

15

Décembre 2018

LES NOTES

Observatoire Départemental de l'Habitat 34

STABILITÉ DES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Etat au 1^{er} janvier 2017

Le parc locatif privé héraultais atteint aujourd'hui 175 000 logements. Sa progression est rapide : + 20 500 logements entre 2010 et 2015, soit un rythme de +2,5 % par an. Cependant, des différences notables sont observées entre les territoires. Les intercommunalités de la Domitienne, de Hérault-Méditerranée et du Clermontais ainsi que Montpellier Métropole Méditerranée sont les territoires les plus dynamiques.

Déjà spécialisé sur le segment des « petites surfaces », le parc locatif privé de 1 et 2 pièces enregistre une hausse annuelle de 3,4 % et représente désormais 47,7 % des logements du parc locatif privé héraultais.

Le niveau de loyer médian dans l'Hérault (hors charges) s'élève à 10,3 €/m², variant entre 6,8 €/m² pour le secteur des Hauts Cantons Ouest et 14,5 €/m² pour le littoral du Pays de l'Or. De manière générale, les zones proches du littoral enregistrent des niveaux de loyers médians plus élevés que sur le reste du territoire.

Depuis 2010, les niveaux de loyers dans l'Hérault demeurent relativement stables. Sur un an, les loyers moyens varient peu, entre -0,2 % pour le Secteur Ouest Hérault et +0,3 % pour Agde. Cette tendance est notamment expliquée par l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers, l'augmentation de l'offre et la stagnation du pouvoir d'achat. Les niveaux de loyers pour les biens reloués suivent une tendance à la baisse de 0,4 %, davantage marquée dans les communautés de la Vallée de l'Hérault (-1,1 %) et du Pays de Lunel (- 1,0 %).

Chiffres clés de l'Hérault au 1^{er} janvier 2017



Evolution des loyers
2016/2017



Délai de relocation médian



Niveau de loyer médian
mensuel hors charges



Niveau des provisions pour
charges médian mensuel

Evolution du parc locatif privé héraultais.....	p.2
Niveaux de loyers en France.....	p.5
Niveaux de loyers dans l'Hérault.....	p.6
Evolution des loyers et délais de relocation.....	p.11
Parc privé vs parc social.....	p.13
Atlas des territoires.....	p.15
Actualité juridique.....	p.20
Niveaux de loyers du parc locatif privé au 1 ^{er} janvier 2017: tableaux récapitulatifs.....	p.23
Méthodologie de l'observation des loyers.....	p.31

Le délai de relocation médian dans l'Hérault s'allonge sur un an, passant de 25 jours pour l'année 2015 à 36 jours en 2017. Ce délai dépend des segments du parc immobilier et surtout de l'époque de construction des logements :

- ⇒ 45 jours pour les logements construits avant 1946 ;
- ⇒ 42 jours pour les logements entre 1946 et 1990 ;
- ⇒ 28 jours pour les logements de 1991 à aujourd'hui.

87,8% de locataires du parc privé répondent aux critères de ressources pour accéder à un logement social, dont 42,7 % à un logement très social (PLAI). En 2017, 39 % des ménages ayant déposé une demande pour un logement social étaient locataires du parc privé. L'écart entre les loyers du parc social et du parc privé est un indicateur de la pression de la demande pour accéder à un logement social. Cette différence est en moyenne de 231 euros (logements de 3 pièces). Selon les territoires, ces écarts sont plus ou moins marqués, de 1,3 fois supérieur pour le Secteur Ouest Hérault (faible tension) à 1,8 fois supérieur pour le Pays de l'Or (forte tension).

ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ HÉRAULTAIS

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI S'ACCROIT PLUS RAPIDEMENT POUR LES PETITS LOGEMENTS

Représentant près d'un tiers des résidences principales, le parc locatif privé héraultais compte près de 175 000 logements en 2015. Son évolution est nette : + 20 500 logements sur 5 ans. De part sa dimension, la métropole de Montpellier représente plus de la moitié de cette augmentation (+12 600 logements).

Le parc locatif privé affiche ainsi une progression annuelle moyenne de 2,5 % entre 2010 et 2015, avec des différences notables entre les territoires. Les intercommunalités de la Domitienne, de Hérault-Méditerranée et du Clermontais ainsi que Montpellier Métropole Méditerranée sont les territoires les plus dynamiques. Ces derniers enregistrent une hausse moyenne de leur parc locatif privé de plus de 3 % par an, une évolution supérieure à la moyenne départementale.

Les intercommunalités limitrophes de la métropole de Montpellier connaissent également un net développement, notamment celles du Grand Pic Saint-Loup, de la Vallée de l'Hérault et du Pays de l'Or (entre 2,1 % et 2,6 % en moyenne par an entre 2010 et 2015).

Les territoires du secteur des Hauts Cantons Ouest, quant à eux, enregistrent une hausse plus modérée, d'environ 1 %, de leur parc locatif privé.

Concernant la taille des logements, on observe que le nombre de petits logements s'est nettement accru sur 5 ans. En effet, les logements de 1 et 2 pièces enregistrent une hausse annuelle moyenne de 3,4 % sur l'ensemble du département, alors que les logements de 3 pièces et plus ont augmenté de seulement 1,8 % par an. La part des petits logements dans le parc locatif privé a ainsi progressé de 1,9 point et représente désormais 47,7 % des logements du parc locatif privé.

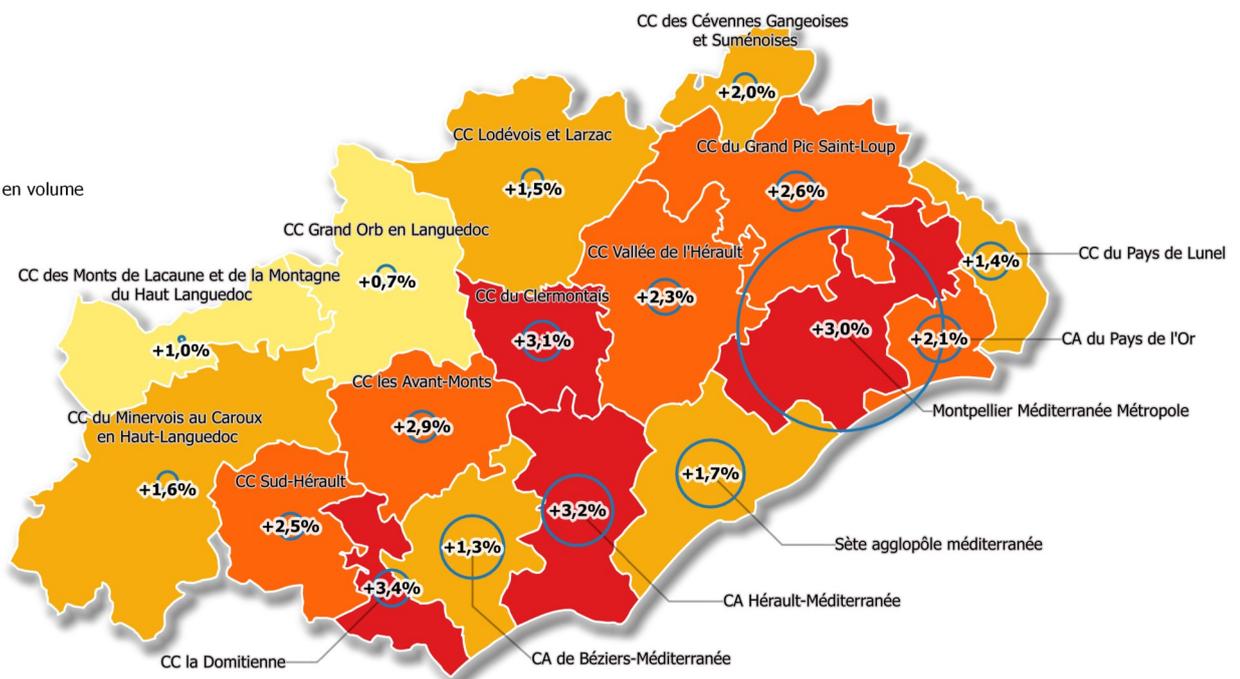
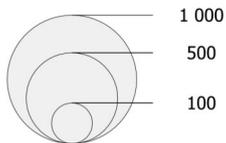
ÉVOLUTION ANNUELLE DU PARC LOCATIF PRIVÉ ENTRE 2010 ET 2015

Des hausses de +0,7 % à +3,4 % du parc locatif privé sur le département de l'Hérault

Evolution annuelle moyenne



Evolution annuelle moyenne en volume



source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2010 et 2015

PRÈS DE 40 % DU PARC CONSTRUIT AVANT LES ANNÉES 70

Le parc locatif privé de l'Hérault se caractérise par différents éléments : la situation géographique, l'époque de construction, le type d'habitat et la taille des logements.

Le littoral concentre la majorité des logements du parc du département. Ainsi, plus de 70 % des logements se situent dans la métropole de Montpellier, l'agglomération de Sète et celle de Béziers-Méditerranée.

Le parc locatif privé héraultais est constitué à 62,6 % de logements construits avant les années 90 et, plus particulièrement, à 22,6 % de logements construits avant 1945. À l'inverse, 17,8 % du parc a été construit après 2005. On observe cependant des répartitions disparates selon les territoires (Cf. graphique ci-dessous), en raison

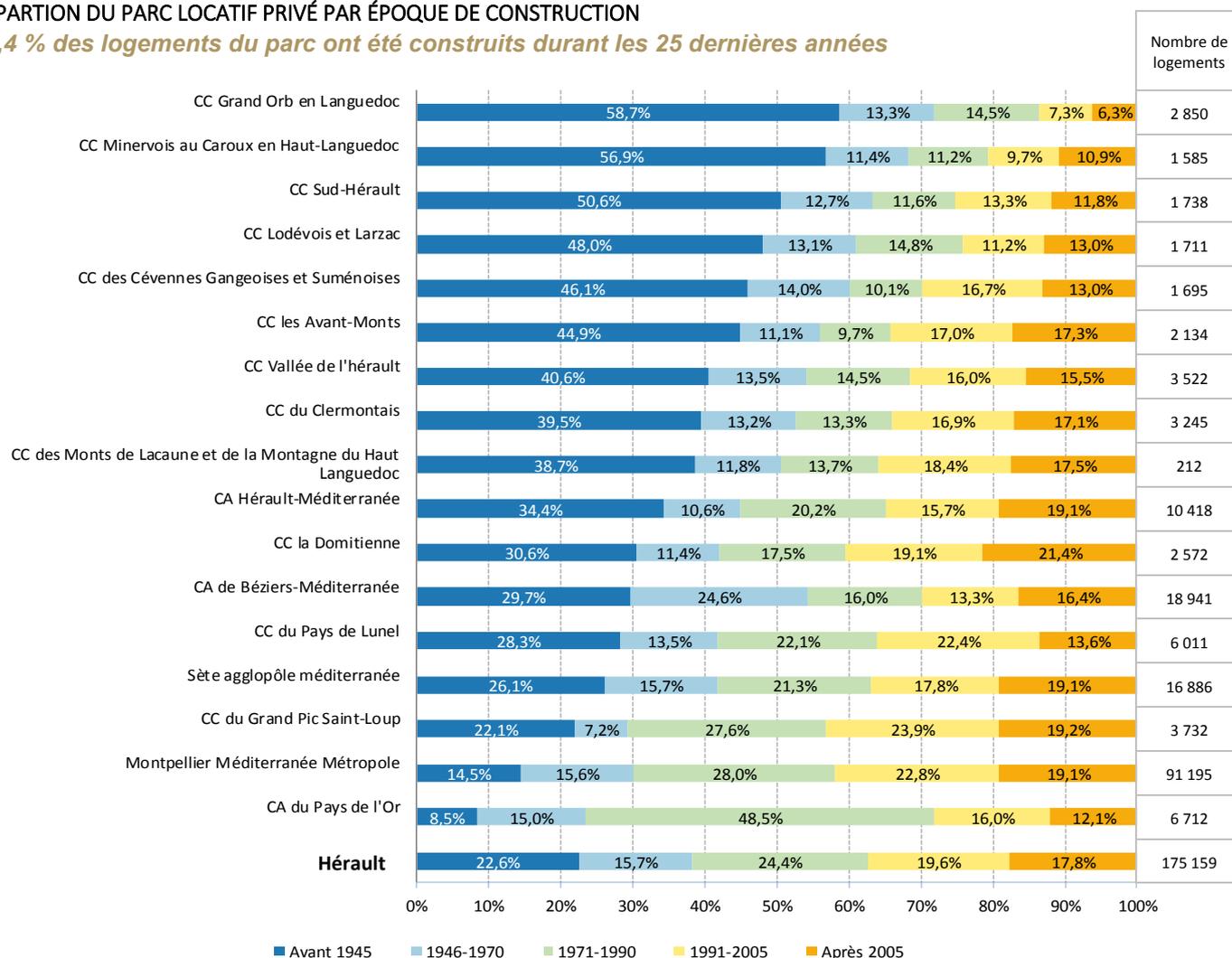
notamment des différents dispositifs successifs d'incitation à l'investissement locatif. De ce fait, la métropole de Montpellier et les agglomérations de Sète, Béziers et Hérault-Méditerranée enregistrent une part plus importante de logements récents dans leur parc locatif privé.

Le parc est composé pour les trois-quarts d'appartements. Ce taux atteint 87,8 % pour la métropole de Montpellier, alors que les territoires Ouest du département sont marqués par une part plus importante de logements individuels.

Les logements dits de « petite taille » sont l'une des principales composantes du parc locatif privé. En effet, les habitations de 1 et 2 pièces représentent près de la moitié des logements du parc locatif privé, alors que ces logements ne constituent que 27,9 % du parc immobilier total.

RÉPARTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

37,4 % des logements du parc ont été construits durant les 25 dernières années



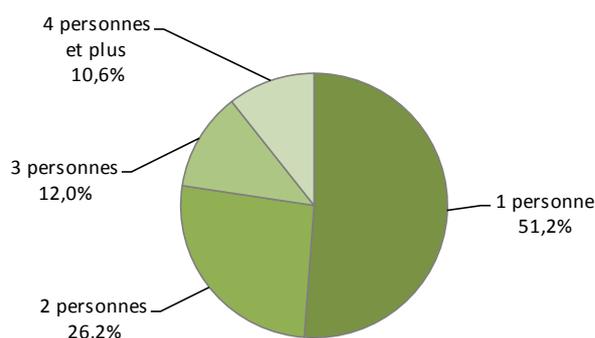
DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

L'augmentation du nombre de petits logements dans le département doit être mise en parallèle avec la progression du nombre de petits ménages : les ménages de 1 à 2 personnes ont progressé de 2,8 % par an entre 2010 et 2015, contre 1,6 % pour les ménages de 3 personnes et plus. On compte en moyenne aujourd'hui 1,9 personne par ménages dans le département.

Les ménages du parc locatif privé sont relativement jeunes, 53,5 % des habitants ont moins de 40 ans. Ces ménages se concentrent principalement dans la métropole de Montpellier où 67,3 % des locataires ont moins de 40 ans, en raison de l'attractivité que représente l'agglomération en terme d'études et d'emploi. A l'inverse dans les communautés du Grand Orb et du Minervois au Caroux en Haut-Languedoc, cette part est nettement plus faible (moins de 35 %).

Concernant les revenus des locataires*, on observe que le revenu médian disponible est plus élevé dans la métropole de Montpellier et les agglomérations limitrophes que dans le reste du département. Ces territoires marqués par une plus forte tension sur le marché locatif attirent des ménages avec une solvabilité plus élevée que dans le reste du département.

