

OBSERVATOIRE DES LOYERS du parc locatif privé

Territoire de Montpellier Résultats 2015



Etude réalisée par l'ADIL de l'Hérault avec le soutien financier du Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité, et de Montpellier Méditerranée Métropole.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



| Avant propos

Les observatoires des loyers des agglomérations de Montpellier et de Sète s'inscrivent dans la démarche nationale initiée depuis fin 2012 par le ministère du logement pour créer un réseau d'observatoires locaux des loyers, suivant une méthodologie unique pour produire des résultats fiables et comparables répondant au mieux aux questions soulevées par leurs partenaires locaux.

En 2015, au plan national dix-huit observatoires locaux enquêtent sur vingt-cinq territoires. Au niveau régional l'observation des loyers est réalisée par l'ADIL de l'Hérault pour les territoires de Montpellier et Sète, et par l'agence d'urbanisme de Toulouse pour l'agglomération toulousaine. A partir de 2016, l'ADIL du Gard rejoint le réseau des observatoires locaux et suit désormais les loyers de l'agglomération nîmoise.

Les résultats de l'exploitation de l'enquête 2015 confirment à la fois le constat du niveau élevé des loyers pratiqués sur les deux territoires observés par rapport aux agglomérations respectivement comparables avec chacun d'eux, alors que l'offre de logements neufs acquis par des investisseurs continue à se développer, avec le succès avéré des dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif (Scellier, Pinel).

Se confirme également la tendance à la stabilité de l'ensemble des loyers du parc privé (loyers médians).

L'autre caractéristique commune de nos deux territoires est la faiblesse des revenus des locataires du parc privé par rapport à ceux des autres territoires comparables, ce qui contribue à maintenir une forte tension sur le parc social, malgré la production soutenue de logements sociaux.

Sommaire

- 1 | Méthodologie
p.4
- 2 | Les niveaux de loyers en France
p.6
- 3 | Périmètre et zonages
p.9
- 4 | Le parc locatif privé dans le territoire de Montpellier
P.11
- 5 | Une vue d'ensemble des niveaux de loyers
p.14
- 6 | Les niveaux de loyers par typologie de logement
P.16
- 7 | Les niveaux de loyers par époque de construction
P.22
- 8 | Les niveaux de loyers de marché
P.25
- 9 | Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers dans le territoire de Montpellier
P.27
- 10 | Actualité juridique : Dégressivité des aides au logement
P.33

Chiffres clés 2015

du territoire de Montpellier

11,9 €/m²

est le niveau de loyer médian

4^{ème}

Territoire le + cher de France
pour les loyers du parc locatif privé

12,7 €/m²

Le niveau de loyer de marché

Le loyer médian pour un T1
à Montpellier

16,1 €/m²

36 %

Part des logements locatifs privés
construits après 1990

2 221

logements locatifs neufs

Le nombre de
logements neufs vendus
en 2015 en vue d'être
mis en location

+ 22 %

Evolution du parc locatif privé
entre 2003 et 2013

40 %

Part des logements
locatifs privés parmi
les résidences
principales

1 | Méthodologie

La collecte 2015 dans le territoire de Montpellier

« Les observatoires locaux des loyers s'engagent à suivre l'ensemble des prescriptions méthodologiques déterminées par le comité scientifique de l'observation des loyers installé auprès du ministère du logement garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement ».

Ces prescriptions méthodologiques détaillées sont accessibles en ligne au public comme aux professionnels sur le [site Internet du ministère du logement](#).

L'observation porte sur le loyer mensuel hors charges ramené au mètre carré de surface habitable pour permettre des comparaisons. La surface retenue est donc la surface habitable.

L'observatoire ne mesure donc pas la dépense logement des locataires même si les provisions pour charges sont collectées lors de l'enquête pour vérifier que le loyer fourni est bien le loyer hors charges.

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 de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de 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 de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc).



du parc locatif privé observé

Le nombre de professionnels de l'immobiliers participant à l'enquête

61



Enquêtes auprès de propriétaires bailleurs et locataires en gestion directe

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'ADIL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL).

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.

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.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 12 511 logements locatifs privés, dont 585 en gestion directe et 11 926 en gestion déléguée à un professionnel dans le territoire de Montpellier.

Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.

2 | Les niveaux de loyers en France



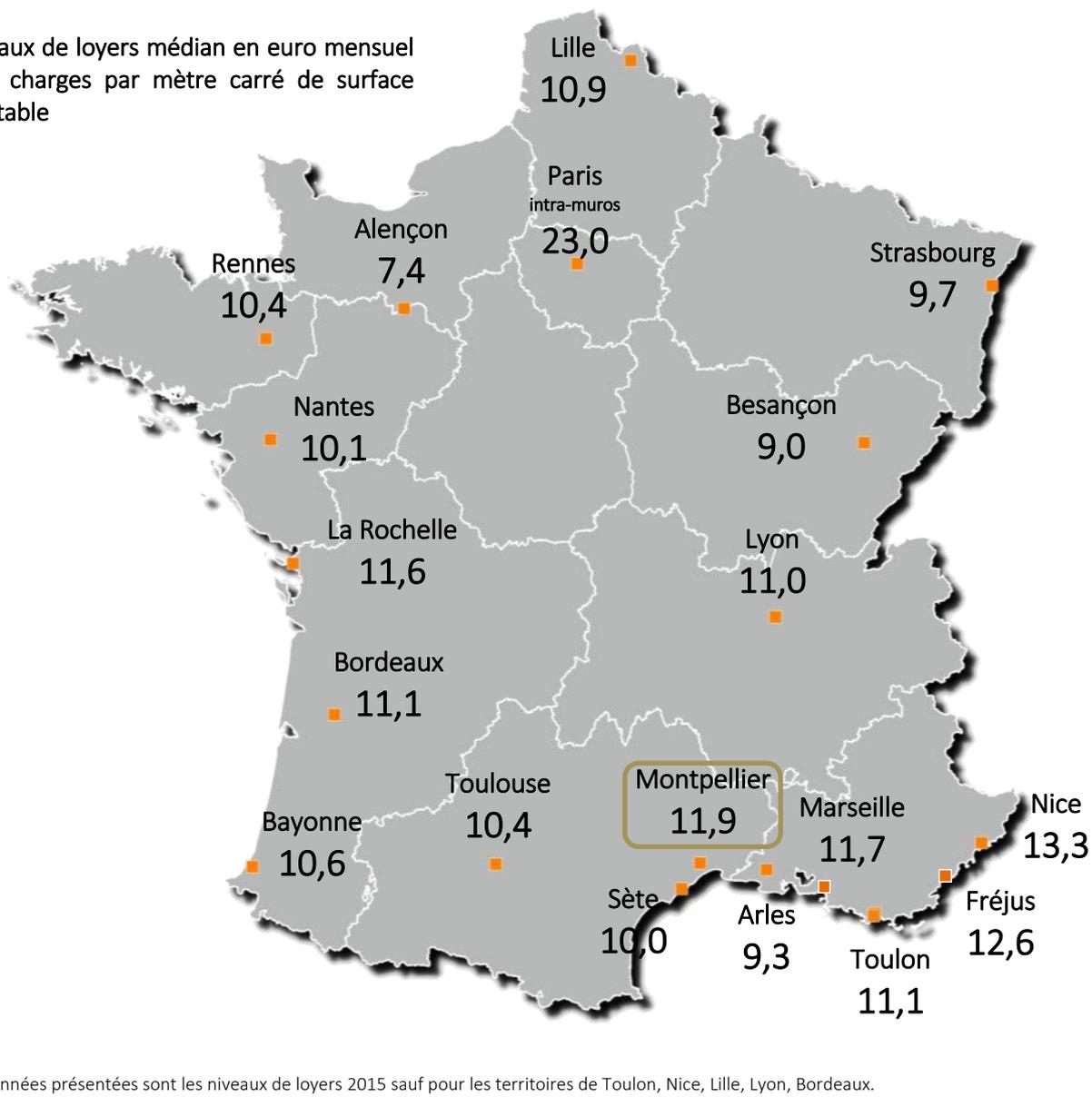
4^{ème} rang

Le territoire de Montpellier est le 4^{ème} territoire le plus cher de France

Les loyers médians du parc locatif privé sur le territoire de l'agglomération de Montpellier se situent à un niveau parmi les plus élevés des métropoles régionales de taille comparable, voire supérieurs aux très grandes métropoles que sont Lyon, Lille et Marseille, ce qui constitue un atout certain pour attirer les investisseurs souhaitant bénéficier des dispositifs de défiscalisation, lesquels paraissent d'autant plus avantageux depuis le passage en zone A des principales communes du territoire de la métropole.

o Le niveau de loyer dans le territoire de Montpellier : l'un des plus élevés de France

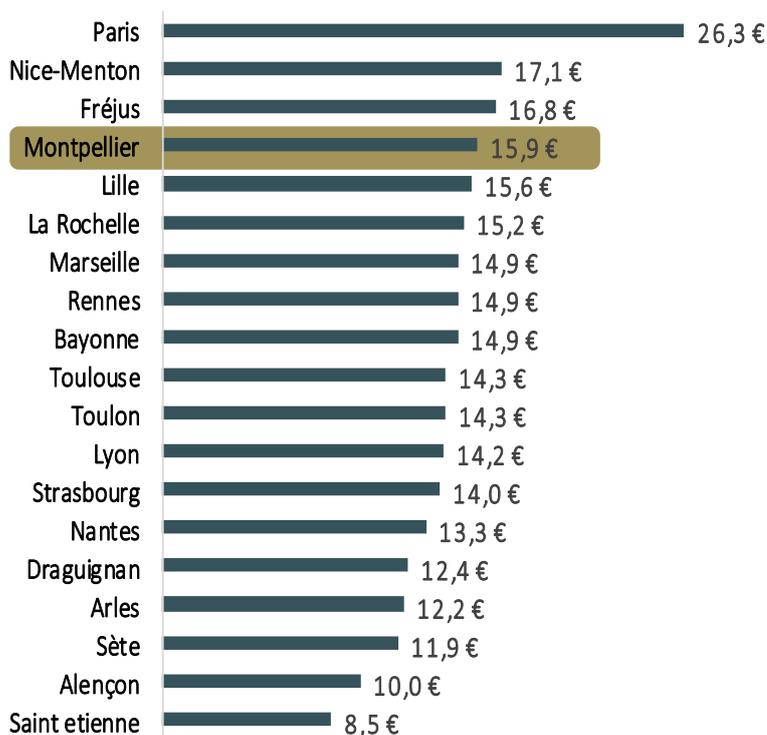
Niveaux de loyers médian en euro mensuel hors charges par mètre carré de surface habitable



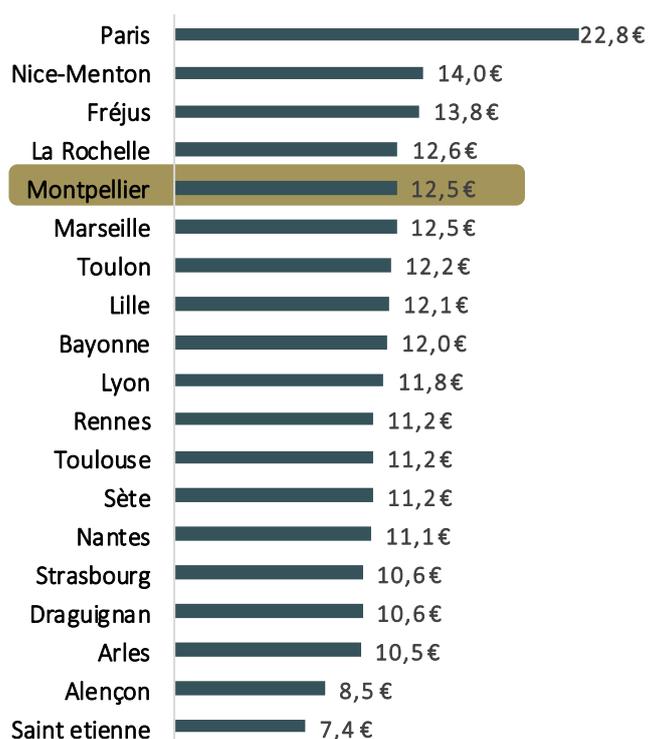
Les données présentées sont les niveaux de loyers 2015 sauf pour les territoires de Toulon, Nice, Lille, Lyon, Bordeaux.

