

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE



LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Année 2018

L'observatoire des loyers de Montpellier Métropole fait partie, depuis 2013, du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers du parc locatif privé (OLL). L'objectif est d'apporter aux particuliers, aux professionnels et aux collectivités locales, une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français. Les observatoires suivent une méthodologie unique et transparente ce qui rend les résultats comparables et fiables. Ces prescriptions méthodologiques sont établies par un comité scientifique national indépendant, garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement.

Chiffres clés 2018

Les résultats

Le loyer médian
s'élève à **12,3 €/m²**



+0,5 % d'augmentation
de loyer lors
d'une relocation



33 jours de vacance
locative à la relocation

La collecte

Un panel de
11 754 logements



15 % du parc locatif
privé de la métropole
collecté



78 administrateurs de
biens participants

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2018 / Méthodologie ADIL34

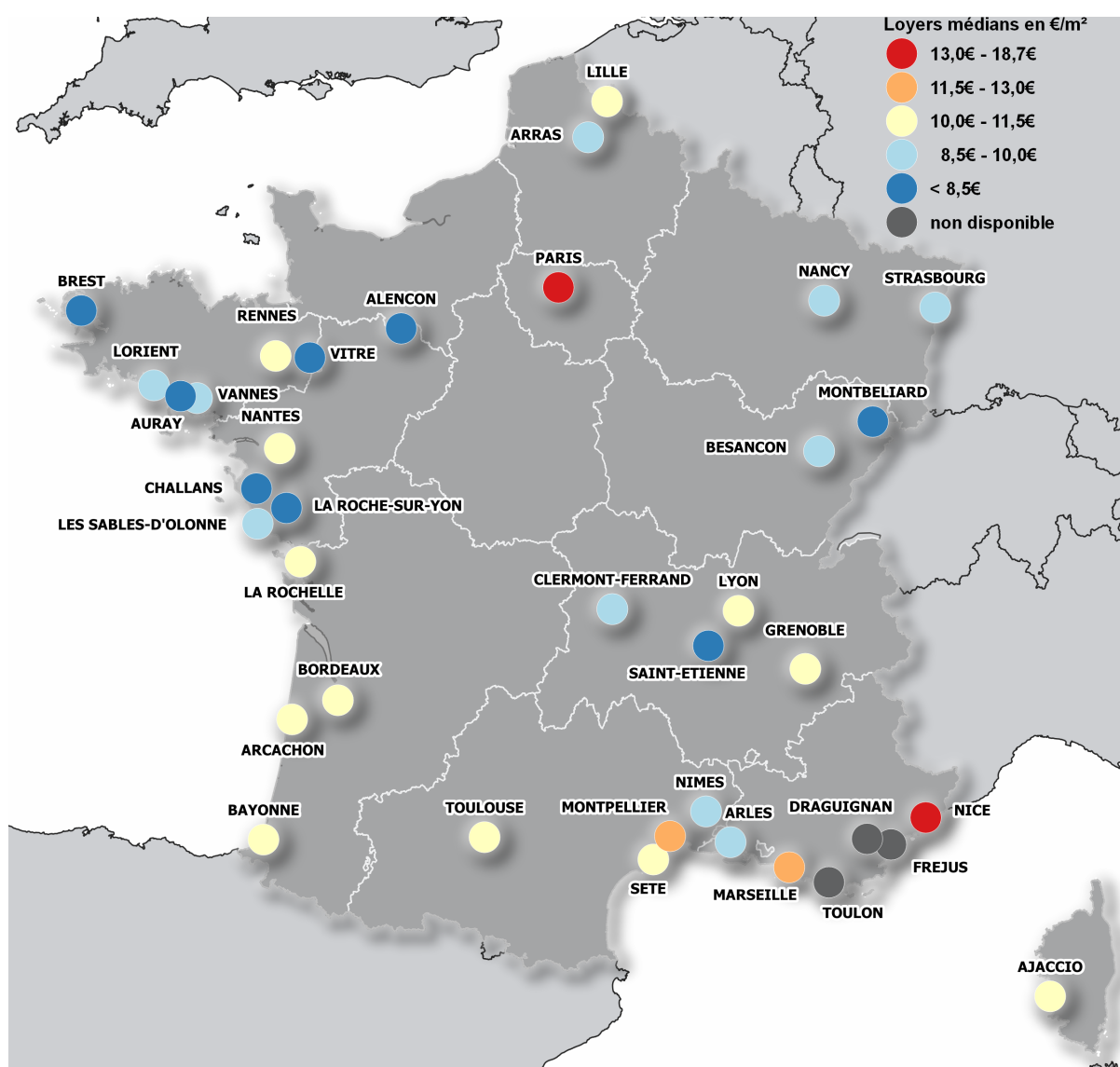
COMPARATIF NATIONAL

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), composé de 28 observatoires, couvre 50% du parc locatif privé national. Les OLL suivent une méthodologie unique et transparente. L'ensemble des résultats sont donc comparables et fiables.

Le marché Montpelliérain se caractérise par des niveaux de loyers particulièrement élevés comparativement aux autres agglomérations de France métropolitaine. En 2018, le loyer médian de la Métropole de Montpellier s'élève à 12,3€/m² de surface habitable, équivalent à celui observé dans la Métropole de Marseille (12,1€/m²).

LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE - 2018

Source : OLL, traitement ANIL-OLAP, 2018 / Méthodologie OLL



L'OBSERVATOIRE DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Sous l'impulsion et à la demande des services de l'Etat et de la collectivité territoriale Montpellier Méditerranée Métropole, l'ADIL de l'Hérault a été chargée en 2013 de la création puis de la mise en œuvre de l'Observatoire Local des Loyers sur le territoire de la Métropole de Montpellier.

Cet observatoire est un outil de connaissance du marché locatif privé nécessaire au pilotage local des politiques publiques de l'habitat. Il s'inscrit dans une démarche partenariale réunissant les représentants de l'Etat, de Montpellier Méditerranée Métropole et les professionnels de l'immobilier.

11 754

logements collectés

78

administrateurs de biens participants

15%

du parc locatif privé collecté

L'observatoire de Montpellier Méditerranée Métropole collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès d'administrateurs de biens et de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

En 2018, 11 754 logements ont été collectés dont 663 en gestion directe et 11 091 en gestion déléguée à un professionnel.

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 d'emménagement du locataire, ...).

La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont réalisés par l'ADIL34. L'observatoire transmet les données au centre national de traitement (ANIL) qui effectue des contrôles supplémentaires de cohérence et fiabilité, et procède ensuite au redressement des données.

Les données sont ensuite restituées à l'ADIL34 pour analyse et diffusion.

Pour en savoir + : page 17 « Méthode et accès aux résultats »

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Le parc locatif privé de Montpellier Méditerranée Métropole comptabilise 94 000 logements. Entre 2010 et 2016, il a progressé au rythme de +3,0% par an, soit une hausse moyenne de 2 567 logements supplémentaires par an. Aujourd'hui, deux tiers des logements du parc locatif privé sont des logements d'une et deux pièces.

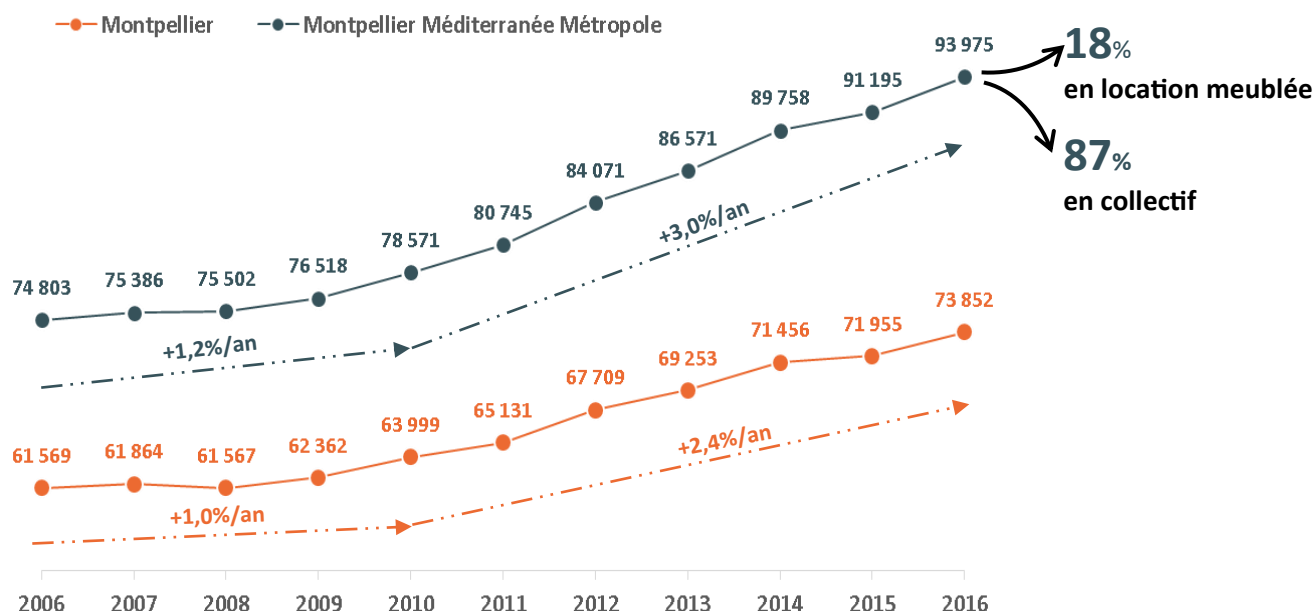
La promotion immobilière tient une place centrale dans cette dynamique : 66% des ventes de logements neufs sont acquis par des investisseurs¹. Les biens visés sont des logements d'1 pièce à 3 pièces car ils correspondent à la fois au budget des investisseurs et au plafond fiscal du prix d'achat de 300 000 € (plafond utilisé dans le calcul de la réduction d'impôt d'un dispositif d'investissement locatif).

