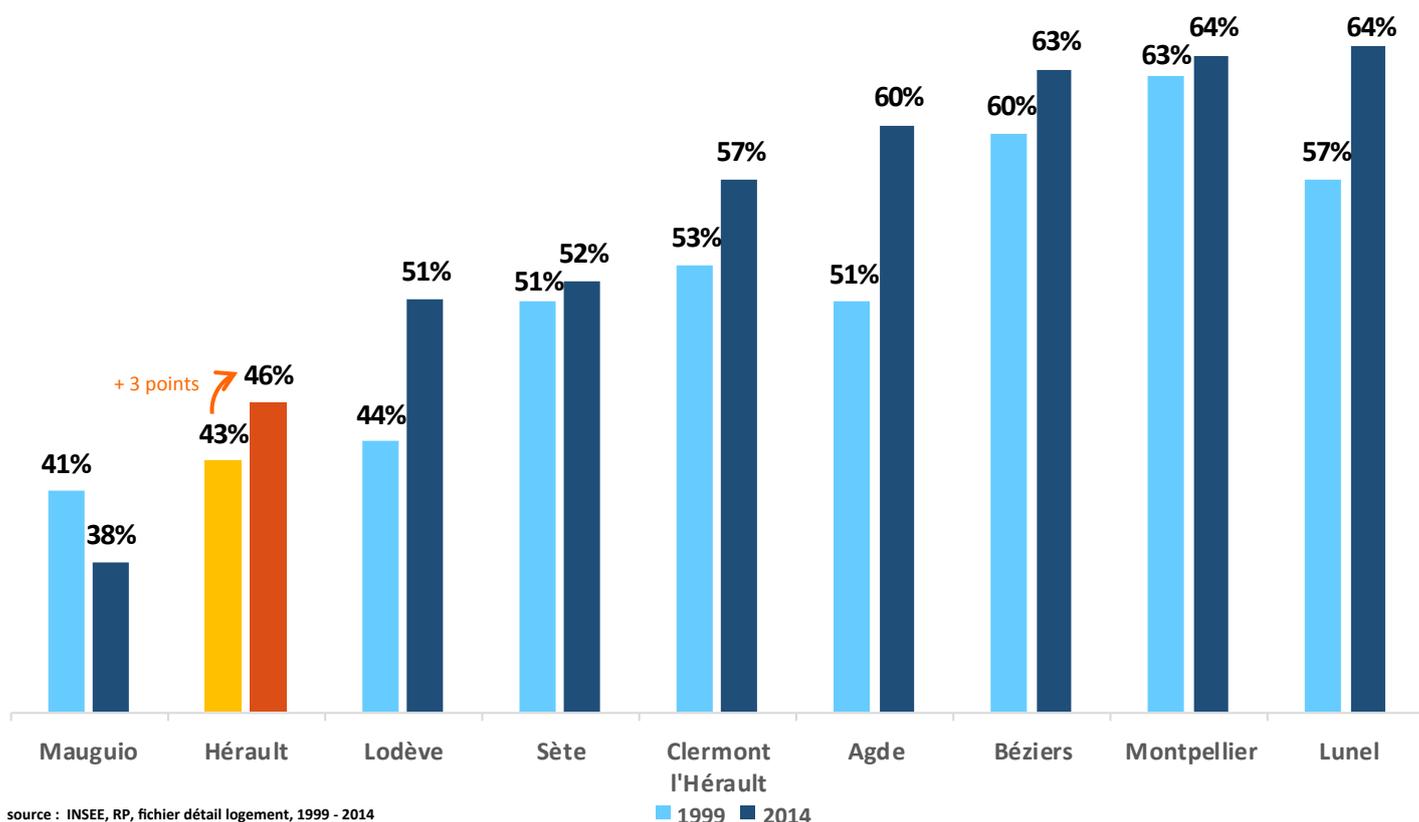
*Une baisse marquée du nombre de propriétaires dans les centres anciens*



source : INSEE, RP, fichier détail logement, 1999 - 2014

## PART DES MÉNAGES LOCATAIRES DANS LE PARC ANCIEN<sup>1</sup> DES PRINCIPALES COMMUNES DE L'HÉRAULT EN 1999 ET 2014

*Une hausse de la représentation des ménages locataires dans les centres anciens*



source : INSEE, RP, fichier détail logement, 1999 - 2014

■ 1999 ■ 2014

<sup>1</sup> Le parc ancien correspond aux logements construits avant 1946 pour le recensement 2014 et avant 1949 pour le recensement 1999.

du nombre de propriétaires occupants et des ménages logés à titre gratuit. Cependant, ce constat global cache des dynamiques locales divergentes:

- Pour Agde et Lunel, le nombre de locataires dans le centre ancien a fortement augmenté, respectivement de +15 % et 10 %, avec une stabilisation du nombre de propriétaires occupants.

- A Mauguio, on note une baisse du nombre de ménages locataires et une stabilité du nombre de ménages propriétaires.

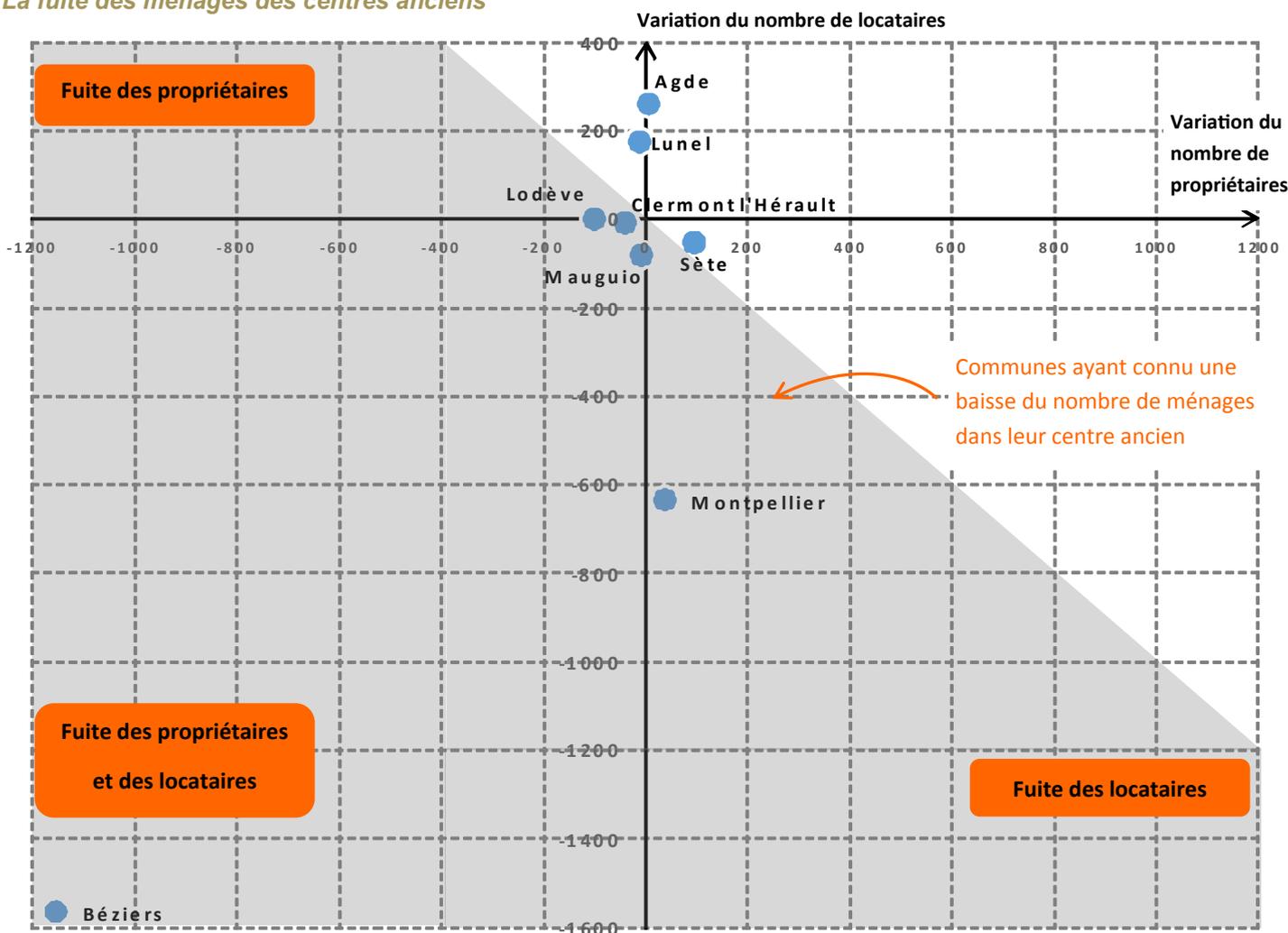
- A Sète et à Montpellier, l'analyse des variations en volume dévoile le départ

de ménages locataires (marqué pour Montpellier) et une progression du nombre de propriétaires (légère pour Montpellier).

- A Lodève et Clermont-l'Hérault, le nombre de ménages locataires a peu varié contrairement aux ménages propriétaires moins présents actuellement dans les centres anciens .

- A Béziers, la fuite des ménages est particulièrement marquée, aussi bien pour les propriétaires (-10%) que pour les locataires (-15%).

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU PARC ANCIEN<sup>1</sup> DES PRINCIPALES COMMUNES DE L'HÉRAULT EN 1999 ET 2014 EN VOLUME  
*La fuite des ménages des centres anciens*



source : INSEE, RP, fichier détail logement, 1999 - 2014



# LES NIVEAUX DE LOYERS DANS L'HÉRAULT

## 14,4 €/m<sup>2</sup> POUR LE LITTORAL DU PAYS DE L'OR

Sur l'ensemble du département, le niveau de loyer médian hors charges est de 10,4 €/m<sup>2</sup>. Il varie de 6,7 €/m<sup>2</sup> pour le Bédaricien (secteur des Hauts Cantons Ouest) à 14,4 €/m<sup>2</sup> pour le littoral du Pays de l'Or.

Quelle que soit la typologie du logement, le littoral du Pays de l'Or est le secteur le plus cher et le Bédaricien le moins onéreux. La prise en compte de la typologie peut modifier à la marge le classement des

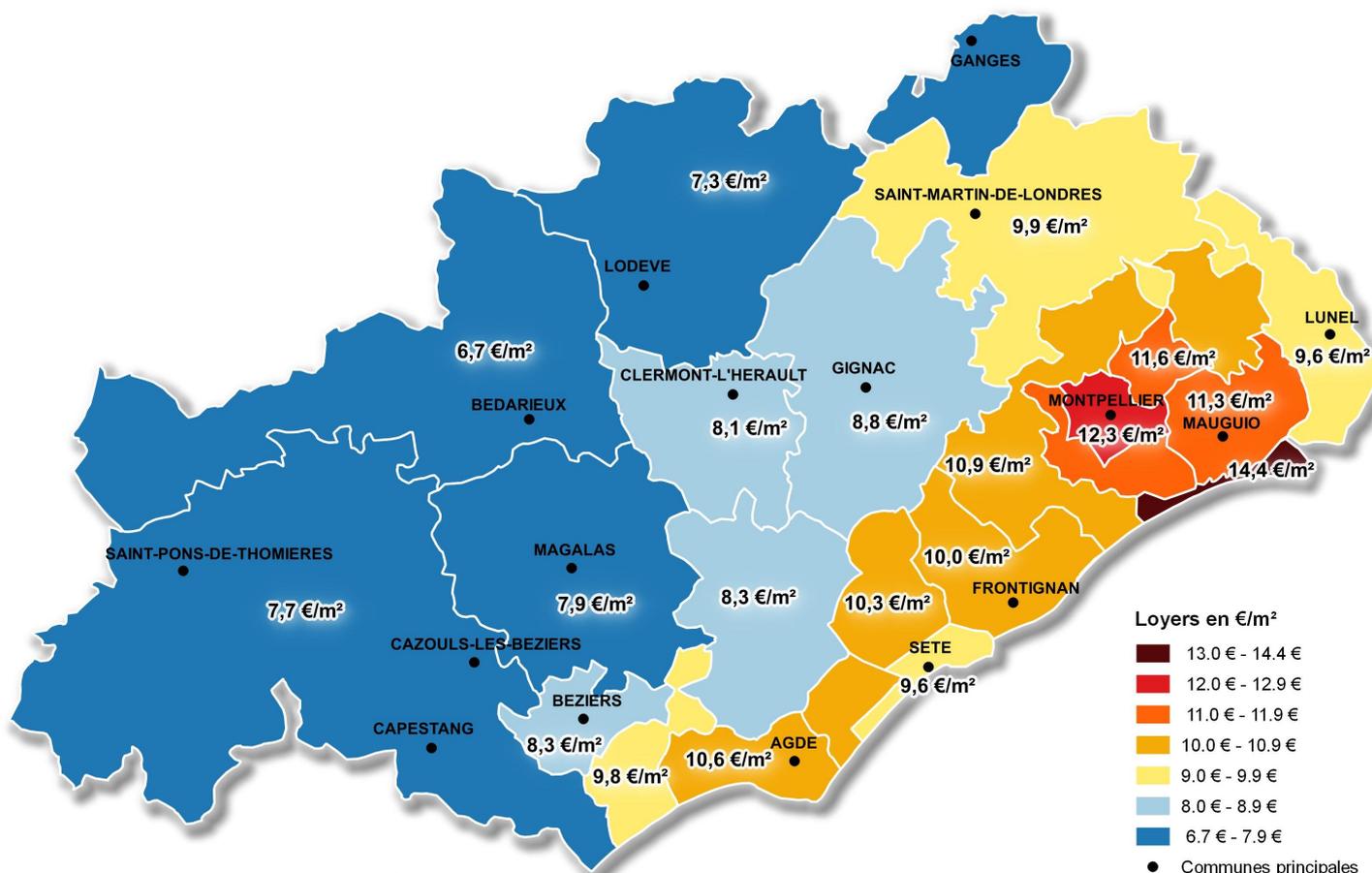
territoires. La position de Montpellier tend vers la moyenne départementale pour les grands logements, passant de 16,5 €/m<sup>2</sup> pour les 1 pièce à 9,4 €/m<sup>2</sup> pour un 4 pièces.

