

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE



LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Année 2019

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 2019

Les résultats

Le loyer médian
s'élève à **12,7€/m²**



+0,2% d'augmentation
de loyer lors d'une
relocation



29 jours de vacance
locative à la relocation

La collecte

Un panel de
14 300 logements



18% du parc locatif
privé de la métropole
collecté



92 administrateurs de
biens participants

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019 / Méthodologie ADIL34

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.

14 300

logements collectés

92

administrateurs de biens
participants

18%

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 2019, 14 300 logements ont été collectés dont 653 en gestion directe et 13 647 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

Les logements loués vides du parc locatif privé représentent 34% des résidences principales de la Métropole de Montpellier. Ce parc comptabilise 78 079 logements loués vides (INSEE, 2017). Il a progressé de 1,7% en moyenne par an entre 2007 et 2017, soit 1 228 logements supplémentaires en moyenne par an. Les appartements représentent 88% de ce parc.

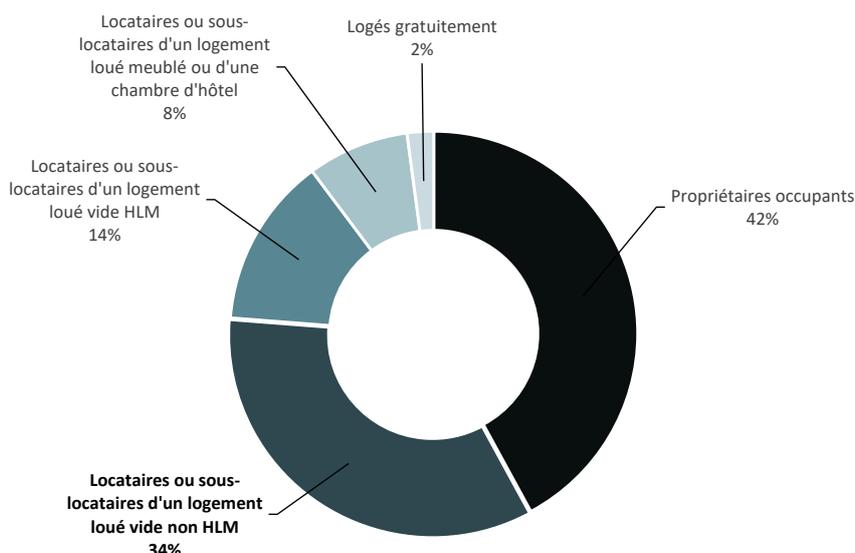
RÉPARTITION DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION - MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Source : INSEE, 2017

+1,7%

Evolution annuelle moyenne du parc locatif privé loué vide entre 2007 et 2017

Source : INSEE, 2007 et 2017



ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ LOUÉ VIDE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

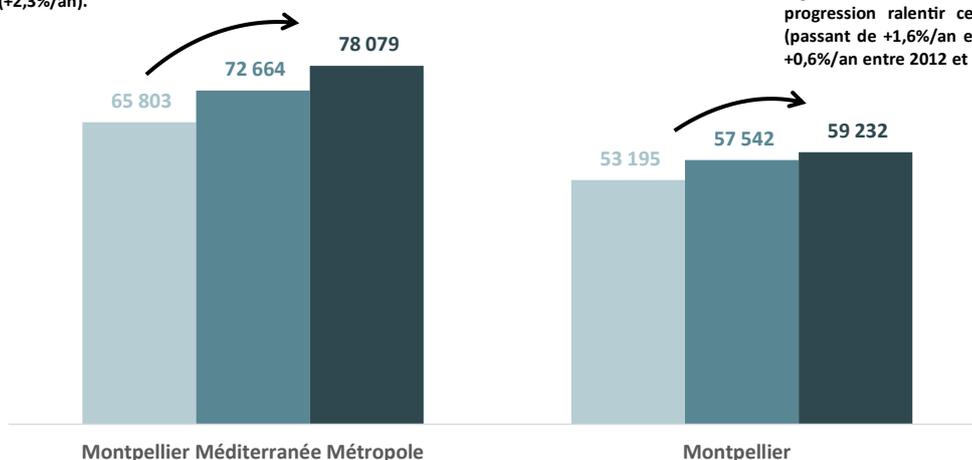
Source : INSEE, 2007, 2012 et 2017

Le parc privé de logements loués vides de la métropole a progressé sur 10 ans (+1,7%/an, soit 1 228 logements supplémentaires en moyenne par an).

Cette évolution est notamment due à la hausse des logements de 2 pièces (+2,8%/an) et de 3 pièces (+2,3%/an).

■ 2007 ■ 2012 ■ 2017

Le parc privé de logements loués vides de Montpellier représente 76% des logements loués vides de la métropole. Le nombre de logements loués vides a vu son rythme de progression ralentir ces dernières années (passant de +1,6%/an entre 2007 et 2012 à +0,6%/an entre 2012 et 2017).



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 zones de prix, spécifiquement conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé.

Dans le cadre de l'Observatoire, le zonage est amené à être révisé afin de s'adapter aux évolutions de marché. Il est calculé à partir d'un modèle économétrique prenant en compte les loyers pratiqués, les caractéristiques physiques du parc et l'occupation des logements. 5 zones de marché homogènes ont ainsi été déterminées.

Chaque zone correspond à un niveau d'influence de la localisation sur la détermination du loyer : toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire pour des logements comparables), 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...

