



## LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2014



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, du Conseil Départemental de l'Hérault et de Montpellier Méditerranée Métropole.



# Avant-propos

Les observatoires des loyers des agglomérations de Montpellier et de Sète s'inscrivent dans la démarche nationale des observatoires locaux des loyers initiée par le ministère du logement depuis la fin de l'année 2012.

Cette nouvelle édition des travaux de l'observatoire des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2014, présente pour la deuxième fois les résultats du niveau et de l'évolution des loyers pour l'agglomération de Montpellier après ceux de 2013 présentés le 8 juillet 2014 et pour la première fois les résultats pour l'agglomération de Sète.

Ces éléments contribuent à une connaissance objective du marché locatif privé sur les territoires observés mis en perspective avec les tendances des autres agglomérations dotées d'observatoires suivant la même méthodologie. En outre, ils apportent des indications indispensables pour le pilotage local des politiques publiques de l'habitat.

La gouvernance de l'Observatoire est assurée par deux instances :

- ⇒ Le Comité technique, réunissant les services de Montpellier Méditerranée Métropole et de l'agglomération du Bassin de Thau et les services de l'Etat (DREAL, DDTM).
- ⇒ Le comité de pilotage s'assure de l'efficacité et de l'apport de l'observation pour la conduite des politiques de l'habitat. Cette instance annuelle est présidée par le préfet de département et regroupe l'ensemble des partenaires (représentant des propriétaires bailleurs et des locataires, fédération des professionnels de l'immobilier et de la promotion immobilière et collectivités territoriales).

Dès à présent les résultats des observatoires locaux des loyers sont accessibles à tous, particuliers et professionnels grâce à un site internet national :

<http://www.observatoires-des-loyers.org/>

# Sommaire

- ⇒ Méthodologie....p.4
- ⇒ Les niveaux de loyers 2014 en France....p.6
- ⇒ Le périmètre d'observation....p.8
- ⇒ Un zoom sur le parc locatif privé....p.11
- ⇒ Une vue d'ensemble des niveaux de loyers pratiqués au 1<sup>er</sup> janvier 2014....p.13
- ⇒ Les niveaux de loyers pratiqués par zone au 1<sup>er</sup> janvier 2014....p.15
- ⇒ Les niveaux de loyers des appartements par époque de construction au 1<sup>er</sup> janvier 2014....p.19
- ⇒ Les niveaux de loyers pratiqués par ancienneté d'occupation du logement au 1<sup>er</sup> janvier 2014....p.21
- ⇒ La dispersion des loyers des appartements ....p.23
- ⇒ Annexes :
  - Les zones observées dans le territoire de Montpellier....p.26
  - Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers....p.27



## Chiffres clés

Territoire de Montpellier

**11,8** €/m<sup>2</sup>

est le niveau de loyer médian

De **14,8** €/m<sup>2</sup> à **17** €/m<sup>2</sup>

pour un T1 à Montpellier

Le parc locatif privé  
progresses de

**+2 110**

logements / an

**10,5** €/m<sup>2</sup>

le loyer d'une maison de 4 pièces

# Méthodologie

*« 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 - 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).

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 2014, 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.

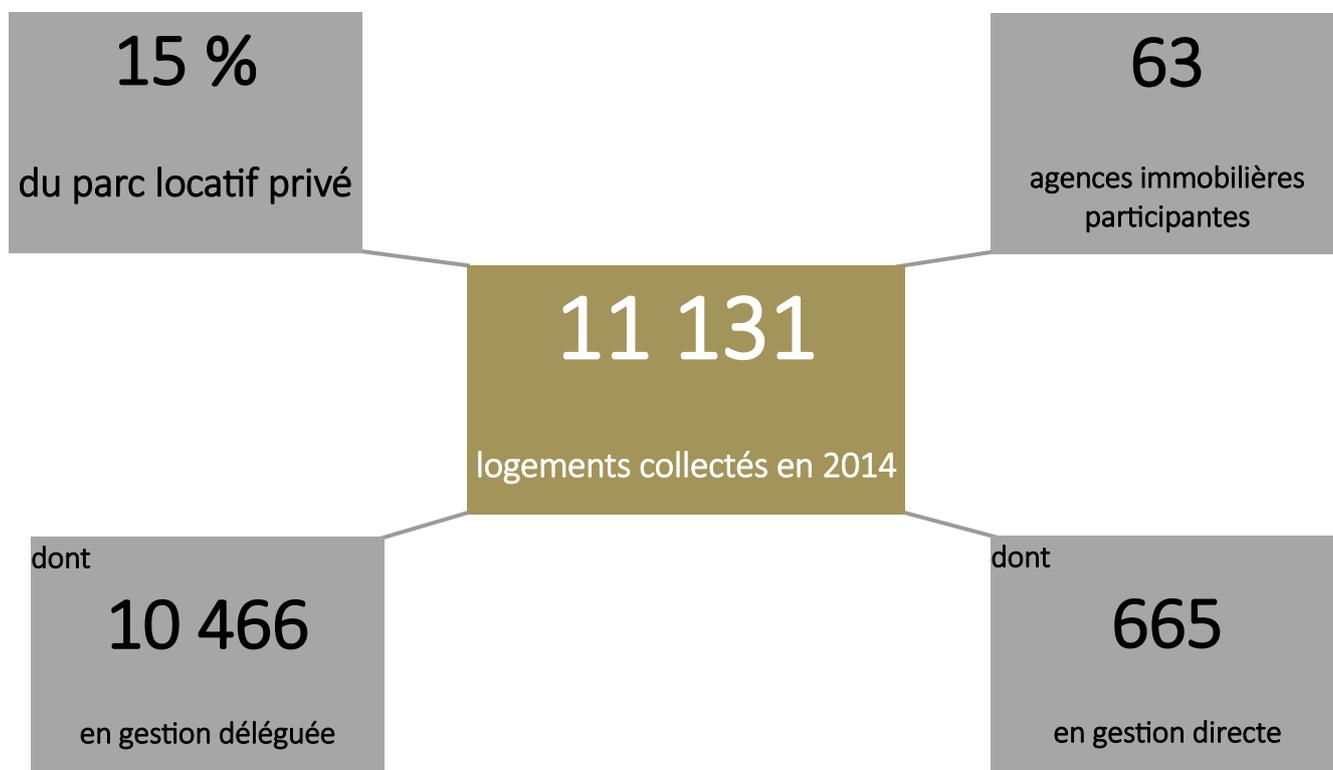
Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, 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 11 131 logements locatifs privés loués vides, dont 665 en gestion directe et 10 466 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.

#### La collecte 2014 dans le territoire de Montpellier en quelques chiffres



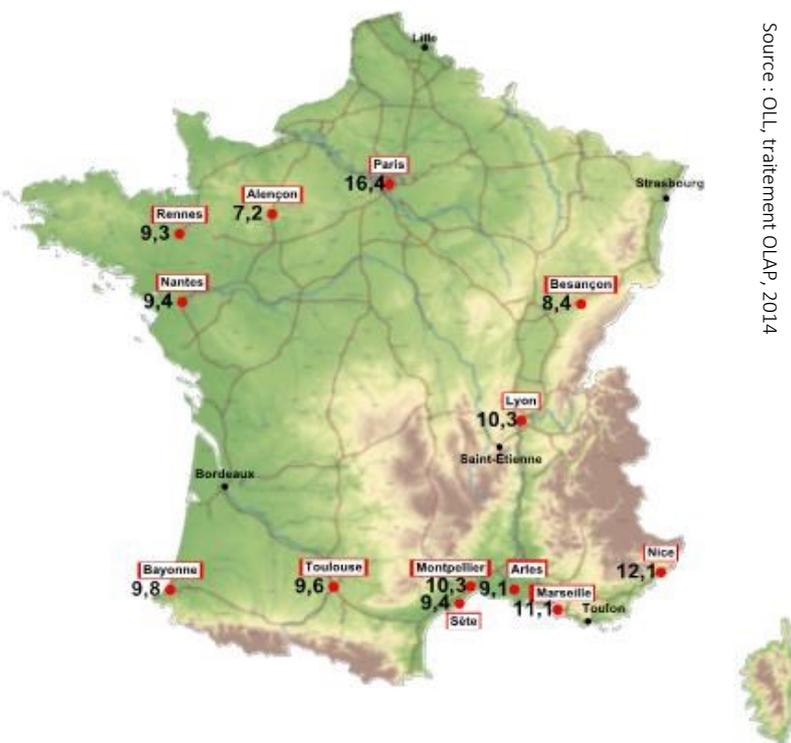
# Les niveaux de loyers 2014 en France

L'utilisation d'une méthodologie unique validée par un comité scientifique auprès du ministre du logement permet d'obtenir et de présenter des données fiables et objectivement comparables sur le niveau des loyers dans les agglomérations observées.

Le marché locatif montpelliérain se situe sans surprise parmi les plus chers des métropoles régionales de taille comparable, juste après celle de Nice, et avant celles de Toulouse, Nantes, ou Rennes. C'est particulièrement vrai pour les petits logements en raison de la forte demande émanant de la population étudiante, ce qui constitue l'une des caractéristiques majeures du marché montpelliérain.

De même, l'agglomération de Sète, se situe également parmi les plus chères dans les agglomérations de taille moyenne, juste après celle de Bayonne.

🔍 Loyers moyens hors charges en €/m<sup>2</sup> des 3 pièces par territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : OLL, traitement OLAP, 2014

🔍 Loyers moyens hors charges en €/m<sup>2</sup> par nombre de pièces et par territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2014

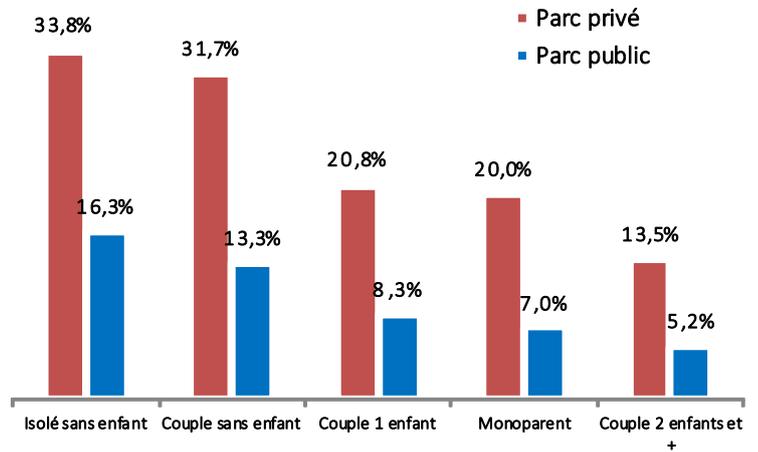
| Territoire<br>(noms des villes centres) | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces |
|---|---------|----------|----------|----------|
| Alençon                                 | 10,0    | 8,3      | 7,2      | 6,7      |
| Arles                                   | 14,1    | 10,3     | 9,1      | 8,6      |
| Bayonne                                 | 14,4    | 11,7     | 9,8      | 9,1      |
| Besançon                                | 12,4    | 9,7      | 8,4      | 7,7      |
| Lyon                                    | 14,1    | 11,6     | 10,3     | 9,9      |
| Marseille                               | 15,3    | 12,5     | 11,1     | 10,2     |
| Montpellier                             | 15,4    | 12,1     | 10,3     | 9,7      |
| Nantes                                  | 13,2    | 11,0     | 9,4      | 8,5      |
| Nice                                    | 16,9    | 14,0     | 12,1     | 11,4     |
| Paris                                   | 22,0    | 18,7     | 16,4     | 15,3     |
| Rennes                                  | 14,4    | 11,1     | 9,3      | 8,7      |
| Sète                                    | 12,7    | 10,7     | 9,4      | 8,8      |
| Toulouse                                | 13,9    | 11,0     | 9,6      | 8,6      |

Source : OLL, traitement OLAP, 2014

Pour autant le niveau médian des revenus des habitants par unité de consommation est inférieur à celui observés pour des agglomérations comparables.

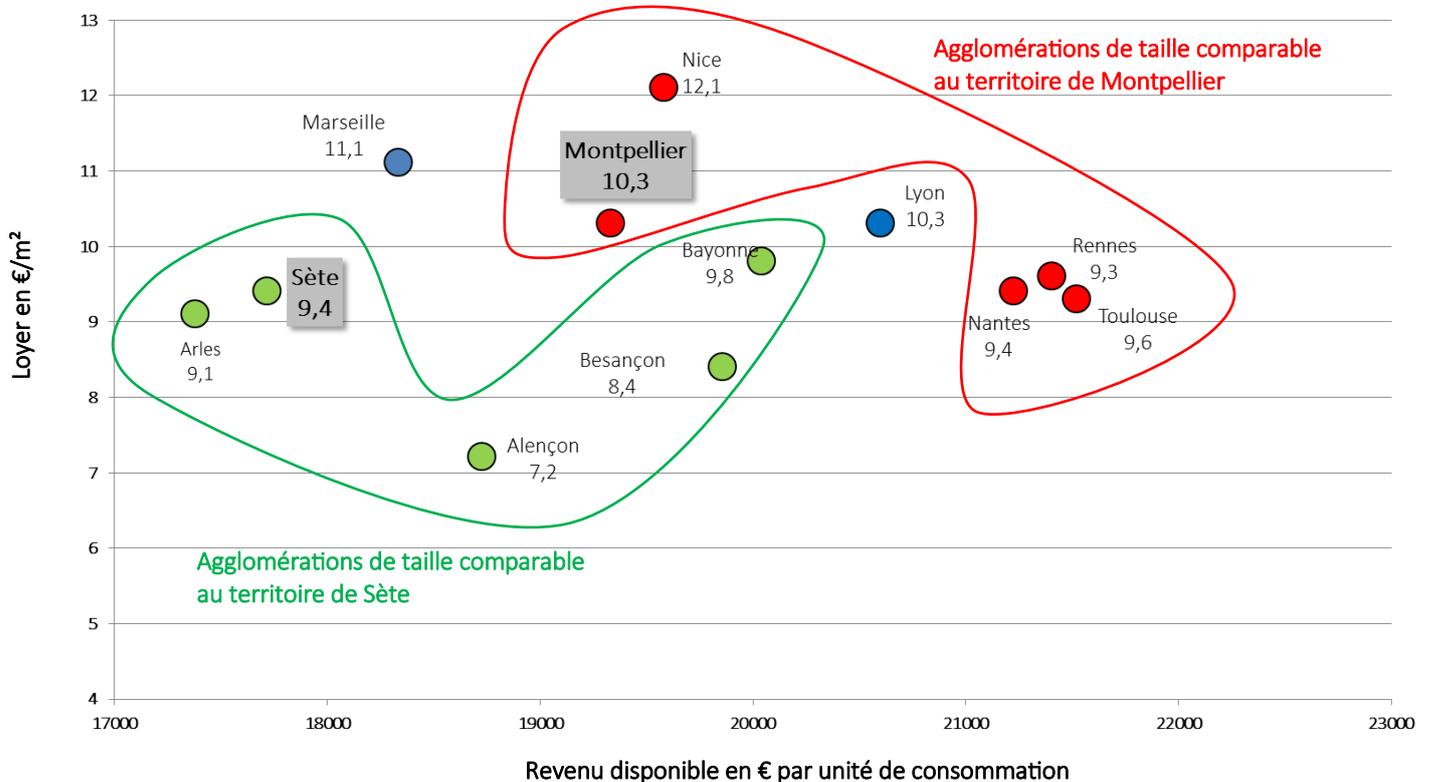
Cela entraîne des taux d'effort élevés pour la plupart des ménages locataires du parc privé en particulier pour les ménages modestes bénéficiant des aides personnelles au logement et un afflux de demandes de logement dans le parc social.

