OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
de l'HERAULT

Territoire de Montpellier

LES LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVE EN 2017

Etude réalisée par l'ADIL de l'Hérault
avec le soutien financier du Ministère de la Cohésion du Territoire
et de Montpellier Méditerranée Métropole.

Montpellier Méditerranée Métropole

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Hérault

Cahier n°11 - Novembre 2018

L’ensemble des résultats des observatoires locaux des loyers est accessible à tous, particuliers et professionnels. De la recherche simple à l'analyse avancée, le site du réseau des observatoires locaux des loyers propose différents outils : éclairage sur le niveau des loyers d'un marché local, tableaux et graphiques personnalisés, informations pratiques sur la location …

www.observatoires-des-loyers.org

OBSERVATOIRES DESLOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

Les résultats et études qui traitent spécifiquement des territoires du département de l’Hérault peuvent également être consultés via le site internet de l’ADIL34 :

wwww.adil34.org

SOMMAIRE

| Avant-propos....4

L'OBSERVATOIRE
| Méthodologie....5
| Périmètre et zonages....7

LE PARC LOCATIF PRIVÉ
| Le parc et son occupation : caractéristiques et évolutions....9

LES LOYERS 2017
| Les niveaux de loyers en France....16
| La dynamique du marché Montpelliérain : situation, évolutions....18
| Les niveaux de loyers du territoire de Montpellier....25

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES NIVEAUX DE LOYERS
| Loyers du stock....34
| Loyers de marché....40

AVANT-PROPOS

Synthèse du marché locatif privé

L'observatoire local des loyers du territoire de Montpellier fait partie, depuis 2013, du réseau national des observatoires des loyers. L'objectif est d'apporter aux particuliers, aux professionnels, mais également aux collectivités locales, une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français.
Les résultats sont établis à partir d'un échantillon de 12 165 logements collectés en 2017, soit 13 % du parc locatif privé.

L'observatoire local des loyers de Montpellier fait partie, depuis 2013, du réseau national des observatoires des loyers. Ce réseau est animé par l'ANIL sous l'égide du Ministère du Logement.

L'objectif de ces observatoires est d'apporter aux particuliers, aux professionnels, mais également aux collectivités locales une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français.

La spécificité de la démarche repose à la fois sur un partenariat Etat / Collectivités Locales qui pilotent ces observatoires sur chacun des territoires concernés, mais aussi sur une méthodologie commune permettant une comparaison objective entre les agglomérations observées.

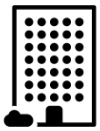
S'agissant des loyers de marché, le loyer médian sur le territoire de Montpellier atteint 12,6 €/m² et se situe, avec les agglomérations du littoral de la région Provence Alpes Cotes d'Azur, parmi les plus chers après l'Ile de France.

La tendance à la stabilité des loyers déjà observée les années précédentes, se prolonge pour l'année 2017. Elle s'explique à la fois par l'accroissement soutenu du parc locatif et la solvabilité limitée des locataires.

Le dynamisme de la promotion immobilière, tiré par le dispositif «Pinel» en faveur de l'investissement locatif contribue à l'accroissement de l'offre, en particulier pour les logements d'une à trois pièces. Le parc locatif privé représente désormais 40 % des résidences principales, soit la part la plus importante parmi les agglomérations de taille comparable.

La forte demande de logements étudiants est aussi l'une des caractéristiques du marché locatif montpelliérain puisque 30 % des locataires du parc privé ont moins de 25 ans.

On retiendra également la forte mobilité des occupants du parc locatif privé, avec un taux de rotation de 30 % en 2017 pour les locataires de logements loués vides et 48 % pour les logements meublés. A noter enfin que 75 % des nouveaux emménagés sur le territoire de Montpellier s'installent dans un logement du parc locatif privé.



12,0 €/m²
Niveau de loyer 2017

12,6 €/m²
Niveau de loyer des nouveaux emménagés
(loyer de marché)

- 0,6 %
Evolution des loyers à la relocation en 2016

34 jours
Délai de relocation en 2016

MÉTHODOLOGIE

Partenariat et transparence

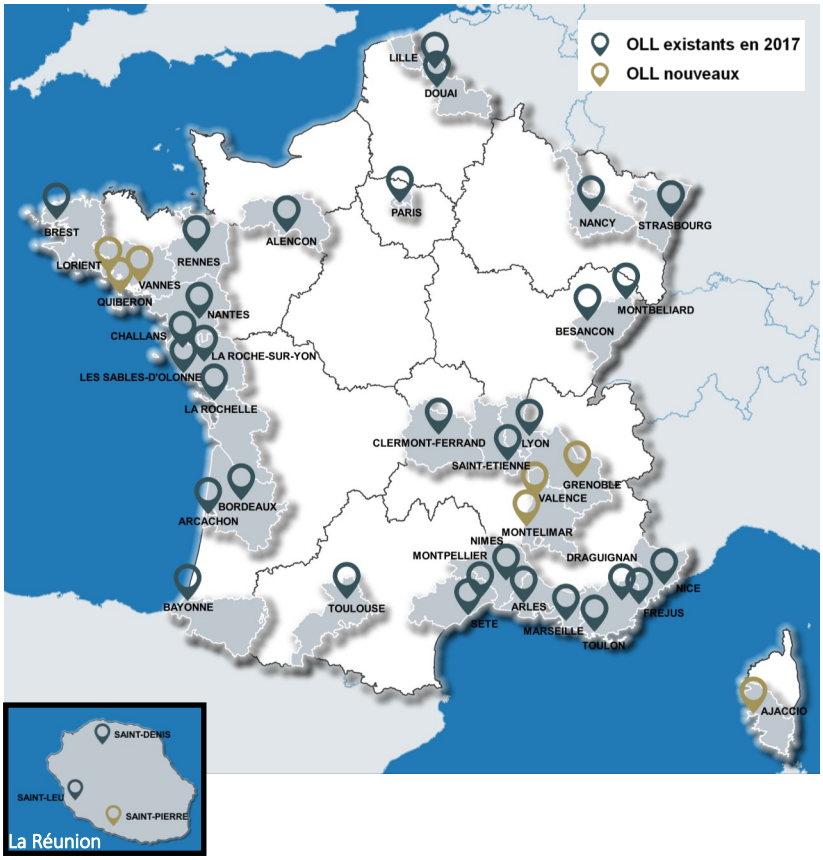
L'observatoire local des loyers du territoire de Montpellier fait partie du réseau national des observatoires des loyers, initié depuis fin 2012 par le Ministère du logement. Montpellier Méditerranée Métropole et les services de l'Etat ont confié sa création et sa mise en œuvre à l'ADIL de l'Hérault.
Les Observatoires Locaux des Loyers (OLL) suivent une méthodologie unique pour produire des résultats fiables et comparables répondant au mieux aux questions soulevées par leurs partenaires locaux. Ces prescriptions méthodologiques sont établies par un comité scientifique national indépendant, garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement.

En 2018, le réseau comprend 28 observatoires sur 48 territoires, couvrant 50 % du parc locatif privé national.

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé, à l'exception des logements des HLM, des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion. La collecte s'effectue auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès des particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc).

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.

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS



L'observatoire ne mesure 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 hors charges.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'ADIL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire, les données ainsi redressées et enrichies, en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

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

Des observatoires ancrés localement, mobilisant les acteurs du territoire

Cet observatoire est un outil de connaissance du marché locatif privé nécessaire au pilotage local des politiques publiques de l'habitat. Il s'inscrit dans une démarche partenariale et réunit, au sein de son comité de pilotage, outre les représentants de l'Etat et de la Métropole de Montpellier qui en assurent conjointement la présidence, les représentants des propriétaires bailleurs et des locataires, ainsi que les Fédérations des professionnels de l'immobilier et de la promotion immobilière.

L'enquête sur le territoire de Montpellier

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 12 165 logements locatifs privés, dont 854 en gestion directe et 11 311 en gestion déléguée à un professionnel.

PÉRIMETRE ET ZONAGES

Une approche iso-loyer

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).

Au total, 36 communes font partie du périmètre d'observation.

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.