42 % des ménages habitant sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole logent dans le parc locatif privé (loué vide ou meublé). La demande locative est composée majoritairement de petits ménages. Ce parc répond aux besoins des ménages en phase de changement professionnel ou personnel, étudiants et plus largement les jeunes ménages. Ces changements de vie se traduisent par des durées d'occupation courtes et par conséquent, des emménagements/déménagements fréquents.

[1] Source : Adéquation, 2018

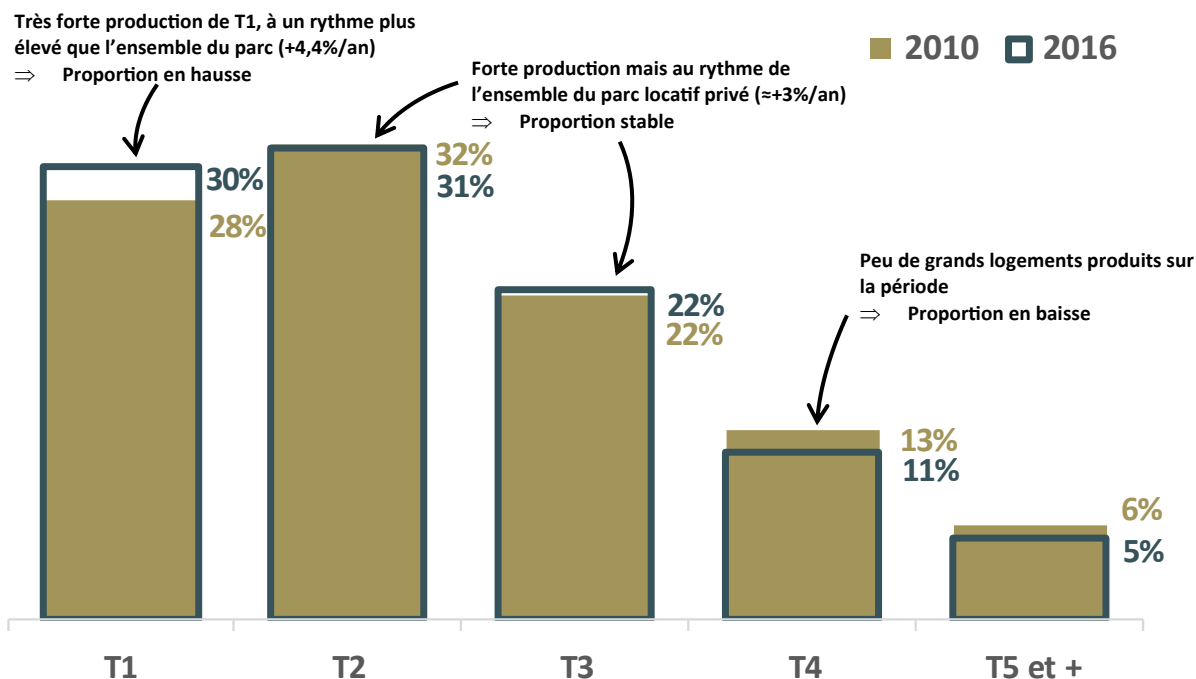
ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ - MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2006, 2016

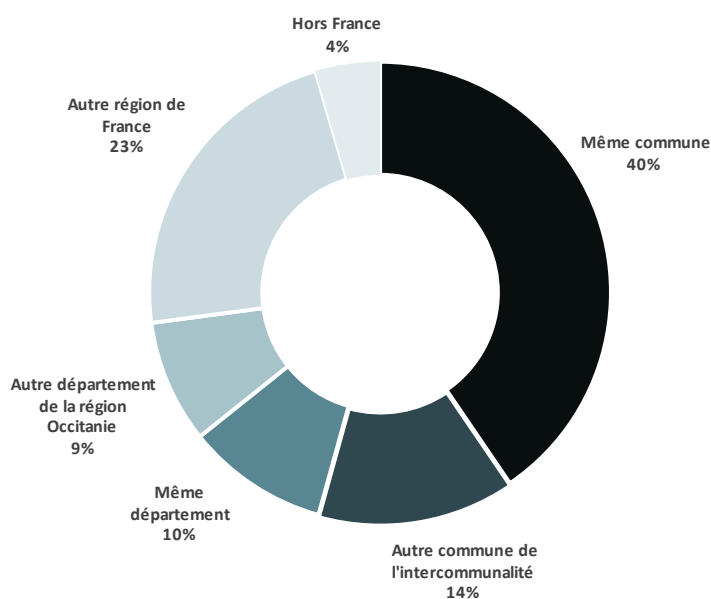


RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE - MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2016



ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ - MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE



15 438€/an/uc
revenu médian des locataires¹

4 ans et 2 mois
ancienneté moyenne d'emménagement dans le parc locatif privé²

37%
des locataires ont emménagés depuis un an ou moins²

Sources :

- [1] INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2016
- [2] INSEE, RP, fichier détail logement, 2016

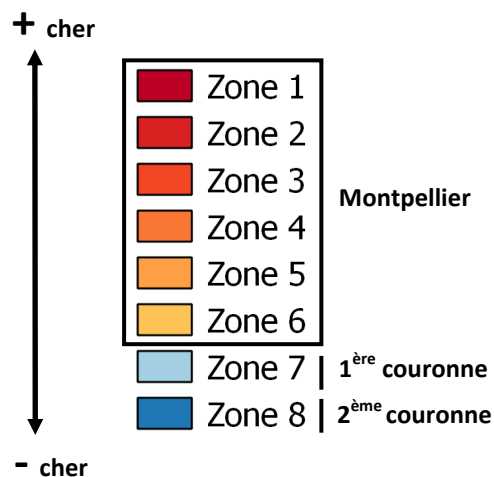
L'OBSERVATION DES ZONES DE MARCHÉ DE MONTPELLIER MÉTROPOLÉ

Le périmètre d'observation de l'OLL de Montpellier Méditerranée Métropole comprend 36 communes : les 31 communes de l'intercommunalité auxquelles s'ajoutent les 5 communes de l'unité urbaine de Montpellier n'appartenant pas à l'intercommunalité (Assas, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Clément de Rivière, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues et Teyran).