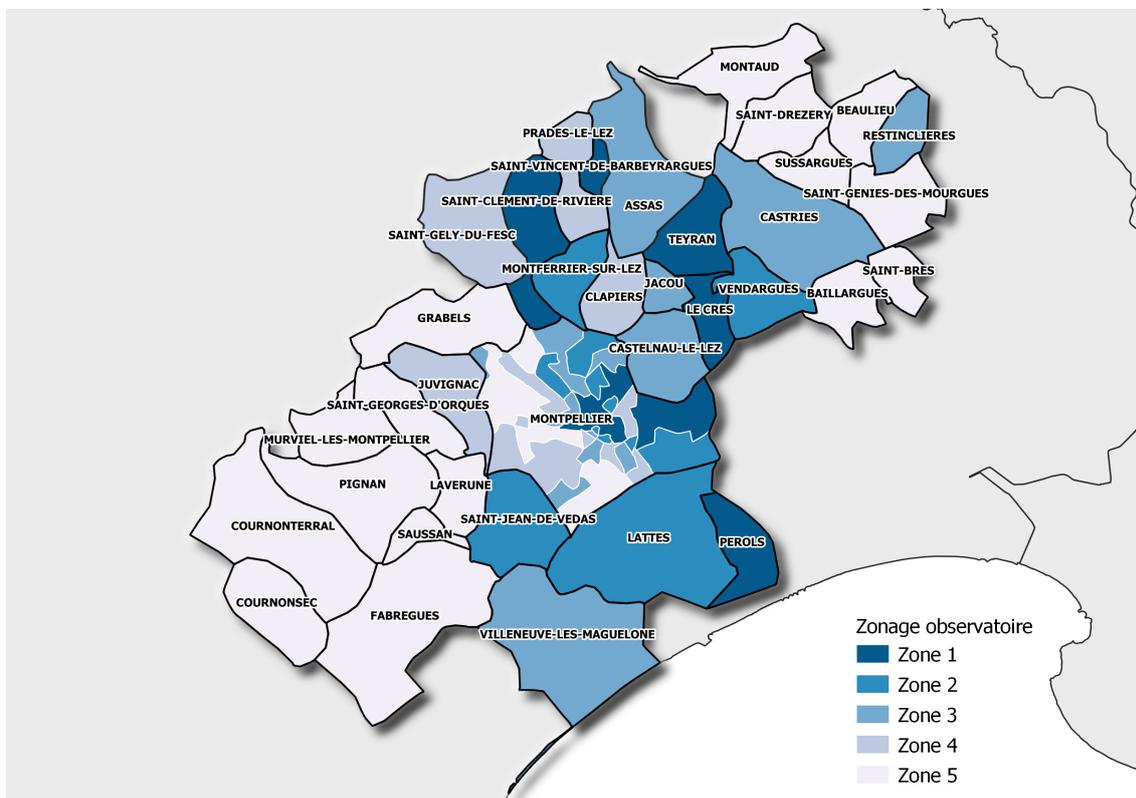
+ fort effet localisation



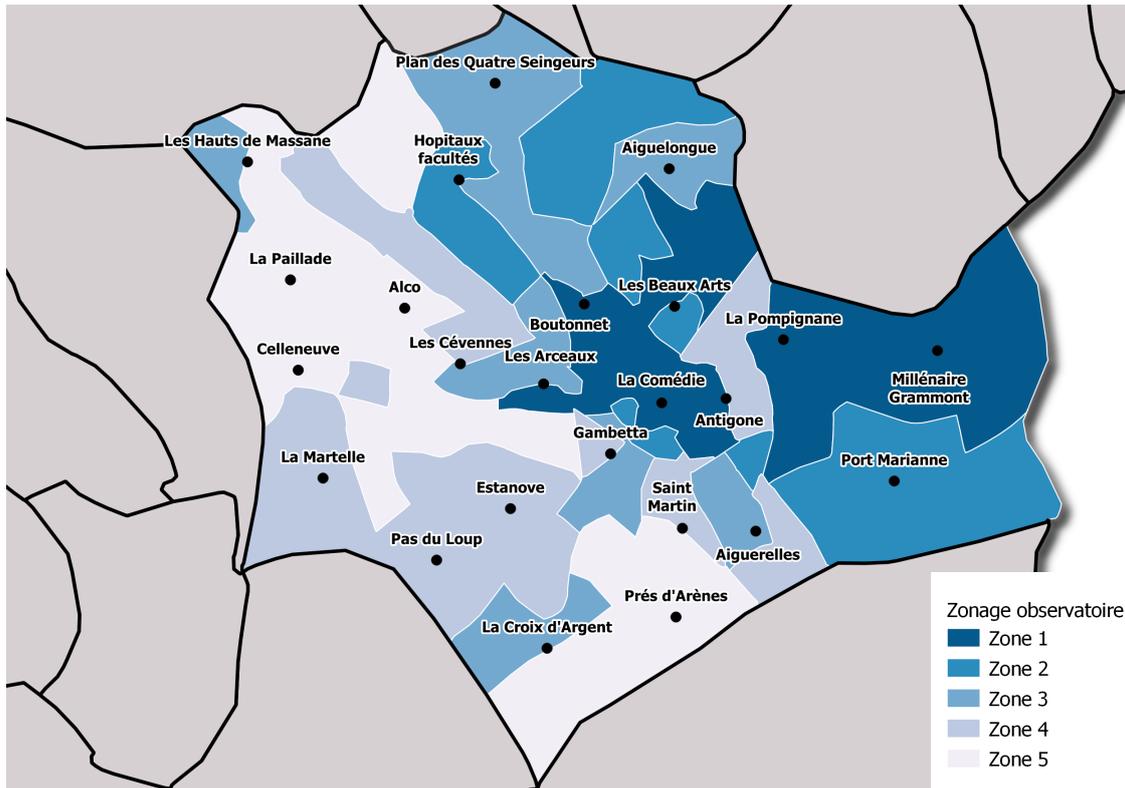
- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5

- faible effet localisation

LES 5 ZONES D'OBSERVATION DE L'OBSERVATOIRE DES LOYERS DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ



FOCUS SUR LES ZONES D'OBSERVATION DE LA VILLE DE MONTPELLIER



Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Quartiers de Montpellier (Iris)				
Archives Départemental	Beaux Arts	Agropolis	Agriculture	Alco
Avenue de Lodève	Justice	Aiguelongue	Bagatelle	Bel Air
Comédie	Lapeyronie	Aiguerelles	Casseyrols	Blayac
Ecole Normale	Lunaret	Assas	Estanove	Bologne
Eureka	Occitanie	Astruc	Gambetta	Bouisses
Grammont	Pont de Sète	Boutonnet	La Rauze	Celleneuve
La Lironde	Port Marianne	Ecole d'Architecture-Triolet	Lepic	Chaptal
Méditerranée	Rives du Lez	Fac de Pharmacie	Les Aubes	Euromédecine
Méric	Sainte-Odile	Les Tours	Les Grèzes	Garosud
Millénaire	Saint-Roch	Marqueroze	Les Tonnelles	La Colline
Nazareth	Vert Bois	Pont Trinquat	Malbosc	La Fontaine
Nombre d'Or	Communes	Sabathé	Mion	La Guirlande
Peyrou	Montferrier-sur-Lez	Saint-Denis	Moulin de l'Eveque	La Piscine
Pompignane	Lattes	Saint-Eloi	Notre Dame de la Paix	Le Mail Nord
Préfecture	Saint-Jean-de-Védas	Communes	Parc Montcalm	Le Mail Sud
Salaison	Vendargues	Assas	Pas du Loup	Le Petit Bard
Verdanson		Restinclières	Place de l'Europe	Les Garrigues
Communes		Castelnau-le-Lez	Rimbaud	Les Gémeaux
Le Crès		Castries	Saint-François	Mas Drevoon — Maurin
Pérois		Jacou	Soulas	Oxford
Saint-Clément-de-Rivière		Villeneuve-lès-Maguelone	Communes	Pilory
Saint-Vincent-de-Barbeyrargues			Clapiers	Saint-Martin
Teyran			Juvignac	Tastavin
			Pradez-le-Lez	Tournezy
			Saint-Gély-du-Fesc	Communes
				Baillargues
				Beaulieu
				Cournonsec
				Fabrigues
				Grabels
				Lavérune
				Montaud
				Murviel-lès-Montpellier
				Pignan
				Saint-Brès
				Saint-Drézéry
				Saint-Geniès-des-Mourgues
				Saint-Georges-d'Orques
				Saussan
				Sussargues

LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ

Les niveaux de loyers ont progressé en moyenne de **0,8%** au cours de l'année **2018**, tandis que l'évolution moyenne de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) applicable sur cette période est de +1,23%. Sur le périmètre d'observation, 22 communes de l'agglomération sont en territoire tendu. Pour ces communes, l'évolution des loyers en cas de relocation est encadrée, sauf cas dérogatoire, et ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL. **Ainsi, à l'occasion d'un changement de locataire en 2018, les loyers sont quasiment stables (+0,2%) sur l'ensemble du périmètre d'observation.** Les loyers des locataires stables, n'ayant pas changé de logement, ont, quant à eux, progressé de 1,1%, suivant de près l'évolution moyenne de l'IRL.



Évolution des loyers à la relocation

La part des logements reloués avec un loyer à la baisse est stable sur un an (10%), tandis que celle des logements reloués avec un loyer à la hausse progresse cette année (+7 points). Bien que la moitié des logements reloués (51%) ont un loyer stable, les propriétaires n'ayant pas suivi la hausse moyenne de l'IRL de 1,23%, cette part enregistre une nette baisse sur 2 ans (-17 points en 2017, et -7 points en 2018), au profit des relocations à la hausse (+29 points entre 2016 et 2018). Pour les 10% des logements reloués à la baisse, le loyer a diminué en moyenne de 36€, tandis que pour les logements reloués à la hausse, le loyer a progressé de 11€ (moyenne).

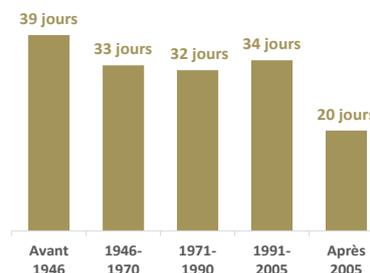
Sens de l'évolution à la relocation	Sur l'année 2016	Sur l'année 2017	Sur l'année 2018
Hausse	10%	32%	39%
Stable	75%	58%	51%
Baisse	15%	10%	10%

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2018-2019 / Méthodologie ADIL34



Délai de relocation

Entre deux locations, un logement reste vacant **29 jours** (en valeur médiane) sur l'ensemble du périmètre d'observation. Il apparaît que la vacance locative varie selon l'époque de construction : de 39 jours pour les logements construits avant 1946 à 20 jours pour ceux construits après 2005.



Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019 / Méthodologie ADIL34

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/aj-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.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE MONTPELLIER MÉTROPOLE

Les résultats de l'OLL portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1^{er} janvier 2019 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.