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



Source : CAF de l'Hérault, 2014

Loyers moyens hors charges d'un 3 pièces et revenu des habitants



Source : OLL, traitement OLAP, 2014 / INSEE, RGP/DGFIP/CNAF/CNAV/CCMSA, Fichier localisé social, 2012

# Le périmètre d'observation

## 36 communes observées

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,

🔍 Communes appartenant au périmètre d'observation du territoire de Montpellier

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Assas               | Murviel les Montpellier        |
| Baillargues         | Pérols                         |
| Beaulieu            | Pignan                         |
| Castelnau le Lez    | Prades le Lez                  |
| Castries            | Restinclières                  |
| Clapiers            | Saint Brès                     |
| Cournonsec          | Saint Clément de Rivière       |
| Cournonterral       | Saint Drézery                  |
| Fabrègues           | Saint Gély du Fesc             |
| Grabels             | Saint Génès des Mourgues       |
| Jacou               | Saint Georges d'Orques         |
| Juvignac            | Saint Jean de Védas            |
| Lattes              | Saint Vincent de Barbeyrargues |
| Lavérune            | Saussan                        |
| Le Crès             | Sussargues                     |
| Montaud             | Teyran                         |
| Montferrier sur Lez | Vendargues                     |
| Montpellier         | Villeneuve les Maguelone       |

Encadré 1

### Définition des communes appartenant à la zone tendue (art. 232 CGI)

*... les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. ...*

## 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 :

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

## Quelques précisions nécessaires concernant les zones de prix

Comme le rappelle le comité scientifique de l'observation des loyers, 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. Elles doivent aussi contenir suffisamment de logements pour respecter le seuil de diffusion des données agrégées.

Ce sont donc rarement des zones administratives préexistantes, (périmètre ou zones de P.L.H., zones d'habitat social...). Elles doivent être conçues spécialement pour l'observation des loyers privés. Elles sont déterminées à partir d'un traitement économétrique des données collectées lors de la première année de fonctionnement de l'observatoire.

Une même zone ne doit pas regrouper des quartiers ayant des niveaux de loyers très différents.

Dans la pratique, les zones sont des regroupements d'IRIS (ou de sections cadastrales) pour la ville centre et ou de communes pour la périphérie. Ces regroupements sont fréquemment non contigus, ce qui peut paraître peu intuitif.

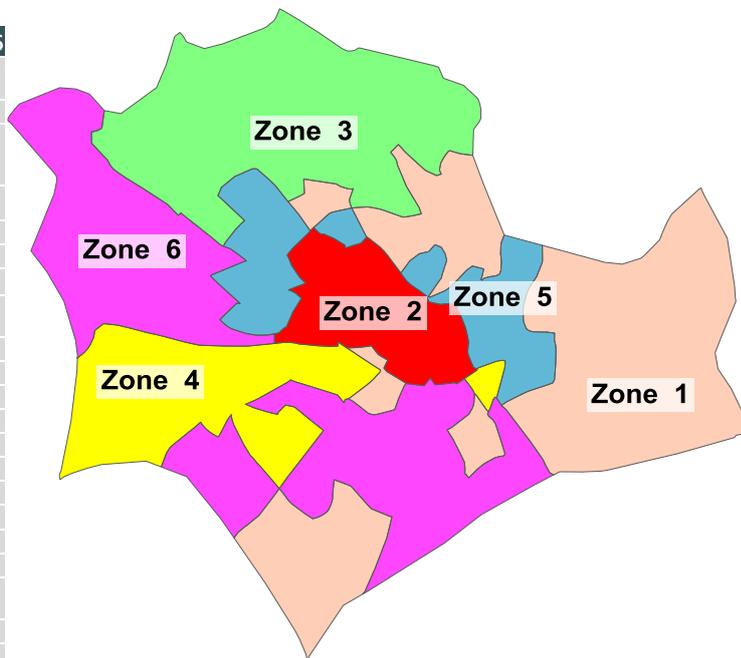
Le choix des zones est important car il détermine les objectifs de données à collecter. Les traitements seront effectués par zonage.

## Les zones observées dans le territoire de Montpellier

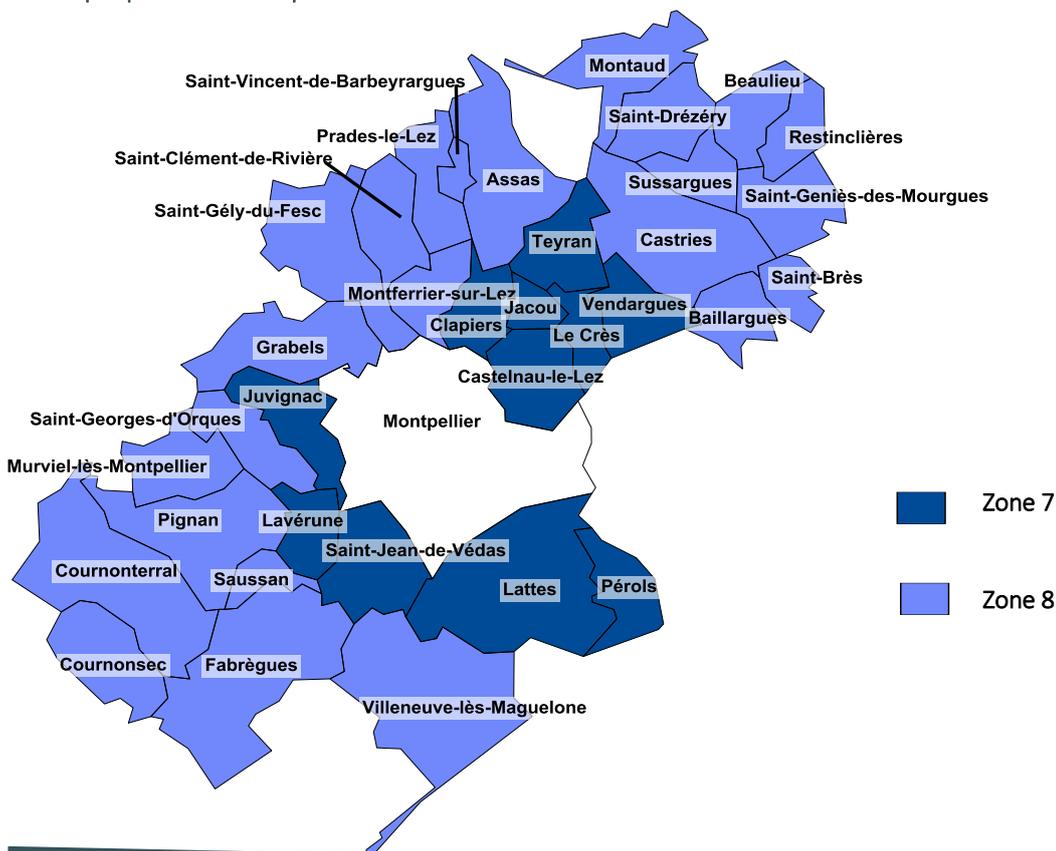
► Au sein de la commune de Montpellier

Les quartiers de Montpellier appartenant à chaque zone

| Zone 1       | Zone 2           | Zone 3                       | Zone 4                | Zone 5             | Zone 6            |
|--------------|------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Aiguerelles  | Archives         | Agropolis                    | Bouisses              | Agriculture        | Alco              |
| Garosud      | Départemental    | Aiguelongue                  | Chaptal               | Astruc             | Bagatelle         |
| Grammont     | Avenue de Lodève | Ecole d'Architecture-Triolet | Estanove              | Beaux Arts         | Bel Air           |
| Les Aubes    | Comédie          | Euromédecine                 | Gambetta              | Boutonnet          | Blayac            |
| Marqueroze   | Ecole Normale    | Justice                      | La Colline            | Casseyrols         | Bologne           |
| Méric        | Fac de Pharmacie | Lunaret                      | La Guirlande          | La Lironde         | Celleneuve        |
| Millénaire   | Méditerranée     | Malbosc                      | Les Grèzes            | Lapeyronie         | Croix d'Argent    |
| Nazareth     | Nombre d'Or      | Occitanie                    | Notre Dame de la Paix | Moulin de l'Evêque | La Fontaine       |
| Rive du Lez  | Peyrou           | Soulas                       | Parc Montcalm         | Place de l'Europe  | La Piscine        |
| Saint-Denis  | Pont de Sète     | Vert Bois                    | Pas du Loup           | Pompignane         | La Rauze          |
| Saint-Eloi   | Préfecture       |                              | Port Marianne         | Rimbaud            | Le Mail Nord      |
| Sainte-Odile | Saint-Roch       |                              |                       | Salaison           | Le Mail Sud       |
|              | Ursulines        |                              |                       |                    | Le Petit Bard     |
|              | Verdanson        |                              |                       |                    | Lepic             |
|              |                  |                              |                       |                    | Les Garrigues     |
|              |                  |                              |                       |                    | Les Gémeaux       |
|              |                  |                              |                       |                    | Les Tonnelles     |
|              |                  |                              |                       |                    | Les Tours         |
|              |                  |                              |                       |                    | Mas Drevon-Maurin |
|              |                  |                              |                       |                    | Mion              |
|              |                  |                              |                       |                    | Oxford            |
|              |                  |                              |                       |                    | Pilory            |
|              |                  |                              |                       |                    | Pont Trinquat     |
|              |                  |                              |                       |                    | Sabathé           |
|              |                  |                              |                       |                    | Saint-François    |
|              |                  |                              |                       |                    | Saint-Martin      |
|              |                  |                              |                       |                    | Tastavin          |
|              |                  |                              |                       |                    | Tournezy          |



► En périphérie de Montpellier



# Un zoom sur le parc locatif privé

## 88% du parc locatif privé est en collectif

Le parc locatif privé dans le territoire de Montpellier s'élève à 76 700 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2011. L'enquête 2014 de l'Observatoire des loyers du territoire de Montpellier porte sur un échantillon de 11 131 logements, soit 14,5% du parc existant.

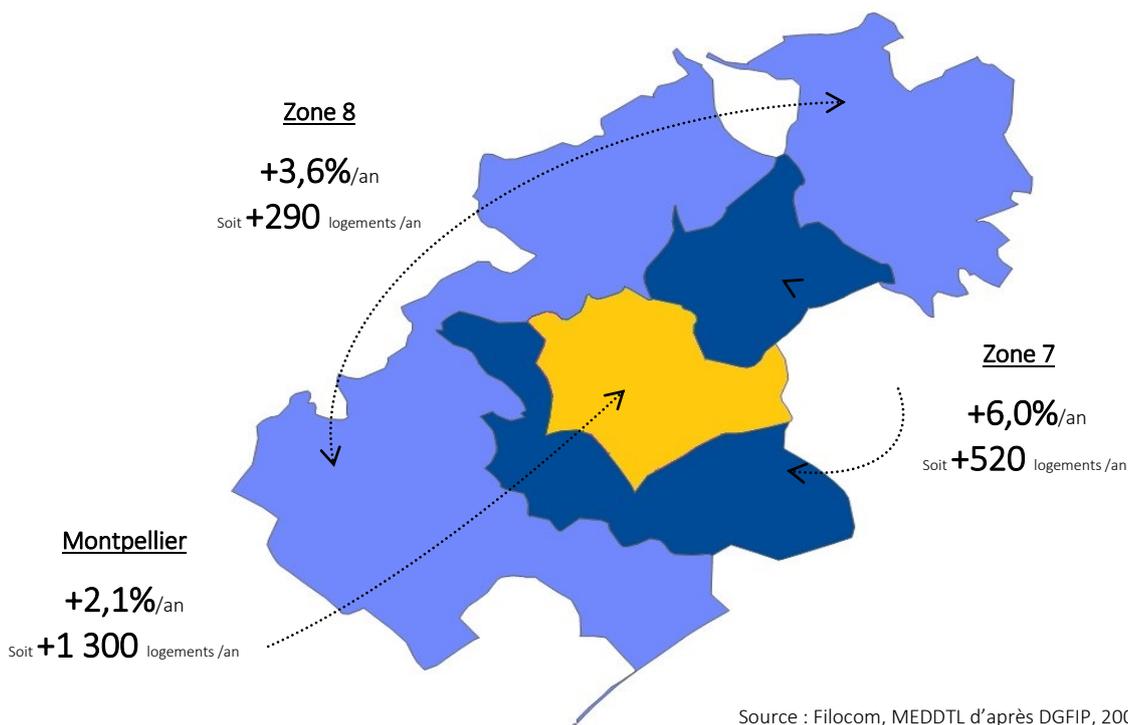
Les logements locatifs privés sont fortement représentés dans la commune de Montpellier : 8 logements sur 10 se situent à Montpellier. Il s'agit, à 95%, de logements en collectif. En périphérie de Montpellier, la part des logements en collectif est moins élevée et représente 61% du parc.