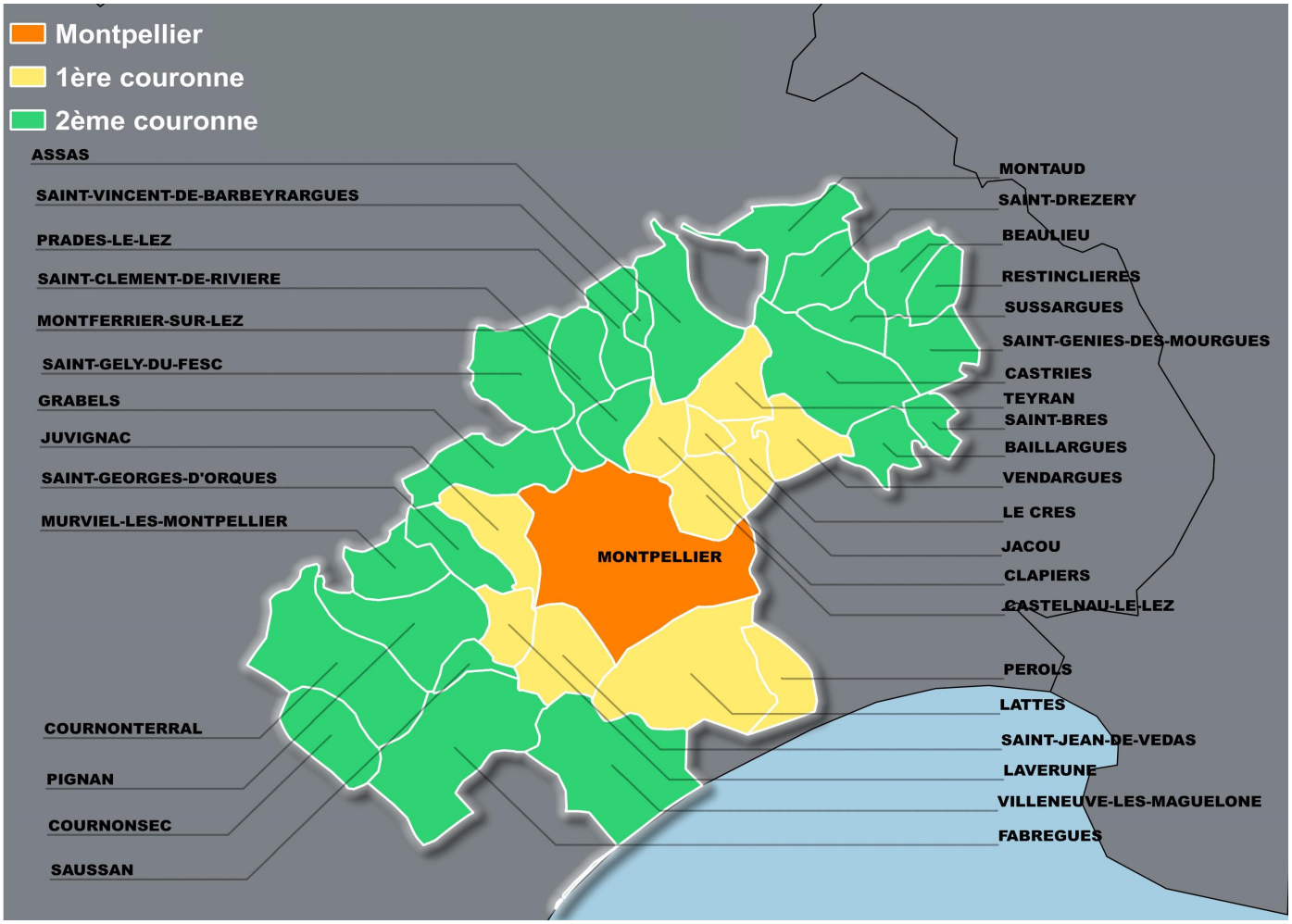
8 zones de prix sont retenues :

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

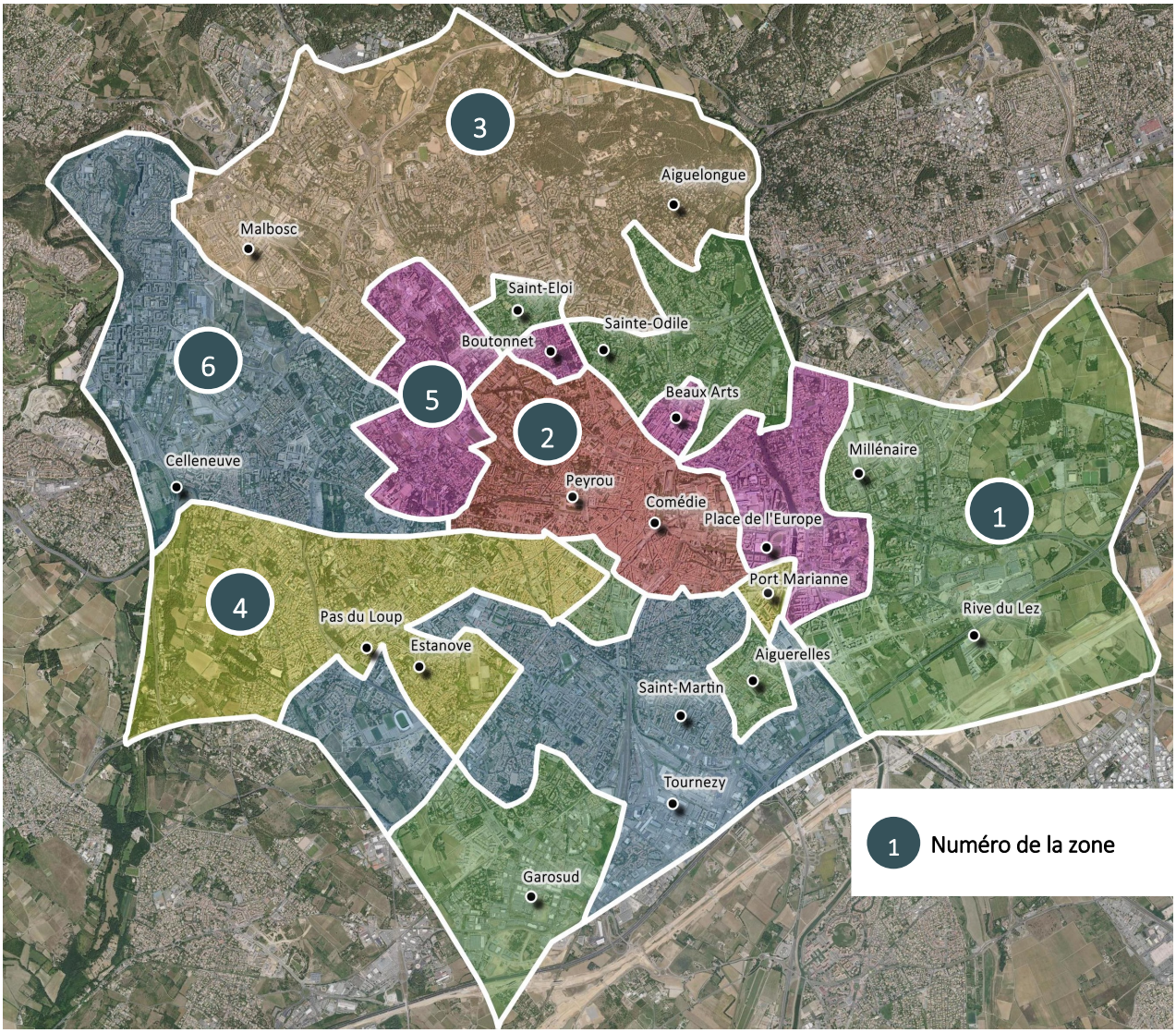
Le choix du zonage est essentiel. Selon l'importance du parc locatif, le territoire observé est découpé en plusieurs zones. Ces zones doivent être homogènes en termes de niveau de loyers, toutes choses égales par ailleurs.

Il s'agit rarement de zones administratives préexistantes, (périmètre ou zones de P.L.H., zones d'habitat social…). Celles-ci sont conçues spécialement pour l'observation des loyers privés. Une même zone peut être constituée de secteurs non contigus.