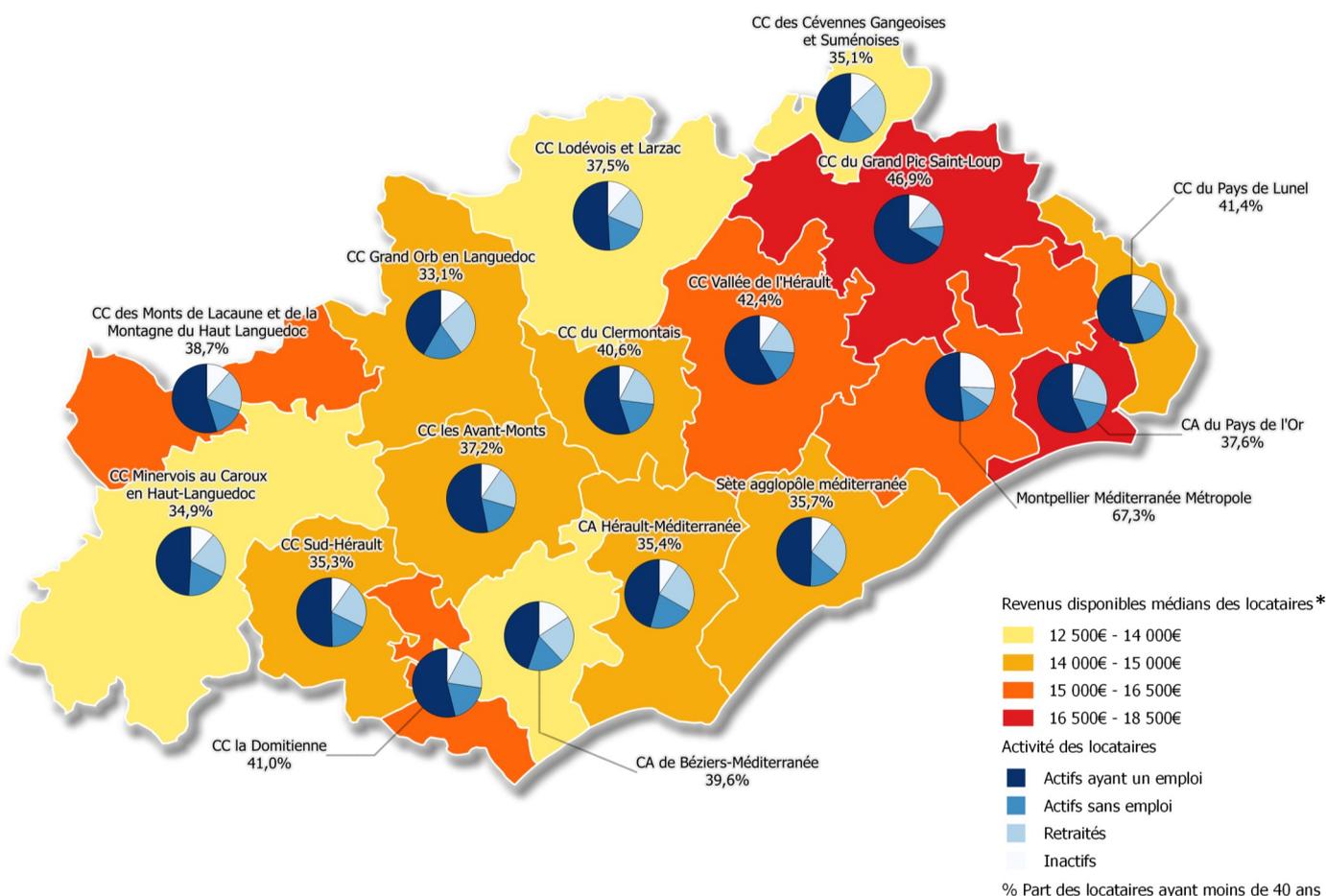
RÉPARTITION DES MÉNAGES PAR TAILLE DANS L'HÉRAULT



source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2015

CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES PAR TERRITOIRE : REVENUS, ACTIVITÉ ET AGE

Des niveaux de revenus plus élevés dans la métropole montpelliéraine et les agglomérations limitrophes



* revenus des locataires du parc privé et HLM
 source : INSEE, fichiers détail logement, 2015 / INSEE,-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal ,2015

NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE

DES NIVEAUX DE LOYERS ÉLEVÉS À MONTPELLIER

En France, 28 Observatoires Locaux des Loyers (OLL) analysent le marché locatif privé et suivent son évolution en couvrant 50 % du parc locatif. Les OLL s'inscrivent dans une démarche nationale initiée depuis fin 2012 par le Ministère du Logement, suivant une méthodologie unique, garante de résultats fiables et comparables. Dans l'Hérault, Montpellier Méditerranée Métropole et Sète agglomération méditerranée font partie des territoires couverts par le réseau national des observatoires des loyers.

En complément, l'Observatoire Départemental des Loyers (ODL), créé par l'ADIL 34 en 2007, avec le soutien du Conseil Départemental de l'Hérault et des services de l'Etat, analyse les autres territoires du département. L'ADIL, en charge de ces deux observatoires, applique une méthodologie proche sur l'ensemble du département afin d'obtenir des résultats comparables. Néanmoins, à la différence de l'OLL, l'ODL ne collecte pas d'informations auprès des particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

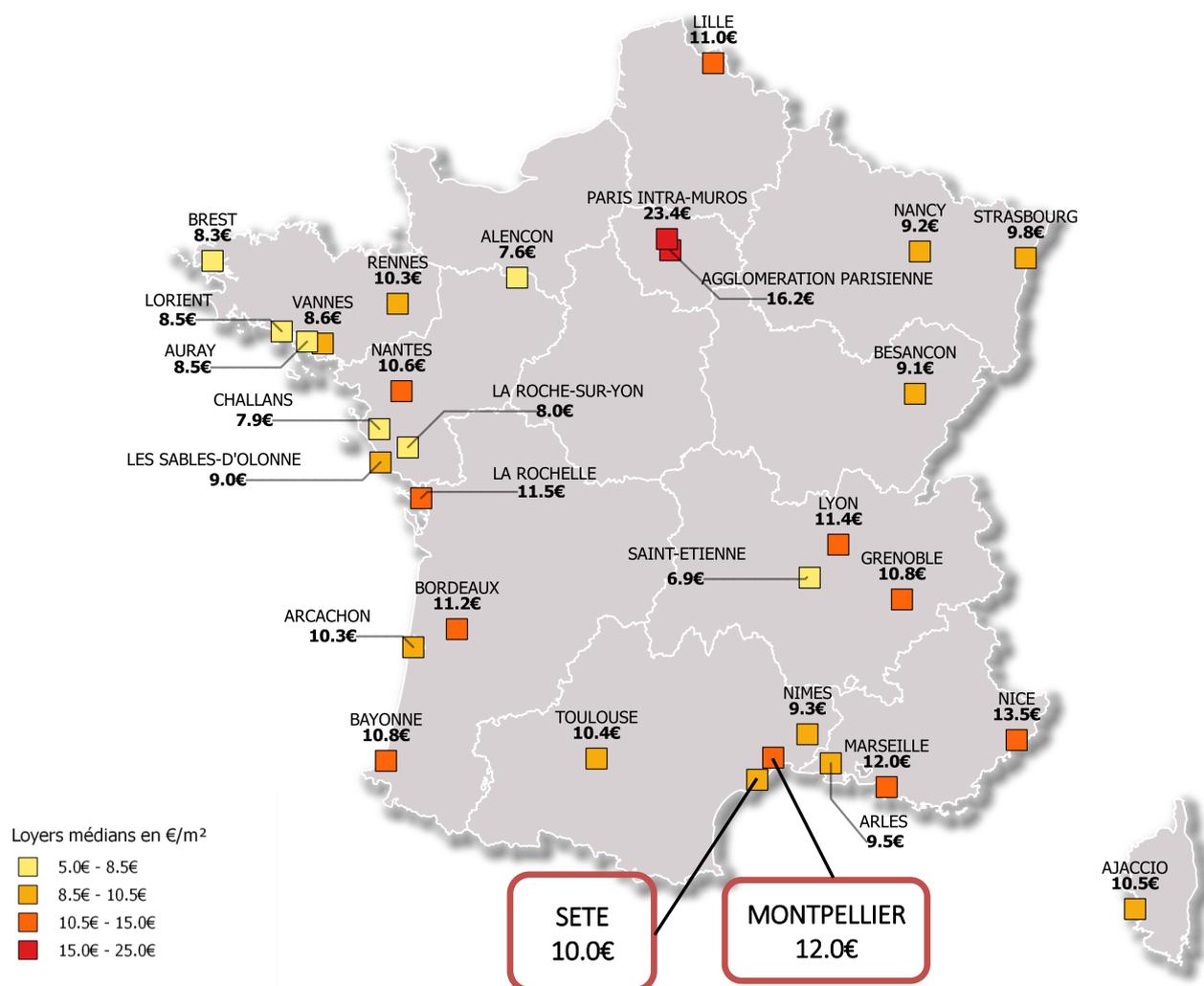
Les loyers pratiqués en 2017 sur les territoires méditerranéens sont relativement plus élevés par rapport à la moyenne nationale et, en particulier, par rapport aux territoires atlantiques.

Pour l'agglomération de Montpellier, le niveau de loyer médian s'élève à 12,0 €/m², comme dans celle de Marseille. Leur niveau de loyer médian est cependant inférieur celui observé à Nice.

Le territoire de Sète, quant à lui, affiche un loyer médian à 10,0 €/m² légèrement supérieur à celui observé dans les agglomérations de Nîmes et d'Arles.

NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES EN 2017 (EN €/M²)

Les niveaux de loyers des territoires de l'arc méditerranéen demeurent élevés



DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS SUR LE LITTORAL

Le niveau de loyer médian dans l'Hérault, (hors charges) s'élève à 10,3 €/m², variant entre 6,8 €/m² pour le secteur des Hauts Cantons Ouest et 14,5 €/m² pour le littoral du Pays de l'Or. De manière générale, les zones proches du littoral qui sont parmi les plus peuplées enregistrent des niveaux de loyers médians plus élevés que sur le reste du territoire.

Hormis pour les logements d'une pièce, le littoral du Pays de l'Or (14,5 €/m²) demeure le secteur le plus onéreux du territoire, quel que soit le type de logement. A l'inverse, le secteur des Hauts Cantons Ouest (6,8 €/m²) est le territoire le moins cher du département.

S'agissant des logements d'une pièce, ils affichent des niveaux de loyers particulièrement élevés à Montpellier (15,7 €/m²) par rapport au reste du département tandis que ceux du Pays de Lunel sont relativement bas (9,8 €/m²). Ces niveaux de loyers élevés pour Montpellier s'expliquent largement par la forte demande de petits logements de la part des étudiants.

On constate par ailleurs que le niveau de loyers pour les logements collectifs du département s'élève à 11,0 €/m², contre 9,0 €/m² pour les logements individuels (Cf. annexe page 28).

En 2017, les niveaux de loyers observés demeurent globalement stables sur un an. A noter cependant quelques baisses dans les secteurs Ouest Hérault (-0,5€), la 2^{ème} couronne de Montpellier (-0,4€) et la CA Hérault-Méditerranée - littoral (-0,4€).

NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES MÉDIANS PAR TYPOLOGIE ET ZONES D'OBSERVATIONS AU 1^{ER} JANVIER 2017 (EN €/M²) D'un territoire à l'autre, des niveaux de loyers qui varient du simple au double

Zones d'observations	Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
CA Pays de l'Or - littoral	14,5 €	12,4 €	14,9 €	12,3 €	NS
Montpellier	12,3 €	15,7 €	7,9 €	10,5 €	9,8 €
1ère couronne Montpellier	11,6 €	14,4 €	12,5 €	11,4 €	10,4 €
CA Pays de l'Or - hors littoral	11,0 €	NS	12,6 €	10,6 €	10,0 €
2ème couronne Montpellier	10,5 €	15,2 €	11,8 €	10,1 €	9,5 €
Agde	10,2 €	NS	11,2 €	10,3 €	NS
Périphérie de Sète	10,0 €	16,6 €	11,7 €	9,9 €	9,9 €
CA Béziers Méditerranée - hors littoral	9,8 €	NS	10,2 €	10,6 €	8,4 €
CC Pays de Lunel	9,7 €	9,8 €	10,9 €	9,4 €	9,1 €
Sète	9,7 €	11,6 €	10,4 €	9,2 €	8,4 €
CC Vallée de l'Hérault	8,8 €	NS	9,6 €	9,0 €	8,1 €
CC du Clermontais	8,4 €	NS	10,0 €	8,3 €	7,8 €
CA Hérault Méditerranée - hors Agde	8,3 €	NS	8,5 €	8,3 €	8,2 €
CA Béziers Méditerranée - littoral	8,3 €	13,7 €	9,0 €	7,4 €	7,6 €
Secteur des Avants Monts	7,8 €	NS	12,6 €	8,6 €	7,2 €
Secteur du Lodévois - Gangeois	7,4 €	NS	NS	7,7 €	7,2 €
Secteur Ouest Hérault	7,2 €	NS	NS	7,0 €	7,7 €
Hauts Cantons Ouest	6,8 €	12,1 €	6,7 €	6,9 €	6,0 €
CC du Grand Pic Saint Loup	NS	NS	NS	NS	NS
Hérault	10,3 €	11,9 €	8,9 €	9,7 €	8,7 €

NS = Non Significatif (moins de 50 observations pour le territoire de Montpellier, Sète agglomération méditerranée et la commune de Béziers et moins de 30 observations pour les autres secteurs)

UN PARC ANCIEN DÉVALORISÉ

Dans le département de l'Hérault, les logements les plus récents (de 1991 à aujourd'hui) enregistrent en moyenne des niveaux de loyers plus élevés que les logements les plus anciens (construits avant 1946).

Ces écarts de loyers sont notamment attribuables aux niveaux d'équipement et de confort de ces nouveaux logements, avec notamment une meilleure isolation thermique et phonique, prisés par les locataires. A l'inverse des idées reçues, ces équipements entraînent des charges supplémentaires pour le propriétaire du logement, et donc des provisions pour charges plus élevées pour le locataire.

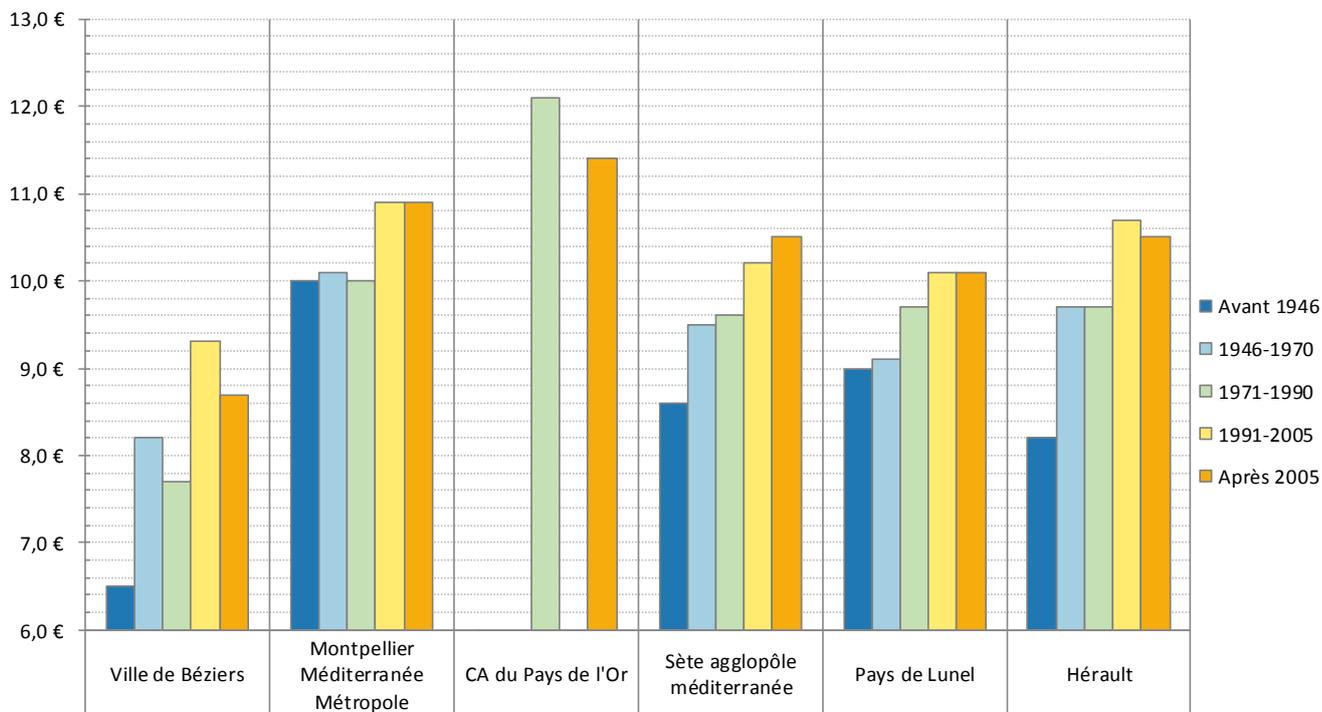
Cette différence de niveaux de loyers entre les logements anciens et récents s'est accentuée au cours des années. En effet, alors que cet écart était de 23 % en 2014 pour les logements de 3 pièces, il s'élève désormais à 28 %, soit un écart de 2,3 €/m² en 2016. Cette évolution marque la dévalorisation à l'œuvre du parc ancien des cœurs de ville constatée dans la plupart des communes de l'Hérault, comme dans les autres départements français.

Cette divergence de niveaux de loyers (logements de 3 pièces) pour la ville de Béziers et l'agglomération de Sète est relativement plus marquée (respectivement 33,8 % - 2,2€/m² et 22,1 % - 1,9 €/m²), tandis que cet écart est plus faible pour la métropole de Montpellier (9 % - 0,9 €/m²) et le Pays de Lunel (12,2 % - 1,1 €/m²).

COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS DE 3 PIÈCES EN FONCTION DE LEUR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Des écarts de niveaux de loyers importants entre le parc ancien et récent

Loyers médians en €/m²



Certaines données ne sont pas disponibles car le nombre d'observations est insuffisant pour garantir le secret statistique

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

LE PROGRAMME « ACTION CŒUR DE VILLE »

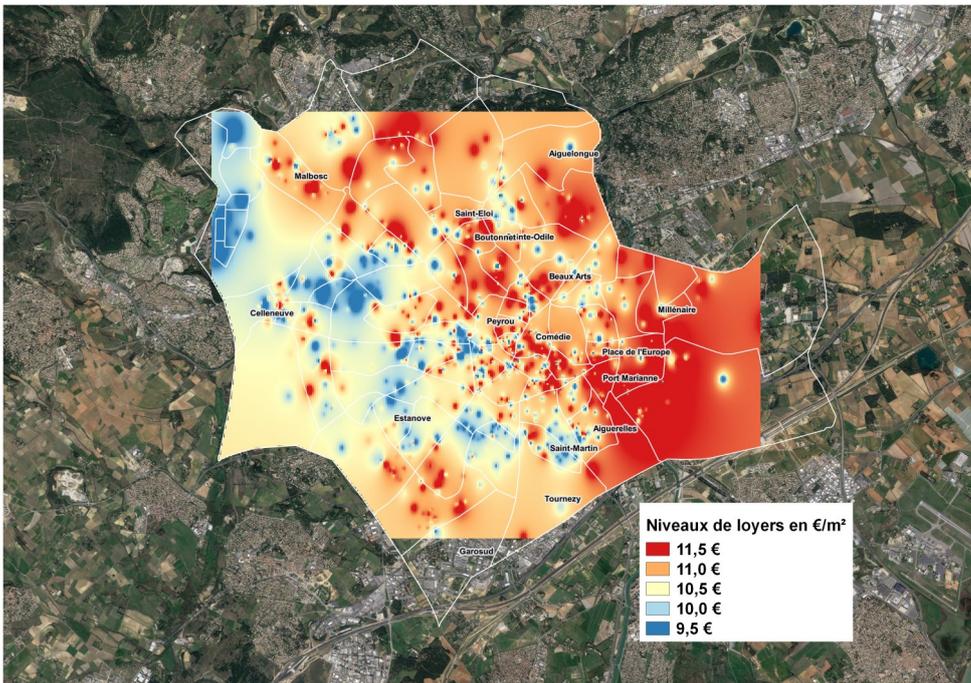
La dévalorisation du parc ancien est une problématique importante pour la majorité des communes. Le programme « Action cœur de ville » a pour vocation d'améliorer et de redynamiser les centres anciens des villes de taille moyenne, en les appuyant afin d'améliorer les conditions de vie des habitants. Sur les 222 villes retenues sur le plan national, 4 sont situées dans le département de l'Hérault : Agde, Béziers, Lunel et Sète. Ce programme repose sur 5 axes structurants :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS HORS CHARGES PAR VILLE AU 1^{ER} JANVIER 2017

MÉTHODE : INTERPOLATION - PONDÉRATION PAR DISTANCE INVERSE

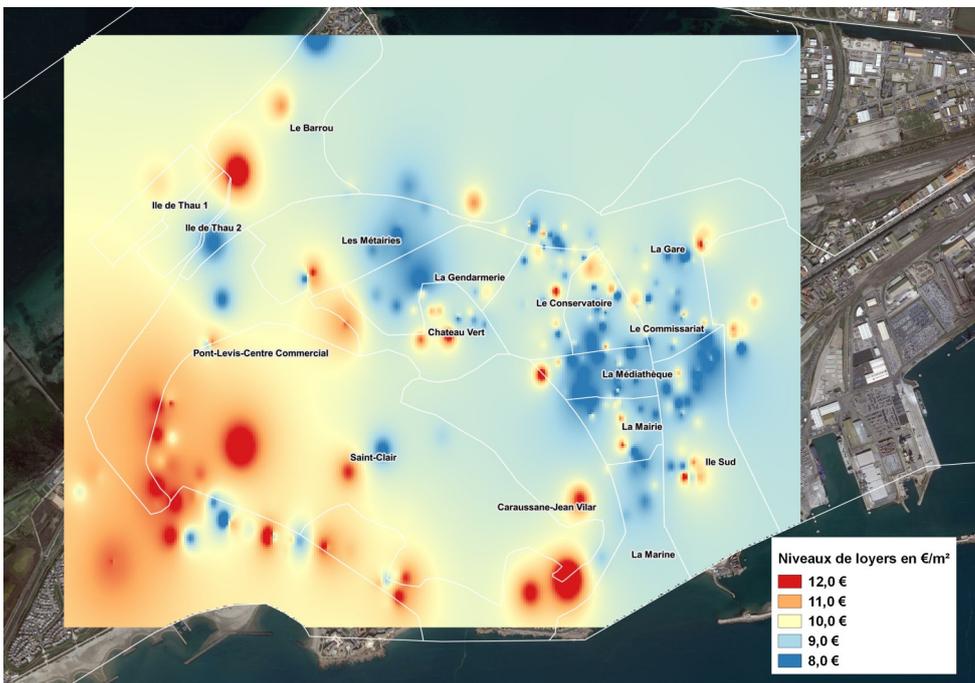
Ces cartes sont téléchargeables sur le site de l'ADIL34 : www.adil34.org



MONTPELLIER

Logement de référence : 3 pièces
Nombre d'enquêtes : 2 066

En raison de son rôle de cœur de métropole, le centre-ville de Montpellier demeure attractif. Le centre-ancien affiche ainsi des niveaux de loyers élevés. Par conséquent, on observe un écart faible de loyers entre le parc ancien et récent (écart de 5,8 %). Par ailleurs, les secteurs Ouest de la ville, qui comptent une forte proportion de logements des années 1946 à 1970, considérés comme de qualité médiocre au regard des normes actuelles, sont marqués par des niveaux de loyers plus bas.



SÈTE

Logement de référence : 3 pièces
Nombre d'enquêtes : 495

A Sète, les écarts de niveaux de loyers sont marqués entre le parc de logements anciens et récents (écart de 26,2 %). Le centre historique qui compte une part importante de logements populaires affiche les niveaux de loyers les plus bas de la ville. A l'inverse, le Sud-Ouest de la ville, avec un parc de logements plus récents et des immeubles de standing, enregistre des niveaux de loyers plus élevés.

NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS HORS CHARGES PAR VILLE AU 1^{ER} JANVIER 2017

MÉTHODE : INTERPOLATION - PONDÉRATION PAR DISTANCE INVERSE

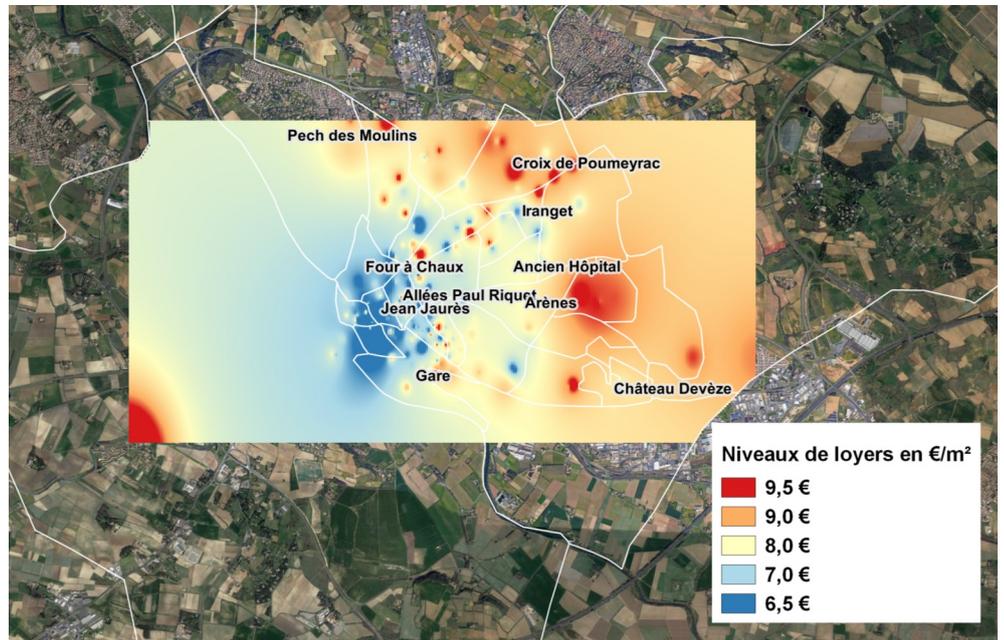
Ces cartes sont téléchargeables sur le site de l'ADIL34 : www.adil34.org

BÉZIERS

Logement de référence : 3 pièces

Nombre d'enquêtes : 504

Comme la majorité des centres villes, celui de Béziers concentre les logements ayant de faibles niveaux de loyers. Ainsi, on observe une réelle différence de niveaux de loyers entre le centre et la zone Est de la ville, où les loyers sont nettement plus élevés. On constate ainsi un écart de niveau de loyers marqué entre les logements anciens et récents dans la ville de Béziers (écart de 33,8 %).

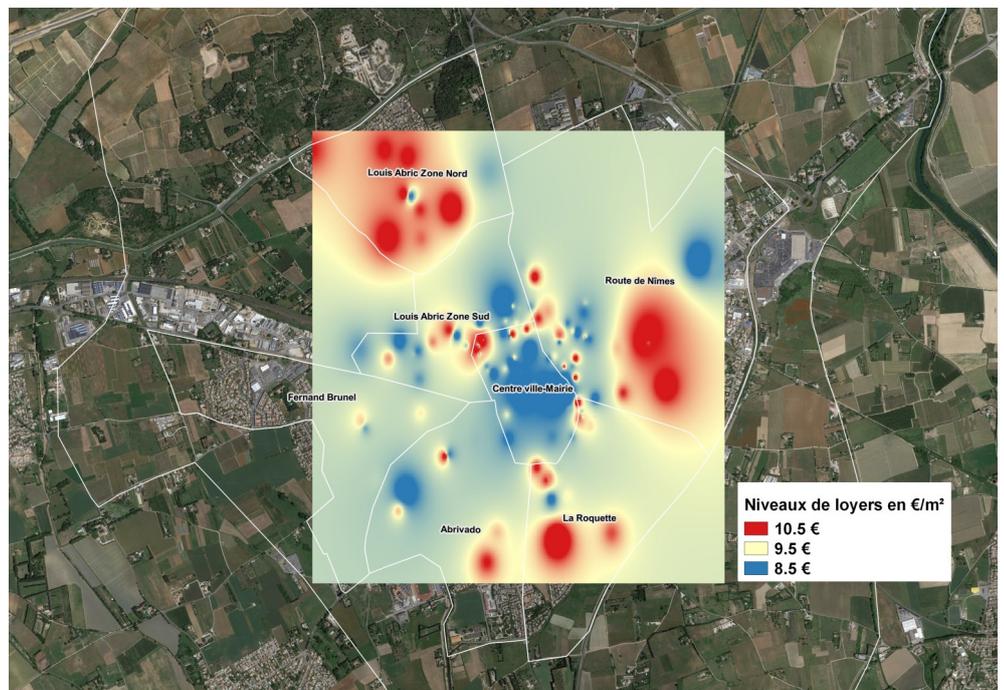


LUNEL

Logement de référence : 3 pièces

Nombre d'enquêtes : 210

Le centre historique de Lunel (centre ville-mairie) est caractérisé par une forte densité de logements locatifs privés à bas loyer. Toutefois, sur la ceinture du cœur de ville, on observe quelques immeubles anciens réhabilités pratiquant des loyers élevés. En s'éloignant du centre, les zones de loyers élevés sont plus importantes, en particulier le Nord-ouest, l'Est et le Sud de la ville. Ces quartiers récents sont principalement constitués d'habitat individuel et de collectif résidentiel.



ÉVOLUTIONS DES LOYERS ET DÉLAIS DE RELOCATION

DES NIVEAUX DE LOYERS QUI TENDENT À SE STABILISER

Depuis 2010, les niveaux de loyers dans l'Hérault demeurent stables. Sur un an, les loyers moyens varient peu sur l'ensemble des territoires du département, entre -0,2 % pour le Secteur Ouest Hérault et +0,3 % pour Agde.

Cette tendance est notamment expliquée 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. L'application de la variation de l'IRL par le propriétaire ou le gestionnaire est systématique, sauf pour les biens à la relocation. Malgré une légère reprise depuis 2016, l'inflation

tend à baisser depuis 2012, passant de +2 % à +1 % en 2017. Ainsi, l'évolution moyenne de l'IRL au cours de l'année 2016 est de +0,03 %.

A partir de 2017, l'IRL est reparti à la hausse. Les loyers à la relocation sont donc susceptibles de progresser. En revanche, une conséquence attendue concerne les locataires en place : une hausse des loyers en 2017 (+0,8 %) et 2018 (+1,3 %).

Concernant les relocations, à l'exception des zones tendues, le propriétaire est libre d'ajuster le loyer au prix du marché, au départ du locataire.

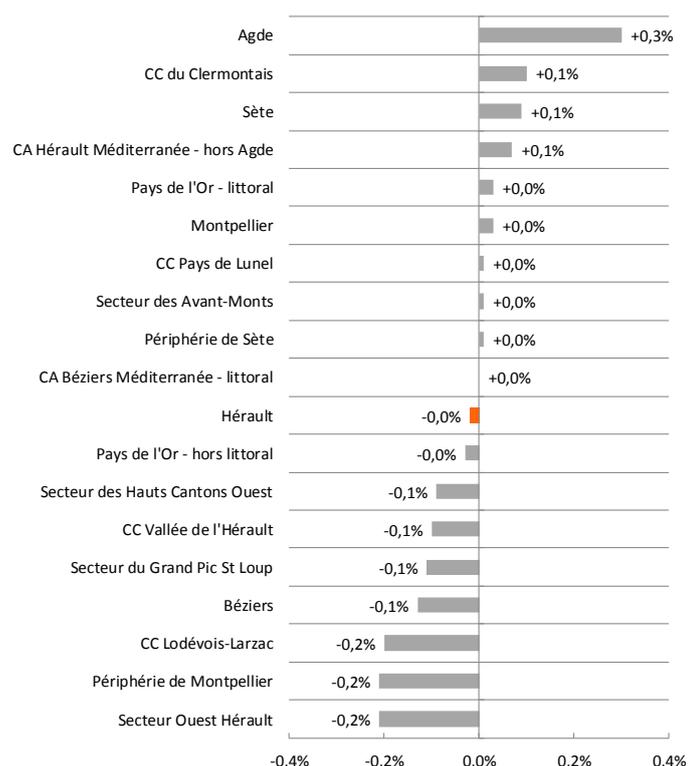
Pour 29 communes de l'agglomération (au sens INSEE) de Montpellier et de Sète

- situées dans des zones tendues (Cf. annexe page 30) - l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail, est encadrée par décret annuel depuis le 1^{er} 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.

On observe que les niveaux de loyers pour les biens reloués suivent une tendance à la baisse de 0,4 % en moyenne sur l'ensemble du département. Cette diminution est davantage marquée dans les communautés de la Vallée de l'Hérault (-1,1 %) et du Pays de Lunel (-1 %).

ÉVOLUTIONS MOYENNES DES NIVEAUX DE LOYERS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2016 ET LE 1^{ER} JANVIER 2017

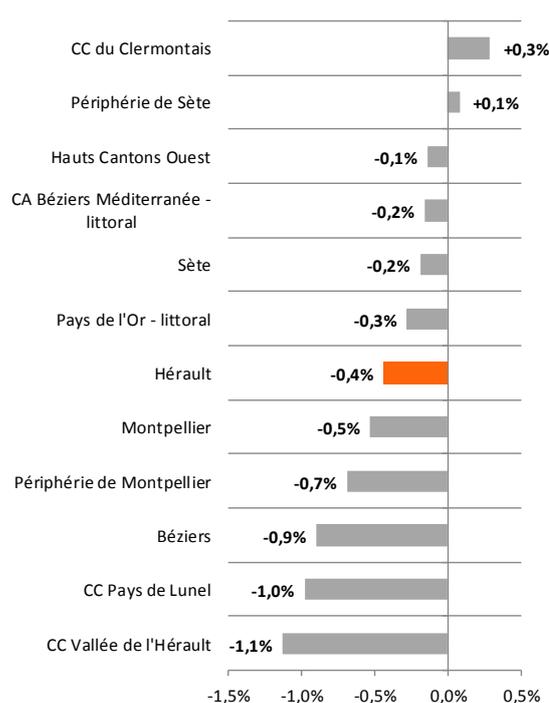
Des variations comprises entre -0,2 % et +0,3 %



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

ÉVOLUTIONS MOYENNES DES NIVEAUX DE LOYERS À LA RELOCATION ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2016 ET LE 1^{ER} JANVIER 2017

Relocation: tendance à la baisse des loyers



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

LE DÉLAI DE VACANCE EN HAUSSE

Le délai de relocation médian dans l'Hérault s'allonge sur un an, passant de 25 jours pour l'année 2015 à 36 jours en 2017. Ce délai est associé au degré de tension sur le marché. Ainsi, sur des marchés plus tendus tels que celui du Pays de Lunel (17 jours) et dans la périphérie de Montpellier (21 jours), la vacance des logements est relativement plus courte comparativement à des marchés beaucoup plus détendus comme dans les Hauts Cantons Ouest (103 jours) et à Agde (87 jours).

Ce délai dépend des segments du parc immobilier et par conséquent de l'époque de construction des logements. Les habitations les plus récentes étant les plus demandées, en raison d'un niveau d'équipement et de confort plus élevés, leur délai de vacance médian est plus faible :

- 45 jours pour les logements construits avant 1946 ;
- 42 jours pour les logements entre 1946 et 1990 ;
- 28 jours pour les logements de 1991 à aujourd'hui.

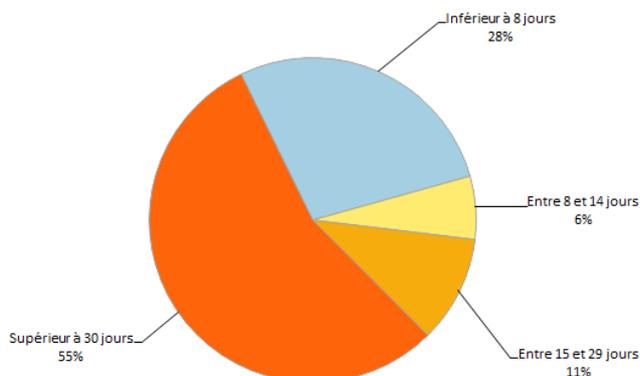
Les délais de relocation varient également en fonction de la taille du logement. Plus un logement est petit, plus le délai de relocation médian est élevé. Il faut compter 39 jours de vacance pour un logement d'une pièce contre 33 jours pour un logement de 4 pièces et plus.

DÉLAI DE RELOCATION ET TENSION SUR LE MARCHÉ

Un des indicateurs de la tension sur le marché est le degré de difficultés rencontrées pour relouer un logement vacant. Ce délai se définit par le temps en nombre de jours pendant lequel un logement reste vacant entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer.

