



Les niveaux de loyer dans l'agglomération de Montpellier

Situation au 1^{er} janvier **2013**

Etude réalisée par l'ADIL de l'Hérault avec le soutien financier du Ministère du logement et de l'égalité des territoires, du Conseil Général de l'Hérault, de Montpellier Agglomération.



Avant-propos

Créé en 2007, l'Observatoire des loyers de l'Hérault analyse le marché locatif privé sur l'ensemble du département grâce à la participation de 90 professionnels de l'immobilier, nous permettant ainsi de suivre dans le temps près de 17 000 logements en location.

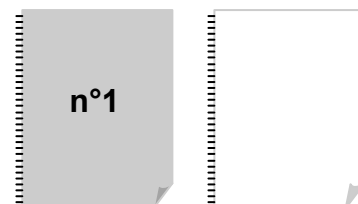
En 2013, la création des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), initiée par le ministère du logement, dans 28 agglomérations de France permet dorénavant d'observer les loyers avec une méthodologie commune validée par une instance scientifique indépendante. Dans l'Hérault, les territoires de Montpellier Agglomération à partir de 2013 et de Thau Agglomération depuis 2014 ont été retenus pour cette expérimentation.

Dans le département de l'Hérault coexistent donc depuis 2013 deux observatoires : l'Observatoire Local des Loyers (OLL) qui observe les niveaux de loyers dans l'agglomération de Montpellier dans le cadre de la méthodologie nationale, et l'Observatoire Départemental des Loyers (ODL34) qui analyse les autres territoires du département. L'ADIL 34, en charge de ces deux observatoires, applique au plus proche la méthodologie nationale sur l'ensemble du département afin d'obtenir des résultats comparables entre l'agglomération de Montpellier et les autres territoires du département.

Le 7^{ème} rapport de l'observatoire des loyers du parc locatif Héraultais est composé de deux cahiers. Le premier présente le niveau des loyers dans l'agglomération de Montpellier suivant les prescriptions applicables à l'ensemble des observatoires expérimentaux. Le second cahier traite du niveau des loyers dans l'ensemble des territoires et marchés du département, des évolutions de loyers, de la vacance locative, et présente une synthèse des paroles d'acteurs professionnels et associatifs héraultais.

Cahiers n°1 : Les niveaux de loyer dans l'agglomération de Montpellier

Cahier n°2 : Les niveaux, les évolutions de loyers et la vacance locative dans l'Hérault



Sommaire

1. Observation des loyers : un dispositif aux enjeux multiples	p.4
2. Présentation du périmètre observé en 2013.	p.7
3. La structure du parc locatif de l'agglomération de Montpellier	p.8
4. Une vue d'ensemble des niveaux de loyers pratiqués dans l'agglomération de Montpellier au 1^{er} janvier 2013 et de ses déterminants	p.11
5. Dispersion et niveaux de loyers des appartements dans l'agglomération de Montpellier	p.17
6. Tableaux récapitulatif des niveaux de loyers	p.22
7. Méthodologie	p.27

1. Observation des loyers : un dispositif aux enjeux multiples

Afin d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire, et de pouvoir cibler plus finement les politiques publiques du logement, le ministère du logement a décidé de créer un réseau d'observatoires des loyers permettant de suivre les évolutions du marché du logement à une échelle territoriale fine et sur un certain nombre d'agglomérations représentatives de la diversité des situations des marchés locatifs sur le territoire français.

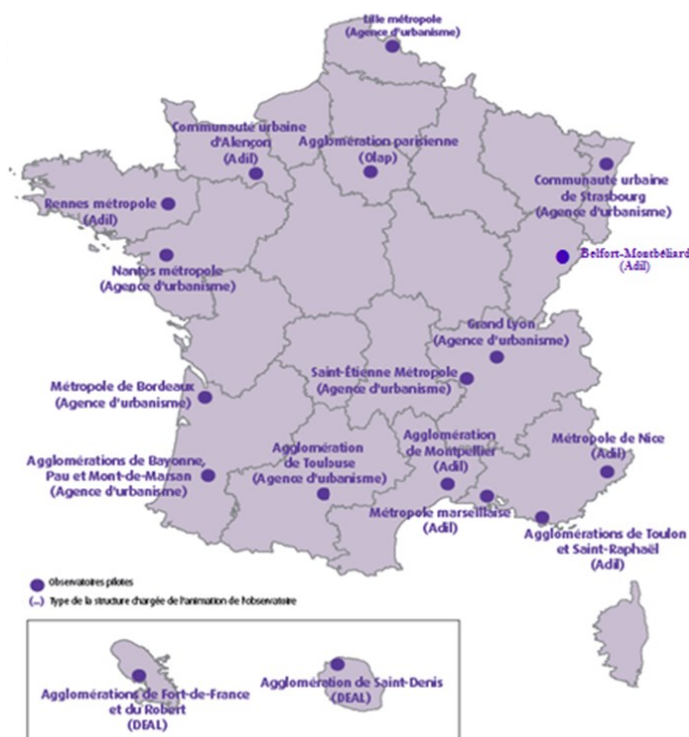
L'agglomération de Montpellier est retenue pour participer à l'expérimentation

A la suite du rapport élaboré sur ce sujet par Sabine Baïetto de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) et par Bernard Vorms de l'Association nationale d'information pour le logement (ANIL), la ministre a confié à l'Olap et à l'Anil, ainsi qu'à ses services, en lien avec l'ensemble des acteurs nationaux et locaux du logement, le soin de mettre en place ce réseau d'observatoires des loyers au cours de l'année 2013. 19 territoires pilotes sont retenus suite à un appel à projet, dont l'agglomération de Montpellier, seul territoire retenu dans la région Languedoc-Roussillon de par la qualité de son observatoire déjà mis en place depuis 2007.

En 2014, les observatoires locaux se mettent en place dans 28 agglomérations de métropole, ce qui permettra d'observer 32% du parc locatif. Dans l'Hérault, le périmètre d'observation est étendu à l'agglomération de Sète.

L'observatoire local des loyers de l'Hérault fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL et l'Olap, sous l'égide du ministère chargé du logement. Les résultats présentés ici sont élaborés selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. (cf. Méthodologie)

□ Le déploiement des observatoires locaux en 2013



Pourquoi observer le marché locatif ?

1 - Améliorer la connaissance du marché locatif

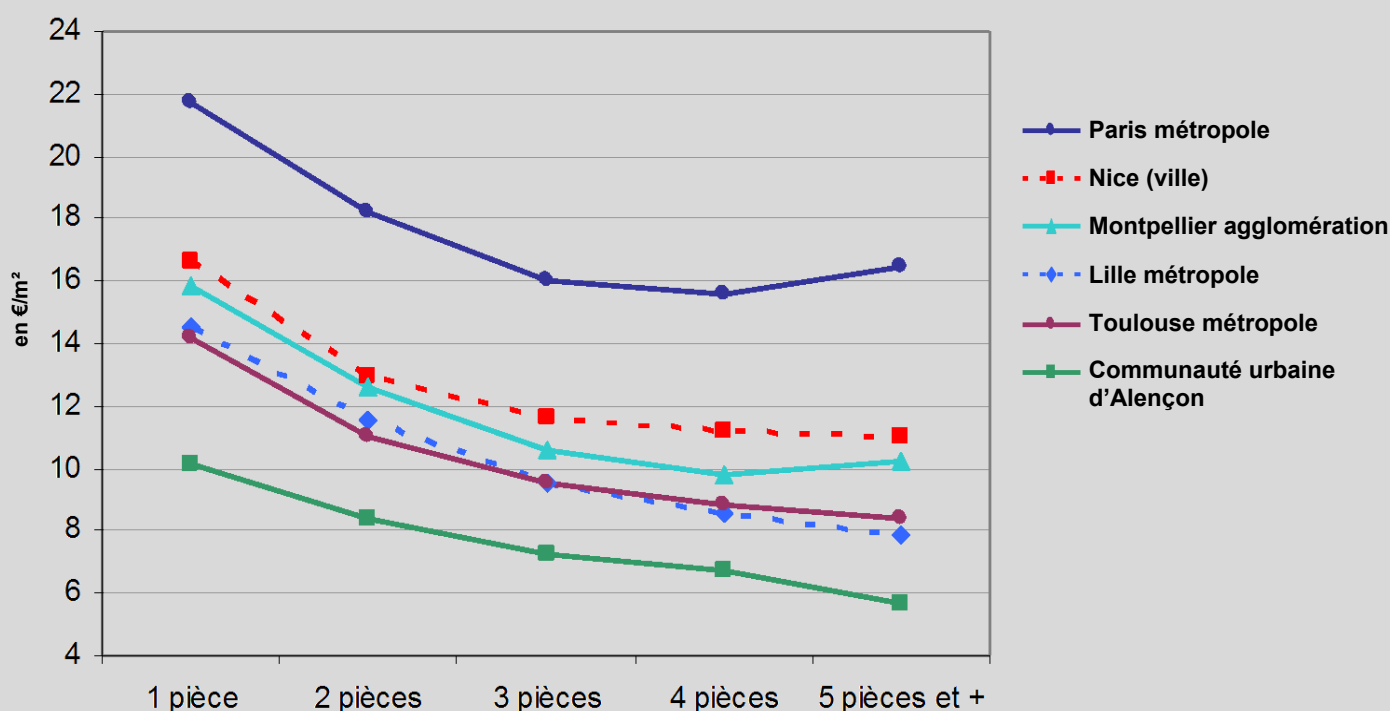
Si de nombreuses informations sur le niveau et l'évolution des loyers sont diffusées dans les médias par les acteurs de l'immobilier (groupes immobiliers, réseaux de franchises d'agents immobiliers, sites d'annonces immobilières), celles-ci sont souvent partielles et résultent de sources et méthodes hétérogènes. Les observatoires locaux des loyers ont pour mission d'améliorer l'information et la connaissance des loyers mais aussi la transparence des marchés locatifs par la mise en œuvre de méthodologies identiques et élaborées sous l'égide d'un comité scientifique indépendant qui garantit la rigueur de la méthode et une présentation homogène des résultats mis à la disposition du public et des acteurs publics et privés du logement.

Montpellier : une agglomération où les loyers sont particulièrement élevés.

L'Observatoire Local des Loyers répond à un besoin de connaissances objectives des marchés locatifs privés et va permettre de mettre à disposition du public et des acteurs du logement une information précise et actualisée des niveaux et des évolutions des loyers en fonction des caractéristiques du logement.