PÉRIMETRE ET ZONES D'OBSERVATION DU TERRITOIRE DE MONTPELLIER



LES ZONES D'OBSERVATION DE MONTPELLIER



N°	Iris appartenant à la zone
1	Aiguerelles
	Eureka
	Garosud
	Grammont
	Les Aubes
	Marquerose
	Méric
	Millénaire
	Nazareth
	Rive du Lez
	Saint-Denis
	Saint-Eloi
	Sainte-Odile
2	Archives Départemental
	Assas
	Avenue de Lodève
	Comédie
	Ecole Normale
	Fac de Pharmacie
	Méditerrannée
	Nombre d'Or
	Peyrou
	Pont de Sète
	Préfecture
	Saint-Roch
	Ursulines
	Verdanson

N°	Iris appartenant à la zone
3	Agropolis
	Aiguelongue
	Ecole d'Architecture-Triolet
	Justice
	Lunaret
	Malbosc
	Occitanie
	Soulas
	Vert Bois
4	Bouisses
	Chaptal
	Estanove
	Gambetta
	La Colline
	La Guirlande
	Les Grèzes
	Notre Dame de la Paix
	Parc Montcalm
	Pas du Loup
	Port Marianne

N°	Iris appartenant à la zone
5	Agriculture
	Astruc
	Beaux Arts
	Boutonnet
	Casseyrols
	La Lironde
	Lapeyronie
	Moulin de l'Evèque
	Place de l'Europe
	Pompignane
	Rimbaud
	Salaison

N°	Iris appartenant à la zone
6	Alco
	Bagatelle
	Bel Air
	Blayac
	Bologne
	Celleneuve
	Croix d'Argent
	La Fontaine
	La Piscine
	La Rauze
	Le Mail Nord
	Le Mail Sud
	Le Petit Bard
	Lepic
	Les Garrigues
	Les Gémeaux
	Les Tonnelles
	Les Tours
	Mas Drevon-Maurin
	Mion
	Oxford
	Pilory
	Pont Trinquat
	Sabathé
	Saint-François
	Saint-Martin
	Tastavin
	Tournezy

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

Caractéristiques et évolutions

Le territoire de Montpellier compte actuellement 90 000 logements locatifs privés avec une progression de 2 650 logements par an, soit au rythme élevé de + 3,2 % par an. La promotion immobilière tient une place centrale dans cette dynamique. 71 % des ventes de logements neufs sont acquis par des investisseurs.

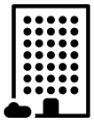
Actuellement, les logements locatifs privés représentent 40 % des résidences principales ; cette part tend à progresser.

Ce parc répond aux besoins des ménages en phase de changement professionnel ou personnel. Les étudiants, et plus largement les jeunes ménages, y sont d'ailleurs majoritaires (2/3 moins de 40 ans). Ces changements de vie se traduisent par des durées d'occupation plus courtes et par conséquent, des emménagements/déménagements fréquents ; dans la Métropole de Montpellier, 3 emménagés sur 4 s'installent dans le parc locatif privé.

Les chiffres clés du territoire

Le parc locatif privé

90 017
logements



89 %
en logement collectif

40 %
des résidences principales

L'offre

+3,2 %/an
l'accroissement annuel du parc locatif privé

2 759
logements neufs vendus dans le cadre d'un investissement locatif en 2017

45 %
du parc construit entre 1946 et 1990

La demande

57 %
des occupants sont des personnes seules

75 %
des emménagés de l'année s'installent dans un logement locatif privé (vide ou meublé)

15 242 €/an/uc
revenu médian des locataires (parc public & privé) par unité de consommation

sources :
[1] INSEE, RP, fichier détail logement, 2009, 2014
[2] INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2014
[3] Cabinet d'études ADEQUATION, 2017

RÉPARTITION DU PARC

A Montpellier, une résidence principale sur deux est en locatif privé ; cette proportion est encore supérieure dans les secteurs où sont logés les étudiants. Dans deux quartiers universitaires, ce statut d'occupation prédomine :

- Zone 2 : L'Ecusson (centre ville) où la part du locatif privé atteint 70 %.
- Zone 3 : Le nord de la ville où la part du locatif privé atteint 65 %.

Pour ces deux quartiers, le « meublé » y est particulièrement présent car adapté aux étudiants. En effet, le logement étant équipé, le locataire n'aura ni à les acheter, ni à les déménager. Côté propriétaires, le régime fiscal micro-Bic permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % sur leurs revenus locatifs.

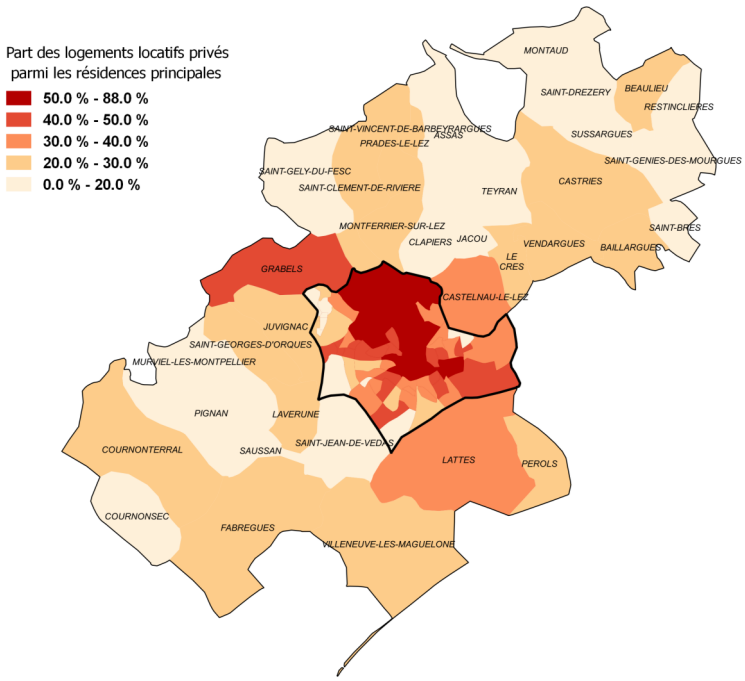
En périphérie de Montpellier, les ménages sont majoritairement propriétaires. Le parc locatif ne représente qu'un logement sur quatre. Cependant, trois communes se distinguent en dépassant les 30 % :

- Lattes,
- Castelnau Le Lez,
- Grabels

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

PARMI LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

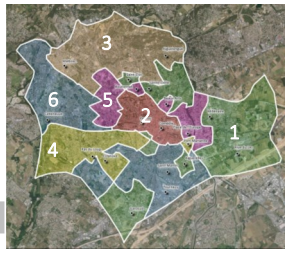
source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2009-2014



STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014

Zones		Nombre de logements locatifs privés	Part des logements locatifs privés loués vide	Part des logements locatifs privés loués meublés	Part des logements locatifs HLM	Part des logements propriétaires occupants
Montpellier	1	10 092	45%	6%	10%	39%
	2	15 889	55%	15%	5%	26%
	3	12 794	49%	16%	15%	19%
	4	7 607	37%	4%	14%	44%
	5	9 750	44%	11%	12%	33%
	6	14 098	32%	3%	30%	35%
Montpellier		70 234	42%	8%	17%	33%
1ère couronne		10 519	24%	2%	6%	67%
2ème couronne		9 264	22%	2%	6%	70%
Total périmètre		90 017	35%	6%	13%	46%



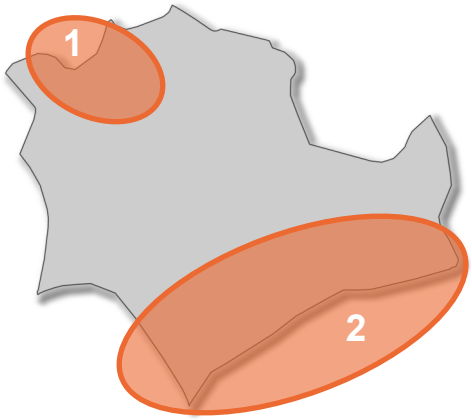
ÉVOLUTION DE L'OFFRE LOCATIVE PAR ZONE

A partir de 2009, le développement du parc locatif privé sur la Métropole de Montpellier s'est accéléré. Ce démarrage est lié au lancement du dispositif Scellier, particulièrement attractif pour l'investisseur.

A Montpellier, le développement de ce parc s'est concentré schématiquement sur deux zones :

(1) Les garrigues, Malbosc, Euromédecines

(2) Le sud de la ville : Bagatelle, Marquerose, Tournezy, La Rauze, Rive du Lez



En périphérie de Montpellier, l'accroissement du parc locatif privé est de + 5,1 % par an ; il atteint + 6,7 % par an en première couronne.

