

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Année 2020

L'Observatoire Local des Loyers de l'Hérault, animé depuis 2013 par l'Adil de l'Hérault, fait partie du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers du parc locatif privé (OLL), qui regroupe une trentaine d'Observatoires permettant d'analyser 50% du parc locatif privé national. Ces Observatoires apportent aux particuliers, aux professionnels et aux collectivités locales, une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français.

Les Observatoires Locaux des Loyers suivent une méthodologie unique et transparente rendant 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. L'année 2020 voit la délivrance de l'agrément d'Observatoire Local des Loyers à l'Adil de l'Hérault, pour un périmètre d'observation comprenant notamment les communes de la Métropole de Montpellier ainsi que celles de l'unité urbaine de Montpellier.

CHIFFRES CLÉS 2020

Les résultats

Le loyer médian s'élève à **12,8€/m²**



+1,6% d'augmentation de loyer lors d'une relocation



22 jours de vacance locative à la relocation

La collecte

Un panel de **12 252** logements



16% du parc locatif privé loué vide observé



71 administrateurs de biens participants

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu pour le fonctionnement du marché locatif privé ainsi que pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales. Pour répondre aux besoins des acteurs privés et publics, l'observation des loyers nécessite une méthode fiable et transparente, rendue possible par la création en 2013, sous l'impulsion du Ministre de l'Égalité des territoires et du logement, du réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL).

Grâce à une méthodologie validée par un comité scientifique indépendant qui détaille les processus d'échantillonnage de collecte et de pondération des données, le processus de production des résultats ainsi que les niveaux de précision attendus et les seuils statistiques à respecter dans la publication de résultats, les Observatoires partagent les mêmes méthodes, diffusent des résultats fiables et comparables entre les différents territoires concernés.

Actuellement, ce réseau dont fait partie l'Observatoire Local des Loyers porté par l'Adil de l'Hérault, regroupe 30 observatoires permettant d'analyser les niveaux de loyers de 51 agglomérations, soit 50% du parc locatif privé français.

ACCÉDER AUX RÉSULTATS

- Le site national des OLL
<https://www.observatoires-des-loyers.org>
- Consulter les résultats et publications 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
<https://www.data.gouv.fr>

NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE

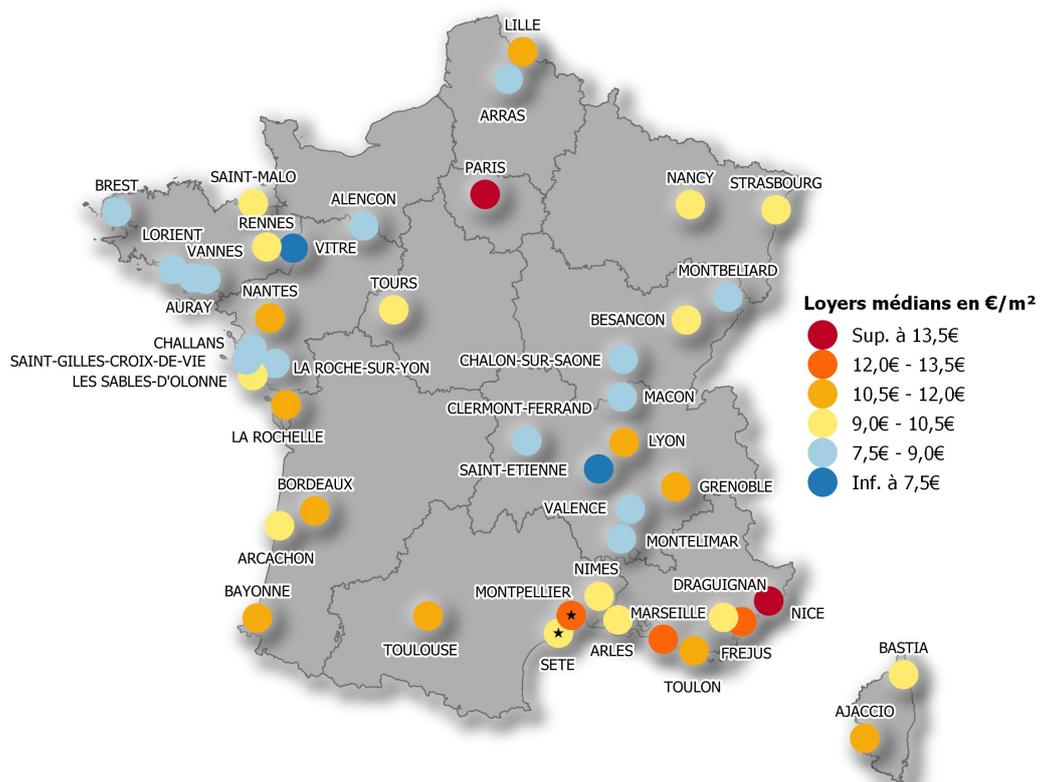
Source : OLL, traitement ANIL-OLAP, 2019-2020

* Résultats en date du 1^{er} janvier 2020 pour les agglomérations de Montpellier et Sète
Résultats en date du 1^{er} janvier 2019 pour les autres territoires

La Métropole de Montpellier
3^{ème} agglomération la plus chère au plan national, après Paris et Nice

12,8€/m²

Loyer médian en 2020 sur le territoire de la Métropole de Montpellier



12 252

Logements collectés

71

Administrateurs de biens participants

16%

Du parc locatif privé loué vide observé

L'observation sur le territoire de la métropole de Montpellier

A la demande des services de l'État et de la collectivité territoriale Montpellier Méditerranée Métropole, l'Adil de l'Hérault a été chargée dès 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 outil d'observation repose sur un partenariat solide réunissant les représentants de l'État, de Montpellier Méditerranée Métropole et un grand nombre de professionnels de l'immobilier.

Depuis le 15 décembre 2020, l'Adil de l'Hérault est agréée en tant qu'Observatoire Local des Loyers par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du logement pour le périmètre comprenant notamment les 31 communes de l'intercommunalité et les 5 communes de l'unité urbaine de Montpellier n'appartenant pas à l'intercommunalité. L'obtention de cet agrément constitue une reconnaissance de la qualité de ses productions et conforte techniquement et juridiquement l'Observatoire. Celui-ci va, en effet, dès la collecte 2021, gagner encore en fiabilité et représentativité du fait d'un accès à un plus grand nombre de références et de gestionnaires enquêtés.

FOCUS SUR LA MÉTHODOLOGIE

LE PARC OBSERVÉ, LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DONNÉES

L'Observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé, à l'exception des logements appartenant aux organismes HLM, aux SEM et ceux 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 informations recueillies portent sur :

- L'année d'emménagement du locataire dans le logement ;
- Le loyer hors charges au 1^{er} janvier de l'année de collecte et à la date de l'enquête ;
- Les déterminants du loyer : surface, nombre de pièces, qualité du logement (époque de construction, équipements du logement, type de chauffage...) et son adresse.

Dans l'Hérault, la collecte des données s'effectue chaque année de janvier à juin. La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont réalisés par l'Adil de l'Hérault. Les données sont ensuite transmises au centre national de traitement (ANIL) pour effectuer des contrôles complémentaires. Le centre de traitement garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations selon les règles validées par le comité scientifique.

Les données sont ensuite restituées à l'Adil de l'Hérault qui les analyse, les présente et les diffuse.

Pour en savoir + sur les prescriptions méthodologiques du comité scientifique : <https://www.observatoires-des-loyers.org/9/a-propos-des-donnees.htm>

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Le parc locatif privé de Montpellier Méditerranée Métropole compte d'après le dernier recensement de l'INSEE plus de 95 700 logements, loués vides ou meublés, représentant 42% des résidences principales ; un taux supérieur à celui observé à l'échelle du département (Hérault hors métropole de Montpellier : 28%).

Ce parc est composé de :

- 88% de logements collectifs ;
- 62% de logements de petite taille (1 et 2 pièces).

Entre 2007 et 2017, le parc locatif privé de la Métropole de Montpellier a progressé en moyenne de +2,2% par an, soit une hausse annuelle moyenne de 1 847 logements supplémentaires. Il apparaît cependant que cette progression s'est accélérée à partir de 2009, avec une hausse annuelle moyenne de +2,5% entre 2009 et 2017.

Dans le département de l'Hérault, la Métropole de Montpellier est souvent le premier point d'ancrage des nouveaux arrivants et le logement locatif privé, le mode d'occupation privilégié pour ces ménages en phase de changement professionnel ou personnel :

- Une étude récente de l'INSEE révèle que 60% des nouveaux arrivants dans le département s'installent sur Montpellier Méditerranée Métropole et 25% sur l'une des quatre Communautés d'agglomération du département¹. Ainsi, le parc locatif privé est plus développé sur ces territoires que sur le reste du département.
- Cette spécificité du parc locatif privé à répondre au besoin de mobilité se traduit par un important turn-over. Ainsi, sur le territoire de la Métropole, 37% des locataires ont emménagé dans leur logement depuis moins d'un an.