Comme le montre le graphique ci-dessous, les loyers moyens dans l'agglomération montpelliéraine (427 000 habitants) sont un peu moins élevés que dans la ville de Nice mais se situent cependant au dessus de ceux de Lille métropole (1 106 000 habitants), de Toulouse Métropole (771 000 habitants) ou de Nantes Métropole (594 000 habitants).

□ Loyer moyen hors charges au m² par nombre de pièces et par agglomération au 1^{er} janvier 2013



Source : OLL, traitement OLAP

2 - Améliorer la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques du logement

Les observatoires des loyers ont également pour vocation de constituer un outil essentiel pour l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques, à la fois au niveau national et au niveau local.

Au niveau national

Disposer de données fiables sur les loyers permettra d'agir pour mieux modérer le niveau des loyers.

Une connaissance plus précise des niveaux de loyers permettra également une définition plus pertinente, et donc plus efficace, des seuils d'application des dispositifs fiscaux dans le domaine du logement. Sont notamment concernés :

- le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif intermédiaire, prévu dans le cadre du projet de loi de finances 2013. Ce dispositif, réservé aux territoires les plus tendus, prévoit que les préfets de région puissent moduler localement à la baisse les plafonds de loyers applicables à ces investissements ;
- la taxe sur les logements vacants, applicable dans les zones les plus tendues ;
- les plafonds de loyer applicables aux logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), les services de l'État disposant d'une possibilité de modulation locale de ces plafonds.

Au niveau local

Les observatoires locaux des loyers constitueront également un outil majeur dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques locales de l'habitat, notamment pour déterminer la localisation et le volume des programmes de logements neufs, privés ou locatifs sociaux, ainsi que des opérations de réhabilitation du parc privé ou social.

Ce dispositif s'inscrit dans la perspective d'une politique du logement territorialisée et dans une stratégie de l'habitat qui soient le fruit d'une réponse locale à un besoin local.

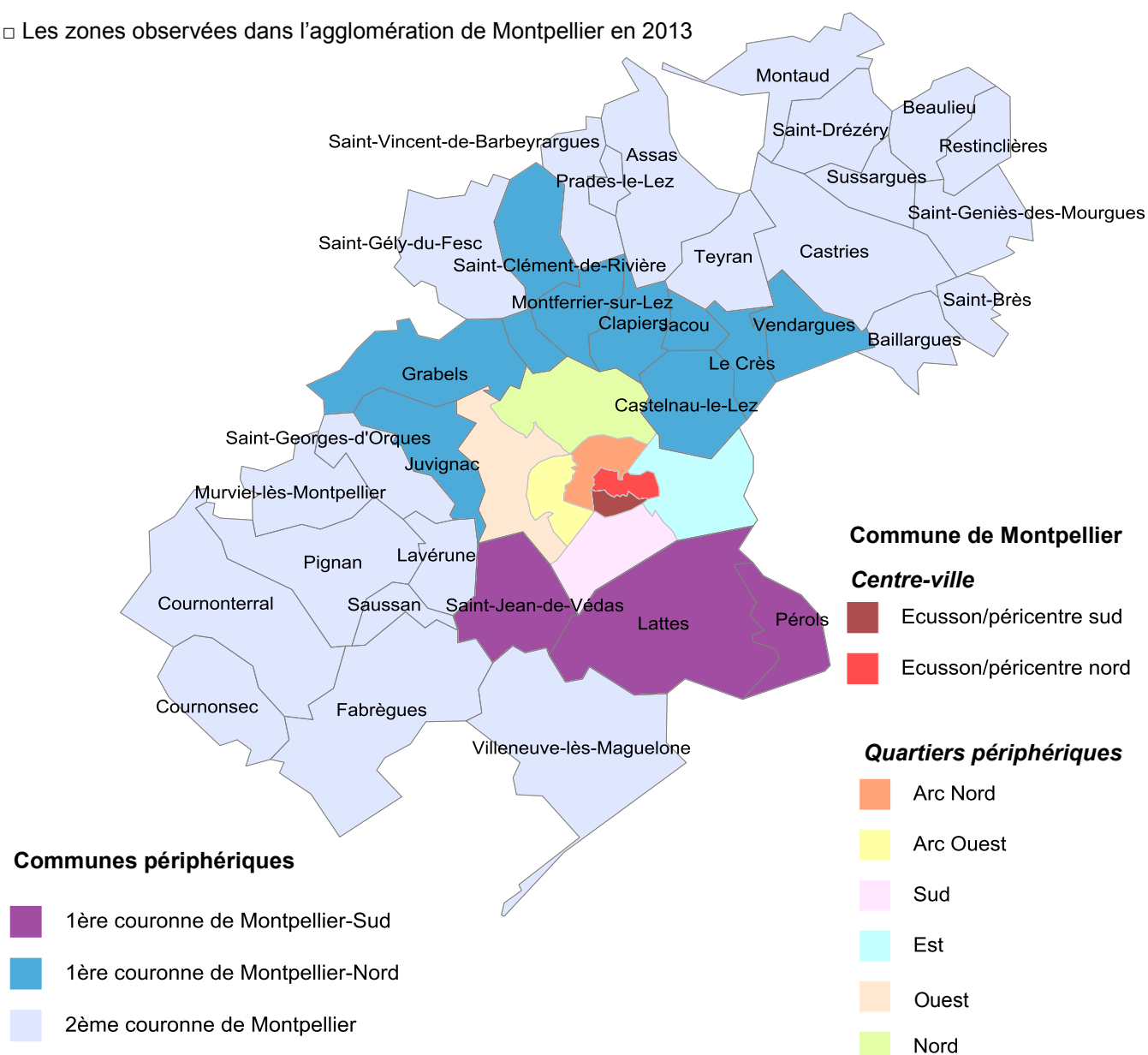
2. Présentation du périmètre observé en 2013

Le territoire étudié dans ce premier cahier couvre l'unité urbaine de Montpellier (au sens de l'INSEE) étendu à l'intercommunalité de Montpellier Agglomération. Au final, la zone d'observation couvre 36 communes.

Les zones retenues pour l'observation des niveaux de loyers dans le parc locatif privé, dans cette phase d'expérimentation, s'appuient sur le zonage Robien affiné en zone homogène à partir d'indicateurs sur les caractéristiques du parc locatif, l'attractivité, le niveau de vie des ménages et les spécificités locales de l'habitat. Ces zones ont été validées en collaboration avec l'Observatoire des loyers de l'agglomération Parisienne (Olap), responsable technique des observatoires locaux des loyers. Montpellier est divisé en 8 quartiers, la 1^{ère} couronne de Montpellier est scindée en 2 zones (nord et sud) et la 2^{ème} couronne réunit les communes appartenant aux anciennes zones B2 et C (selon le zonage ABC en vigueur jusqu'au 30 septembre 2014). Nous obtenons au total, 11 zones d'observations (cf carte ci-dessous).

En 2014, suite à cette phase expérimentale, un travail économétrique a été mené par l'Olap et les observatoires locaux pour optimiser les zonages existants afin d'améliorer la qualité des estimations.

□ Les zones observées dans l'agglomération de Montpellier en 2013

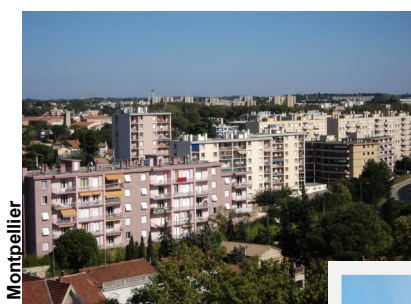


3. La structure du parc locatif de l'agglomération de Montpellier

Un parc locatif privé qui s'accroît fortement

Encouragée par les mesures d'incitation à l'investissement locatif et par l'accroissement démographique, l'agglomération Montpelliéraine a bénéficié de l'engouement marqué des investisseurs et du dynamisme de la promotion immobilière, ce qui a permis d'accroître fortement le parc locatif privé, bien plus vite qu'au plan national.

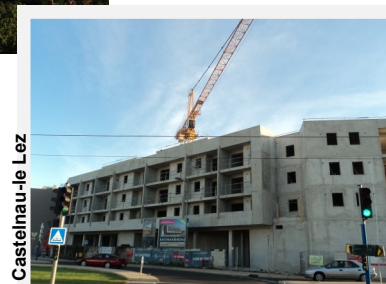
Dans l'agglomération, 8 logements locatifs privés sur 10 se situent à Montpellier. Il s'agit, pour la quasi-totalité, de logements collectifs. En dehors de la ville centre, la part du collectif est moins prépondérante et représente 6 logements sur 10.



Montpellier

Soit **+1 840**
logements locatifs /an

+2,5% / an
logements locatif privé dans
l'agglomération de Montpellier



Castelnau-le-Lez

Source : Filocom 2007, 2011 MEDDTL d'après DGFIP

□ Une répartition différenciée du parc locatif privé selon les zones

Zone géographique	Nombre de logements locatifs privés	Part par rapport à l'ensemble du périmètre de l'expérimentation	Dont Maisons	Part des maisons par rapport à l'ensemble du parc dans la zone considérée
Centre-ville	12 550	18%	124	1,0%
Ecusson/pericentre nord	7 059	10%	36	0,5%
Ecusson/pericentre sud	5 491	8%	88	1,6%
Quartiers périphériques	41 130	61%	2 552	6,2%
Arc Nord	8 411	12%	288	3,4%
Arc Ouest	4 205	6%	353	8,4%
Est	4 729	7%	204	4,3%
Nord	10 639	16%	544	5,1%
Sud	5 068	7%	453	8,9%
Ouest	8 078	12%	710	8,8%
Communes périphériques	14 362	21%	5 948	41,4%
1 ^{ère} couronne de Montpellier-Nord	4 822	7%	1 795	37,2%
1 ^{ère} couronne de Montpellier-Sud	3 712	5%	1 183	31,9%
2 ^{ème} couronne de Montpellier	5 828	9%	2 970	51,0%
Périmètre	68 042	100%	8 624	12,7%

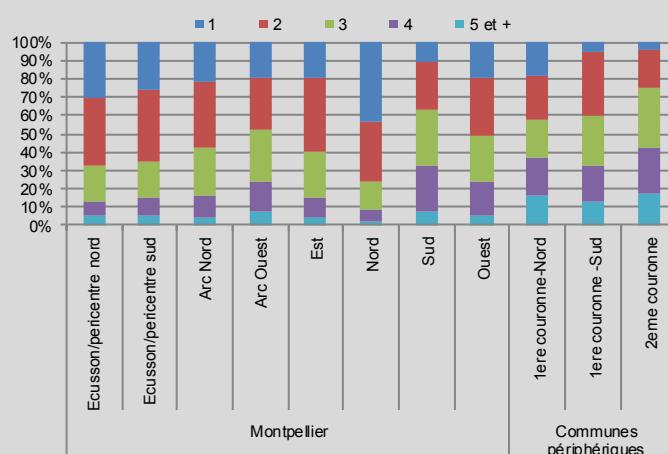
Source : Insee, RGP 2009

Une forte proportion de petits logements à Montpellier

62% des logements locatifs privés de Montpellier sont composés des 1 ou 2 pièces. A l'inverse, ces types de logements ne représentent qu'un tiers des locations dans la 1^{ère} et 2^{ème} couronne de l'agglomération.