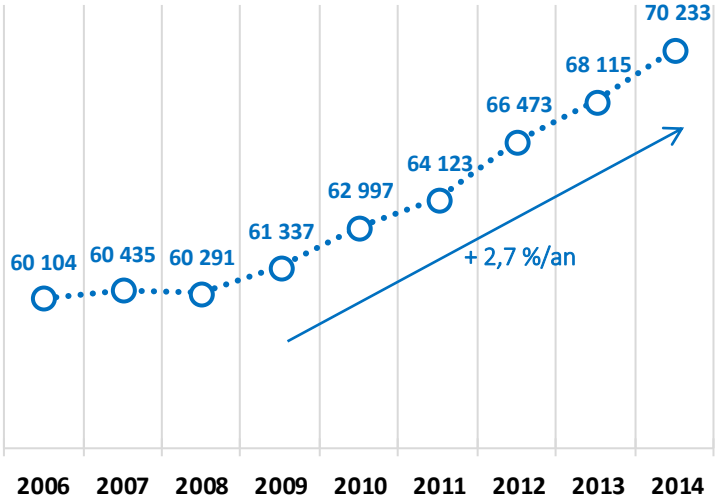
Certaines communes ont vu leur parc locatif doubler en 5 ans, modifiant considérablement le paysage urbain des villes comme:

- Castelnau Le Lez : + 108 %
- Jacou : + 100 %
- Juvignac : + 142 %

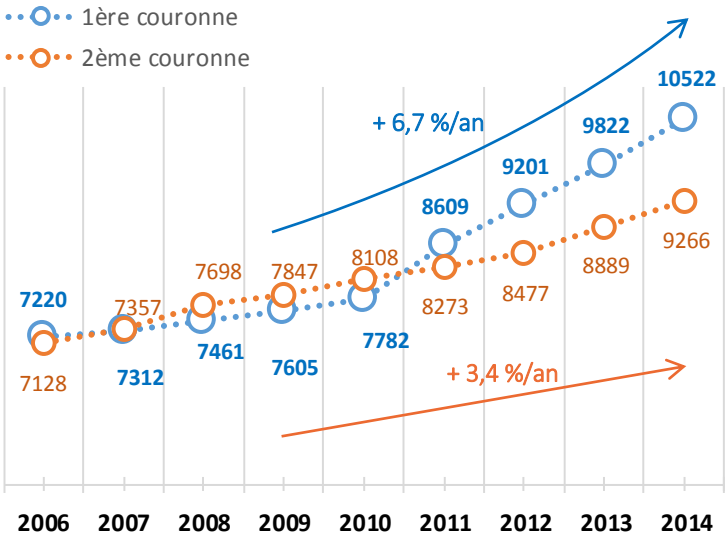
HISTORIQUE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2006 à 2014

⇒ MONTPELLIER



⇒ PÉRIPHERIE DE MONTPELLIER



ÉVOLUTION DE L'OFFRE LOCATIVE PAR TYPOLOGIE

Autant sur Montpellier qu'en première couronne, le parc locatif privé s'est fortement développé sur les logements d'une à trois pièces. Ces typologies correspondent à la fois :

⇒ au budget des investisseurs,

⇒ au plafond fiscal du prix d'achat de 300 000 € (plafond utilisé dans le calcul de la réduction d'impôt d'un dispositif d'investissement locatif).

⇒ et au profil de la demande locative composée majoritairement de petits ménages.

Dans le même temps, les grands logements locatifs sont délaissés, aussi bien chez les investisseurs que les bailleurs traditionnels Aujourd'hui, il y a moins d'offres en « 4 pièces et + » qu'en 2009. A Montpellier, cela représente 500 logements de moins.

Les chiffres clés / Montpellier

Nombre moyen de pièces	2,3 en 2009	⇒	2,2 en 2014

En première couronne, l'offre en studio/T1 a doublé, sur un secteur considéré jusqu'ici comme destiné aux familles et tourné vers la maison individuelle.
En 2009, 62 % du parc locatif privé était en collectif, contre 69 % en 2014.

Même en deuxième couronne, le collectif gagne du terrain.
En 2009, 57 % du parc locatif privé était en collectif, contre 59 % en 2014.

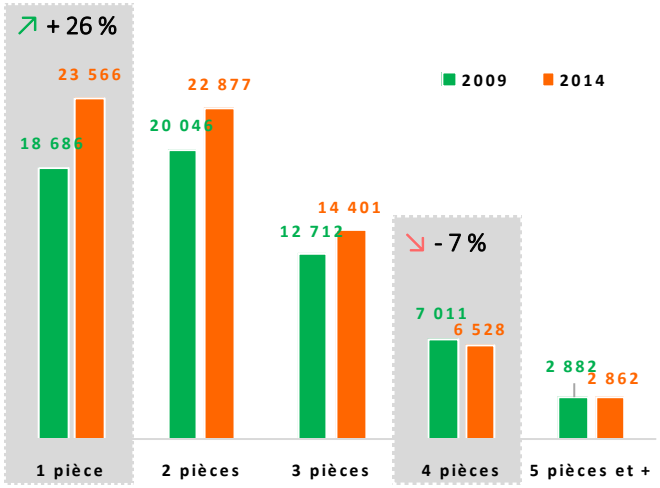
Les chiffres clés / Périphérie

Nombre moyen de pièces	3,2 en 2009	⇒	3,0 en 2014

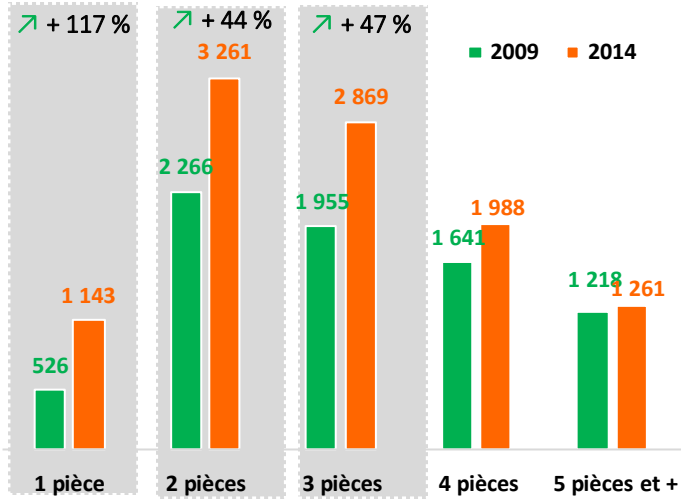
EVOLUTION DES TYPOLOGIES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2009 - 2014

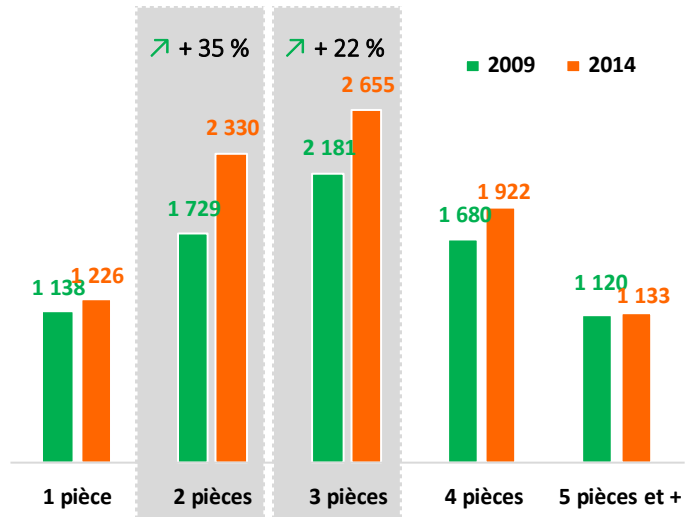
⇒ MONTPELLIER



⇒ 1ÈRE COURONNE



⇒ 2ÈME COURONNE



LE PROFIL DES LOCATAIRES

Être locataire du parc privé dans le territoire de Montpellier, quelles spécificités ?

+ Jeune. Les locataires sont relativement plus jeunes que les autres statuts d'occupation : un locataire sur deux est âgé de moins de 40 ans. Cette particularité est encore plus marquée si nous isolons Montpellier de sa périphérie.