LES DÉLAIS DE RELOCATION

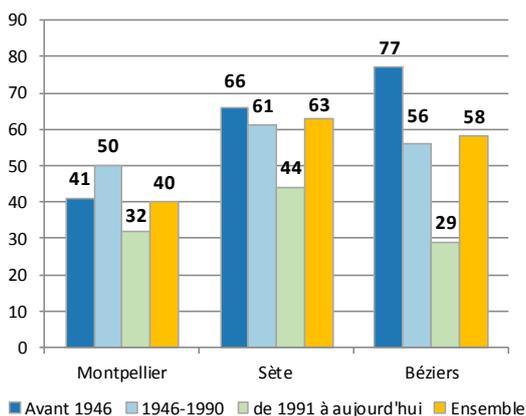
Un délai de relocation de plus de 30 jours pour 55 % des logements



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION EN 2017 (NOMBRE DE JOURS)

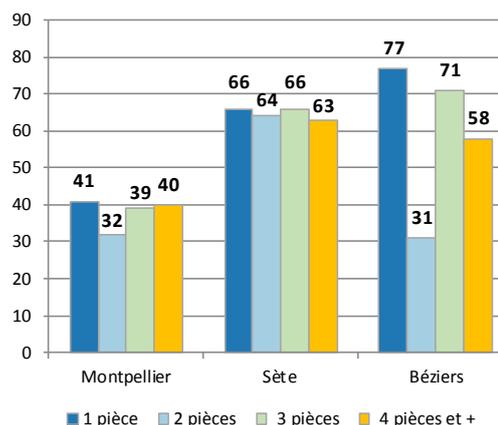
Des délais de relocation plus faibles pour les logements les plus récents



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS PAR TYPOLOGIE EN 2017 (NOMBRE DE JOURS)

Les logements de 2 pièces sont reloués plus rapidement



source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

PARC PRIVÉ VS PARC SOCIAL

DES ÉCARTS DE LOYERS QUI TRADUISENT LA TENSION SUR LE PARC SOCIAL

Comme on peut s'y attendre, les loyers du parc locatif privé sont plus élevés que ceux du parc social, à hauteur de 231 € en moyenne pour un logement de 3 pièces dans l'Hérault. Cet écart sous-tend des disparités plus ou moins marquées selon les territoires, de 1,3 fois supérieur pour le Secteur Ouest Hérault à 1,8 fois supérieur pour le Pays de l'Or.

Ces divergences sont le résultat :

- d'une part du degré de tension sur le marché privé : plus un marché est tendu, plus les loyers seront élevés ;
- d'autre part de l'époque de construction du logement social, c'est-à-dire le financement initial de l'opération, qui détermine le niveau de loyers.

Ainsi, un territoire marqué par une forte tension sur le marché locatif privé aura un écart de niveaux de loyers plus important entre le parc locatif privé et le parc social. Parallèlement, plus le marché locatif privé

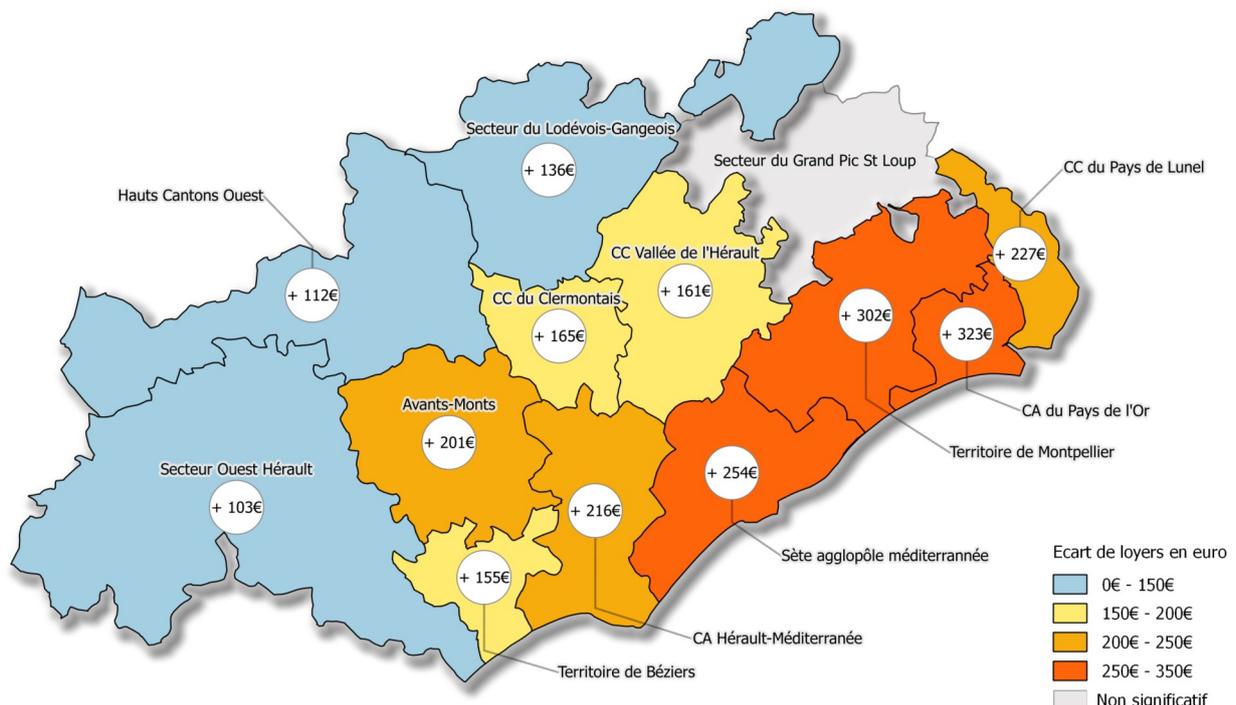
est tendu, c'est-à-dire plus les écarts de loyers entre le parc privé et le parc social sont marqués, plus l'accès à un logement social procure aux ménages un avantage économique significatif. La demande en logement social étant plus importante dans ces territoires, le délai d'attente est plus long dans ces zones que dans le reste du département. On note que le principal motif de demandes de logement social est le niveau de loyers trop élevé dans le parc privé.

Par ailleurs, on constate que cet écart de loyers est plus important pour les logements de grande taille que pour les petits logements. En effet, pour les logements de 1 et 2 pièces on observe une différence de loyers entre le parc privé et le parc social de 215 €, alors qu'elle est de 357 € pour les logements de 4 pièces et plus.

Les écarts de loyers sont plus marqués pour le Pays de l'Or (+323 €), le territoire de Montpellier (+302 €) et Sète agglomération méditerranéenne (+254 €) que pour le reste du département.

COMPARAISON DES ÉCARTS DE LOYERS ENTRE LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL POUR UN LOGEMENT DE 3 PIÈCES

Des écarts de niveaux de loyers plus élevés dans les territoires du littoral



87,8 % DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PEUVENT PRÉTENDRE À UN LOGEMENT SOCIAL

Le parc social héraultais représente 11 % des résidences principales, un taux relativement faible comparativement à d'autres départements français. Cependant, près de 162 500 ménages peuvent prétendre à un logement « très social » (PLAI) et près de 132 500 ménages sont éligibles à un logement social ordinaire (PLUS).

L'offre restreinte de logements comparativement au nombre potentiel de bénéficiaires ne permet pas de satisfaire toutes les demandes. Sur l'ensemble des ménages éligibles, seulement 12,7 % bénéficient effectivement d'un logement social, cependant tous les ménages éligibles ne demandent pas l'attribution d'un logement social. Par ailleurs, seulement 14,4 % des demandes de logements sociaux ont été satisfaites en 2017, avec un délai d'attente moyen pour obtenir l'attribution d'un logement de 18 mois.

Concernant le parc locatif privé, une proportion importante de locataires répond aux critères de ressources pour accéder à un logement du parc social. En effet, 87,8 % des locataires du parc privé peuvent y prétendre, et 42,7 % peuvent prétendre à un logement très social (PLAI).

LES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS DU LOGEMENT SOCIAL

L'offre de logement social est diverse. Il existe 3 dispositifs, qui dépendent du niveau de ressources des ménages. Chacun a un objectif et des critères d'attribution différents :

- PLAИ - Prêt Locatif Aidé d'Intégration : ce type de bien est destiné aux ménages en grande précarité, avec de nombreuses difficultés sociales. On parle de logement « très social ».
- PLUS - Prêt Locatif à Usage Social : ces derniers représentent près de 80 % de l'offre en logement social au niveau national.
- PLS - Prêt Locatif Social : ces logements se situent en priorité dans les zones où le marché est tendu. Ceux-ci appartiennent à la catégorie des logements sociaux dits « intermédiaires ».

PLAFONDS DE RESSOURCES À RESPECTER POUR L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL EN PROVINCE PAR DISPOSITIF AU 1^{ER} JANVIER 2018

	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	11 167	20 304	26 395
Un couple sans enfant	16 270	27 114	35 248
Un couple ou un parent avec 1 enfant	19 565	32 607	42 389
Un couple ou un parent avec 2 enfants	21 769	39 364	51 173

RÉPARTITION DES MÉNAGES ÉLIGIBLES À UN LOGEMENT SOCIAL PAR DISPOSITIF

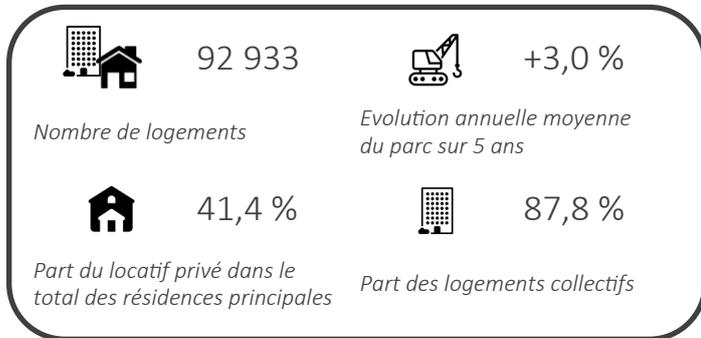
Près de la moitié des locataires du parc privé sont éligibles au dispositif PLAИ

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Propriétaires
Eligibles au PLAИ	47,7%	64,1%	18,0%
Eligibles au PLUS	28,4%	25,5%	25,4%
Eligibles au PLS	11,6%	7,1%	18,6%
Non éligibles	12,2%	3,3%	38,0%

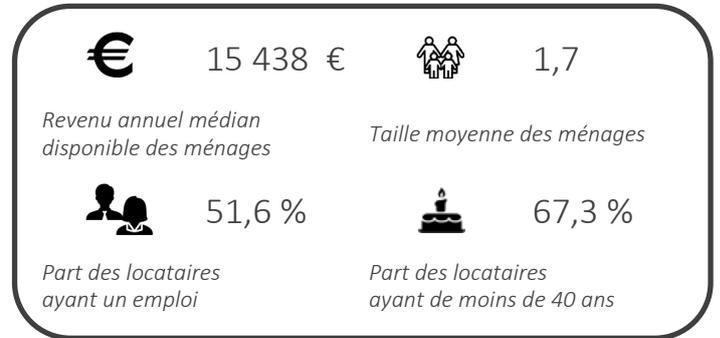
Source : Fichier FILOCOM 2015 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

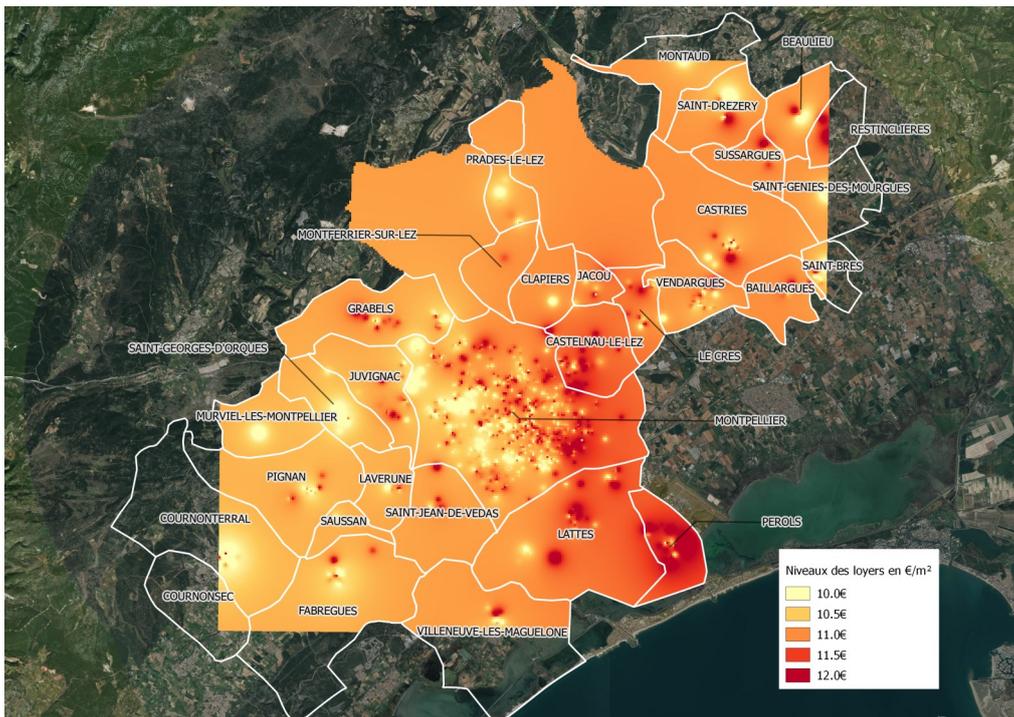


LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES

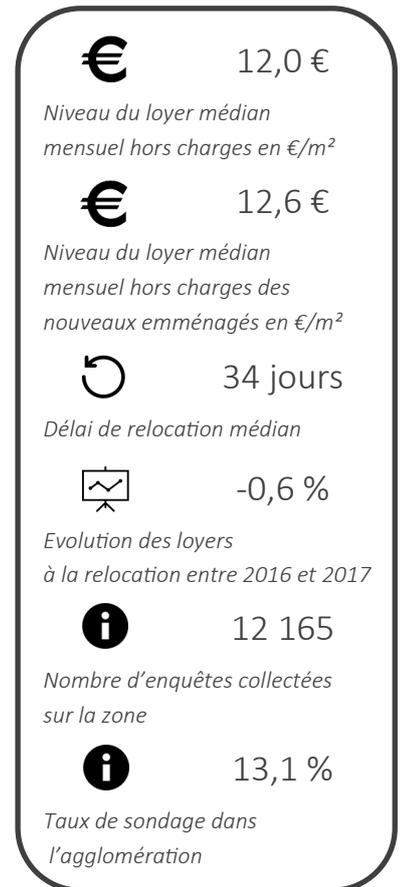


NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES MÉDIANS POUR UN LOGEMENT DE 3 PIÈCES AU 1ER JANVIER 2017

MÉTHODE : INTERPOLATION - PONDÉRATION PAR DISTANCE INVERSE



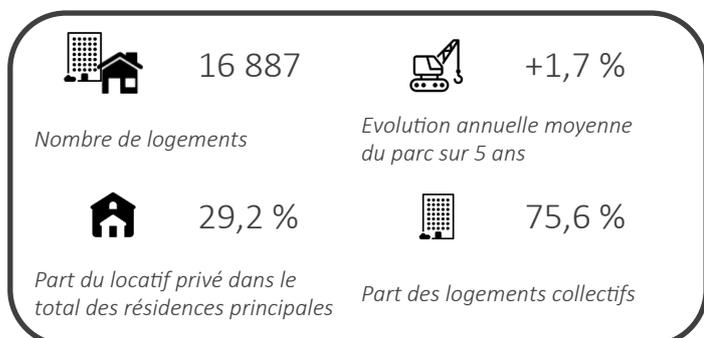
LES CHIFFRES CLÉS



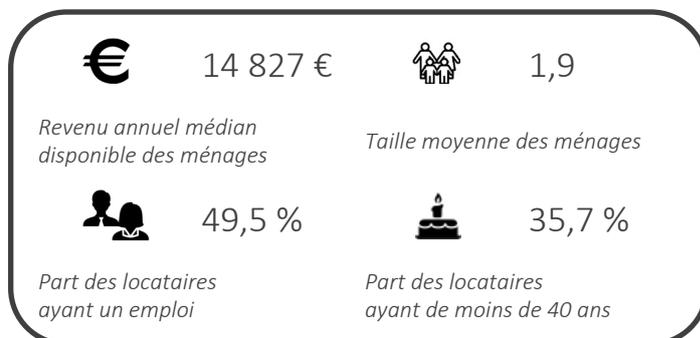
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensembles des logements
Loyer médian hors charges en €/m ²	16,3 €	12,5 €	10,7 €	9,9 €	12,0 €
Loyer médian hors charges en €	417 €	550 €	701 €	870 €	590 €
Nombre d'enquêtes	2 852	4 892	2 953	1 468	12 165
Répartition du parc locatif	27 129	28 587	20 059	15 418	91 193

SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

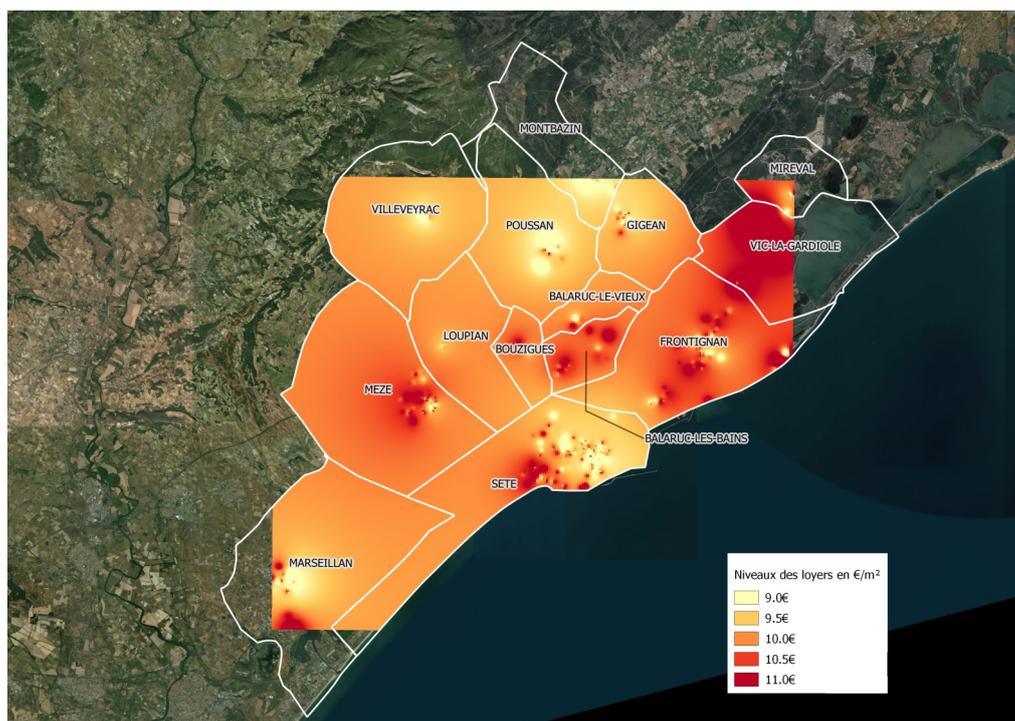


LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES

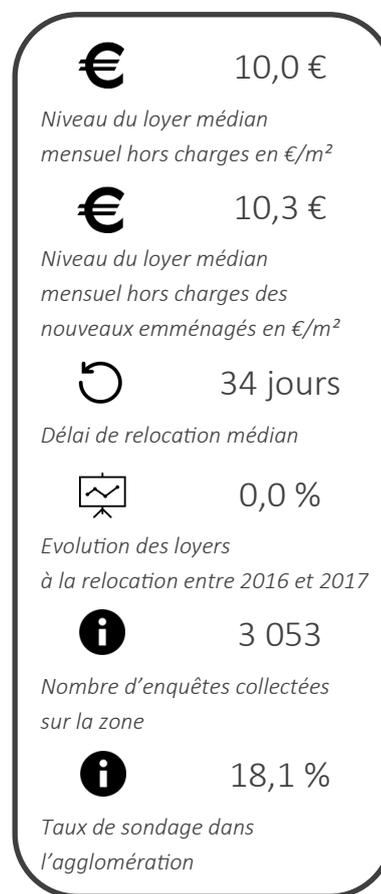


NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES MÉDIANS POUR UN LOGEMENT DE 3 PIÈCES AU 1ER JANVIER 2017

MÉTHODE : INTERPOLATION - PONDÉRATION PAR DISTANCE INVERSE



LES CHIFFRES CLÉS

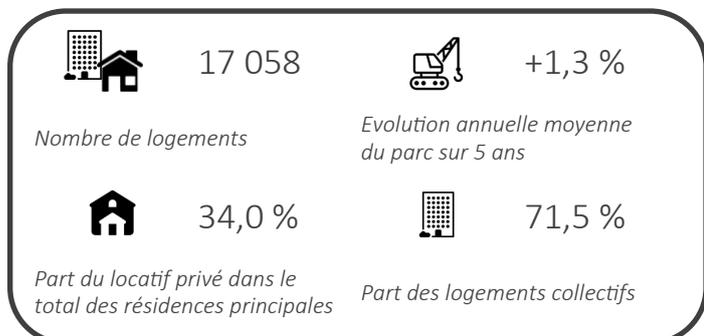


	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensembles des logements
Loyer médian hors charges en €/m ²	11,9 €	11,1 €	9,5 €	9,5 €	10,0 €
Loyer médian hors charges en €	355 €	474 €	610 €	810 €	570 €
Nombre d'enquêtes	193	1 199	1 046	615	3 053
Répartition du parc locatif	1 211	5 584	5 838	4 254	16 887

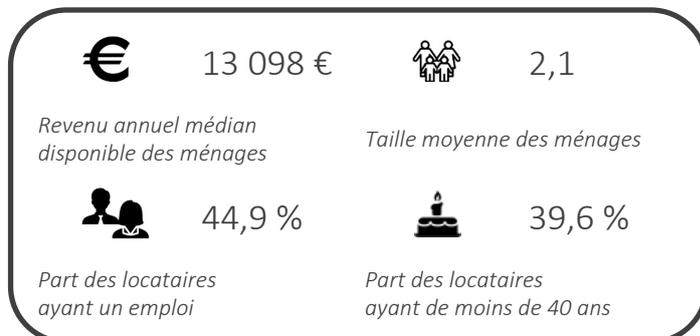
source : INSEE, fichiers détail logement, 2010 et 2015 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017 / INSEE, -DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2015

TERRITOIRE DE BÉZIERS ET SON LITTORAL

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

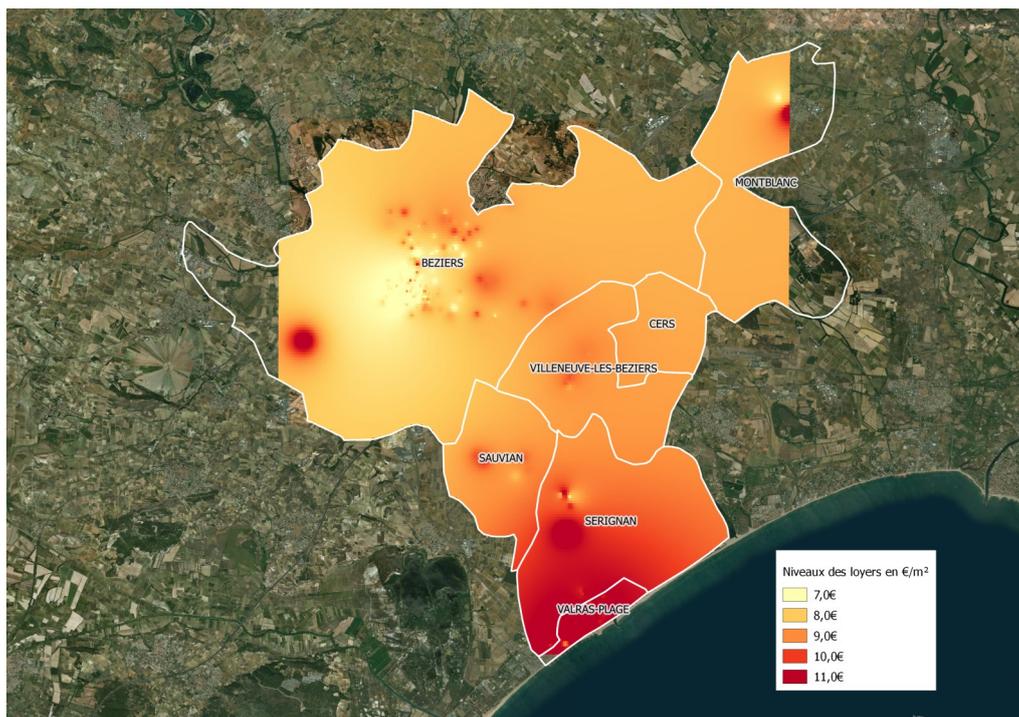


LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES

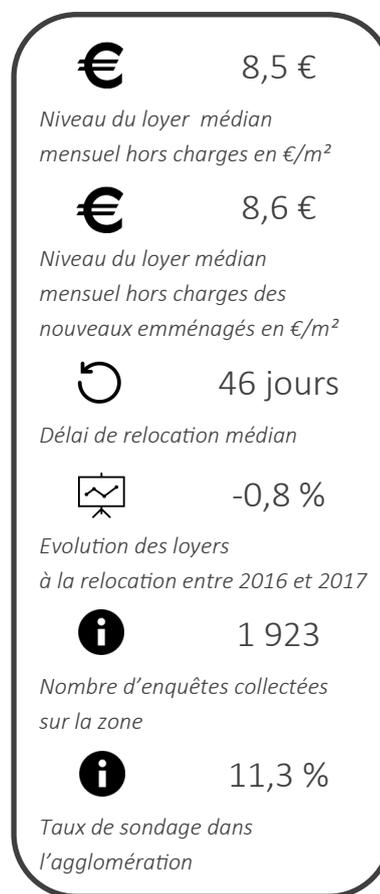


NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES MÉDIANS POUR UN LOGEMENT DE 3 PIÈCES AU 1ER JANVIER 2017

MÉTHODE : INTERPOLATION - PONDÉRATION PAR DISTANCE INVERSE



LES CHIFFRES CLÉS



	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensembles des logements
Loyer médian hors charges en €/m²	11,5 €	9,3 €	8,2 €	7,9 €	8,5 €
Loyer médian hors charges en €	304 €	385 €	492 €	673 €	478 €
Nombre d'enquêtes	217	794	636	276	1 923
Répartition du parc locatif	1 481	4 760	6 261	6 443	18 945

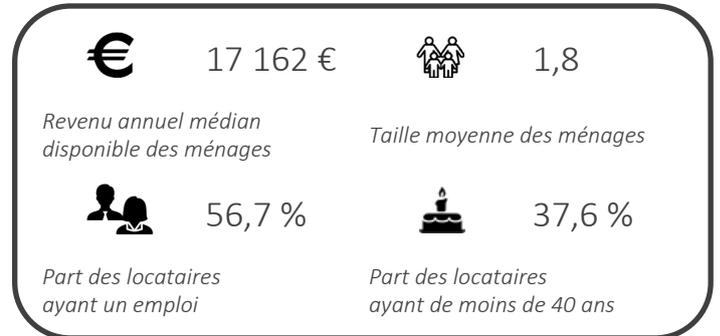
source : INSEE, fichiers détail logement, 2010 et 2015 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017 / INSEE, -DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2015

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE L'OR

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

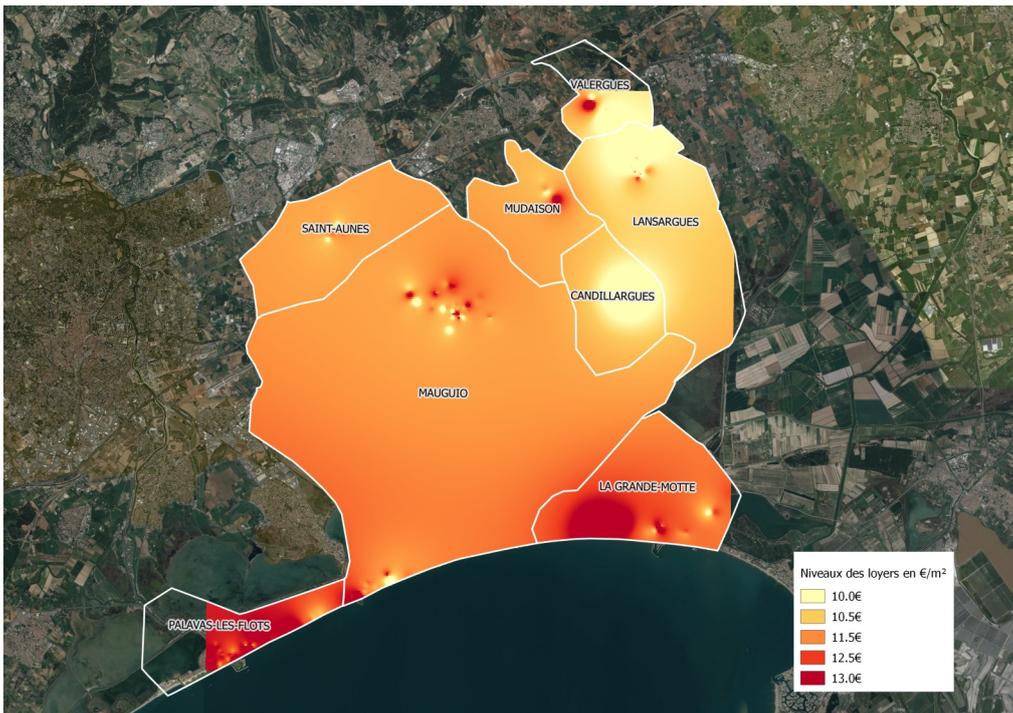


LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES

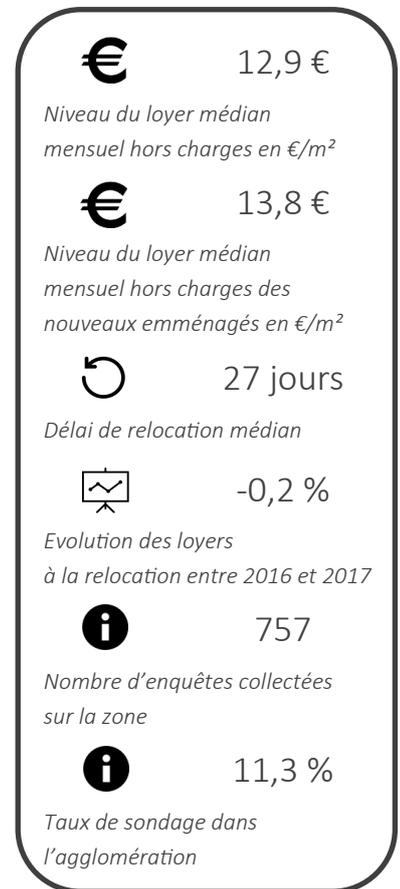


NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES MÉDIANS POUR UN LOGEMENT DE 3 PIÈCES AU 1ER JANVIER 2017

MÉTHODE : INTERPOLATION - PONDÉRATION PAR DISTANCE INVERSE



LES CHIFFRES CLÉS

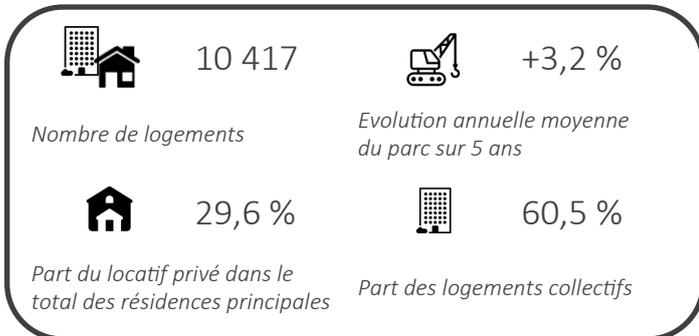


	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensembles des logements
Loyer médian hors charges en €/m ²	16,6 €	14,3 €	11,4 €	10,4 €	12,9 €
Loyer médian hors charges en €	410 €	552 €	733 €	968 €	611 €
Nombre d'enquêtes	166	277	162	152	757
Répartition du parc locatif	1 418	2 337	1 575	1 379	6 709

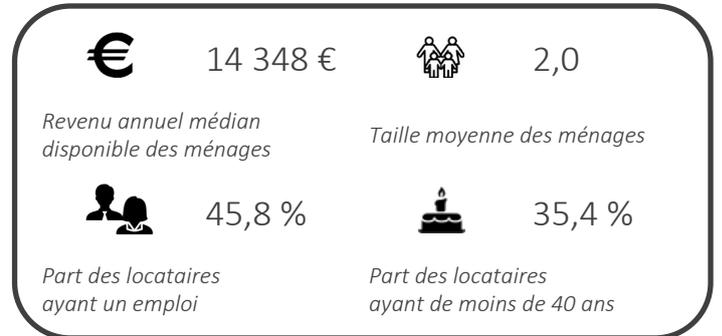
source : INSEE, fichiers détail logement, 2010 et 2015 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017 / INSEE,-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2015