A Montpellier, on note une forte proportion de 1 et 2 pièces dans le quartier Nord, équivalent à 73% des logements en location dans le parc privé. C'est dans le quartier Sud que les grands logements sont les plus représentés (33% en 4 pièces et plus).

□ Répartition du parc locatif privé dans l'agglomération de Montpellier par taille de logement



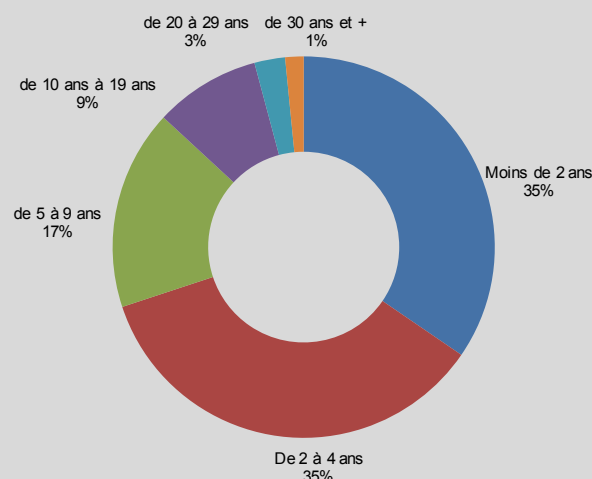
Source : Insee, RGP 2009

70% des locataires ont emménagé il y a moins de 4 ans

La mobilité des locataires est élevée dans l'agglomération de Montpellier et seuls 13% des locataires ont emménagé il y a plus de 9 ans.

Les appartements ont une rotation un peu plus importante que les maisons. La part des locataires entrés depuis moins de 2 ans est de 35% pour les appartements et de 27% pour les maisons.

□ Ancienneté du locataire dans l'agglomération de Montpellier (maison et appartement)



Source : Insee, RGP 2009

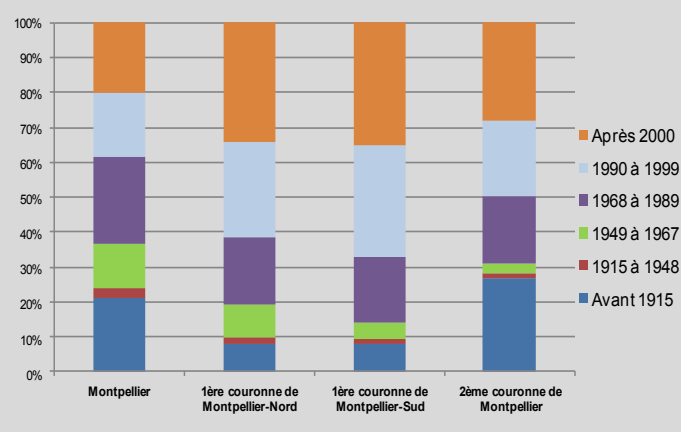
20% des logements de Montpellier ont été construits avant 1915

L'agglomération de Montpellier a connu des évolutions de son parc locatif variables selon les époques et les secteurs géographiques.

La construction de logements dans la périphérie de Montpellier a explosé ces dernières années notamment dans la 1^{ère} couronne. 1/3 des locations du parc privé ont été construites après 2000 dans ce secteur.

Le paysage urbain de Montpellier est plus homogène qu'en périphérie traduisant une continuité dans la production des logements. On note toutefois que le parc ancien (avant 1915) est très représenté dans le parc locatif privé soit 1 logement sur 5.

□ L'époque de construction du parc locatif privé dans l'agglomération de Montpellier (maison et appartement)



Source : Filocom 2011 MEDDTL d'après DGFIP

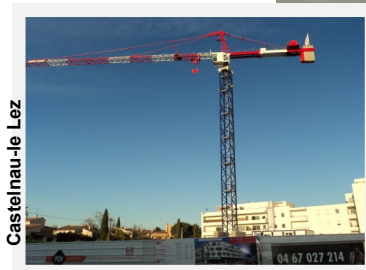
Un vif succès du dispositif Scellier

Sur la période 2009 à 2011, le dispositif Scellier a remporté un franc succès auprès des investisseurs dans l'agglomération de Montpellier. 77% des ventes de logements neufs étaient destinées à de l'investissement locatif, une des plus fortes proportions de France. Depuis 2012 les ventes de logements neufs ont chuté notamment avec la fin du « Scellier » entraînant un repli du nombre d'investisseurs qui représentent désormais une vente sur deux.

Aujourd'hui, ces programmes neufs sont quasiment tous livrés. Les professionnels de l'immobilier ressentent actuellement une légère détente du marché caractérisée par une tendance à la stabilisation dans l'évolution des loyers lors des relocations en raison d'une offre abondante et de qualité.

Le 1^{er} janvier 2013, le dispositif « Duflot » a remplacé le dispositif Scellier. Le Duflot recentre l'incitation fiscale

51% des
logements neufs sont
vendus à des
investisseurs en 2013



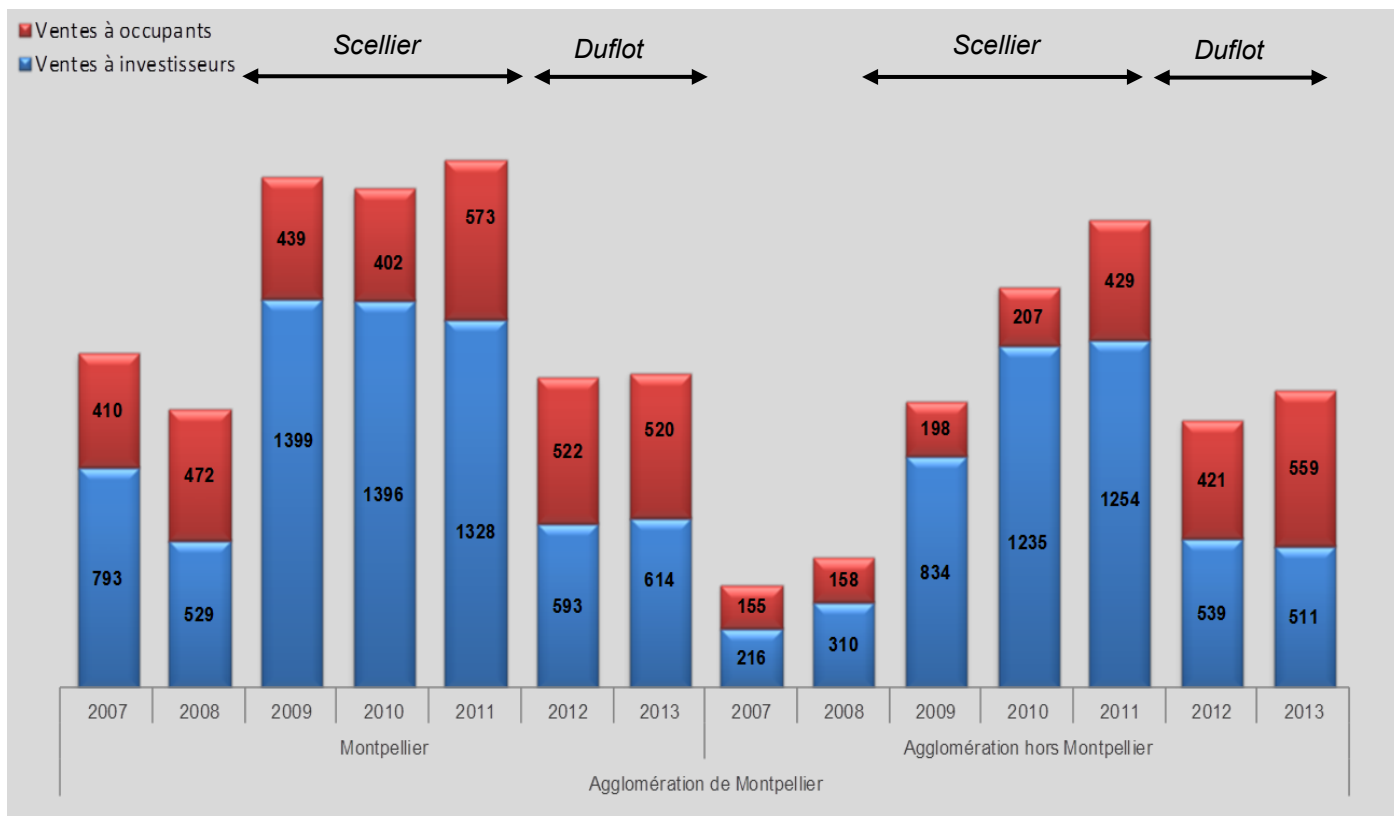
Soit **1 125**
logements

Source : Adéquation

sur les zones tendues et les ménages modestes. Les effets du Duflot sont trop récents pour en évaluer l'impact sur l'offre locative.

Désormais, depuis le 1^{er} septembre 2014, le Duflot est remplacé par le Pinel. Ce nouveau dispositif fiscal est considéré comme plus avantageux que les dispositifs précédents avec une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21% du total de l'investissement.

□ Evolution des ventes de logements selon leur destination



Source : Adéquation

4. Une vue d'ensemble des niveaux de loyers pratiqués dans l'agglomération de Montpellier au 1^{er} janvier 2013 et de ses déterminants

La valeur médiane des loyers pour l'ensemble de l'agglomération de Montpellier est de **11,8 € du m²** (nous privilégions dans l'étude la médiane au lieu de la moyenne, voir encadré 1).