En comparaison des niveaux de loyers constatés en 2015, les niveaux de loyers ont peu évolué. Quelques territoires connaissent une légère baisse comme l'Agglomération de Sète (10 €/m<sup>2</sup> à 9,8 €/m<sup>2</sup>).

### PÉRIMÈTRES ET RÉSULTATS DÉTAILLÉS

Les périmètres observés, leurs noms et les tableaux des niveaux de loyers sont en annexes (page 21).

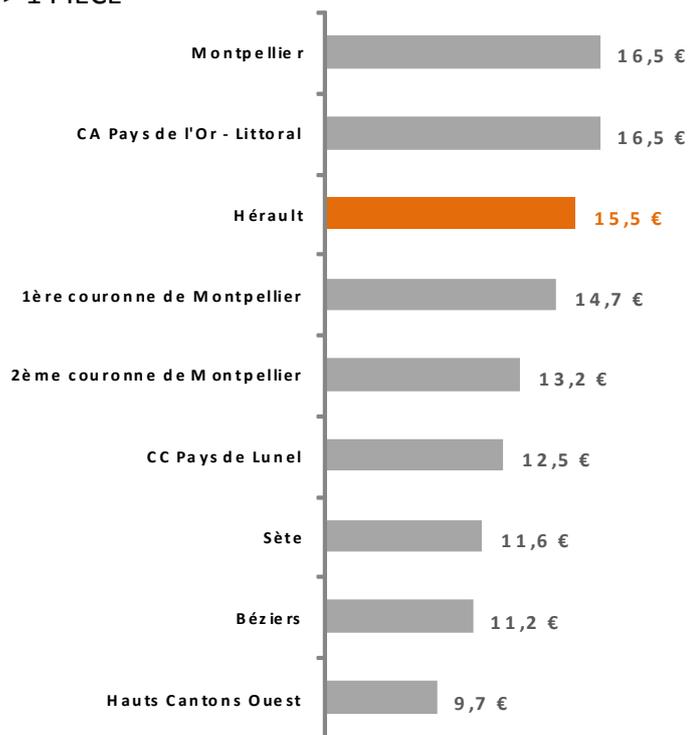
## LES NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES MÉDIANS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR ZONE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016 *Montpellier, Mauguio deux territoires onéreux*



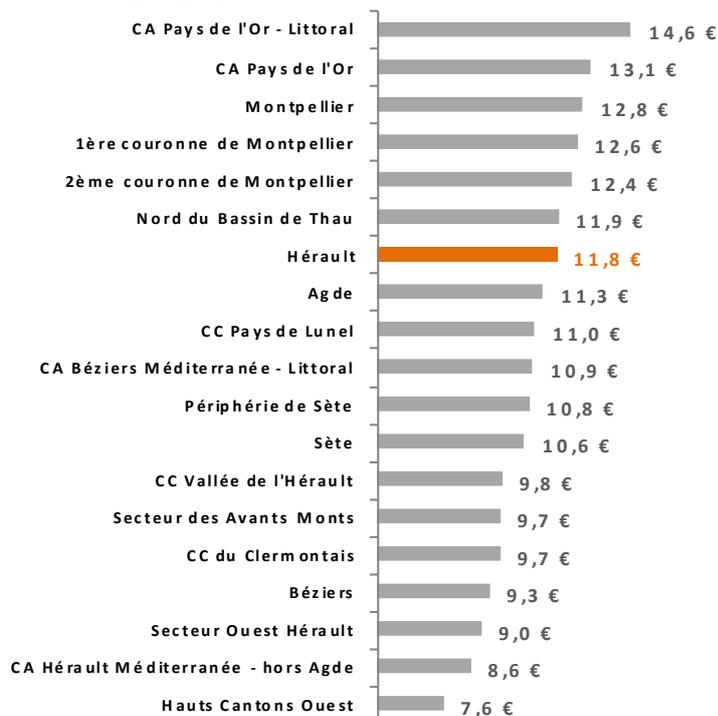
source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

HIÉRARCHIE DES NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES MÉDIANS PAR TYPOLOGIE ET ZONES D'OBSERVATIONS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016  
*Des niveaux de loyers bien différents d'un territoire à l'autre*

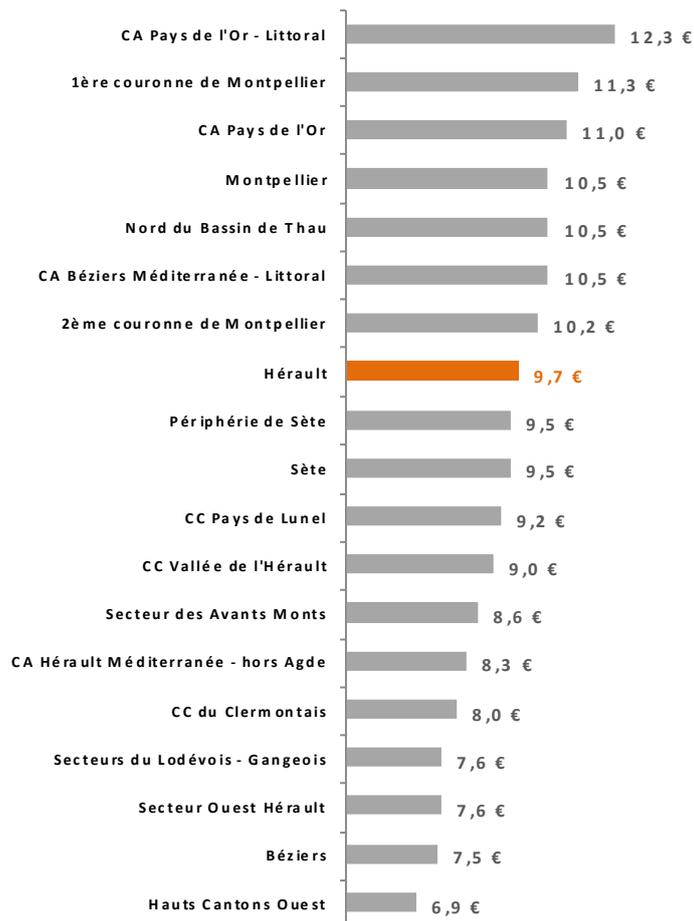
> 1 PIÈCE



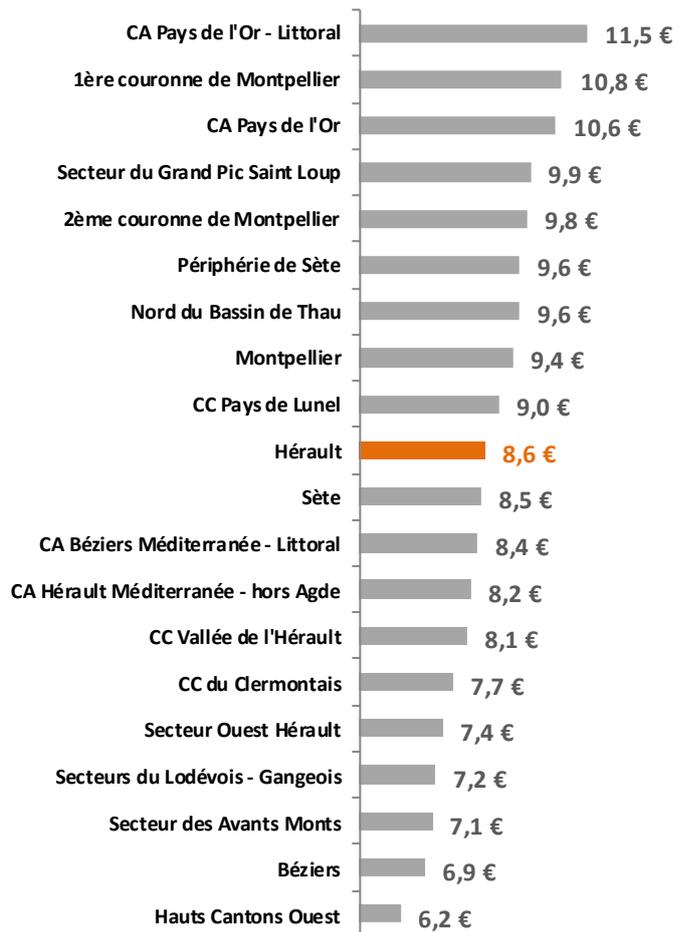
> 2 PIÈCES



> 3 PIÈCES



> 4 PIÈCES



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

## DES LOYERS PEU CORRÉLÉS AUX REVENUS DES MÉNAGES

Les revenus des ménages locataires (parc privé/parc public) diffèrent significativement dans le département : entre les locataires de la première couronne de Montpellier et ceux de Béziers, un écart de 6 000 €/an est observé.

De plus, les niveaux de loyers ne sont pas toujours en adéquation avec les revenus des habitants. On constate que de nombreux territoires accueillent des ménages locataires ayant des niveaux de revenus similaires avec des loyers bien différents. Le littoral de la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée et le secteur du Ouest Hérault

l'illustrent parfaitement. Les ménages locataires de ces deux territoires ont des revenus moyens quasi identiques alors que les niveaux de loyers présentent un écart de 3 €/m<sup>2</sup> pour un logement de 3 pièces (voir graphique ci-dessous).

## QUARTIERS : DES ZONES DE PRIX MARQUÉES

Les cartes (page 10) révèlent les zones de prix des villes de Montpellier, Sète et Béziers pour les 2 et 3 pièces. Pour Béziers et Sète, les loyers les plus bas sont pratiqués dans les centres villes. A Montpellier, les secteurs décotés comptent une forte proportion de logements des années 1946 à 1970, considérés comme de qualité médiocre au

### LECTURE DU GRAPHIQUE

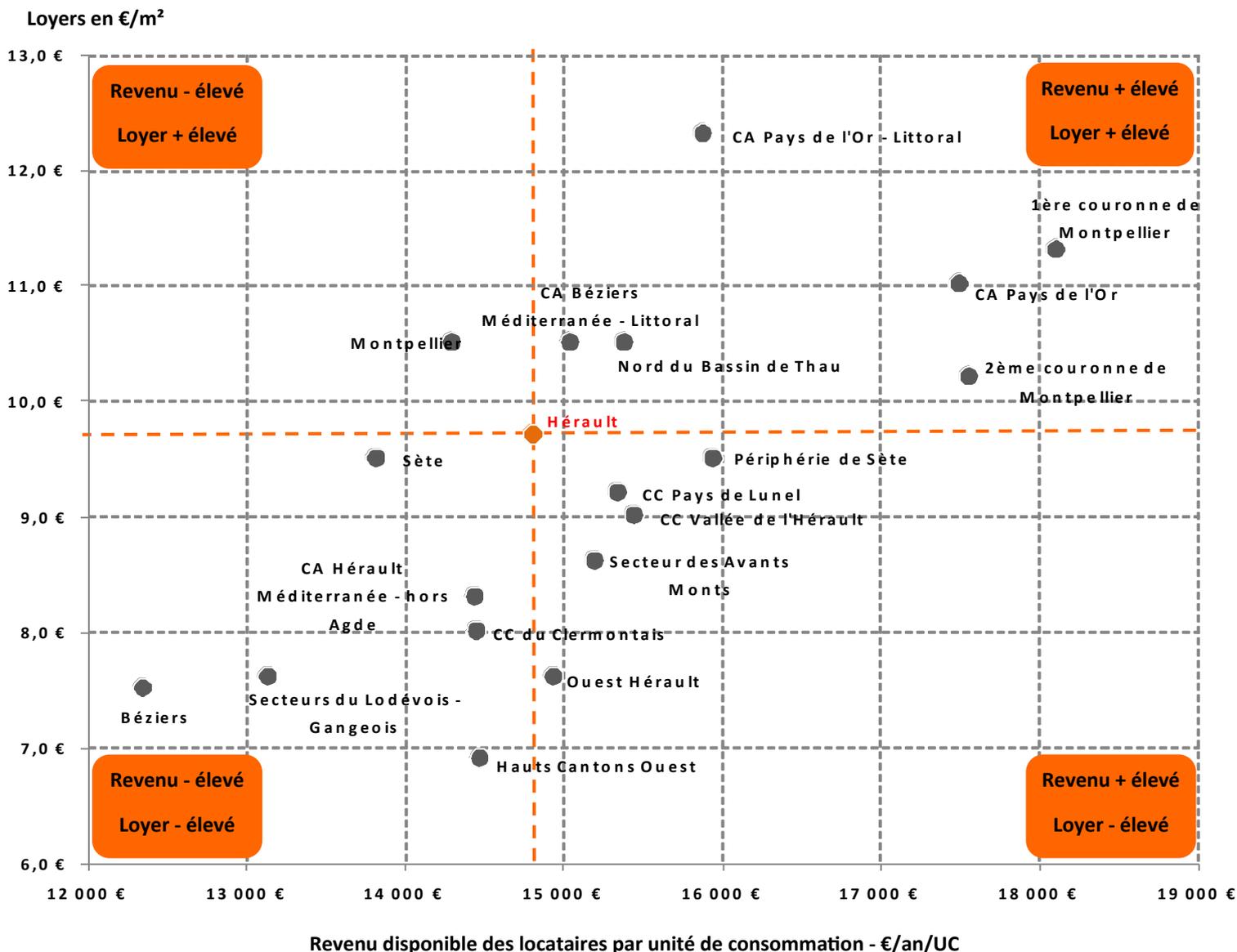
Cette représentation permet de situer les différents territoires de l'Hérault, en fonction d'une part, du niveau de loyers pratiqués, d'autre part, du niveau de vie des ménages locataires.

Dans l'ensemble, une relation existe entre les niveaux de loyers et les revenus.

Dans le détail, de nombreux territoires tels que le littoral de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée et le secteur du Ouest Hérault, démontrent des revenus moyens assez proches avec cependant, des écarts de loyers différents.

## COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYERS D'UN 3 PIÈCES ET DES NIVEAUX DE VIE DES LOCATAIRES (PUBLIC/PRIVÉ)

*A revenu constant, la dépense logement peut être très différente d'un territoire à l'autre*



# NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES MÉDIANS PAR TYPOLOGIE À MONTPELLIER, SÈTE ET BÉZIERS AU 1ER JANVIER 2016

*Des zones de marché distinctes mais granulées, témoins de l'hétérogénéité de la qualité des logements*

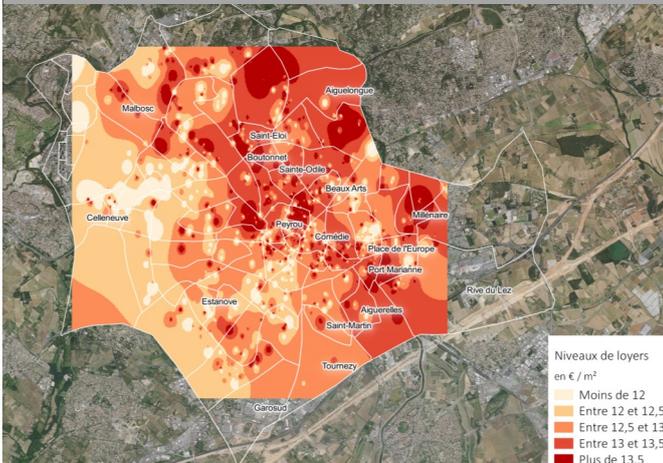
MÉTHODE : INTERPOLATION - PONDÉRATION PAR DISTANCE INVERSE

Ces cartes sont téléchargeables sur le site de l'ADIL34 : [www.adil34.org](http://www.adil34.org)

## > MONTPELLIER

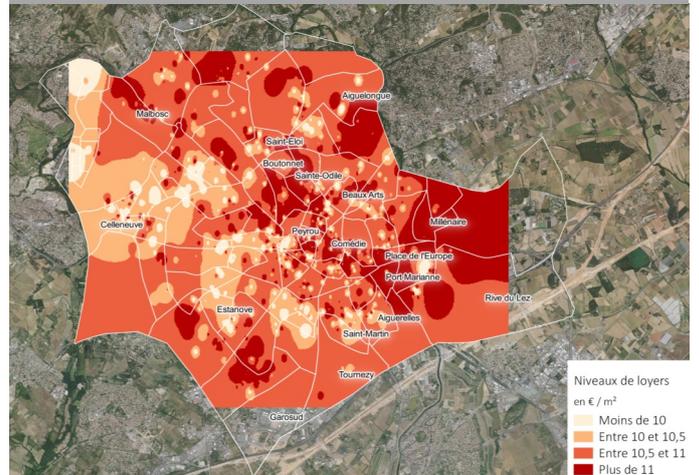
### 2 pièces

Nombre d'enquêtes : 3 664



### 3 pièces

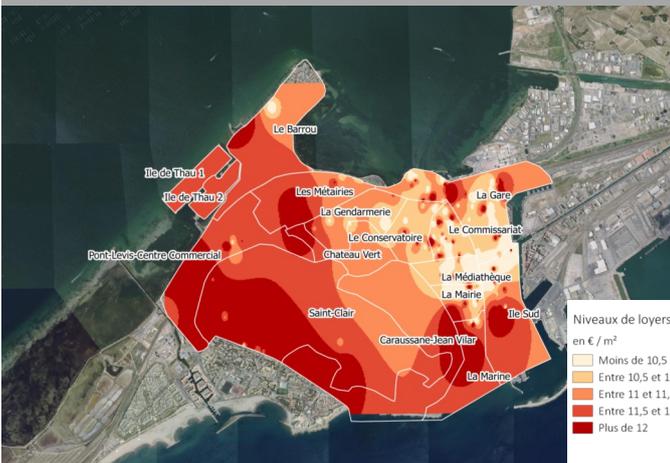
Nombre d'enquêtes : 2 016



## > SÈTE

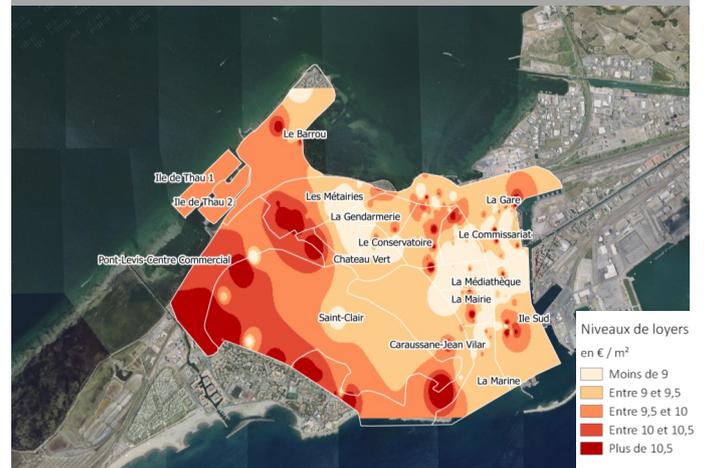
### 2 pièces

Nombre d'enquêtes : 510



### 3 pièces

Nombre d'enquêtes : 409



## > BÉZIERS

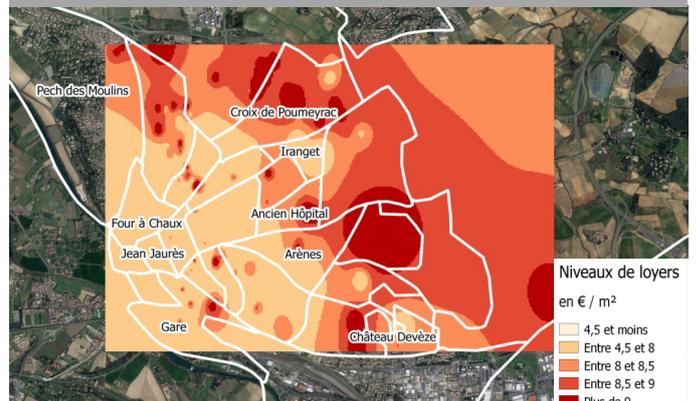
### 2 pièces

Nombre d'enquêtes : 597



### 3 pièces

Nombre d'enquêtes : 455



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

regard des normes actuelles. S'agissant en outre d'appartements situés généralement dans des copropriétés ou des ensembles immobiliers importants, ils pâtissent d'une image peu valorisante.

Pour ces trois villes, nous constatons que les loyers sont plus élevés dans les quartiers à forte concentration de logements récents.

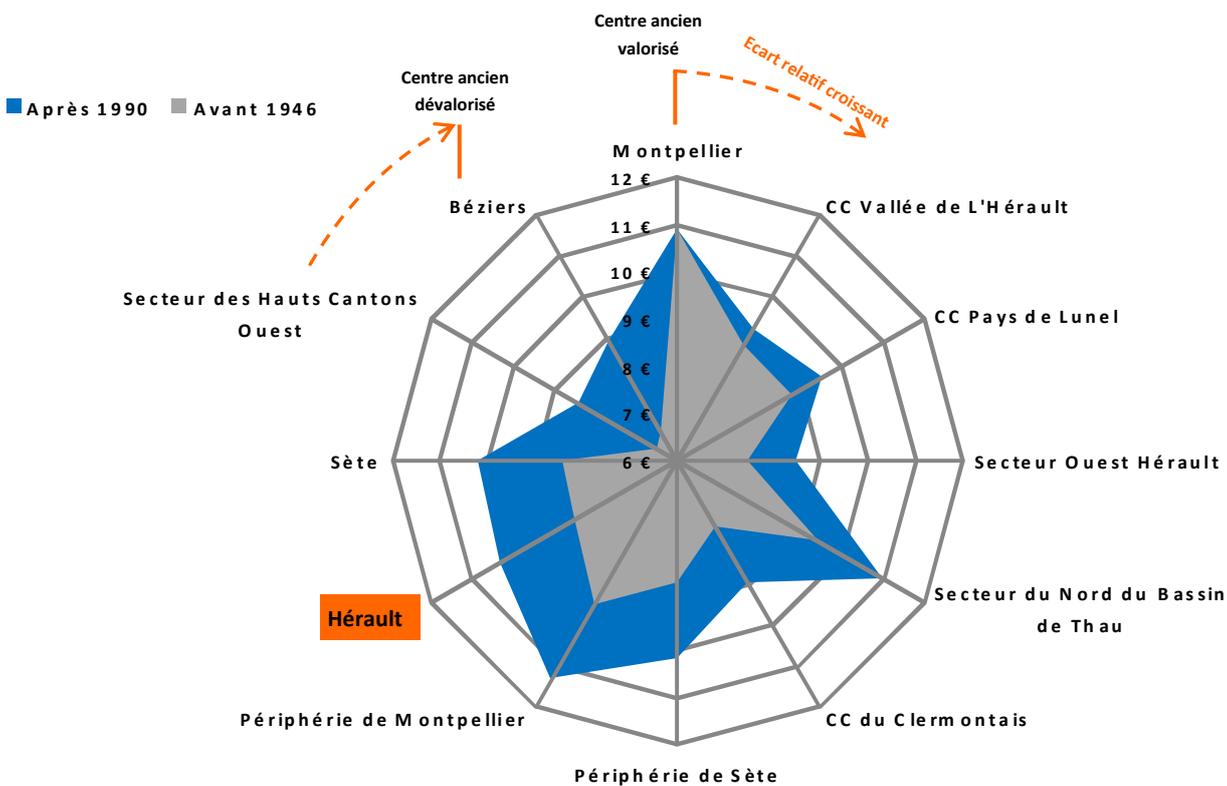
### UN PARC ANCIEN DÉVALORISÉ

Les logements les plus récents (de 2005 à aujourd'hui) ont des niveaux de loyers plus élevés que les logements anciens (construits avant 1946) car ils possèdent un niveau d'équipement et de confort supérieurs, doublé d'une meilleure isolation thermique et phonique. En comparant les niveaux de loyers des logements anciens et des logements récents, des écarts importants

sont constatés dans la plupart des communes de l'Hérault. Ces écarts révèlent la dévalorisation à l'œuvre du parc ancien des cœurs de ville. La ville de Montpellier constitue une exception. Pour les logements de 3 pièces, aucune différence de loyer n'est observée entre les deux parcs, conséquence d'un centre ville prisé et un parc ancien globalement bien entretenu. Ailleurs, les écarts sont notables :

- o 21 % à Sète
- o 29 % dans les Hauts Cantons
- o 33 % à Béziers

### COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS DE 3 PIÈCES DE CEUX CONSTRUITS AVANT 1946 ET APRÈS 1990 Parc ancien et parc récent, des écarts de loyers jusqu'à 33%



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

# EVOLUTION DES LOYERS ET DÉLAIS DE RELOCATION

## LA STABILITÉ DES LOYERS SE CONFIRME

Depuis 2010, les loyers tendent à se stabiliser et sont en légère baisse à partir de 2015. Deux mécanismes expliquent cette situation :

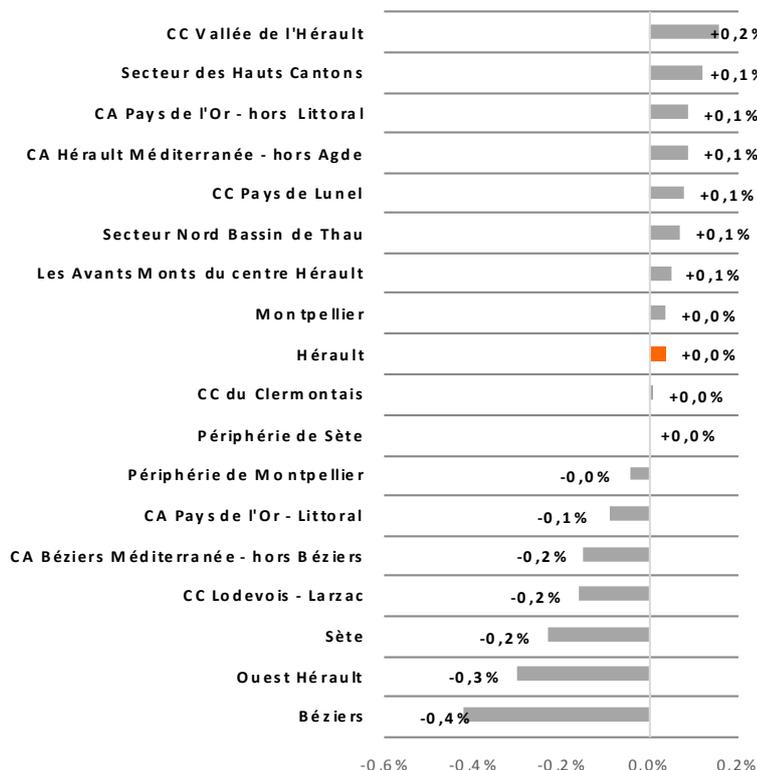
Pour les locataires en place, la revalorisation annuelle des loyers est encadrée par l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), calculé à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Dès 2012, l'inflation baisse en France de +2,0 % à 0,2 % en 2016.

L'évolution moyenne de l'IRL utilisée en 2015 pour la revalorisation est de + 0,1 %. Le propriétaire ou le gestionnaire l'appliquent systématiquement, même lors d'évolutions négatives (4<sup>ème</sup> trimestre 2015 : - 0,01%).

En cas de relocation, à l'exception des zones tendues, le montant du loyer est fixé librement. C'est donc lors du départ du locataire que le propriétaire ou le gestionnaire ajuste le loyer au marché.