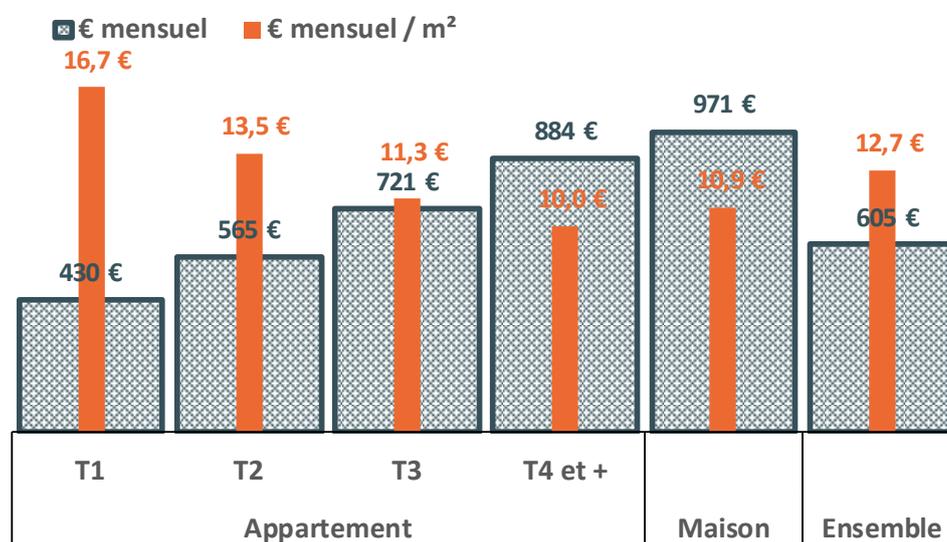
Les niveaux de loyers présentés dans les tableaux suivants sont les loyers médians ainsi que les niveaux de loyers nommés " loyer haut " et " loyer bas " :

- 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.**

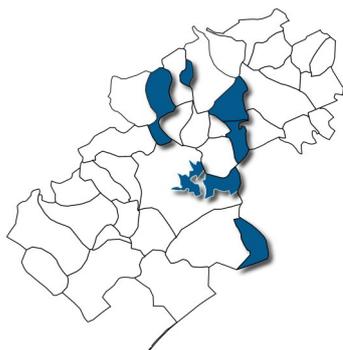
LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DE MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2019

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019



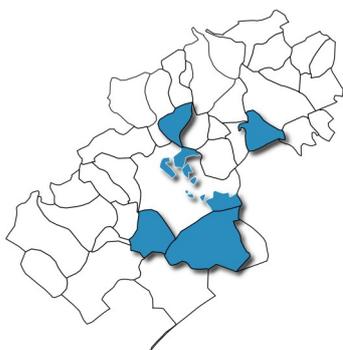
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	3 541	26 m ²	14,7 €	16,7 €	19,3 €	385 €	430 €	472 €
	T2	5 591	42 m ²	12,0 €	13,5 €	15,2 €	510 €	565 €	620 €
	T3	3 376	65 m ²	10,0 €	11,3 €	12,5 €	640 €	721 €	800 €
	T4 et +	1 105	92 m ²	8,5 €	10,0 €	11,3 €	740 €	884 €	1 054 €
Ensemble	13 613	50 m ²	11,0 €	13,0 €	15,5 €	477 €	587 €	700 €	
Maison		687	91 m ²	9,8 €	10,9 €	12,6 €	750 €	971 €	1 175 €
Ensemble		14 300	55 m ²	10,7 €	12,7 €	15,2 €	495 €	605 €	754 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1



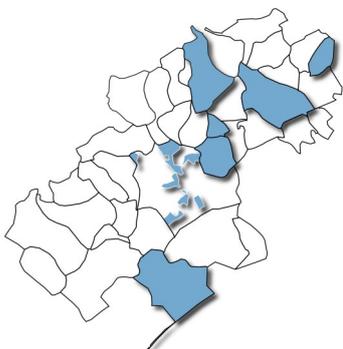
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	757	27 m ²	14,2 €	16,7 €	20,0 €	400 €	446 €	487 €
	T2	1 145	41 m ²	12,4 €	14,0 €	15,8 €	518 €	566 €	620 €
	T3	595	68 m ²	10,2 €	11,5 €	13,1 €	660 €	750 €	880 €
	T4 et +	195	100 m ²	8,7 €	10,1 €	11,8 €	845 €	994 €	1 144 €
	Ensemble	2 692	50 m ²	11,6 €	13,6 €	16,3 €	480 €	580 €	715 €
Maison		112	92 m ²	10,3 €	11,8 €	13,6 €	693 €	1 100 €	1 300 €
Ensemble		2 804	53 m ²	11,4 €	13,5 €	15,9 €	490 €	597 €	759 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 2



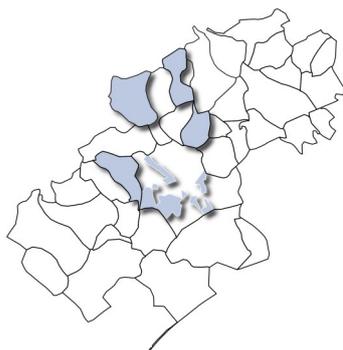
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	940	26 m ²	14,5 €	17,4 €	19,8 €	385 €	425 €	460 €
	T2	1 195	42 m ²	12,2 €	13,8 €	15,4 €	510 €	570 €	627 €
	T3	611	66 m ²	10,7 €	12,0 €	12,9 €	705 €	759 €	811 €
	T4 et +	152	91 m ²	9,2 €	10,7 €	12,4 €	750 €	950 €	1 100 €
	Ensemble	2 898	47 m ²	11,8 €	13,6 €	16,3 €	450 €	570 €	701 €
Maison		98	95 m ²	9,8 €	10,5 €	12,4 €	820 €	1 000 €	1 175 €
Ensemble		2 996	51 m ²	11,4 €	13,3 €	16,1 €	460 €	593 €	750 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 3



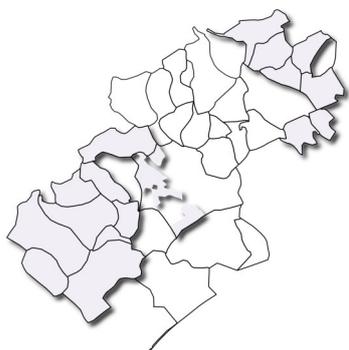
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	562	27 m ²	15,4 €	17,0 €	18,5 €	398 €	435 €	500 €
	T2	1 091	43 m ²	11,9 €	13,2 €	14,4 €	530 €	564 €	600 €
	T3	681	65 m ²	10,3 €	11,2 €	12,4 €	640 €	730 €	800 €
	T4 et +	195	89 m ²	9,4 €	10,2 €	11,4 €	759 €	870 €	1 030 €
	Ensemble	2 529	50 m ²	11,0 €	12,9 €	15,4 €	500 €	585 €	708 €
Maison		148	97 m ²	9,3 €	10,1 €	12,5 €	720 €	1 000 €	1 200 €
Ensemble		2 677	56 m ²	10,6 €	12,5 €	15,0 €	510 €	600 €	760 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 4



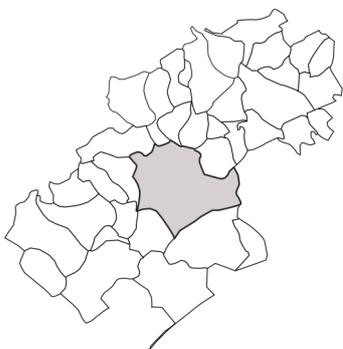
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	713	25 m ²	14,7 €	16,4 €	19,4 €	365 €	409 €	450 €
	T2	1 201	43 m ²	12,0 €	13,8 €	15,0 €	505 €	565 €	626 €
	T3	765	63 m ²	9,9 €	11,0 €	12,4 €	653 €	705 €	770 €
	T4 et +	315	92 m ²	8,5 €	9,9 €	11,0 €	750 €	885 €	1 017 €
	Ensemble	2 994	50 m ²	10,7 €	12,8 €	15,4 €	470 €	600 €	701 €
Maison		137	87 m ²	10,0 €	11,8 €	784,0 €	940 €	1 130 €	1 200 €
Ensemble		3 131	55 m ²	10,6 €	12,6 €	489,0 €	626 €	761 €	760 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 5



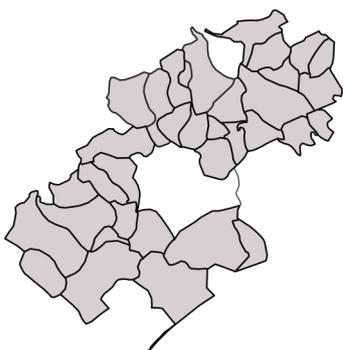
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	569	27 m ²	14,1 €	16,1 €	17,7 €	373 €	426 €	467 €
	T2	959	44 m ²	11,6 €	13,0 €	14,1 €	508 €	560 €	620 €
	T3	724	63 m ²	9,6 €	10,6 €	12,0 €	600 €	657 €	741 €
	T4 et +	248	90 m ²	8,1 €	9,1 €	10,5 €	660 €	780 €	1 000 €
	Ensemble	2 500	54 m ²	10,0 €	12,0 €	14,0 €	494 €	600 €	690 €
Maison		192	88 m ²	9,6 €	10,9 €	12,2 €	750 €	920 €	1 077 €
Ensemble		2 692	60 m ²	9,9 €	11,7 €	13,8 €	507 €	620 €	750 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR MONTPELLIER