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

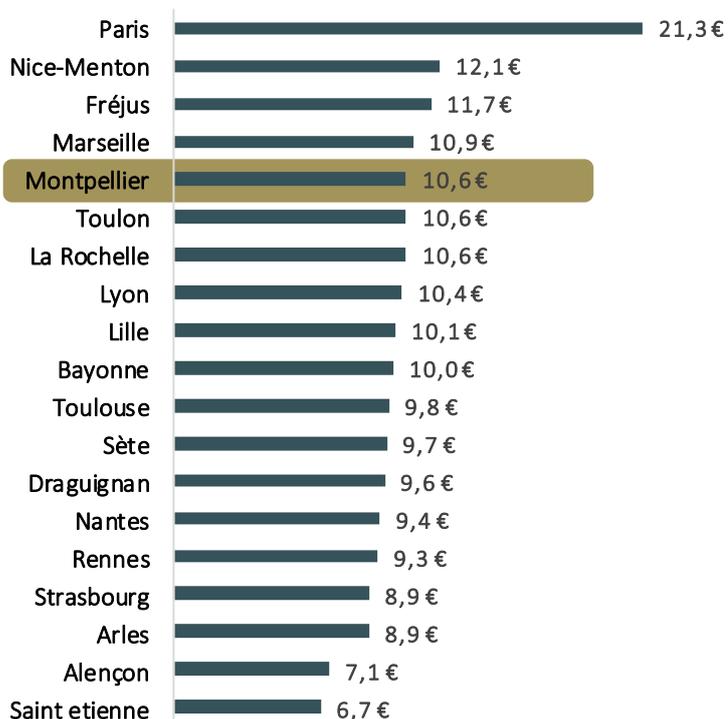
o Le niveau de loyer médian des 1 pièce



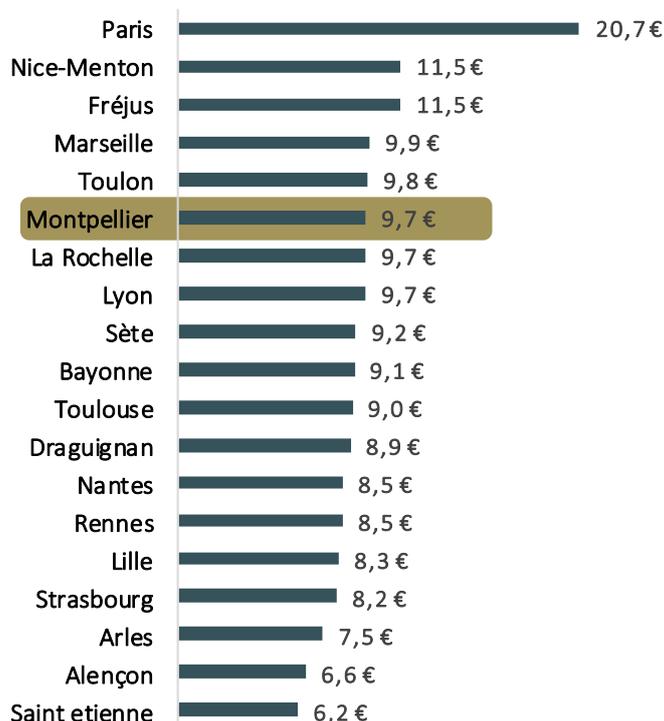
o Le niveau de loyer médian des 2 pièces



o Le niveau de loyer médian des 3 pièces



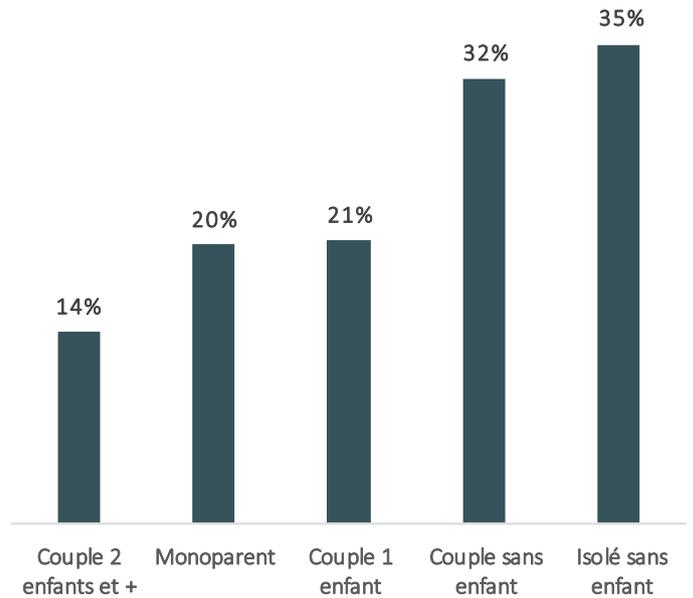
o Le niveau de loyer médian des 4 pièces et +



Des loyers très élevés au regard des revenus des locataires

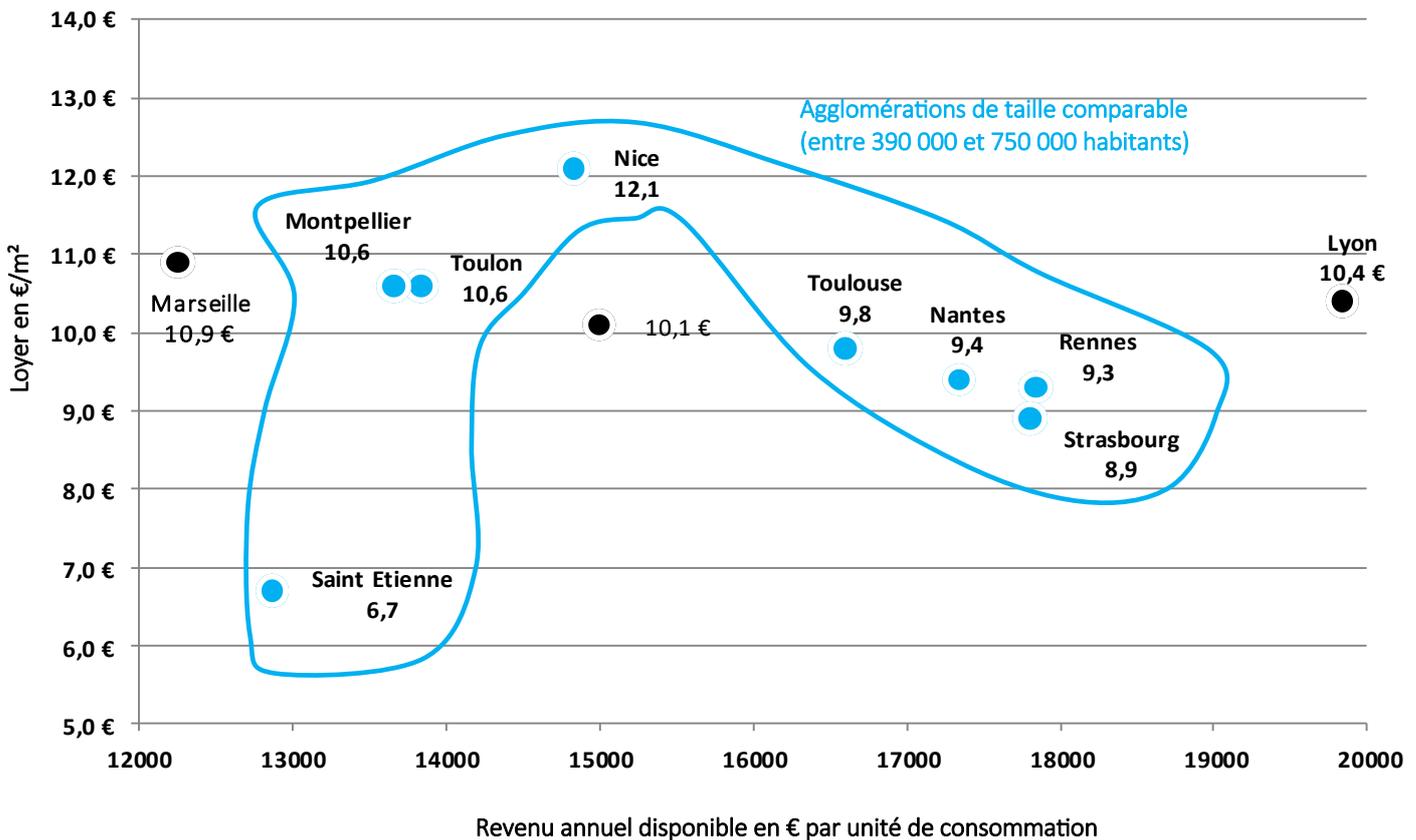
Les prix élevés du logement pour les locataires du parc privé entraînent des taux d'effort élevés pour les locataires à revenus moyens et à fortiori modestes, spécialement pour les personnes seules et les petits ménages. Les loyers du parc locatif privé contribuent également à maintenir une forte pression sur le parc social notamment en ce qui concerne la demande de petits logements, relativement peu nombreux dans le parc de logements sociaux existant au regard du nombre de demandeurs.

o Taux d'effort net des allocataires CAF logeant dans le parc locatif privé de Montpellier



Source : CAF de l'Hérault, 2015

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



Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2014-2015 / NSEE, RGP / DGFIP / CNAF / CNAV / CCMSA, Fichier localisé social, 2012

3 | Périmètre et zonages



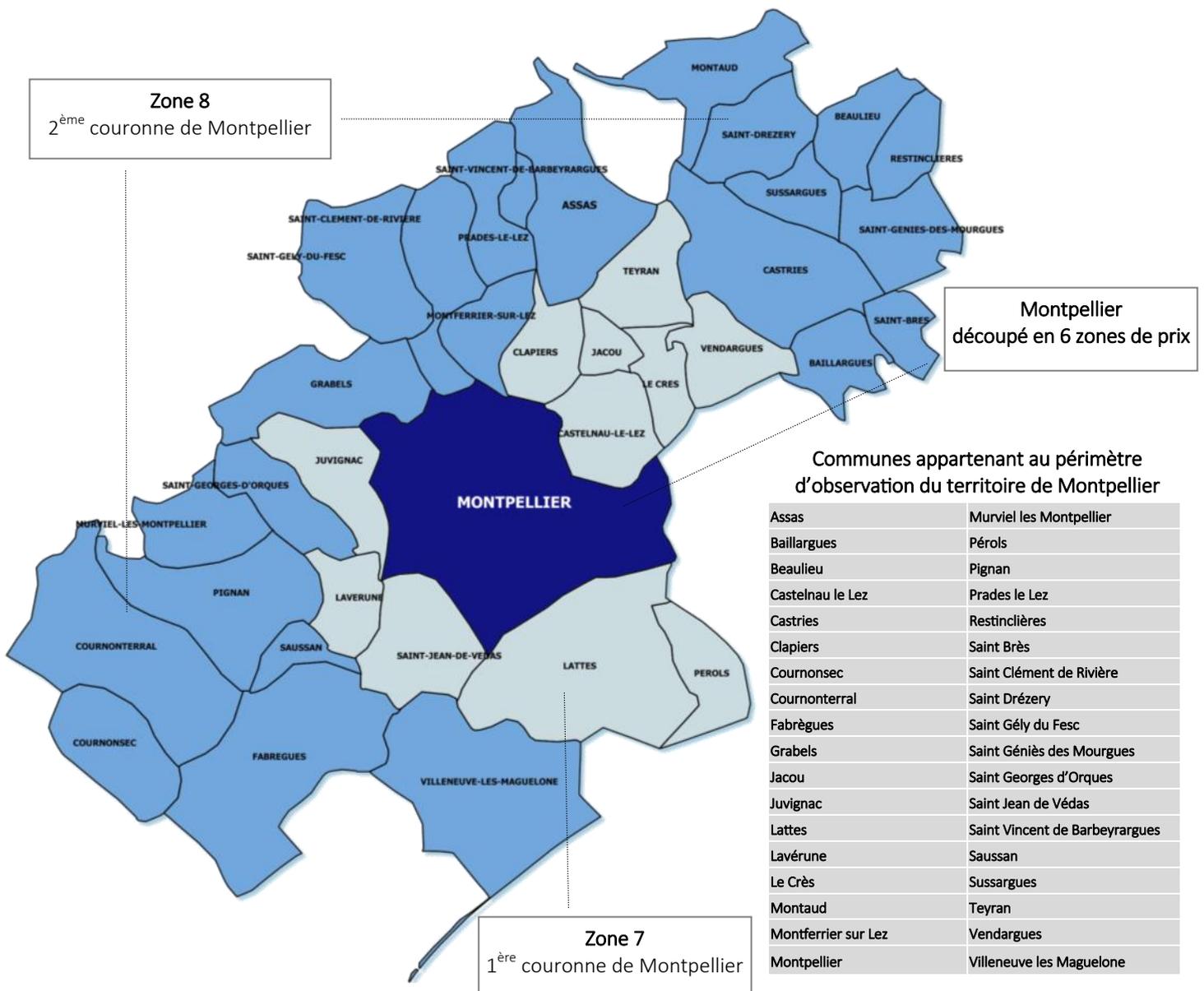
36

Nombre de communes observés

Le territoire de Montpellier comprend les communes de Montpellier Méditerranée Métropole étendu aux cinq 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, Teyran).

Ces cinq communes sont situées à la périphérie nord de la Métropole et font partie de la zone tendue de l'agglomération de Montpellier -au sens INSEE- (décret 2013 - 392 du 10 mai 2013). Au total, 36 communes font parties du périmètre d'observation.

o Périmètre et zones d'observation du territoire de Montpellier



Un périmètre d'observation divisé en 8 zones de prix

En 2014, les zones d'observation au sein du périmètre ont été optimisées par un travail économétrique mené par l'Olap (Observatoire des loyers de l'agglomération Parisienne) afin d'améliorer la qualité des résultats. 8 zones de prix sont retenues :