## EVOLUTIONS MOYENNES DES NIVEAUX DE LOYERS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015 ET LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016

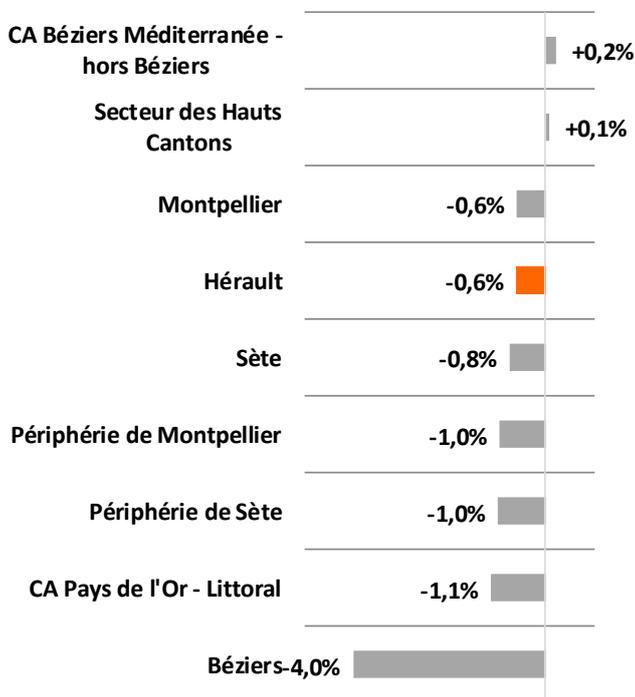
*Des évolutions entre - 0,4 % et + 0,2 %*



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

## EVOLUTIONS MOYENNES DES NIVEAUX DE LOYERS À LA RELOCATION SUR L'ANNÉE 2015

*À la relocation, la tendance est à la baisse des loyers*



-5,0% -4,0% -3,0% -2,0% -1,0% 0,0% 1,0%

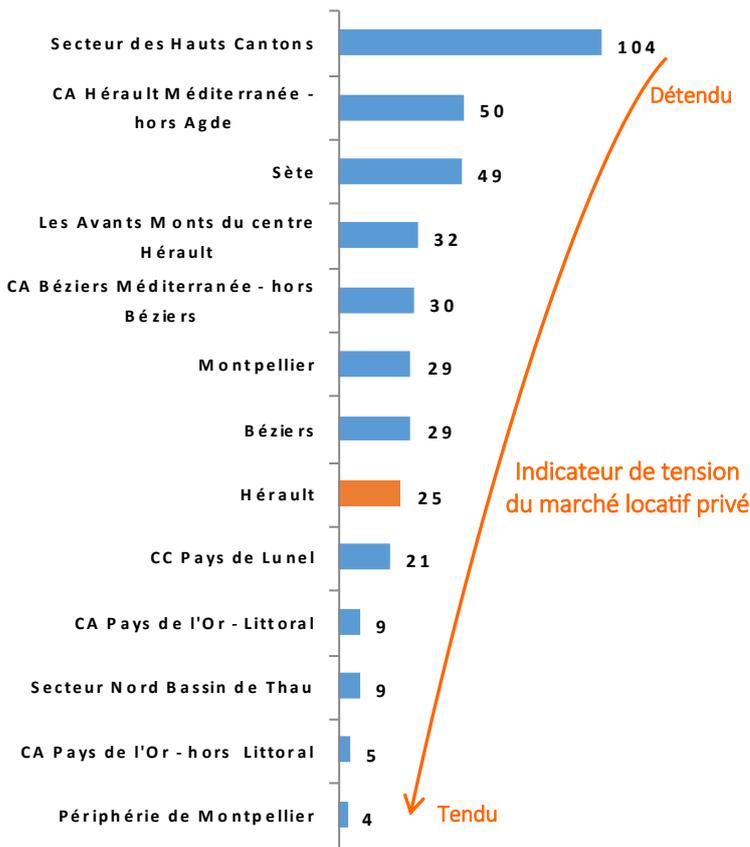
source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

Toutefois, pour 29 communes de l'agglomération (au sens INSEE) de Montpellier et de Sète, l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail, est encadrée par décret annuel depuis le 1<sup>er</sup> août 2012 (article 18 de la loi du 6 juillet 1989). Dans ce cas, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL.

Depuis 2010, les loyers se stabilisent ou baissent légèrement lors d'une relocation, à l'inverse de la situation observée dans les années 2000. La raison principale s'explique par la capacité financière des candidats locataires et l'augmentation du parc locatif privé. En effet, l'évolution des revenus a été plus faible que celles des loyers. La situation est telle que de nombreux candidats locataires ont des difficultés d'accès au parc locatif privé notamment à cause des critères assurantiels, dont celui des 33% de taux d'effort. De surcroît, depuis 30 ans, les ménages les plus solvables ont privilégié, quand ils le pouvaient, l'accession à la

## LES DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS EN 2015 (EN NOMBRE DE JOURS)

*Jusqu'à 104 jours de vacance dans les Hauts Cantons*



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

propriété au détriment de la location. Par conséquent, le parc locatif privé concentre une part croissante de ménages aux revenus modestes.

## 25 JOURS DE VACANCE LOCATIVE

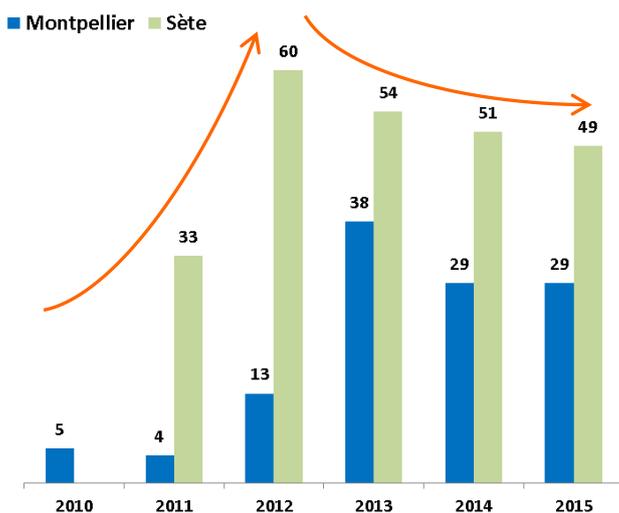
Les difficultés rencontrées par les professionnels de l'immobilier pour louer ou relouer leurs logements, constituent également un autre indicateur de la tension du marché. Le délai de relocation est le temps (en nombre de jours) durant lequel le logement reste vacant entre deux locations sans donner lieu à un versement de loyer.

Après une période d'allongement de 2010 à 2013, les délais de relocation se stabilisent ou se rétractent fortement pour certains territoires comme la CA du Pays de l'Or. En 2015, le délai de vacance, lors d'une relocation, est en moyenne de 25 jours dans l'Hérault.

Cependant, la vacance locative peut être très différente selon les segments du parc, en particulier en fonction de l'époque de construction du bâtiment. A Béziers, il faut compter 29 jours de vacance en moyenne. Pour les seuls logements anciens, ce délai atteint 3 mois. En revanche, pour les logements récents, la vacance se réduit à 31 jours. A l'inverse, à Montpellier, des délais homogènes sont constatés quelle que soit la période de construction, ce qui témoigne d'un parc ancien valorisé et attractif.

## HISTORIQUE DES DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS EN 2015 À MONTPELLIER ET SÈTE ( NOMBRE DE JOURS )

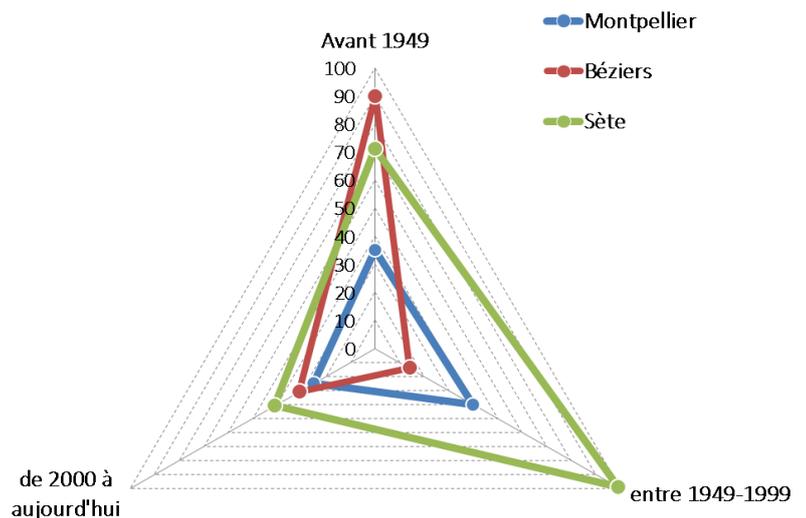
*Des délais qui se stabilisent*



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

## LES DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS EN NOMBRE DE JOURS EN 2015

*Un parc ancien qui se reloue mal à Béziers et à Sète*



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

La connaissance du niveau des charges locatives constitue un enjeu pour tous les acteurs du logement et décideurs publics ayant comme objectif la maîtrise de la dépense logement supportée par les ménages.

Les charges locatives s'entendent de celles qui incombent au locataire (voir encadré) : dépenses dues aux services liés au logement et à l'usage de l'immeuble, dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes et taxes locatives.

L'observatoire des loyers de l'Hérault analyse et suit les niveaux des loyers « hors charges » en mettant en exergue ses déterminants. Toutefois, l'observatoire collecte en même temps que les loyers, le montant mensuel des provisions pour charges. Pour les appartements dépendant d'immeubles collectifs situés dans l'Hérault, les provisions pour charges s'élèvent à 52 €/mois, soit 9 % de la dépense logement



Montant moyen des provisions pour charges des appartements



La part des provisions pour charges dans la dépense logement des appartements



### QUELLES SONT LES CHARGES LOCATIVES QUI INCOMBENT AU LOCATAIRE ?

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée : décret du 26.8.87

Les charges locatives, appelées aussi charges récupérables, sont des dépenses payées initialement par le propriétaire, qu'il peut se faire rembourser par le locataire. **Seules les charges, mentionnées par le décret du 26.8.87, peuvent être facturées au locataire.** Un accord collectif local peut toutefois prévoir que les dépenses portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable pourront s'ajouter à cette liste et être mises à la charge du locataire.

**Le locataire doit payer des charges correspondant à trois grandes catégories de dépenses :**

- les frais entraînés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble. Exemple : consommations d'eau ou d'énergie, l'ascenseur, chauffage collectif,...
- les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble
- les taxes locatives, qui correspondent à des services dont le locataire bénéficie. Exemple : Taxes d'enlèvement des ordures ménagères

**Exemples de charges qui incombent au locataire :**

<b>Les ascenseurs et monte-charges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dépenses d'électricité</li> <li>• visites périodiques de contrôle</li> <li>• petites réparations sans fournitures</li> <li>• produits et petit matériel d'entretien</li> <li>• petites réparations de la cabine ou des paliers</li> </ul>
<b>Les impôts et redevances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• taxe d'enlèvement des ordures ménagères</li> <li>• taxe de balayage</li> </ul>
<b>L'eau et le chauffage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dépenses d'eau individuelle</li> <li>• dépenses d'eau nécessaire à l'entretien des parties communes</li> <li>• électricité</li> <li>• combustible ou fourniture d'énergie quelle que soit sa nature</li> <li>• exploitation et entretien courant : réglage, nettoyage, ...</li> <li>• visites périodiques de contrôle</li> <li>• menues réparations</li> </ul>
<b>Les parties communes et espaces extérieurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• salaire du personnel d'entretien</li> <li>• électricité et entretien de la minuterie</li> <li>• produits d'entretien</li> <li>• menues réparations du matériel d'entretien</li> <li>• opérations de coupe, désherbage, arrosage</li> </ul>

(loyer hors charges + provision pour charges). Cependant, ce montant varie selon les services et caractéristiques liés au logement et à l'immeuble.

L'analyse des déterminants des charges locatives est une opération complexe car elle doit prendre en compte le détail des postes de dépenses que le propriétaire est en droit de mettre à la charge du locataire. Pour avoir une connaissance exhaustive du montant des charges, il serait indispensable d'obtenir le décompte des charges locatives adressé annuellement au locataire. Cela n'est pas envisageable sauf à réaliser une étude spécifique nécessitant des moyens importants.

Notre approche consiste plutôt à apporter un éclairage sur les facteurs qui influencent le montant de charges en nous basant sur les informations détenues par l'observatoire des loyers et non sur une analyse comptable (car nécessitant une enquête dédiée). Nous nous intéressons donc au montant des

provisions pour charges. Une étude menée par l'Olap en 2011, « Les charges de copropriété », révèle que les provisions sont proches des charges réellement payées, et constituent une bonne estimation des charges réelles.

Les déterminants étudiés dans cette partie concernent :

- la taille de l'immeuble
- la présence de certains équipements (ascenseur, chauffage collectif)
- l'époque de construction
- la taille du logement
- la qualité énergétique du logement

Des postes comme la présence de gardien ou les dépenses d'eau ou d'électricité ne pourront être étudiés.

L'analyse repose sur un échantillon de 7 216 logements répartis sur 2 660 immeubles. Certains croisements affectent la taille de l'échantillon.