## La répartition du parc locatif privé en 2011

| Zone géographique      | Les logements locatifs privés |  |              |   |
|------------------------|-------------------------------|--|--------------|---|
|                        | En nombre                     | Part par rapport à l'ensemble du périmètre d'observation | Dont maisons | Part des maisons par rapport à l'ensemble du parc dans la zone considérée |
| Montpellier            | 59 759                        | 78%  | 2 879        | 5%  |
| Zone 1                 | 3 774                         | 5%   | 471          | 12%   |
| Zone 2                 | 14 685                        | 19%  | 240          | 2%  |
| Zone 3                 | 11 744                        | 15%  | 675          | 6%  |
| Zone 4                 | 7 227                         | 9%   | 525          | 7%  |
| Zone 5                 | 8 607                         | 11%  | 269          | 3%  |
| Zone 6                 | 13 722                        | 18%  | 699          | 5%  |
| Communes périphériques | 16 952                        | 22%  | 6 628        | 39%   |
| Zone 7                 | 8 634                         | 11%  | 3 117        | 36%   |
| Zone 8                 | 8 318                         | 11%  | 3 511        | 42%   |
| <b>Total</b>           | <b>76 711</b>                 | <b>100%</b>  | <b>9 507</b> | <b>12%</b>  |

Source : Insee, RGP 2011

## L'évolution du parc locatif privé entre 2007 et 2013 dans le territoire de Montpellier : + 2 100 logements locatifs privés / an



Source : Filocom, MEDDTL d'après DGFI, 2007 et 2013

## 2 100 logements locatifs privés en plus chaque année

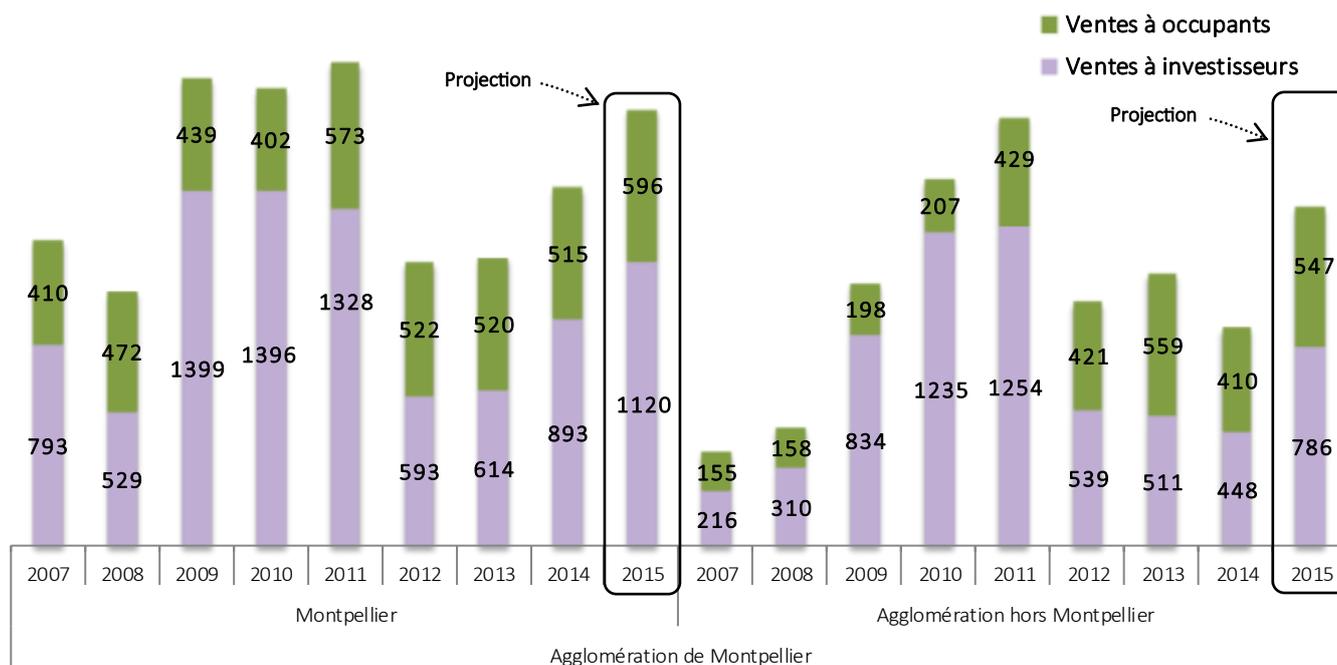
Encouragé par les mesures d'incitations fiscales en faveur de l'investissement locatif qui tirent le marché des ventes de logements neufs, et par le dynamisme démographique de l'agglomération, le parc locatif privé s'est fortement développé ces dernières années. Il continue à s'accroître principalement sur la ville centre mais aussi dans les communes de la première et deuxième couronne.

Sur la période récente 2007-2013, le parc locatif s'est accru de +2,7 % (source Filocom). Le développement de ce parc a été le plus remarquable dans la zone 7 (périphérie sud de Montpellier) avec +6,0 %/an. Au regard de la localisation des ventes de logements neufs en 2014 jusqu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015, quelques communes de la périphérie de Montpellier

verront leur parc de logements augmenter fortement. Il sera pour une large part destiné à la location. Le nombre de ventes de logements neufs est le plus élevé depuis 2014 dans les communes de Castelnau le Lez, Lattes, Saint Jean de Védas, Juvignac, Baillargues.

Le classement en zone A, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014, de la plupart des communes de la métropole, est venu renforcer encore l'attractivité du territoire aux yeux des investisseurs attirés par la possibilité de pratiquer un loyer en théorie plus élevé dans la limite d'un plafond relevé (12,49 €/m<sup>2</sup>) par rapport à celui applicable dans la plupart des métropoles régionales de taille comparable classées en zone B1 (10,06 €/m<sup>2</sup>).

🔍 Evolution des ventes de logements neufs selon leur destination



Source : Adéquation

# Une vue d'ensemble des niveaux de loyers pratiqués 1<sup>er</sup> janvier 2014

## 11,8 €/m<sup>2</sup> : Loyer médian du territoire de Montpellier

La valeur médiane des loyers pour le territoire de Montpellier est de 11,8 € par mètre carré de surface habitable. Les appartements ont un loyer 12€/m<sup>2</sup> et 10,3€/m<sup>2</sup> pour les maisons. Cette différence de niveau s'explique principalement par la différence de taille du logement (Appartement : 52m<sup>2</sup> / Maisons: 97 m<sup>2</sup>). En effet, il est important d'avoir à l'esprit que le loyer par m<sup>2</sup> décroît quand la taille du logement augmente.

De nombreux critères influent sur le niveau du loyer, notamment les plus déterminants sont :

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

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.

### 🔍 Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014

|                           | Ensemble                    | Maisons                     | Appartements                |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Loyer haut                | 14,2 €/m <sup>2</sup>       | 11,6 €/m <sup>2</sup>       | 14,5 €/m <sup>2</sup>       |
| <b>Loyer médian</b>       | <b>11,8 €/m<sup>2</sup></b> | <b>10,3 €/m<sup>2</sup></b> | <b>12,0 €/m<sup>2</sup></b> |
| Loyer bas                 | 10,0 €/m <sup>2</sup>       | 9,1 €/m <sup>2</sup>        | 10,0 €/m <sup>2</sup>       |
| Loyer moyen               | 11,2 €/m <sup>2</sup>       | 10,1 €/m <sup>2</sup>       | 11,4 €/m <sup>2</sup>       |
| Surface habitable moyenne | 56 m <sup>2</sup>           | 97 m <sup>2</sup>           | 52 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>  | <b>11 131</b>               | <b>570</b>                  | <b>10 561</b>               |

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

Encadré 2

#### Qu'est ce que le « loyer haut », « loyer médian » et le « loyer bas » ?

Le loyer médian est un niveau de loyer de référence. Cette valeur centrale, qui résume le niveau de loyer observé, est inscrite dans une fourchette dont les bornes sont nommées « loyer haut » et « loyer bas ».

- **Le loyer médian** est le loyer qui scinde l'échantillon en deux 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 haut** est le loyer du 3<sup>ème</sup> quartile : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75% en dessous.
- **le loyer bas** est le loyer du 1<sup>er</sup> quartile : 25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil et 75% au dessus.

#### Pourquoi privilégier le loyer médian plutôt que la moyenne ?

Le loyer moyen calcule la moyenne des prix des loyers. Le loyer au m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, cela signifie que cinq logements affichent un loyer supérieur à 10 €/m<sup>2</sup> et que les cinq autres ont un loyer moins cher. Dans cet immeuble, le loyer moyen pourrait être de 12 €/m<sup>2</sup>, si certains loyers sont élevés, ou de 8 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> dépasse cette valeur médiane de 10 €/m<sup>2</sup>. Ainsi, les loyers peuvent tous augmenter de valeur : du moment que cinq des dix loyers demeurent inférieurs à 10 €/m<sup>2</sup>, 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 par type de parc et nombre de pièces dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014

|  | 1 Pièce | 2 Pièces | 3 Pièces | 4 Pièces et + | Ensemble |
|--|---------|----------|----------|---------------|----------|
| <b>Ensemble</b>                                |         |          |          |               |          |
| Loyer haut                                     | 18,0    | 14,2     | 11,6     | 11,2          | 14,2     |
| Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )            | 15,6    | 12,4     | 10,3     | 9,8           | 11,8     |
| Loyer bas                                      | 13,7    | 10,8     | 9,4      | 8,4           | 10,0     |
| Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )             | 15,4    | 12,1     | 10,3     | 9,7           | 11,2     |
| Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 27      | 45       | 68       | 96            | 56       |
| Nombre d'enquêtes                              | 2 606   | 4 482    | 2 675    | 1 368         | 11 131   |
| <b>Maisons</b>                                 |         |          |          |               |          |
| Loyer haut                                     | ns      | ns       | 11,8     | 11,5          | 11,6     |
| Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )            | ns      | ns       | 10,5     | 10,2          | 10,3     |
| Loyer bas                                      | ns      | ns       | 9,1      | 9,2           | 9,1      |
| Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )             | ns      | ns       | 10,1     | 10,0          | 10,1     |
| Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> ) | ns      | ns       | 75       | 106           | 97       |
| Nombre d'enquêtes                              | 4       | 16       | 107      | 443           | 570      |
| <b>Appartements</b>                            |         |          |          |               |          |
| Loyer haut                                     | 18      | 14,2     | 11,6     | 10,8          | 14,5     |
| Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )            | 15,6    | 12,4     | 10,3     | 9,3           | 12       |
| Loyer bas                                      | 13,7    | 10,8     | 9,5      | 8,2           | 10       |
| Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )             | 15,4    | 12,1     | 10,3     | 9,5           | 11,4     |
| Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 27      | 45       | 68       | 96            | 56       |
| Nombre d'enquêtes                              | 2 602   | 4 466    | 2 568    | 925           | 10 561   |

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

🔍 Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé par type de parc et époque de construction dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014

|  | Avant 1946 | De 1946 à 1970 | de 1971 à 1990 | De 1991 à 2005 | Après 2005 |
|--|------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| <b>Ensemble</b>                                |            |                |                |                |            |
| Loyer haut                                     | 14,2       | 12,5           | 14,4           | 15,3           | 14,0       |
| Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )            | 11,8       | 10,0           | 11,6           | 12,3           | 12,3       |
| Loyer bas                                      | 10,0       | 8,5            | 9,4            | 10,4           | 10,8       |
| Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )             | 11,2       | 10             | 10,7           | 11,7           | 11,9       |
| Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 52         | 63             | 57             | 56             | 55         |
| Nombre d'enquêtes                              | 1863       | 1257           | 2146           | 2828           | 3037       |
| <b>Maisons</b>                                 |            |                |                |                |            |
| Loyer haut                                     | 12,1       | 12,2           | 11,1           | 11,5           | 11,8       |
| Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )            | 10,0       | 9,7            | 9,8            | 10,5           | 11,5       |
| Loyer bas                                      | 7,3        | 8,5            | 8,8            | 9,9            | 10,4       |
| Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )             | 8,9        | 10,0           | 9,5            | 10,5           | 10,9       |
| Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 95         | 89             | 102            | 100            | 92         |
| Nombre d'enquêtes                              | 84         | 70             | 143            | 177            | 96         |
| <b>Appartements</b>                            |            |                |                |                |            |
| Loyer haut                                     | 14,3       | 12,7           | 14,8           | 15,8           | 14,1       |
| Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )            | 11,9       | 10,0           | 12,0           | 12,8           | 12,4       |
| Loyer bas                                      | 10,0       | 8,5            | 9,7            | 10,7           | 10,9       |
| Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )             | 11,4       | 10,0           | 11,0           | 12,2           | 12,1       |
| Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 50         | 60             | 51             | 48             | 52         |
| Nombre d'enquêtes                              | 1779       | 1187           | 2003           | 2651           | 2941       |

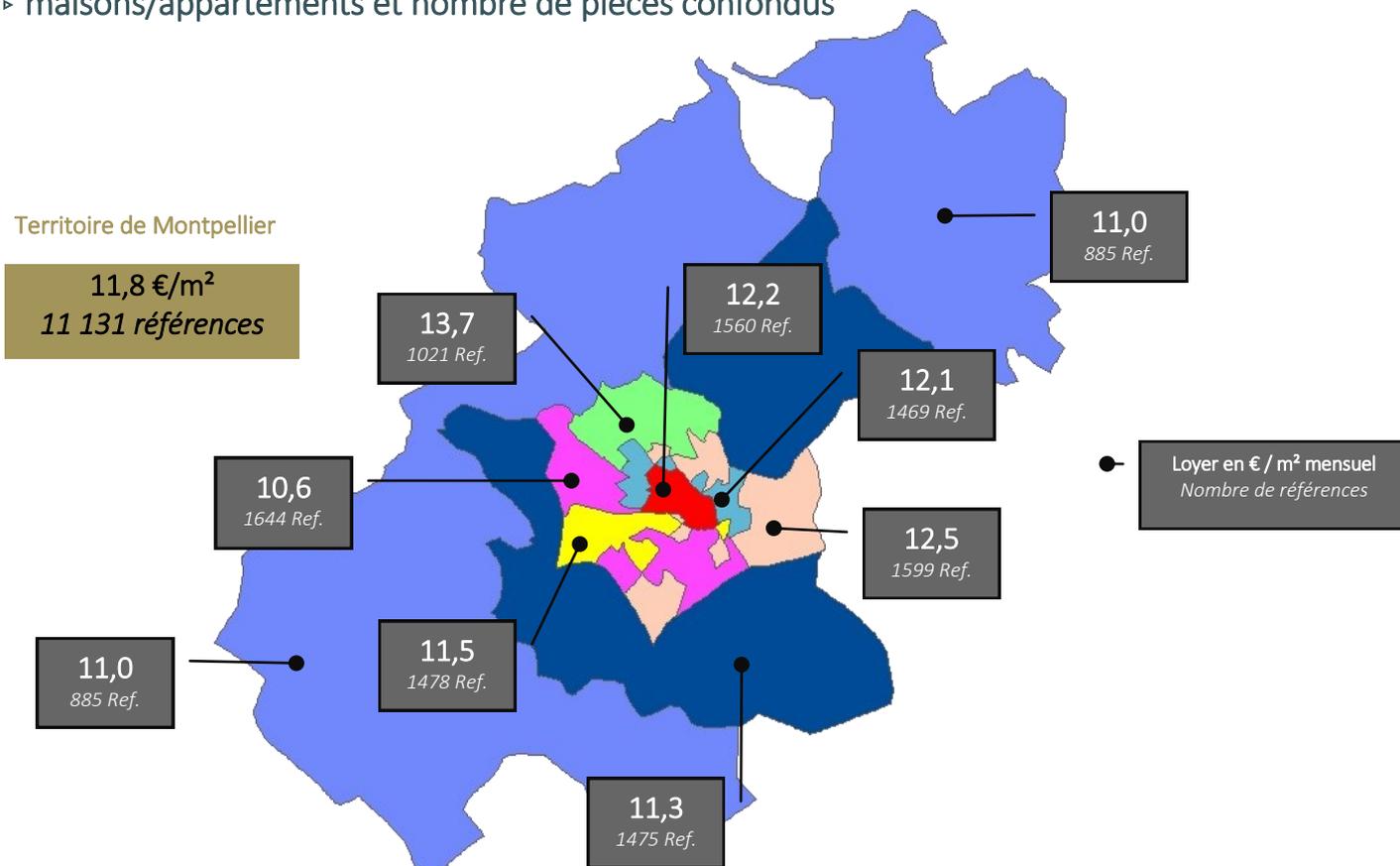
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

# Les niveaux de loyers pratiqués par zone au 1<sup>er</sup> janvier 2014

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 fortement représentés dans une zone (majorité de maisons ou d'appartement, proportion plus importante de petits logements que de grands).

## Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé par zone au 1<sup>er</sup> janvier 2014

### ► maisons/appartements et nombre de pièces confondus



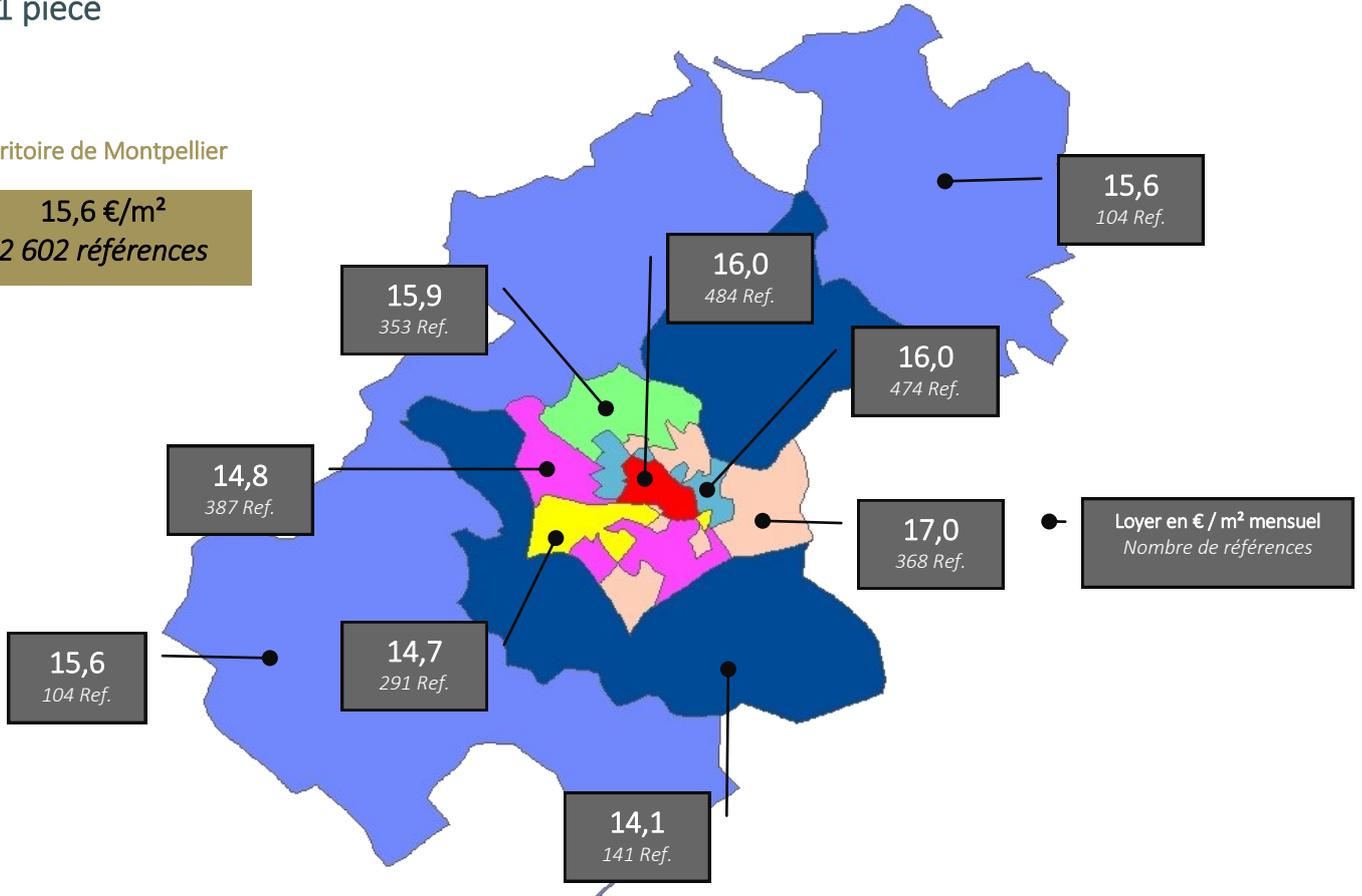
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

 Les niveaux de loyers hors charges des appartements par zone et nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2014

▸ 1 pièce

Territoire de Montpellier

**15,6 €/m<sup>2</sup>**  
2 602 références

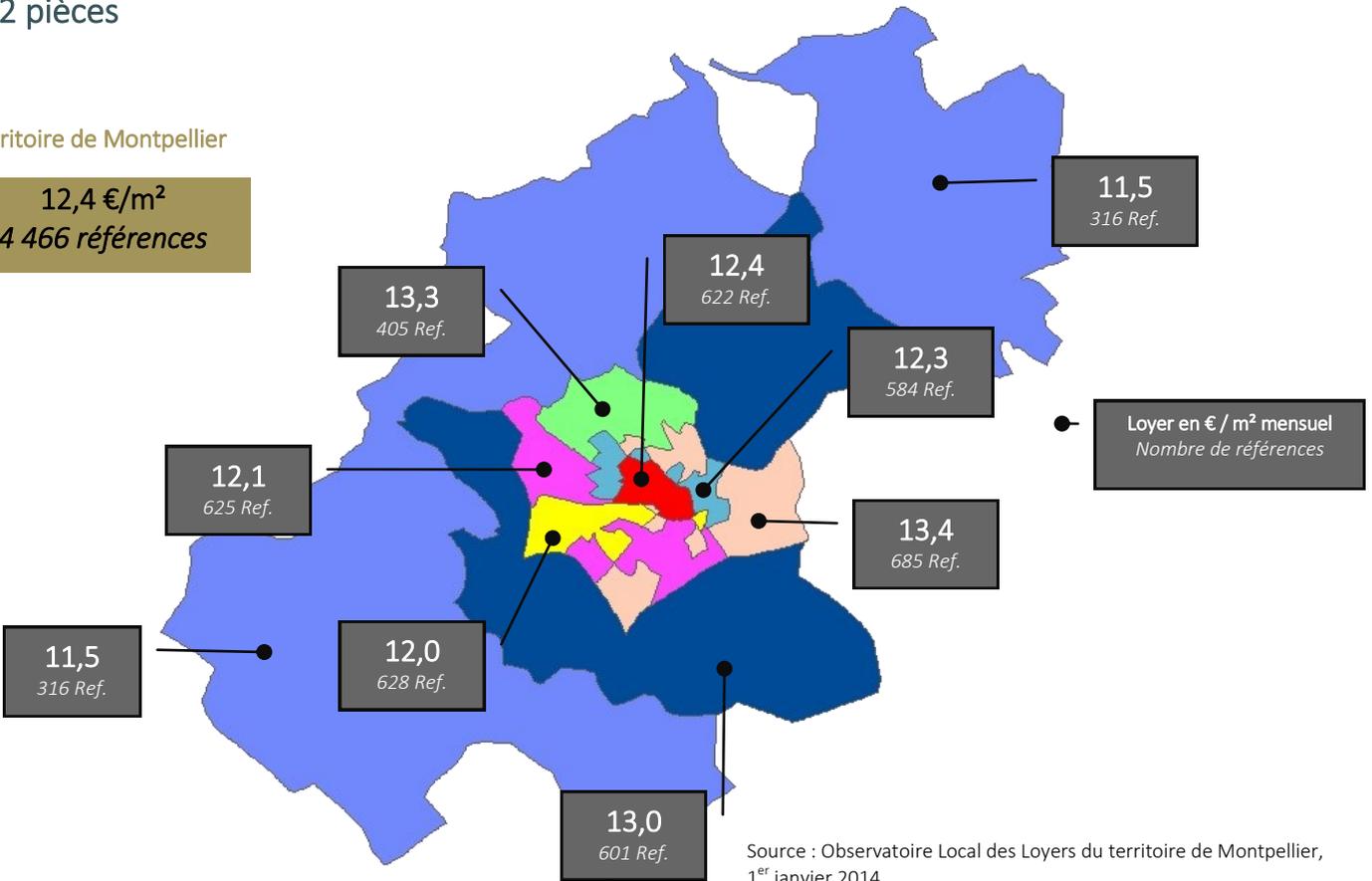


Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

▸ 2 pièces

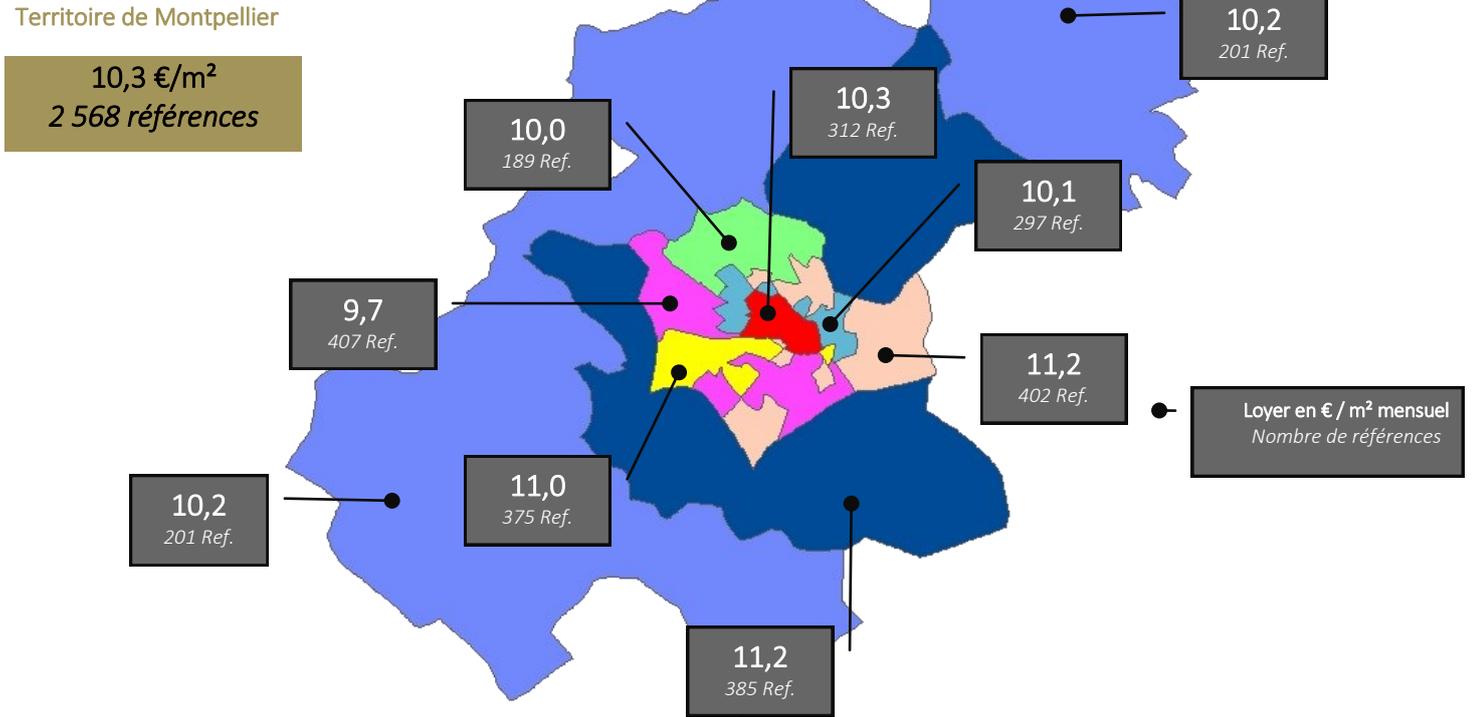
Territoire de Montpellier

**12,4 €/m<sup>2</sup>**  
4 466 références



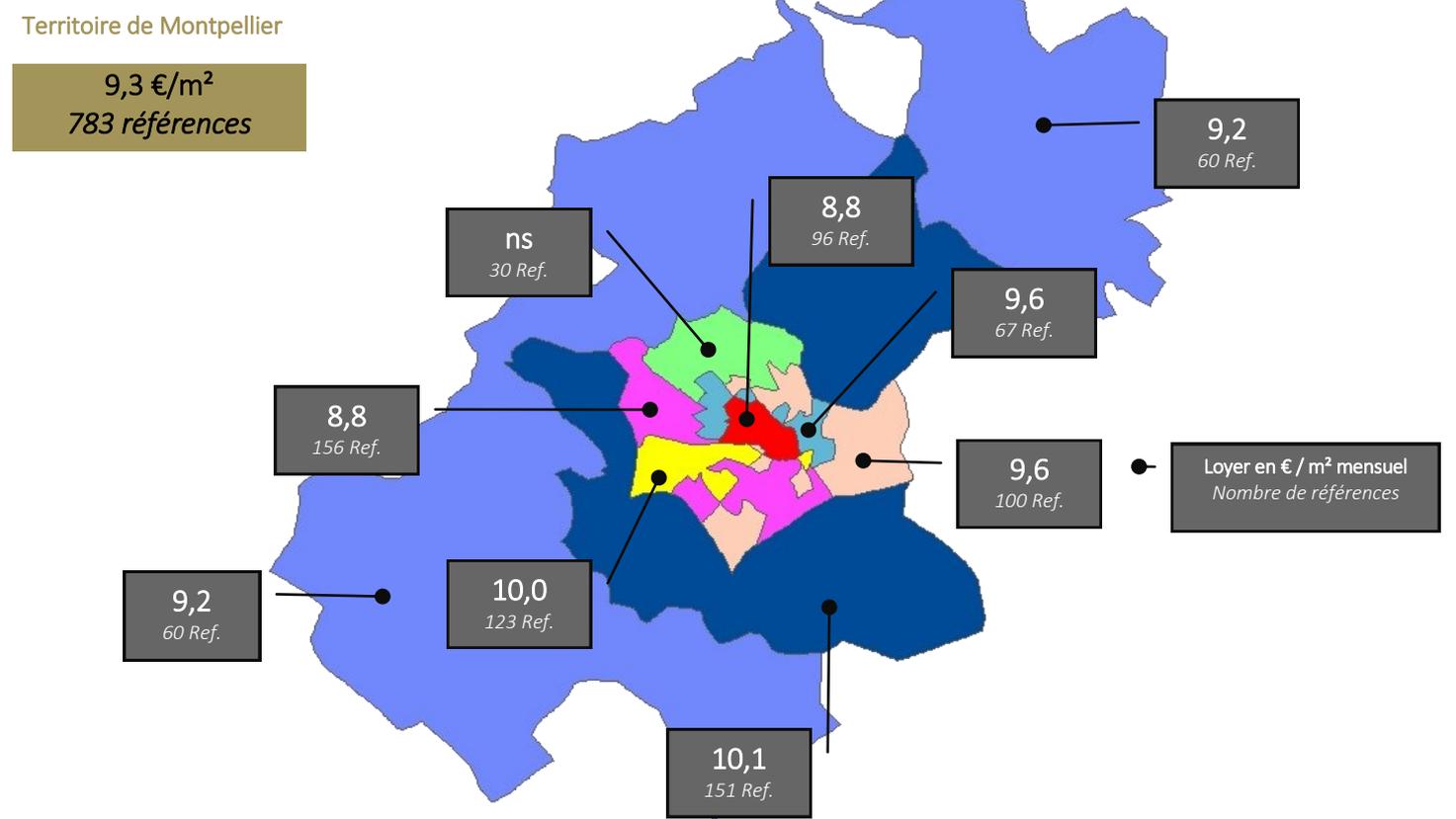
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