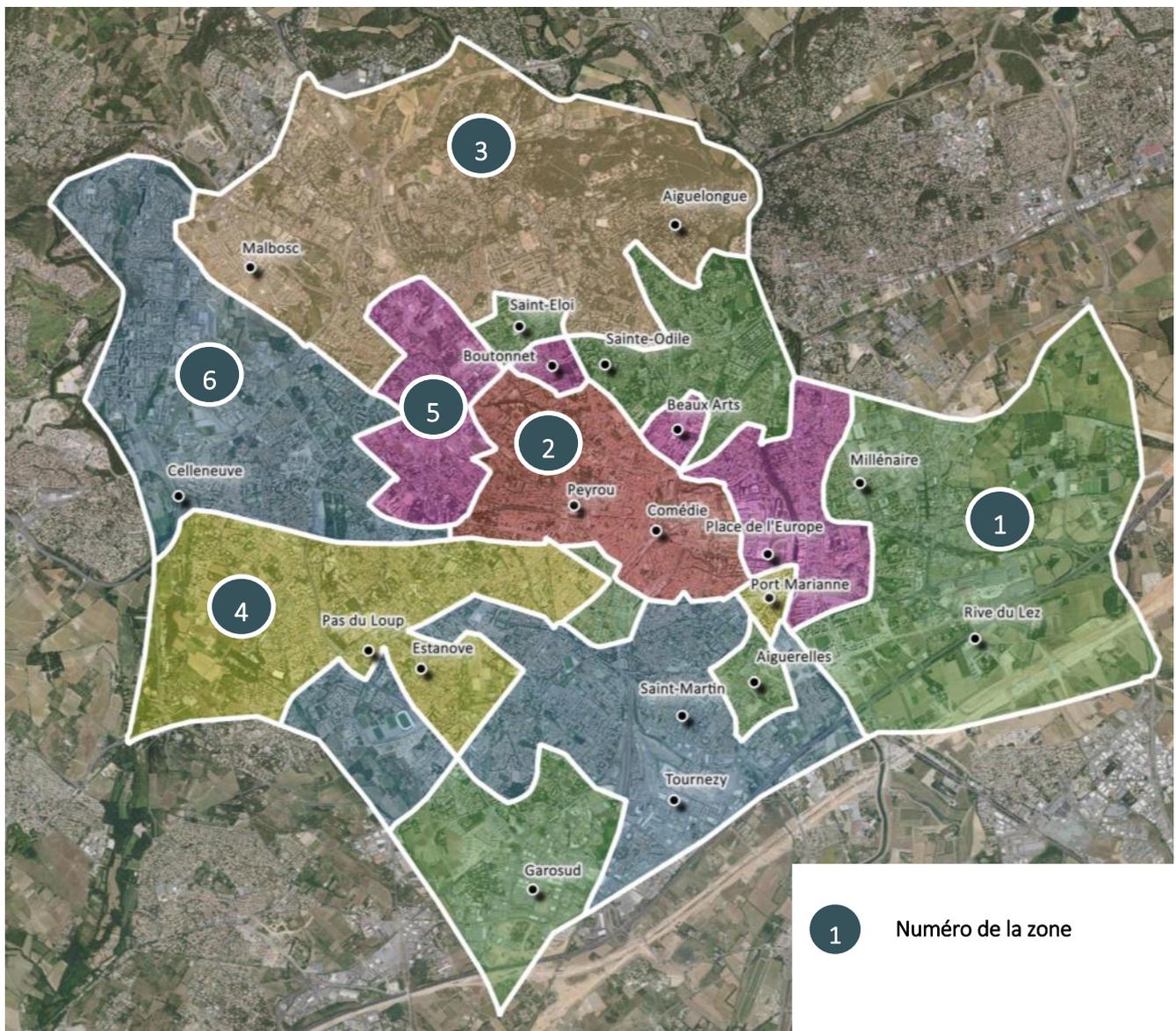
- o Montpellier : 6 zones infra-communales
- o En périphérie : 2 zones

Quelques précisions nécessaires concernant les zones de prix

Le choix du zonage est essentiel. Selon l'importance du parc locatif, le territoire observé est découpé en plusieurs zones. Ces zones doivent être homogènes en terme de niveau de loyers, toutes choses égales par ailleurs.

Ce sont donc rarement des zones administratives préexistantes, (périmètre ou zones de P.L.H., zones d'habitat social...). Elles sont conçues spécialement pour l'observation des loyers privés. Une même zone peut être constituée de secteur non contigus.

o Les zones d'observation dans Montpellier



4 | Le parc locatif privé dans le territoire de Montpellier



84 151

Logements dans le parc locatif privé

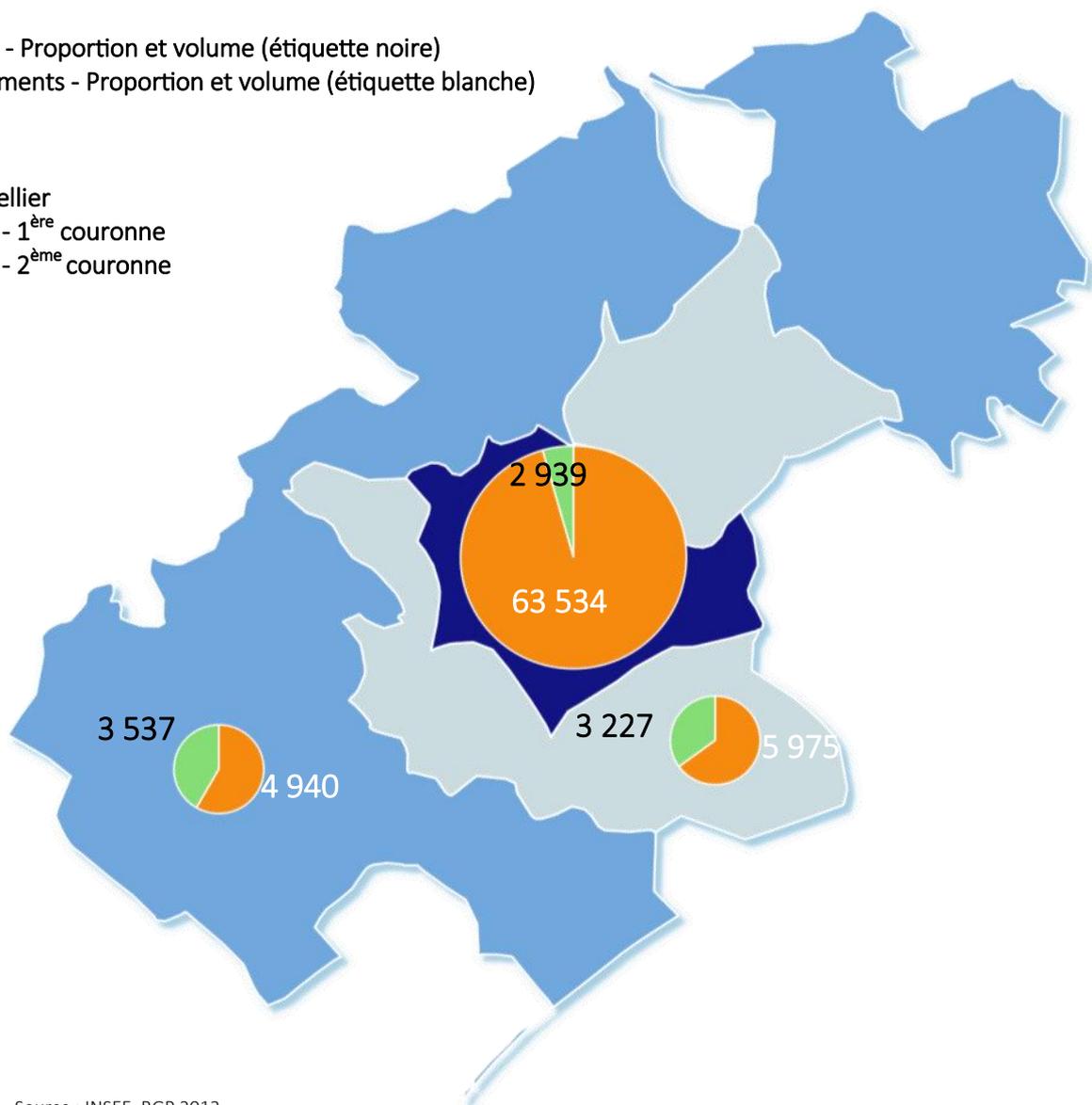
Le parc locatif privé dans le territoire de Montpellier a progressé de 22 % entre 2003 et 2013 (source Filocom 2003-2013) soit à un rythme de 2,0%/an. Cet accroissement a été particulièrement fort en 1^{ère} couronne (+4,1%/an) et en 2^{ème} couronne (+2,8%/an). Durant cette période, la part du parc locatif privé parmi les résidences principales a progressé passant de 39,6% à 41%.

Actuellement, 88% des logements locatifs privés sont en collectif. Cette proportion atteint 96% à Montpellier et descend à 58% en 2^{ème} couronne (zone 8).

o Nombre de logements locatifs privés par type d'habitat (appartement / maison)

- Maisons - Proportion et volume (étiquette noire)
- Appartements - Proportion et volume (étiquette blanche)

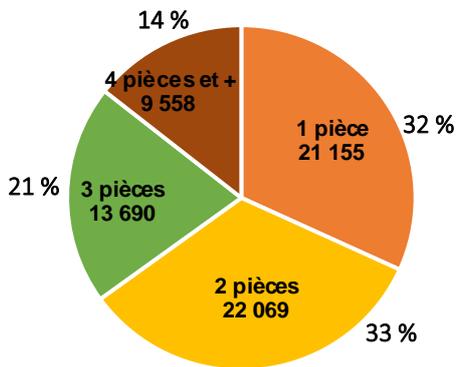
- Montpellier
- Zone 7 - 1^{ère} couronne
- Zone 8 - 2^{ème} couronne



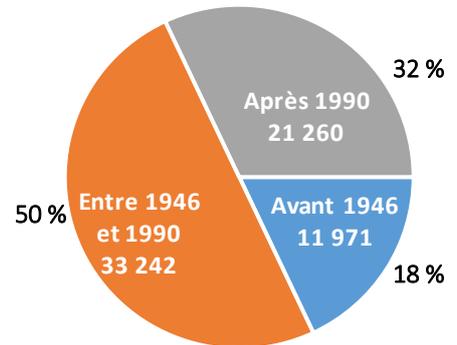
Source : INSEE, RGP 2012

o La structure du parc locatif privé par taille du logement et période de construction

Montpellier

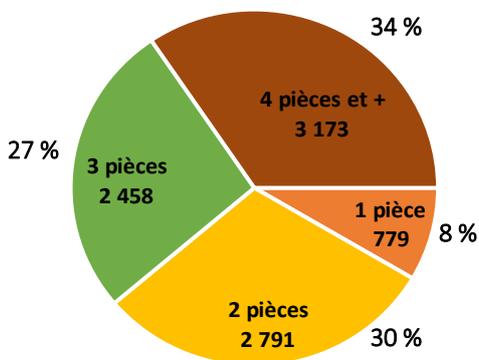


Répartition par nombre de pièces

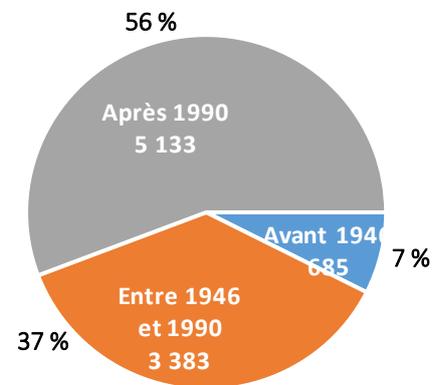


Répartition par époque de construction

1^{ère} couronne - zone 7

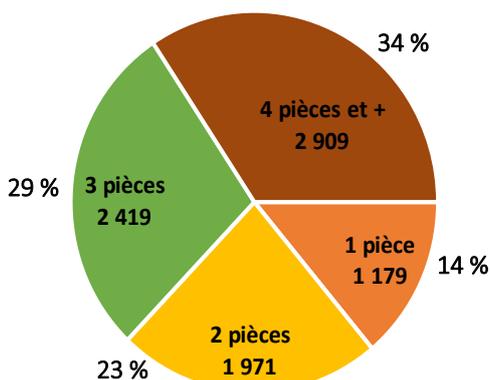


Répartition par nombre de pièces

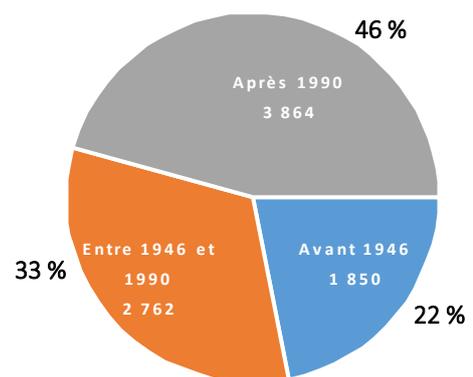


Répartition par époque de construction

2^{ème} couronne - zone 8



Répartition par nombre de pièces



Répartition par époque de construction

Un fort redémarrage des ventes de logements neufs aux investisseurs est observé depuis l'entrée en vigueur du dispositif PINEL (4^{ème} trimestre 2014), observation étant faite que ces logements acquis pour l'essentiel sur plan, sont livrés et mis en location environ deux ans après la signature du contrat de réservation.

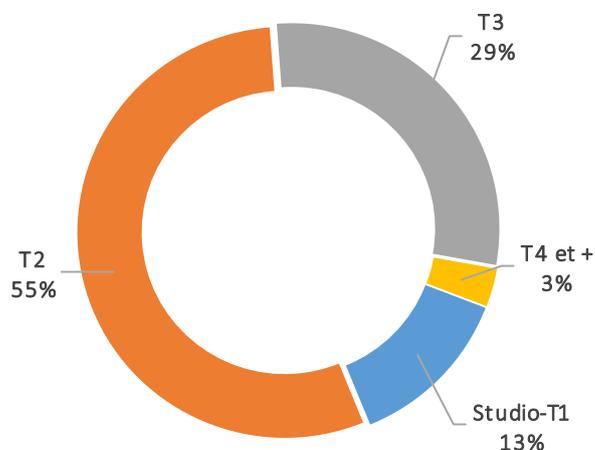
Ces logements neufs répondent aux attentes des locataires solvables souhaitant disposer d'un habitat qualitatif en terme de produit d'équipement et de localisation .

A noter que les ventes d'appartements neufs aux investisseurs portent majoritairement sur des appartements de 2 pièces, ce qui permet d'accroître sensiblement l'offre locative pour les personnes seules et/ou petits ménages.