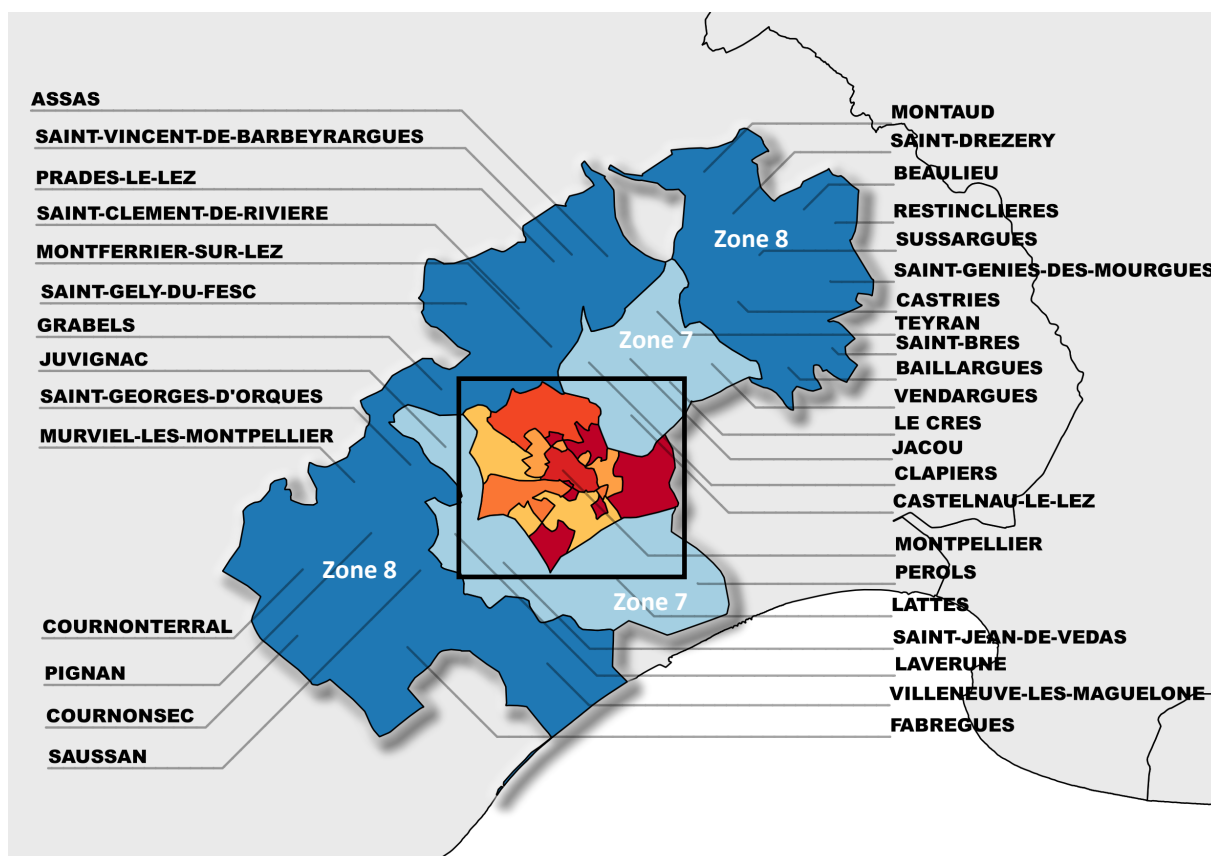
Ce territoire est découpé en 8 zones de prix, spécialement conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé. Un modèle économétrique prenant en compte les loyers pratiqués, les caractéristiques physiques du parc et l'occupation des logements, ont fait immerger ces 8 zones de marché :

- Montpellier : 6 zones infra-communales
- En périphérie : 2 zones

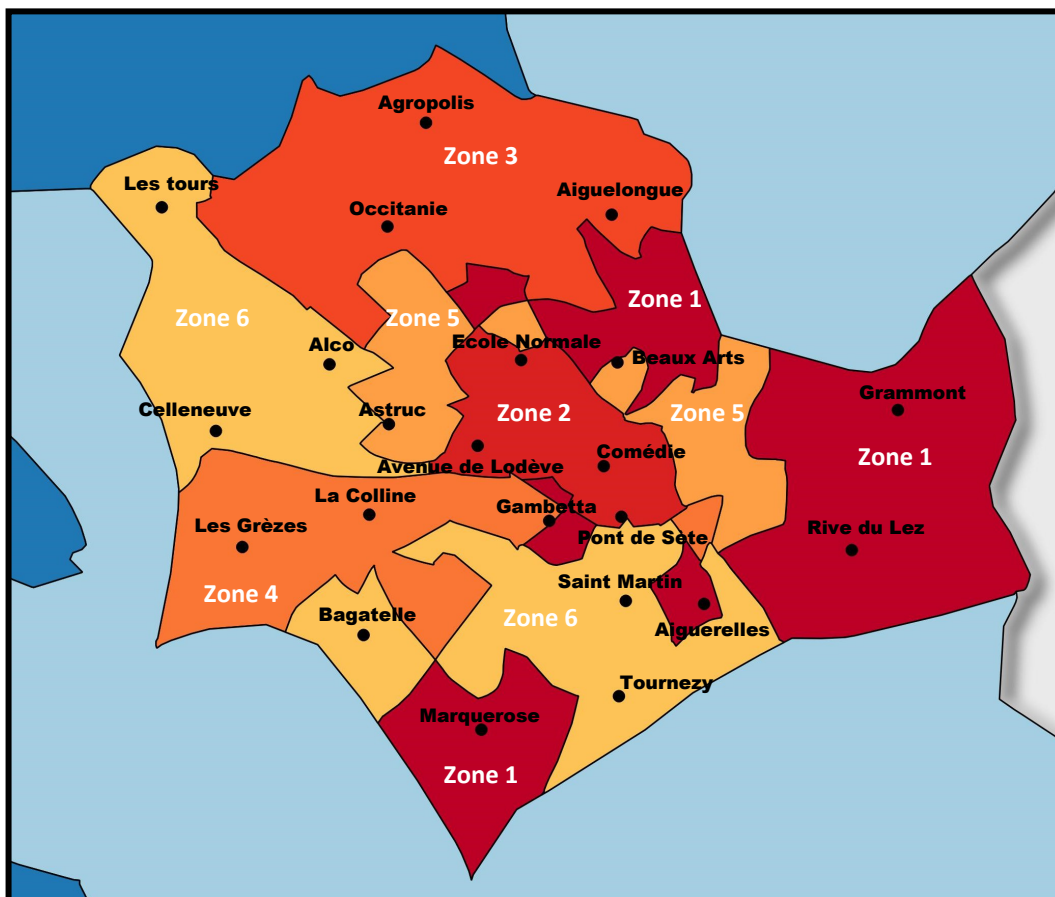
Chaque zone correspond à un niveau d'influence de la localisation sur la détermination du loyer : toutes choses égales par ailleurs, les loyers de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2, eux-mêmes plus élevés que ceux de la zone 3...



LES 8 ZONES D'OBSERVATIONS DE L'OLL DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ



FOCUS SUR LES 6 ZONES D'OBSERVATION DE MONTPELLIER



Zones	Quartiers de Montpellier (Iris)
1	Aiguerelles
	Eureka
	Garosud
	Grammont
	Les Aubes
	Marqueroze
	Méric
	Millénaire
	Nazareth
	Rive du Lez
	Saint-Denis
	Saint-Eloi
	Sainte-Odile
2	Archives Départemental
	Assas
	Avenue de Lodève
	Comédie
	Ecole Normale
	Fac de Pharmacie
	Méditerranée
	Nombre d'Or
	Peyrou
	Pont de Sète
	Préfecture
	Saint-Roch
	Ursulines
	Verdanson

Zones	Quartiers de Montpellier (Iris)
3	Agropolis
	Aiguelongue
	Ecole d'Architecture-Triolet
	Justice
	Lunaret
	Malbosc
	Occitanie
	Soulas
	Vert Bois
	Bouisses
4	Chaptal
	Estanove
	Gambetta
	La Colline
	La Guirlande
	Les Grèzes
	Notre Dame de la Paix
	Parc Montcalm
	Pas du Loup
	Port Marianne
5	Agriculture
	Astruc
	Beaux Arts
	Boutonnet
	Casseyrols
	La Lironde
	Lapeyronie
	Moulin de l'Evêque
	Place de l'Europe
	Pompignane
	Rimbaud
	Salaison

Zones	Quartiers de Montpellier (Iris)
6	Alco
	Bagatelle
	Bel Air
	Blayac
	Bologne
	Celleneuve
	Croix d'Argent
	La Fontaine
	La Piscine
	La Rauze
	Le Mail Nord
	Le Mail Sud
	Le Petit Bard
	Lepic
	Les Garrigues
	Les Gémeaux
	Les Tonnelles
	Les Tours
	Mas Drevon-Maurin
	Mion
	Oxford
	Pilory
	Pont Trinquat
	Sabathé
	Saint-François
	Saint-Martin
	Tastavin
	Tournezy

LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ

A l'occasion d'un changement de locataire en 2017, les loyers sont en légère augmentation, en moyenne de +0,5% sur l'ensemble du périmètre d'observation. Cette hausse fait suite à une période de baisse des loyers à la relocation qui a débuté en 2014. L'une des raisons de cette évolution faiblement haussière est la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). En effet, 22 communes de l'agglomération sont en territoire tendu. Pour ces communes, l'évolution des loyers en cas de relocation est encadrée et ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL. Cet indice évolue faiblement. La variation de l'IRL applicable en 2017 pour la révision de loyers a été de +0,6%, en moyenne.