▸ 3 pièces



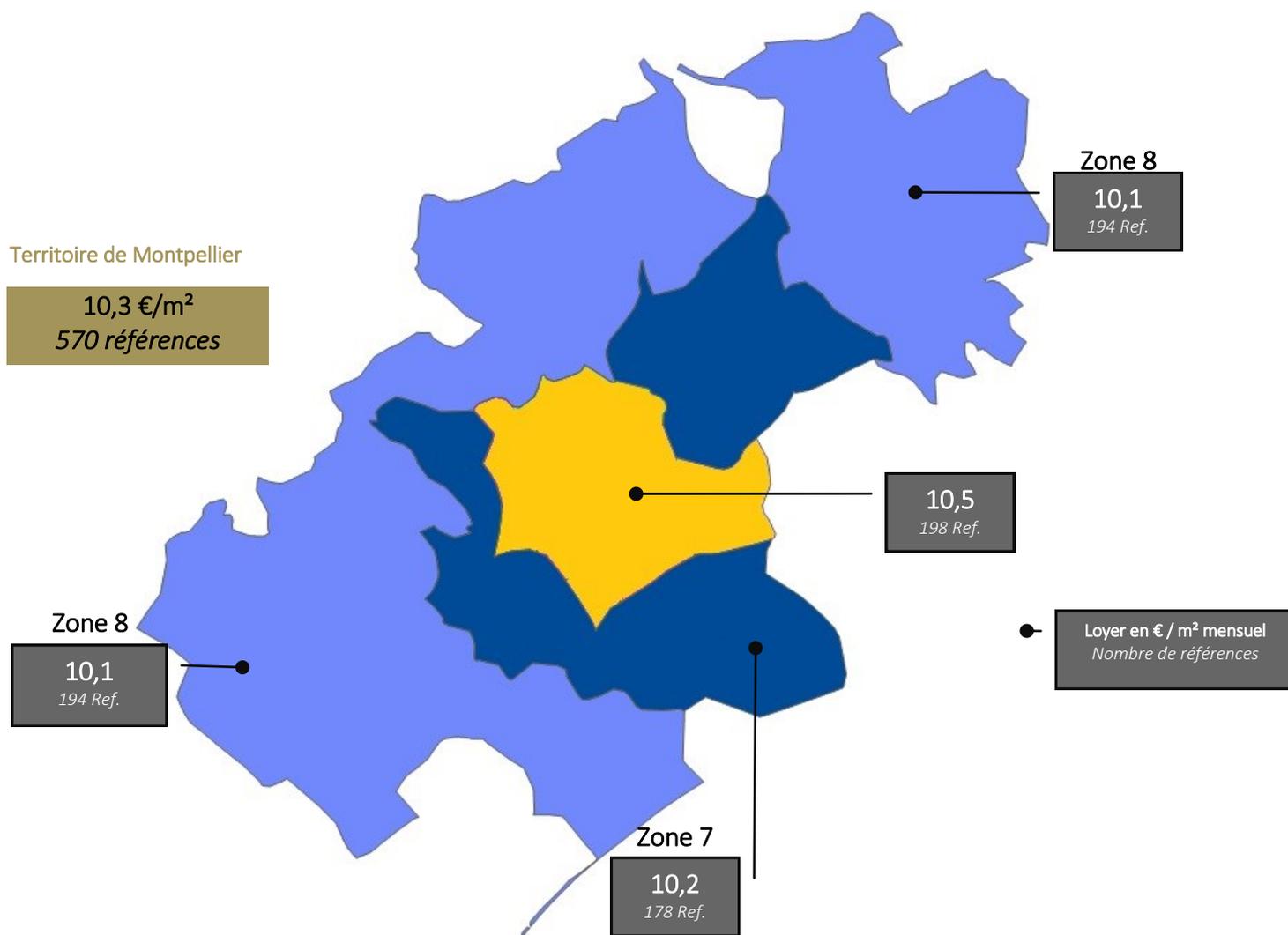
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

▸ 4 pièces



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

🔍 Les niveaux de loyers hors charges des maisons par zone au 1<sup>er</sup> janvier 2014



🔍 Les niveaux de loyers hors charges des maisons en fonction du nombre de pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2014

|                     | 1 à 3 pièces | 4 pièces    | 5 pièces et + |
|---------------------|--------------|-------------|---------------|
| <i>Montpellier</i>  |              |             |               |
| Loyer haut          | ns           | 11,8        | ns            |
| <b>Loyer médian</b> | <b>ns</b>    | <b>10,5</b> | <b>ns</b>     |
| Loyer bas           | ns           | 9,4         | ns            |
| Nombre d'enquêtes   | 31           | 121         | 46            |
| <i>Zone 7</i>       |              |             |               |
| Loyer haut          | ns           | 11,8        | 11,5          |
| <b>Loyer médian</b> | <b>ns</b>    | <b>10,2</b> | <b>10,4</b>   |
| Loyer bas           | ns           | 8,3         | 9,0           |
| Nombre d'enquêtes   | 38           | 84          | 56            |
| <i>Zone 8</i>       |              |             |               |
| Loyer haut          | 12,1         | 11,0        | 11,1          |
| <b>Loyer médian</b> | <b>10,1</b>  | <b>9,7</b>  | <b>10,1</b>   |
| Loyer bas           | 7,2          | 8,8         | 9,3           |
| Nombre d'enquêtes   | 58           | 85          | 51            |

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

# Les niveaux de loyers des appartements par époque de construction au 1<sup>er</sup> janvier 2014

## La période de construction du logement reflète sa qualité et son niveau d'équipement

L'époque de construction du bâtiment est une des variables explicatives du niveau des loyers.

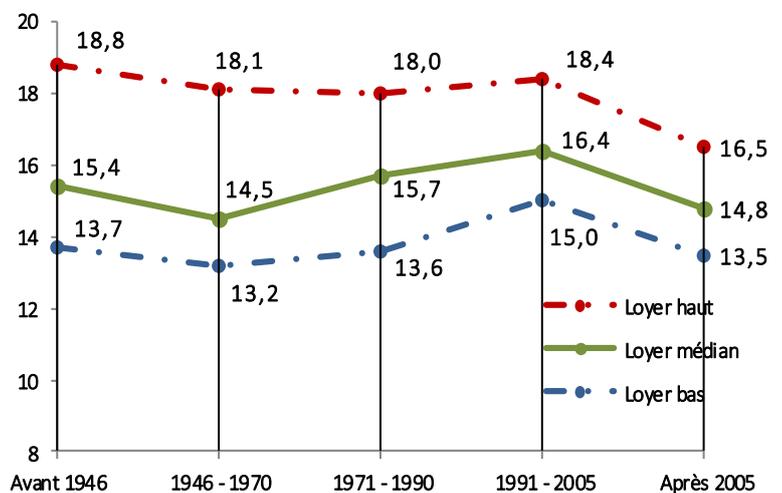
Elle reflète, en partie, la qualité du bâti et du logement, ainsi que son niveau d'équipement et de confort.

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 notamment au regard des normes actuelles d'isolation acoustique et thermique. 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 surcroît, chaque période de construction fait apparaître des parcs de logements plus ou moins disparates. Les logements récents (Après 2005) sont assez homogènes entre eux contrairement aux logements anciens (Avant 1946) où la qualité du logement sera fonction des rénovations entreprises mais aussi de la population à laquelle ils étaient destinés lors de la construction. Ce phénomène

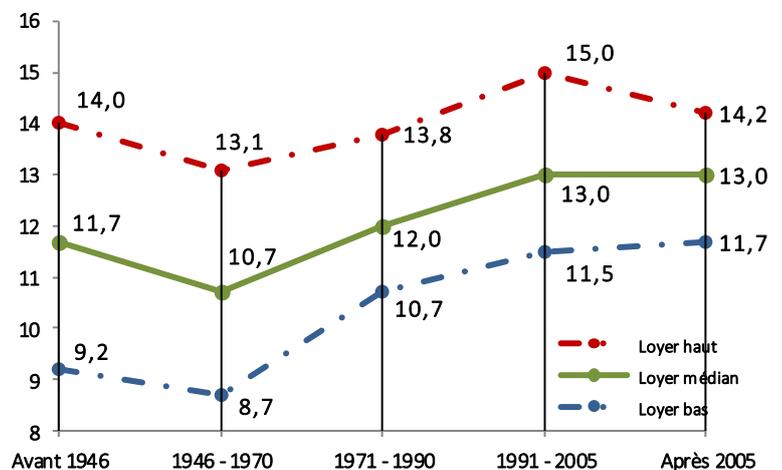
d'hétérogénéité/homogénéité du parc se traduit par un écart de prix entre le « loyer haut » et le « loyer bas ». Plus l'écart est important et plus le parc est hétérogène.

🔍 Les niveaux de loyers hors charges des appartements de 1 pièce dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

🔍 Les niveaux de loyers hors charges des appartements de 2 pièces dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

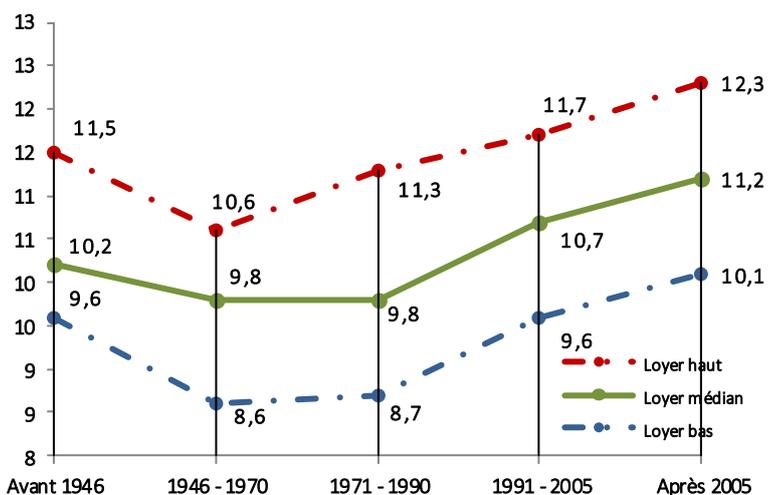
## Les dispositifs d'investissement locatif successifs ont permis de plafonner les loyers des logements de 1 à 2 pièces ... mais aucunement pour les autres typologies

Du dispositif Robien au dispositif actuel (Pinel), un investissement locatif dans le neuf permet au propriétaire de défiscaliser une partie de ces revenus dans la limite de 10 000 €/an. En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer son bien sur une durée généralement de 9 ans à des locataires ayant des revenus inférieurs à un plafond et pour un montant de loyer plafonné. Jusqu'au dispositif Scellier, le plafond de loyer était identique quelle que soit la taille du logement contrairement à la structure des prix sur le marché. Cela a pour effet d'imposer une forte contrainte sur les petits logements et une quasi absence de contrainte pour les autres types de logements car le plafond de loyer se situe bien au dessus du niveau du marché. Ces effets sont visibles dans les graphiques de prix ci-contre. On remarque que pour les 1 et 2 pièces, les logements récents ont des loyers proches de ceux construits à des périodes antérieures. A contrario, pour les autres typologies, les prix sont nettement plus élevés pour les logements récents.

Aujourd'hui avec le dispositif Pinel, le plafond varie en fonction de la taille du logement et devrait permettre de créer du logement dit « intermédiaire » (avec des loyers en dessous du prix du marché).

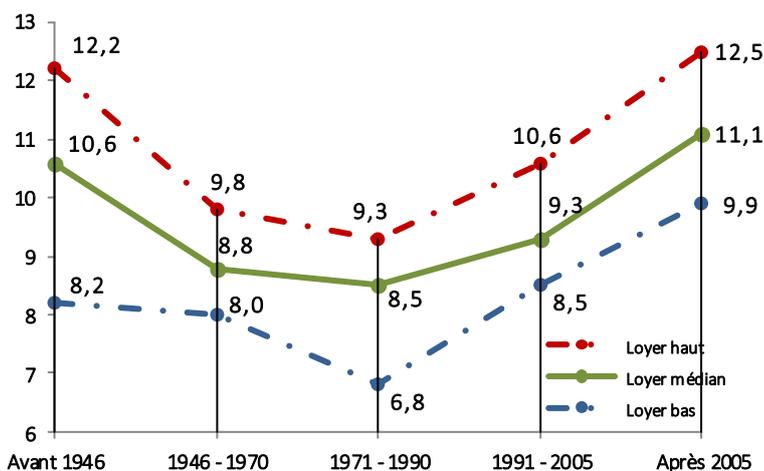
Nota Bene : Il est important de préciser que les surfaces des logements par typologie sont très proches d'une période à l'autre et n'affectent que peu les niveaux de loyers présentés par nombre de pièces.

Les niveaux de loyers hors charges des appartements de 3 pièces dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

Les niveaux de loyers hors charges des appartements de 4 pièces dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

Les surfaces médianes en m<sup>2</sup> des appartements par époque de construction et nombre de pièces dans l'agglomération de Montpellier

| Epoque de construction | Nombre de pièces |          |          |          |
|------------------------|------------------|----------|----------|----------|
|                        | 1 pièce          | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces |
| Avant 1946             | 26               | 45       | 68       | 90       |
| 1946 - 1970            | 30               | 48       | 68       | 77       |
| 1971 - 1990            | 26               | 47       | 70       | 81       |
| 1991 - 2005            | 25               | 45       | 70       | 90       |
| Après 2005             | 27               | 44       | 66       | 85       |

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

# Les niveaux de loyers pratiqués par ancienneté d'occupation du logement au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Le montant de loyer acquitté par un locataire est lié, en partie, à sa date d'entrée dans le logement.

Selon les périodes, le niveau des loyers des logements faisant l'objet d'une première location (notamment les logements neufs) ainsi que ceux faisant l'objet d'une relocation au départ de l'occupant précédent, a fluctué en fonction de la tension sur le marché locatif local ainsi que des cycles affectant le marché immobilier.

Jusqu'aux années 2006 /2007, ce qui correspond à la phase de croissance du cycle de l'immobilier, un changement de locataire était l'occasion pour le bailleur de revaloriser son loyer, pour le fixer au niveau du marché, soit une augmentation généralement supérieure à l'indexation légale (indice

de Référence des Loyers) encadrant la revalorisation annuelle du loyer d'un locataire stable.

Dès lors, un décalage plus ou moins marqué apparaît entre les loyers pratiqués pour les logements qui ont connu des changements de locataires et ceux dont le locataire est resté stable. En restant volontairement schématique, la revalorisation du loyer d'un locataire stable est juridiquement encadrée (IRL), alors que dans le cas d'un changement de locataire, le montant du loyer est fixé librement (jusqu'en 2012 - Cf encadré n° 2).