Ces logements neufs ou très récents font une concurrence certaine aux logements locatifs plus anciens, laquelle se traduit pour ces derniers, par des

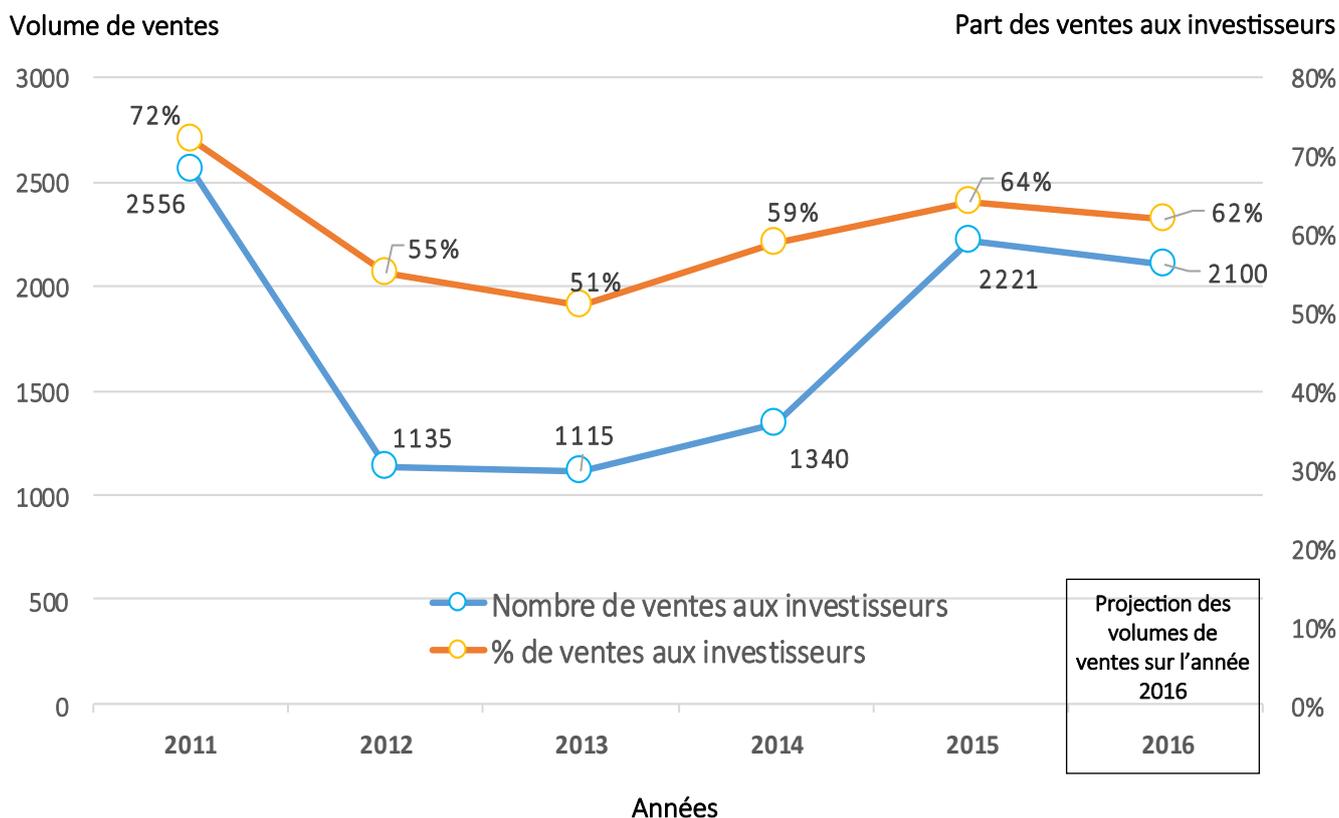
niveaux de loyers généralement plus bas, et des délais de relocation plus longs voire quelques difficultés à trouver des locataires solvables dans certains quartiers.

○ Répartition des ventes de logements neufs aux investisseurs dans l'agglomération de Montpellier - Année 2015 et 1^{er} semestre 2016 -



Source : Adéquation, 2015 et 1^{er} semestre 2016

○ Evolution des ventes de logements neufs selon leur destination dans la métropole de Montpellier



Source : Adéquation, 2011 à 2016

5 Une vue d'ensemble des niveaux de loyers



11,9 €/m²

Le loyer médian sur le territoire de Montpellier

La valeur médiane des loyers pour le territoire de Montpellier est de 11,9 € par mètre carré de surface habitable. La ville de Montpellier a un niveau de 12,1 €/m², plus élevé que ceux de la 1^{ère} et 2^{ème} couronne.

Cette hiérarchie des loyers traduit la diversité de la structure du parc dans les zones observés et notamment en terme de taille du logement. En effet, le niveau du loyer par mètre carré décroît quand la taille du logement augmente. La surface habitable moyenne des logements à Montpellier est de 56 m² alors qu'elle atteint 74 m² en 2^{ème} couronne.

Dans Montpellier, nous constatons différentes zones de prix. La zone 3 (Montpellier nord) est le quartier où nous trouvons les loyers les plus élevés du territoire. A l'inverse, la zone 6 (Celleneuve, Tournezy, Saint Martin) est le secteur le moins cher de métropole.

o Niveaux de loyers médians par zone

Territoire de Montpellier

Loyer médian 11,9 €/m²
Surface moyenne 56 m²
Nombre d'enquêtes 12 511

Montpellier

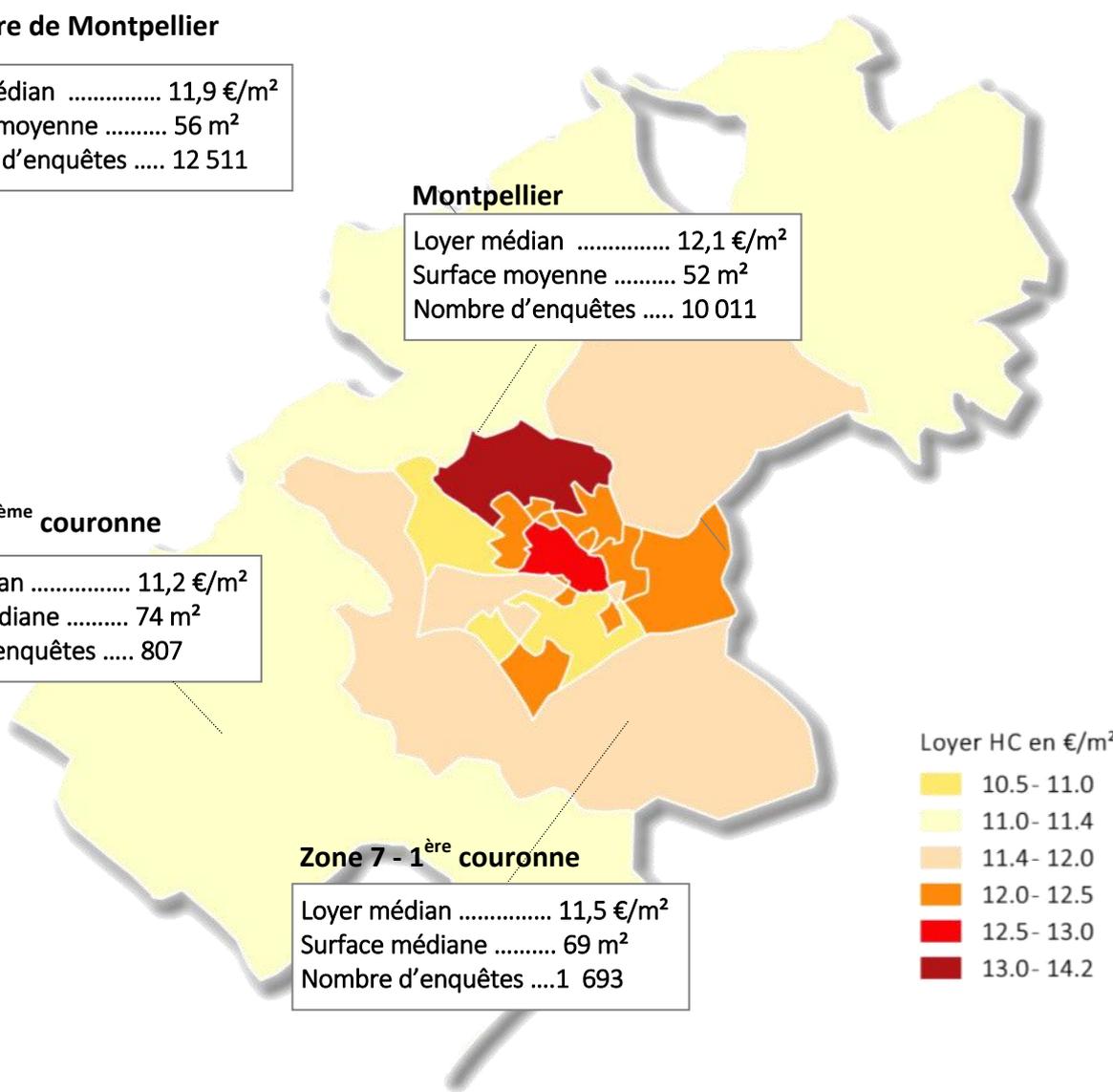
Loyer médian 12,1 €/m²
Surface moyenne 52 m²
Nombre d'enquêtes 10 011

Zone 8 - 2^{ème} couronne

Loyer médian 11,2 €/m²
Surface médiane 74 m²
Nombre d'enquêtes 807

Zone 7 - 1^{ère} couronne

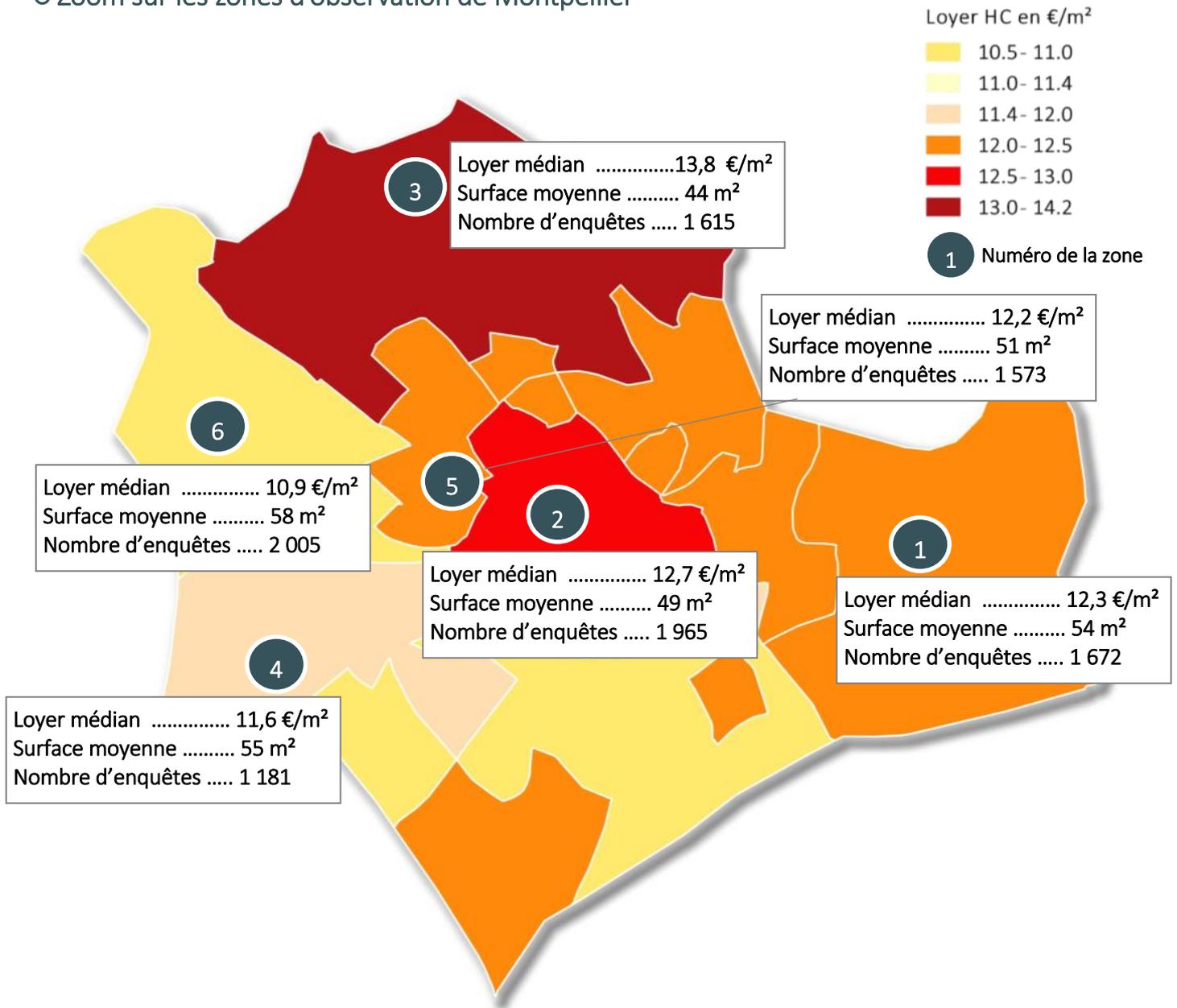
Loyer médian 11,5 €/m²
Surface médiane 69 m²
Nombre d'enquêtes 1 693



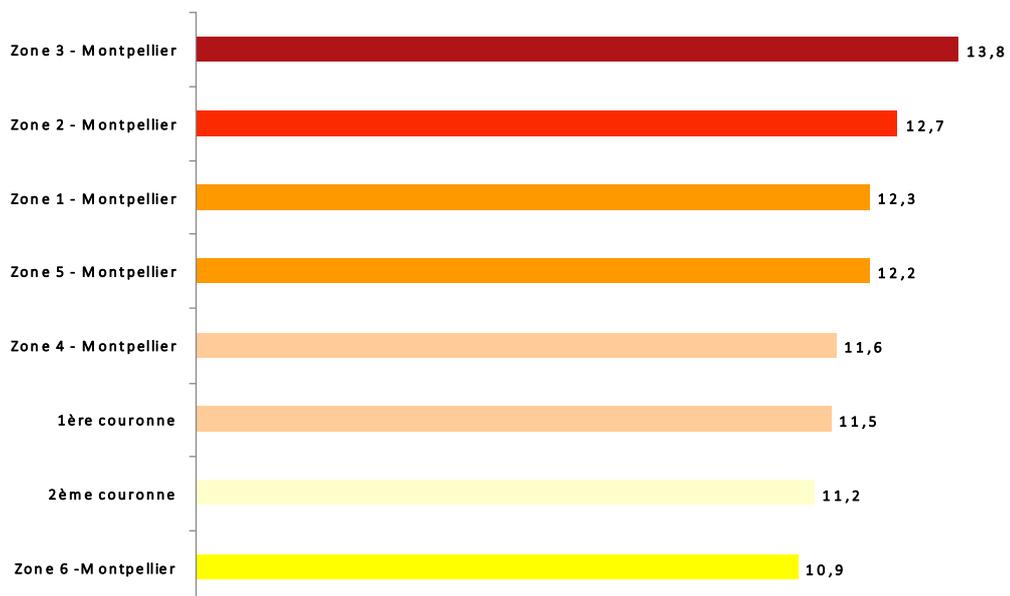
Loyer HC en €/m²

- 10.5- 11.0
- 11.0- 11.4
- 11.4- 12.0
- 12.0- 12.5
- 12.5- 13.0
- 13.0- 14.2

o Zoom sur les zones d'observation de Montpellier



o Classement des zones en fonction des niveaux de loyers en €/m²



6 | Les niveaux de loyers par typologie de logement



16,9 €/m²

Le niveau de loyer du T1 en zone 3, le plus élevé du territoire

Les caractéristiques du logement déterminent son niveau de loyer. Les critères sont nombreux mais les plus déterminants sont :

- o la taille du logement,
- o le type d'habitat (maison, appartement),
- o la localisation,
- o l'époque de construction du bâtiment,
- o l'ancienneté du bail.

Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur centrale. Cette variété des loyers peut s'apprécier par des indicateurs de dispersion tels que les quantiles (voir ci-dessous).

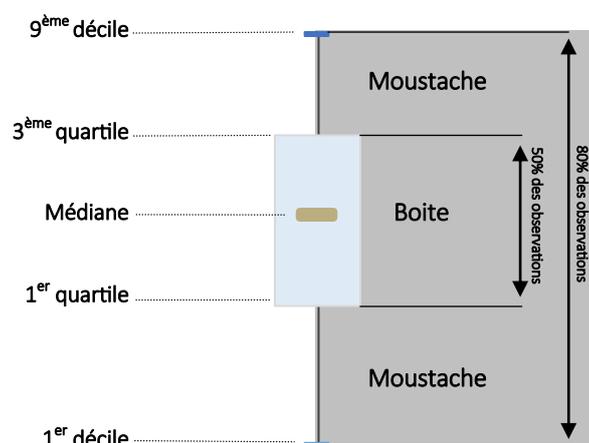
Pour représenter graphiquement la diversité des loyers : la boîte à moustache ...

Pour présenter cette diversité des loyers, la représentation traditionnelle est celle de la boîte à moustache. En résumé, la longueur de la boîte à moustache rend compte de la dispersion des loyers des logements autour d'une valeur centrale (ici la médiane). Plus la boîte et la moustache sont étendues et plus la dispersion est importante.

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

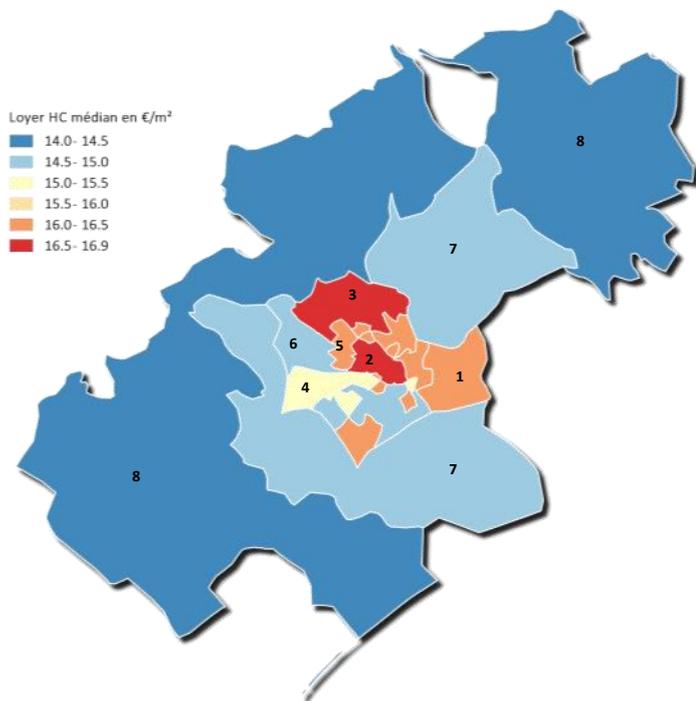
Autour de cette valeur centrale, nous ajoutons des indicateurs de dispersion. Les extrémités de ce graphique (la moustache) représentent le 1^{er} décile et le 9^{ème} décile que l'on considère comme les valeurs maximum que l'on peut rencontrer sur le marché. 80% des logements ont des loyers se situant entre ces bornes.

Les extrémités du rectangle (la boîte) correspondent au bornes du 1^{er} et du 3^{ème} quartile. 50% des logements se situent dans cette « boîte ».

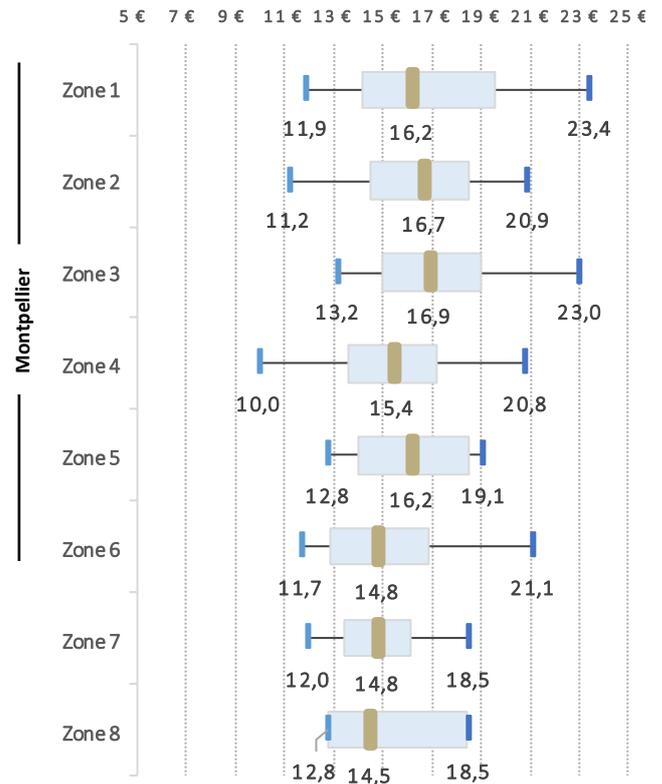


o Les niveaux des loyers des appartements d'1 pièce

Loyers médians des T1



Dispersion des loyers des T1



Les différents niveaux de loyers des T1

Zones	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes	
Montpellier	Zone 1	11,9	14,3	16,2	19,6	23,4	403
	Zone 2	11,2	14,5	16,7	18,5	20,9	664
	Zone 3	13,2	15,0	16,9	19,0	23,0	544
	Zone 4	10,0	13,6	15,4	17,3	20,8	197
	Zone 5	12,8	14,0	16,2	18,5	19,1	494
	Zone 6	11,7	12,9	14,8	17,0	21,1	489
1 ^{ère} couronne	Zone 7	12,0	13,4	14,8	16,1	18,5	175
2 ^{ème} couronne	Zone 8	12,8	12,9	14,5	18,4	18,5	65

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

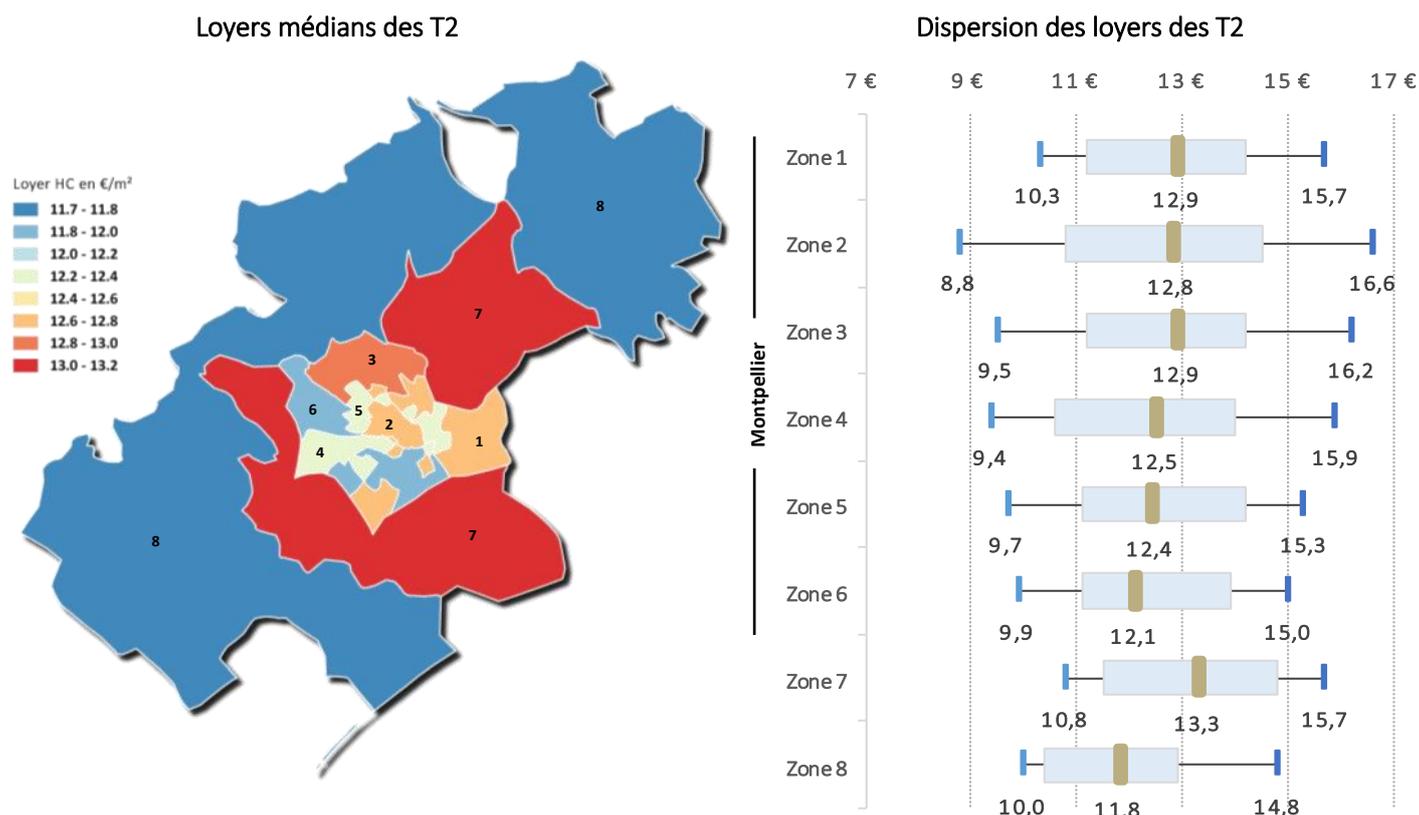
3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

o Les niveaux des loyers des appartements de 2 pièces



Les différents niveaux de loyers des T2

Zones	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes	
Montpellier	Zone 1	10,3	11,3	12,9	14,3	15,7	672
	Zone 2	8,8	10,9	12,8	14,6	16,6	758
	Zone 3	9,5	11,2	12,9	14,3	16,2	681
	Zone 4	9,4	10,6	12,5	14,0	15,9	502
	Zone 5	9,7	11,1	12,4	14,2	15,3	651
	Zone 6	9,9	11,1	12,1	14,0	15,0	746
1 ^{ère} couronne	Zone 7	10,8	11,6	13,3	14,8	15,7	719
2 ^{ème} couronne	Zone 8	10,0	10,4	11,8	12,9	14,8	274

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

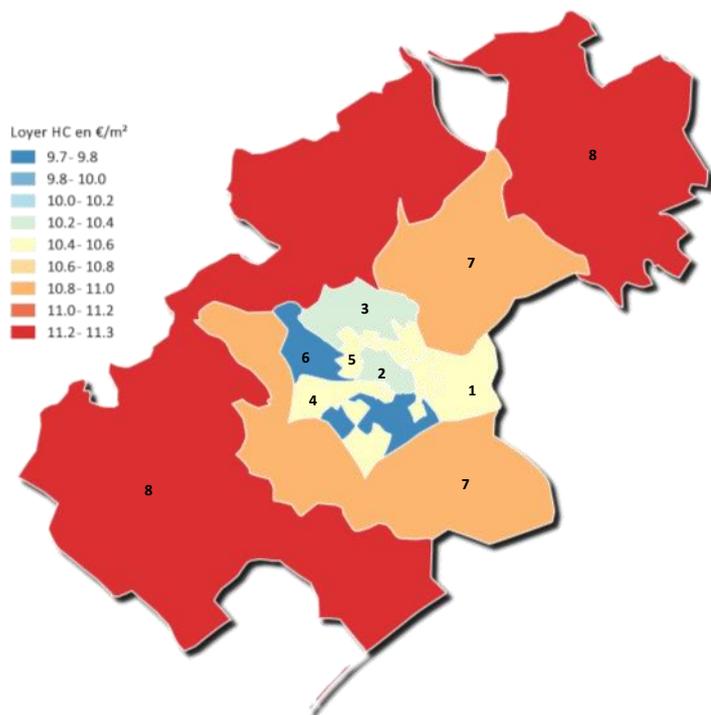
Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