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT-MÉDITERRANÉE

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

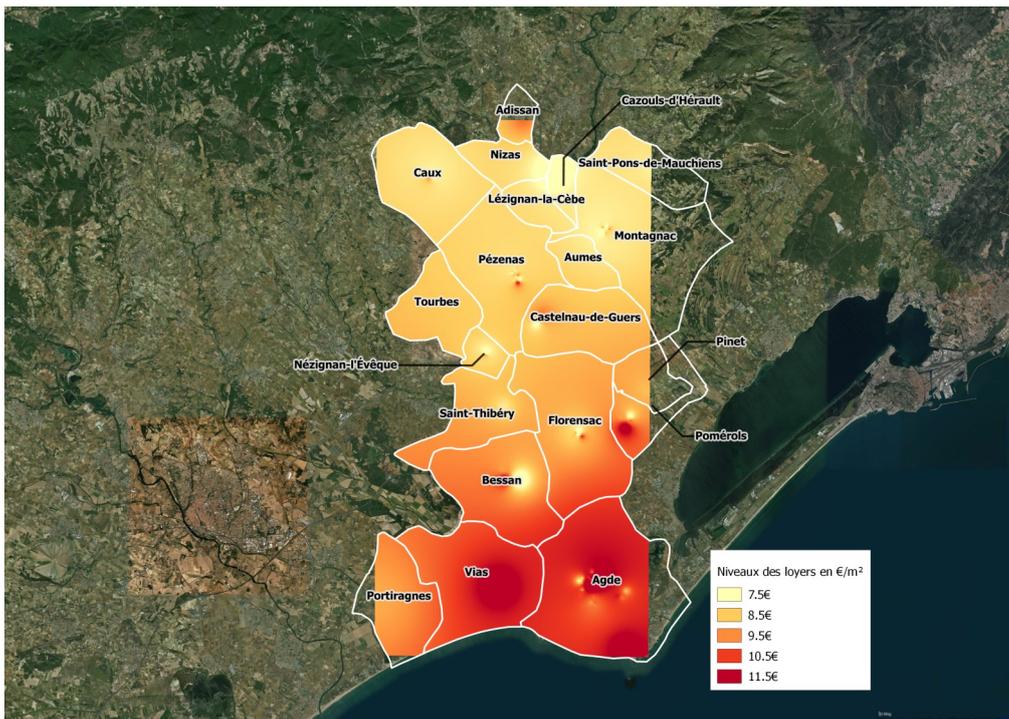


LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES

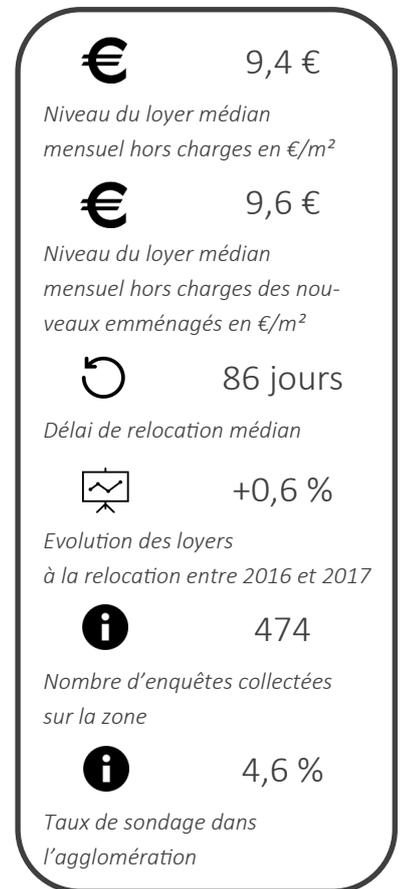


NIVEAUX DE LOYERS HORS CHARGES MÉDIANS POUR UN LOGEMENT DE 3 PIÈCES AU 1ER JANVIER 2017

MÉTHODE : INTERPOLATION - PONDÉRATION PAR DISTANCE INVERSE



LES CHIFFRES CLÉS

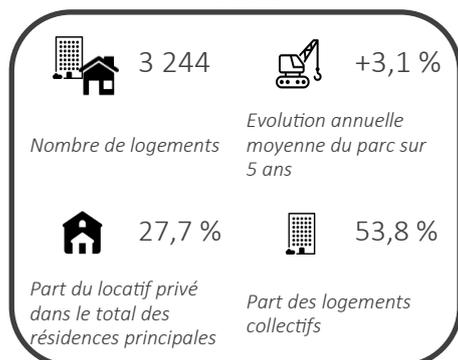


	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensembles des logements
Loyer médian hors charges en €/m ²	12,5 €	10,5 €	9,5 €	8,4 €	9,4 €
Loyer médian hors charges en €	332 €	411 €	590 €	767 €	565 €
Nombre d'enquêtes	32	167	186	89	474
Répartition du parc locatif	647	2 757	3 600	3 414	10 418

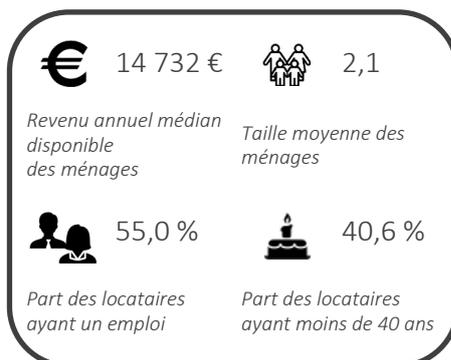
source : INSEE, fichiers détail logement, 2010 et 2015 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017 / INSEE, -DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2015

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

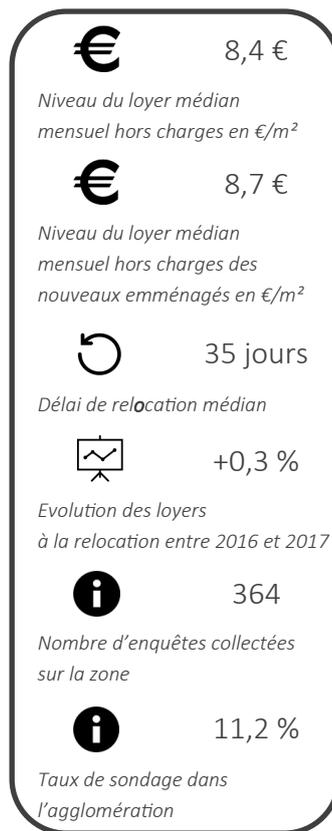
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES



LES CHIFFRES CLÉS

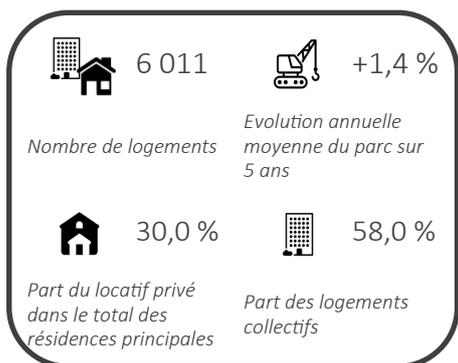


	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensembles des logements
Loyer médian hors charges en €/m ²	NS	9,9 €	8,3 €	7,8 €	8,4 €
Loyer médian hors charges en €	NS	410 €	539 €	745 €	555 €
Nombre d'enquêtes	19	107	142	96	364
Répartition du parc locatif	138	690	1 092	1 324	3 244

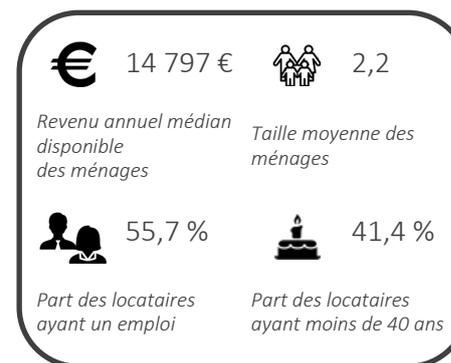
source : INSEE, fichiers détail logement, 2010 et 2015 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017/ INSEE, DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2015

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LUNEL

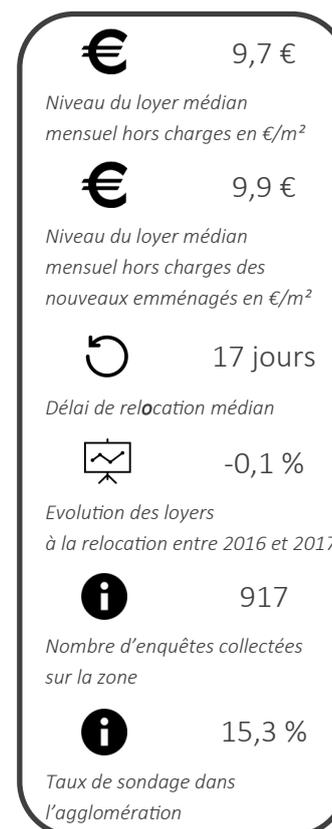
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES



LES CHIFFRES CLÉS

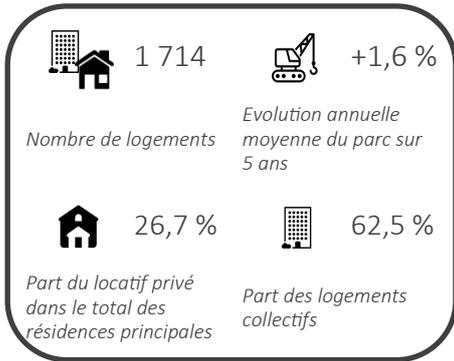


	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensembles des logements
Loyer médian hors charges en €/m ²	12,4 €	10,9 €	9,4 €	9,1 €	9,7 €
Loyer médian hors charges en €	362 €	467 €	622 €	841 €	635 €
Nombre d'enquêtes	55	292	296	274	917
Répartition du parc locatif	450	1 516	1 977	2 068	6 011

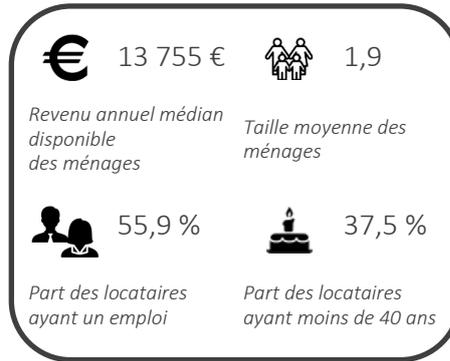
source : INSEE, fichiers détail logement, 2010 et 2015 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017/ INSEE, DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2015

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS ET LARZAC

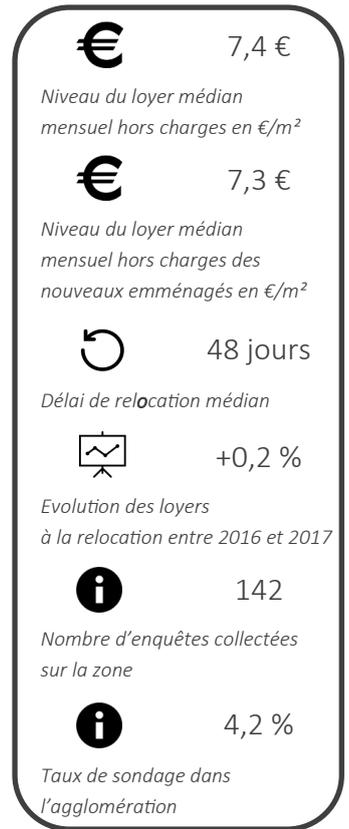
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES



LES CHIFFRES CLÉS

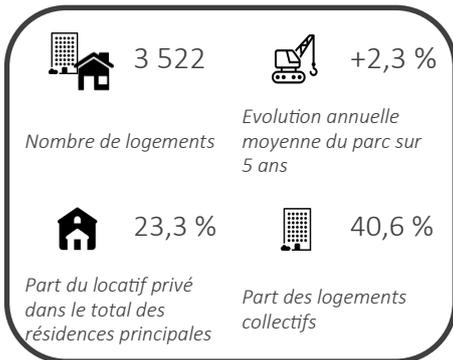


	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensembles des logements
Loyer médian hors charges en €/m ²	NS	NS	7,7 €	7,2 €	7,4 €
Loyer médian hors charges en €	NS	NS	487 €	691 €	530 €
Nombre d'enquêtes	8	20	66	48	142
Répartition du parc locatif	64	395	572	683	1 714

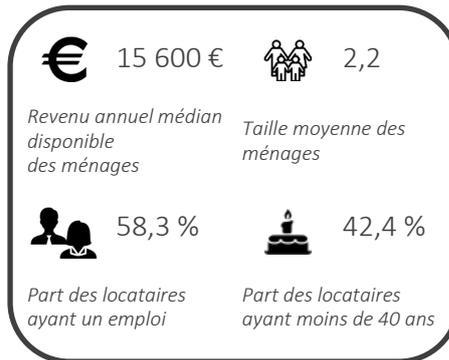
source : INSEE, fichiers détail logement, 2010 et 2015 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017 / INSEE,-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2015

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

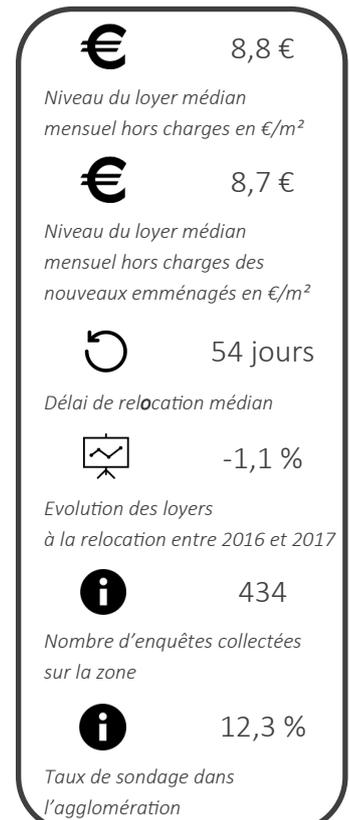
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES



LES CHIFFRES CLÉS



	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensembles des logements
Loyer médian hors charges en €/m ²	NS	9,6 €	9,0 €	8,1 €	8,8 €
Loyer médian hors charges en €	NS	440 €	554 €	800 €	629 €
Nombre d'enquêtes	17	75	151	191	434
Répartition du parc locatif	166	582	1 176	1 598	3 522

source : INSEE, fichiers détail logement, 2010 et 2015 / OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017 / INSEE,-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2015

La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN) est en vigueur depuis le 23 novembre 2018 et s'applique depuis le 25 novembre sauf pour les mesures dont la loi prévoit elle-même le report et pour celles qui nécessitent des textes d'application. Cette réforme compte 230 articles et organisée en quatre titres, reprenant quatre grands objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher (titre I) ;
- Évolutions du secteur du logement social (titre II) ;
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale (titre III) ;
- Améliorer le cadre de vie (titre IV).

La loi Elan concerne notamment la construction, le secteur HLM et la lutte contre les marchands de sommeil. **Certaines mesures visent directement le parc locatif privé :**

- La création du « bail mobilité » ;
- L'encadrement des loyers ;
- Le bail numérique ;
- La transmission des annexes au contrat de location par la voie dématérialisée.

LE BAIL « MOBILITÉ »

TITRE III – Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
art.107/loi 6.7.89: art.2 et 25-12 à 15-18 /CCH: L.631-7

Ce nouveau contrat vise les personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de leurs activités professionnelles.

Le bail mobilité concerne les logements loués à titre de résidence principale ou non et ne nécessite aucune autorisation de changement d'usage. Il ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements des organismes HLM, conventionnés ou non à l'APL.

Conditions du bail mobilité :

- Il porte uniquement sur un logement meublé.
- Le bail mobilité a une durée comprise entre un et dix mois, sans renouvellement possible. Au-delà de cette limite, il prend la forme d'un bail meublé « ordinaire ».
- Le locataire a la possibilité de le résilier à tout moment avec un préavis d'un mois.
- La loi interdit toute clause de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions.
- Le bailleur ne peut pas exiger de dépôt de garantie. En revanche, il peut demander un cautionnement et le dispositif de garantie locative VISALE d'Action Logement (VISA pour le Logement et l'Emploi)

s'applique.

- Le bail mobilité précise, outre les mentions du bail meublé « ordinaire » :
 - * le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité ;
 - * une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie ;
 - * une mention selon laquelle le contrat de location est soumis au régime du bail mobilité.
- Le loyer est librement fixé, sauf si le logement est situé en zone tendue. Dans ce cas, le loyer est établi en fonction des règles issues du décret annuel d'encadrement des loyers. Aucune révision ne peut être effectuée en cours de bail.
- Les charges sont forfaitisées et ne peuvent donner lieu à aucun complément ni régularisation.

OBSERVATOIRES DES LOYERS (OLL) ET AGRÉMENT

TITRE III – Rapports locatifs et production de logements intermédiaires
art.139 / loi du 6.7.89: art.3, art.5, art.16, art.17, art.17-2, art.25-9

Pour mémoire, l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les zones tendues sont dotées d'un OLL agréé. Sur le reste du territoire, des OLL sont créés à l'initiative des collectivités territoriales, des EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État (loi du 6.7.89: art.16). Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée.

Contrairement à la loi ALUR, la loi ELAN prévoit une dissociation entre l'agrément des observatoires des loyers et l'encadrement des loyers. Ainsi, la création d'observatoires locaux de loyers (agrés) n'implique pas la mise en place d'un encadrement des loyers sur le territoire concerné.

Obligation du bailleur de transmettre ses données

Le texte impose de nouvelles sanctions en cas de non transmission des données à l'observatoire local des loyers compétent (encadrement des loyers ou non sur le territoire). Ces manquements seront punis d'une amende administrative, prononcée par le préfet.

DISPOSITIF EXPERIMENTAL D'ENCADREMENT DES LOYERS

TITRE III – Rapports locatifs et production de logements intermédiaires
art.139 et 140

La loi ELAN supprime l'encadrement des loyers de la loi ALUR et instaure à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, dans les zones tendues un nouvel encadrement du niveau des loyers. Ce dispositif est mis en place sur demande des EPCI compétents en matière d'habitat, de la commune de Paris, des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, de la métropole de Lyon et

Dans l'Hérault, deux OLL observent les niveaux de loyers sur l'agglomération de Montpellier (depuis 2013) et de Sète agglomération méditerranée (depuis 2014). Ces deux territoires sont concernées par ces mesures, et à ce jour, il n'y pas ni encadrement des loyers, ni de demande en cours.

de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Toutefois, le marché locatif des territoires concernés doit encore remplir certaines conditions :

- un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- un niveau de loyer médian élevé ;
- un taux faible de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années ;
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le PLH et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Sanction pour le bailleur en cas de non-respect du plafond de loyer

Sur les territoires où un encadrement des loyers est instauré, la loi ELAN prévoit en cas de non-respect du plafond de loyer, que le bailleur puisse être obligé, à la demande du préfet, de mettre le contrat en conformité et de rembourser les trop perçus au locataire. Après une mise en demeure infructueuse, une amende administrative dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale, pourra également être prononcée. Un décret en conseil d'État (à paraître) fixera les modalités d'application du présent article.

LE BAIL « NUMÉRIQUE »

TITRE IV – Améliorer le cadre de vie
art.217

La loi ELAN habilite le Gouvernement à créer par voie d'ordonnance un régime d'agrément des prestataires pour assister les propriétaires et les locataires à établir des baux conformes à la loi du 6 juillet 1989 par le biais d'outils numériques.

Deux objectifs :

- Sécuriser juridiquement le contrat de location ;
- Améliorer la connaissance du parc locatif privé par la transmission automatique aux OLL des données relatives à ces contrats de location.