¹ Migrations résidentielles dans le département de l'Hérault - Insee Dossier Occitanie n°10 - Décembre 2020

+2,2%

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2007 et 2017

42%

Part du parc locatif privé dans le parc de résidences principales

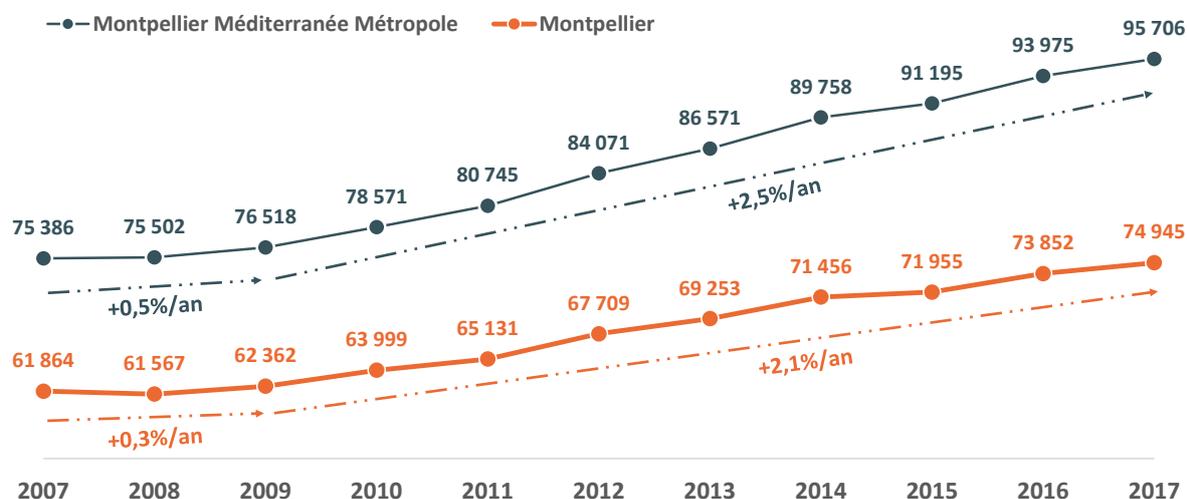
88%

Part des logements en collectif dans le parc locatif privé

Sources : INSEE, RP, fichier détail logement, 2017

ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE - 2017

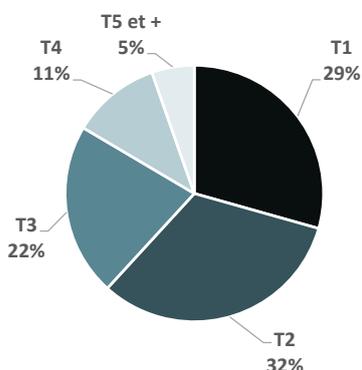
Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2007-2017



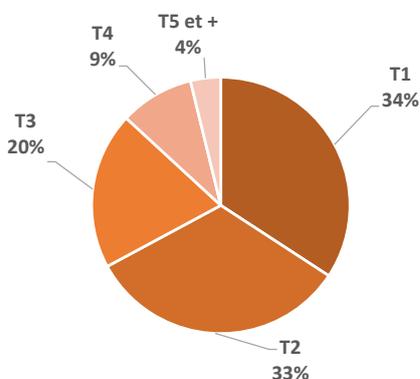
RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE - 2017

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2017

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE



MONTPELLIER



17 670€/an/uc*

Revenu médian des ménages locataires du parc privé

*uc = unité de consommation

37%

Des locataires ont emménagés depuis moins d'un an dans leur logement

Sources :
INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2017
INSEE, RP, fichier détail logement, 2017

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS* DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ - MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE - 2017

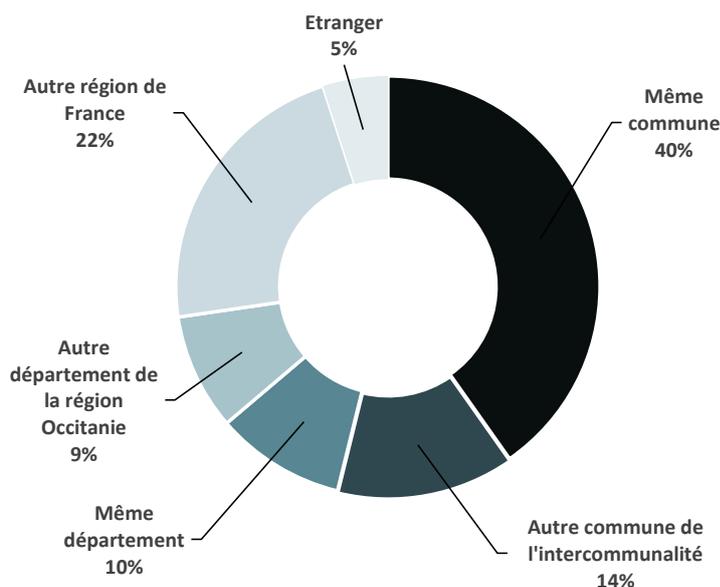
Source : INSEE, RP, fichier détail migrations résidentielles, 2017

54%

Des ménages ayant changé de logement vivaient déjà sur le territoire de la Métropole de Montpellier

36%

Des nouveaux emménagés dans la Métropole ne vivaient pas dans l'Hérault un an auparavant



* Nouveaux emménagés = ménages ayant changé de logement au cours de la dernière année et qui se sont installés dans un logement situé sur le territoire de la Métropole de Montpellier

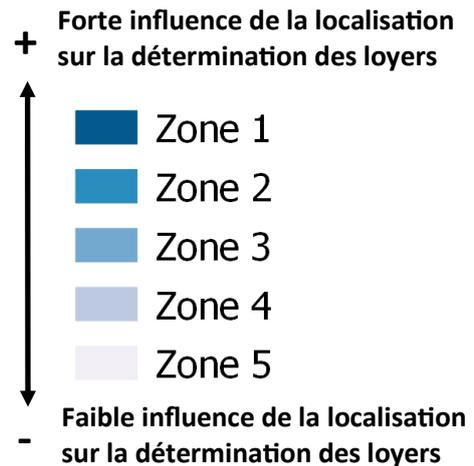
LE PÉRIMÈTRE ET ZONES D'OBSERVATION DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Le périmètre d'observation comprend 36 communes : les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole, 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).

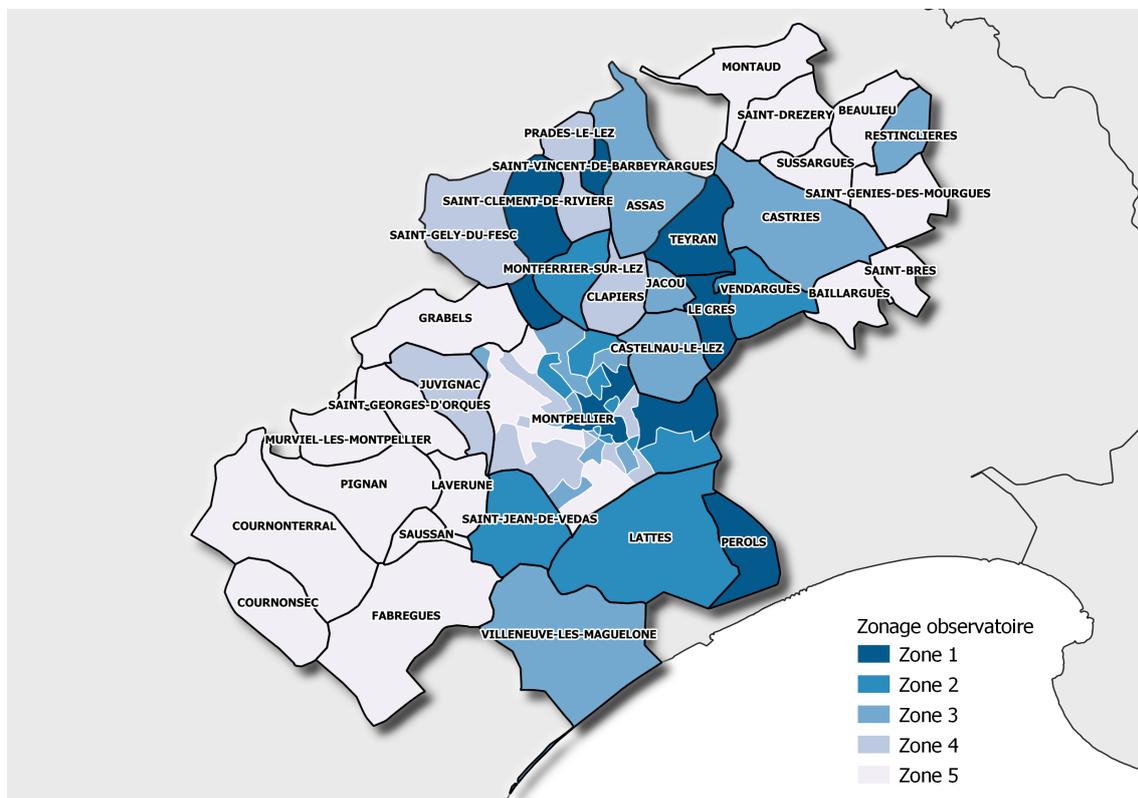
Ce territoire est découpé en zones de prix spécifiquement conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé.

Dans le cadre de l'Observatoire, le zonage s'adapte aux évolutions de marché, il est calculé à partir d'un modèle économétrique prenant en compte les loyers pratiqués, les caractéristiques intrinsèques des logements du parc et l'occupation des logements. Cinq zones de prix homogènes ont ainsi été déterminées.