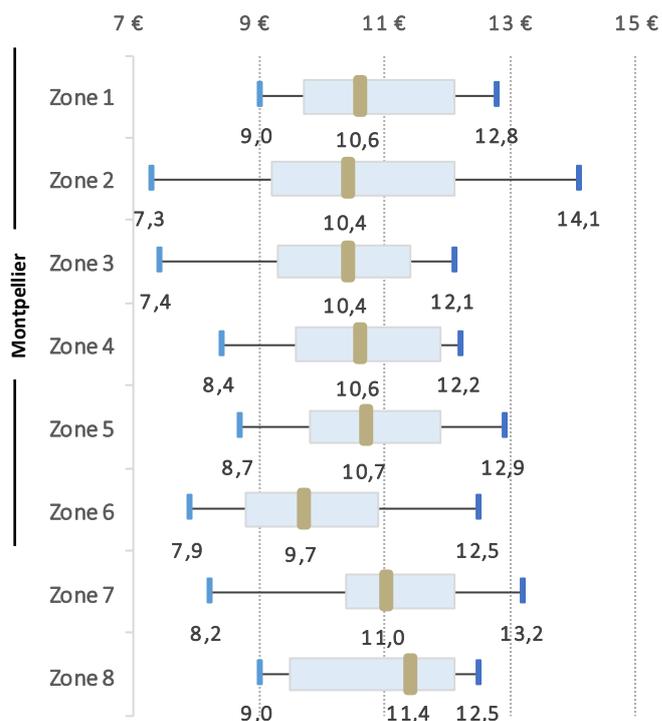
1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

o Les niveaux des loyers des appartements de 3 pièces

Loyers médians des T3



Dispersion des loyers des T3



Les différents niveaux de loyers des T3

Zones	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes	
Montpellier	Zone 1	9,0	9,7	10,6	12,1	12,8	443
	Zone 2	7,3	9,3	10,4	12,1	14,1	374
	Zone 3	7,4	9,3	10,4	11,5	12,1	288
	Zone 4	8,4	9,6	10,6	11,9	12,2	326
	Zone 5	8,7	9,8	10,7	12,0	12,9	311
	Zone 6	7,9	8,8	9,7	11,0	12,5	510
1 ^{ère} couronne	Zone 7	8,2	10,4	11,0	12,1	13,2	463
2 ^{ème} couronne	Zone 8	9,0	9,5	11,4	12,1	12,5	187

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

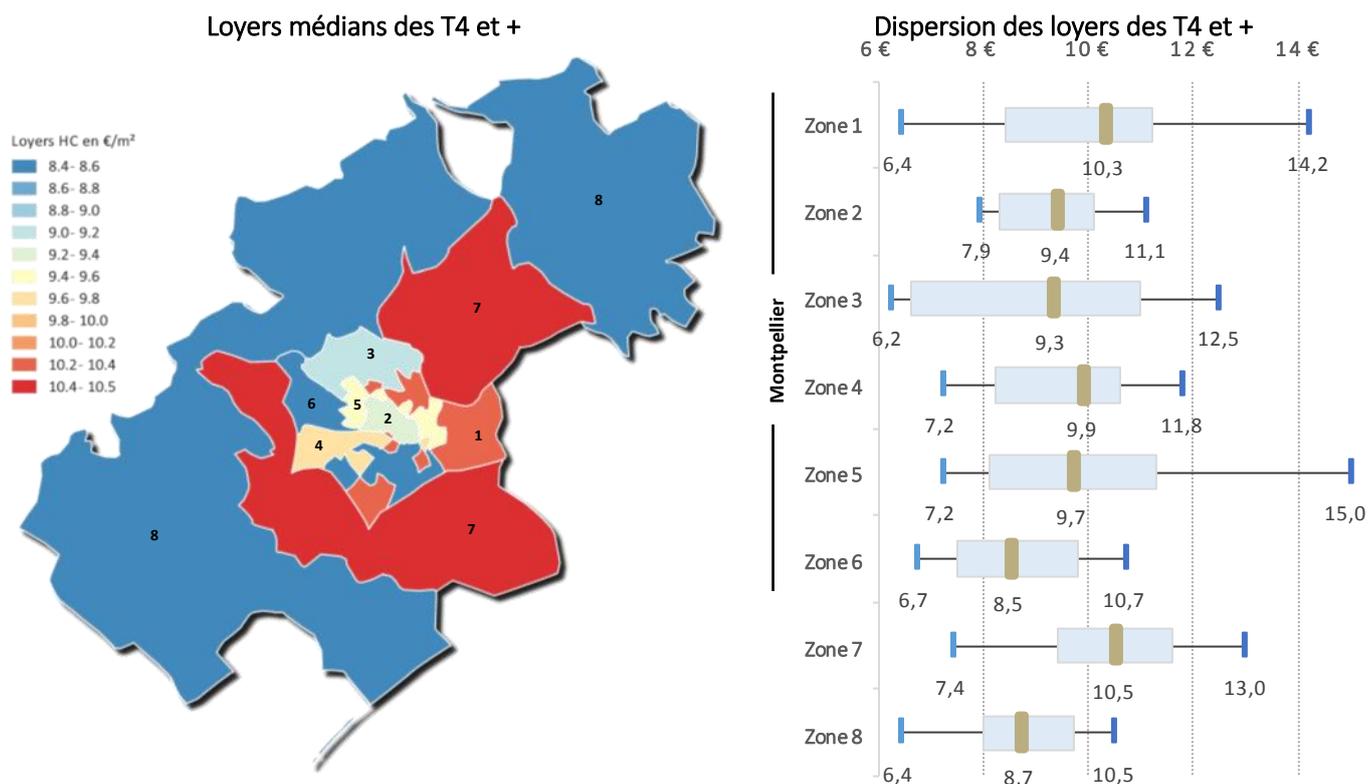
3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

o Les niveaux des loyers des appartements de 4 pièces et +



Les différents niveaux de loyers des T4 et +

Zones	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes	
Montpellier	Zone 1	6,4	8,4	10,3	11,3	14,2	120
	Zone 2	7,9	8,3	9,4	10,1	11,1	150
	Zone 3	6,2	6,6	9,3	11,0	12,5	67
	Zone 4	7,2	8,3	9,9	10,7	11,8	107
	Zone 5	7,2	8,2	9,7	11,3	15,0	96
	Zone 6	6,7	7,6	8,5	9,8	10,7	220
1 ^{ère} couronne	Zone 7	7,4	9,5	10,5	11,6	13,0	155
2 ^{ème} couronne	Zone 8	6,4	8,1	8,7	9,7	10,5	81

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

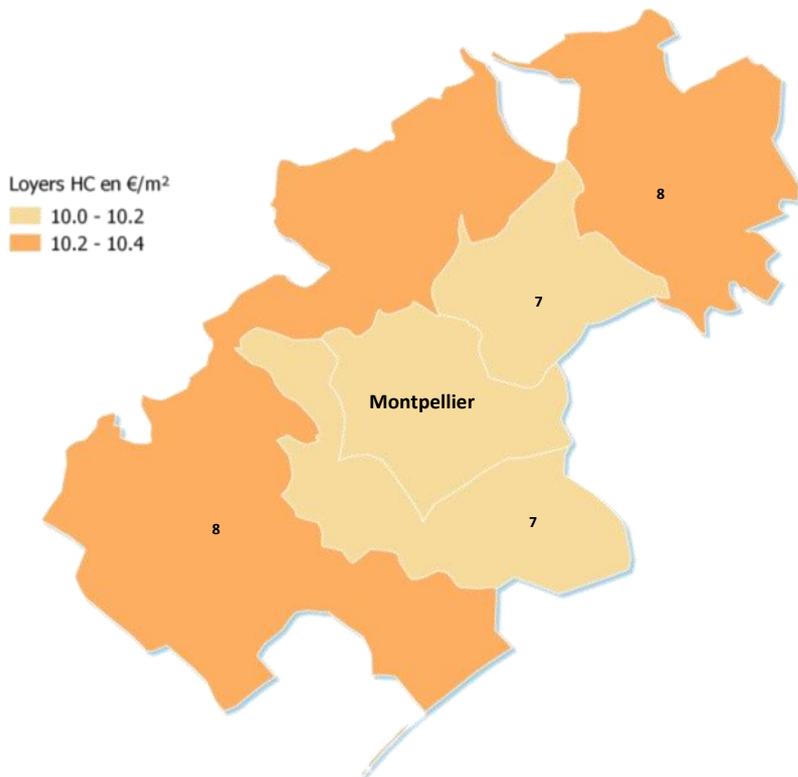
Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

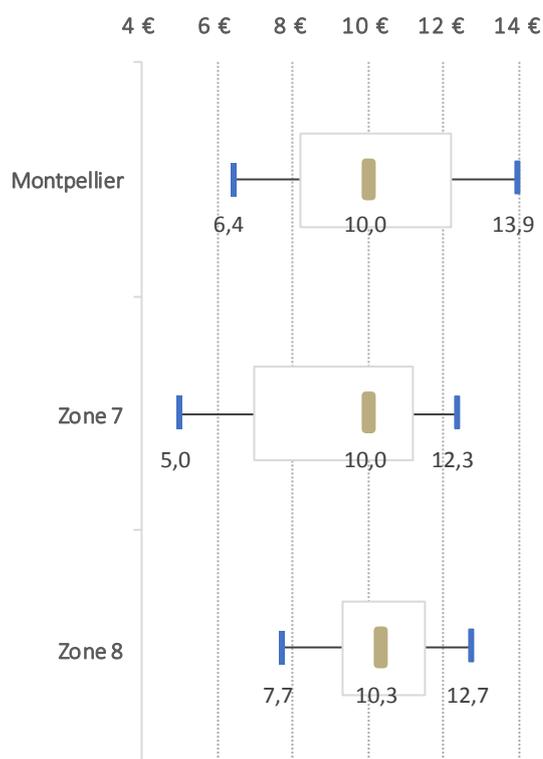
1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

o Les niveaux des loyers des maisons de 4 pièces et +

Loyers médians des maisons de 4 pièces et +



Dispersion des loyers des maisons de 4 pièces et +



Les différents niveaux de loyers des maisons de 4 pièces et +

Zones	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Nombre d'enquêtes
Montpellier	6,4	8,2	10,0	12,3	13,9	158
1 ^{ère} couronne - zone 7	5,0	7,1	10,0	11,2	12,3	140
2 ^{ème} couronne - Zone 8	7,7	9,4	10,3	11,5	12,7	139

Les quantiles comme indicateurs de dispersion

9^e décile : 90 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

3^e quartile : 75 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

Médiane : 50 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

7 | Les niveaux de loyers par époque de construction



+1,4 €/m²

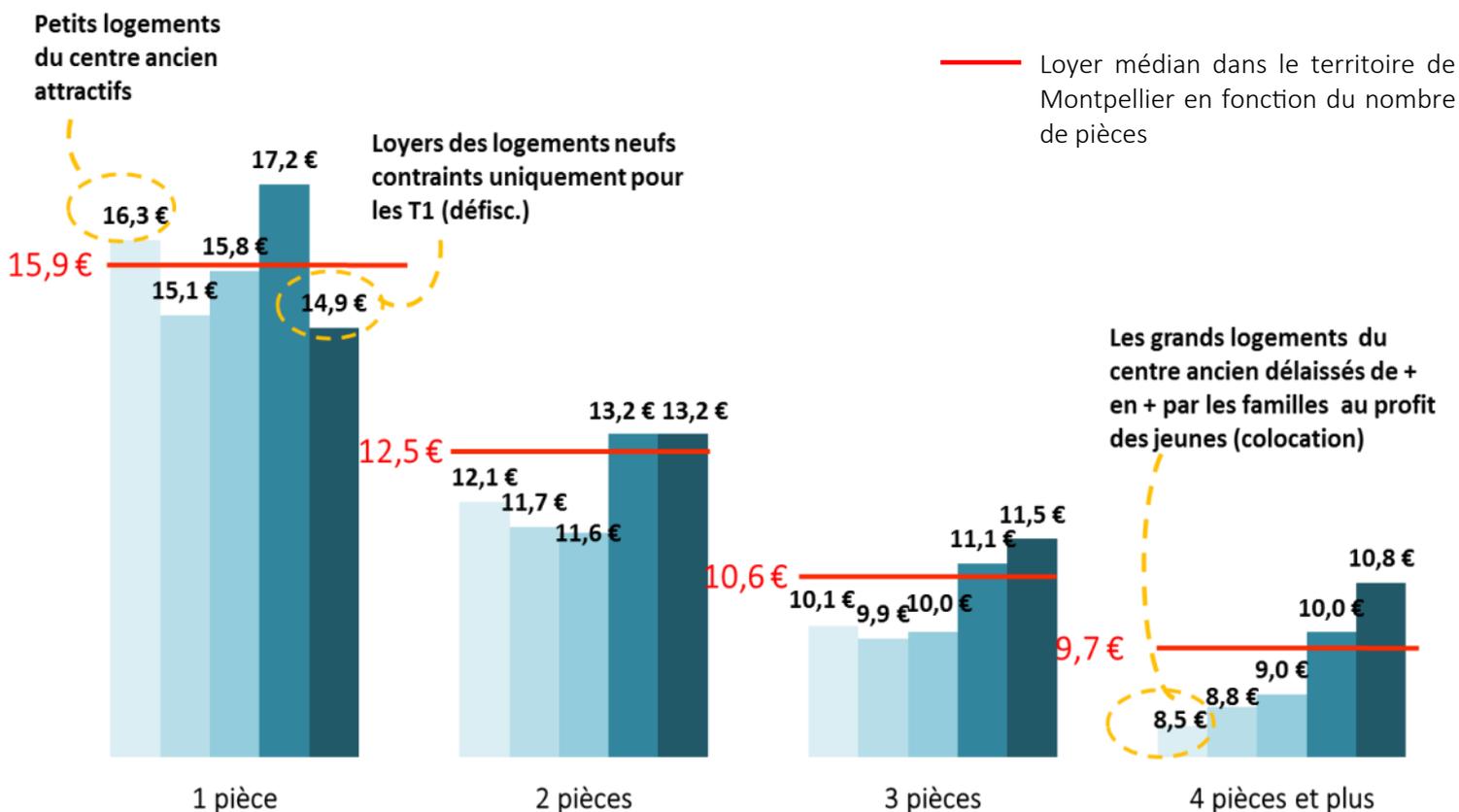
Le supplément de loyer d'un 3 pièces récent par rapport à un logement construit avant 1946

L'époque de construction du bâtiment est une des variables explicatives du niveau des loyers. Elle reflète, en partie, la qualité du bâti et du logement, ainsi que son niveau d'équipement et de confort.