Évolution des loyers à la relocation

A noter qu'en l'espace d'un an, la part des logements reloués à la baisse ou au même montant de loyer a fortement diminuée. En revanche, la part des logements reloués à la hausse progresse ; signe d'un resserrement du marché. Cette tension est aussi visible sur l'écart extrêmement resserré entre la variation moyenne de l'IRL et l'évolution des loyers à la relocation (graphique page 9).

Pour les 32% des logements reloués à la hausse, le montant du loyer a été augmenté en moyenne de 16€. A l'opposé, pour les 10% des logements dont le loyer a baissé, on constate une diminution moyenne de 40€.

Sens de l'évolution à la relocation	Sur l'année 2016	Sur l'année 2017
Hausse	10%	32%
Stable	75%	58%
Baisse	15%	10%

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2010-2018 / Méthodologie ADIL34



Délai de relocation

Entre deux locations, un logement reste vacant 33 jours (en valeur médiane) sur l'ensemble du périmètre d'observation :

- 41 jours à Montpellier
- 15 jours en 1^{ère} couronne (zone 7)
- 22 jours en 2^{ème} couronne (zone 8)

La vacance locative varie fortement en fonction de l'époque de construction du bâtiment : elle s'établit à 16 jours pour les logements les plus récents (construits après 2005), 27 jours pour les logements d'avant 1946 et à 50 jours pour ceux des années 1971-1990.

BON À SAVOIR

DEUX INDICATEURS DE LA TENSION DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

• Évolution des loyers à la relocation

En cas de relocation, 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.

Toutefois, pour les 22 communes de l'agglomération de Montpellier (au sens INSEE) concernées par l'application de la taxe sur les logements vacants, l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail est plafonnée par décret annuel depuis le 1^{er} août 2012 (article 18 de la loi du 6 juillet 1989). Le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL.

Certaines mises en location ne sont pas soumises à ce dispositif d'encadrement : les logements faisant l'objet d'une première location ; les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois. Dans ces deux cas, la fixation du loyer est libre.

En outre, en cas de travaux dans le logement ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut déroger à cette limitation et appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé au précédent locataire.

Pour + d'information, vous pouvez consulter notre analyse juridique : <https://www.anil.org/ai-encadrement-evolution-loyers-zones-tendues/>

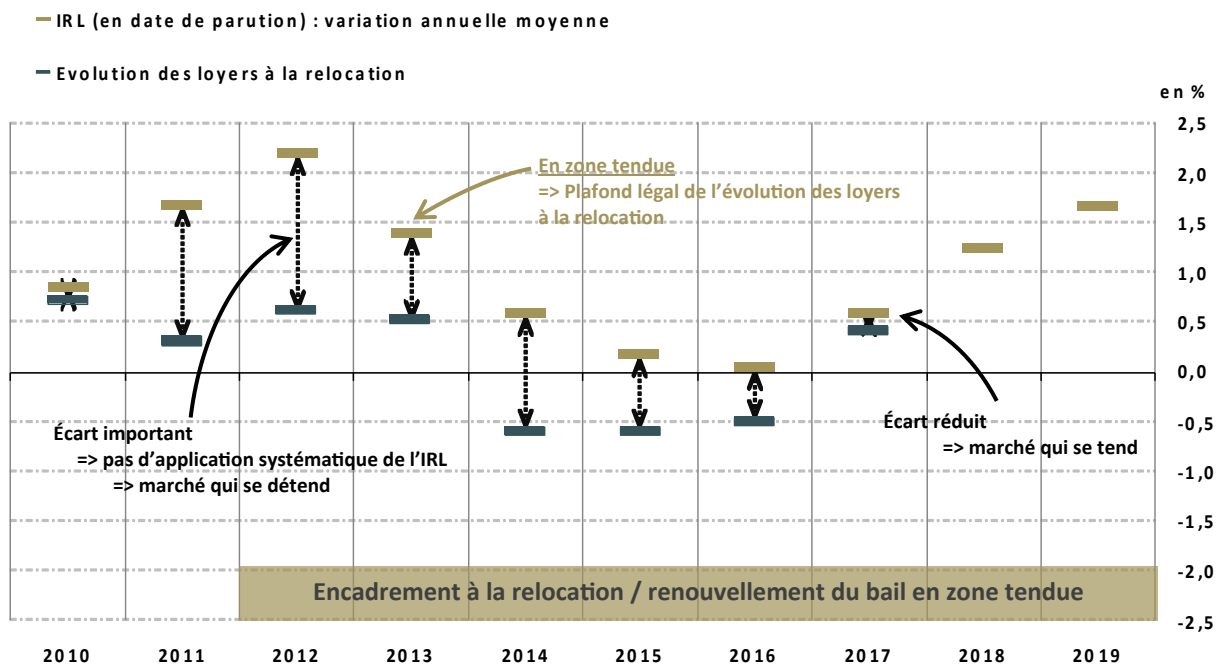
• Délai de relocation

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) pendant lequel le logement reste vacant entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer.

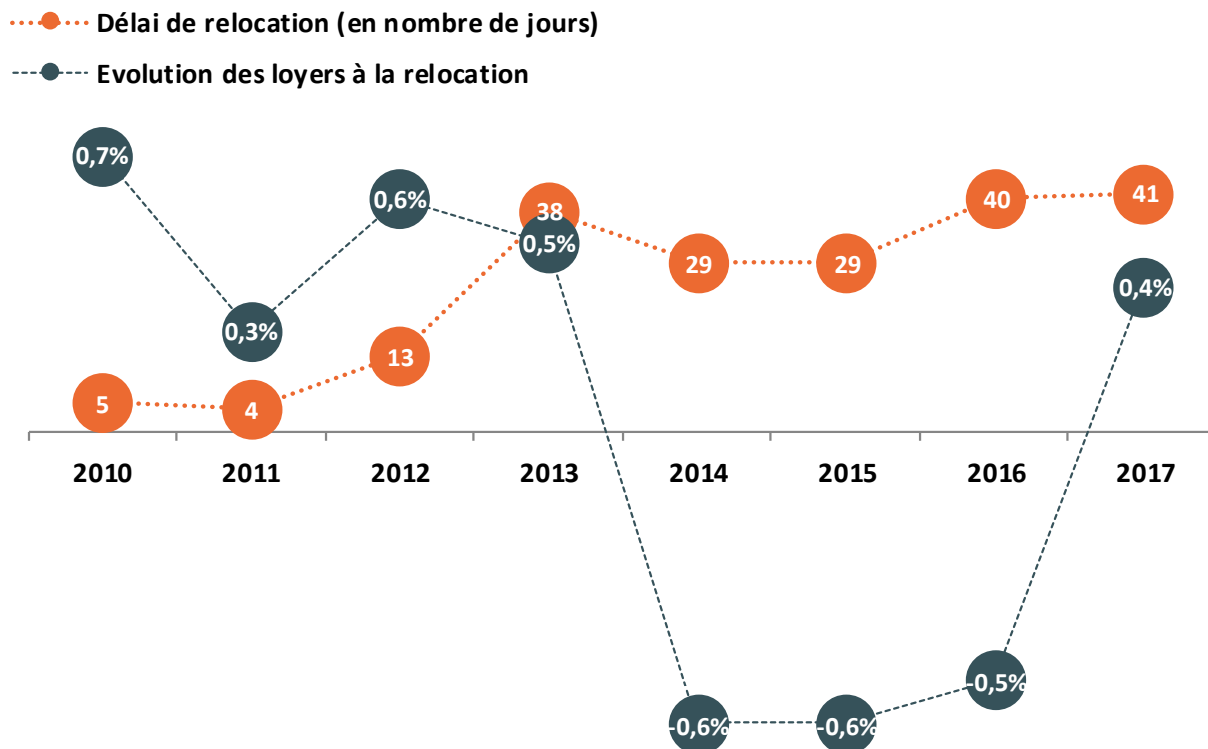
VARIATION ANNUELLE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL) ET ÉVOLUTION DES LOYERS À LA RELOCATION SUR LA VILLE DE MONTPELLIER

Source : INSEE / OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2010-2018 / Méthodologie ADIL34



ÉVOLUTION DES LOYERS À LA RELOCATION ET DÉLAI DE RELOCATION SUR LA VILLE DE MONTPELLIER

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2010-2018 / Méthodologie ADIL34



LES NIVEAUX DE LOYERS DE MONTPELLIER MÉTROPOLÉ

Les résultats portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1^{er} janvier 2018 dans le parc locatif privé. Ces niveaux de loyers sont exprimés en euro mensuel et en euro par mètre carré de surface. La surface retenue pour l'observation statistique est la surface habitable définie par l'article R.112-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette surface correspond à la surface de plancher, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