La loi ELAN laisse au Gouvernement un délai de 18 mois à compter de sa promulgation pour élaborer ces mesures.

TRANSMISSION DES ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION PAR LA VOIE DÉMATÉRIALISÉE

TITRE IV – Améliorer le cadre de vie
art.218/loi du 6.7.89: art.3 et art.3-3

La loi ELAN permet au bailleur de transmettre par voie dématérialisée le dossier de diagnostic technique ainsi que, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété au locataire, sauf opposition explicite.

NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

AU 1^{ER} JANVIER 2017: TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

CONTEXTE D'ANALYSE

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 " :

- Le loyer haut est le loyer du 3^{ème} quartile ; 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil;
- 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 que ce seuil et 50 % un loyer plus faible;

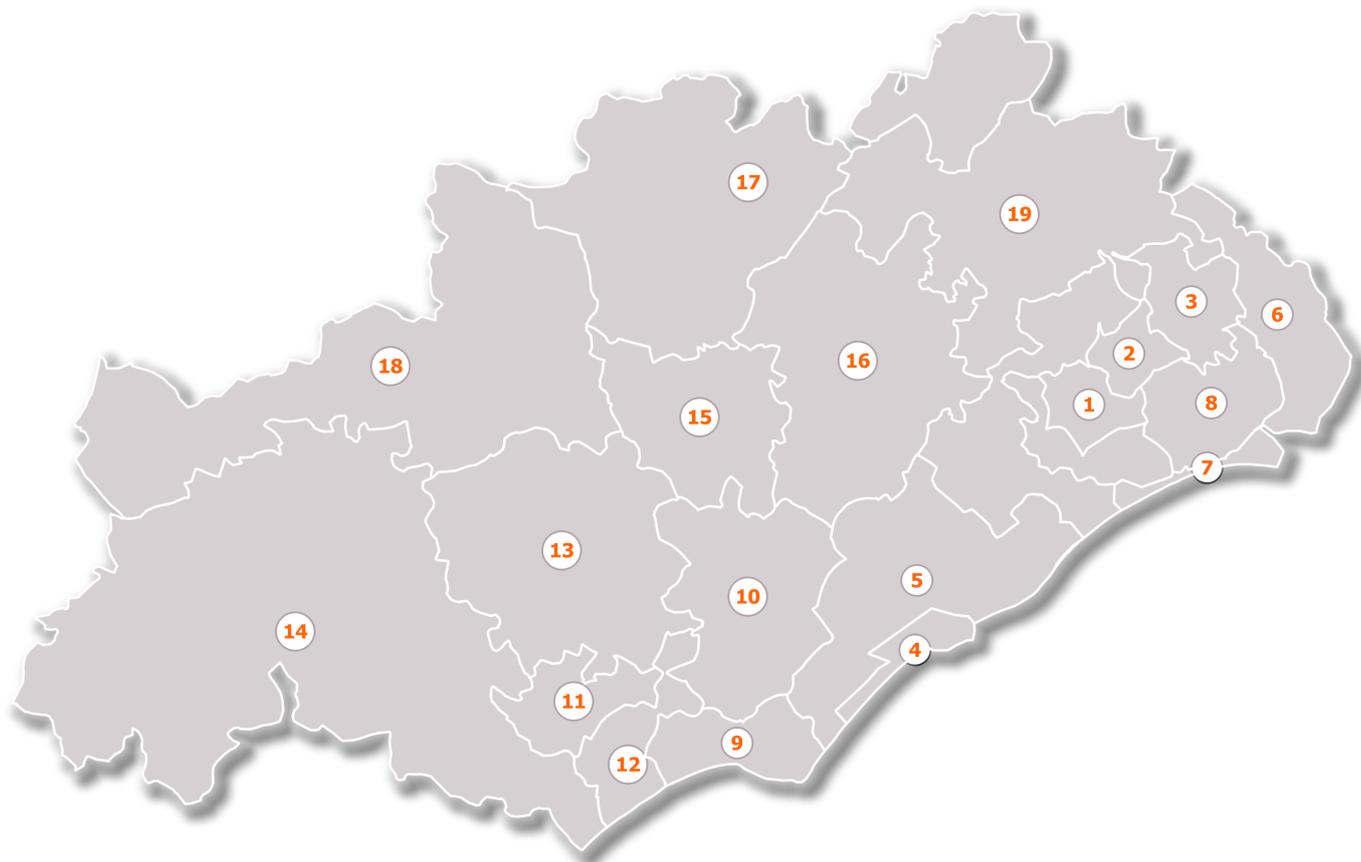
- Le loyer bas est le loyer du 1^{er} quartile ; 25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil.

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

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, 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 | 8 - CA du Pays de l'Or - hors littoral | 15 - CC du Clermontais |
| 2 - 1 ^{ère} couronne de Montpellier | 9 - Agde | 16 - CC Vallée de L'Hérault |
| 3 - 2 ^{ème} couronne de Montpellier | 10 - CA Hérault Méditerranée - hors Agde | 17 - Secteur du Lodévois - Gangeois |
| 4 - Sète | 11 - Béziers | 18 - Secteur des Hauts Cantons Ouest |
| 5 - Périphérie de Sète | 12 - CA Béziers Méditerranée - hors littoral | 19 - Secteur du Grand Pic Saint Loup |
| 6 - CC Pays de Lunel | 13 - Secteur des Avants - Monts | |
| 7 - CA du Pays de l'Or - littoral | 14 - Secteur Ouest Hérault | |



Niveaux de loyers mensuels hors charges en €/m² par nombre de pièces au 1^{er} janvier 2017

N°	Nom du territoire	Niveaux de loyers en €/m ²	Nombre de pièces				Ensemble des logements
			1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
	Département de l'Hérault	Loyer haut	18,4	13,4	11,0	10,0	12,7
		Loyer médian	15,7	11,7	9,7	8,7	10,3
		Loyer bas	13,3	9,8	8,2	7,2	8,5
		Nombre d'enquêtes	3609	8033	5897	3462	21001
1	Montpellier	Loyer haut	19,5	14,3	11,8	11,0	15,0
		Loyer médian	16,6	12,6	10,5	9,8	12,3
		Loyer bas	14,2	11,1	9,5	8,5	10,3
		Nombre d'enquêtes	2573	3852	2159	827	9411
2	1ère couronne de Montpellier	Loyer haut	17,1	14,3	12,9	11,4	13,3
		Loyer médian	14,4	12,5	11,4	10,4	11,6
		Loyer bas	13,4	11,4	10,5	8,4	10,3
		Nombre d'enquêtes	162	707	473	373	1715
3	2ème couronne de Montpellier	Loyer haut	16,0	13,8	11,0	10,6	12,3
		Loyer médian	15,2	11,8	10,1	9,5	10,5
		Loyer bas	13,0	10,0	8,8	8,2	9,2
		Nombre d'enquêtes	117	333	321	268	1039
4	Sète	Loyer haut	12,7	12,2	10,3	9,9	11,4
		Loyer médian	11,6	10,4	9,2	8,4	9,7
		Loyer bas	8,9	9,0	7,9	6,9	8,2
		Nombre d'enquêtes	134	594	502	165	1395
5	Périphérie de Sète	Loyer haut	13,9	12,3	11,0	10,6	11,3
		Loyer médian	12,4	11,3	9,9	9,9	10,0
		Loyer bas	10,5	10,1	8,8	8,7	8,9
		Nombre d'enquêtes	59	605	544	450	1658
6	CC Pays de Lunel	Loyer haut	14,1	12,2	10,6	10,1	10,9
		Loyer médian	12,4	10,9	9,4	9,1	9,7
		Loyer bas	10,2	9,6	8,2	7,8	8,4
		Nombre d'enquêtes	55	292	296	274	917
7	CA du Pays de l'Or - littoral	Loyer haut	18,3	16,6	13,8		16,7
		Loyer médian	16,7	14,9	12,3	NS	14,5
		Loyer bas	15,0	13,3	11,4		12,5
		Nombre d'enquêtes	141	186	72	27	426
8	CA du Pays de l'Or - hors littoral	Loyer haut		14,2	11,7	11,2	12,4
		Loyer médian	NS	12,6	10,6	10,0	11,0
		Loyer bas		11,2	9,4	8,9	9,5
		Nombre d'enquêtes	25	91,0	90,0	125	331
9	Agde	Loyer haut		13,3	11,9		11,9
		Loyer médian	NS	11,2	10,3	NS	10,2
		Loyer bas		10,2	9,5		9,1
		Nombre d'enquêtes	18	102	100	28	248
10	CA Hérault Méditerranée - hors Agde	Loyer haut		9,6	9,3	9,1	9,4
		Loyer médian	NS	8,5	8,3	8,2	8,3
		Loyer bas		6,9	7,1	6,4	6,9
		Nombre d'enquêtes	14,0	65,0	86,0	61,0	226,0
11	Béziers	Loyer haut	12,6	10,1	8,7	8,5	9,5
		Loyer médian	11,4	9,0	7,4	7,6	8,3
		Loyer bas	10,1	7,8	6,2	6,1	6,5
		Nombre d'enquêtes	196	678	507	208	1589
12	CA Béziers Méditerranée - hors littoral	Loyer haut		10,7	11,3	9,2	10,8
		Loyer médian	NS	10,2	10,6	8,4	9,8
		Loyer bas		9,2	9,6	7,5	8,6
		Nombre d'enquêtes	21	116	129	68	334
13	Secteur des Avants-Monts	Loyer haut		9,8	9,0	8,5	8,9
		Loyer médian	NS	8,1	8,6	7,2	7,8
		Loyer bas		6,4	7,0	6,1	6,4
		Nombre d'enquêtes	1	40	41	52	134
14	Secteur Ouest Hérault	Loyer haut			7,4	8,7	8,6
		Loyer médian	NS	NS	7,0	7,7	7,2
		Loyer bas			6,0	6,0	6,0
		Nombre d'enquêtes	2	17	55	83	157
15	CC du Clermontois	Loyer haut		10,6	9,0	8,7	9,5
		Loyer médian	NS	9,9	8,3	7,8	8,4
		Loyer bas		9,0	7,3	6,8	7,3
		Nombre d'enquêtes	19	107	142	96	364
16	CC Vallée de l'Hérault	Loyer haut		10,9	10,2	9,4	10,0
		Loyer médian	NS	9,6	9,0	8,1	8,8
		Loyer bas		8,3	7,7	7,0	7,4
		Nombre d'enquêtes	17	75	151	191	434
17	Secteur du Lodévois-Gangeois	Loyer haut			8,3	7,5	8,5
		Loyer médian	NS	NS	7,7	7,2	7,4
		Loyer bas			7,0	6,5	7,0
		Nombre d'enquêtes	8	20	66	48	142
18	Secteur des Hauts Cantons Ouest	Loyer haut	11,3	9,2	8,3	7,2	8,2
		Loyer médian	9,8	7,9	6,9	6,0	6,8
		Loyer bas	9,0	6,8	5,9	5,4	5,8
		Nombre d'enquêtes	47	143	155	83	428
19	Secteur du Pic St Loup	Loyer haut				10,5	10,8
		Loyer médian	NS	NS	NS	9,8	9,8
		Loyer bas				8,3	6,5
		Nombre d'enquêtes	0	10	8	35	53

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

Niveaux de loyers mensuels hors charges en € par nombre de pièces au 1^{er} janvier 2017

N°	Nom du territoire	Niveaux de loyers en €	Nombre de pièces				Ensemble des logements
			1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
Département de l'Hérault	Loyer haut	448	571	726	910	730	
	Loyer médian	406	508	630	790	570	
	Loyer bas	361	430	510	660	450	
	Nombre d'enquêtes	3609	8033	5897	3462	21001	
1 Montpellier	Loyer haut	450	600	760	982	700	
	Loyer médian	416	543	700	850	560	
	Loyer bas	385	500	631	735	450	
	Nombre d'enquêtes	2573	3852	2159	827	9411	
2 1ère couronne de Montpellier	Loyer haut	460	600	810	1200	895	
	Loyer médian	412	570	746	1030	694	
	Loyer bas	395	530	658	850	565	
	Nombre d'enquêtes	162	707	473	373	1715	
3 2ème couronne de Montpellier	Loyer haut	480	600	764	1000	800	
	Loyer médian	430	550	700	825	650	
	Loyer bas	360	483	613	725	550	
	Nombre d'enquêtes	117	333	321	268	1039	
4 Sète	Loyer haut	370	506	663	850	635	
	Loyer médian	330	450	600	690	512	
	Loyer bas	300	398	500	600	420	
	Nombre d'enquêtes	134	594	502	165	1395	
5 Périphérie de Sète	Loyer haut	420	550	700	950	780	
	Loyer médian	400	495	623	850	625	
	Loyer bas	355	440	558	730	500	
	Nombre d'enquêtes	59	605	544	450	1658	
6 CC Pays de Lunel	Loyer haut	403	506	684	896	827	
	Loyer médian	362	467	622	841	635	
	Loyer bas	330	430	556	760	495	
	Nombre d'enquêtes	55	292	296	274	917	
7 CA du Pays de l'Or - littoral	Loyer haut	447	608	868		700	
	Loyer médian	415	553	764	NS	545	
	Loyer bas	378	481	650		436	
	Nombre d'enquêtes	141	186	72	27	426	
8 CA du Pays de l'Or - hors littoral	Loyer haut		601	802	1068	951	
	Loyer médian	NS	552	715	956	738	
	Loyer bas		509	654	810	603	
	Nombre d'enquêtes	25	91	90	125	331	
9 Agde	Loyer haut		470	763		776	
	Loyer médian	NS	415	624	NS	587	
	Loyer bas		380	504		445	
	Nombre d'enquêtes	18	102	100	28	248	
10 CA Hérault Méditerranée - hors Agde	Loyer haut		523	620	801	715	
	Loyer médian	NS	400	538	715	545	
	Loyer bas		355	455	540	442	
	Nombre d'enquêtes	14	65	86	61	226	
11 Béziers	Loyer haut	322	422	521	750	561	
	Loyer médian	304	377	480	654	456	
	Loyer bas	265	334	420	544	370	
	Nombre d'enquêtes	196	678	507	208	1589	
12 CA Béziers Méditerranée - hors littoral	Loyer haut		478	580	882	681	
	Loyer médian	NS	450	530	750	547	
	Loyer bas		416	480	605	465	
	Nombre d'enquêtes	21	116	129	68	334	
13 Secteur des Avants-Monts	Loyer haut		452	662	790	730	
	Loyer médian	NS	405	592	669	632	
	Loyer bas		364	460	607	500	
	Nombre d'enquêtes	1	40	41	52	134	
14 Secteur Ouest Hérault	Loyer haut			503	786	759	
	Loyer médian	NS	NS	495	751	520	
	Loyer bas			440	522	440	
	Nombre d'enquêtes	2	17	55	83	157	
15 CC du Clermontois	Loyer haut		450	603	830	717	
	Loyer médian	NS	410	539	745	555	
	Loyer bas		355	478	604	443	
	Nombre d'enquêtes	19	107	142	96	364	
16 CC Vallée de l'Hérault	Loyer haut		484	654	881	806	
	Loyer médian	NS	440	554	800	629	
	Loyer bas		398	500	650	504	
	Nombre d'enquêtes	17	75	151	191	434	
17 Secteur du Lodévois-Gangeois	Loyer haut			527	710	691	
	Loyer médian	NS	NS	487	691	530	
	Loyer bas			440	650	431	
	Nombre d'enquêtes	8	20	66	48	142	
18 Secteur des Hauts Cantons Ouest	Loyer haut	330	360	541	725	550	
	Loyer médian	266	331	440	547	450	
	Loyer bas	250	309	360	464	343	
	Nombre d'enquêtes	47	143	155	83	428	
19 Secteur du Pic St Loup	Loyer haut				1101	947	
	Loyer médian	NS	NS	NS	917	843	
	Loyer bas				843	453	
	Nombre d'enquêtes	0	10	8	35	53	

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

Comparaison des niveaux de loyers médians en € et en €/m² par type d'habitat au 1^{er} janvier 2017

N°	Nom du territoire	Loyers médians	Type d'habitat		Ensemble des logements
			Individuel	Collectif	
	Département de l'Hérault	En €/m ²	9,0	11,0	10,3
		En €	763	530	570
		Nombre d'enquêtes	2325	18676	21001
1	Montpellier	En €/m ²	10,9	12,4	12,3
		En €	920	550	560
		Nombre d'enquêtes	204	9207	9411
2	1ère couronne de Montpellier	En €/m ²	10,6	12,2	11,6
		En €	1030	600	694
		Nombre d'enquêtes	250	1465	1715
3	2ème couronne de Montpellier	En €/m ²	9,7	11,1	10,5
		En €	760	600	650
		Nombre d'enquêtes	238	801	1039
4	Sète	En €/m ²	10,0	9,7	9,7
		En €	900	500	512
		Nombre d'enquêtes	46	1349	1395
5	Périphérie de Sète	En €/m ²	9,9	10,4	10,0
		En €	789	550	625
		Nombre d'enquêtes	395	1263	1658
6	CC Pays de Lunel	En €/m ²	9,3	9,9	9,7
		En €	830	518	635
		Nombre d'enquêtes	185	732	917
7	CA du Pays de l'Or - littoral	En €/m ²	NS	14,7	14,5
		En €		519	545
		Nombre d'enquêtes	12	414	426
8	CA du Pays de l'Or - hors littoral	En €/m ²	10,1	11,3	11
		En €	950,8	620	738
		Nombre d'enquêtes	115	216	331
9	Agde	En €/m ²	NS	10,8	10,2
		En €		480	587
		Nombre d'enquêtes	24	224	248
10	CA Hérault Méditerranée - hors Agde	En €/m ²	8,3	8,2	8,3
		En €	687	474	545
		Nombre d'enquêtes	71	155	226
11	Béziers	En €/m ²	8,7	8,0	8,3
		En €	711	427	456
		Nombre d'enquêtes	110	1479	1589
12	CA Béziers Méditerranée - hors littoral	En €/m ²	9,9	9,7	9,8
		En €	552	520	547
		Nombre d'enquêtes	96	238	334
13	Secteur des Avants-Monts	En €/m ²	7,8	8,0	7,8
		En €	662	511	632
		Nombre d'enquêtes	41	93	134
14	Secteur Ouest Hérault	En €/m ²	7,5	7,1	7,2
		En €	676	456	520
		Nombre d'enquêtes	78	79	157
15	CC du Clermontois	En €/m ²	8,1	8,8	8,4
		En €	716	478	555
		Nombre d'enquêtes	105	259	364
16	CC Vallée de l'Hérault	En €/m ²	8,6	8,9	8,8
		En €	762	519	629
		Nombre d'enquêtes	213	221	434
17	Secteur du Lodévois-Gangeois	En €/m ²	7,2	7,8	7,4
		En €	691	445	530
		Nombre d'enquêtes	37	105	142
18	Secteur des Hauts Cantons Ouest	En €/m ²	7,2	6,6	6,8
		En €	605	378	450
		Nombre d'enquêtes	66	362	428
19	Secteur du Pic St Loup	En €/m ²	9,7	NS	9,8
		En €	911		843
		Nombre d'enquêtes	39	14	53