Tous types confondus, les logements construits entre 1946 et 1970 ont les niveaux de loyers les plus bas. Ces logements correspondent à la période de construction massive des grands ensembles de logements collectifs et sont jugés de qualité médiocre au regard des normes actuelles. A l'inverse, les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) ont les loyers les plus élevés car ils possèdent un niveau d'équipement et de confort supérieurs de même qu'une meilleure isolation thermique et phonique.

o Les niveaux de loyers dans le territoire de Montpellier par nombre de pièces et époque de construction

■ Avant 1946 ■ 1946 - 1970 ■ 1971 - 1990 ■ 1991 - 2005 ■ Après 2005



Les logements neufs

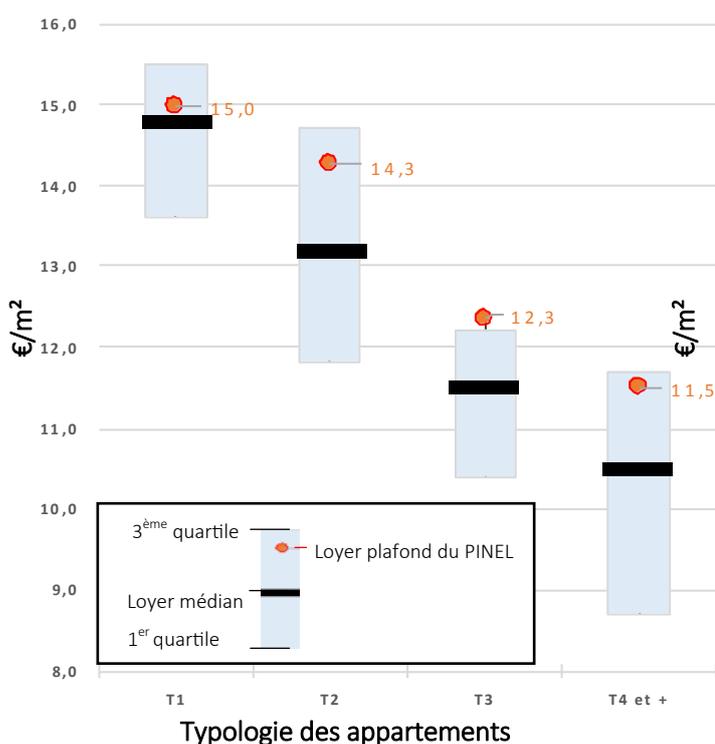
Acquis pour la quasi-totalité dans le cadre des mesures d'incitation en faveur de l'investissement locatif, ces logements sont soumis à des plafonds de loyers peu ou pas contraignants si ce n'est pour les studios et les T1 (cf graphique ci-dessous). En effet pour les logements situés en zone A, le prix plafond en 2015 est de 12,49 € par mètre carré, étant observé que ce prix est calculé pour un logement de 63 m² de surface fiscale, correspond à celle d'un appartement de 3 pièces et la moitié de celle de ses annexes dans la limite de 8 m². Ce plafond varie en fonction de la taille du logement pour atteindre au plus haut 15 €/m² pour les logements inférieurs à 39 m² de surface fiscale.

Rappel des dispositifs d'incitations à l'investissement locatif 2006 – 2016

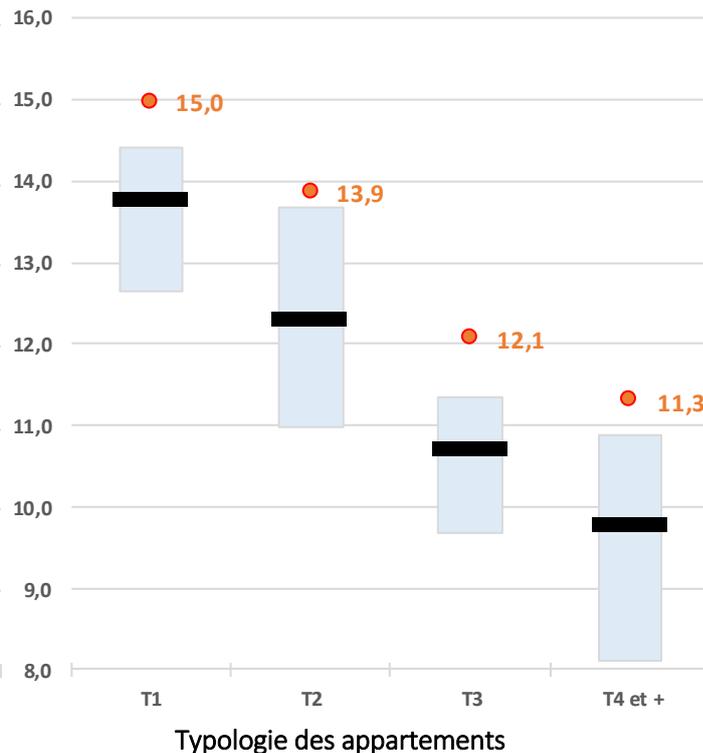
Période d'acquisition d'un logement neuf	DISPOSITIF	Plafonds de loyers / m ² 2015
Acquisition entre 1 ^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009	BORLOO NEUF	12,86 € en zone B1 <i>Plafond fixe</i>
Acquisition entre 1 ^{er} janvier 2009 et 31 décembre 2010	SCSELLIER CLASSIQUE	16,07 € en zone B1 <i>Plafond fixe</i>
	SCSELLIER INTERMEDIAIRE	12,86 € en zone B1 <i>Plafond fixe</i>
Acquisition entre 1 ^{er} janvier 2011 et 31 décembre 2012	SCSELLIER CLASSIQUE	13,75 € en zone B1 <i>Plafond fixe</i>
	SCSELLIER INTERMEDIAIRE	11,0 € en zone B1 <i>Plafond fixe</i>
Acquisition entre 1 ^{er} janvier 2013 et 31 août 2014	DUFLOT	10,06 € en zone B1 <i>Plafond variable*</i>
Acquisition entre 1 ^{er} septembre 2014 et 31 décembre 2016	PINEL	12,49 € en zone A
		10,06 € en zone B1 <i>Plafond variable*</i>

o Confrontation des niveaux de loyers des appartements neufs et très récents (construit depuis 2005) de Montpellier et les niveaux de loyers plafonds du Pinel (zone A)

1^{er} cas : logement sans annexes



2^{ème} cas : logements avec des annexes équivalent à 15% de la surfaces habitable



Les loyers plafonds PINEL ci-dessus ont été calculés à partir des surfaces habitables moyennes des appartements récents (construits après 2005) de Montpellier.

T1	T2	T3	T4 et +
27 m ²	43 m ²	67 m ²	86 m ²

Répondant aux normes les plus récentes en matière d'isolation thermique et phonique, fonctionnels mieux éclairés et bénéficiant d'équipements récents, ainsi que souvent de balcons ou terrasses, ces logements neufs ou très récents se louent à prix supérieurs à ceux pratiqués pour les logements plus anciens (cf graphique), mais sensiblement en dessous du loyer plafond réglementaire fixé pour bénéficier de la réduction d'impôt à l'exception des studios et T1.

Ainsi la production de logements neufs vendus aux investisseurs dans le cadre de dispositifs d'investissement, contribue efficacement au développement d'une offre nouvelle de logements.

En revanche au regard des loyers pratiqués, l'objectif du développement d'une offre de logements à loyers intermédiaires poursuivi par le législateur au travers des régimes successifs d'incitation fiscale, n'est pas atteint si ce n'est par quelques programmes bénéficiant d'un financement PLS (Prêt locatif social).

Qu'est ce qu'un logement en loyer intermédiaire ?

« Les loyers du logement locatif intermédiaire proposent des loyers compris entre le parc social et le parc privé. En échange, le bailleur bénéficie d'une déduction fiscale et éventuellement d'une aide à la réalisation de travaux ».

« A mi-chemin entre le logement social et le logement privé, le logement intermédiaire doit permettre de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles au logement social, mais aux ressources insuffisantes pour accéder aux logements du parc privé. Les loyers sont plafonnés à 15 ou 20 % en dessous des prix du marché ».

Source ministère du logement

8 | Les niveaux de loyers de marché



12,6 €/m²

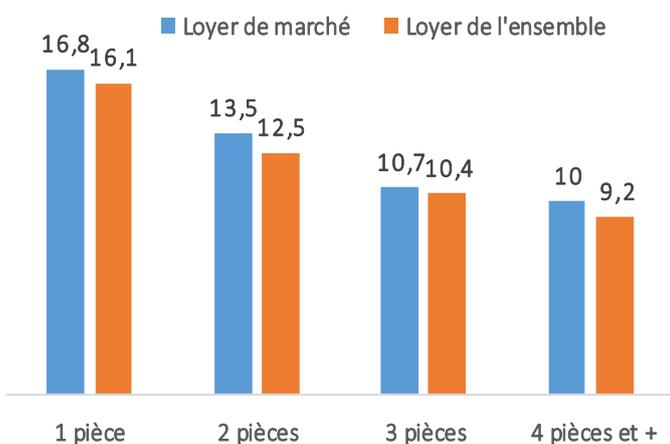
Le loyer de marché médian sur le territoire de Montpellier

Jusqu'aux années 2006/2007, un changement de locataire était l'occasion pour le bailleur de revaloriser son loyer, soit pour le fixer au niveau du marché, soit pour de l'augmenter généralement plus fortement que l'indexation légale (IRL).

Aujourd'hui, le loyer de marché est globalement plus élevé que le loyer de l'ensemble des locataires mais la tendance est à l'alignement des loyers. Lors d'une relocation, que le logement soit neuf, récent ou ancien, nous constatons la stabilisation voire la baisse du loyer. Ce phénomène est visible en périphérie de Montpellier. Le loyer de marché est identique au loyer de l'ensemble des locataires. A Montpellier, l'écart reste net, avec un alignement des loyers des 3 pièces. Toutefois, la tension du marché locatif varie selon les quartiers et se porte sur des types de logement différents.

o Comparaison des niveaux de loyers de marché et des loyers de l'ensemble locataires

Montpellier

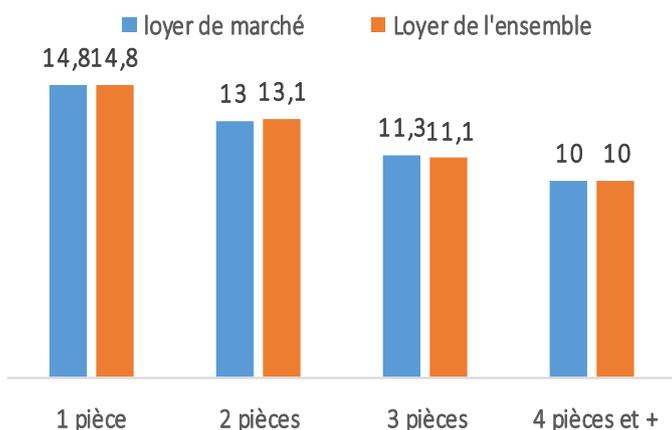


Qu'est ce que le loyer de marché

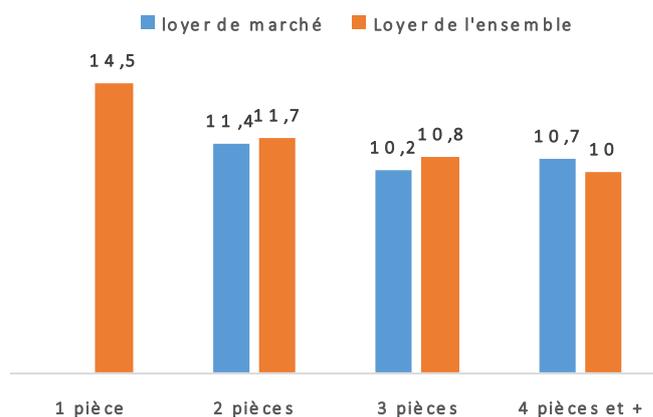
Loyers hors charges des emménagés de l'année 2014.

Comprend les logements qui ont été reloués en 2014 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2014 (1^{ère} location).