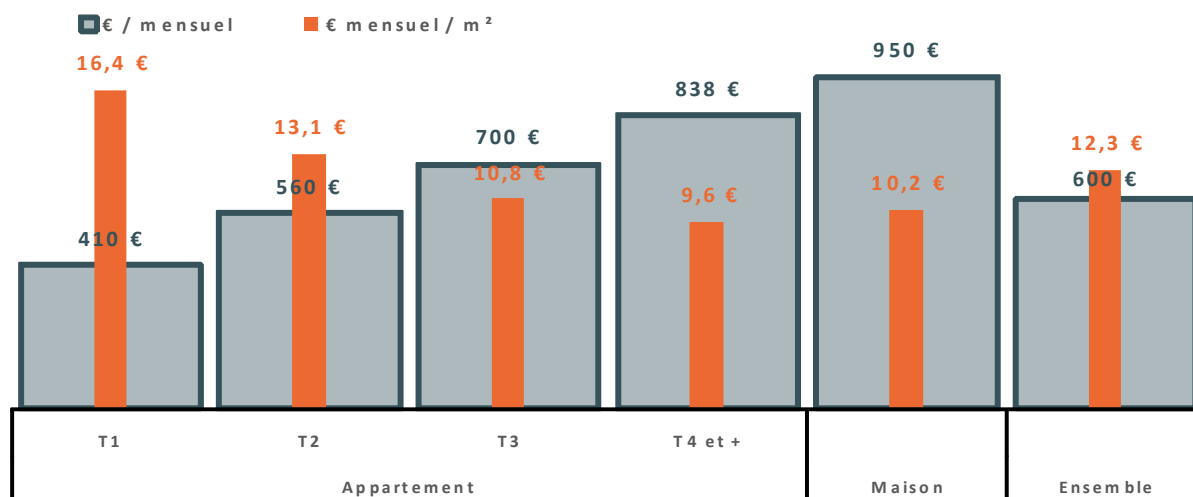
Les niveaux de loyers présentés dans les tableaux suivants sont les loyers médians ainsi que les niveaux de loyers nommés " loyer haut " et " loyer bas " :

- Le **loyer haut** est le loyer du 3^{ème} quartile : 75% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 25% ont un loyer plus élevé.
- Le **loyer médian** : 50% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 50% ont un loyer plus élevé.
- Le **loyer bas** est le loyer du 1^{er} quartile : 25% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 75% ont un loyer plus élevé.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements correspondant, pour la plupart, à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée. **Le nombre d'enquêtes minimal est fixé à 50 observations.**

LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DE MONTPELLIER MÉTROPOLÉ - 2018

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2018



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	2 866	26 m ²	14,3 €	16,4 €	19,4 €	380 €	410 €	460 €
	T2	4 739	43 m ²	11,9 €	13,1 €	14,8 €	510 €	560 €	608 €
	T3	2 706	67 m ²	9,5 €	10,8 €	12,1 €	627 €	700 €	780 €
	T4 et +	851	93 m ²	8,0 €	9,6 €	10,9 €	706 €	838 €	995 €
	Ensemble	11 162	51 m ²	10,6 €	12,6 €	15,2 €	460 €	576 €	700 €
Maison		592	96 m ²	8,8 €	10,2 €	11,6 €	730 €	950 €	1 150 €
Ensemble		11 754	56 m ²	10,2 €	12,3 €	14,8 €	478 €	600 €	745 €

⇒ MONTPELLIER (ENSEMBLE DES ZONES 1 À 6)

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	2 547	26 m²	14,5 €	16,5 €	19,6 €	380 €	410 €	460 €
	T2	3 699	43 m²	11,8 €	13,1 €	14,9 €	510 €	560 €	606 €
	T3	2 003	66 m²	9,4 €	10,8 €	12,1 €	627 €	700 €	770 €
	T4 et +	608	94 m²	7,9 €	9,6 €	10,7 €	706 €	827 €	1 000 €
	Ensemble	8 857	50 m²	10,5 €	12,6 €	15,6 €	450 €	570 €	700 €
Maison		142	95 m²	8,8 €	10,2 €	11,3 €	750 €	930 €	1 105 €
Ensemble		8 999	52 m²	10,4 €	12,5 €	15,3 €	457 €	580 €	710 €

⇒ 1^{ÈRE} COURONNE (ZONE 7)

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	153	26 m²	13,8 €	15,0 €	17,0 €	374 €	411 €	440 €
	T2	640	43 m²	12,4 €	13,5 €	14,8 €	540 €	580 €	630 €
	T3	400	68 m²	10,1 €	11,4 €	12,1 €	650 €	750 €	820 €
	T4 et +	146	95 m²	9,0 €	10,2 €	11,2 €	800 €	918 €	1 004 €
	Ensemble	1 339	55 m²	11,0 €	12,5 €	14,3 €	540 €	623 €	756 €
Maison		205	100 m²	9,2 €	11,1 €	12,4 €	800 €	1 093 €	1 300 €
Ensemble		1 544	69 m²	10,5 €	12,1 €	13,6 €	570 €	670 €	927 €

⇒ 2^{ÈME} COURONNE (ZONE 8)

- : non significatif

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	166	-	-	-	-	-	-	-
	T2	400	42 m²	11,4 €	13,0 €	14,6 €	490 €	560 €	580 €
	T3	303	66 m²	9,6 €	10,5 €	11,3 €	620 €	680 €	738 €
	T4 et +	97	89 m²	7,5 €	8,6 €	10,8 €	677 €	711 €	875 €
	Ensemble	966	52 m²	10,0 €	12,1 €	14,6 €	480 €	573 €	680 €
Maison		245	92 m²	8,4 €	9,7 €	11,1 €	650 €	880 €	1 000 €
Ensemble		1 211	69 m²	9,1 €	10,9 €	13,3 €	530 €	650 €	840 €

⇒ MONTPELLIER PAR ZONE (ZONES 1 À 6)

ns : non significatif. Nombre de références inférieur à 50.

Zones	Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m²			En € mensuel		
					Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
1	Appartements	T1	261	30 m²	14,6 €	16,5 €	19,0 €	400 €	430 €	480 €
		T2	721	43 m²	12,0 €	13,5 €	14,8 €	538 €	580 €	608 €
		T3	420	67 m²	9,6 €	11,0 €	12,5 €	645 €	738 €	799 €
		T4 et +	120	99 m²	7,3 €	9,7 €	11,0 €	845 €	950 €	1 020 €
		Ensemble	1 522	55 m²	10,7 €	12,5 €	14,6 €	510 €	600 €	749 €
	Maison		22	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Ensemble		1 544	57 m²	10,4 €	12,5 €	14,6 €	515 €	608 €	750 €
2	Appartements	T1	574	27 m²	13,4 €	16,2 €	19,8 €	380 €	432 €	475 €
		T2	690	40 m²	11,9 €	14,3 €	15,8 €	500 €	550 €	620 €
		T3	339	62 m²	10,6 €	11,7 €	13,6 €	640 €	730 €	800 €
		T4 et +	110	110 m²	8,0 €	10,0 €	11,3 €	792 €	1 000 €	1 150 €
		Ensemble	1 713	49 m²	11,2 €	13,4 €	16,0 €	449 €	530 €	710 €
	Maison		19	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Ensemble		1 732	49 m²	11,1 €	13,4 €	16,0 €	450 €	534 €	710 €
3	Appartements	T1	531	25 m²	15,2 €	17,5 €	20,5 €	393 €	417 €	458 €
		T2	555	43 m²	12,1 €	13,2 €	14,0 €	507 €	560 €	605 €
		T3	227	67 m²	10,3 €	11,4 €	12,1 €	690 €	720 €	767 €
		T4 et +	45	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
		Ensemble	1 358	39 m²	12,2 €	14,5 €	17,5 €	413 €	480 €	605 €
	Maison		19	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Ensemble		1 377	42 m²	12,1 €	14,0 €	17,2 €	418 €	495 €	661 €
4	Appartements	T1	180	25 m²	12,7 €	16,1 €	17,0 €	363 €	376 €	415 €
		T2	450	42 m²	11,6 €	12,9 €	15,8 €	504 €	559 €	600 €
		T3	281	69 m²	8,8 €	10,0 €	11,1 €	610 €	700 €	750 €
		T4 et +	73	87 m²	5,5 €	9,1 €	10,0 €	440 €	701 €	963 €
		Ensemble	984	52 m²	10,0 €	12,1 €	15,1 €	440 €	570 €	682 €
	Maison		31	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Ensemble		1 015	55 m²	10,0 €	11,8 €	14,5 €	450 €	580 €	700 €
5	Appartements	T1	474	25 m²	14,2 €	16,7 €	19,4 €	373 €	405 €	450 €
		T2	618	45 m²	11,7 €	12,7 €	14,3 €	530 €	560 €	608 €
		T3	300	66 m²	9,9 €	11,2 €	12,3 €	650 €	720 €	800 €
		T4 et +	78	84 m²	7,9 €	8,8 €	10,1 €	700 €	750 €	800 €
		Ensemble	1 470	49 m²	10,7 €	12,6 €	14,8 €	455 €	574 €	694 €
	Maison		18	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Ensemble		1 488	51 m²	10,6 €	12,4 €	14,8 €	462 €	581 €	700 €
6	Appartements	T1	527	25 m²	13,3 €	16,3 €	18,7 €	350 €	385 €	433 €
		T2	665	45 m²	10,9 €	12,6 €	13,8 €	500 €	550 €	600 €
		T3	436	67 m²	9,3 €	10,0 €	11,0 €	609 €	660 €	725 €
		T4 et +	182	87 m²	8,2 €	9,4 €	10,1 €	670 €	751 €	960 €
		Ensemble	1 810	56 m²	9,6 €	11,1 €	13,6 €	495 €	600 €	700 €
	Maison		33	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Ensemble		1 843	58 m²	9,5 €	11,0 €	13,3 €	500 €	600 €	709 €