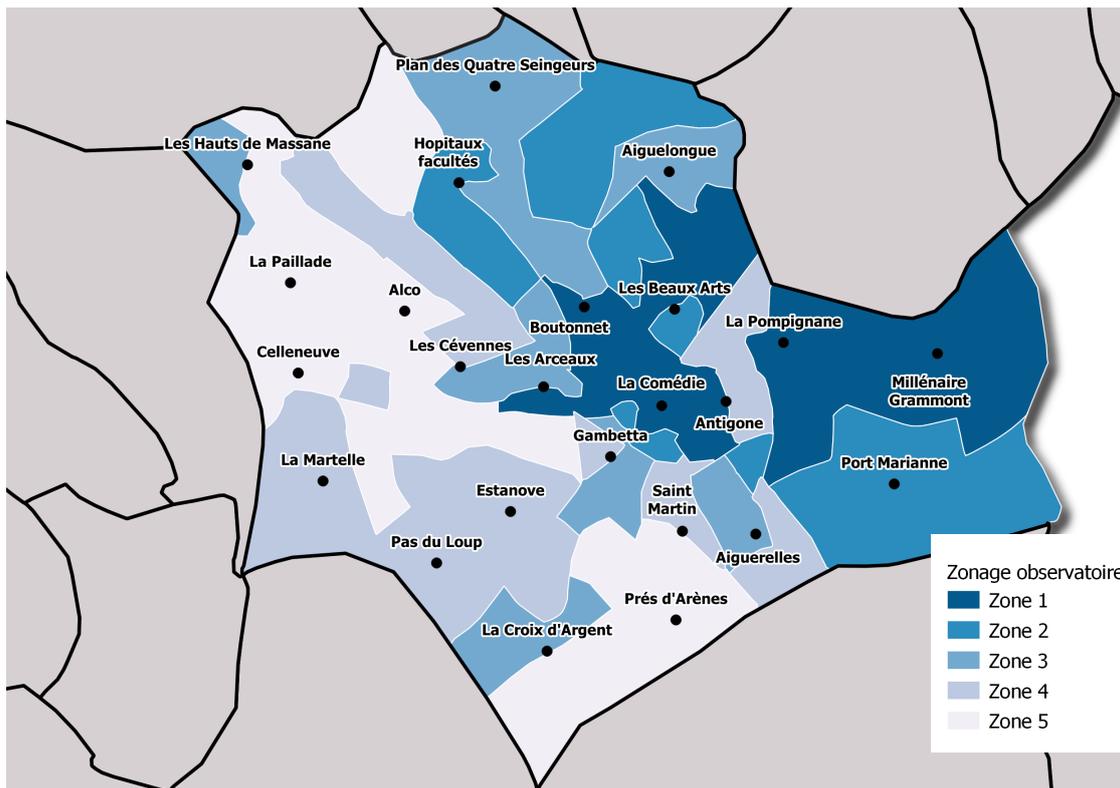
Chaque zone correspond à un niveau d'influence de la localisation sur la détermination du loyer : toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire pour des logements comparables), les loyers de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2, eux-mêmes plus élevés que ceux de la zone 3...



LES 5 ZONES D'OBSERVATION SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER



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 Devon—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

LES NIVEAUX DE LOYERS DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Les résultats de l'Observatoire portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1^{er} janvier 2020 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.

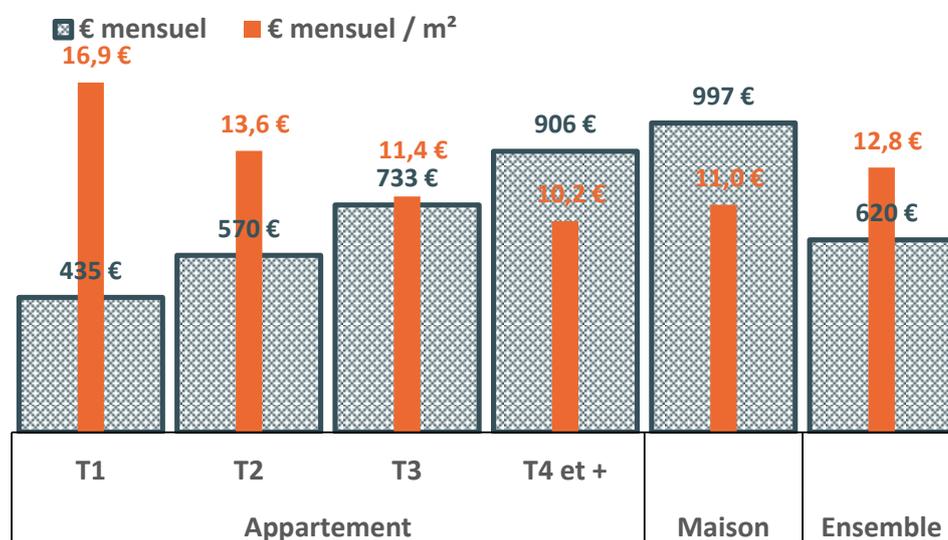
Les niveaux de loyers présentés dans les tableaux suivants sont les loyers médians ainsi que les niveaux de loyers nommés " loyer haut " et " loyer bas " :

- 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 (ANIL), 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.**

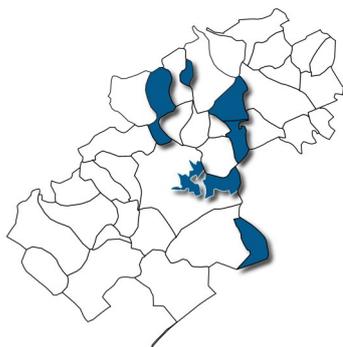
NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS MÉTROPOLE DE MONTPELLIER - 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020



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	2 666	27	14,8 €	16,9 €	19,5 €	400 €	435 €	489 €
	T2	5 342	43	12,1 €	13,6 €	15,2 €	520 €	570 €	620 €
	T3	3 030	66	10,2 €	11,4 €	12,4 €	660 €	733 €	805 €
	T4 et +	896	92	9,1 €	10,2 €	11,3 €	760 €	906 €	1 080 €
Ensemble	11 934	51	11,1 €	13,0 €	15,6 €	495 €	600 €	720 €	
Maison		318	95	9,8 €	11,0 €	13,0 €	800 €	997 €	1 200 €
Ensemble		12 252	56	10,9 €	12,8 €	15,3 €	507 €	620 €	779 €

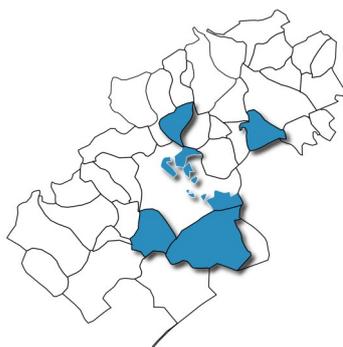
⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1



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	642	27	15,5 €	17,7 €	20,5 €	413 €	462 €	511 €
	T2	999	42	12,6 €	14,0 €	16,0 €	532 €	590 €	639 €
	T3	462	70	9,7 €	11,5 €	12,8 €	686 €	760 €	860 €
	T4 et +	149	99	9,3 €	10,5 €	11,5 €	848 €	950 €	1 162 €
	Ensemble	2 252	50	11,5 €	13,7 €	16,4 €	500 €	590 €	732 €
Maison		38	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Ensemble		2 290	54	11,5 €	13,6 €	16,3 €	501 €	601 €	774 €

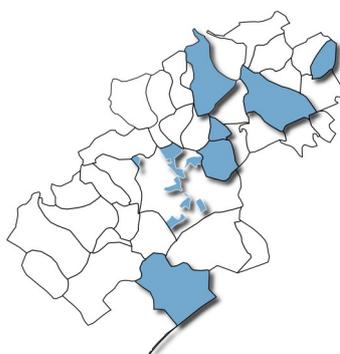
ns : résultat non significatif

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 2



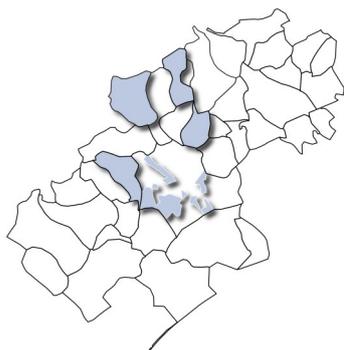
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	630	26	14,9 €	17,3 €	20,0 €	392 €	439 €	490 €
	T2	1 195	42	12,4 €	13,8 €	15,5 €	510 €	575 €	635 €
	T3	573	66	11,0 €	12,0 €	12,7 €	719 €	775 €	875 €
	T4 et +	128	92	9,1 €	10,7 €	12,3 €	792 €	948 €	1 150 €
	Ensemble	2 526	48	11,9 €	13,7 €	16,5 €	475 €	589 €	730 €
Maison		54	97	9,5 €	10,6 €	12,5 €	780 €	1 007 €	1 267 €
Ensemble		2 580	52	11,6 €	13,3 €	16,3 €	490 €	615 €	770 €

⇒ 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	463	28	15,1 €	16,8 €	18,4 €	400 €	453 €	508 €
	T2	1 115	42	12,3 €	13,6 €	15,1 €	539 €	570 €	607 €
	T3	650	64	10,5 €	11,5 €	12,6 €	650 €	734 €	795 €
	T4 et +	161	94	9,4 €	10,0 €	11,3 €	795 €	925 €	1 103 €
	Ensemble	2 389	51	11,2 €	13,0 €	15,4 €	510 €	600 €	730 €
Maison		61	101	9,3 €	10,3 €	13,6 €	939 €	1 030 €	1 200 €
Ensemble		2 450	58	10,7 €	12,8 €	15,2 €	520 €	610 €	786 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 4