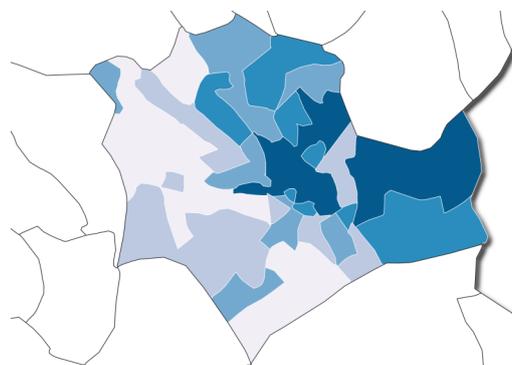
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	3 112	26 m ²	14,8 €	17,0 €	19,5 €	385 €	430 €	471 €
	T2	4 290	42 m ²	12,0 €	13,6 €	15,3 €	508 €	560 €	620 €
	T3	2 488	65 m ²	10,0 €	11,2 €	12,5 €	633 €	720 €	791 €
	T4 et +	827	89 m ²	8,4 €	9,9 €	11,6 €	710 €	860 €	1 050 €
	Ensemble	10 717	48 m ²	11,2 €	13,3 €	15,9 €	463 €	570 €	687 €
Maison		186	87 m ²	10,2 €	11,8 €	13,0 €	920 €	1 020 €	1 100 €
Ensemble		10 903	49 m ²	11,2 €	13,2 €	15,8 €	470 €	580 €	700 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LES AUTRES COMMUNES DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION



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	429	28 m ²	13,3 €	15,6 €	17,8 €	365 €	430 €	475 €
	T2	1 301	43 m ²	12,1 €	13,5 €	14,8 €	530 €	576 €	610 €
	T3	888	65 m ²	9,9 €	11,4 €	12,2 €	650 €	724 €	808 €
	T4 et +	278	98 m ²	8,6 €	10,1 €	10,9 €	780 €	929 €	1 130 €
	Ensemble	2 896	58 m ²	10,4 €	12,1 €	14,1 €	535 €	622 €	778 €
Maison		501	92 m ²	9,7 €	10,7 €	12,5 €	740 €	960 €	1 200 €
Ensemble		3 397	69 m ²	10,0 €	11,8 €	13,6 €	566 €	700 €	930 €

⇒ FOCUS SUR LES NIVEAUX DE LOYER PRATIQUÉS
À MONTPELLIER PAR ZONE



Zone	Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
					Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Zone 1	Appartements	T1	757	27 m ²	14,2 €	16,7 €	20,0 €	400 €	446 €	487 €
		T2	1 145	41 m ²	12,4 €	14,0 €	15,8 €	518 €	566 €	620 €
		T3	595	68 m ²	10,2 €	11,5 €	13,1 €	660 €	750 €	880 €
		T4 et +	195	100 m ²	8,7 €	10,1 €	11,8 €	845 €	994 €	1 144 €
		Ensemble	2 692	50 m ²	11,6 €	13,6 €	16,3 €	480 €	580 €	715 €
	Maison	112	92 m ²	10,3 €	11,8 €	13,6 €	693 €	1 100 €	1 300 €	
	Ensemble	2 804	53 m ²	11,4 €	13,5 €	15,9 €	490 €	597 €	759 €	
Zone 2	Appartements	T1	940	26 m ²	14,5 €	17,4 €	19,8 €	385 €	425 €	460 €
		T2	1 195	42 m ²	12,2 €	13,8 €	15,4 €	510 €	570 €	627 €
		T3	611	66 m ²	10,7 €	12,0 €	12,9 €	705 €	759 €	811 €
		T4 et +	152	91 m ²	9,2 €	10,7 €	12,4 €	750 €	950 €	1 100 €
		Ensemble	2 898	47 m ²	11,8 €	13,6 €	16,3 €	450 €	570 €	701 €
	Maison	98	95 m ²	9,8 €	10,5 €	12,4 €	820 €	1 000 €	1 175 €	
	Ensemble	2 996	51 m ²	11,4 €	13,3 €	16,1 €	460 €	593 €	750 €	
Zone 3	Appartements	T1	562	27 m ²	15,4 €	17,0 €	18,5 €	398 €	435 €	500 €
		T2	1 091	43 m ²	11,9 €	13,2 €	14,4 €	530 €	564 €	600 €
		T3	681	65 m ²	10,3 €	11,2 €	12,4 €	640 €	730 €	800 €
		T4 et +	195	89 m ²	9,4 €	10,2 €	11,4 €	759 €	870 €	1 030 €
		Ensemble	2 529	50 m ²	11,0 €	12,9 €	15,4 €	500 €	585 €	708 €
	Maison	148	97 m ²	9,3 €	10,1 €	12,5 €	720 €	1 000 €	1 200 €	
	Ensemble	2 677	56 m ²	10,6 €	12,5 €	15,0 €	510 €	600 €	760 €	
Zone 4	Appartements	T1	713	25 m ²	14,7 €	16,4 €	19,4 €	365 €	409 €	450 €
		T2	1 201	43 m ²	12,0 €	13,8 €	15,0 €	505 €	565 €	626 €
		T3	765	63 m ²	9,9 €	11,0 €	12,4 €	653 €	705 €	770 €
		T4 et +	315	92 m ²	8,5 €	9,9 €	11,0 €	750 €	885 €	1 017 €
		Ensemble	2 994	50 m ²	10,7 €	12,8 €	15,4 €	470 €	600 €	701 €
	Maison	137	87 m ²	10,0 €	11,8 €	12,5 €	940 €	1 130 €	1 200 €	
	Ensemble	3 131	55 m ²	10,6 €	12,6 €	15,4 €	489,0 €	626 €	761 €	
Zone 5	Appartements	T1	569	27 m ²	14,1 €	16,1 €	17,7 €	373 €	426 €	467 €
		T2	959	44 m ²	11,6 €	13,0 €	14,1 €	508 €	560 €	620 €
		T3	724	63 m ²	9,6 €	10,6 €	12,0 €	600 €	657 €	741 €
		T4 et +	248	90 m ²	8,1 €	9,1 €	10,5 €	660 €	780 €	1 000 €
		Ensemble	2 500	54 m ²	10,0 €	12,0 €	14,0 €	494 €	600 €	690 €
	Maison	192	88 m ²	9,6 €	10,9 €	12,2 €	750 €	920 €	1 077 €	
	Ensemble	2 692	60 m ²	9,9 €	11,7 €	13,8 €	507 €	620 €	750 €	

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 4)
- 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