LA DIVERSITÉ DES LOYERS ET LES PRINCIPAUX DÉTERMINANTS

Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur. Cette diversité des montants de loyers traduit l'hétérogénéité du parc, aussi bien de la localisation que des caractéristiques intrinsèques des logements, telles que la taille, l'époque de construction... (voir encadré ci-dessous).

Les travaux de l'OLAP et l'ANIL sur le marché locatif privé ont mis en évidence que 5 attributs expliquent à eux seuls près de 80% du montant du loyer :

- La localisation exprimée à travers le zonage OLL (voir page 6)
- La taille du logement : typologie et surface
- Le type d'habitat : appartement ou maison
- L'époque de construction
- La date d'entrée du locataire

BON À SAVOIR

THÉORIE ÉCONOMIQUE ET DÉTERMINANTS DU LOYER

Un bien immobilier est constitué d'un ensemble de caractéristiques. La théorie économique part de l'hypothèse que les agents économiques tirent leur utilité des caractéristiques des biens et non des biens eux-mêmes. Dès lors, ce n'est pas la confrontation de l'offre et de la demande d'un bien qui détermine son prix, mais l'offre et la demande de ces caractéristiques. Les agents économiques évaluent donc un prix implicite pour chacune des caractéristiques des biens immobiliers. Ainsi, la valeur d'un logement est la somme de ces prix implicites.

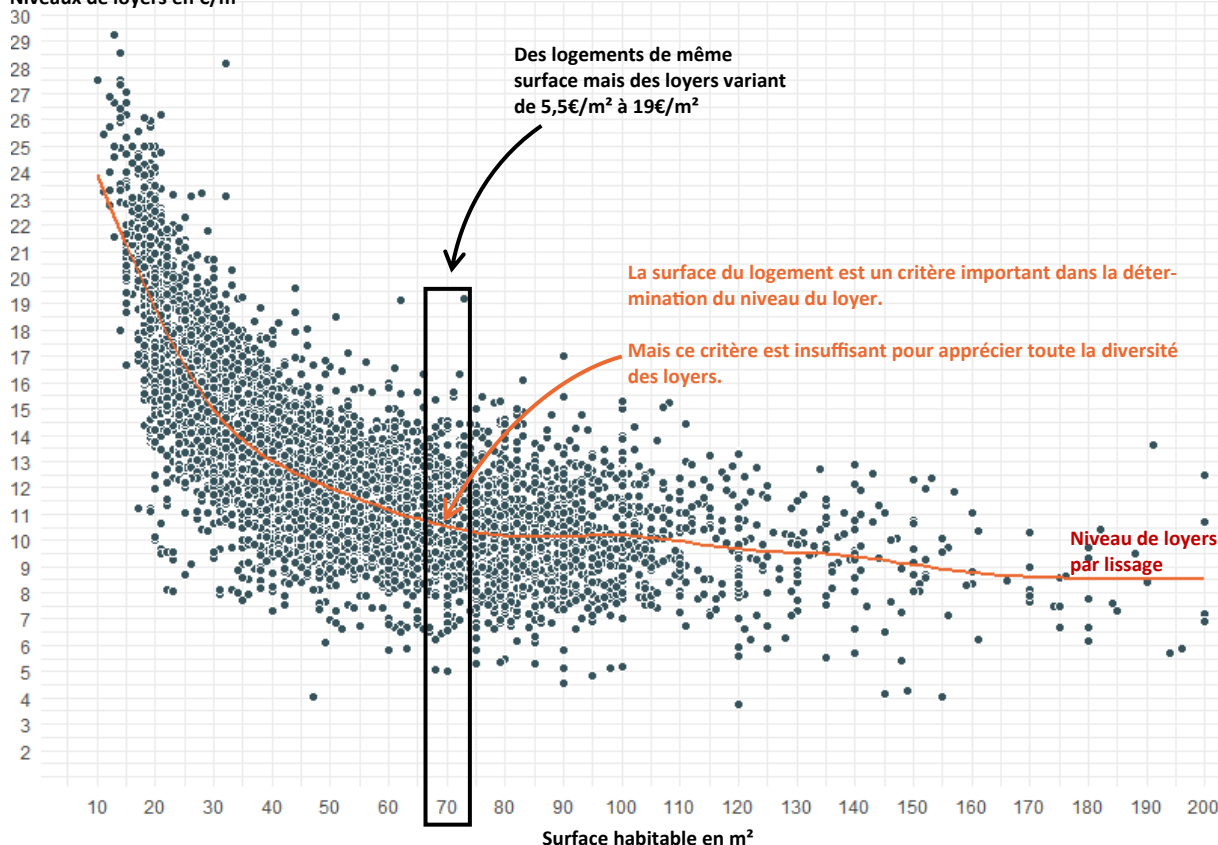
La méthode des prix hédoniques est l'un des outils les plus utilisés pour calculer ces prix implicites. Par conséquent, elle permet de déterminer les caractéristiques les plus valorisées par les agents économiques, lesquelles contribuent fortement à la formation de la valeur du bien.

RÉPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS SUR MONTPELLIER MÉTROPOLÉ

⇒ PROJECTION DES 11 754 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2018

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2018 / Traitement ADIL34

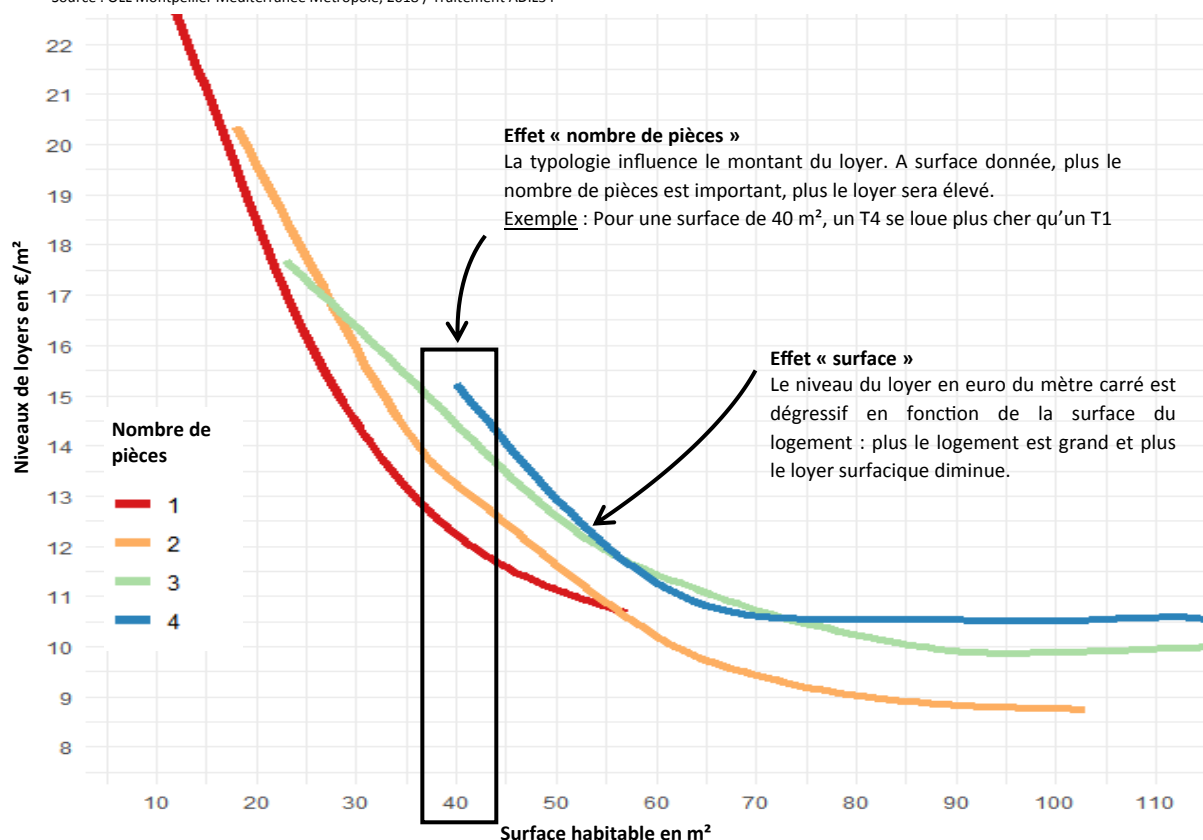
Niveaux de loyers en €/m²



1 - EFFET « NOMBRE DE PIÈCES ET SURFACE » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