## UN PARC D'IMMEUBLES AUX CARACTERISTIQUES INÉGALEMENT RÉPARTIES SUR LE DÉPARTEMENT

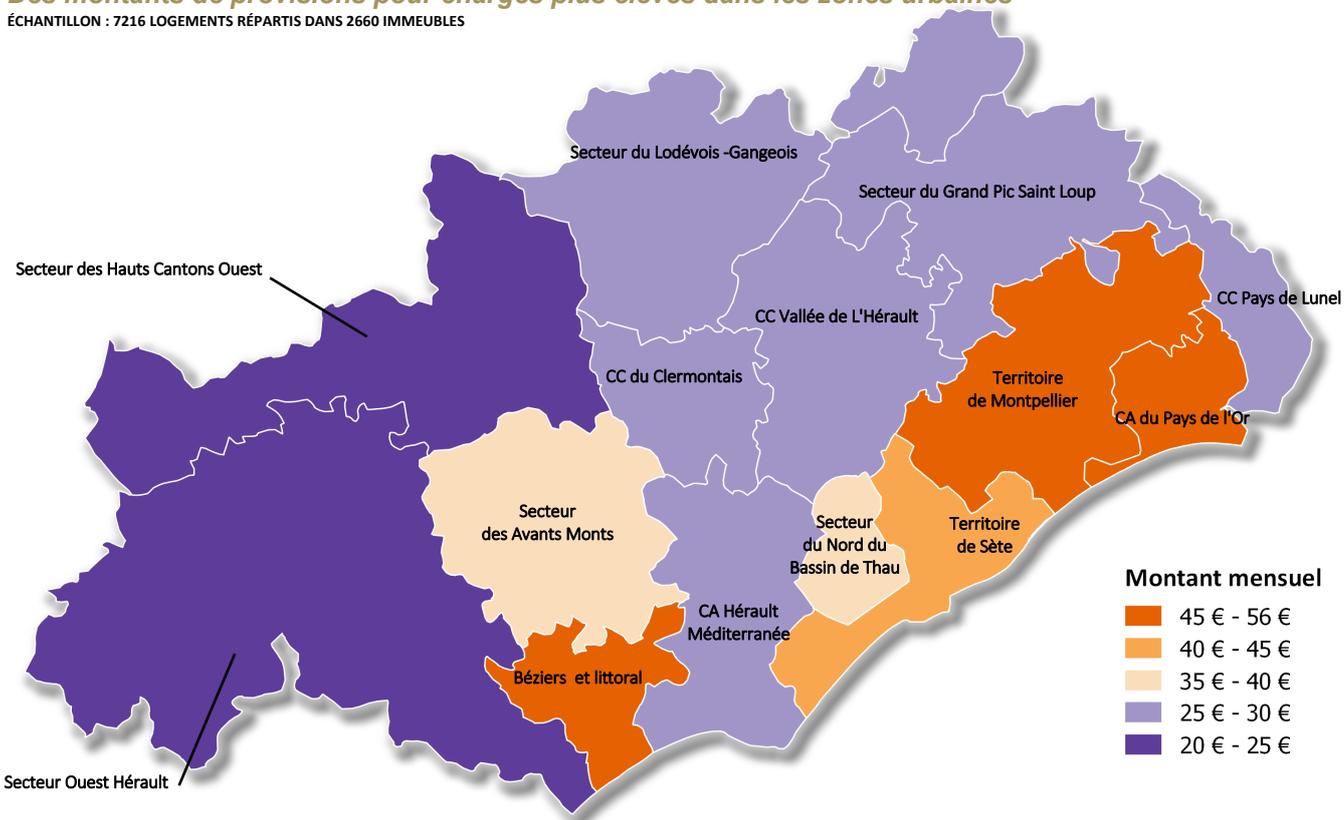
Les provisions pour charges fluctuent fortement d'un territoire à l'autre avec une hiérarchie analogue aux niveaux des loyers hors charges (p.9). Dans la métropole de Montpellier, les charges atteignent 56 €/mois en moyenne et représentent 9 % de la dépense logement. Ce montant baisse à 22 €/mois dans le secteur du Narbonnais, soit 4 % de la dépense logement.

Quelles sont les raisons d'une telle segmentation géographique ? Les services et caractéristiques liés au logement et à l'immeuble sont inégalement répartis dans le département, ce qui impacte le montant des charges par territoire. La proportion d'immeubles équipés en chauffage collectif et/ou en ascenseur est importante dans les zones urbaines. A titre d'exemple, 24 % des immeubles de la Métropole de Montpellier sont équipés d'un ascenseur contre 6 % pour l'agglomération Hérault Méditerranée.

### MONTANTS DES PROVISIONS POUR CHARGES MENSUELLES MOYENNE DES IMMEUBLES PAR INTERCOMMUNALITÉ

*Des montants de provisions pour charges plus élevés dans les zones urbaines*

ÉCHANTILLON : 7216 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 2660 IMMEUBLES



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

## DES CHARGES PLUS ÉLEVÉES DANS LES IMMEUBLES DE PLUS DE 20 LOGEMENTS

Trois immeubles sur dix comptent moins de 7 logements. Les locataires y règlent, en moyenne, 34 €/mois de provisions pour charges.

Un immeuble composé d'un grand nombre de logements a généralement plus d'équipements qu'un immeuble plus petit. Ces équipements, comme la présence d'un chauffage collectif ou d'un ascenseur, augmentent le montant des charges locatives.

Toutefois, ce montant se stabilise à partir d'immeubles de plus de 20 logements. A équipement équivalent, les dépenses d'entretien et de réparation des parties communes augmentent avec la taille de l'immeuble, mais se répartissent sur un plus grand nombre de logements, ce qui permet de maintenir le montant moyen de la provision pour charges aux alentours de 60 € par mois.

## +21€/MOIS POUR LA PRESENCE D'UN ASCENSEUR

15 % des immeubles possèdent un ascenseur, dont 70 % pour ceux d'au moins 21 logements. Les coûts d'entretien, de mise aux normes et de fonctionnement, impliquent une provision spécifique pour le locataire de +21 €/mois.

Le montant des charges augmente avec le degré de l'étage. Dans un immeuble avec ascenseur, la provision pour charges s'élève à 60 €/mois pour un logement en rez-de-chaussée ou en 1<sup>er</sup> étage, alors qu'elle atteint 87 € pour un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage. En effet, le règlement de copropriété fixe une quote-part plus importante sur les charges spéciales pour les appartements ayant une plus forte utilité<sup>1</sup> des services collectifs et des équipements communs. Il en résulte une progression des charges d'ascenseur avec l'étage.

Cependant, les logements situés en rez-de-chaussée ont des charges élevées. Ces logements n'ont pas à participer aux charges d'ascenseur puisque ce dernier ne leur est d'aucune utilité. Toutefois, ces appartements

<sup>1</sup> « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. » - article 10 alinéa 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965-

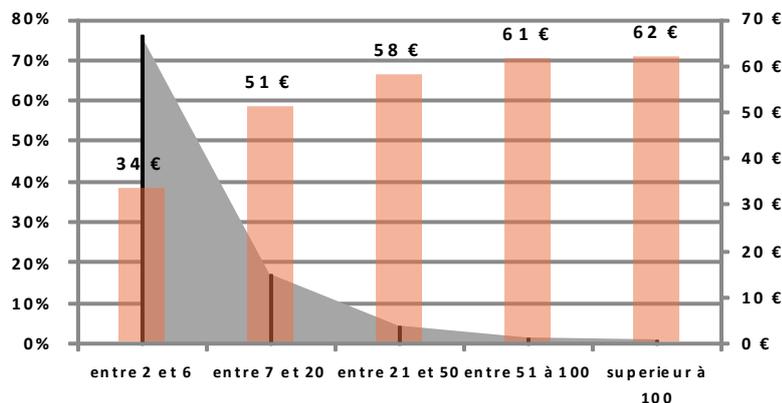
## DES PROVISIONS POUR CHARGES DÉTERMINÉES PAR LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT ET DU LOGEMENT

### > Influence de la taille de l'immeuble

ÉCHANTILLON : 7216 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 2660 IMMEUBLES

■ Estimation du parc d'immeubles de l'Hérault en fonction de leur taille

■ Provisions pour charges

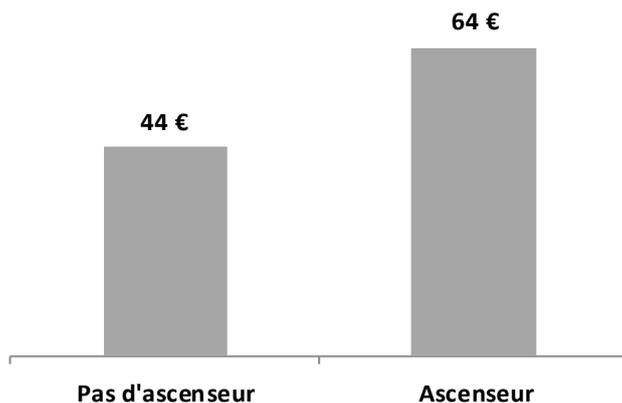


### MÉTHODOLOGIE

Cette première estimation de la taille des immeubles est réalisée à partir des fichiers fonciers MAJIC. Le dénombrement est effectué par la somme des locaux d'habitation à chaque adresse postale (une adresse équivaut à un immeuble). La méthodologie sera affinée en 2018.

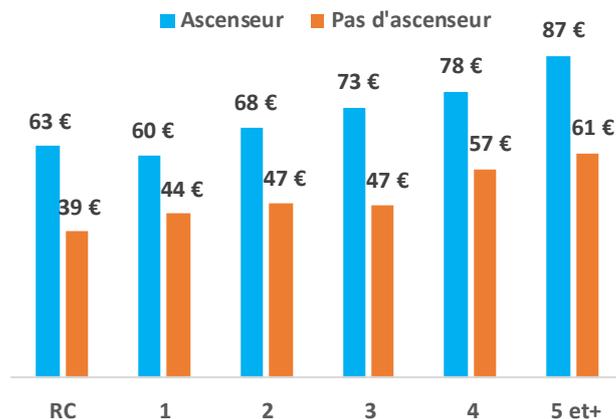
### > Influence de la présence d'un ascenseur

ÉCHANTILLON : 3881 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 1448 IMMEUBLES



### > Influence de la présence d'un ascenseur en fonction de l'étage

ÉCHANTILLON : 556 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 556 IMMEUBLES



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

participent obligatoirement à la prime d'assurance de l'ascenseur. De plus, si ces appartements disposent d'une cave ou d'un garage en sous sol, les occupants sont tenus de participer aux charges d'ascenseur dès lors qu'ils peuvent utiliser l'ascenseur pour y accéder.

D'autre part, les logements situés à partir du 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble équipé d'ascenseur sont en moyenne plus grands. La quote-part est par voie de conséquence généralement plus élevée en raison de leur superficie plus importante.

### +18€/MOIS, LE PRIX DU CHAUFFAGE COLLECTIF

La présence d'un chauffage collectif accroît le montant des provisions pour charges de 45 %.

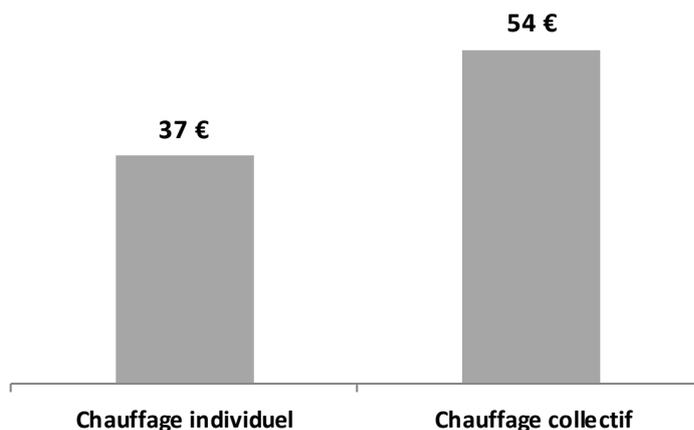
### 10%, LA PART DES CHARGES DANS LA DÉPENSE LOGEMENT POUR L'USAGE DE DEUX ÉQUIPEMENTS

Dans un immeuble sans chauffage collectif et sans ascenseur, la provision pour charges représente 7 % de la dépense totale. La présence de l'ascenseur accroît cette part d'1 point (soit 8 %) et de 2 points (soit 10 %) pour le chauffage collectif.

La présence des deux équipements cumule ces hausses pour atteindre 3 points de plus.

### > Influence du type de chauffage

ÉCHANTILLON : 6887 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 2515 IMMEUBLES



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

### INFLUENCE DES ÉQUIPEMENTS SUR LA PART DES PROVISIONS POUR CHARGES DANS LA DÉPENSE LOGEMENT

**La présence d'un chauffage collectif augmente fortement la part des charges dans le loyer total**

ÉCHANTILLON : 3819 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 1436 IMMEUBLES

Équipement	Loyer hors charges	Prov. pour Charges	Loyer chargé	Part des provisions pour charges dans le loyer total
Ascenseur	562 €	52 €	613 €	8%
Chauffage Collectif	501 €	48 €	548 €	9%
Chauffage Collectif et Ascenseur	569 €	65 €	633 €	10%
Aucun des deux	484 €	36 €	520 €	7%

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

## DE 37€ POUR UN STUDIO À 77€ POUR UN T4

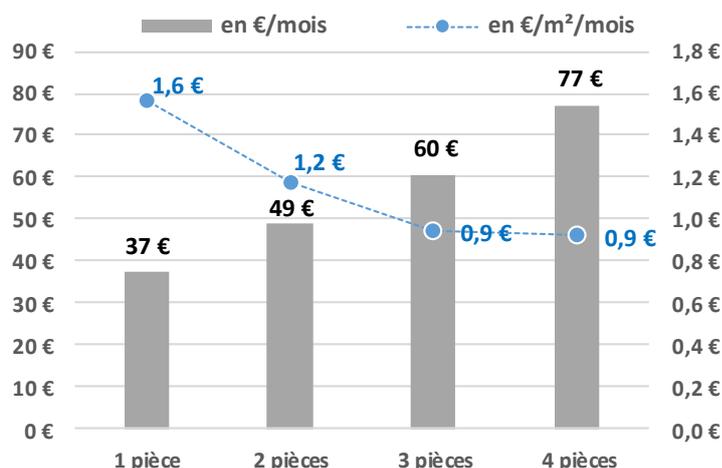
Entre un studio et un logement de 4 pièces, le montant des charges va du simple au double :

- 37 € pour un studio
- entre 11 € et 17 € par pièce supplémentaire

La surface de la partie privative d'un appartement est un critère important dans le calcul de la quote-part des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

## > Influences de la taille du logement en nombre de pièces

ÉCHANTILLON : 7140 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 2629 IMMEUBLES



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

## INFLUENCE DES ÉQUIPEMENTS ET DU NOMBRE DE PIÈCES SUR LE MONTANT DES PROVISIONS POUR CHARGES

### Les charges augmentent avec la taille du logement

ÉCHANTILLON : 3819 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 1436 IMMEUBLES

Équipement	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Ascenseur	ns	ns	ns	ns
Chauffage Collectif	36 €	45 €	55 €	69 €
Chauffage Collectif et Ascenseur.	42 €	58 €	82 €	108 €
Aucun des deux	29 €	32 €	39 €	59 €

ns : non significatif

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016



## COMMENT SE CALCULENT LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉS ?

Le règlement de copropriété fixe les différentes catégories de charges auxquelles le propriétaire doit contribuer, en respectant les principes de répartition établis par la loi. Il convient de distinguer deux types de charges de copropriété : les charges générales et les charges spéciales.

### Charges générales

Elles concernent la conservation, l'entretien, l'administration des parties communes : le ravalement des façades, l'éclairage des parties communes, l'accès à l'immeuble (interphone, digicode), le nettoyage de l'immeuble, mais également, les frais de tenue des assemblées générales, les honoraires du syndic...