Cependant, de nombreux critères influent sur la détermination du montant du loyer pratiqué sur le marché locatif privé. Les plus influents sont : la taille du logement, le type d'habitat (maison, appartement), la localisation et l'époque de construction du bâtiment.

Cette partie a pour vocation d'illustrer la nécessité d'observer ces caractéristiques de manière à rendre compte de la diversité des niveaux de loyers pratiqués dans le parc locatif privé.

Encadré 1

Pourquoi privilégions nous le loyer médian plutôt que la moyenne?

Le loyer moyen calcule la moyenne des prix des loyers. Le loyer au m² médian est celui qui divise en deux groupes égaux en nombre les loyers considérés : la première moitié est inférieure au médian, la seconde supérieure.

Prenons un immeuble de 10 logements. Si le loyer médian est de 10 €/m², cela signifie que cinq logements affichent un loyer supérieur à 10 €/m² et que les cinq autres ont un loyer moins cher. Dans cet immeuble, le loyer moyen pourrait être de 12 €/m², si certains loyers sont élevés, ou de 8 €/m² si certains loyers sont très peu onéreux.

Le loyer moyen est plus volatil. Reprenons l'exemple de l'immeuble de dix logements. Il suffit que quelques-uns des 10 loyers augmentent fortement pour que le loyer moyen augmente. Le loyer médian dispose d'une inertie plus forte : il ne bouge que si un des cinq loyers inférieurs à 10 €/m² dépasse cette valeur médiane de 10 €/m². Ainsi, les loyers peuvent tous augmenter de valeur : du moment que cinq des dix loyers demeurent inférieurs à 10 €/m², le loyer médian ne connaîtra aucune augmentation. Le loyer médian est donc moins sensible aux valeurs extrêmes ou anormalement basses ou élevées.

□ Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé sur l'ensemble de l'agglomération de Montpellier

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	11,4 €/m ²	*998 €	11,6 €/m ²
Surface habitable moyenne	57 m ²	95 m ²	52 m ²
Loyer médian	11,8 €/m²	10,4 €/m²	12,1 €/m²
1 ^{er} quartile	10,1 €/m ²	9,3 €/m ²	10,2 €/m ²
3 ^{ème} quartile	14,3 €/m ²	11,7 €/m ²	14,8 €/m ²
Nombre d'enquêtes	10 194	536	9 658

*Loyer mensuel moyen pour les maisons

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Encadré 2

Définition du 1^{er} quartile, de la médiane et du 3^{ème} quartile

Les loyers présentés sont des loyers hors charges médians, inscrits dans une fourchette dont les bornes sont le 1^{er} quartile et le 3^{ème} quartile :

- le loyer du 3^{ème} quartile : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75% en dessous.
- **Le loyer médian** est le loyer qui scinde l'échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50% des références ont un loyer plus élevé à ce seuil et 50% un loyer plus faible.
- le loyer du 1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil et 75% au dessus.

L'effet taille du logement

Le loyer est une fonction décroissante de la taille du logement : plus le logement est petit et plus le loyer (en €/m²) sera élevé. Dans une certaine mesure, ce mécanisme est normal. On retrouve ce lien dans les prix de vente des logements qui s'explique par des coûts de structures fixes dus à la présence de certains équipements (salle de bain, wc, cuisine,...).

Toutefois, la déformation extrême des prix pour les petites surfaces (notamment pour les 1 pièces) exprime une forte demande pour ces types de logements tirant les prix vers le haut. De manière analogue, on constate que les niveaux de prix pour les grands logements (5 pièces et +) se stabilisent voire sont plus élevés que les logements de 3-4 pièces, signe d'une offre insuffisante.

Studio



Pour ces 2 appartements le nombre d'équipements est identique : 1 cuisine, une salle de bain, 1 WC

3 pièces



□ Les loyers au m² par type de parc et nombre de pièces

Ensemble	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et plus
Loyer moyen (en €/m ²)	15,9	12,6	10,6	9,8	10,2
Surface habitable moyenne (en m ²)	26	44	68	88	122
Loyer médian (en €/m ²)	16,5	12,9	10,7	9,6	9,3
1 ^{er} quartile	14,3	11,3	9,7	8,4	8,5
3 ^{ème} quartile	19,0	14,3	11,7	10,9	11,3
Nombre d'enquêtes	2 638	3 903	2 354	973	326
Maisons					
Loyer moyen (en €)	ns	ns	741	941	1390
Surface habitable moyenne (en m ²)	ns	ns	70	91	132
Loyer médian (en €/m ²)	ns	ns	10,7	10,2	10,4
1 ^{er} quartile	ns	ns	10,0	8,3	9,2
3 ^{ème} quartile	ns	ns	11,5	11,3	12,2
Nombre d'enquêtes	3	16	107	253	157
Appartements					
Loyer moyen (en €/m ²)	15,9	12,6	10,6	9,5	9,7
Surface habitable moyenne (en m ²)	26	44	68	86	110
Loyer médian (en €/m ²)	16,5	12,9	10,7	9,6	9,3
1 ^{er} quartile	14,3	11,3	9,5	8,4	8,0
3 ^{ème} quartile	19,0	14,3	11,8	10,8	10,6
Nombre d'enquêtes	2 635	3 887	2 247	720	169

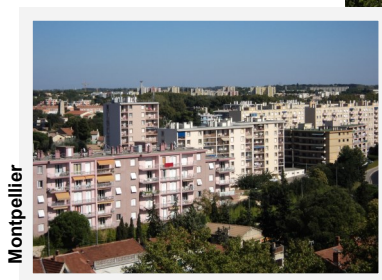
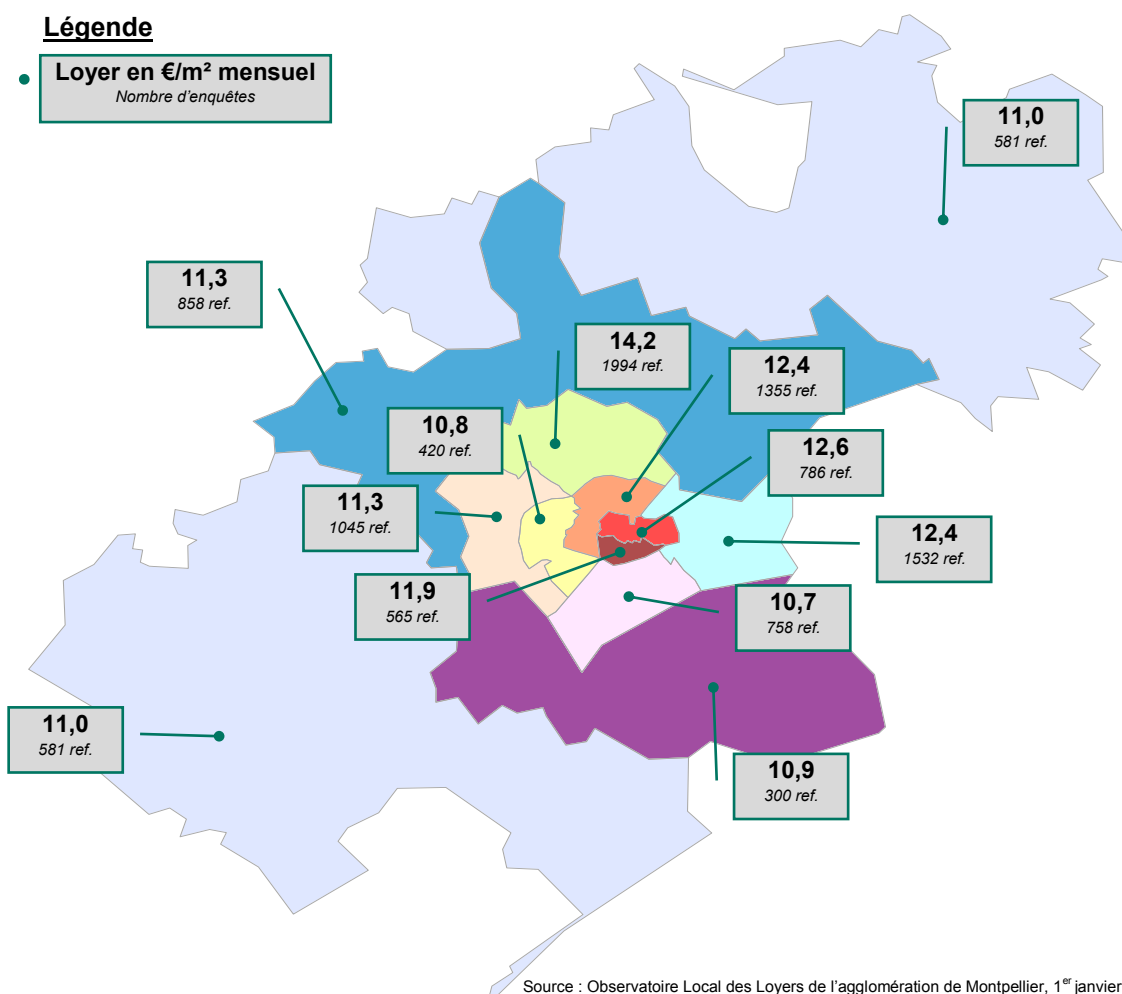
Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

L'effet de la localisation sur les niveaux de loyers

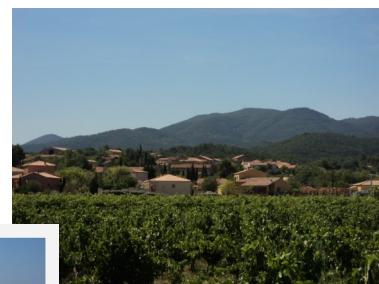
Le niveau de loyer est fortement lié à la localisation des logements reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé. Il est également influencé par la typologie des logements intensément représentés dans une zone (majorité de maisons ou d'appartement, proportion plus importante de petits logements que de grands)

A Montpellier, on note des loyers médians plus faibles au sud et à l'ouest de la ville. Le quartier sud (exemple : Croix d'argent, Mas drevon) et arc ouest (exemple : Estanove, Astruc) ont les loyers surfaciques les plus faibles de la ville. Le quartier nord (exemple : Vert bois, Aiguelongue) est le quartier le plus cher qui s'explique par un fort attrait et une forte représentativité des 1 pièces.