MONTPELLIER MÉTROPOLÉ - 2018

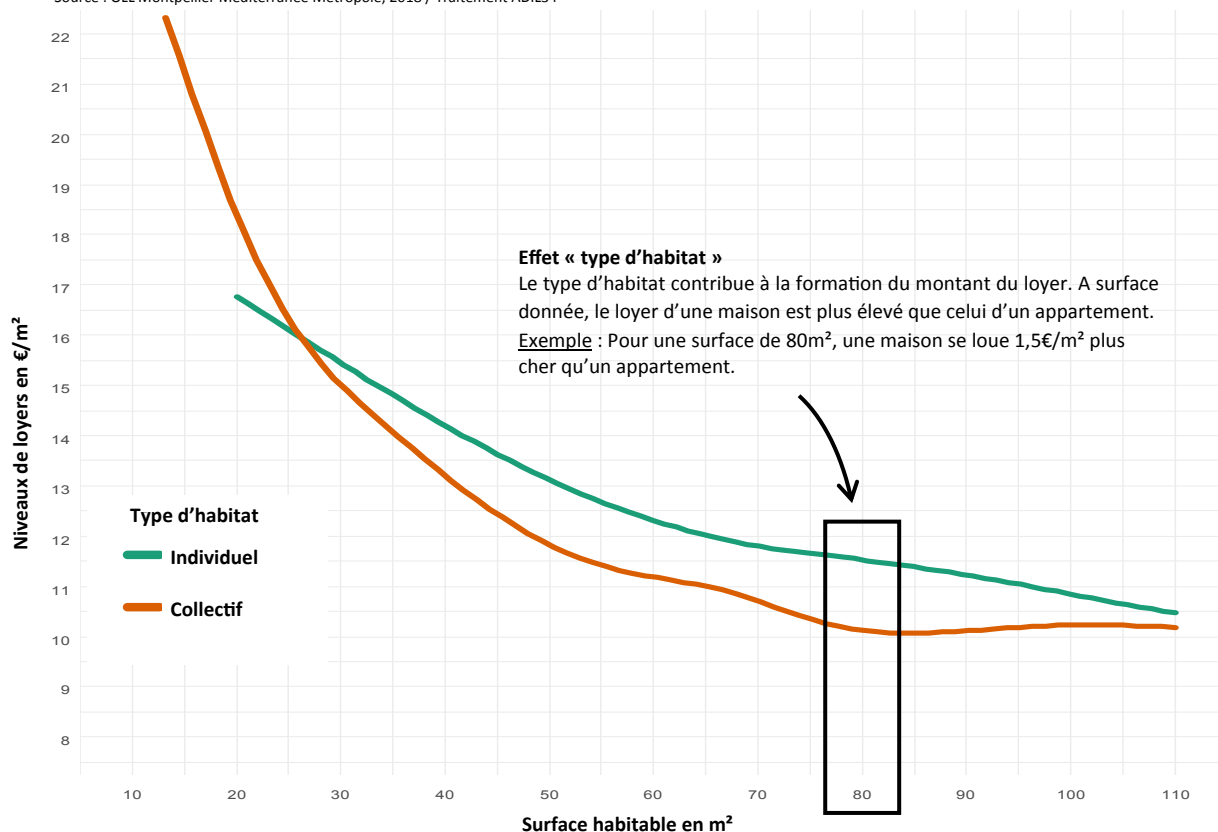
Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2018 / Traitement ADIL34



2 - EFFET « TYPE D'HABITAT » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

MONTPELLIER MÉTROPOLÉ - 2018

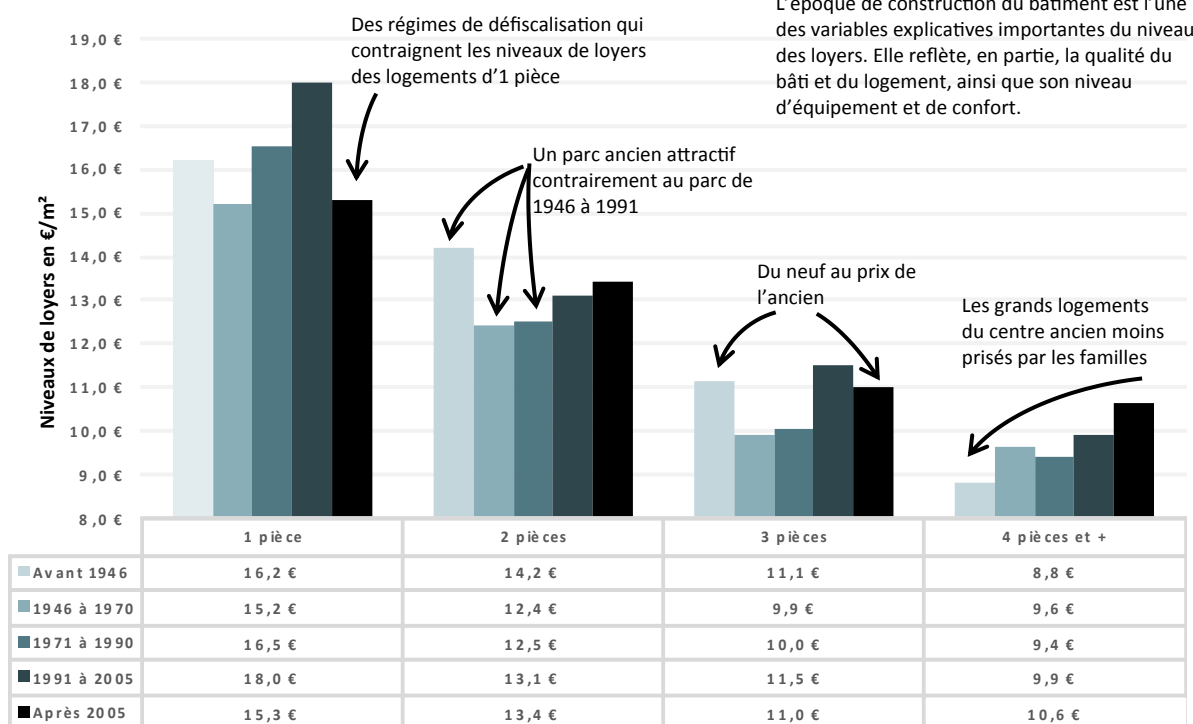
Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2018 / Traitement ADIL34



3 - EFFET « ÉPOQUE DE CONSTRUCTION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2018

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2018



4 - EFFET « ANCIENNETÉ DU BAIL » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2018

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2018

Type d'habitat	Nombre de pièces	Loyers des nouveaux entrants = loyers de marché	Loyers des baux en cours
		Médian	Médian
Appartements	T1	17,0 €	16,1 €
	T2	13,0 €	13,1 €
	T3	11,4 €	10,6 €
	T4 et +	9,4 €	9,7 €
	Ensemble	13,0 €	12,4 €
Maison		10,1 €	10,2 €
Ensemble		12,8 €	12,1 €

Effet « ancienneté du bail »

Le loyer des nouveaux entrants est généralement plus élevé que celui des locataires stables (voir définition ci-dessous).

Cependant, les écarts entre les nouveaux et anciens emménagés tendent à diminuer, voire à disparaître :

- Depuis 2010, les loyers à la relocation évoluent moins vite que ceux des locataires stables faisant l'objet d'une révision annuelle basée sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Dès lors, les écarts entre les nouveaux et anciens emménagés diminuent.
- De plus, les écarts de loyers entre logements locatifs neufs (1^{ère} location) et l'ensemble du parc sont moins significatifs que ceux constatés par le passé.

DÉFINITIONS

LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé en 2017. Il comprend les logements qui ont été reloués en 2017 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2017 (1^{ère} location).