Elles sont réparties entre les copropriétaires en fonction de la valeur relative du lot, en tenant compte de sa consistance (nature du lot, hauteur sous plafonds, terrasse...), sa superficie et sa situation (emplacement, élévation, orientation). Le plus souvent cette valeur sert également à l'établissement des quotes-parts des parties communes (tantièmes).

La méthode de calcul la plus couramment utilisée consiste à partir des superficies réelles des locaux, à pondérer le chiffre qui en résulte par des coefficients. Exemple : 5% d'augmentation par étage.

### Charges spéciales

Ce sont celles relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs : l'entretien et le fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du vide-ordures ...

Elles sont réparties en fonction de l'utilité que ces éléments d'équipement et services collectifs présentent à l'égard de chaque lot. "Utilité" n'équivaut pas à "usage effectif"; la notion suppose simplement qu'il y ait une "possibilité d'usage".

La méthode de calcul la plus couramment utilisée consiste à établir une grille de coefficient qui sera appliquée à la surface du logement ou au tantième de copropriété. Exemple : Dans le cas de l'entretien d'un ascenseur, les lots du rez de chaussée auront un coefficient de 0, les lots au 1<sup>er</sup> étage un coefficient de 1, les logements au 2<sup>ème</sup> un coefficient de 1,5, etc.....

## UN LOGEMENT ÉCONOME EN ENERGIE INDUIT DES CHARGES LOCATIVES ÉLEVÉES

Mis en place en 2006, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un document qui donne une indication de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et son taux d'émission de gaz à effet de serre. Ce document vise à informer le candidat acquéreur ou locataire sur le bien qu'il projette d'acheter ou de louer.

Le DPE comprend deux étiquettes distinctes graduées en 7 classes de A à G. L'étiquette « énergie » (celle qui nous intéresse ici) indique la consommation annuelle d'énergie du logement pour ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et de refroidissement.

Les logements construits récemment sont généralement classés en « A » ou « B » et leurs charges y sont en moyenne plus élevées que celles des logements de catégories C à G. L'analyse des provisions pour charges montre que, plus un logement est économe en énergie, plus le montant des charges est important.

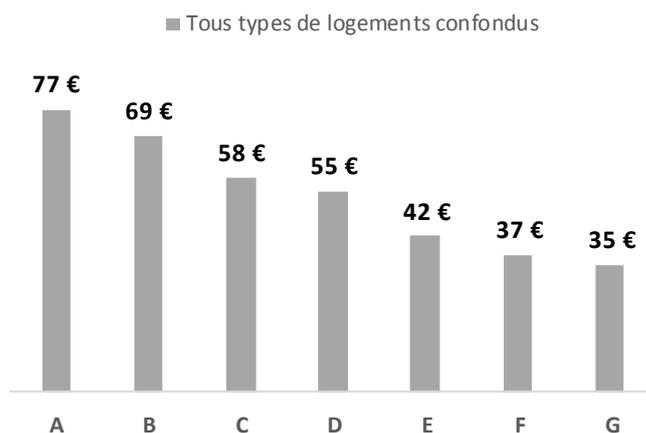
Du fait de la performance des équipements techniques collectifs, les coûts d'entretien ou de menues réparations des bâtiments basse consommation sont plus élevés : main d'œuvre qualifiée, technologie encore chère (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire). Toutefois, ces logements récents, compte tenu de la qualité de leur isolation thermique et de leurs équipements notamment de chauffage, entraînent une réduction des factures d'énergie compensant, au moins en partie, le surcoût engendré par ces technologies.

## LES LOGEMENTS RÉCENTS ONT DES CHARGES PLUS ÉLEVÉES

Liée à la performance énergétique et aux équipements du bâtiment, l'époque de construction est un indicateur qui synthétise ces caractéristiques. Les charges constatées les plus élevées sont celles des immeubles construits à partir de 1971, qui atteignent 76 €/mois. Les logements les plus anciens ont des charges beaucoup plus faibles, qui s'expliquent par des prestations généralement réduites et la quasi-absence d'équipements communs.

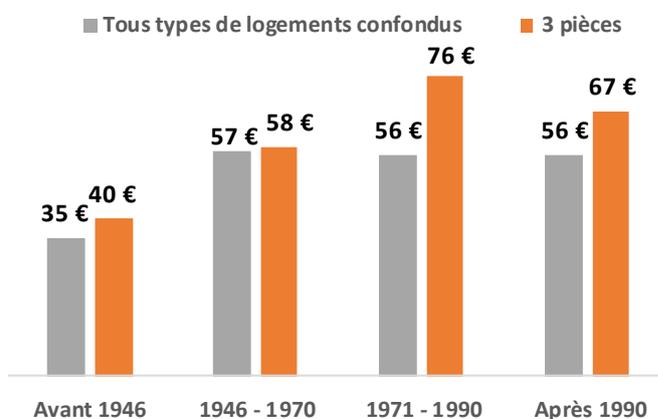
### > Influence de l'étiquette énergétique du logement

ÉCHANTILLON : 919 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 496 IMMEUBLES



### > Influence de l'époque de construction

ÉCHANTILLON : 7216 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 2660 IMMEUBLES



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, un nouveau dispositif d'incitation fiscale Louer abordable, dit "Cosse", remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

L'objectif : remettre sur le marché les logements vacants, là où les besoins sont les plus forts.

Il permet un abattement variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location/ sous-location).

Le logement doit être loué nu :

- pendant six ou neuf ans minimum en cas de travaux subventionnés par l'Anah ;
- à usage d'habitation principale ;
- en respectant des plafonds de loyers et de ressources correspondant aux niveaux intermédiaires, social ou très social ;
- à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

Si vous louez dans le cadre de l'intermédiation locative :

En location / sous location : le locataire est un organisme public ou privé qui s'engage à loger ou héberger des personnes physiques dont les revenus, lors de l'entrée dans les lieux, sont inférieurs à des plafonds de ressources correspondant aux niveaux intermédiaires, social ou très social.

Par mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire).

Pour en savoir plus : [www.adil34.org](http://www.adil34.org)

[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

Montant des déductions sur les loyers

Niveau de loyer	Zones A/A bis/ B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/Très social	70 %	50 %	-
Intermédiation Locative	85 %	85 %	85 %

Plafonds de loyers applicables en 2017 (en €/m<sup>2</sup>)

Niveau de loyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	16,83	12,5	10,07	8,75	8,75
Social	11,77	9,06	7,80	7,49	6,95
Très social	9,16	7,05	6,07	5,82	5,40

Les niveaux de loyers calculés sont des loyers mensuels hors charges en euro par 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<sup>ème</sup> 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 sorte que 50% des références ont un loyer plus élevé à ce seuil et 50% un loyer plus faible.

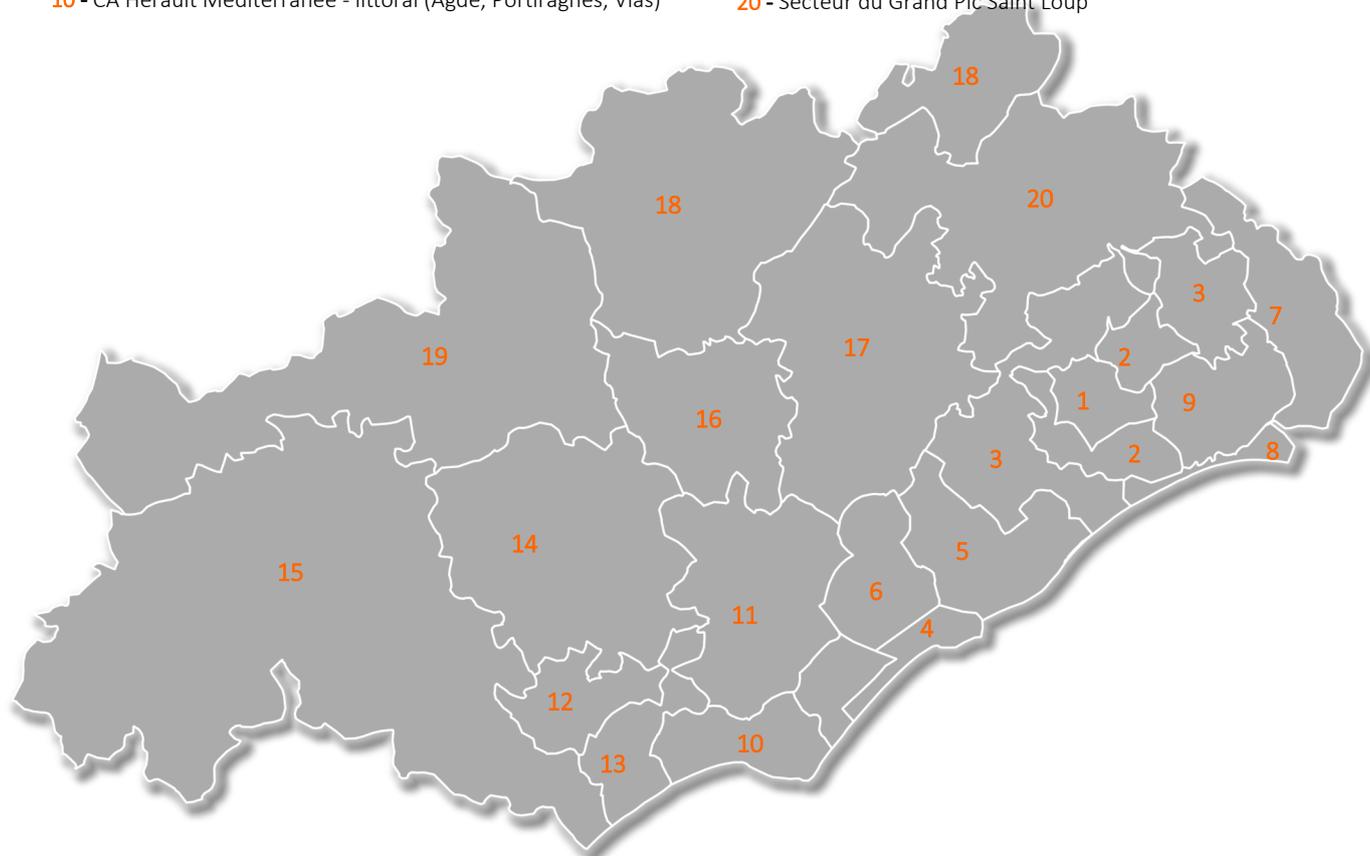
o Le loyer bas est le loyer du 1<sup>er</sup> quartile ; 25% des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil.

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

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

### Les zones d'observation

- |  |  |
|--|--|
| 1 - Montpellier  | 11 - CA Hérault Méditerranée - hors littoral   |
| 2 - 1 <sup>ère</sup> couronne de Montpellier                                   | 12 - Béziers   |
| 3 - 2 <sup>ème</sup> couronne de Montpellier                                   | 13 - CA Béziers Méditerranée - littoral (Cers, Montblanc, Sauvian, Sérignan, Valras Plage, Villeneuve les Béziers) |
| 4 - Sète   | 14 - Secteur des Avants Monts  |
| 5 - Périphérie de Sète   | 15 - Secteur Ouest Hérault   |
| 6 - Secteur du Nord du Bassin de Thau  | 16 - CC du Clermontais   |
| 7 - CC Pays de Lunel   | 17 - CC Vallée de L'Hérault  |
| 8 - CA du Pays de l'Or - littoral (Carnon, Palavas les Flots, La Grande Motte) | 18 - Secteur du Lodévois -Gangeois   |
| 9 - CA du Pays de l'Or - hors littoral   | 19 - Secteur des Hauts Cantons Ouest   |
| 10 - CA Hérault Méditerranée - littoral (Agde, Portiragnes, Vias)              | 20 - Secteur du Grand Pic Saint Loup   |



# Les niveaux hors charges en €/m<sup>2</sup>/mensuel par nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : ensemble des logements