A partir de fin 2007 / 2008 et jusqu'à aujourd'hui, cette différence entre le niveau des loyers des locataires stables et des locataires entrés plus récemment tend à s'estomper voire à s'inverser pour les petits logements (voir graphique ci-après pour les

## 🔍 Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé par ancienneté d'occupation du logement dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014

|  | Moins d'un an | De 1 an à 3 ans | De 3 ans à moins de 6 ans | De 6 ans à 10 ans | Plus de 10 ans |
|--|---------------|-----------------|---------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Ensemble</b>                                |               |                 |                           |                   |                |
| Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )            | 12,2          | 12,1            | 11,7                      | 11,0              | 8,4            |
| Nombre d'enquêtes                              | 4222          | 3903            | 1787                      | 603               | 616            |
| <b>Montpellier</b>                             |               |                 |                           |                   |                |
| Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )            | 12,5          | 12,2            | 12,1                      | 11,2              | 8,4            |
| Nombre d'enquêtes                              | 3321          | 2990            | 1451                      | 495               | 514            |
| <b>Périphérie de Montpellier (zone 7 et 8)</b> |               |                 |                           |                   |                |
| Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )            | 11,5          | 11,8            | 10,5                      | 10,7              | 8,0            |
| Nombre d'enquêtes                              | 901           | 913             | 336                       | 108               | 102            |

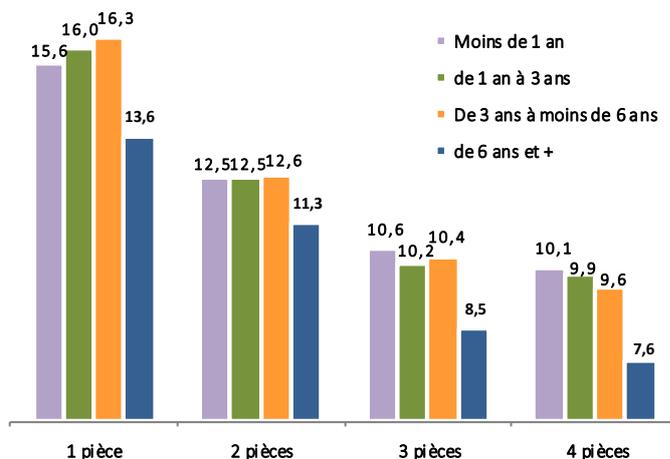
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

loyers à Montpellier). En revanche pour les grands logements (4 pièces) la tendance à la hausse modérée en cas de nouvelle location se poursuit.

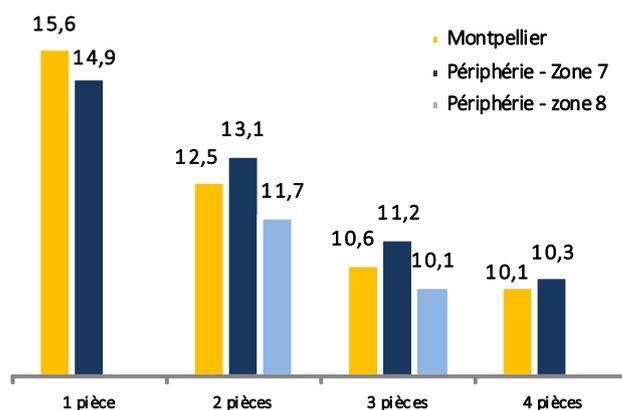
La réévaluation légale est pratiquée annuellement de manière quasi-systématique par les professionnels de l'immobilier et la plupart des bailleurs, ce qui tire peu à peu le loyer des locataires stables vers le haut. A contrario, un changement de locataire n'est, plus sauf exception, l'occasion pour le bailleur d'augmenter son loyer et, dans un certain nombre de cas, il peut se voir contraint d'ajuster son loyer légèrement à la baisse pour se mettre au niveau actuel du marché, voire le fixer en deçà d'un seuil pour se situer à un niveau attractif au regard des caractéristiques du logement proposé.

De nos jours, la problématique pour un bailleur n'est pas tant de trouver un locataire, que de trouver un locataire solvable, présentant les qualités requises au regard des exigences des assurances garantissant les loyers impayés, dans un contexte de paupérisation relative et de précarisation des candidats locataires notamment des jeunes.

Les niveaux de loyers hors charges en fonction de l'ancienneté du locataire à Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Les niveaux de loyers hors charges des nouveaux entrants dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014



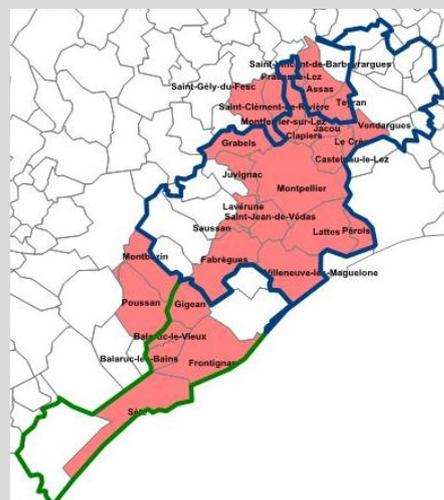
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

Encadré 3

**Encadrement par décret annuel de l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.**

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2012, sur 22 communes de l'agglomération de Montpellier, le loyer des logements faisant l'objet d'une relocation (sauf en cas de travaux d'amélioration) ou d'un renouvellement du bail ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL.

Communes concernées par l'encadrement de l'évolution des loyers en cas de relocation ou de



# La dispersion des loyers des appartements

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 m<sup>2</sup> est fonction des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (le loyer en €/m<sup>2</sup> est d'autant plus élevé que le nombre de pièces est plus faible), la localisation, l'ancienneté du locataire 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.

🔍 Deux exemples d'appartement de 3 pièces situés dans une même zone (zone 1 de Montpellier)

11,7 €/m<sup>2</sup> Construit en 2000, 63m<sup>2</sup>, 4<sup>ème</sup> étage, locataire entré en avril 2009

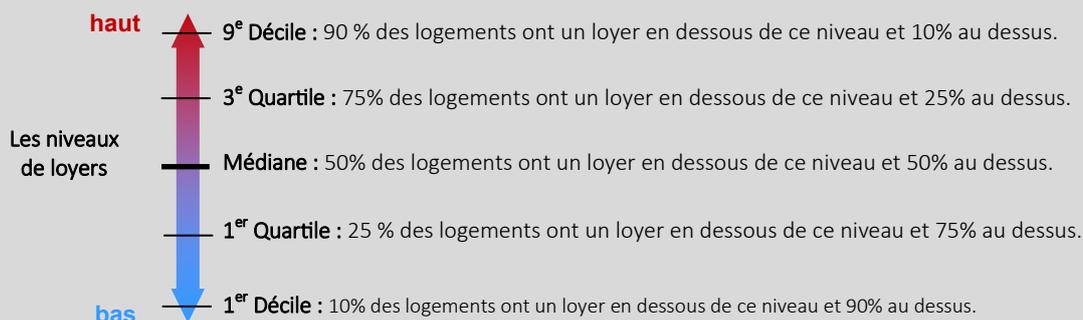


9,0 €/m<sup>2</sup> Construit en 1970, 60m<sup>2</sup>, 2<sup>ème</sup> étage, locataire entré en août 2013



Encadré 4

## Les quantiles comme indicateurs de dispersion



Encadré 5

**Pour représenter graphiquement la diversité des loyers : la boîte à moustache ... Mais comment lit-on ces graphiques?**

Pour présenter cette diversité des loyers, la représentation traditionnelle est celle de la boîte à moustache (appelée 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) et le loyer moyen (point orange).

Autour de ces valeurs centrales, nous ajoutons des indicateurs de dispersion. Les extrémités de ce graphique (la moustache) représentent le 1<sup>er</sup> décile (trait bleu) et le 9<sup>ème</sup> 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 au bornes du 1<sup>er</sup> et du 3<sup>ème</sup> quartile. 50% des logements se situent dans cette « boîte ».

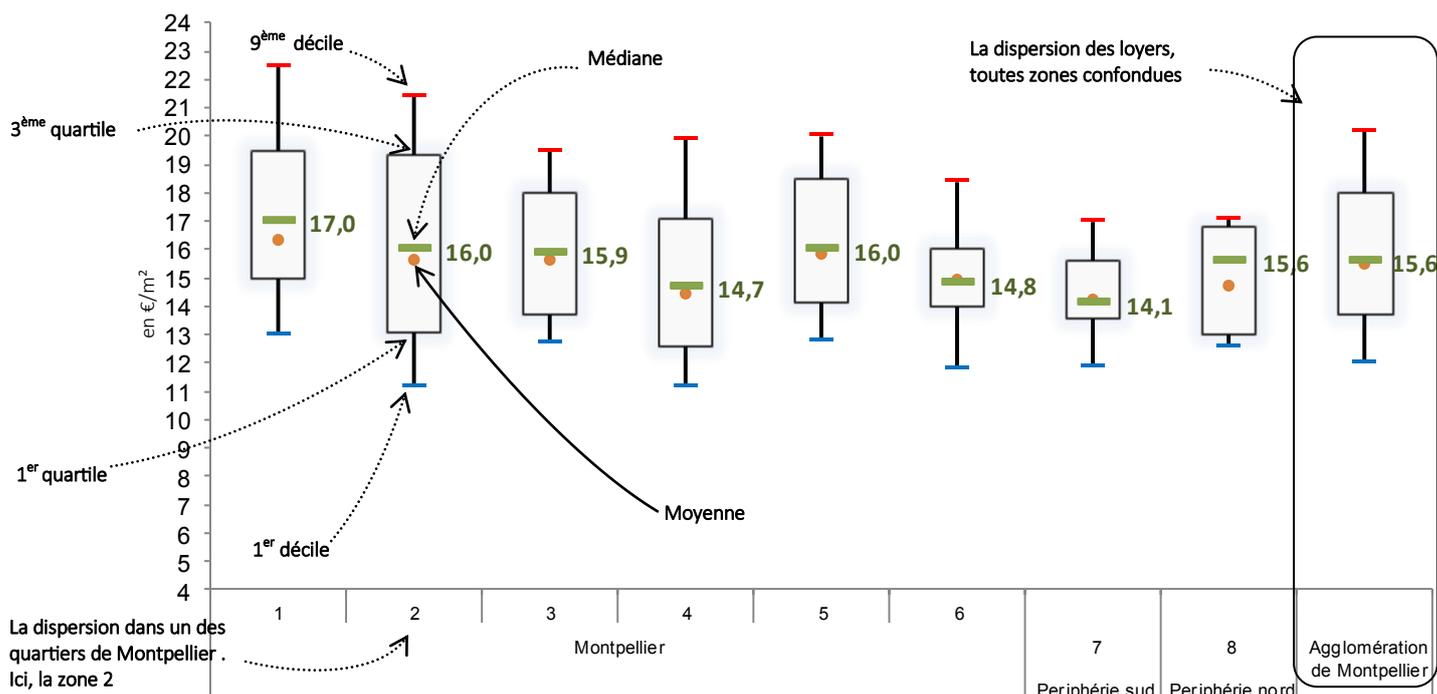
**Un exemple de lecture (graphique ci-dessous)**

Dans le quartier n°2 de Montpellier (quartiers Comédie, Nombre d'Or,...), la médiane des loyers pour les appartements d'une pièce est de 16 €/m<sup>2</sup>. On remarque que « la boîte » s'étend entre 13,1 €/m<sup>2</sup> et 19,3 €/m<sup>2</sup> (écart de 6,2 €) et « la moustache » de 11,2 €/m<sup>2</sup> à 21,4 €/m<sup>2</sup> (écart de 10,2 €). Ces écarts sont importants (= forte dispersion des loyers), ce qui s'explique par des qualités de logements et des prestations très différentes dans cette zone. En outre, la position de la médiane vis-à-vis de la moyenne nous informe de la structure de la distribution et répond à la question : Y a-t-il une forte proportion de logements aux loyers très élevés par rapport aux loyers très bas (et inversement).

Par exemple, la présence de loyers très faibles tire la moyenne vers le bas et la positionne en dessous de la médiane. Ici, la moyenne est proche de la médiane, ce qui signifie que la distribution est plutôt symétrique, la proportion de valeurs extrêmes basses est équivalente à la proportion de valeurs extrêmes hautes.

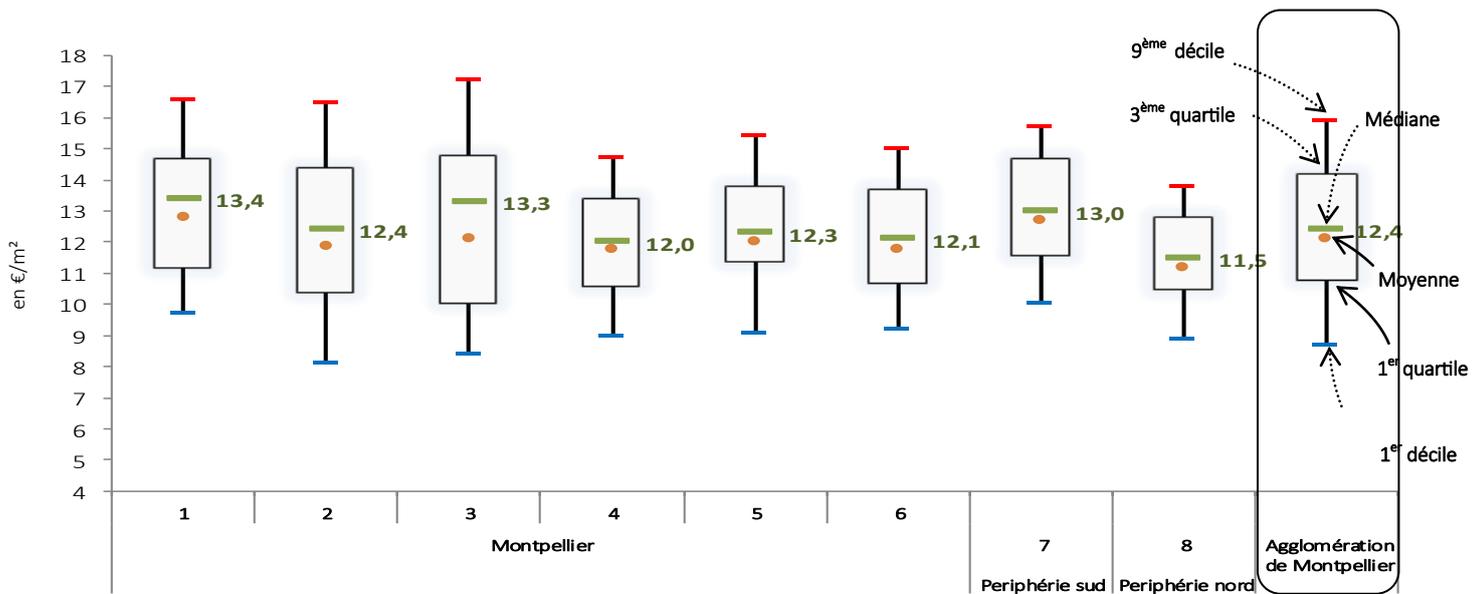
**La dispersion des loyers hors charges des appartements au 1<sup>er</sup> janvier 2014**