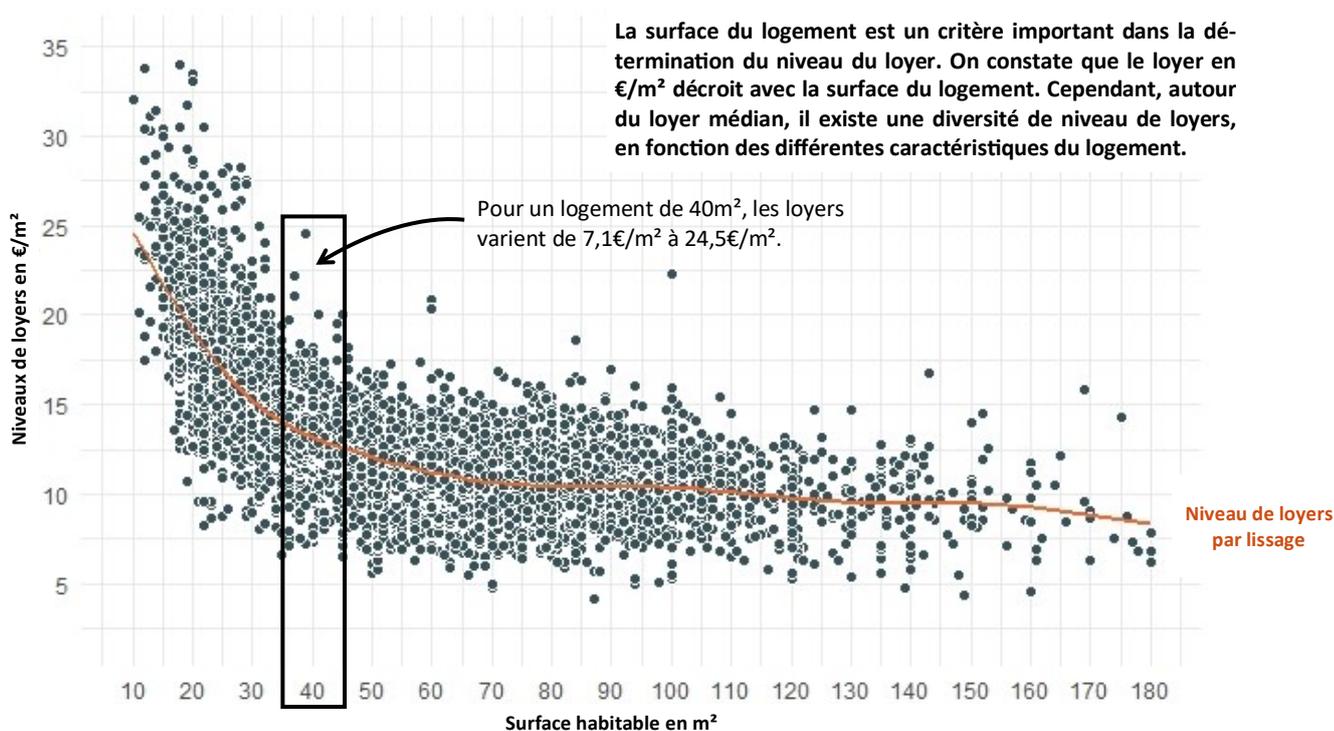
Un bien immobilier est constitué d'un ensemble de caractéristiques. La théorie économique part de l'hypothèse que les agents économiques tirent leur utilité des caractéristiques des biens et non des biens eux-mêmes. Dès lors, ce n'est pas la confrontation de l'offre et de la demande d'un bien qui détermine 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 MÉTROPOLE

⇒ PROJECTION DES 14 300 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2019

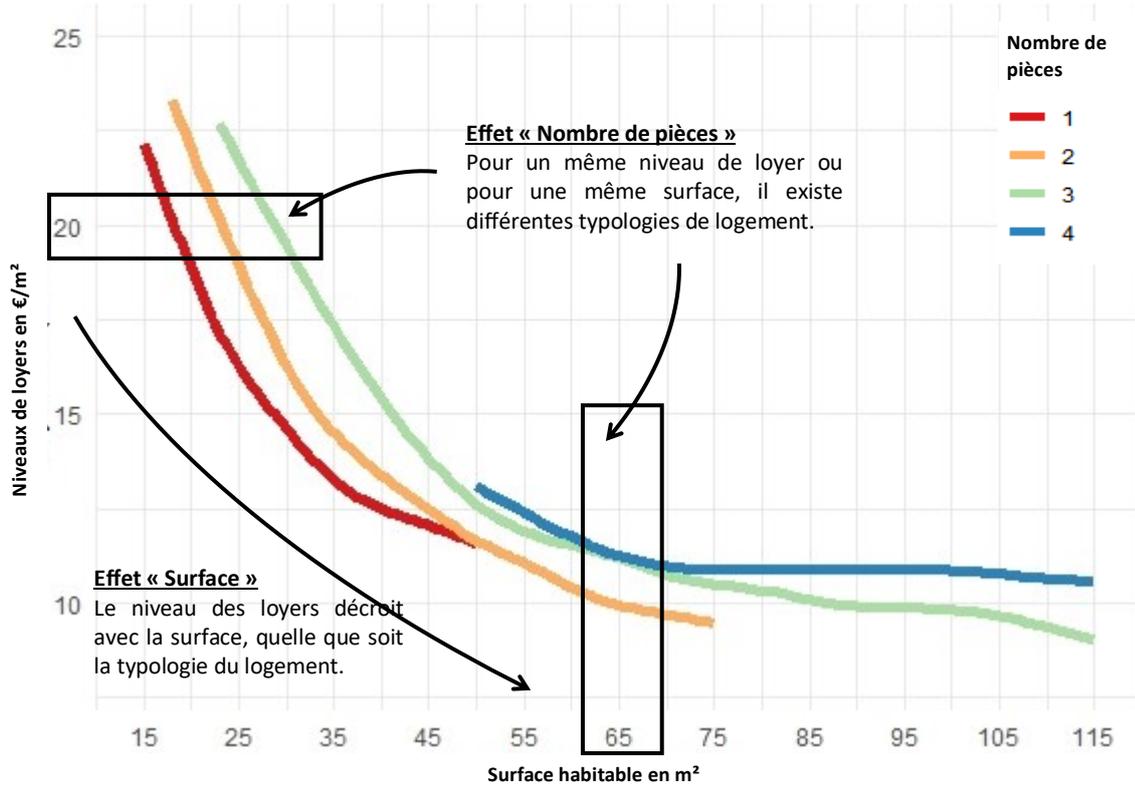
Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019 / Traitement ADIL34



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

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2019

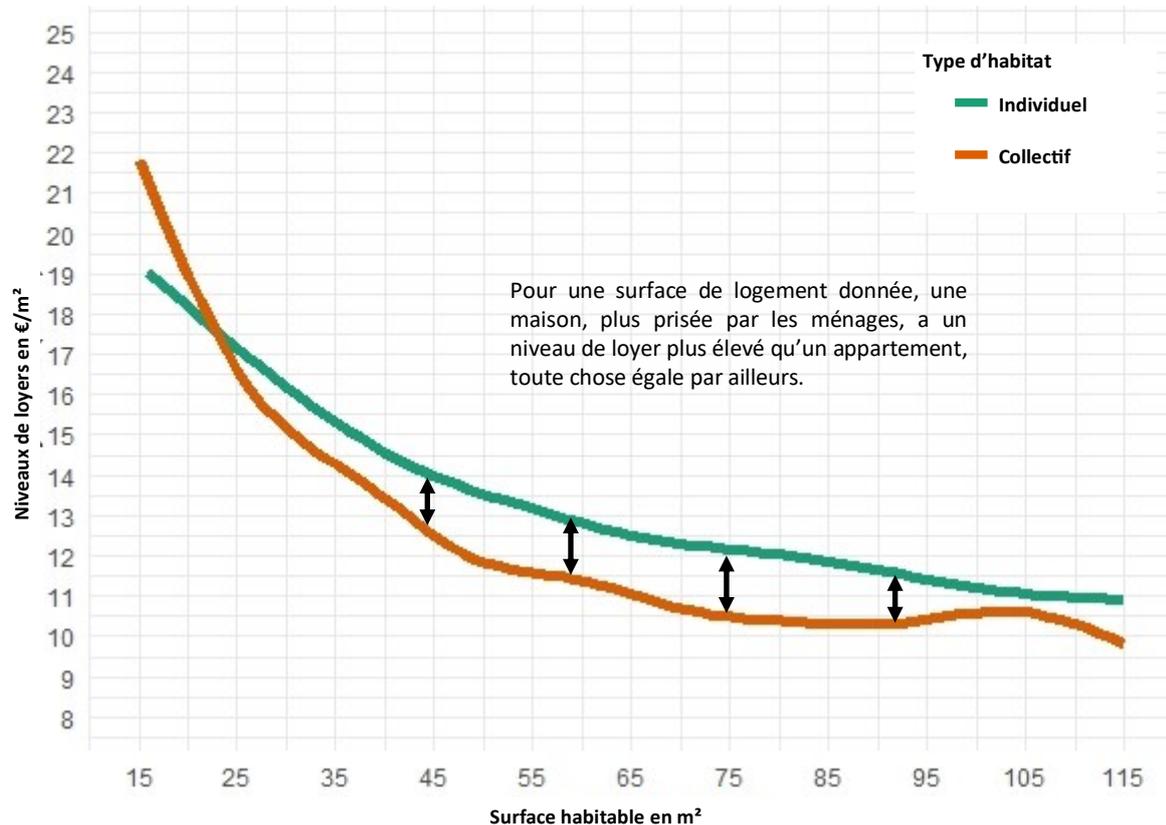
Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019 / Traitement ADIL34