- Montpellier, 54 % ont moins de 40 ans -
- Périphérie, 33 %

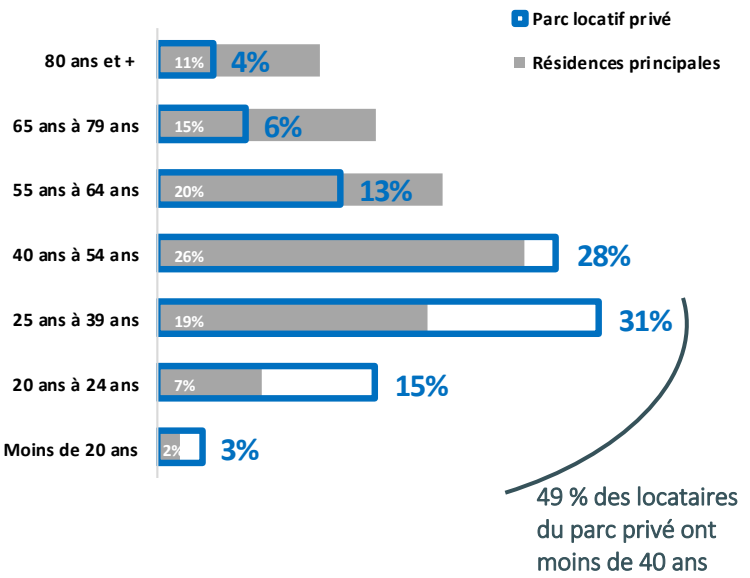
Etudiant. L'âge des locataires est en lien au type d'activité. un locataire sur cinq est étudiant, proportion deux fois plus importante que l'ensemble des résidences principales. A Montpellier, les étudiants représentent 25 % des locataires du parc privé. A noter que 48 % des studio/T1 sont occupés par des étudiants.

+ Précaire. Tout comme l'ensemble des résidences principales, un locataire sur deux a un emploi mais leur situation est davantage précaire (CDD, intérim, emploi aidé,…). On remarque aussi une plus forte proportion de personnes sans emploi (chômeurs).

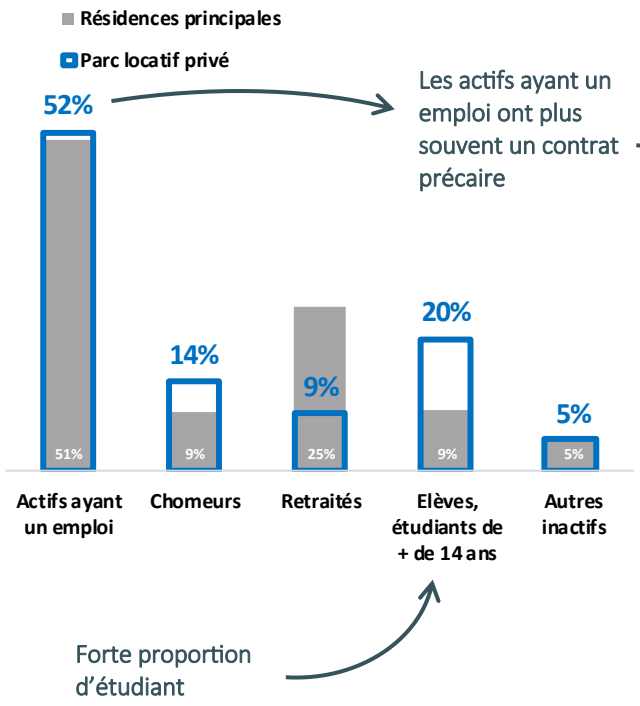
PROFIL DES LOCATATIRES DU PARC PRIVÉ - TERRITOIRE DE MONTPELLIER

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014

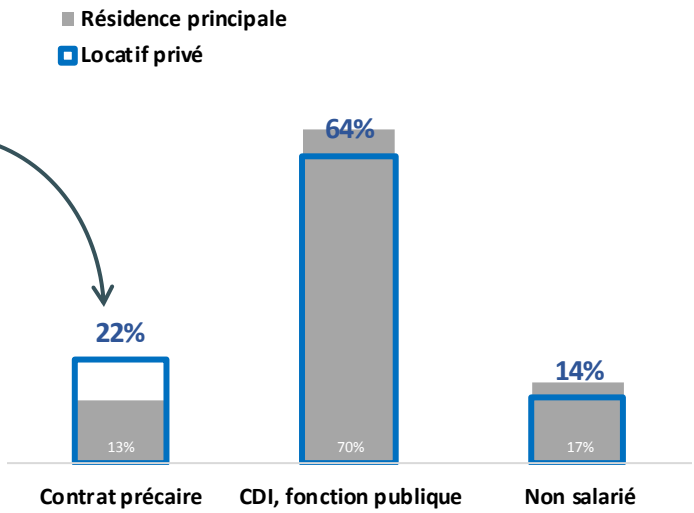
⇒ L'AGE



⇒ TYPE D'ACTIVITÉ DES LOCATATIRES



⇒ LES CONDITIONS D'EMPLOI



SOLVABILITÉ & ACCÈS AU PARC LOCATIF PRIVÉ

Accéder à un logement locatif privé, suppose de disposer d'un revenu au moins égal à trois fois le montant du loyer + charges. Que le propriétaire-bailleur souscrive à une GLI (garantie loyers impayés) ou choisisse un garant, ce critère assurantiel minimal est appliqué. Ce seuil de solvabilité sélectionne les candidats locataires et diminue les risques liés aux loyers impayés. **Il convient d'évaluer la part des ménages ayant des difficultés d'accès au parc locatif privé faute de satisfaire ce critère.**

=> Tous types de ménages confondus, on peut estimer à 20 % ceux n'ayant pas accès à un logement locatif privé adapté à la taille de la famille. En outre, les personnes seules auront plus de difficultés que les familles nombreuses.

Pour exemple, nous prendrons deux types de ménages avec une typologie de logement adapté à minima :
Pour une personne seule => accéder à un studio/T1
Pour un couple + 1 enfant => accéder à un appartement de 3 pièces.

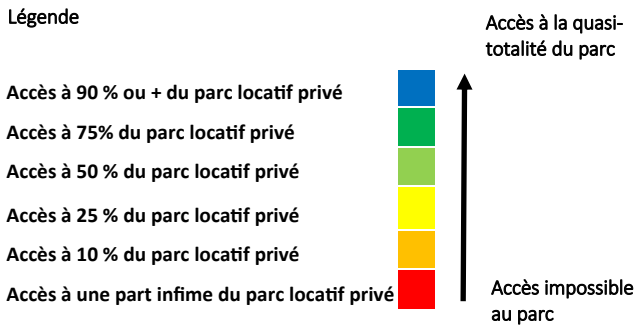
20 % des personnes seules n'ont pas la possibilité de se loger dans le parc locatif privé (rectangle rouge), 10 % ont un accès très limité (orange). Ces ménages disposent de moins de 14 000 €/an de revenus disponibles.
L'accès semble légèrement facilité en deuxième couronne mais la quantité d'offres dans cette typologie, y est limitée. A Montpellier, les quartiers plus accessibles sont les zones 3, 4, 6 (carte page 8).
A l'inverse (bleu et vert foncé), 40 % des personnes seules ont accès à une très large part de l'offre locative du marché en studio et T1.

10 % des couples avec un enfant n'ont pas accès au T3 et 10 % un accès très limité. Il s'agit de ménages aux revenus disponibles inférieurs à 23 000 €/an.
A partir de 32 400 €/an de revenu, les ménages peuvent

Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : Contribution Sociale Généralisée (CSG), Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).
Les aides locales (prestations versées par les mairies, associations, etc...) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible

CAPACITÉ D'ACCÈS AU PARC LOCATIF PRIVÉ DES HABITANTS DE MONTPELLIER MÉTROPOLE

source : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2014



⇒ ACCES D'UNE PERSONNE SEULE DANS UN STUDIO/T1

Niveau de revenu	Revenu disponible annuel	Zones de Montpellier 1	2	3	4	5	6	1ère couronne	2ème couronne
9e décile	33 297 €								
8e décile	26 615 €								
7e décile	22 663 €								
6e décile	19 898 €								
Médiane	17 710 €								
4e décile	15 934 €								
3e décile	13 965 €								
2e décile	11 887 €								
1er décile	8 742 €								

⇒ ACCES D'UN COUPLE ET UN ENFANT DANS UN T3

Niveau de revenu	Revenu disponible annuel	Zones de Montpellier 1	2	3	4	5	6	1ère couronne	2ème couronne
9e décile	68 563 €								
8e décile	54 776 €								
7e décile	47 381 €								
6e décile	41 597 €								
Médiane	36 848 €								
4e décile	32 390 €								
3e décile	27 666 €								
2e décile	22 741 €								
1er décile	17 590 €								

MOBILITÉ

75 % des nouveaux emménagés choisissent un logement locatif privé, dont 16 % en meublé. Parce qu'il représente une résidence principale sur deux, ce parc est l'offre adapté de nouveaux arrivants qui ne connaissent pas le territoire ou au besoin de mobilité de certains ménages. Plus généralement, ce parc répond au besoin des ménages en phase de changement professionnel ou personnel.