N°	Territoires Nom	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
			1	2	3	4 et +	
	Département de l'Hérault	Loyer haut	18,0	13,8	11,1	10,0	12,8
		Médian	15,5	11,8	9,7	8,6	10,4
		Loyer bas	13,1	10,0	8,1	7,1	8,4
		Nb d'enquêtes	3939	8114	5841	3625	21519
1	Montpellier	Loyer haut	18,6	14,6	11,7	10,8	15,1
		Médian	16,5	12,8	10,5	9,4	12,3
		Loyer bas	14,2	11,3	9,5	8,2	10,2
		Nb d'enquêtes	2871	4318	2428	939	10556
2	1ère couronne de Montpellier	Loyer haut	16,1	14,5	12,6	11,5	13,3
		Médian	14,7	12,6	11,3	10,8	11,6
		Loyer bas	13,4	11,5	10,3	9,1	10,5
		Nb d'enquêtes	275	816	510	395	1996
3	2ème couronne de Montpellier	Loyer haut	15,9	14	12	11,1	12,7
		Médian	13,2	12,4	10,2	9,8	10,9
		Loyer bas	12,2	10,9	9,1	8,3	9,4
		Nb d'enquêtes	123	261	247	291	922
4	Sète	Loyer haut	12,8	12,3	10,6	9,5	11,3
		Médian	11,6	10,6	9,5	8,5	9,6
		Loyer bas	9,2	9,1	7,9	7	8,2
		Nb d'enquêtes	107	510	409	141	1167
5	Périphérie de Sète	Loyer haut	ns	12	11	10,5	11,2
		Médian	ns	10,8	9,5	9,6	10
		Loyer bas	ns	9,1	8,2	8,1	8,4
		Nb d'enquêtes	33	389	342	256	1020
6	Secteur du Nord du Bassin de Thau	Loyer haut	ns	12,9	11,8	10,4	11,8
		Médian	ns	11,9	10,5	9,6	10,3
		Loyer bas	ns	10,8	9,5	8,6	9,4
		Nb d'enquêtes	7	66	103	124	300
7	CC Pays de Lunel	Loyer haut	14,3	12,2	10,6	10,1	11,1
		Médian	12,5	11	9,2	9	9,7
		Loyer bas	10,8	9,9	8,2	7,8	8,3
		Nb d'enquêtes	58	274	320	304	956
8	CA du Pays de l'Or - littoral (Carmon, Palavas les Flots, La Grande Motte)	Loyer haut	18,3	16,3	14	14,3	16,6
		Médian	16,5	14,6	12,3	11,5	14,4
		Loyer bas	14,5	13,2	11,2	9,9	12,4
		Nb d'enquêtes	123	165	60	31	379
9	CA du Pays de l'Or - hors littoral	Loyer haut	ns	14,8	11,6	11,6	12,6
		Médian	ns	13,1	11	10,6	11,3
		Loyer bas	ns	12	8,9	8,7	9,8
		Nb d'enquêtes	22	79	75	91	267
10	CA Hérault Méditerranée - littoral (Agde, Portiragnes, Vias)	Loyer haut	ns	12,2	ns	ns	11,3
		Médian	ns	11,3	ns	ns	10,6
		Loyer bas	ns	10,2	ns	ns	9,2
		Nb d'enquêtes	10	40	28	15	93
11	CA Hérault Méditerranée hors littoral	Loyer haut	ns	10,3	9,5	9,4	9,7
		Médian	ns	8,6	8,3	8,2	8,3
		Loyer bas	ns	7,3	7,1	6,7	7
		Nb d'enquêtes	14	60	106	118	298
12	Béziers	Loyer haut	12,2	10,4	8,9	8,6	9,6
		Médian	11,2	9,3	7,5	6,9	8,3
		Loyer bas	10,1	8,1	6,1	5,8	6,5
		Nb d'enquêtes	186	597	455	201	1439
13	CA Béziers Méditerranée - littoral (Cers, Montblanc, Sauvian, Sérignan, Valras Plage, Villeneuve les Béziers)	Loyer haut	ns	12,8	11,8	9,3	11,1
		Médian	ns	10,9	10,5	8,4	9,8
		Loyer bas	ns	9,9	9	7,7	8,5
		Nb d'enquêtes	19	79	95	56	249
14	Secteur des Avants Monts	Loyer haut	ns	10,6	9,2	8,3	9,2
		Médian	ns	9,7	8,6	7,1	7,9
		Loyer bas	ns	8,1	6,6	5,8	6,3
		Nb d'enquêtes	8	69	68	64	209
15	Secteur Ouest Hérault	Loyer haut	ns	9,7	9,3	8,4	8,9
		Médian	ns	9	7,6	7,4	7,7
		Loyer bas	ns	7,7	6,8	6,4	6,7
		Nb d'enquêtes	5	41	97	129	272
16	CC du Clermontois	Loyer haut	ns	10,7	8,8	8,6	9,4
		Médian	ns	9,7	8	7,7	8,2
		Loyer bas	ns	8,9	7,1	6,9	7,1
		Nb d'enquêtes	19	100	117	115	351
17	CC Vallée de L'Hérault	Loyer haut	ns	10,8	10,2	9,5	10
		Médian	ns	9,8	9	8,1	8,8
		Loyer bas	ns	8,8	7,9	7	7,5
		Nb d'enquêtes	16	81	154	179	430
18	Secteur du Lodévois -Gangeois	Loyer haut	ns	ns	8,3	7,5	8,2
		Médian	ns	ns	7,6	7,2	7,3
		Loyer bas	ns	ns	6,9	6,4	6,5
		Nb d'enquêtes	9	21	37	50	117
19	Secteur des Hauts Cantons Ouest	Loyer haut	11	8,7	8,3	7	8,2
		Médian	9,7	7,6	6,9	6,2	6,7
		Loyer bas	8,6	6,5	5,9	5,4	5,8
		Nb d'enquêtes	34	142	161	85	422
20	Secteur du Grand Pic Saint Loup	Loyer haut	ns	ns	ns	10,5	11,4
		Médian	ns	ns	ns	9,9	9,9
		Loyer bas	ns	ns	ns	8,3	8,7
		Nb d'enquêtes	0	6	29	41	76

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

# Les niveaux hors charges en €/m<sup>2</sup>/mensuel par type d'habitat au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : détail par type de logement

N°	Territoires Nom	Niveaux de loyers	Nombre de pièces des appartements				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
			1	2	3	4 et +			
	Département de l'Hérault	Loyer haut	18,0	13,8	11,0	9,8	13,6	10,7	12,8
		Médian	15,5	11,9	9,7	8,2	11,0	9,2	10,4
		Loyer bas	13,2	10,0	8,1	6,4	8,9	7,8	8,4
		Nb d'enquêtes	3930	7998	5153	1657	18738	2781	21519
1	Montpellier	Loyer haut	18,6	14,6	11,6	10,4	15,3	12,5	15,1
		Médian	16,5	12,8	10,5	9,2	12,4	10,9	12,3
		Loyer bas	14,2	11,3	9,5	8,0	10,3	8,8	10,2
		Nb d'enquêtes	2866	4313	2370	730	10279	277	10556
2	1ère couronne de Montpellier	Loyer haut	20,3	13,8	11,1	10,4	13,3	11,2	13,2
		Médian	16,5	12,0	10,3	8,7	11,0	8,8	11,0
		Loyer bas	13,3	10,9	9,4	7,4	9,5	8,0	9,3
		Nb d'enquêtes	413	807	527	188	1935	60	1995
3	2ème couronne de Montpellier	Loyer haut	16,1	14,6	12,1	11,2	14,0	12,4	13,3
		Médian	14,7	12,6	11,3	10,0	11,9	11,1	11,6
		Loyer bas	13,4	11,6	10,4	7,9	10,9	10,0	10,5
		Nb d'enquêtes	275	808	457	175	1715	281	1996
4	Sète	Loyer haut	12,8	12,3	10,6	9,2	11,4		11,3
		Médian	11,6	10,6	9,4	7,6	9,6	ns	9,6
		Loyer bas	9,2	9,1	7,9	6,7	8,1		8,2
		Nb d'enquêtes	107	506	399	108	1120	47	1167
5	Périphérie de Sète	Loyer haut		11,9	10,8	10,4	11,5	10,7	11,2
		Médian	ns	10,9	9,5	9,1	10,1	9,5	10,0
		Loyer bas		9,5	8,4	7,5	9,0	8,2	8,4
		Nb d'enquêtes	33	368	264	99	764	256	1020
6	Secteur du Nord du Bassin de Thau	Loyer haut		12,9	11,6		12,2	10,4	11,8
		Médian	ns	11,9	10,5	ns	11,0	9,7	10,3
		Loyer bas		11,0	9,5		9,8	8,9	9,4
		Nb d'enquêtes	7	60	80	19	166	134	300
7	CC Pays de Lunel	Loyer haut	14,3	12,1	10,4	9,4	11,4	10,5	11,1
		Médian	12,5	11,0	9,1	8,2	10,0	9,2	9,7
		Loyer bas	10,8	10,0	8,1	7,2	8,6	8,2	8,3
		Nb d'enquêtes	58	266	243	78	645	311	956
8	CA du Pays de l'Or - littoral (Carmon, Palavas les Flots, La Grande Motte)	Loyer haut	18,3	16,3	14,0		16,7		16,6
		Médian	16,5	14,6	12,3	ns	14,5	ns	14,4
		Loyer bas	14,5	13,2	11,2		12,5		12,4
		Nb d'enquêtes	123	163	58	17	361	18	379
9	CA du Pays de l'Or - hors littoral	Loyer haut		14,3	11,6		13,4	11,6	12,6
		Médian	ns	13,0	10,6	ns	11,8	10,6	11,3
		Loyer bas		12,0	9,4		10,6	8,6	9,8
		Nb d'enquêtes	22	77	56	18	173	94	267
10	CA Hérault Méditerranée - littoral (Agde, Portiragnes, Vias)	Loyer haut		12,2			11,9		11,3
		Médian	ns	11,3	ns	ns	11,0	ns	10,6
		Loyer bas		10,2			9,4		9,2
		Nb d'enquêtes	10	40	23	7	80	13	93
11	CA Hérault Méditerranée hors littoral	Loyer haut		10,1	9,2		9,6	9,7	9,7
		Médian	ns	8,4	8,1	ns	8,1	8,7	8,3
		Loyer bas		7,3	7,2		6,8	7,2	7,0
		Nb d'enquêtes	14	49	58	15	136	162	298
12	Béziers	Loyer haut	12,2	10,4	8,7	6,6	9,8	9,3	9,6
		Médian	11,2	9,4	7,4	5,9	8,2	8,5	8,3
		Loyer bas	10,1	8,1	6,1	5,2	6,3	7,6	6,5
		Nb d'enquêtes	186	594	432	103	1315	124	1439
13	CA Béziers Méditerranée - littoral (Cers, Montblanc, Sauvian, Sérignan, Valras Plage, Villeneuve les Béziers)	Loyer haut		11,8	12,1		11,5	10,7	11,1
		Médian	ns	10,7	10,4	ns	10,0	9,6	9,8
		Loyer bas		9,8	9,1		8,5	8,6	8,5
		Nb d'enquêtes	19	77	62	10	168	81	249
14	Secteur des Avants Monts	Loyer haut		10,7	9,4		9,8	8,9	9,2
		Médian	ns	10,1	8,5	ns	8,0	7,9	7,9
		Loyer bas		9,5	7,0		6,4	6,3	6,3
		Nb d'enquêtes	8	66	43	13	130	79	209
15	Secteur Ouest Hérault	Loyer haut		9,7	7,7		8,1	9,2	8,9
		Médian	ns	9,0	7,1	ns	7,2	7,9	7,7
		Loyer bas		7,7	6,4		6,4	7,0	6,7
		Nb d'enquêtes	4	36	39	21	100	172	272
16	CC du Clermontois	Loyer haut		10,5	8,8	7,3	9,7	9,0	9,4
		Médian	ns	9,7	8,0	6,7	8,6	8,0	8,2
		Loyer bas		9,0	7,1	6,2	7,1	7,1	7,1
		Nb d'enquêtes	19	88	91	48	246	105	351
17	CC Vallée de L'Hérault	Loyer haut		10,5	9,9	8,3	10,1	9,9	10,0
		Médian	ns	9,6	8,8	7,0	8,9	8,7	8,8
		Loyer bas		8,6	7,5	6,5	7,5	7,5	7,5
		Nb d'enquêtes	16	73	98	41	228	202	430
18	Secteur du Lodévois -Gangeois	Loyer haut			8,2		8,2	8,2	8,2
		Médian	ns	ns	7,4	ns	7,0	7,5	7,3
		Loyer bas			6,5		6,3	7,2	6,5
		Nb d'enquêtes	9	21	32	15	77	40	117
19	Secteur des Hauts Cantons Ouest	Loyer haut	11,0	8,7	7,1	6,3	7,8	8,4	8,2
		Médian	9,6	7,8	6,1	5,5	6,4	7,6	6,7
		Loyer bas	7,9	6,7	5,5	5,2	5,5	6,2	5,8
		Nb d'enquêtes	33	138	136	42	349	73	422
20	Secteur du Grand Pic Saint Loup	Loyer haut						10,8	11,4
		Médian	ns	ns	ns	ns	ns	9,9	9,9
		Loyer bas						8,6	8,7
		Nb d'enquêtes	0	5	18	2	25	51	76

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

## Les niveaux hors charges en €/m<sup>2</sup>/mensuel par époque de construction au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : ensemble des logements