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

Niveaux de provisions pour charges en € par nombre de pièces au 1^{er} janvier 2017

N°	Nom du territoire	En €	Nombre de pièces				Ensemble des logements
			1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
Département de l'Hérault		Provisions pour charges médianes	35	50	55	42	46
		Nombre d'enquêtes	2996	6088	4446	2077	15607
1	Montpellier	Provisions pour charges médianes	35	55	76	90	50
		Nombre d'enquêtes	2064	2504	1502	627	6697
2	1ère couronne de Montpellier	Provisions pour charges médianes	40	53	74	40	53
		Nombre d'enquêtes	141	484	307	146	1078
3	2ème couronne de Montpellier	Provisions pour charges médianes	33	50	48	30	40
		Nombre d'enquêtes	103	259	220	96	678
4	Sète	Provisions pour charges médianes	35	40	50	61	50
		Nombre d'enquêtes	132	583	483	147	1345
5	Périphérie de Sète	Provisions pour charges médianes	30	40	40	25	40
		Nombre d'enquêtes	53	529	429	196	1207
6	CC Pays de Lunel	Provisions pour charges médianes	22	33	29	20	29
		Nombre d'enquêtes	43	241	189	141	614
7	CA du Pays de l'Or - littoral	Provisions pour charges médianes	40	44	53	NS	42
		Nombre d'enquêtes	124	153	56	13	346
8	CA du Pays de l'Or - hors littoral	Provisions pour charges médianes	NS	40	30	30	31
		Nombre d'enquêtes	10	64	41	43	158
9	Agde	Provisions pour charges médianes	NS	45	30	NS	50
		Nombre d'enquêtes	17	98	93	21	229
10	CA Hérault Méditerranée - hors Agde	Provisions pour charges médianes	NS	20	25	40	25
		Nombre d'enquêtes	10	49	55	36	150
11	Béziers	Provisions pour charges médianes	40	50	60	55	50
		Nombre d'enquêtes	192	651	459	164	1466
12	CA Béziers Méditerranée - hors littoral	Provisions pour charges médianes	NS	50	45	30	45
		Nombre d'enquêtes	20	106	113	37	276
13	Secteur des Avants-Monts	Provisions pour charges médianes	NS	35	NS	20	30
		Nombre d'enquêtes	1	33	25	30	89
14	Secteur Ouest Hérault	Provisions pour charges médianes	NS	NS	20	20	20
		Nombre d'enquêtes	2	13	45	65	125
15	CC du Clermontais	Provisions pour charges médianes	NS	50	30	24	30
		Nombre d'enquêtes	17	97	114	63	291
16	CC Vallée de l'Hérault	Provisions pour charges médianes	NS	20	25	30	25
		Nombre d'enquêtes	14	65	123	137	339
17	Secteur du Lodévois-Gangeois	Provisions pour charges médianes	NS	NS	24	30	30
		Nombre d'enquêtes	8	19	59	46	132
18	Secteur des Hauts Cantons Ouest	Provisions pour charges médianes	15	20	23	25	20
		Nombre d'enquêtes	45	135	129	53	362
19	Secteur du Pic St Loup	Provisions pour charges médianes	NS	NS	NS	NS	NS
		Nombre d'enquêtes	0	5	4	16	25

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

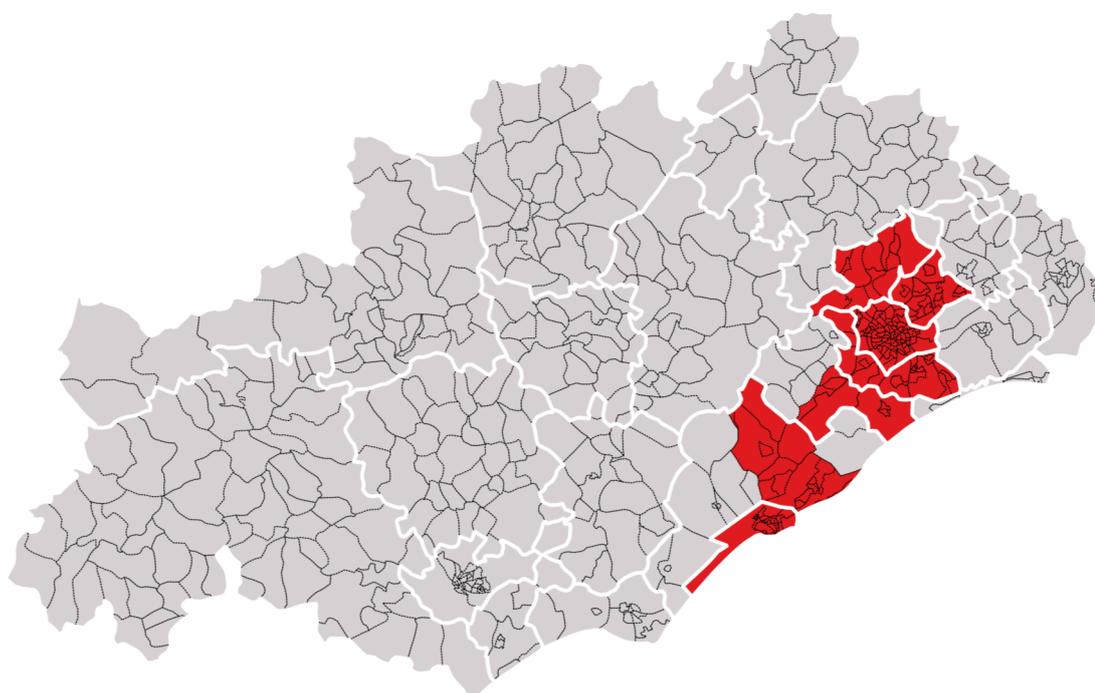
Surfaces habitables médianes des habitations en m² par nombre de pièces au 1^{er} janvier 2017

N°	Nom du territoire		Nombre de pièces				Ensemble des logements
			1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
Département de l'Hérault		Surface médiane	25	44	66	90	60
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	3609	8033	5897	3462	21001
1	Montpellier	Surface médiane	25	44	68	87	47
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	2573	3852	2159	827	9411
2	1ère couronne de Montpellier	Surface médiane	28	45	65	97	64
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	162	707	473	373	1715
3	2ème couronne de Montpellier	Surface médiane	30	45	70	90	67
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	117	333	321	268	1039
4	Sète	Surface médiane	31	43	66	85	56
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	134	594	502	165	1395
5	Périphérie de Sète	Surface médiane	31	45	65	90	69
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	59	605	544	450	1658
6	CC Pays de Lunel	Surface médiane	30	44	65	90	70
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	55	292	296	274	917
7	CA du Pays de l'Or - littoral	Surface médiane	24	38	61	NS	38
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	141	186	72	27	426
8	CA du Pays de l'Or - hors littoral	Surface médiane	NS	45	68	90	77
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	25	91	90	125	331
9	Agde	Surface médiane	NS	37	58	NS	57
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	18	102	100	28	248
10	CA Hérault Méditerranée - hors Agde	Surface médiane	NS	45	64	85	75
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	14	65	86	61	226
11	Béziers	Surface médiane	26	42	64	86	61
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	196	678	507	208	1589
12	CA Béziers Méditerranée - hors littoral	Surface médiane	NS	45	51	90	53
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	21	116	129	68	334
13	Secteur des Avants-Monts	Surface médiane	NS	50	72	90	80
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	1	40	41	52	134
14	Secteur Ouest Hérault	Surface médiane	NS	NS	73	100	86
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	2	17	55	83	157
15	CC du Clermontais	Surface médiane	NS	43	62	91	70
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	19	107	142	96	364
16	CC Vallée de l'Hérault	Surface médiane	NS	47	63	93	76
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	17	75	151	191	434
17	Secteur du Lodévois-Gangeois	Surface médiane	NS	NS	62	96	79
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	8	20	66	48	142
18	Secteur des Hauts Cantons Ouest	Surface médiane	29	42	67	95	68
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	47	143	155	83	428
19	Secteur du Pic St Loup	Surface médiane	NS	NS	NS	106	87
		<i>Nombre d'enquêtes</i>	0	10	8	35	53

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

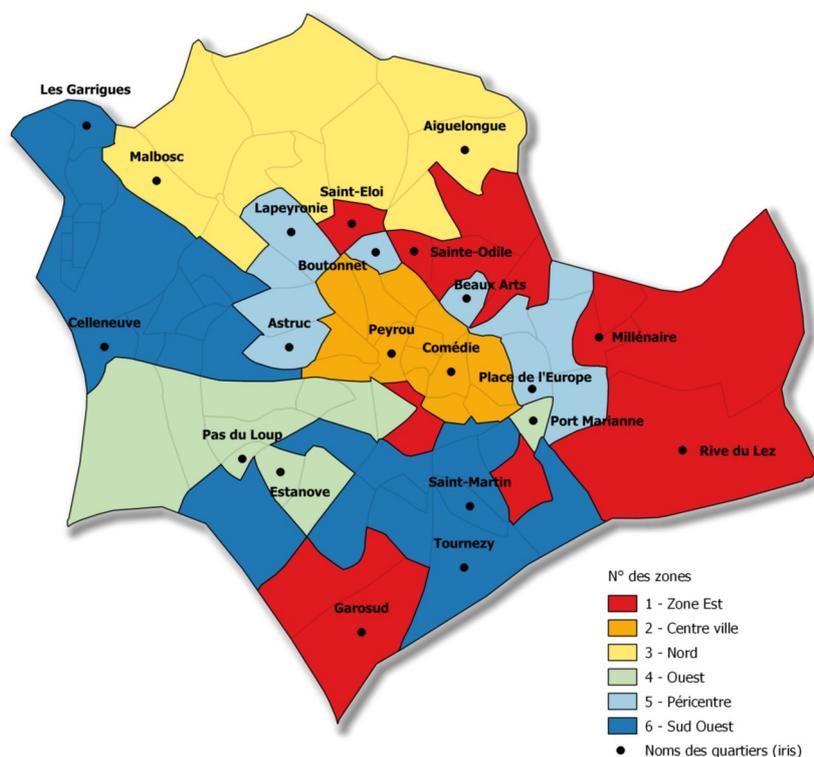
Liste des communes visées par l'encadrement de l'évolution de loyers lors d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail par décret annuel depuis le 1^{er} août 2012

Décret n° 2018-549 du 28 juin 2018 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail



- Assas
- Balaruc-les-Bains
- Castelnau-le-Lez
- Clapiers
- Le Crès
- Fabrègues
- Frontignan
- Gignan
- Grabels
- Jacou
- Juvignac
- Lattes
- Lavérune
- Montbazin
- Montferrier-sur-Lez
- Montpellier
- Pérols
- Poussan
- Prades-le-Lez
- Saint-Clément-de-Rivière
- Saint-Gély-du-Fesc
- Saint-Jean-de-Védas
- Saint-Vincent-de-Barbeyrargues
- Saussan
- Sète
- Teyran
- Vendargues
- Villeneuve-lès-Maguelone

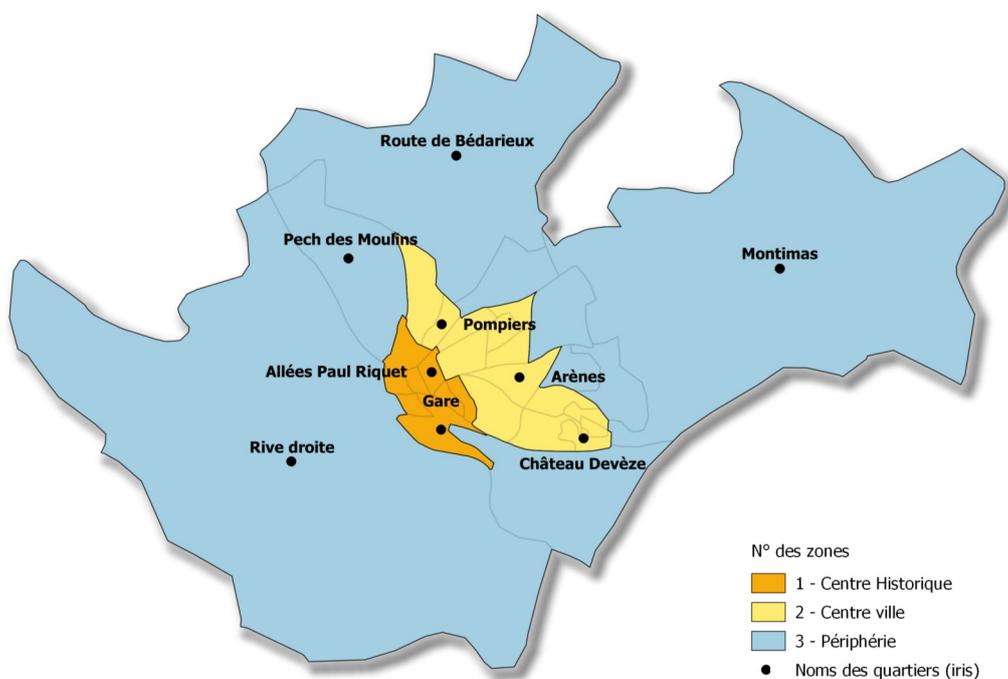
Montpellier : Niveaux de loyers hors charges en € par quartier et par nombre de pièces au 1^{er} janvier 2017



N°	Niveaux de loyers en €/m ²	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
1	Loyer haut	470	592	795	1020	750
	Loyer médian	420	550	738	874	590
	Loyer bas	400	518	685	785	500
	Nombre d'enquêtes	267	713	479	165	1624
2	Loyer haut	464	600	760	1063	677
	Loyer médian	430	550	700	880	545
	Loyer bas	397	507	640	740	442
	Nombre d'enquêtes	563	629	337	146	1675
3	Loyer haut	444	600	760	1000	600
	Loyer médian	410	549	707	950	495
	Loyer bas	374	500	615	850	410
	Nombre d'enquêtes	570	667	261	69	1567
4	Loyer haut	445	600	740	960	700
	Loyer médian	410	530	700	800	595
	Loyer bas	382	480	610	700	470
	Nombre d'enquêtes	183	459	307	127	1076
5	Loyer haut	451	622	790	1100	700
	Loyer médian	420	558	710	860	582
	Loyer bas	400	510	640	689	450
	Nombre d'enquêtes	434	583	274	96	1387
6	Loyer haut	452	562	745	922	715
	Loyer médian	401	530	670	800	591
	Loyer bas	370	485	622	700	494
	Nombre d'enquêtes	556	801	501	224	2082

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

Béziers : Niveaux de loyers hors charges en € par quartier et par nombre de pièces au 1^{er} janvier 2017



N°	Niveaux de loyers en €/m ²	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
1	Loyer haut	310	383	500	NS	490
	Loyer médian	304	350	445		412
	Loyer bas	276	320	400		333
	Nombre d'enquêtes	69	215	211		46
2	Loyer haut	330	427	524	716	593
	Loyer médian	300	379	495	630	475
	Loyer bas	208	349	450	534	374
	Nombre d'enquêtes	97	187	135	75	494
3	Loyer haut	NS	442	553	780	721
	Loyer médian		418	530	730	551
	Loyer bas		390	491	680	435
	Nombre d'enquêtes		30	276	161	87

source : OLL du territoire de Montpellier et de Sète, 2017 / ODL34, 2017

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 21 001 logements locatifs privés, soit un taux de sondage de 12 %.

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 et des Relations avec les Collectivités Territoriales
- 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 et des Relations avec les Collectivités Territoriales
- Conseil Départemental de l'Hérault
- Montpellier Méditerranée Métropole
- Sète agglomération méditerranée



Adil 34
4 bis, rue Rondelet
34 000 Montpellier
Tél.: 04 67 555 555
www.adil34.org

Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Etudes, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34), Noémie BERUBE (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), Pierre CHABRAN (CD34/DGAAT), Fabienne MARTIN-THERRIAUD (DDTM 34), Françoise MONTEIL-MARTIN (CD34/DGASD), Philippe NICOLET (DDCS/Pôle LAM), Lucie POLLIN (DDCS/Pôle LAM), Raymond PRIETO-PEREZ (CD34/DGASD), Anne VAN DEN BROECK (CD34/DGAAT), Céline VILLARME (DDCS/Pôle LAM)