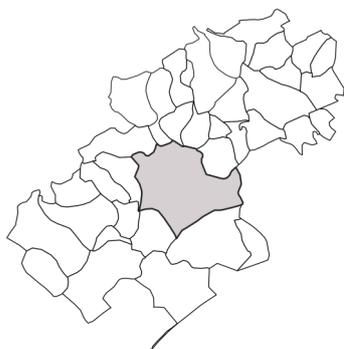
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	501	26	14,4 €	16,3 €	18,9 €	373 €	415 €	450 €
	T2	1 197	42	12,0 €	13,5 €	15,2 €	510 €	562 €	609 €
	T3	759	66	10,3 €	11,3 €	12,1 €	678 €	718 €	773 €
	T4 et +	273	89	8,8 €	10,2 €	11,3 €	735 €	920 €	1 050 €
	Ensemble	2 730	50	11,2 €	12,8 €	15,2 €	470 €	600 €	706 €
Maison		72	95	10,0 €	11,4 €	13,3 €	920 €	1 010 €	1 200 €
Ensemble		2 802	56	10,9 €	12,5 €	14,8 €	500 €	629 €	771 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 5



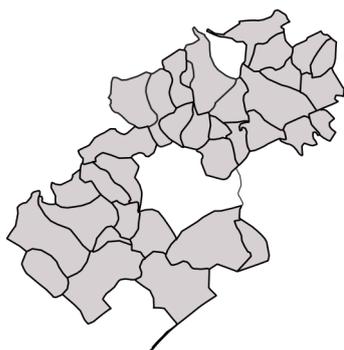
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	430	27	14,3 €	16,1 €	17,6 €	376 €	420 €	460 €
	T2	836	45	11,5 €	12,8 €	14,0 €	515 €	560 €	620 €
	T3	586	65	9,8 €	10,8 €	12,0 €	620 €	685 €	750 €
	T4 et +	185	87	8,6 €	10,0 €	11,2 €	700 €	800 €	975 €
	Ensemble	2 037	54	10,4 €	12,0 €	14,2 €	500 €	600 €	700 €
Maison		93	90	9,8 €	11,0 €	12,2 €	780 €	957 €	1 160 €
Ensemble		2 130	60	10,1 €	11,7 €	13,8 €	524 €	630 €	780 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR MONTPELLIER



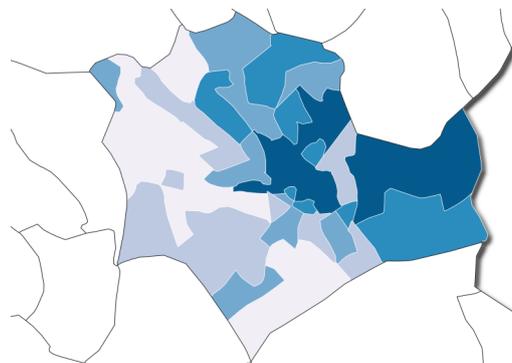
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	2 336	27	15,0 €	17,1 €	19,6 €	400 €	440 €	490 €
	T2	4 130	42	12,0 €	13,6 €	15,3 €	519 €	568 €	620 €
	T3	2 250	65	10,4 €	11,5 €	12,5 €	660 €	735 €	805 €
	T4 et +	626	91	9,2 €	10,4 €	11,7 €	750 €	900 €	1 069 €
	Ensemble	9 342	50	11,3 €	13,2 €	15,9 €	480 €	590 €	717 €
Maison		92	90	10,0 €	11,4 €	12,8 €	770 €	987 €	1 119 €
Ensemble		9 434	51	11,2 €	13,1 €	15,8 €	490 €	600 €	740 €

⇒ 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	330	28	13,6 €	15,2 €	16,8 €	380 €	420 €	500 €
	T2	1 212	44	12,3 €	13,5 €	15,0 €	537 €	580 €	628 €
	T3	780	68	9,7 €	11,1 €	12,1 €	659 €	728 €	812 €
	T4 et +	270	94	9,0 €	10,0 €	11,1 €	784 €	975 €	1 103 €
	Ensemble	2 592	55	10,7 €	12,5 €	14,3 €	530 €	620 €	740 €
Maison		226	94	9,7 €	11,0 €	13,0 €	800 €	980 €	1 272 €
Ensemble		2 818	68	10,2 €	12,0 €	13,9 €	570 €	700 €	940 €

⇒ FOCUS SUR LES NIVEAUX DE LOYERS 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	642	27	15,5 €	17,7 €	20,5 €	413 €	462 €	511 €
		T2	999	42	12,6 €	14,0 €	16,0 €	532 €	590 €	639 €
		T3	462	70	9,7 €	11,5 €	12,8 €	686 €	760 €	860 €
		T4 et +	149	99	9,3 €	10,5 €	11,5 €	848 €	950 €	1 162 €
		Ensemble	2 252	50	11,5 €	13,7 €	16,4 €	500 €	590 €	732 €
	Maison		38	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Ensemble			2 290	54	11,5 €	13,6 €	16,3 €	501 €	601 €	774 €
Zone 2	Appartements	T1	630	26	14,9 €	17,3 €	20,0 €	392 €	439 €	490 €
		T2	1 195	42	12,4 €	13,8 €	15,5 €	510 €	575 €	635 €
		T3	573	66	11,0 €	12,0 €	12,7 €	719 €	775 €	875 €
		T4 et +	128	92	9,1 €	10,7 €	12,3 €	792 €	948 €	1 150 €
		Ensemble	2 526	48	11,9 €	13,7 €	16,5 €	475 €	589 €	730 €
	Maison		54	97	9,5 €	10,6 €	12,5 €	780 €	1 007 €	1 267 €
Ensemble			2 580	52	11,6 €	13,3 €	16,3 €	490 €	615 €	770 €
Zone 3	Appartements	T1	463	28	15,1 €	16,8 €	18,4 €	400 €	453 €	508 €
		T2	1 115	42	12,3 €	13,6 €	15,1 €	539 €	570 €	607 €
		T3	650	64	10,5 €	11,5 €	12,6 €	650 €	734 €	795 €
		T4 et +	161	94	9,4 €	10,0 €	11,3 €	795 €	925 €	1 103 €
		Ensemble	2 389	51	11,2 €	13,0 €	15,4 €	510 €	600 €	730 €
	Maison		61	101	9,3 €	10,3 €	13,6 €	939 €	1 030 €	1 200 €
Ensemble			2 450	58	10,7 €	12,8 €	15,2 €	520 €	610 €	786 €
Zone 4	Appartements	T1	501	26	14,4 €	16,3 €	18,9 €	373 €	415 €	450 €
		T2	1 197	42	12,0 €	13,5 €	15,2 €	510 €	562 €	609 €
		T3	759	66	10,3 €	11,3 €	12,1 €	678 €	718 €	773 €
		T4 et +	273	89	8,8 €	10,2 €	11,3 €	735 €	920 €	1 050 €
		Ensemble	2 730	50	11,2 €	12,8 €	15,2 €	470 €	600 €	706 €
	Maison		72	95	10,0 €	11,4 €	13,3 €	920 €	1 010 €	1 200 €
Ensemble			2 802	56	10,9 €	12,5 €	14,8 €	500 €	629 €	771 €
Zone 5	Appartements	T1	430	27	14,3 €	16,1 €	17,6 €	376 €	420 €	460 €
		T2	836	45	11,5 €	12,8 €	14,0 €	515 €	560 €	620 €
		T3	586	65	9,8 €	10,8 €	12,0 €	620 €	685 €	750 €
		T4 et +	185	87	8,6 €	10,0 €	11,2 €	700 €	800 €	975 €
		Ensemble	2 037	54	10,4 €	12,0 €	14,2 €	500 €	600 €	700 €
	Maison		93	90	9,8 €	11,0 €	12,2 €	780 €	957 €	1 160 €
Ensemble			2 130	60	10,1 €	11,7 €	13,8 €	524 €	630 €	780 €

ns : résultat non significatif

LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ

L'évolution des loyers

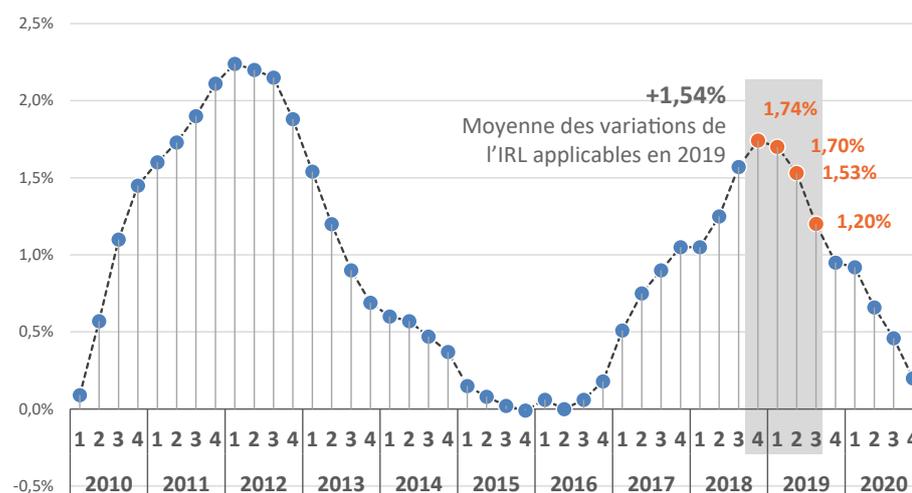
Les loyers hors charges ont progressé de **+1,4%** en moyenne sur la Métropole de Montpellier entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2020, avec une hausse de +1,6% pour les logements dont le locataire a changé au cours de l'année 2019. Cette hausse s'explique principalement par la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), valeur servant à réviser annuellement le montant des loyers. Les deux évolutions étant proches, il apparaît que la révision du loyer est appliquée quasi-systématiquement par le gestionnaire ou le propriétaire, à hauteur du plafond maximum réglementaire, pour les logements dont le locataire est resté dans les lieux comme pour les biens reloués au cours de l'année 2019.