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

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2019

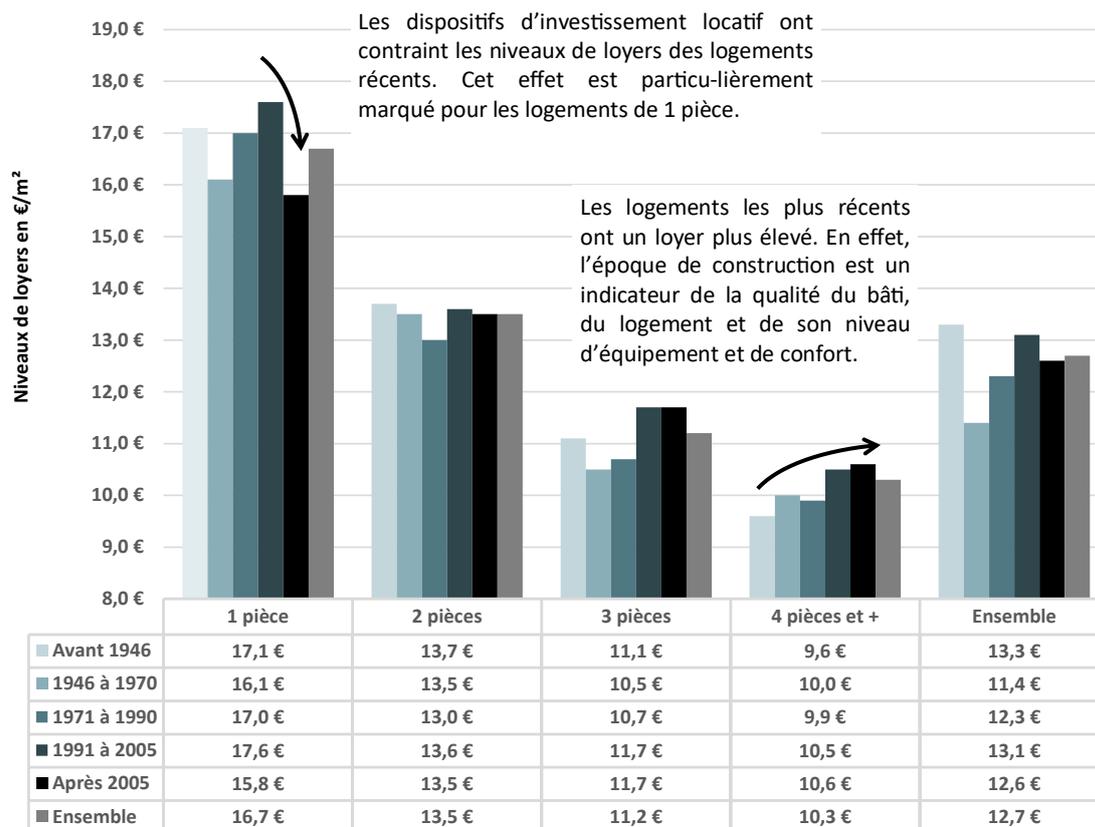
Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019 / Traitement ADIL34



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

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2019

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019



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

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2019

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019

Type d'habitat	Nombre de pièces	Loyers des nouveaux entrants = Loyers de marché (Médiane)	Loyers des locataires stables = Loyers des baux en cours (Médiane)		
			1 - 2 ans	3 - 5 ans	6 ans et plus
Appartements	T1	17,1 €	16,9 €	16,4 €	15,0 €
	T2	13,5 €	13,8 €	13,3 €	13,2 €
	T3	11,6 €	11,2 €	11,4 €	10,7 €
	T4 et +	10,4 €	9,7 €	10,1 €	9,3 €
	Ensemble	13,4 €	13,3 €	12,4 €	12,0 €
Maison		11,7 €	11,3 €	10,3 €	10,5 €
Ensemble		13,3 €	13,0 €	12,0 €	11,7 €

Le loyer des locataires stables est en général plus bas que celui des nouveaux entrants (voir définition ci-dessous).

Concernant les locataires stables, des différences de niveaux de loyers peuvent exister en fonction de leur ancienneté dans le logement. Ces différences tendent néanmoins à disparaître. En effet, depuis 2012, l'évolution des loyers en cas de relocation sur 22 communes de l'agglomération de Montpellier est encadrée par décret et ne peut excéder l'Indice de Référence des Loyers (Cf. page 6).

DÉFINITIONS

LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé en 2018. Il comprend les logements reloués en 2018 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2018 (1^{ère} location).

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé avant 2018.

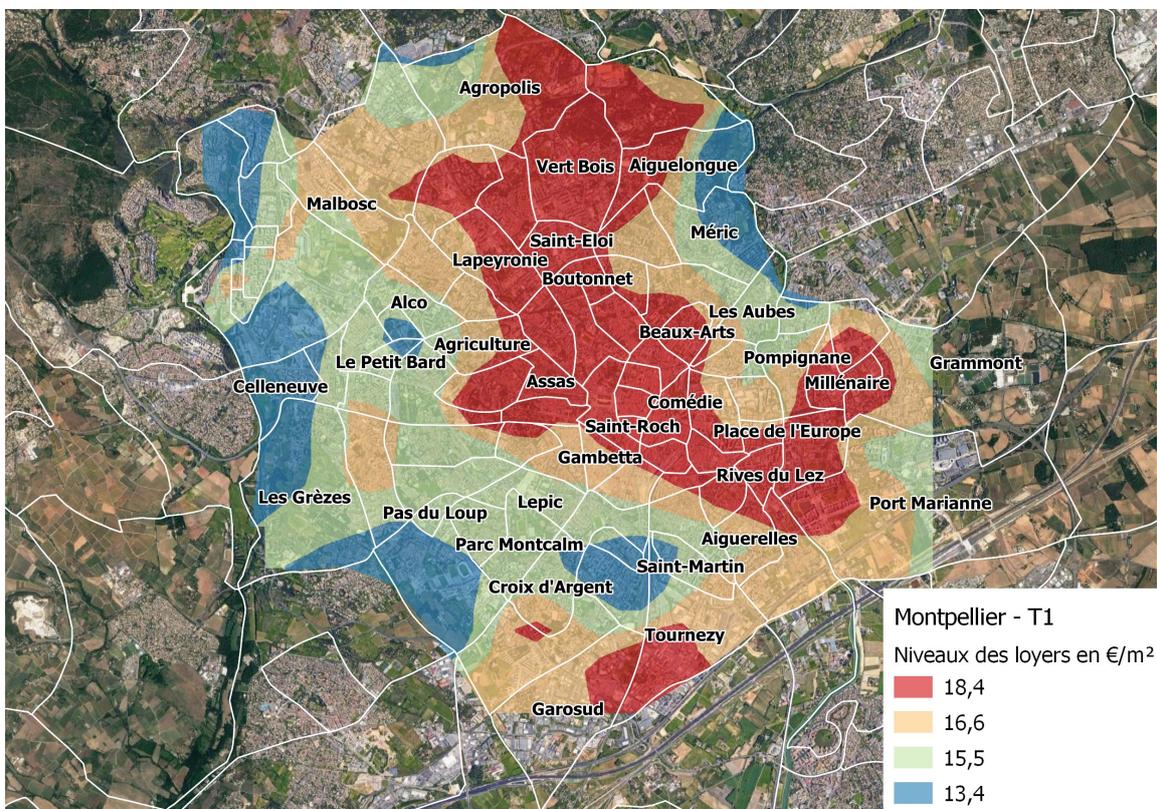
5 - EFFET « LOCALISATION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