► 1 pièce

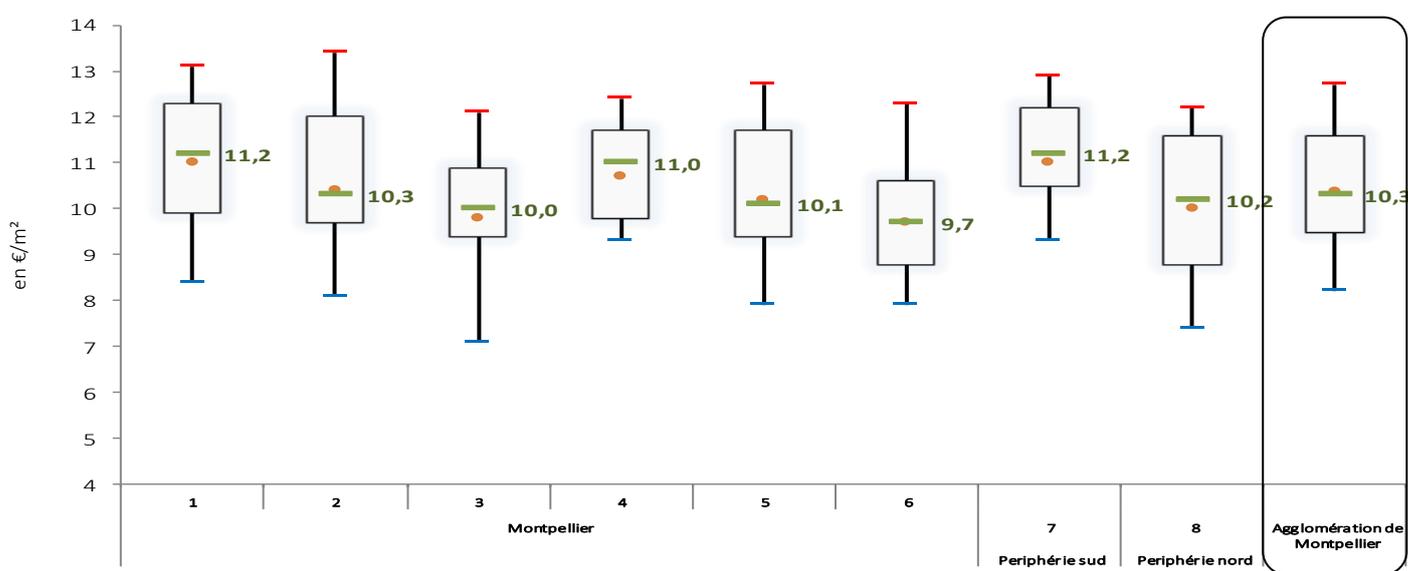


Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

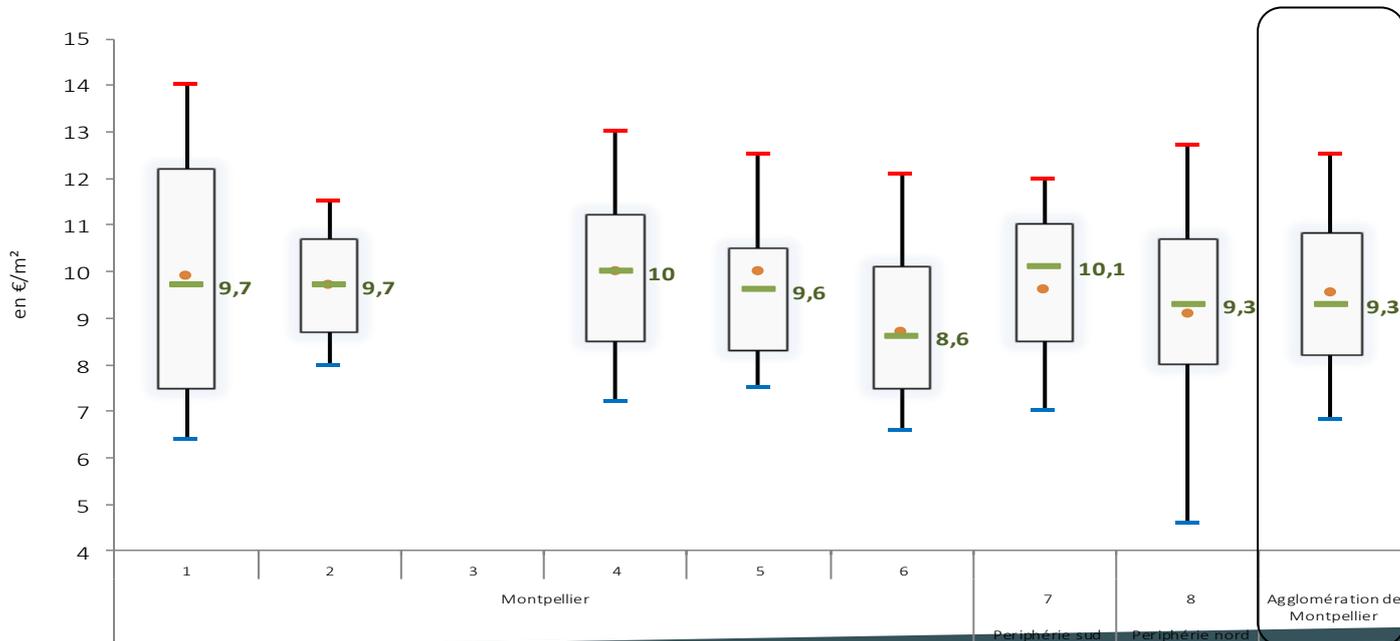
▷ 2 pièces



▷ 3 pièces



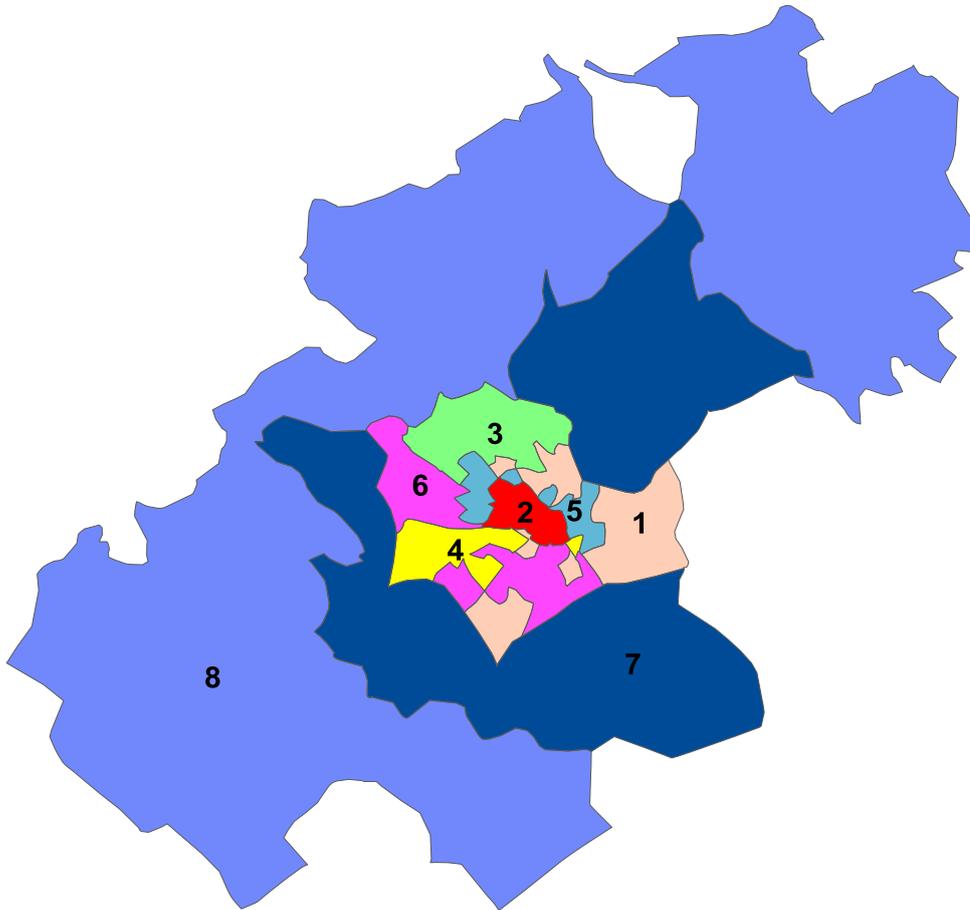
▷ 4 pièces et +



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

# Annexes

## ▸ Les zones observées dans le territoire de Montpellier



Quartiers de Montpellier par zone

| 1            | 2                | 3                      | 4                     | 5                  | 6                 |
|--------------|------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Aiguerelles  | Archives         | Agropolis              | Bouisses              | Agriculture        | Alco              |
| Garosud      | Départemental    | Aiguelongue            | Chaptal               | Astruc             | Bagatelle         |
| Grammont     | Assas            | Ecole                  | Estanove              | Beaux Arts         | Bel Air           |
| Les Aubes    | Avenue de Lodève | d'Architecture-Triolet | Gambetta              | Boutonnet          | Blayac            |
| Marqueroise  | Comédie          | Euromédecine           | La Colline            | Casseyrols         | Bologne           |
| Méric        | Ecole Normale    | Justice                | La Guirlande          | La Lironde         | Celleneuve        |
| Millénaire   | Fac de Pharmacie | Lunaret                | Les Grèzes            | Lapeyronie         | Croix d'Argent    |
| Nazareth     | Méditerranée     | Malbosq                | Notre Dame de la Paix | Moulin de l'Evêque | La Fontaine       |
| Rive du Lez  | Nombre d'Or      | Occitanie              | Parc Montcalm         | Place de l'Europe  | La Piscine        |
| Saint-Denis  | Peyrou           | Soulas                 | Pas du Loup           | Pompignane         | La Rauze          |
| Saint-Eloi   | Pont de Sète     | Vert Bois              | Port Marianne         | Rimbaud            | Le Mail Nord      |
| Sainte-Odile | Préfecture       |                        |                       | Salaison           | Le Mail Sud       |
|              | Saint-Roch       |                        |                       |                    | Le Petit Bard     |
|              | Ursulines        |                        |                       |                    | Lepic             |
|              | Verdanson        |                        |                       |                    | Les Garrigues     |
|              |                  |                        |                       |                    | Les Gémeaux       |
|              |                  |                        |                       |                    | Les Tonnelles     |
|              |                  |                        |                       |                    | Les Tours         |
|              |                  |                        |                       |                    | Mas Drevon-Maurin |
|              |                  |                        |                       |                    | Mion              |
|              |                  |                        |                       |                    | Oxford            |
|              |                  |                        |                       |                    | Pilory            |
|              |                  |                        |                       |                    | Pont Trinquat     |
|              |                  |                        |                       |                    | Sabathé           |
|              |                  |                        |                       |                    | Saint-François    |
|              |                  |                        |                       |                    | Saint-Martin      |
|              |                  |                        |                       |                    | Tastavin          |
|              |                  |                        |                       |                    | Tourmezy          |

Communes appartenant à la périphérie de Montpellier

| 7                   | 8                               |
|---------------------|---------------------------------|
| CASTELNAU LE LEZ    | ASSAS                           |
| CLAPIERS            | BAILLARGUES                     |
| JACOU               | BEAULIEU                        |
| JUVIGNAC            | CASTRIES                        |
| LATTES              | COURNONSEC                      |
| LAVERUNE            | COURNONTERRAL                   |
| LE CRES             | FABREGUES                       |
| PEROLS              | GRABELS                         |
| SAINT JEAN DE VEDAS | MONTAUD                         |
| TEYRAN              | MONTFERRIER SUR LEZ             |
| VENDARGUES          | MURVIEL LES MONTELLIER          |
|                     | PIGNAN                          |
|                     | PRADES LE LEZ                   |
|                     | RESTINCLIERES                   |
|                     | SAINT BRES                      |
|                     | SAINT CLEMENT DE RIVIERE        |
|                     | SAINT DREZERY                   |
|                     | SAINT GELY DU FESC              |
|                     | SAINT GENIES DES MOURGUES       |
|                     | SAINT GEORGES D ORQUES          |
|                     | SAINT VINCENT DE BAR-BEYRARGUES |
|                     | SAUSSAN                         |
|                     | SUSSARGUES                      |
|                     | VILLENEUVE LES MAGUELONE        |

► Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers

 Les niveaux de loyers hors charges dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014

|  | 1 pièce     | 2 pièces    | 3 pièces    | 4 pièces et + | Ensemble    |
|--|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| <i>Ensemble</i>                                |             |             |             |               |             |
| Loyer haut                                     | 18,0        | 14,2        | 11,6        | 11,2          | 14,2        |
| <b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>       | <b>15,6</b> | <b>12,4</b> | <b>10,3</b> | <b>9,8</b>    | <b>11,8</b> |
| Loyer bas                                      | 13,7        | 10,8        | 9,4         | 8,4           | 10,0        |
| Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )             | 15,4        | 12,1        | 10,3        | 9,7           | 11,2        |
| Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 27          | 45          | 68          | 96            | 56          |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>                       | 2 606       | 4 482       | 2 675       | 1 368         | 11 131      |
| <i>Maisons</i>                                 |             |             |             |               |             |
| Loyer haut                                     | ns          | ns          | 11,8        | 11,5          | 11,6        |
| <b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>       | <b>ns</b>   | <b>ns</b>   | <b>10,5</b> | <b>10,2</b>   | <b>10,3</b> |
| Loyer bas                                      | ns          | ns          | 9,1         | 9,2           | 9,1         |
| Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )             | ns          | ns          | 10,1        | 10,0          | 10,1        |
| Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> ) | ns          | ns          | 75          | 106           | 97          |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>                       | 4           | 16          | 107         | 443           | 570         |
| <i>Appartements</i>                            |             |             |             |               |             |
| Loyer haut                                     | 18,0        | 14,2        | 11,6        | 10,8          | 14,5        |
| <b>Loyer médian (en €/m<sup>2</sup>)</b>       | <b>15,6</b> | <b>12,4</b> | <b>10,3</b> | <b>9,3</b>    | <b>12,0</b> |
| Loyer bas                                      | 13,7        | 10,8        | 9,5         | 8,2           | 10,0        |
| Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )             | 15,4        | 12,1        | 10,3        | 9,5           | 11,4        |
| Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 27          | 45          | 68          | 96            | 56          |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>                       | 2 602       | 4 466       | 2 568       | 925           | 10 561      |