+1,6%
Évolution des loyers
à la relocation en
2019

Source : OLL de l'Hérault, 2020 /
Méthodologie ADIL34

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Source : INSEE, 2010-2020



BON À SAVOIR

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 a la possibilité d'ajuster 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, sous certaines conditions, déroger à cette limitation et appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé du précédent locataire.

Pour + d'information, vous pouvez consulter notre analyse juridique : [Encadrement des loyers en zones tendues pour 2020 - ANIL](#)

Deux tiers des logements reloués en 2019 ont connu une hausse de leur loyer. Cette part a très fortement progressé sur un an (+25 points). A l'inverse, la pratique, majoritaire depuis 2016, consistant à relouer un logement au même montant de loyer est en nette baisse (-27 points).

La part des logements reloués avec un loyer en baisse enregistre une légère augmentation sur un an (+2 points). Cette pratique demeure néanmoins minoritaire et concerne environ un bail sur dix.

SENS DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS DES LOGEMENTS RELOUÉS MONTPELLIER MÉTROPOLE

Source : OLL de l'Hérault, 2016 - 2020 / Méthodologie ADIL34

Sens de l'évolution à la relocation	2016	2017	2018	2019
Hausse	10%	32%	39%	64%
Stable	75%	58%	51%	24%
Baisse	15%	10%	10%	12%

Les délais de relocation

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. Ce délai reflète les difficultés rencontrées par les bailleurs et les professionnels de l'immobilier pour relouer le logement. Il est l'un des indicateurs permettant d'évaluer le degré de tension du marché.

Sur le territoire de Montpellier, un logement reste vacant 22 jours entre deux locations (en valeur médiane), délai qui se réduit comparativement à l'année passée (29 jours en médiane).

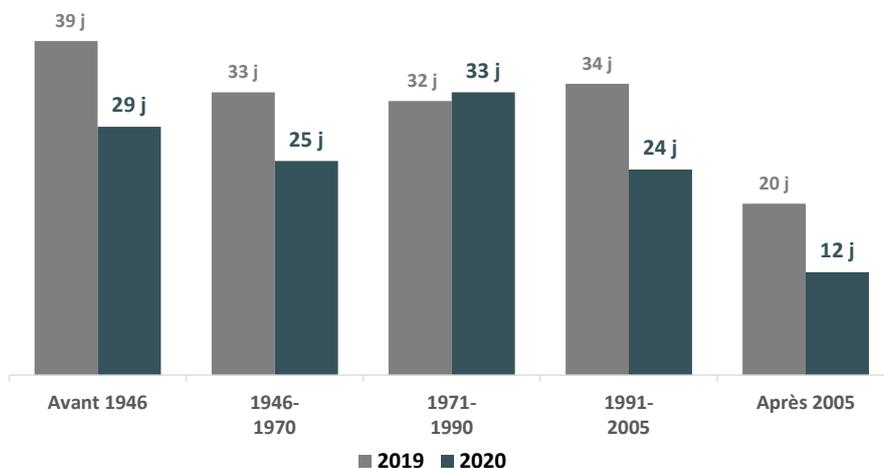
La vacance locative varie selon l'époque de construction, elle s'établit à 29 jours pour les logements construits avant 1946 et 12 jours seulement pour ceux construits après 2005.

22 jours
Délai de relocation médian

Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Méthodologie ADIL34

DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION MONTPELLIER MÉTROPOLE

Source : OLL de l'Hérault, 2019 - 2020 / Méthodologie ADIL34



LA DISPERSION DES LOYERS

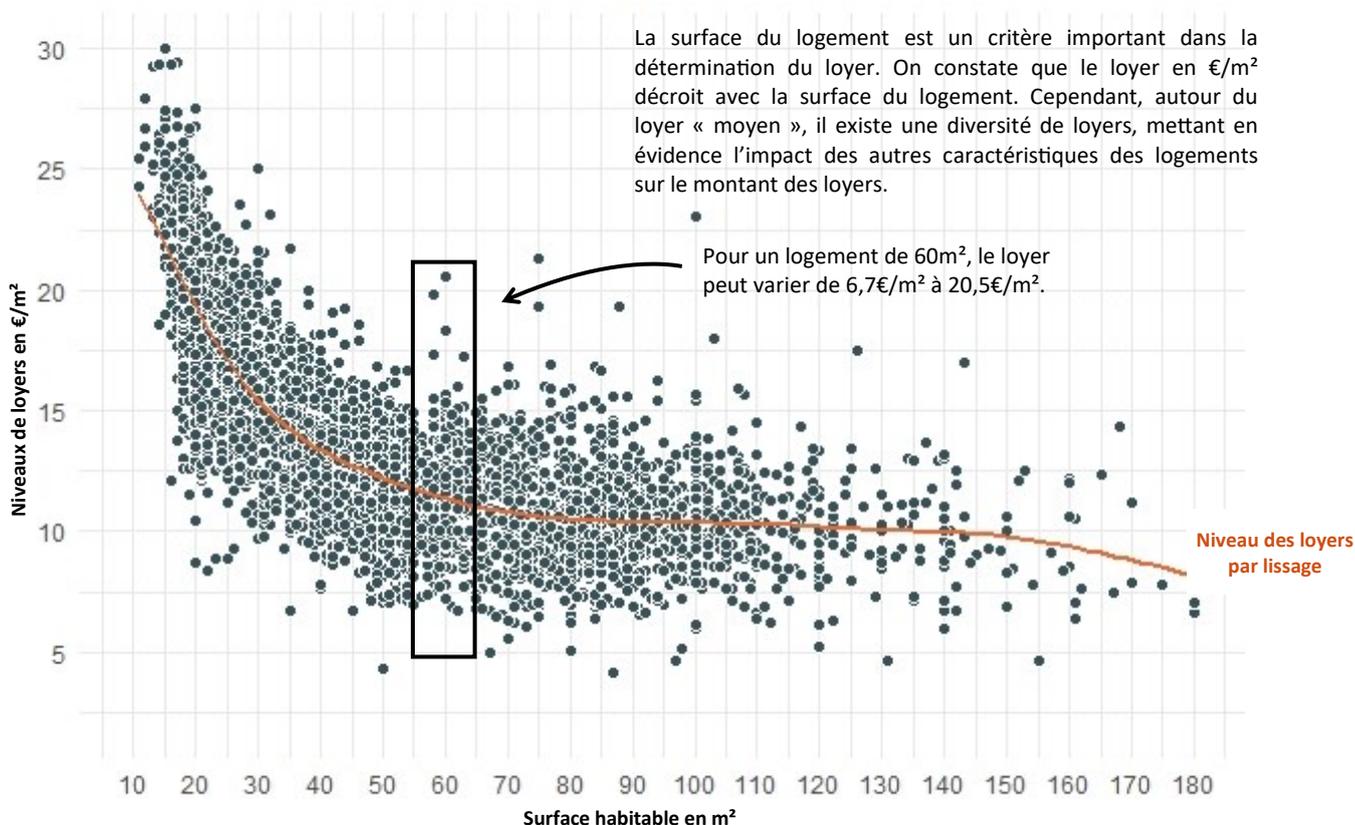
Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec un loyer plus ou moins proche de cette valeur. Cette diversité des montants de loyers traduit l'hétérogénéité du parc, aussi bien de la localisation que des caractéristiques intrinsèques des logements, telles que la taille, ou l'époque de construction. Ainsi, un bien immobilier est constitué de l'ensemble de ces caractéristiques qui permettent de déterminer son loyer. Le niveau des loyers dépend donc de ces nombreux facteurs, qui caractérisent chaque bien. Les travaux de l'OLAP et de 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 ;
- La taille du logement : typologie et surface ;
- Le type d'habitat : appartement ou maison ;
- L'époque de construction ;
- La date d'entrée du locataire.

RÉPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS SUR MONTPELLIER MÉTROPOLE

⇒ PROJECTION DES 12 252 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Traitement ADIL34