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

Loyers hors charges des locataires ayant emménagé avant 2017.

LA DISPERSION DES LOYERS DE MONTPELLIER MÉTROPOLE
PAR ZONE D'OBSERVATION ET NOMBRE DE PIÈCES - 2018

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2018 / Traitement ADIL34

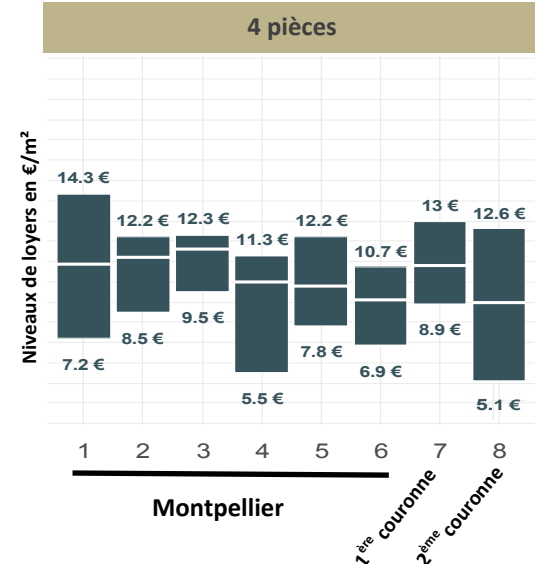
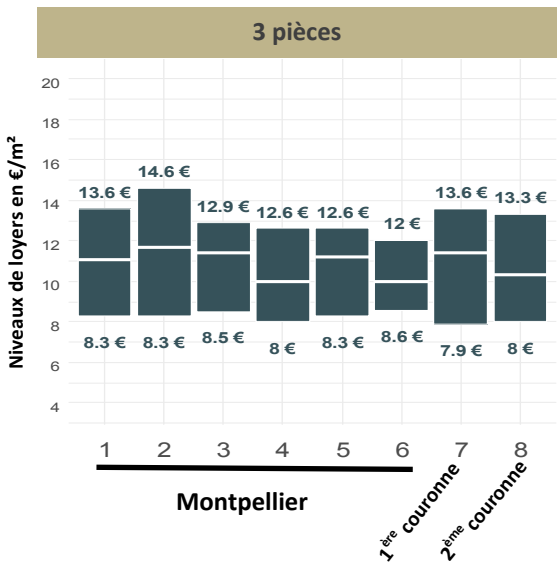
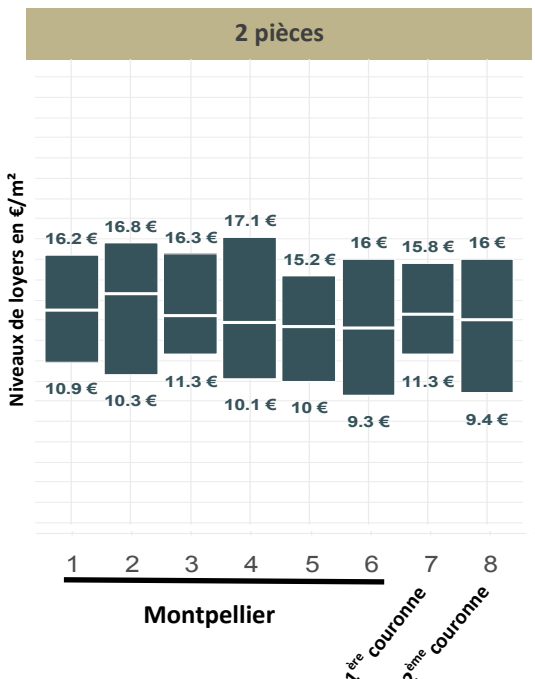
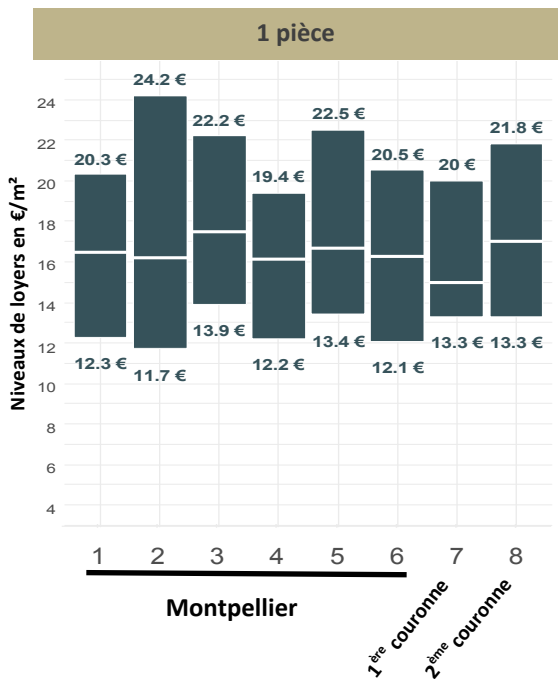
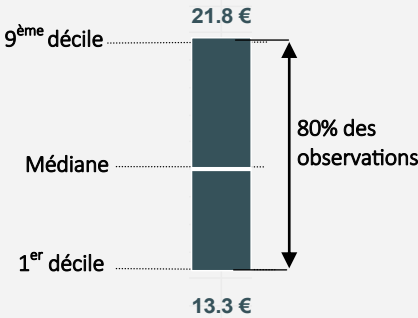
Lecture des graphiques

Dans ce type de graphique, nous représentons tout d'abord le loyer médian : 50% des logements ont un loyer au dessous de ce niveau et 50% au dessus.

Autour de cette valeur centrale se répartit l'ensemble des loyers. Les extrémités de ce graphique représentent les niveaux de loyers du 1^{er} décile et du 9^{ème} décile, considérés comme les valeurs extrêmes que l'on peut rencontrer sur le marché. 80% des logements ont des loyers qui se situent entre ces bornes.

L'étendue de ces bornes reflète la diversité de l'offre locative en terme de loyer :

- Écart réduit entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile : faible hétérogénéité de l'offre
- Écart important entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile : forte hétérogénéité de l'offre



MÉTHODE ET ACCÈS AUX RÉSULTATS

Les Observatoires Locaux des Loyers ont pour mission d'améliorer l'information du public et de disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire afin de pouvoir cibler plus finement les politiques publiques du logement. Les Observatoires suivent une méthodologie unique et transparente, élaborée sous l'égide d'un comité scientifique indépendant garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement.

MÉTHODE

L'observatoire 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. La collecte s'effectue **auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens** ou tout autre fournisseur de données **ainsi qu'auprès des particuliers, bailleurs ou locataires**, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. 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 ...).

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). **L'agence garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations selon les règles validées par le comité scientifique.**

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire, les données ainsi redressées et enrichies, en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 11 754 logements locatifs privés, dont 663 en gestion directe et 11 091 en gestion déléguée à un professionnel.

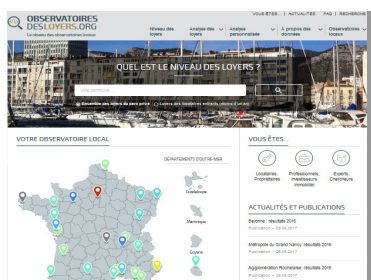
Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats, doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée. **Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.**

ACCÈS AUX RÉSULTATS

Consulter les résultats des OLL sur le site national
<https://www.observatoires-des-loyers.org>

Consulter les résultats de l'Observatoire des Loyers de l'Hérault sur le site de l'ADIL34
<https://www.adil34.org/>

Télécharger, en Open Data, l'ensemble des résultats par agglomération sur
<https://www.data.gouv.fr/>



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS **MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE**

ÉTUDE RÉALISÉE PAR L'ADIL DE L'HÉRAULT
AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DU MINISTÈRE DE LA COHÉSION DU TERRITOIRE
ET DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

DATE DE PUBLICATION :
FÉVRIER 2020

DIRECTEUR DE PUBLICATION :
CHRISTINE MULA, DIRECTRICE DE L'ADIL 34

ETUDE ET RÉDACTION :
FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE, ADIL34
NOÉMIE BÉRUBÉ - CHARGÉE D'ÉTUDES, ADIL34
BADARA DIOP - ENQUÊTEUR TERRAIN, ADIL34
SYLVAIN LAMY - ENQUÊTEUR TERRAIN, ADIL34

CRÉDIT PHOTO :
CÉCILE MARSON - MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE



ADIL DE L'HÉRAULT
4 BIS RUE RONDELET 34000 MONTPELLIER
04 67 555 555 - WWW.ADIL34.ORG
SIRET 39748249800045 – CODE APE 9499 Z