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

| Appartement |                   |                  |       |       |      |          |
|-------------|-------------------|------------------|-------|-------|------|----------|
| Commune     | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |       |       |      | Ensemble |
|             |                   | 1                | 2     | 3     | 4    |          |
| Montpellier | Loyer haut        | 18,2             | 14,2  | 11,6  | 11,0 | 14,5     |
|             | Médian            | 15,7             | 12,4  | 10,1  | 9,3  | 12,0     |
|             | Loyer bas         | 13,8             | 10,8  | 9,4   | 8,2  | 10,0     |
|             | Nb d'enquêtes     | 2 357            | 3 549 | 1 982 | 572  | 8 771    |

| Appartement              |                   |                  |      |      |      |          |
|--------------------------|-------------------|------------------|------|------|------|----------|
| Quartiers de Montpellier | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |      |      |      | Ensemble |
|                          |                   | 1                | 2    | 3    | 4    |          |
| 1                        | Loyer haut        | 19,5             | 14,7 | 12,3 | 12,6 | 15,4     |
|                          | Médian            | 17,0             | 13,4 | 11,2 | 9,6  | 12,7     |
|                          | Loyer bas         | 15,0             | 11,2 | 9,9  | 7,5  | 10,8     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 368              | 685  | 402  | 100  | 1567     |
| 2                        | Loyer haut        | 19,3             | 14,4 | 12,0 | 10,8 | 15,0     |
|                          | Médian            | 16,0             | 12,4 | 10,3 | 8,8  | 12,2     |
|                          | Loyer bas         | 13,1             | 10,4 | 9,7  | 8,2  | 10,1     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 484              | 622  | 312  | 96   | 1541     |
| 3                        | Loyer haut        | 18,0             | 14,8 | 10,9 | ns   | 16,4     |
|                          | Médian            | 15,9             | 13,3 | 10,0 |      | 13,7     |
|                          | Loyer bas         | 13,7             | 10,1 | 9,4  | 10,9 |          |
|                          | Nb d'enquêtes     | 353              | 405  | 189  | 30   | 987      |
| 4                        | Loyer haut        | 17,1             | 13,4 | 11,7 | 11,1 | 13,3     |
|                          | Médian            | 14,7             | 12,0 | 11,0 | 10,0 | 11,7     |
|                          | Loyer bas         | 12,6             | 10,6 | 9,8  | 8,5  | 10,1     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 291              | 628  | 375  | 123  | 1444     |
| 5                        | Loyer haut        | 18,5             | 13,8 | 11,7 | 10,5 | 15,0     |
|                          | Médian            | 16,0             | 12,3 | 10,1 | 9,6  | 12,3     |
|                          | Loyer bas         | 14,1             | 11,4 | 9,4  | 8,2  | 10,1     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 474              | 584  | 297  | 67   | 1431     |
| 6                        | Loyer haut        | 16,0             | 13,7 | 10,6 | 10,4 | 13,1     |
|                          | Médian            | 14,8             | 12,1 | 9,7  | 8,8  | 10,8     |
|                          | Loyer bas         | 14,0             | 10,7 | 8,8  | 7,8  | 9,0      |
|                          | Nb d'enquêtes     | 387              | 625  | 407  | 156  | 1603     |

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

 **Appartements** : Les niveaux de loyers hors charges dans la périphérie de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014

| Appartement               |                   |                  |      |      |      |          |
|---------------------------|-------------------|------------------|------|------|------|----------|
|                           | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |      |      |      | Ensemble |
|                           |                   | 1                | 2    | 3    | 4    |          |
| Périphérie de Montpellier | Loyer haut        | 16,8             | 14,2 | 12,0 | 10,9 | 14,0     |
|                           | Médian            | 14,8             | 12,3 | 10,9 | 10,0 | 12,0     |
|                           | Loyer bas         | 13,2             | 11,0 | 10,0 | 8,5  | 10,5     |
|                           | Nb d'enquêtes     | 245              | 917  | 586  | 211  | 1988     |

| Appartement                           |                   |                  |      |      |      |          |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|------|------|------|----------|
| Zones de la périphérie de Montpellier | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |      |      |      | Ensemble |
|                                       |                   | 1                | 2    | 3    | 4    |          |
| 7                                     | Loyer haut        | 15,6             | 14,7 | 12,2 | 10,9 | 13,9     |
|                                       | Médian            | 14,1             | 13,0 | 11,2 | 10,1 | 12,0     |
|                                       | Loyer bas         | 13,6             | 11,6 | 10,5 | 8,7  | 10,7     |
|                                       | Nb d'enquêtes     | 141              | 601  | 385  | 151  | 1297     |
| 8                                     | Loyer haut        | 16,8             | 12,8 | 11,6 | 10,7 | 14,1     |
|                                       | Médian            | 15,6             | 11,5 | 10,2 | 9,2  | 11,8     |
|                                       | Loyer bas         | 13,0             | 10,5 | 8,8  | 8,0  | 10,1     |
|                                       | Nb d'enquêtes     | 104              | 316  | 201  | 60   | 691      |

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

 **Appartements** : Les niveaux de loyers hors charges dans le territoire de Montpellier en fonction de l'époque de construction au 1<sup>er</sup> janvier 2014

| Appartement             |                   |                  |      |      |      |          |
|-------------------------|-------------------|------------------|------|------|------|----------|
| Epoques de construction | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |      |      |      | Ensemble |
|                         |                   | 1                | 2    | 3    | 4    |          |
| Avant 1946              | Loyer haut        | 18,8             | 14,0 | 11,5 | 12,2 | 14,3     |
|                         | Médian            | 15,4             | 11,7 | 10,2 | 10,6 | 11,9     |
|                         | Loyer bas         | 13,7             | 9,2  | 9,6  | 8,2  | 10,0     |
|                         | Nb d'enquêtes     | 559              | 685  | 382  | 118  | 1779     |
| 1946 - 1970             | Loyer haut        | 18,1             | 13,1 | 10,6 | 9,8  | 12,7     |
|                         | Médian            | 14,5             | 10,7 | 9,8  | 8,8  | 10,0     |
|                         | Loyer bas         | 13,2             | 8,7  | 8,6  | 8,0  | 8,5      |
|                         | Nb d'enquêtes     | 205              | 319  | 393  | 226  | 1 187    |
| 1971 - 1990             | Loyer haut        | 18,0             | 13,8 | 11,3 | 9,3  | 14,8     |
|                         | Médian            | 15,7             | 12,0 | 9,8  | 8,5  | 12,0     |
|                         | Loyer bas         | 13,6             | 10,7 | 8,7  | 6,8  | 9,7      |
|                         | Nb d'enquêtes     | 760              | 676  | 379  | 149  | 2 003    |
| 1991 - 2005             | Loyer haut        | 18,4             | 15,0 | 11,7 | 10,6 | 15,8     |
|                         | Médian            | 16,4             | 13,0 | 10,7 | 9,3  | 12,8     |
|                         | Loyer bas         | 15,0             | 11,5 | 9,6  | 8,5  | 10,7     |
|                         | Nb d'enquêtes     | 665              | 1306 | 570  | 95   | 2 651    |
| Après 2005              | Loyer haut        | 16,5             | 14,2 | 12,3 | 12,5 | 14,1     |
|                         | Médian            | 14,8             | 13,0 | 11,2 | 11,1 | 12,4     |
|                         | Loyer bas         | 13,5             | 11,7 | 10,1 | 9,9  | 10,9     |
|                         | Nb d'enquêtes     | 413              | 1480 | 844  | 195  | 2 941    |

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

 **Maisons** : Les niveaux de loyers hors charges au 1<sup>er</sup> janvier 2014 en fonction du nombre de pièces

| Maison      |                   |                  |          |               |          |
|-------------|-------------------|------------------|----------|---------------|----------|
| Secteur     | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |          |               | Ensemble |
|             |                   | 1 à 3 pièces     | 4 pièces | 5 pièces et + |          |
| Montpellier | Loyer haut        | ns               | 11,8     | ns            | 11,9     |
|             | Médian            |                  | 10,5     |               | 10,5     |
|             | Loyer bas         |                  | 9,4      |               | 9,4      |
|             | Nb d'enquêtes     | 31               | 121      | 46            | 198      |
| Zone 7      | Loyer haut        | ns               | 11,8     | 11,5          | 11,5     |
|             | Médian            |                  | 10,2     | 10,4          | 10,2     |
|             | Loyer bas         |                  | 8,3      | 9,0           | 9,1      |
|             | Nb d'enquêtes     | 38               | 84       | 56            | 178      |
| Zone 8      | Loyer haut        | 12,1             | 11,0     | 11,1          | 11,4     |
|             | Médian            | 10,1             | 9,7      | 10,1          | 10,1     |
|             | Loyer bas         | 7,2              | 8,8      | 9,3           | 9,0      |
|             | Nb d'enquêtes     | 58               | 85       | 51            | 194      |

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

 **Maisons** : Les niveaux de loyers hors charges dans le territoire de Montpellier au 1<sup>er</sup> janvier 2014  
en fonction de l'époque de construction

| Maison                  |                   |           |                           |
|-------------------------|-------------------|-----------|---------------------------|
| Epoques de construction | Niveaux de loyers | €/mensuel | €/m <sup>2</sup> /mensuel |
| Avant 1946              | Loyer haut        | 930       | 12,1                      |
|                         | Médian            | 850       | 10,0                      |
|                         | Loyer bas         | 650       | 7,3                       |
|                         | Nb d'enquêtes     | 84        |                           |
| 1946 - 1970             | Loyer haut        | 988       | 12,2                      |
|                         | Médian            | 945       | 9,7                       |
|                         | Loyer bas         | 700       | 8,5                       |
|                         | Nb d'enquêtes     | 70        |                           |
| 1971 - 1990             | Loyer haut        | 1 100     | 11,1                      |
|                         | Médian            | 995       | 9,8                       |
|                         | Loyer bas         | 820       | 8,8                       |
|                         | Nb d'enquêtes     | 143       |                           |
| 1991 - 2005             | Loyer haut        | 1 250     | 11,5                      |
|                         | Médian            | 920       | 10,5                      |
|                         | Loyer bas         | 750       | 9,9                       |
|                         | Nb d'enquêtes     | 177       |                           |
| Après 2005              | Loyer haut        | 1 070     | 11,8                      |
|                         | Médian            | 963       | 11,5                      |
|                         | Loyer bas         | 884       | 10,4                      |
|                         | Nb d'enquêtes     | 96        |                           |

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

 **Loyers de marché** : Les niveaux de loyers hors charges à Montpellier des locataires entrés dans le logement en 2013

|             | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |      |      |      | Ensemble |
|-------------|-------------------|------------------|------|------|------|----------|
|             |                   | 1                | 2    | 3    | 4    |          |
| Montpellier | Loyer haut        | 18,0             | 14,2 | 12,1 | 11,6 | 15,0     |
|             | Médian            | 15,6             | 12,5 | 10,6 | 10,1 | 12,5     |
|             | Loyer bas         | 14,2             | 11,0 | 9,8  | 9,0  | 10,4     |
|             | Nb d'enquêtes     | 1017             | 1272 | 760  | 216  | 3321     |

| Quartiers de Montpellier | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |      |      |      | Ensemble |
|--------------------------|-------------------|------------------|------|------|------|----------|
|                          |                   | 1                | 2    | 3    | 4    |          |
| 1                        | Loyer haut        | 18,2             | 14,7 | 12,3 | ns   | 15,3     |
|                          | Médian            | 16,9             | 13,6 | 11,6 |      | 12,9     |
|                          | Loyer bas         | 15,3             | 11,5 | 10,3 |      | 10,8     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 155              | 230  | 148  | 39   | 586      |
| 2                        | Loyer haut        | 19,0             | 14,9 | 11,7 | ns   | 16,0     |
|                          | Médian            | 17,2             | 12,9 | 10,4 |      | 13,0     |
|                          | Loyer bas         | 14,4             | 10,4 | 10,0 |      | 10,4     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 230              | 241  | 129  | 33   | 646      |
| 3                        | Loyer haut        | 17,6             | 13,9 | 12,0 | ns   | 15,6     |
|                          | Médian            | 15,7             | 13,3 | 10,7 |      | 13,6     |
|                          | Loyer bas         | 14,0             | 12,0 | 10,1 |      | 11,6     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 149              | 138  | 87   | 16   | 391      |
| 4                        | Loyer haut        | 16,5             | 13,9 | 12,3 | ns   | 13,2     |
|                          | Médian            | 14,5             | 12,2 | 11,2 |      | 11,6     |
|                          | Loyer bas         | 12,7             | 10,6 | 9,8  |      | 10,2     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 134              | 209  | 135  | 45   | 537      |
| 5                        | Loyer haut        | 18,3             | 13,9 | 12,4 | ns   | 15,0     |
|                          | Médian            | 15,0             | 11,7 | 10,4 |      | 12,3     |
|                          | Loyer bas         | 14,2             | 10,9 | 9,7  |      | 10,0     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 188              | 223  | 123  | 28   | 567      |
| 6                        | Loyer haut        | 15,7             | 14,2 | 11,4 | 12,2 | 14,3     |
|                          | Médian            | 14,8             | 12,5 | 10,0 | 10,4 | 12,2     |
|                          | Loyer bas         | 14,0             | 11,2 | 9,5  | 9,2  | 10,0     |
|                          | Nb d'enquêtes     | 161              | 231  | 138  | 55   | 594      |

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

 **Loyers de marché** : Les niveaux de loyers hors charges dans la périphérie de Montpellier des locataires entrés dans le logement en 2013

|                           | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |      |      |      | Ensemble |
|---------------------------|-------------------|------------------|------|------|------|----------|
|                           |                   | 1                | 2    | 3    | 4    |          |
| Périphérie de Montpellier | Loyer haut        | 15,6             | 14,2 | 12,0 | 11,6 | 12,9     |
|                           | Médian            | 14,0             | 12,7 | 10,8 | 10,4 | 11,5     |
|                           | Loyer bas         | 12,8             | 11,4 | 9,9  | 9,1  | 10,0     |
|                           | Nb d'enquêtes     | 106              | 375  | 243  | 129  | 901      |

| Zones de la périphérie de Montpellier | Niveaux de loyers | Nombre de pièces |      |      |      | Ensemble |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|------|------|------|----------|
|                                       |                   | 1                | 2    | 3    | 4    |          |
| 7                                     | Loyer haut        | 15,8             | 15,3 | 12,0 | 11,8 | 13,0     |
|                                       | Médian            | 14,9             | 13,1 | 11,2 | 10,3 | 11,5     |
|                                       | Loyer bas         | 12,9             | 11,6 | 10,6 | 9,2  | 10,0     |
|                                       | Nb d'enquêtes     | 71               | 250  | 154  | 82   | 583      |
| 8                                     | Loyer haut        |                  | 13,0 | 11,8 |      | 12,8     |
|                                       | Médian            | ns               | 11,7 | 10,1 | ns   | 11,3     |
|                                       | Loyer bas         |                  | 10,7 | 7,5  |      | 9,8      |
|                                       | Nb d'enquêtes     | 35               | 125  | 89   | 47   | 318      |

ns : Nombre d'enquêtes inférieur à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1<sup>er</sup> janvier 2014

Etude réalisée par l'ADIL de l'Hérault

Date de publication : Décembre 2015 - Directeur de publication : Augustin CHOMEL, Directeur de l'ADIL 34 - Etude et rédaction : Florent SERNOUX, Responsable de l'Observatoire ; Jessica HAINIGUE, Chargée d'études ; Nathalie CRESPO, Enquêtrice terrain; Morgan DARMANADEN, Enquêteur terrain. Crédit photo : Cécile Marson - Montpellier Méditerranée Métropole

4 bis, rue Rondelet - 34 000 Montpellier - Tél.: 04 67 555 555 - Internet : [www.adil34.org](http://www.adil34.org)