DISPERSION DES LOYERS DE MONTPELLIER MÉTROPOLE PAR ZONE D'OBSERVATION ET NOMBRE DE PIÈCES - 2020

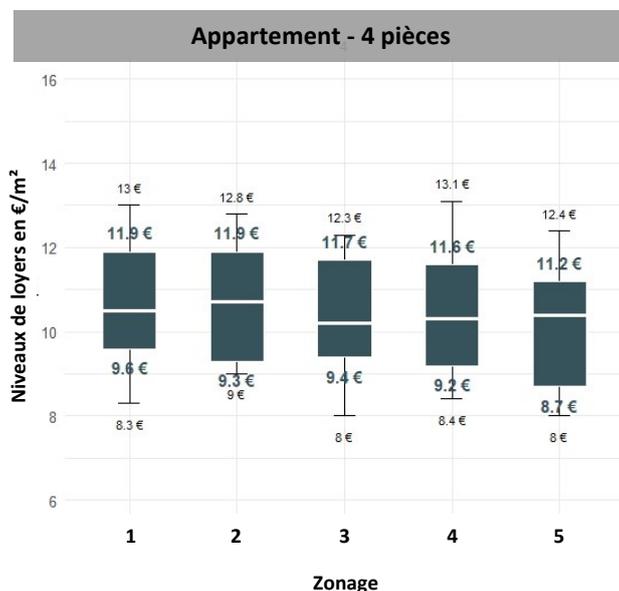
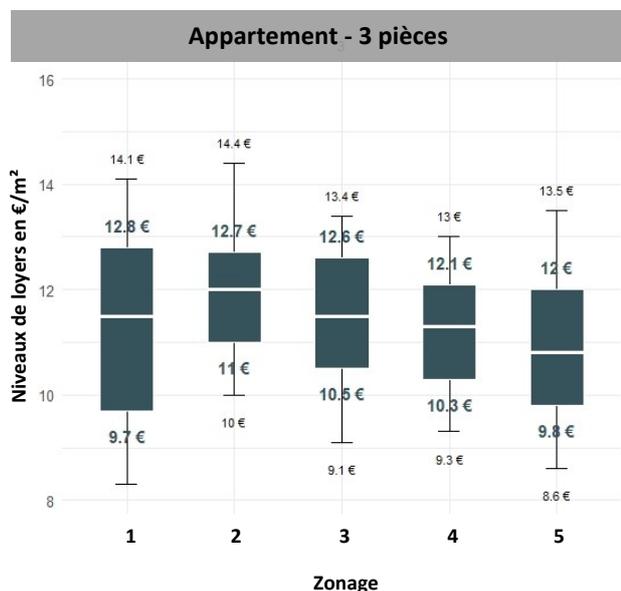
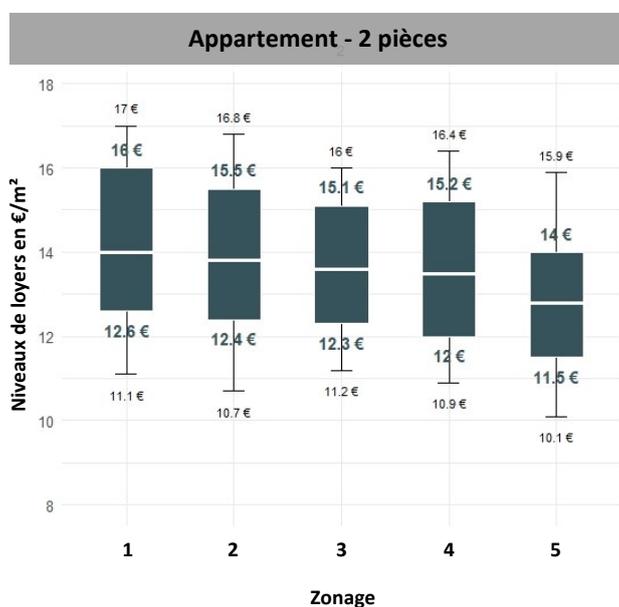
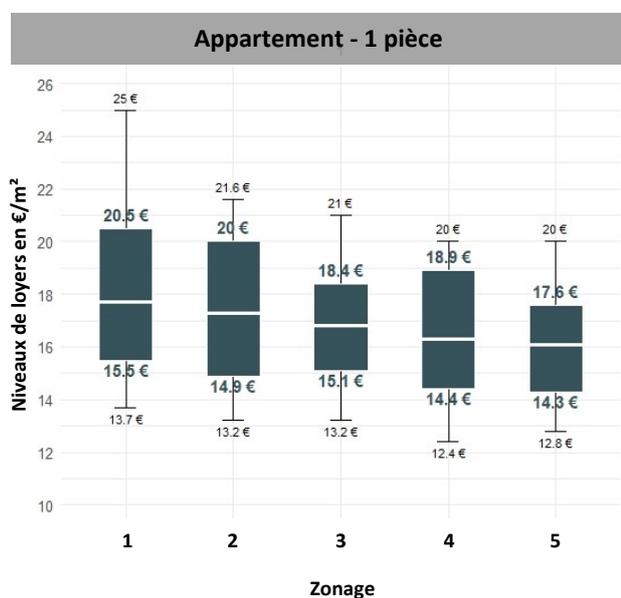
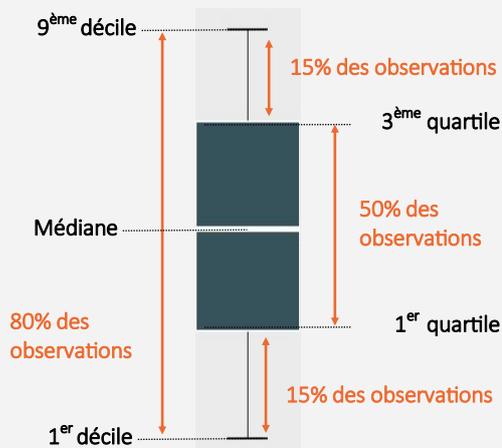
Source : OLL de l'Hérault, 2020

LECTURE DES GRAPHIQUES

Ces graphiques permettent de visualiser la dispersion des loyers par nombre de pièces et par zone d'observation, avec au centre la médiane.

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. 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

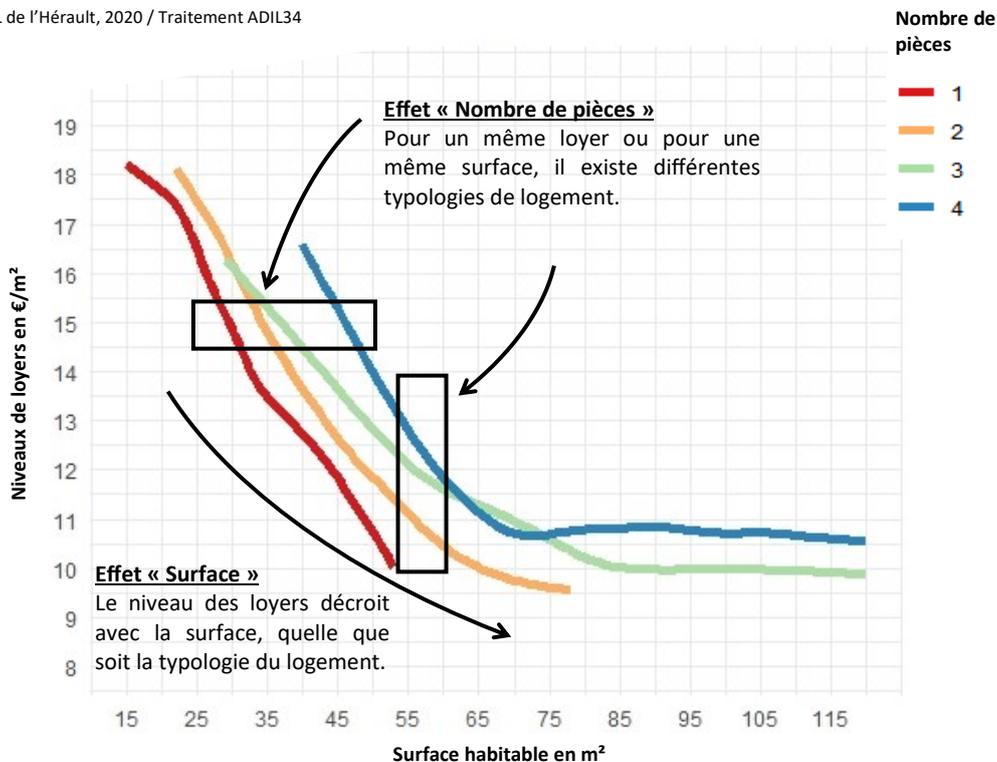


LES PRINCIPAUX DÉTERMINANTS DU LOYER

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

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2020

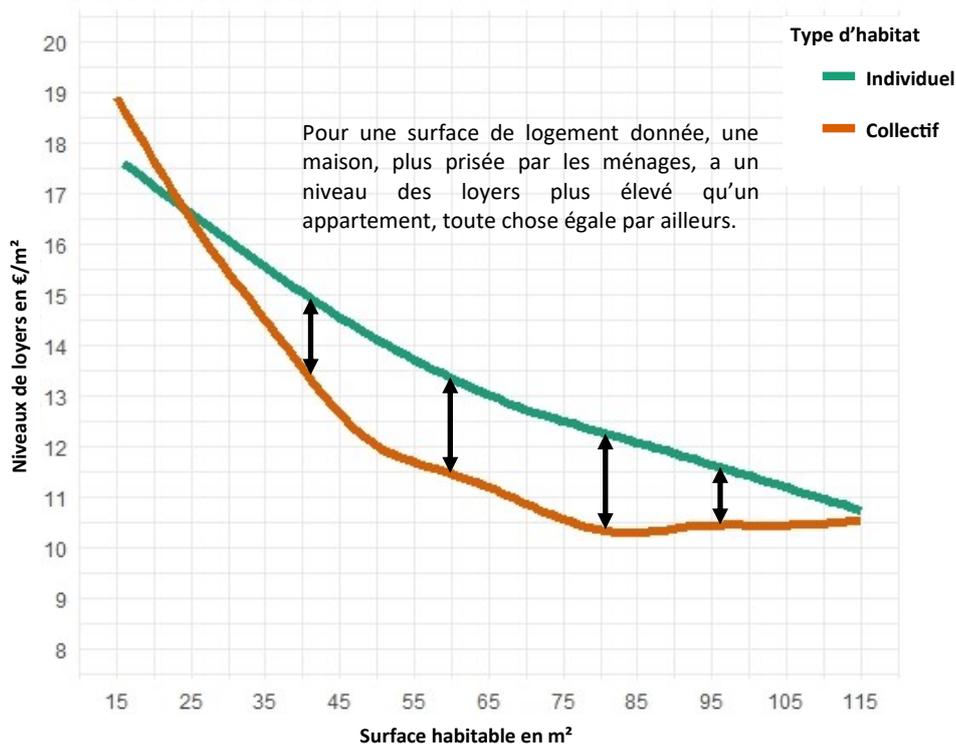
Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Traitement ADIL34