CARTOGRAPHIE DES NIVEAUX DE LOYERS - VILLE DE MONTPELLIER - 2019

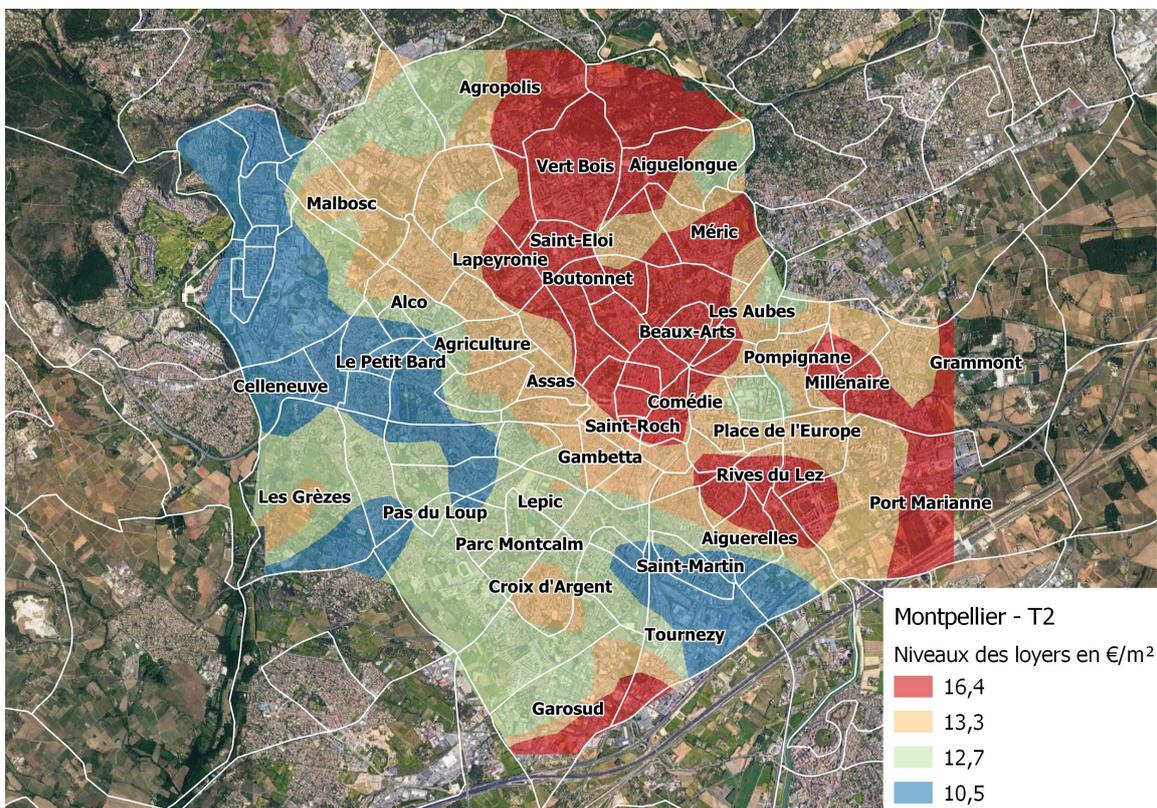
Méthode : Stewart, prix moyen dans un voisinage de 500m