□ Les loyers médians hors charges du parc locatif privé par zone en €/m² (maisons et appartements) au 1^{er} janvier 2013



Montpellier



Cazouls Les Béziers

En 1^{ère} et 2^{ème} couronne de Montpellier, les niveaux de loyers sont globalement plus faibles qu'à Montpellier et s'expliquent par des caractéristiques de logements bien différentes (plus de maisons et des appartements plus grands).

L'effet époque de construction du bâtiment

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, le niveau d'équipement et de confort, et elle est fortement liée à la situation géographique du logement à l'échelle du quartier.

Les logements les moins chers sont ceux construits entre 1946 et 1970, et les plus chers de 1991 à aujourd'hui ainsi que les logements d'avant 1946.

La période 1946-1970 correspond à la période de la construction massive des grands ensembles de logements collectifs. Ces logements sont jugés de qualité médiocre induisant des charges locatives élevées.

Les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) possèdent un haut niveau d'équipement et



de confort qui se traduisent par des niveaux de loyers élevés.

De plus, on remarque que pour les logements d'avant 1946, la dispersion des loyers est importante, l'écart entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile est de 5,2 €/m². Cet écart important exprime la diversité de logements dans cette tranche d'époque de construction.

□ Les loyers hors charges au m² par type de parc et époque de construction au 1^{er} janvier 2013

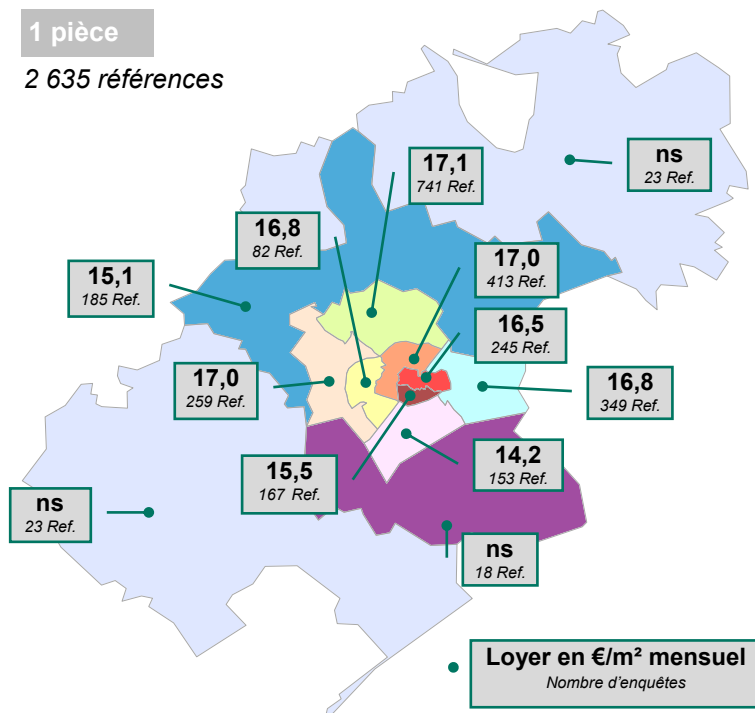
	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Ensemble					
Loyer moyen (en €/m ²)	11,4	10,2	11,2	12,0	11,8
Surface habitable moyenne (en m ²)	54	65	55	57	60
Loyer médian (en €/m ²)	12,1	10,4	11,5	12,3	12,1
1 ^{er} quartile	10,1	8,7	9,9	10,8	10,6
3 ^{ème} quartile	15,3	12,3	14,4	15,0	14,1
Nombre d'enquêtes	1484	1185	2255	3414	1856
Maisons					
Loyer moyen en €	854	860	1 011	1 085	1 036
Surface habitable moyenne (en m ²)	89	88	98	99	96
Loyer médian (en €/m ²)	9,8	10,0	10,2	10,2	10,5
1 ^{er} quartile	7,4	9,0	9,6	8,9	10,3
3 ^{ème} quartile	11,3	11,2	12,1	12,1	11,2
Nombre d'enquêtes	73	58	147	172	86
Appartements					
Loyer moyen (en €/m ²)	11,7	10,3	11,4	12,4	12,1
Surface habitable moyenne (en m ²)	50	62	49	48	55
Loyer médian (en €/m ²)	12,2	10,5	12,0	12,8	12,3
1 ^{er} quartile	10,5	8,7	10,0	11,3	10,9
3 ^{ème} quartile	15,4	12,5	15,4	15,5	14,3
Nombre d'enquêtes	1411	1127	2108	3242	1770

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Les loyers hors charges médians des appartements par zone et par nombre de pièces

1 pièce

2 635 références



ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Des exemples d'appartements d'1 pièce situés autour de la médiane

19,3 €/m², 22 m² dans le quartier « Arc Ouest » à Montpellier, construit en 1992

17,5 €/m², 27 m² dans le quartier « Nord » à Montpellier, construit en 1900

13,9 €/m², 30 m² dans le quartier « Est » à Montpellier, construit en 1996

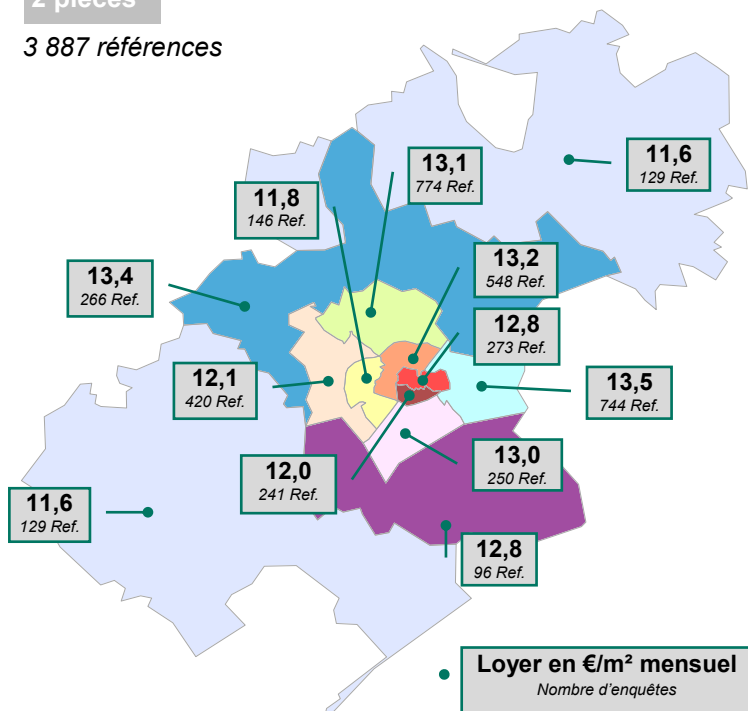
12,5 €/m², 20 m² à Grabels (1^{ère} couronne –Nord), construit en 1994

12,2 €/m², 33 m² dans le quartier « Ecusson /Péricentre Sud » à Montpellier, construit en 1915



2 pièces

3 887 références



ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Des exemples d'appartements de 2 pièces situés autour de la médiane

13,6 €/m², 40 m² dans le quartier « Nord » à Montpellier, construit en 2006

13,1 €/m², 44 m² à Jacou (1^{ère} couronne –Nord), construit en 2010

12,0 €/m², 50 m² à Saint Jean de Védas (1^{ère} couronne –Sud), construit en 1995

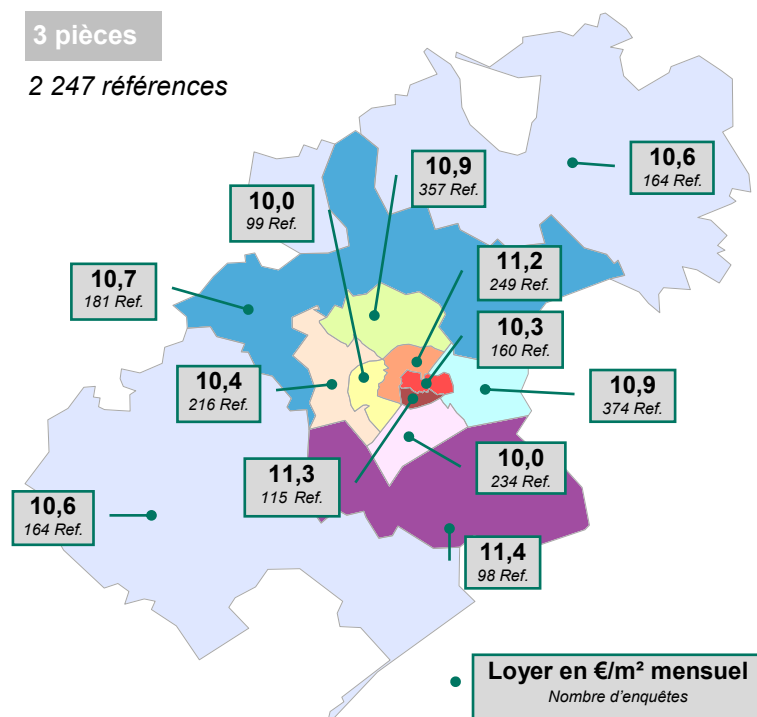
11,2 €/m², 43 m² dans le quartier « Ouest » à Montpellier, construit en 1980

9,4 €/m², 43 m² à Pignan (2^{ème} couronne de Montpellier), construit en 1900



3 pièces

2 247 références



ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Des exemples d'appartements de 3 pièces situés autour de la médiane