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

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Traitement ADIL34

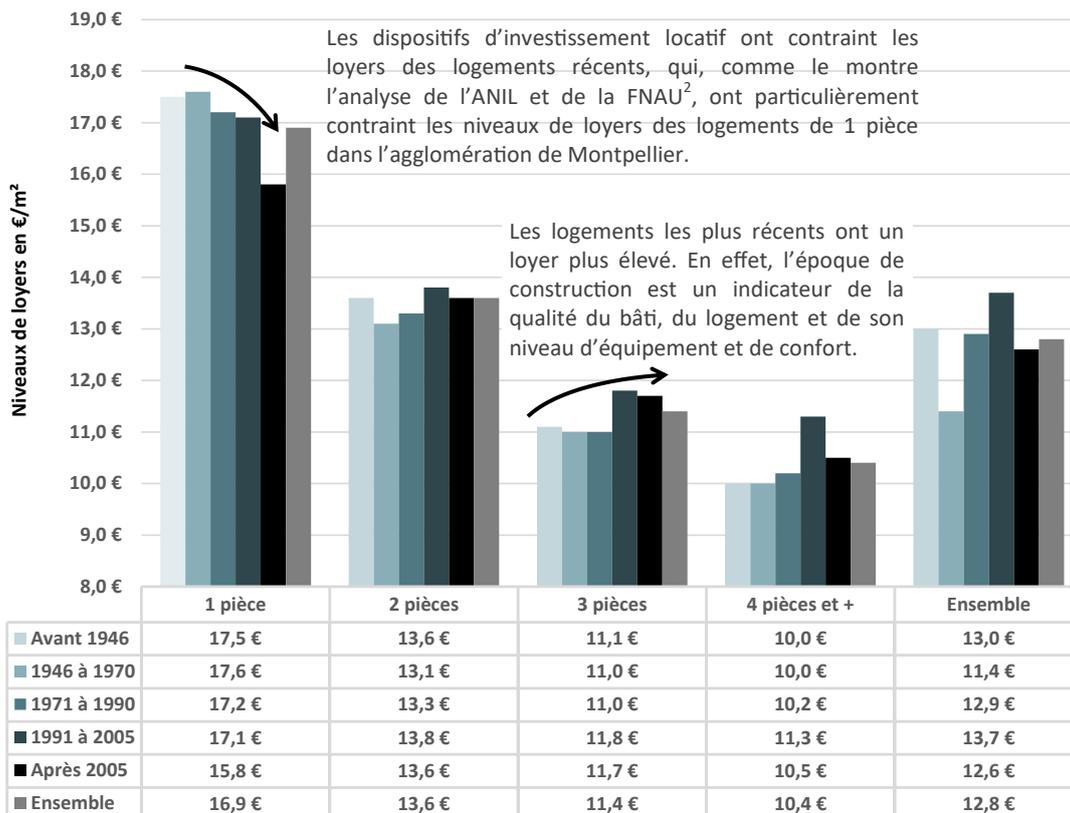


3 - EFFET « ÉPOQUE DE CONSTRUCTION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020

ns : résultat non significatif



² Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privé - ANIL / FNAU - Septembre 2020

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

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020

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 €	16,5 €	16,7 €
	T2	14,0 €	13,6 €	13,3 €	13,0 €
	T3	11,8 €	11,5 €	11,4 €	11,0 €
	T4 et +	10,5 €	10,5 €	9,7 €	9,3 €
	Ensemble	13,6 €	13,2 €	12,7 €	12,0 €
Maison		11,4 €	11,0 €	10,9 €	10,0 €
Ensemble		13,3 €	13,0 €	12,4 €	11,5 €

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, sauf exceptions, l'Indice de Référence des Loyers (cf. page 12).

DÉFINITIONS

LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé en 2019.

Il comprend les logements reloués en 2019 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2019 (1^{ère} location).

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

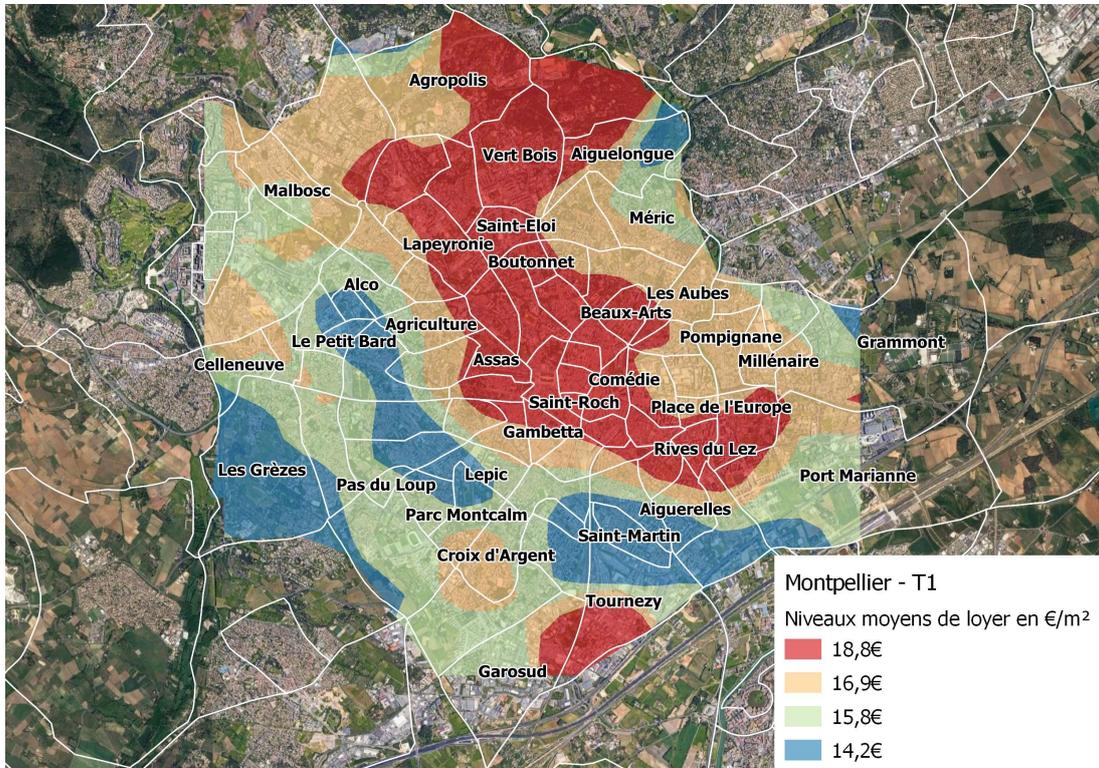
Loyer hors charges des locataires ayant emménagé avant 2019.

5 - EFFET « LOCALISATION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

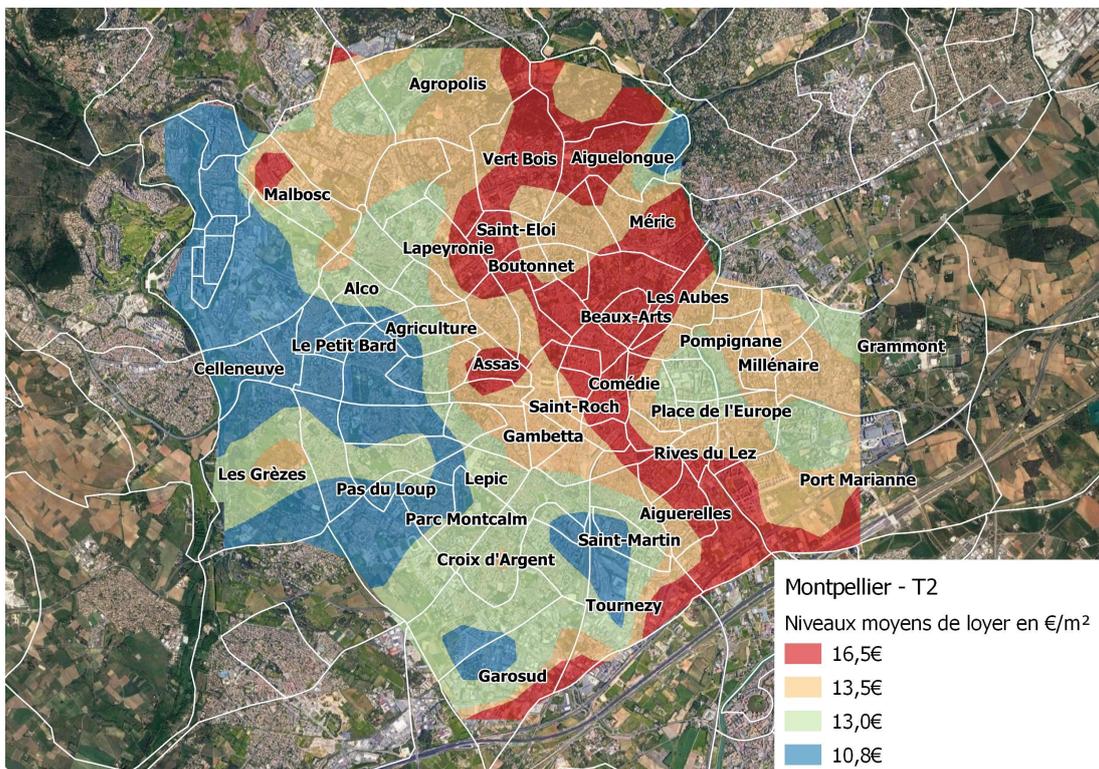
CARTOGRAPHIE DES NIVEAUX DE LOYERS - VILLE DE MONTPELLIER - 2020

Méthode : Stewart, prix moyen dans un voisinage de 500m
 Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Méthodologie ADIL34