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019 / Méthodologie ADIL34

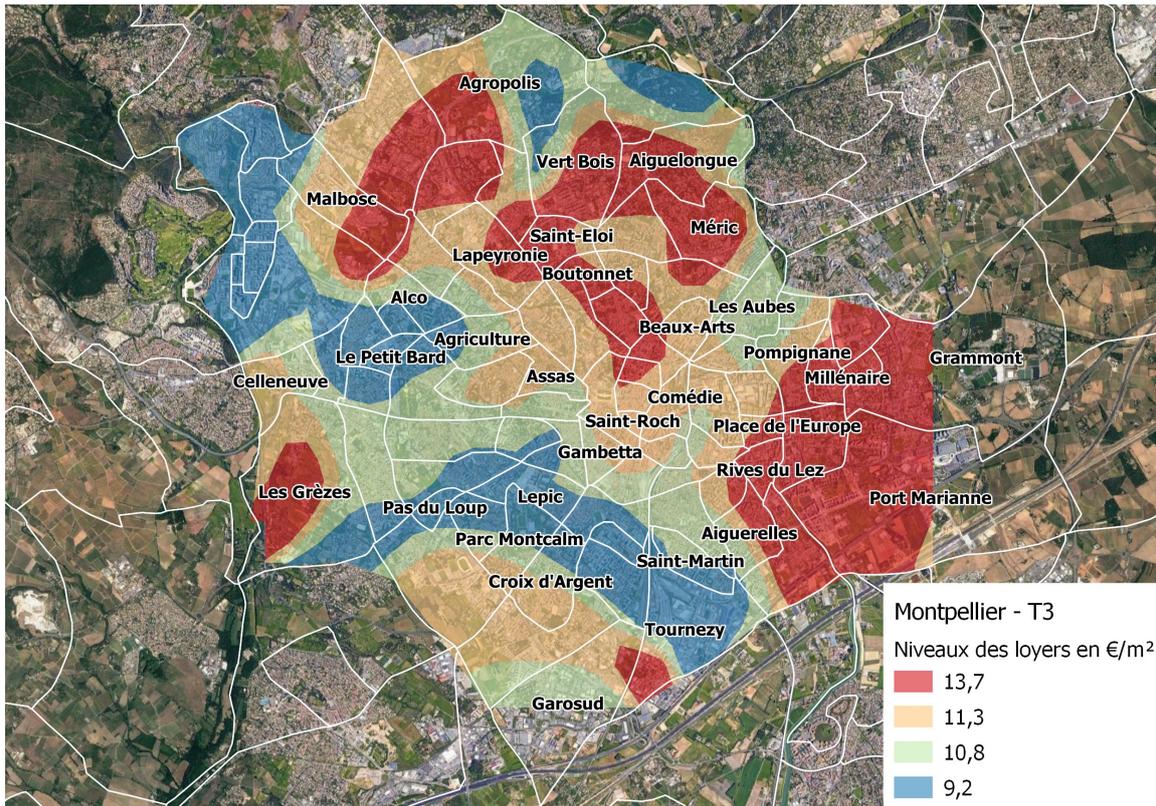
⇒ LOGEMENT DE 1 PIÈCE - MONTPELLIER



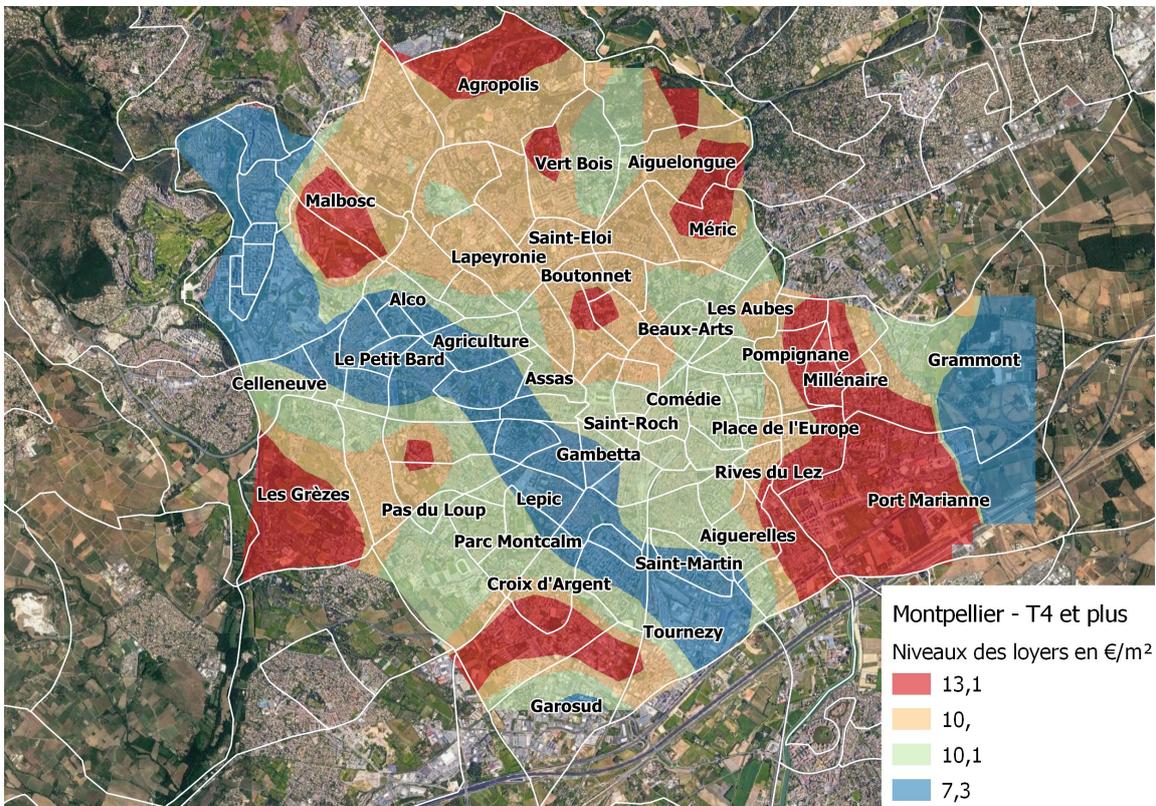
⇒ LOGEMENT DE 2 PIÈCES - MONTPELLIER



⇒ LOGEMENT DE 3 PIÈCES - MONTPELLIER



⇒ LOGEMENT DE 4 PIÈCES ET PLUS - MONTPELLIER



LA DISPERSION DES LOYERS DE MONTPELLIER MÉTROPOLE PAR ZONE D'OBSERVATION ET NOMBRE DE PIÈCES - 2019

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019 / Traitement ADIL34

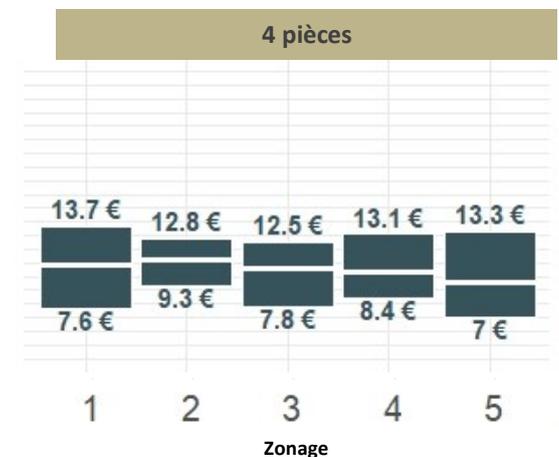
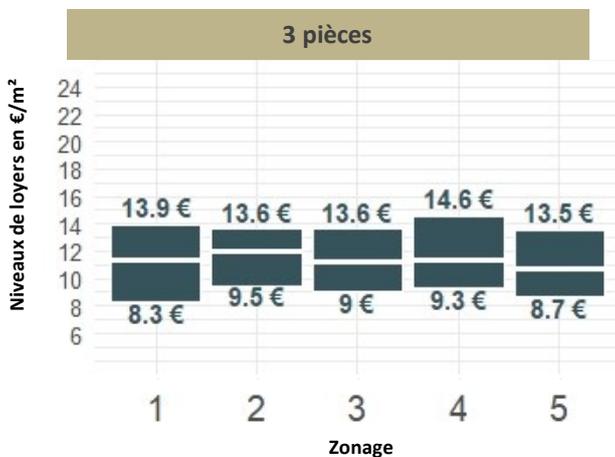
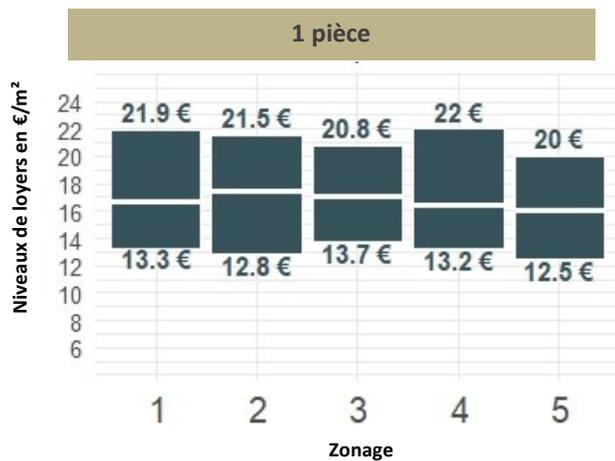
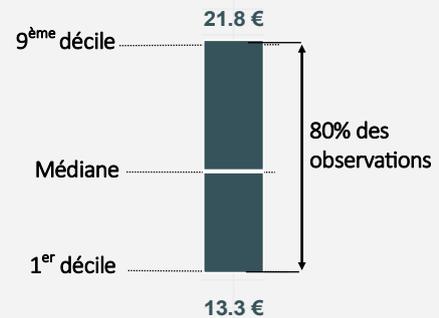
Lecture des graphiques

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



LES PROVISIONS POUR CHARGES

Le niveau médian des provisions pour charges de l'agglomération de Montpellier est de 50€ par mois pour les logements en collectif. Les logements les plus récents ont des niveaux de provisions pour charges plus élevés que les logements anciens, et ce quelle que soit la typologie des logements : 30€ pour les logements collectifs construits avant 1946 contre 63€ pour les appartements construits après 2005.

Pour un logement en collectif, le poids des provisions pour charges représente 8,6% de la dépense logement (loyer et provisions pour charges).

50€

Les provisions pour charges mensuelles* pour les logements en collectif

*médiane

BON À SAVOIR

DÉFINITION DES CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives (ou charges récupérables), sommes accessoires au loyer principal, sont des dépenses payées initialement par le bailleur qui va en demander le remboursement à son locataire.

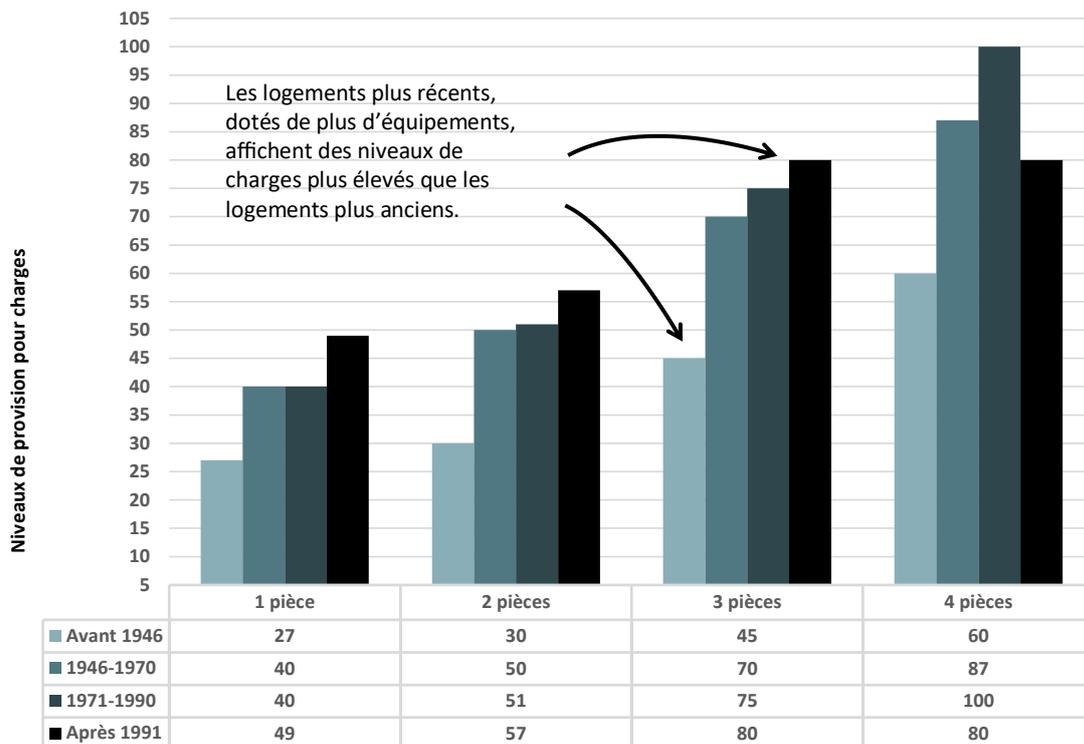
La liste des charges locatives est limitativement énumérée par le [décret n°87-713 du 26 août 1987](#). Le bailleur ne peut demander au locataire d'autres charges que celles y figurant, sauf accord collectif local portant sur l'amélioration de la sécurité ou la

prise en compte du développement durable.

Elles peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent dans ce cas faire l'objet d'une régularisation annuelle dont les modalités sont réglementées (cf. [article 23 de la loi du 6 juillet 89](#)). Toutefois, s'agissant d'une location meublée, elles peuvent donner lieu au versement d'une somme forfaitaire.

PROVISIONS POUR CHARGES MÉDIANES DES LOGEMENTS EN COLLECTIF MONTPELLIER MÉTROPOLÉ - 2019

Source : OLL Montpellier Méditerranée Métropole, 2019 / Méthodologie ADIL34



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.

Consulter les prescriptions méthodologiques du comité scientifique : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/observation-et-encaadrement-des-loyers>

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 14 300 logements locatifs privés, dont 653 en gestion directe et 13 647 en gestion déléguée à un professionnel.

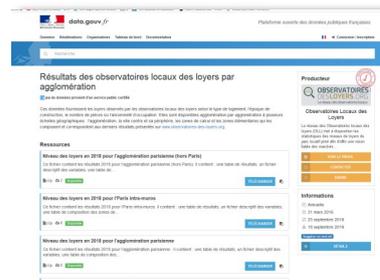
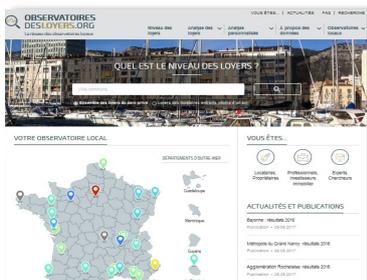
Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats, doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains 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 :
SEPTEMBRE 2020

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

ETUDE ET RÉDACTION :
FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE, ADIL 34
NOÉMIE BÉRUBÉ - CHARGÉE D'ÉTUDES, ADIL 34
ARIANE BILLY - ENQUÊTRICE TERRAIN, ADIL 34

CRÉDIT PHOTO :
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