12,5 €/m², 64 m² à Lavérune (2^{ème} couronne de Montpellier), construit en 2011

11,2 €/m², 82 m² à Castelnau le Lez (1^{ère} couronne-Nord), construit en 2009

10,3 €/m², 61 m² à Pérols (1^{ère} couronne-Sud), construit en 1870

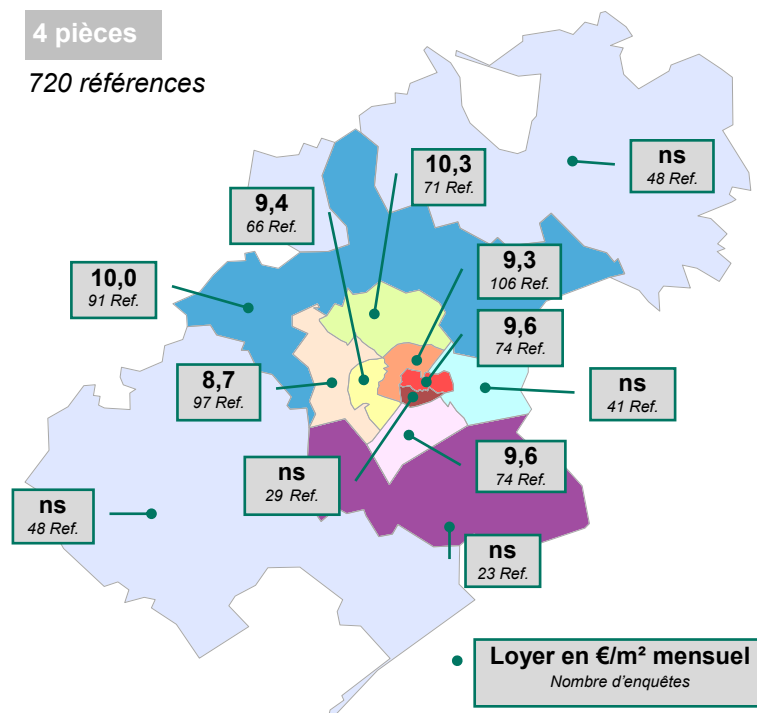
9,7 €/m², 80 m² dans le quartier « Sud » de Montpellier, construit en 2009

9,4 €/m², 71 m² dans le quartier « Ouest » de Montpellier, construit en 1965



4 pièces

720 références



ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Des exemples d'appartements de 4 pièces situés autour de la médiane

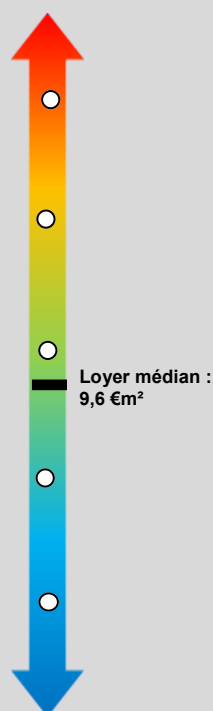
11,5 €/m², 71 m² dans le quartier « Arc Nord » à Montpellier, construit en 1966

11,2 €/m², 90m² dans le quartier « Ecusson/péricentre/nord » à Montpellier, construit en 1900 Avant 1946

10,0 €/m², 86 m² à Juvignac (1^{ère} couronne –Nord) , construit en 2008

9,0 €/m², 92m² à Courmonterral (2^{ème} couronne de Montpellier), construit en 2008

8,6 €/m², 80 m² à Beaulieu (2^{ème} couronne de Montpellier), construit en 1860



5. Dispersion et niveaux de loyers des appartements dans l'agglomération de Montpellier

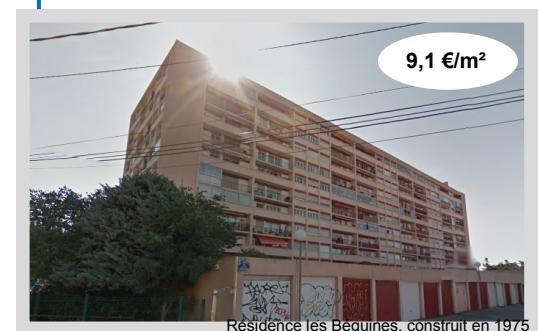
Comme nous venons de le voir précédemment, les caractéristiques du logement déterminent fortement le niveau des loyers.

Autour de la valeur médiane, 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 encadré 3).

La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au m² est fonction des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (le loyer en €/m² est d'autant plus élevé que le nombre de pièces est plus faible), la localisation, l'ancienneté du locataire (le loyer en €/m² décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement) et la période de construction. Les résultats présentés dans les pages suivantes illustrent la diversité des niveaux de loyers et par conséquent de l'offre locative.

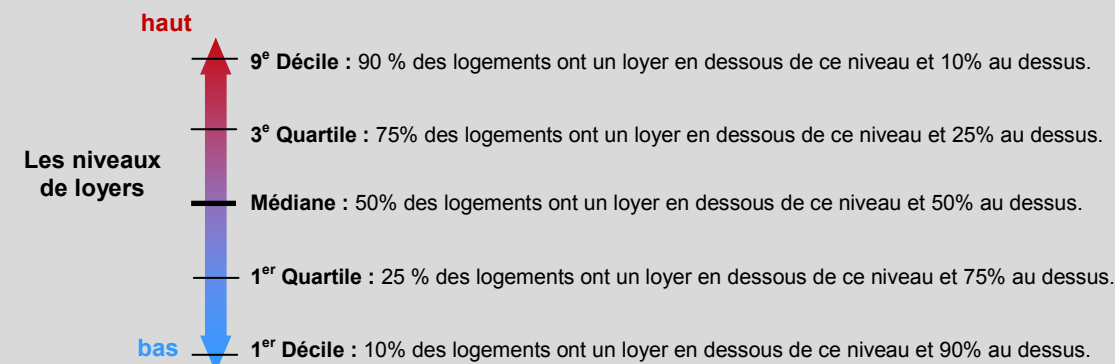


Un 2 pièces dans une même zone peut avoir un niveau de loyer différents

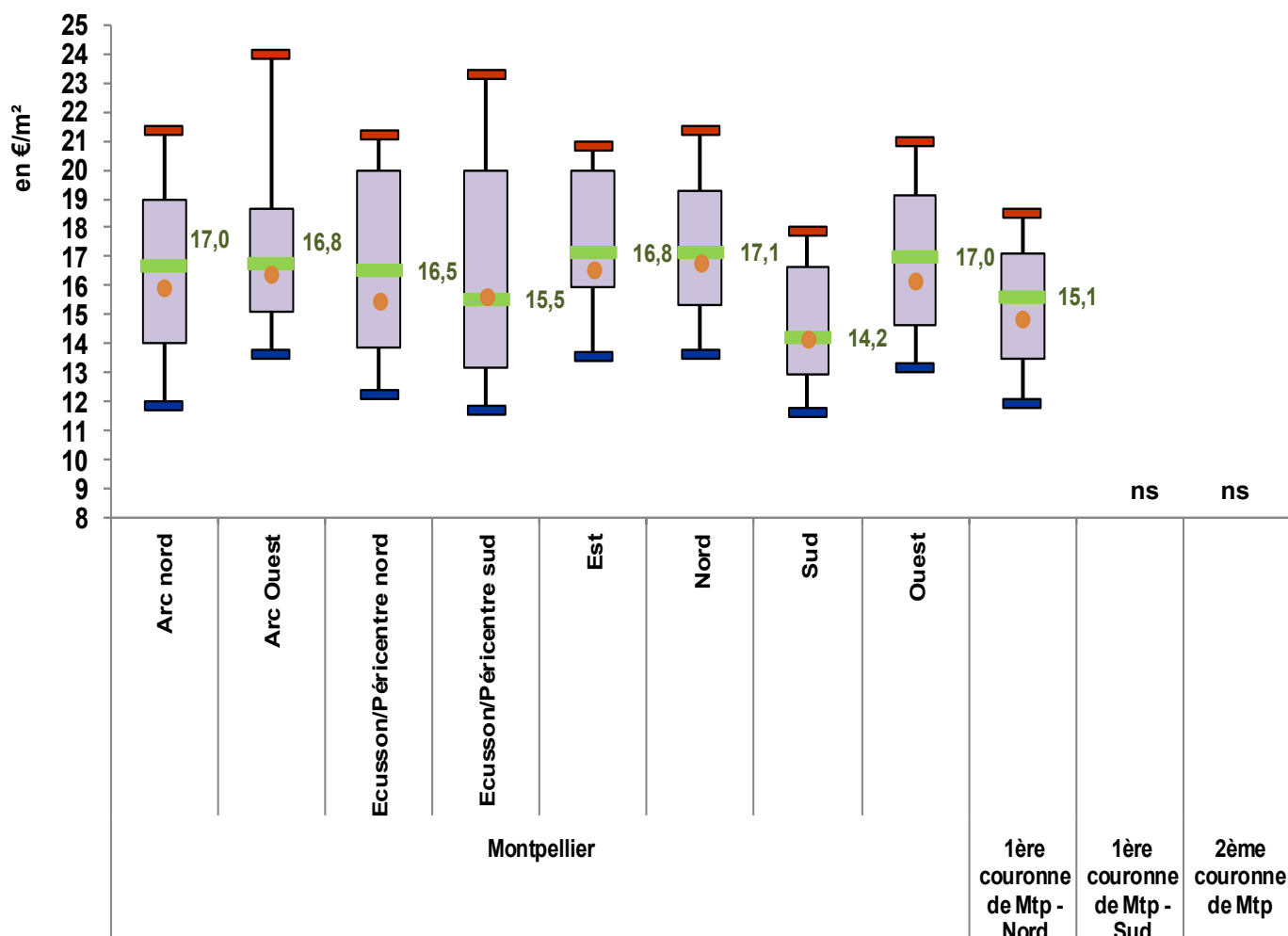


Encadré 3

Les quantiles comme indicateurs de dispersion :



□ La dispersion des loyers hors charges des **appartements de 1 pièce** au 1^{er} janvier 2013



Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

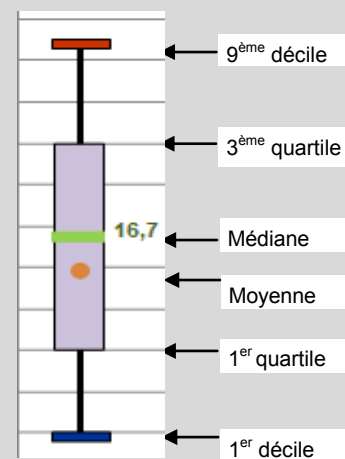
Aide à la lecture

Pour présenter cette diversité des loyers, la représentation traditionnelle est celle de la boîte à moustache (appelé également box-plot ou boîte de Tuckey). 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 et la moyenne). Plus la boîte et la moustache sont étendues et plus la dispersion est importante.