1^{ère} couronne - zone 7



2^{ème} couronne - zone 8



o Comparaison des niveaux de loyers de marché et des loyers de l'ensemble locataires

Zone 1

Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	17,3	16,2	447	435
2 pièces	13,5	12,9	565	579
3 pièces	10,4	10,7	730	720
4 pièces et +	11,0	9,8	910	820

Zone 2

Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	17,2	16,7	450	435
2 pièces	13,9	12,8	540	535
3 pièces	10,4	10,4	700	700
4 pièces et +	9,7	9,4	850	800

Zone 3

Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	18,0	16,9	440	432
2 pièces	13,8	12,9	587	557
3 pièces	11,0	10,6	700	700
4 pièces et +	ns	10,7	ns	950

Zone 4

Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	16,0	15,4	400	400
2 pièces	13,5	12,5	530	519
3 pièces	11,4	10,9	732	695
4 pièces et +	ns	10,0	ns	878

Zone 5

Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	16,5	16,2	410	410
2 pièces	12,2	12,4	564	568
3 pièces	10,3	10,7	680	740
4 pièces et +	ns	9,7	ns	790

Zone 6

Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	15,2	14,8	400	390
2 pièces	12,6	12,1	530	530
3 pièces	10,9	9,8	665	650
4 pièces et +	8,7	8,5	728	768

Zone 7

Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	14,8	14,8	415	409
2 pièces	13,0	13,1	563	575
3 pièces	11,3	11,1	700	728
4 pièces et +	10,0	10,0	1 200	1 056

Zone 8

Nombre de pièces	Loyers de marché médians en €/m ²	Loyers médians de l'ensemble des logements en €/m ²	Loyers de marché médians en €	Loyers médians de l'ensemble des logements en €
1 pièce	ns	14,5	ns	376
2 pièces	11,4	11,7	535	532
3 pièces	10,2	10,8	652	720
4 pièces et +	10,7	10,0	1 080	960

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2015

9 Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers dans le territoire de Montpellier

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

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

o Les niveaux de loyers hors charges au 1^{er} janvier 2015 - en €/m² de surface habitable -

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<i>Ensemble</i>					
Loyer haut	18,5	14,3	11,8	10,9	14,5
Loyer médian (en €/m ²)	15,9	12,5	10,6	9,7	11,9
Loyer bas	14,0	11,1	9,5	8,0	10,0
Surface habitable médiane (en m ²)	26	44	67	97	56
Nombre d'enquêtes	3032	5024	3022	1433	12511
<i>Maisons</i>					
Loyer haut	ns	ns	12,0	11,5	12,0
Loyer médian (en €/m ²)	ns	ns	11,3	10,0	10,7
Loyer bas	ns	ns	10,0	8,1	8,7
Surface habitable médiane (en m ²)	ns	ns	68	111	96
Nombre d'enquêtes	1	21	120	437	579
<i>Appartements</i>					
Loyer haut	18,5	14,3	11,8	10,6	14,8
Loyer médian (en €/m ²)	15,9	12,5	10,5	9,2	12,1
Loyer bas	14,1	11,1	9,4	8,0	10,2
Surface habitable médiane (en m ²)	26	44	66	87	50
Nombre d'enquêtes	3031	5003	2902	996	11932

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2015

o Les niveaux de loyers hors charges par type de logement au 1^{er} janvier 2015
- en €/m² de surface habitable -

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement					Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces				Ensemble des appartements		
		1	2	3	4 et +			
Montpellier	Loyer haut	18,5	14,3	11,7	10,5	15,0	12,9	14,9
	Médian	16,1	12,5	10,4	8,9	12,2	10,7	12,1
	Loyer bas	14,3	11,1	9,3	8,0	10,1	8,6	10,0
	Nb d'enquêtes	2791	4010	2252	760	9813	198	10011
Périphérie de Montpellier Zone 7	Loyer haut	16,1	14,8	12,1	11,6	14,2	11,7	13,3
	Médian	14,8	13,3	11,0	10,5	12,1	10,4	11,5
	Loyer bas	13,4	11,6	10,4	9,5	10,9	8,7	10,1
	Nb d'enquêtes	175	719	463	155	1512	181	1693
Périphérie de Montpellier Zone 8	Loyer haut	18,4	12,9	12,1	9,7	13,3	11,8	12,6
	Médian	14,5	11,8	11,4	8,7	11,8	10,5	11,2
	Loyer bas	12,9	10,4	9,5	8,1	10,0	9,6	10,0
	Nb d'enquêtes	65	274	187	81	607	200	807
Ensemble du territoire	Loyer haut	18,5	14,3	11,8	10,6	14,8	12,0	14,5
	Médian	15,9	12,5	10,5	9,2	12,1	10,7	11,9
	Loyer bas	14,1	11,1	9,4	8,0	10,2	8,7	10,0
	Nb d'enquêtes	3031	5003	2902	996	11932	579	12511

Montpellier

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

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2015

o Les niveaux de loyers hors charges par époque de construction au 1^{er} janvier 2015
- en €/m² de surface habitable -

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +			
Avant 1946	Loyer haut	19,2	14,2	11,8	10,7	15	11,8	14,8
	Médian	16,7	12,2	10,2	9,1	12,3	9,2	12,0
	Loyer bas	13,7	10,6	9,1	8,0	10,1	6,5	10,0
	Nb d'enquêtes	648	820	493	146	2107	68	2175
1946 - 1970	Loyer haut	18,4	14,3	10,9	10,0	13	12,3	13,0
	Médian	15,1	11,7	9,7	8,7	10,4	10,0	10,4
	Loyer bas	13,2	10,5	8,6	7,6	8,7	8,6	8,7
	Nb d'enquêtes	283	408	490	299	1480	75	1555
1971 - 1990	Loyer haut	18,5	13,5	10,9	9,7	15	12,1	14,7
	Médian	15,8	11,6	9,9	8,6	11,9	10,0	11,7
	Loyer bas	14,5	10,6	9,0	8,2	9,8	8,0	9,7
	Nb d'enquêtes	999	811	403	231	2444	141	2585
1991-2005	Loyer haut	18,5	14,6	11,8	10,1	15,7	12,0	15,2
	Médian	17,2	13,3	10,9	9,1	12,8	10,8	12,3
	Loyer bas	14,8	11,8	9,9	8,1	11	9,3	10,6
	Nb d'enquêtes	752	1474	573	104	2903	182	3085
Après 2005	Loyer haut	15,6	14,7	12,3	11,7	14,2	12,6	14,1
	Médian	14,9	13,2	11,5	10,5	12,3	10,9	12,2
	Loyer bas	13,7	11,9	10,5	8,8	10,9	10,7	10,9
	Nb d'enquêtes	349	1490	943	216	2998	113	3111

Montpellier

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +			
Avant 1946	Loyer haut	19,4	14,2	12,2	10,7	15,6	ns	15,2
	Médian	16,7	12,4	10,8	9,2	12,6		12,5
	Loyer bas	13,7	10,6	9,3	8,4	10,4		10,1
	Nb d'enquêtes	626	716	396	122	1860	27	1887
1946 - 1970	Loyer haut	18,4	14,4	10,8	9,9	12,9	ns	13,1
	Médian	15,3	11,5	9,7	8,7	10,3		10,3
	Loyer bas	13,2	10,2	8,6	7,6	8,7		8,7
	Nb d'enquêtes	275	358	452	271	1356	44	1400
1971 - 1990	Loyer haut	18,6	13,45	10,9	9,7	15,1	ns	15,0
	Médian	16,1	11,6	9,9	8,5	12,0		12,0
	Loyer bas	14,7	10,5	9,1	8,2	9,9		9,9
	Nb d'enquêtes	982	744	351	194	2271	42	2313
1991-2005	Loyer haut	18,6	14,6	11,5	10,4	16,1	11,8	16,0
	Médian	17,2	13,2	10,6	8,4	13,2	10,7	12,9
	Loyer bas	14,8	11,9	9,7	7,3	10,9	9,4	10,9
	Nb d'enquêtes	679	1193	431	64	2367	62	2429
Après 2005	Loyer haut	15,6	14,9	12,3	11,1	14,4	ns	14,3
	Médian	14,9	13,3	11,5	10,4	12,4		12,4
	Loyer bas	13,8	12,0	10,4	7,8	11,0		11,0
	Nb d'enquêtes	229	999	622	109	1959	23	1982

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2015

Périphérie de Montpellier (zone 7 et 8)

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement					Maison	Ensemble des logements		
		Nombre de pièces				Ensemble des appartement				
		1	2	3	4 et +					
Avant 1946	Loyer haut	ns	12,0	10,7	ns	11,7	ns	11,8		
	Médian		11,3	9,5		10,2		10,1		
	Loyer bas		10,2	8,5		9,1		8,7		
	Nb d'enquêtes	22	104	97	24	247	41	288		
1946 - 1970	Loyer haut	ns	13,2	ns	ns	14,5	ns	12,2		
	Médian		11,9			11,8		10,9		
	Loyer bas		11,9			10,0		9,2		
	Nb d'enquêtes	8	50	38	28	124	31	155		
1971 - 1990	Loyer haut	ns	13,8	11,4	ns	12,9	11,1	12,1		
	Médian		11,4	8,0		11,4	9,6	10,3		
	Loyer bas		11,4	7,9		9,3	7,9	8,0		
	Nb d'enquêtes	17	67	52	37	173	99	272		
1991-2005	Loyer haut	ns	18,5	14,4	ns	14,4	12,0	13,4		
	Médian		17,0	13,7		11,8	12,3	10,9	11,6	
	Loyer bas		14,1	11,3		10,9	11,1	9,3	10,0	
	Nb d'enquêtes	73	281	142	40	536	120	656		
Après 2005	Loyer haut	ns	15,7	14,3	ns	14	12,7	13,1		
	Médian		14,8	12,8		11,6	11	12,1	11,1	11,8
	Loyer bas		13,5	11,5		10,5	9,7	10,7	10,4	10,6
	Nb d'enquêtes	120	491	321	107	1039	90	1129		

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2015

o Zoom sur les maisons

Par zone - en € et €/m² de surface habitable -

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Maison				Ensemble des Maisons	
		Nombre de pièces					
		1 à 3 pièces		4 pièces et +		en €/m ²	en €
		en €/m ²	en €	en €/m ²	en €	en €/m ²	en €
Montpellier	Loyer haut	ns		12,3	1 113 €	12,9	1 035 €
	Médian			10,0	950 €	10,7	915 €
	Loyer bas			8,2	850 €	8,6	824 €
	Nb d'enquêtes	40		158		198	
Périphérie de Montpellier Zone 7	Loyer haut	ns		11,2	1 300 €	11,7	1 200 €
	Médian			10,0	1 200 €	10,4	900 €
	Loyer bas			7,1	900 €	8,7	750 €
	Nb d'enquêtes	41		140		181	
Périphérie de Montpellier Zone 8	Loyer haut	11,8	750 €	11,5	1 100 €	11,8	1 060 €
	Médian	11,0	650 €	10,3	1 000 €	10,5	850 €
	Loyer bas	10,0	550 €	9,4	820 €	9,6	670 €
	Nb d'enquêtes	61		139		200	
Ensemble du territoire	Loyer haut	12,3	833 €	11,5	1 200 €	12,0	1 100 €
	Médian	11,4	732 €	10,0	1 000 €	10,7	900 €
	Loyer bas	10,0	572 €	8,1	850 €	8,7	740 €
	Nb d'enquêtes	142		437		579	

Par époque de construction - en €/m² de surface habitable -

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Maison		Ensemble des Maisons
		Nombre de pièces		
		1 à 3 pièces	4 pièces et +	
Avant 1946	Loyer haut	ns	ns	790 €
	Médian			700 €
	Loyer bas			572 €
	Nb d'enquêtes	36	32	68
1946 - 1970	Loyer haut	ns		1 000 €
	Médian			945 €
	Loyer bas			878 €
	Nb d'enquêtes	11	64	75
1971 - 1990	Loyer haut	ns		1 122 €
	Médian			1 050 €
	Loyer bas			850 €
	Nb d'enquêtes	26	115	141
1991-2005	Loyer haut	ns		1 300 €
	Médian			1 080 €
	Loyer bas			850 €
	Nb d'enquêtes	44	138	182
Après 2005	Loyer haut	ns		1 200 €
	Médian			1 070 €
	Loyer bas			981 €
	Nb d'enquêtes	25	88	113

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2015

o Loyers de marché hors charges par nombre de pièces - en €/m² de surface habitable -

Loyers de marché : Loyers hors charges des emménagés de l'année 2014. Comprend les logements qui ont été reloués en 2014 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2014 (1^{ère} location)

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +	
Montpellier	Loyer haut	19,1	14,7	12,0	11,0	15,7
	Médian	16,8	13,5	10,7	10,0	13,3
	Loyer bas	14,8	11,5	9,6	8,6	10,8
	Nb d'enquêtes	1180	1449	875	281	3785
Périphérie de Montpellier Zone 7	Loyer haut	16,0	15,0	12,0	10,9	13,6
	Médian	14,8	13,0	11,3	10,0	11,7
	Loyer bas	13,1	11,0	10,5	6,2	10,6
	Nb d'enquêtes	79	299	188	96	662
Périphérie de Montpellier Zone 8	Loyer haut		13,8	11,8	12,8	13,1
	Médian	ns	11,4	10,2	10,7	11,4
	Loyer bas		10,0	9,3	10,0	10,0
	Nb d'enquêtes	29	95	90	67	281
Ensemble du territoire	Loyer haut	19,0	14,7	11,9	11,5	15,3
	Médian	16,7	13,4	10,9	10,1	12,7
	Loyer bas	14,7	11,4	9,6	8,7	10,6
	Nb d'enquêtes	1288	1843	1153	444	4728

Montpellier

Quartiers de Montpellier	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +	
1	Loyer haut	19,7	14,5	11,4	13,7	15,4
	Médian	17,3	13,5	10,4	11,0	12,5
	Loyer bas	15,4	12,1	9,7	10,8	10,7
	Nb d'enquêtes	179	215	170	51	615
2	Loyer haut	19,2	15,0	12,5	10,6	16,6
	Médian	17,2	13,9	10,4	9,7	13,9
	Loyer bas	15,2	12,2	9,7	9,4	10,6
	Nb d'enquêtes	302	286	148	56	792
3	Loyer haut	22,0	15,3	11,4		18,3
	Médian	18,0	13,8	11,0	ns	15,3
	Loyer bas	16,0	12,1	10,3		12,9
	Nb d'enquêtes	219	222	85	28	554
4	Loyer haut	20,0	14,9	12,1		15,4
	Médian	16,0	13,5	11,4	ns	12,7
	Loyer bas	15,0	11,6	9,9		10,5
	Nb d'enquêtes	81	203	135	40	459
5	Loyer haut	19,0	14,6	11,7		15,4
	Médian	16,5	12,2	10,3	ns	13,4
	Loyer bas	14,3	11,1	8,7		11,1
	Nb d'enquêtes	218	218	122	32	590
6	Loyer haut	16,6	14,7	11,8	10,8	14,6
	Médian	15,2	12,6	10,9	8,7	11,6
	Loyer bas	14,4	11,0	9,4	8,2	9,8
	Nb d'enquêtes	181	305	215	74	775

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2015

Dégressivité des aides au logement

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

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

Ne sont pas concernés par cette nouvelle mesure :

- o les personnes en situation de handicap,
- o les accédants à la propriété,
- o les étudiants logés en résidence universitaire,

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

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

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

Communes de l'Hérault appartenant à la zone 2 :

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

Les autres communes du département appartiennent à la **zone 3**.

Exemple

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

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