L'effet direct est d'engendrer un fort turn-over au sein du parc locatif privé :

⇒ 30 % des logements locatifs privés vides sont loués ou reloués dans l'année,

⇒ 48 % pour le meublé,

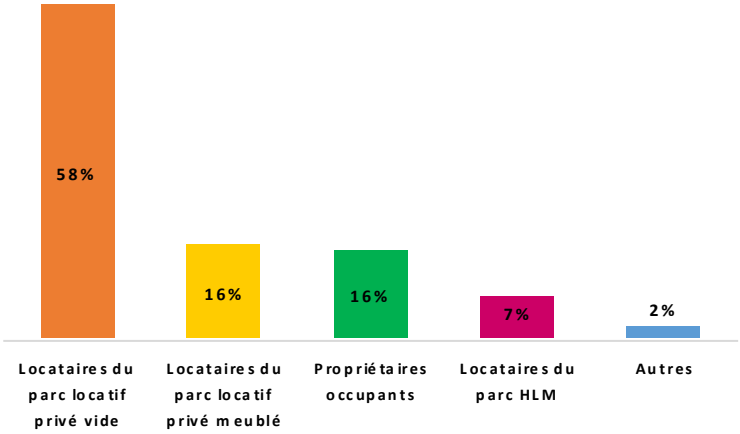
Et à l'inverse :

⇒ 6 % pour les propriétaires occupants,

⇒ 10 % dans le parc social.

LE STATUT D'OCCUPATION DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS DE LA METROPOLE

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014



TAUX D'EMMENAGEMENT DANS LES DIFFÉRENTS PARCS

source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014

Locataires du parc locatif privé vide

Locataires du parc locatif privé meublé

Propriétaires occupants

Locataires du parc HLM

LES NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE EN 2017

Comparatif

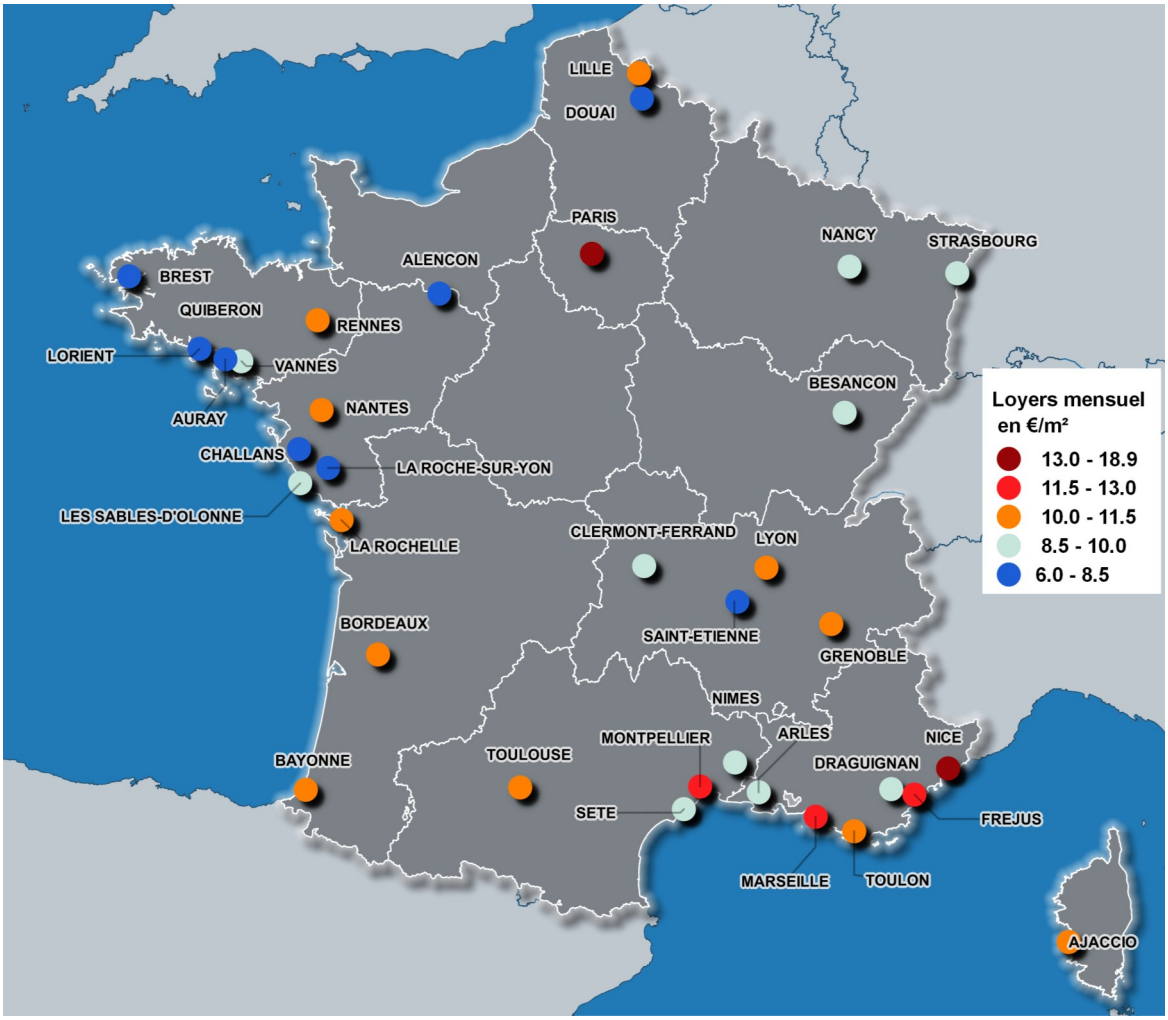
Les niveaux de loyers dans le territoire de Montpellier sont parmi les plus élevés de France, à l'instar des Métropoles méditerranéennes de Nice et Marseille. Cette observation est encore plus vraie pour les logements d'une pièce.

Toutefois, au delà de ce classement, c'est l'inadéquation des niveaux de loyers par rapport aux revenus des habitants qui reste marquante. Entre territoires comparables, on constate une nouvelle fois que le loyer surfacique de la Métropole de Montpellier Méditerranée est le plus élevé alors que le niveau de vie médian des locataires y est le plus faible.

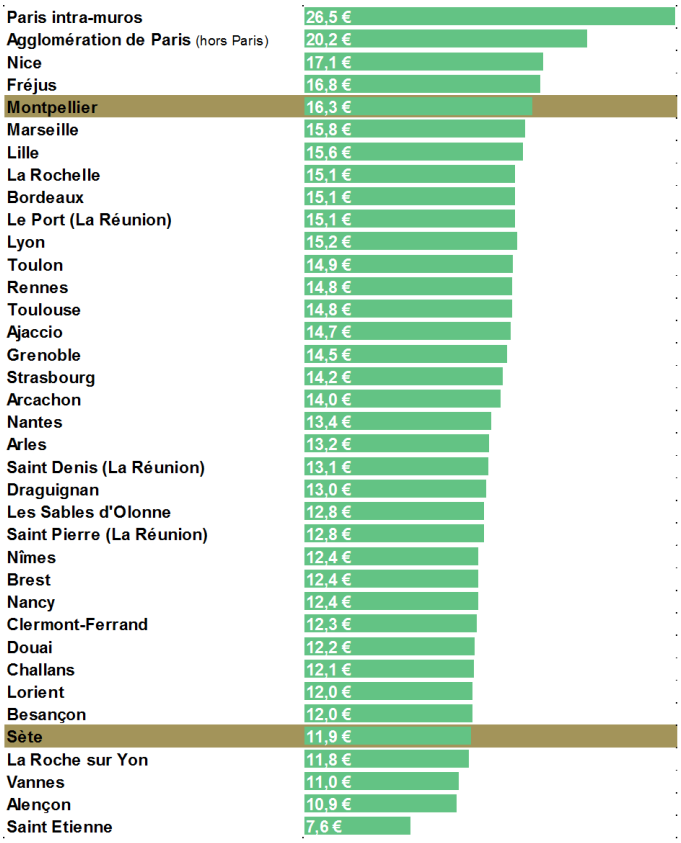
NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS

Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2017-2016

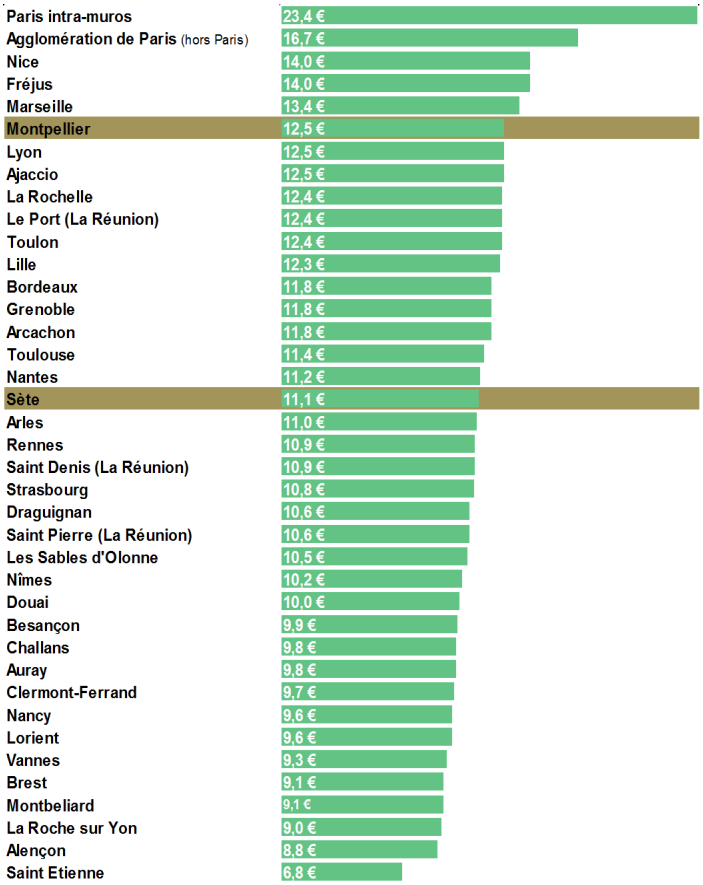
⇒ ENSEMBLE DES LOGEMENTS



⇒ UNE PIÈCE

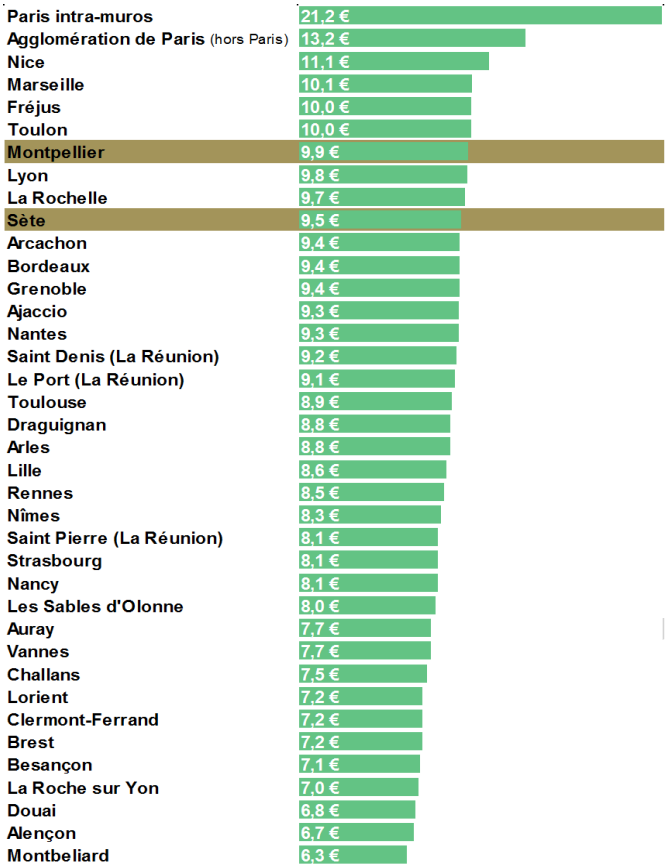


⇒ DEUX PIÈCES



⇒ TROIS PIÈCES

⇒ QUATRE PIÈCES



LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ

Situation, Evolutions

L'activité du marché locatif privé du territoire de Montpellier est particulièrement concentrée sur une période de trois mois, de Juillet à septembre. 20 000 emménagements sont recensés annuellement et la moitié s'effectue durant la saison estivale.

Deux facteurs explicatifs à cette saisonnalité :

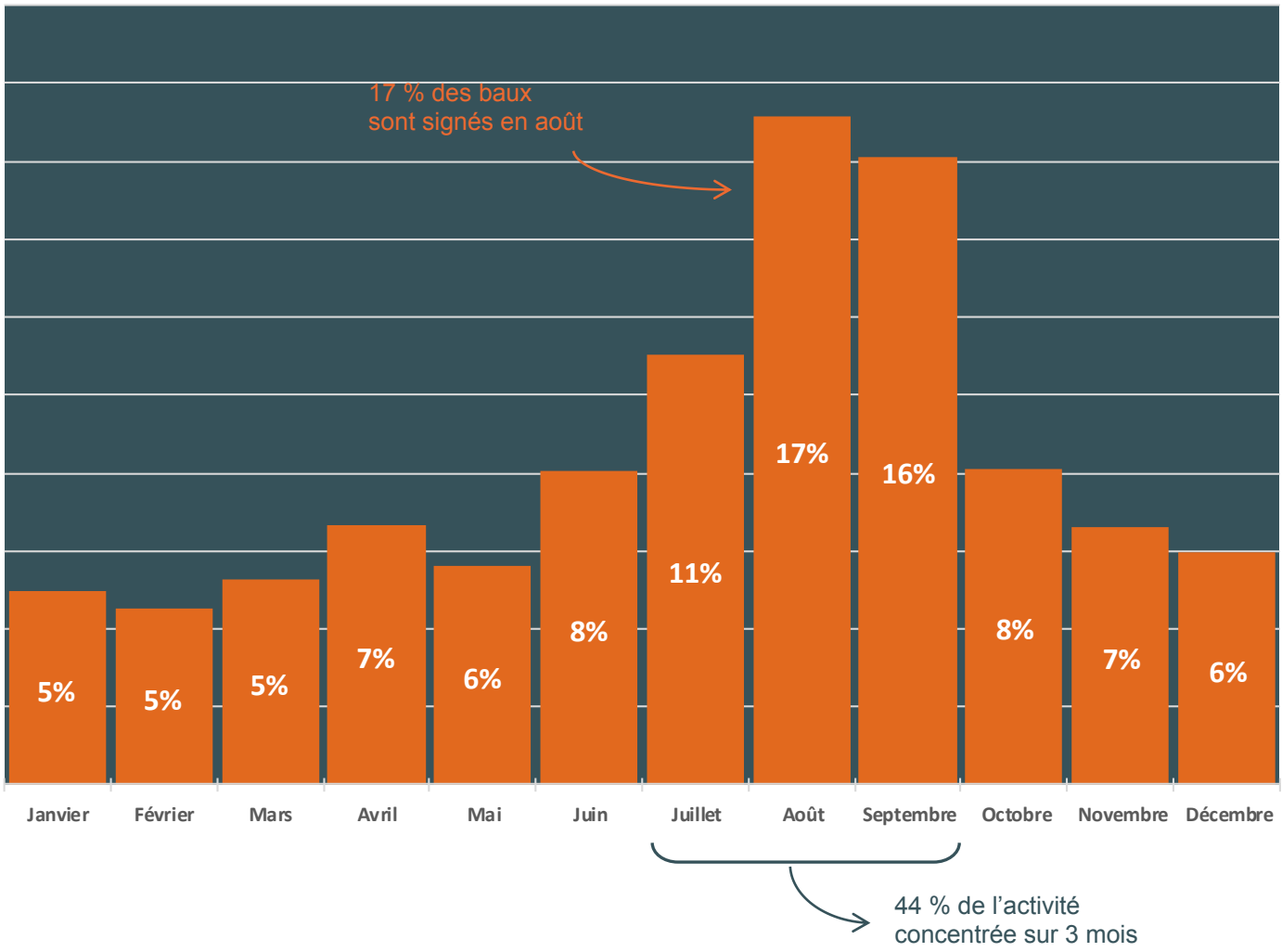
- la demande estudiantine

- les mutations professionnelles

SAISONNALITÉ DU MARCHÉ LOCATIF SUR LE TERRITOIRE DE MONTPELLIER EN 2016

⇒ **LES NOUVEAUX ENTRANTS**

source : OLL du territoire de Montpellier, 2017 / Méthodologie ADIL34



La situation du marché locatif privé en 2016 :

A l'occasion d'un changement de locataire, les loyers sont en légère baisse de - 0,6 % en moyenne. Pour les seuls logements reloués à la baisse, le montant du loyer a été diminué de 29 €. En revanche, pour les logements qui ont connu une hausse de leur loyer, l'augmentation a été de + 9 €.