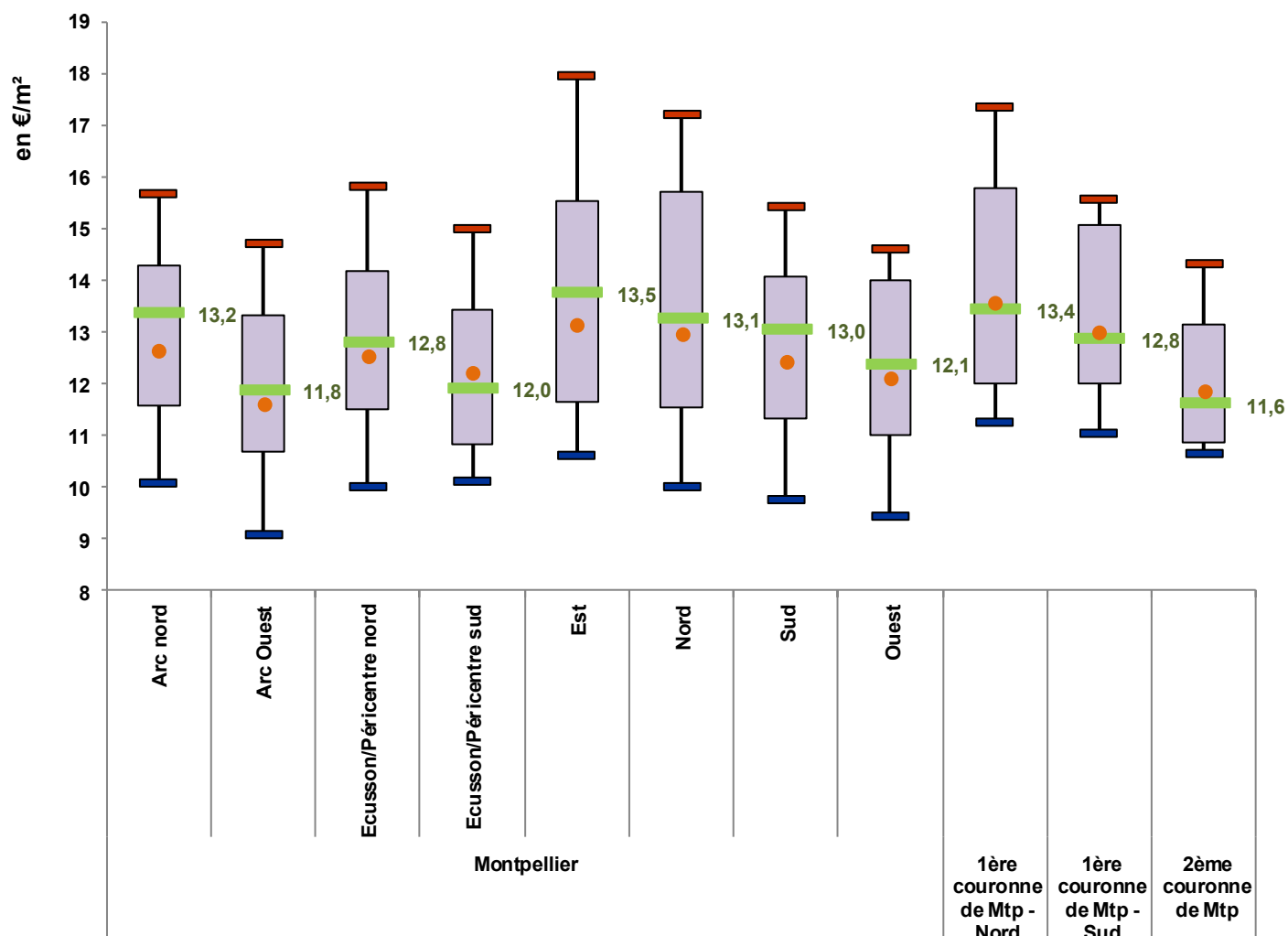
On représente dans ce graphique le loyer médian (trait vert), le loyer moyen (point orange).

Autour de ces valeurs centrales, nous ajoutons des indicateurs de dispersion. Les extrémités de ce graphique (la moustache) représente le 1^{er} décile (trait bleu) et le 9^{ème} décile (trait rouge) 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 aux bornes du 1^{er} et du 3^{ème} quartile (en mauve). 50% des logements se situent dans cette « boîte ».

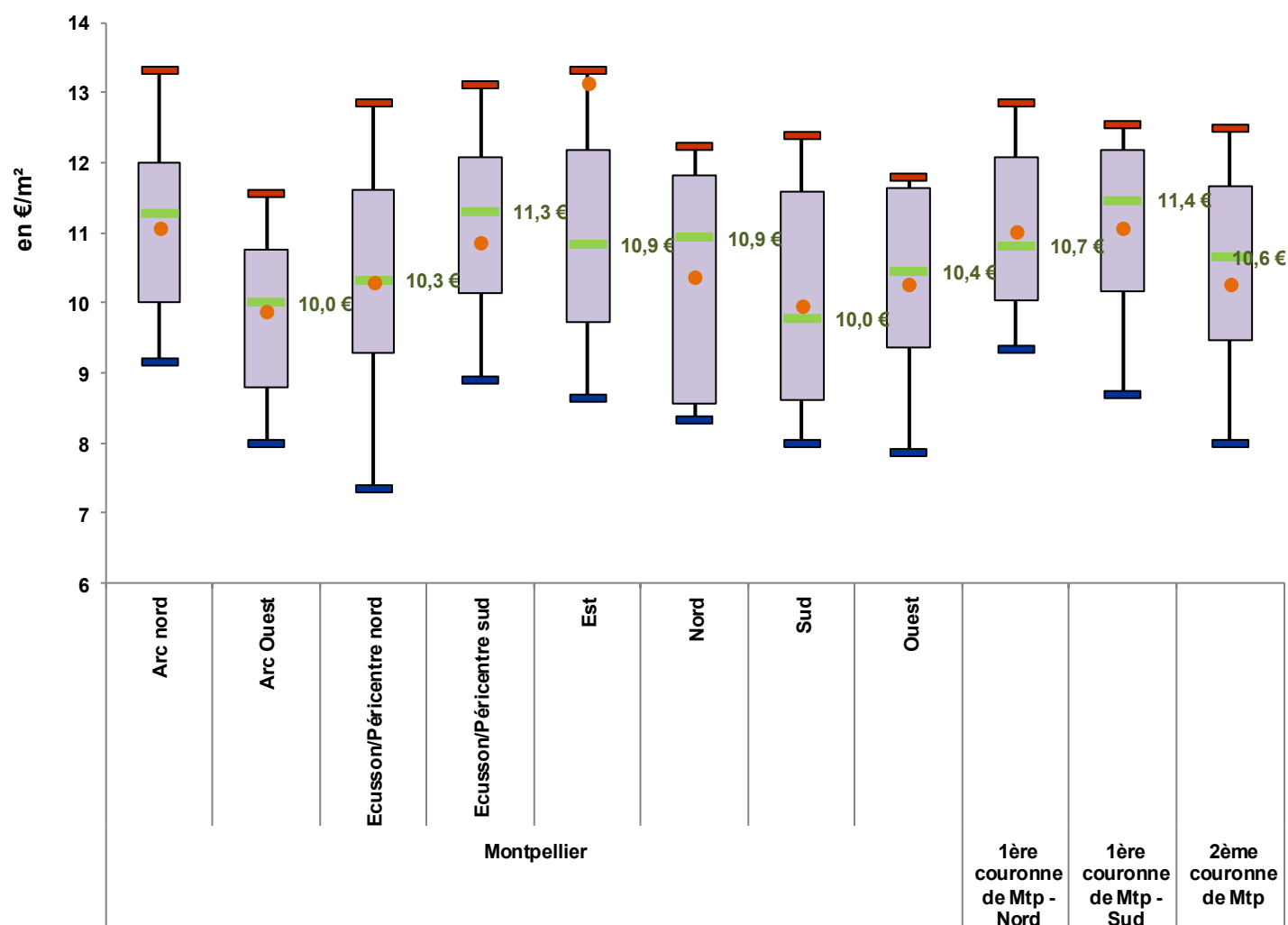


□ La dispersion des loyers hors charges des **appartements de 2 pièces** au 1^{er} janvier 2013



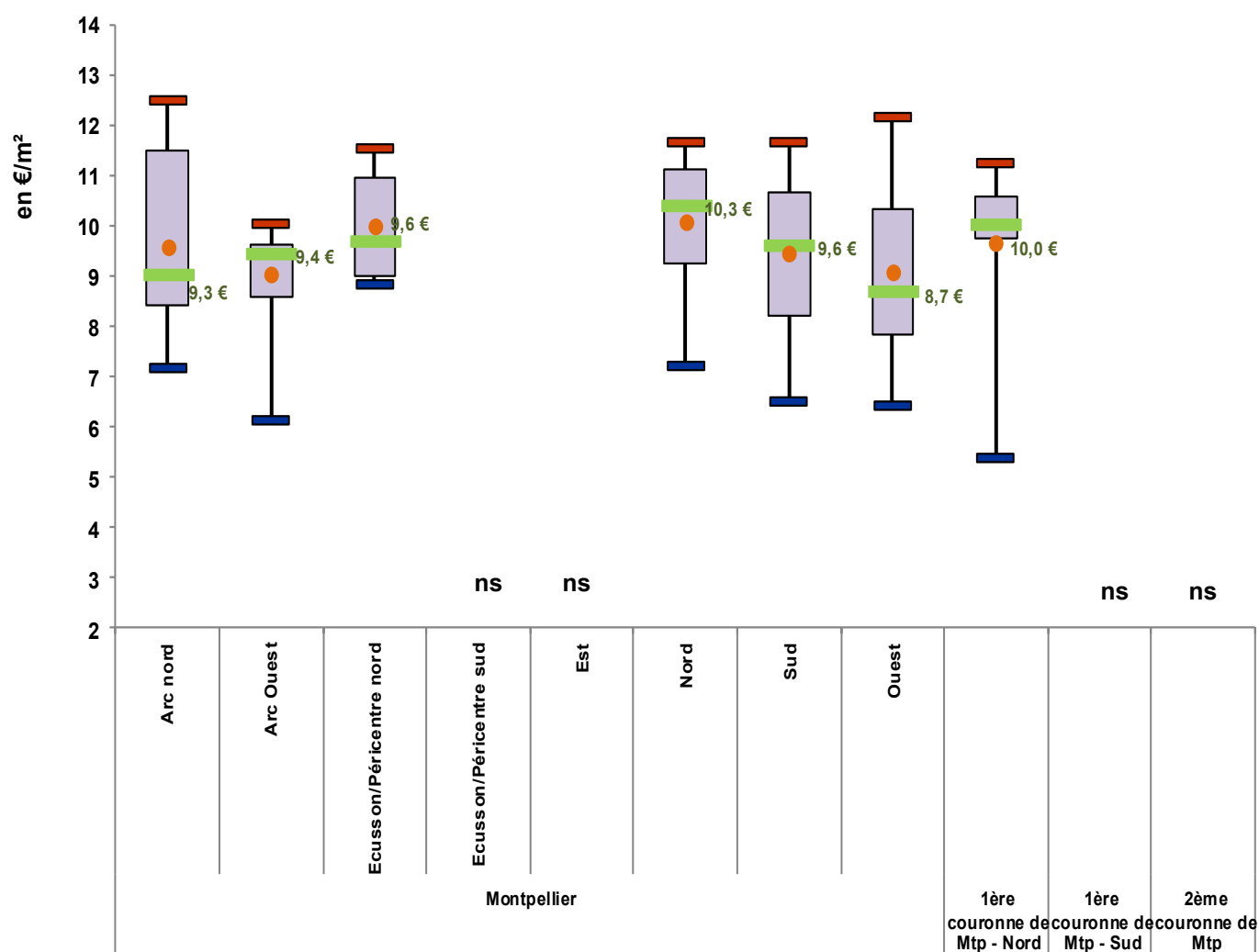
Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