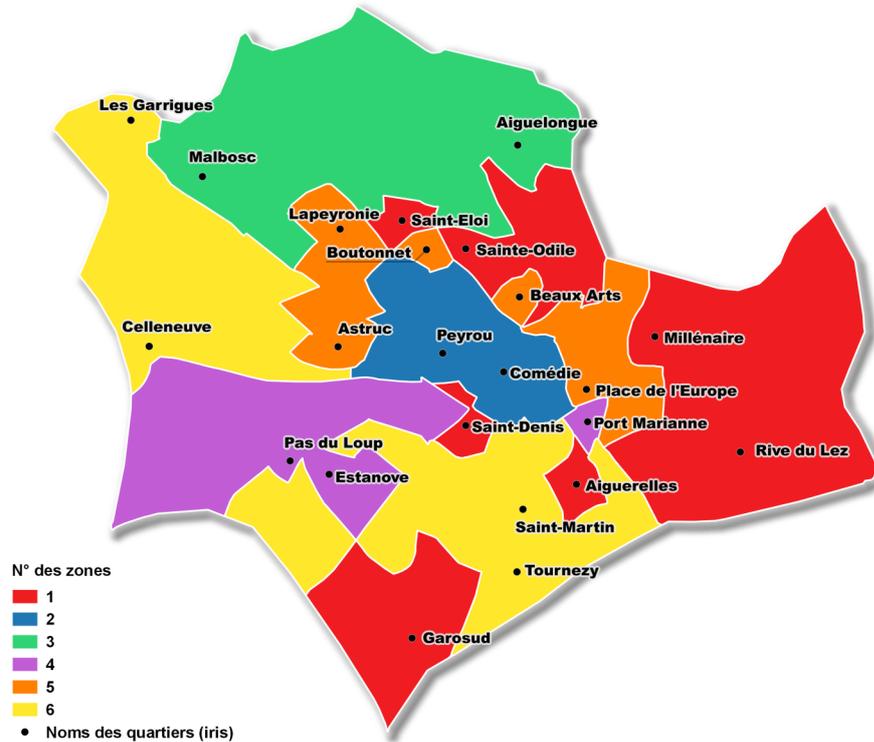
Territoires	Epoques de construction	Nombre de pièces								Ensemble des logements	
		1		2		3		4 et +		Médiane	Nb d'enquêtes
		Médiane	Nb d'enquêtes	Médiane	Nb d'enquêtes	Médiane	Nb d'enquêtes	Médiane	Nb d'enquêtes		
Département de l'Hérault	Avant 1946	14,6	724	10,4	1394	8,5	1282	7,0	598	9,0	3998
	1946-1970	15,1	339	11,4	632	9,6	855	8,3	618	9,8	2444
	1971-1990	15,7	1240	12,0	1254	10,0	786	9,4	784	11,0	4064
	Après 1990	15,8	1636	12,4	4834	10,3	2918	9,1	1625	11,0	11013
Montpellier	Avant 1946	16,8	549	12,5	659	10,9	369	8,9	129	12,4	1706
	1946-1970	16,1	259	11,9	332	10,0	437	9,1	314	10,6	1342
	1971-1990	16,0	961	12,0	721	9,9	377	9,7	218	12,2	2277
	Après 1990	16,7	1102	13,2	2606	10,9	1245	9,8	278	13,0	5231
Périphérie de Montpellier	Avant 1946	ns	14	12,1	91	9,5	104	7,5	52	10,0	261
	1946-1970	ns	6	ns	31	ns	48	11,3	62	11,3	147
	1971-1990	14,5	70	11,9	84	12,1	65	10,0	187	11,0	406
	Après 1990	14,8	308	12,6	871	11,3	540	10,5	385	11,6	2104
Sète	Avant 1946	ns	27	9,5	141	8,4	112	ns	36	8,9	316
	1946-1970	ns	4	ns	49	8,6	77	ns	39	8,8	169
	1971-1990	ns	16	11,8	106	9,6	63	ns	34	9,8	219
	Après 1990	11,6	60	11,9	214	10,2	157	ns	32	10,9	463
Périphérie de Sète	Avant 1946	ns	8	ns	38	8,6	53	ns	20	8,6	119
	1946-1970	ns	4	ns	49	ns	39	ns	22	9,4	114
	1971-1990	ns	5	ns	25	ns	36	ns	36	10,0	102
	Après 1990	ns	16	11,2	277	10,2	214	9,9	178	10,3	685
Secteur du Nord du Bassin de Thau	Avant 1946	ns	4	ns	20	9,4	30	ns	19	9,6	73
	1946-1970	ns	0	ns	4	ns	2	ns	5	ns	11
	1971-1990	ns	0	ns	6	ns	12	ns	6	ns	24
	Après 1990	ns	3	12,0	36	11,0	59	9,7	94	10,3	192
CC Pays de Lunel	Avant 1946	ns	17	10,5	54	8,8	67	ns	27	9,2	165
	1946-1970	ns	22	10,0	51	8,8	72	8,4	48	9,2	193
	1971-1990	ns	8	ns	25	9,7	49	9,2	80	9,7	162
	Après 1990	ns	11	11,4	144	9,5	132	9,6	149	10,0	436
CA du Pays de l'Or	Avant 1946	ns	2	ns	18	ns	17	ns	14	10,1	51
	1946-1970	ns	12	14,9	35	ns	17	ns	12	13,3	76
	1971-1990	16,6	99	14,2	117	12,2	31	11,2	36	13,9	283
	Après 1990	14,8	32	13,6	74	11,4	70	10,9	60	11,7	236
CA Hérault Méditerranée	Avant 1946	ns	7	8,0	39	9,7	71	6,9	43	8,6	160
	1946-1970	ns	0	ns	2	ns	4	ns	14	ns	20
	1971-1990	ns	7	ns	9	ns	11	9,0	30	10,3	57
	Après 1990	ns	10	10,0	50	9,2	48	8,6	46	9,3	154
Béziers	Avant 1946	11,8	48	8,1	130	6,7	151	6,1	58	6,9	387
	1946-1970	ns	18	9,6	39	7,5	71	6,9	31	7,8	159
	1971-1990	10,9	62	10,1	95	8,2	46	7,6	35	9,1	238
	Après 1990	11,6	58	9,9	333	8,9	187	8,7	77	9,3	655
CA Béziers Méditerranée	Avant 1946	ns	4	ns	5	ns	11	ns	1	ns	21
	1946-1970	ns	1	ns	5	ns	11	ns	3	ns	20
	1971-1990	ns	5	ns	12	ns	20	ns	13	9,3	50
	Après 1990	ns	9	10,4	57	10,6	53	9,0	39	10,0	158
Secteur des Avants Monts	Avant 1946	ns	0	ns	11	ns	24	ns	24	6,6	59
	1946-1970	ns	0	ns	0	ns	4	ns	2	ns	6
	1971-1990	ns	0	ns	14	ns	12	ns	13	8,2	39
	Après 1990	ns	8	10,5	44	ns	28	ns	25	8,9	105
Secteur Ouest Hérault	Avant 1946	ns	1	ns	19	7,5	35	ns	26	7,1	81
	1946-1970	ns	1	ns	4	ns	13	ns	14	7,3	32
	1971-1990	ns	2	ns	8	ns	8	ns	10	ns	28
	Après 1990	ns	1	ns	10	8,5	41	8,2	79	8,3	131
CC du Clermontais	Avant 1946	ns	6	9,3	37	7,6	61	6,9	43	7,5	147
	1946-1970	ns	5	ns	2	ns	11	ns	8	ns	26
	1971-1990	ns	2	ns	9	ns	9	ns	28	8,0	48
	Après 1990	ns	6	10,0	52	9,0	36	8,3	36	9,0	130
CC Vallée de L'Hérault	Avant 1946	ns	7	10,0	42	8,8	89	7,5	68	8,3	206
	1946-1970	ns	0	ns	4	ns	9	ns	16	ns	29
	1971-1990	ns	2	ns	5	ns	12	ns	26	8,8	45
	Après 1990	ns	7	9,8	30	9,2	44	8,5	69	9,1	150
Secteur du Lodévois - Gangeois	Avant 1946	ns	0	ns	14	ns	18	ns	10	7,0	50
	1946-1970	ns	0	ns	2	ns	1	ns	2	ns	5
	1971-1990	8,2	1	ns	0	ns	5	ns	2	ns	8
	Après 1990	ns	0	ns	5	ns	13	7,2	36	7,2	54
Secteur des Hauts Cantons Ouest	Avant 1946	ns	22	7,5	76	6,5	58	ns	21	6,3	177
	1946-1970	ns	7	ns	23	8,3	37	ns	24	7,4	91
	1971-1990	ns	0	ns	17	ns	28	ns	19	6,7	64
	Après 1990	ns	5	ns	26	8,4	38	ns	21	7,8	90
Secteur du Grand Pic Saint Loup	Avant 1946	ns	0	ns	0	ns	12	ns	7	ns	19
	1946-1970	ns	0	ns	0	ns	2	ns	2	ns	4
	1971-1990	ns	0	13,3	1	ns	2	ns	11	ns	14
	Après 1990	ns	0	12,1	5	ns	13	ns	21	10,4	39

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

# Les niveaux de loyers hors charges par quartier au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : détail par type de logement

## > MONTPELLIER

Les zones d'observation



Les niveaux de loyers hors charges

n° de zones	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
1	Loyer haut	17,3	14,9	11,8	10,4	14,8	13,9	14,8
	Médian	16,0	13,0	10,5	8,9	12,3	11,0	12,3
	Loyer bas	14,5	11,7	9,5	7,8	10,2	8,9	10,1
	Nb d'enquêtes	342	791	519	154	1806	53	1859
2	Loyer haut	18,5	15,2	12,0	11,0	16,0	ns	16,0
	Médian	16,7	13,0	10,7	9,4	12,9		12,9
	Loyer bas	14,1	11,0	9,6	8,7	10,4	10,4	
	Nb d'enquêtes	692	820	401	141	2054	25	2079
3	Loyer haut	19,0	14,5	11,7	9,5	16,9	13,8	16,9
	Médian	16,9	12,8	10,7	9,2	14,3	11,6	14,0
	Loyer bas	15,0	11,7	9,6	9,0	11,9	10,0	11,7
	Nb d'enquêtes	649	719	283	52	1703	52	1755
4	Loyer haut	18,3	15,0	11,6	10,8	14,5	11,8	14,3
	Médian	15,4	12,9	10,7	9,3	12,2	11,1	11,9
	Loyer bas	14,0	11,5	9,5	8,8	10,2	10,5	10,2
	Nb d'enquêtes	227	496	330	104	1157	59	1216
5	Loyer haut	17,7	14,7	11,7	10,4	15,0	ns	14,7
	Médian	16,2	12,8	10,3	9,6	12,3		12,3
	Loyer bas	14,0	11,2	9,4	8,3	10,3	10,3	
	Nb d'enquêtes	543	680	310	91	1624	28	1652
6	Loyer haut	20,3	13,8	11,1	10,4	13,3	11,2	13,2
	Médian	16,5	12,0	10,3	8,7	11,0	8,8	11,0
	Loyer bas	13,3	10,9	9,4	7,4	9,5	8,0	9,3
	Nb d'enquêtes	413	807	527	188	1935	60	1995

ns : non significatif

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2016 / ODL34, 2016

Les zones d'observation

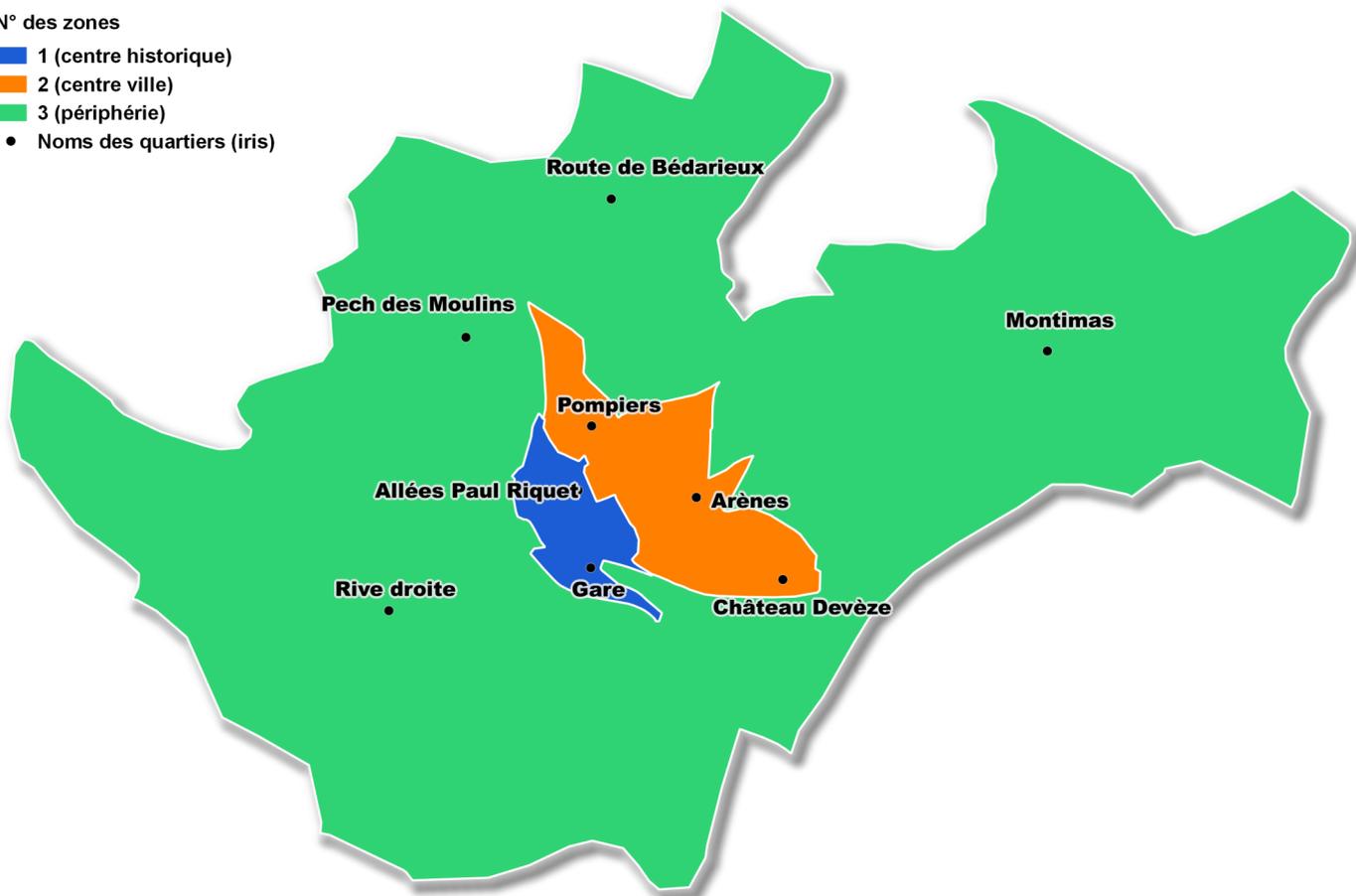
N° des zones

1 (centre historique)

2 (centre ville)

3 (périphérie)

• Noms des quartiers (iris)



Les niveaux de loyers hors charges

n° de zones	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
1	Loyer haut	12,6	9,6	7,6	6,1	8,6	ns	8,5
	Médian	10,9	8,3	6,5	5,4	7,0		7,0
	Loyer bas	9,5	7,5	5,5	5,0	5,6		5,7
	Nb d'enquêtes	56	178	168	51	453		11
2	Loyer haut	12,2	10,1	9,0	ns	9,8	ns	9,8
	Médian	11,6	9,3	7,6		8,3		8,6
	Loyer bas	10,3	8,5	6,5		6,5		6,7
	Nb d'enquêtes	113	163	127		41		444
3	Loyer haut	ns	11,0	9,7	ns	10,6	9,1	10,0
	Médian		10,2	9,1		9,8	8,5	9,2
	Loyer bas		9,7	8,5		8,9	8,1	8,5
	Nb d'enquêtes		17	253		137	11	418

ns : non significatif

source : ODL34, 2016

# 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. En charge de ces deux observatoires, l'ADIL 34 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 21 519 logements locatifs privés, soit un taux de sondage de 13%.

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, l'agglomération de Montpellier et 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 de la Cohésion des Territoires
- 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 de la Cohésion des Territoires
- Conseil Départemental de l'Hérault
- Montpellier Méditerranée Métropole
- Sète Agglopôle Méditerranée



**Adil 34**  
4 bis, rue Rondelet  
34 000 Montpellier  
Tél.: 04 67 555 555  
[www.adil34.org](http://www.adil34.org)

Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

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

Comité de lecture : Jean-François AGNEL (DDTM 34), Mireille BARA (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDCS/ Pôle LAM), Gérard BOL (DDTM34), Aline BOUSQUET (DDCS/ Pôle LAM), Anne van den BROECK (CD34/DGAAT), Pierre CHABRAN (CD34/DGAAT), Laurent DAVID (CD34/DGASD), Fabienne MARTIN-TERRIAUD (DDTM 34), Philippe NICOLET (DDCS/Pôle LAM), Lucie POLLIN (DDCS/Pôle LAM), Céline VILLARME (DDCS/Pôle LAM)