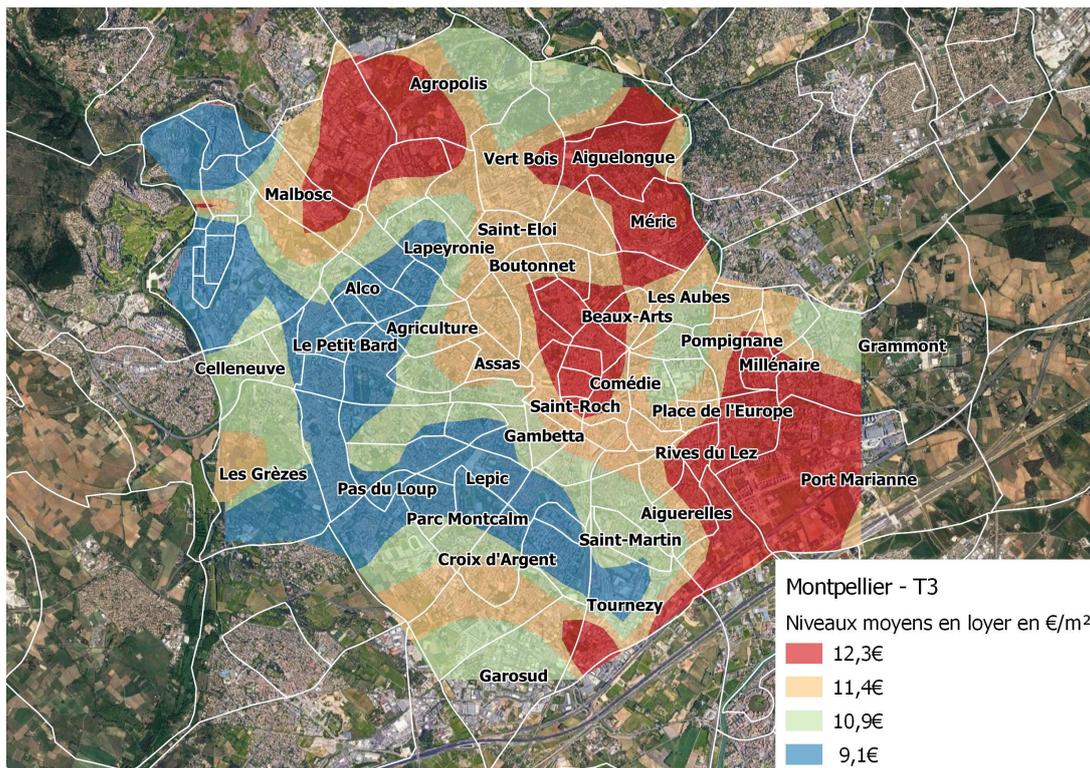
⇒ LOGEMENT DE 1 PIÈCE - MONTPELLIER



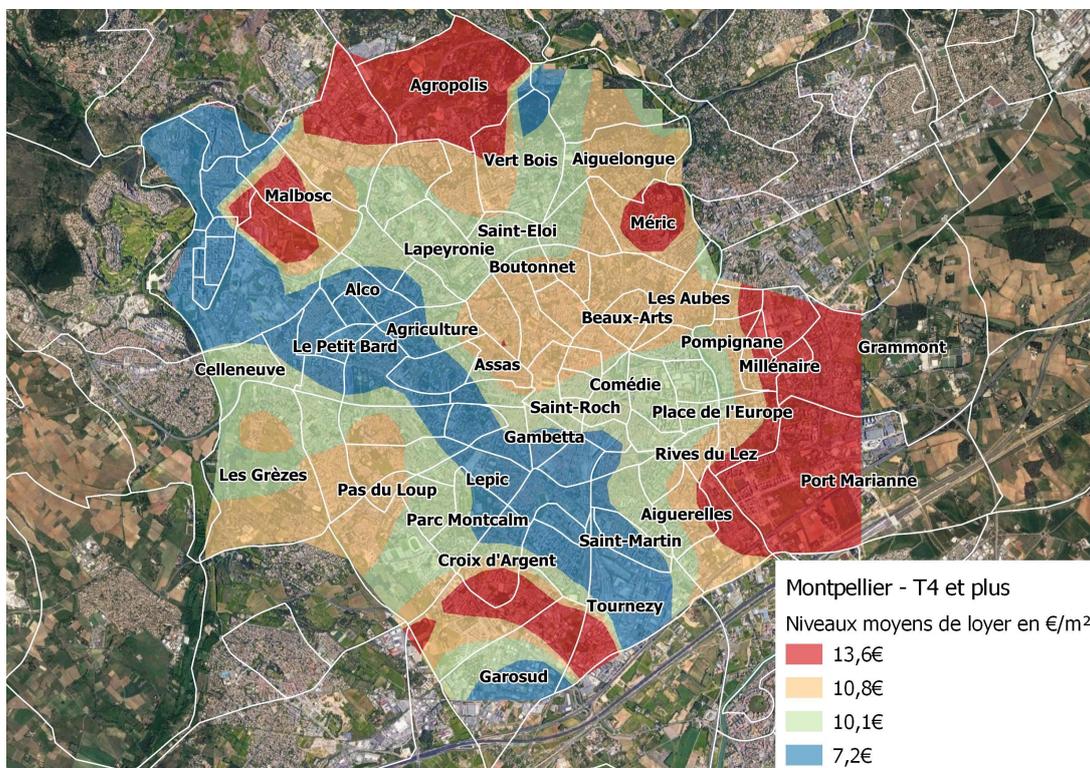
⇒ LOGEMENT DE 2 PIÈCES - MONTPELLIER



⇒ LOGEMENT DE 3 PIÈCES - MONTPELLIER



⇒ LOGEMENT DE 4 PIÈCES ET PLUS - MONTPELLIER



UN ÉCLAIRAGE SUR LES PROVISIONS POUR CHARGES DES LOGEMENTS EN COLLECTIF

Le niveau médian observé des provisions pour charges sur le territoire de la Métropole 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 appartements construits avant 1946 contre 65€ pour ceux construits après 2005.

Pour un logement en collectif, le poids des provisions pour charges représente 8,4% 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.

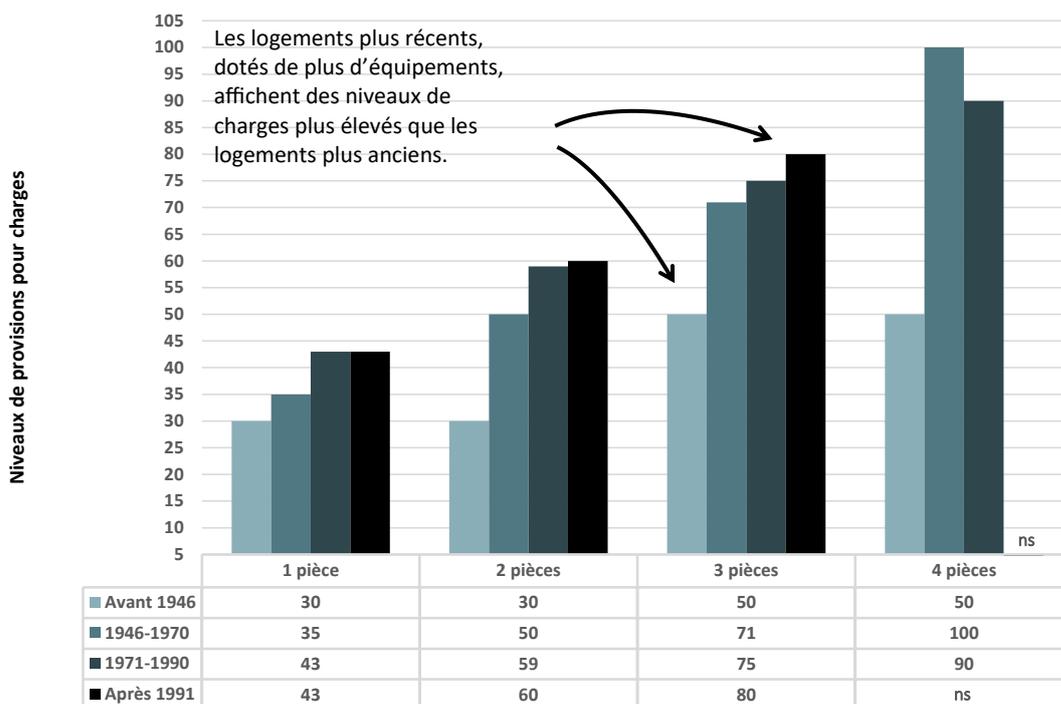
Elles peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent dans ce cas faire l'objet d'une régularisation annuelle dont les modalités sont réglementées (cf. [article 23 de la loi du 6 juillet 89](#)). Toutefois, s'agissant d'une location meublée, elles peuvent donner lieu au versement d'une somme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

PROVISIONS POUR CHARGES MÉDIANES DES LOGEMENTS EN COLLECTIF

MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2020

Source : OLL de l'Hérault, 2020 / Méthodologie ADIL34

ns : résultat non significatif



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 :
MARS 2021

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
JÉRÉMY GOURRIER - ENQUÊTEUR 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