□ La dispersion des loyers hors charges des **appartements de 3 pièces** au 1^{er} janvier 2013



Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

□ La dispersion des loyers hors charges des **appartements de 4 pièces** au 1^{er} janvier 2013



Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers

□ Les zones observées dans l'agglomération de Montpellier



Commune de Montpellier

- Ecusson/péricentre sud
- Ecusson/péricentre nord

Quartiers périphériques

-  Arc Nord
-  Arc Ouest
-  Sud
-  Est
-  Ouest
-  Nord

Communes périphériques

-  1ère couronne de Montpellier-Sud
-  1ère couronne de Montpellier-Nord
-  2ème couronne de Montpellier

□ Les niveaux de loyers hors charges dans l'agglomération de Montpellier au 1^{er} janvier 2013

	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et plus	Ensemble
Ensemble						
3 ^{ème} quartile	19,0	14,3	11,7	10,9	11,3	14,3
Loyer médian (en €/m²)	16,5	12,9	10,7	9,6	9,3	11,8
1 ^{er} quartile	14,3	11,3	9,7	8,4	8,5	10,1
Nombre d'enquêtes	2 638	3 903	2 354	973	326	10 194
Maisons						
3 ^{ème} quartile	ns	ns	11,5	11,3	12,2	11,7
Loyer médian (en €/m²)	ns	ns	10,7	10,2	10,4	10,4
1 ^{er} quartile	ns	ns	10,0	8,3	9,2	9,3
Nombre d'enquêtes	3	16	107	253	157	536
Appartements						
3 ^{ème} quartile	19,0	14,3	11,8	10,8	10,6	14,8
Loyer médian (en €/m²)	16,5	12,9	10,7	9,6	9,3	12,1
1 ^{er} quartile	14,3	11,3	9,5	8,4	8,0	10,2
Nombre d'enquêtes	2 635	3 887	2 247	720	169	9 658

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Les niveaux de loyers hors charges des appartements dans Montpellier

au 1^{er} janvier 2013

Appartement						
Commune	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4	
Montpellier	Loyer haut	19,0	14,2	11,6	10,7	15,1
	Médian	16,6	12,7	10,6	9,5	12,2
	Loyer bas	14,3	11,2	9,4	8,2	10,3
	Nb d'enquêtes	2 409	3 396	1 804	558	8 304

Appartement						
Quartiers de Montpellier	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4	
Arc Nord	Loyer haut	19,2	14,2	12,0	11,3	14,7
	Médian	17,0	13,2	11,2	9,3	12,5
	Loyer bas	14,0	11,6	10,0	8,4	10,6
	Nb d'enquêtes	413	548	249	106	1 343
Arc Ouest	Loyer haut	18,6	13,3	10,7	9,6	13,3
	Médian	16,8	11,8	10,0	9,4	10,8
	Loyer bas	14,8	10,7	8,8	8,4	9,5
	Nb d'enquêtes	82	146	99	66	405
Ecusson/péricentre nord	Loyer haut	20,0	14,0	11,6	10,9	15,4
	Médian	16,5	12,8	10,3	9,6	12,5
	Loyer bas	13,8	11,5	9,2	9,0	10,0
	Nb d'enquêtes	245	273	160	74	782
Ecusson/péricentre sud	Loyer haut	19,6	13,8	12,0	ns	14,6
	Médian	15,5	12,0	11,3	ns	12,0
	Loyer bas	13,1	10,8	10,1	ns	10,6
	Nb d'enquêtes	167	241	115	29	561
Est	Loyer haut	19,7	15,4	12,1	ns	15,5
	Médian	16,8	13,5	10,9	ns	12,6
	Loyer bas	15,4	11,6	10,1	ns	10,8
	Nb d'enquêtes	349	744	374	41	1 515
Nord	Loyer haut	19,2	15,2	11,8	11,1	17,2
	Médian	17,1	13,1	10,9	10,3	14,4
	Loyer bas	15,3	11,5	8,7	9,2	11,5
	Nb d'enquêtes	741	774	357	71	1 956
Sud	Loyer haut	16,6	14,0	11,5	10,6	13,0
	Médian	14,2	13,0	10,0	9,6	10,7
	Loyer bas	12,9	11,4	8,7	8,2	9,3
	Nb d'enquêtes	153	250	234	74	732
Ouest	Loyer haut	18,8	14,0	11,5	10,4	14,0
	Médian	17,0	12,1	10,4	8,7	11,5
	Loyer bas	14,2	11,0	9,3	7,8	9,6
	Nb d'enquêtes	259	420	216	97	1 010

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Les niveaux de loyers hors charges des appartements dans la périphérie de Montpellier au 1^{er} janvier 2013

Appartement						
	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4	
Périphérie de Montpellier	Loyer haut	15,0	14,5	12,0	11,2	13,8
	Médian	15,0	12,8	10,9	10,0	12,0
	Loyer bas	12,8	11,5	10,0	8,6	10,6
	<i>Nb d'enquêtes</i>	226	491	443	162	1 354

Appartement						
Zones de la périphérie de Montpellier	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4	
1 ^{ère} couronne -Nord	Loyer haut	16,6	15,7	12,0	10,5	14,4
	Médian	15,1	13,4	10,7	10,0	12,3
	Loyer bas	13,0	12,0	10,1	9,6	10,5
	<i>Nb d'enquêtes</i>	185	266	181	91	732
1 ^{ère} couronne Sud	Loyer haut	ns	15,0	12,1	ns	13,0
	Médian	ns	12,8	11,4	ns	12,0
	Loyer bas	ns	12,0	10,1	ns	10,7
	<i>Nb d'enquêtes</i>	18	96	98	23	243
2 ^{ème} couronne	Loyer haut	ns	13,1	11,6	ns	13,1
	Médian	ns	11,6	10,6	ns	11,6
	Loyer bas	ns	10,8	9,5	ns	10,6
	<i>Nb d'enquêtes</i>	23	129	164	48	379

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Les niveaux de loyers hors charges des appartement dans l'agglomération de Montpellier au 1^{er} janvier 2013

en fonction de l'époque de construction au 1^{er} janvier 2013

Appartement						
Epoques de construction	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4	
Avant 1946	Loyer haut	19,0	14,2	11,6	11,1	15,4
	Médian	16,6	12,5	10,7	9,9	12,2
	Loyer bas	14,2	11,1	9,6	8,7	10,5
	Nb d'enquêtes	413	525	308	126	1 411
1946 - 1970	Loyer haut	16,4	13,8	11,3	10,0	12,5
	Médian	14,6	11,9	10,1	9,2	10,5
	Loyer bas	12,9	10,2	8,7	7,6	8,7
	Nb d'enquêtes	189	285	391	209	1 127
1971 - 1990	Loyer haut	19,0	13,5	11,4	9,6	15,4
	Médian	16,4	11,9	10,1	8,8	12,0
	Loyer bas	13,7	10,6	9,1	7,8	10,0
	Nb d'enquêtes	849	728	334	148	2 108
1991 - 2005	Loyer haut	19,4	14,9	11,9	10,9	15,5
	Médian	16,7	13,3	11,3	10,0	12,8
	Loyer bas	15,0	11,9	10,4	9,0	11,3
	Nb d'enquêtes	935	1 539	649	96	3 242
Après 2005	Loyer haut	16,8	15,2	12,3	11,8	14,3
	Médian	15,6	13,6	11,4	10,7	12,3
	Loyer bas	13,5	11,9	10,1	10,0	10,9
	Nb d'enquêtes	249	810	565	141	1 770

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

Les niveaux de loyers hors charges des maisons dans l'agglomération de Montpellier au 1^{er} janvier 2013

Maison			
Epoques de construction	Niveaux de loyers	€/mensuel	€/m²/mensuel
Avant 1946	Loyer haut	1 000	11,3
	Médian	800	9,8
	Loyer bas	670	7,4
	Nb d'enquêtes	73	73
1946 - 1970	Loyer haut	980	11,2
	Médian	805	10,0
	Loyer bas	700	9,0
	Nb d'enquêtes	58	58
1971 - 1990	Loyer haut	1 200	12,1
	Médian	1 000	10,2
	Loyer bas	750	9,6
	Nb d'enquêtes	147	147
1991 - 2005	Loyer haut	1 178	12,1
	Médian	968	10,2
	Loyer bas	690	8,9
	Nb d'enquêtes	172	172
Après 2005	Loyer haut	1 315	11,2
	Médian	950	10,5
	Loyer bas	850	10,3
	Nb d'enquêtes	86	86

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération de Montpellier, 1^{er} janvier 2013

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données 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.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

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, en 2013, par l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'Olap garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des 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.

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 10 194 logements locatifs privés loués vides, dont 702 en gestion directe et 9 492 en gestion déléguée à un professionnel dans l'agglomération de Montpellier. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.

Etude réalisée par l'ADIL de l'Hérault

Date de publication : Novembre 2014 - Directeur de publication : Augustin CHOMEL, Directeur de l'ADIL 34
- Etude et rédaction : Florent SERNOUX, Responsable de l'Observatoire ; Jessica HAINIGUE, Chargée d'études.

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