Entre deux locataires, un logement reste vacant un mois (en valeur médiane) sur le territoire de Montpellier.

EVOLUTION ET DÉLAI DE RELOCATION EN 2016
TERRITOIRE DE MONTPELLIER

source : OLL du territoire de Montpellier, 2017 / Méthodologie ADIL34

- 0,6 %
Evolution des loyers à la relocation en 2016

34 jours
Délai de relocation en 2016

Deux indicateurs comme baromètre de la santé du marché locatif privé

⇒ Evolution des loyers à la relocation

En cas de relocation, le montant du loyer est fixé librement. C'est donc lors du départ du locataire que le propriétaire ou le gestionnaire ajuste le loyer au marché. Toutefois, pour 29 communes de l'agglomération (au sens INSEE) de Montpellier (22 communes) et de Sète (7 communes), l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail, est plafonnée par décret annuel depuis le 1er aout 2012 (article 18 de la loi du 6 juillet 1989). Le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL.

⇒ Délai de relocation

Les difficultés rencontrées par les professionnels de l'immobilier pour louer ou relouer leurs logements, constituent également un autre indicateur de la tension du marché.

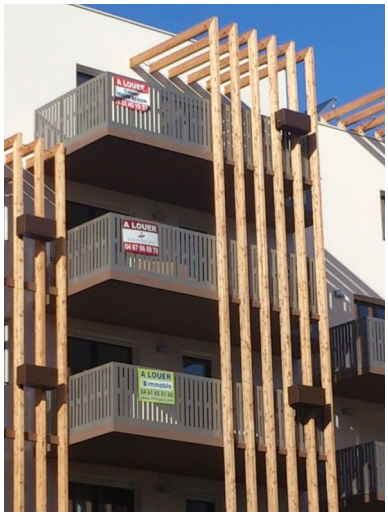
Le délai de relocation est le temps (en nombre de jours) durant lequel le logement reste vacant entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer.

La saisonnalité de la demande en logement influe sur ces indicateurs :

Les six premiers mois de l'année ne représentent que 36 % de l'activité locative. Un logement inoccupé à cette période aura davantage de difficultés à trouver preneur. Pour le territoire de Montpellier, nous enregistrons une vacance de deux mois pour les logements libérés au cours du 1er semestre. Ce délai est décuplé pour les studio/T1, atteignant jusqu'à 114 jours d'inoccupation.

Dans cette situation, les propriétaires sont disposés à baisser leurs loyers. Cependant, dans un territoire attractif, où « tout se loue durant l'été », les baisses restent modérées entre - 0,7 % et 1,2 %.

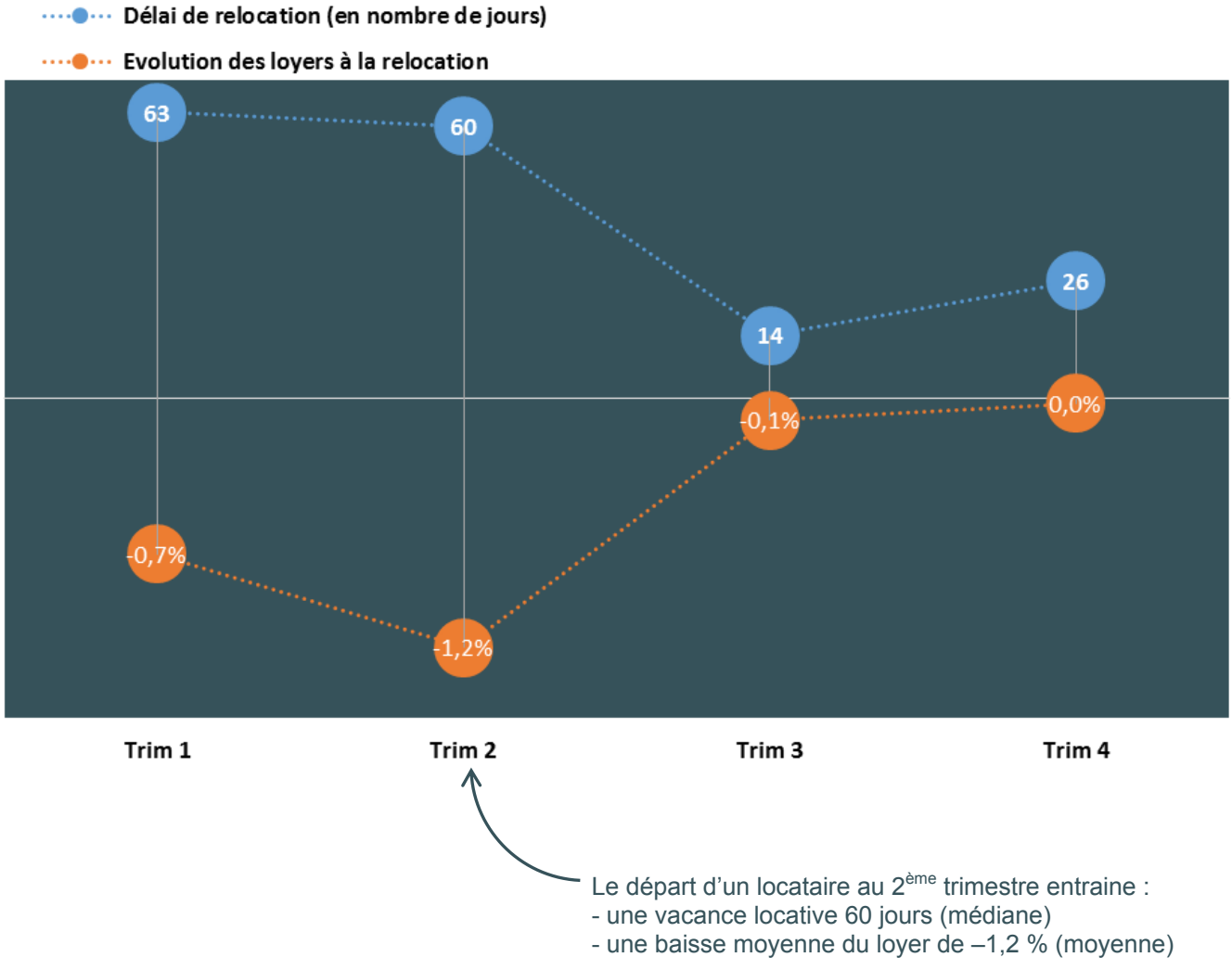
Au 3ème trimestre, période de pleine activité, la vacance locative chute à 15 jours. La demande est présente et le montant du loyer du nouveau locataire reste identique au précédent.



SAISONNALITÉ DU MARCHÉ LOCATIF SUR LE TERRITOIRE DE MONTPELLIER EN 2016

⇒ IMPACT DU DÉPART DU LOCATAIRE EN FONCTION DU TRIMESTRE

source : OLL du territoire de Montpellier, 2017 / Méthodologie ADIL34



Le départ d'un locataire au 2ème trimestre entraine :
- une vacance locative 60 jours (médiane)
- une baisse moyenne du loyer de –1,2 % (moyenne)

Malgré un allongement de la durée de vacance locative en 2016 et de légères baisses de loyers à la relocation, le marché sur ce territoire est dynamique.

Néanmoins, cette période rappelle le choc d'offres des années 2010-2013 suite au succès du dispositif Scellier…

… Retour sur le marché locatif Montpelliérain de ces 7 dernières années :

De 2009 à 2012, le dispositif Scellier a permis de stimuler l'offre locative neuve : Sur la commune de Montpellier, 5 330 logements neufs sont vendus à des investisseurs. Entre l'achat sur plan et la livraison du programme, 18 mois sont nécessaires.

En 2013, les ventes de 2011 sont livrées et la troisième vague successive de 1 350 logements vient accroître l'offre locative de la ville. Ce choc d'offres a eu pour effet d'allonger le délai de relocation, et par conséquent un ajustement des loyers à la baisse lors des relocations à partir de 2014. Toutefois, ce choc d'offres ne sera pas entretenu par le dispositif suivant (Duflot) qui ne succitera pas le même enthousiasme.

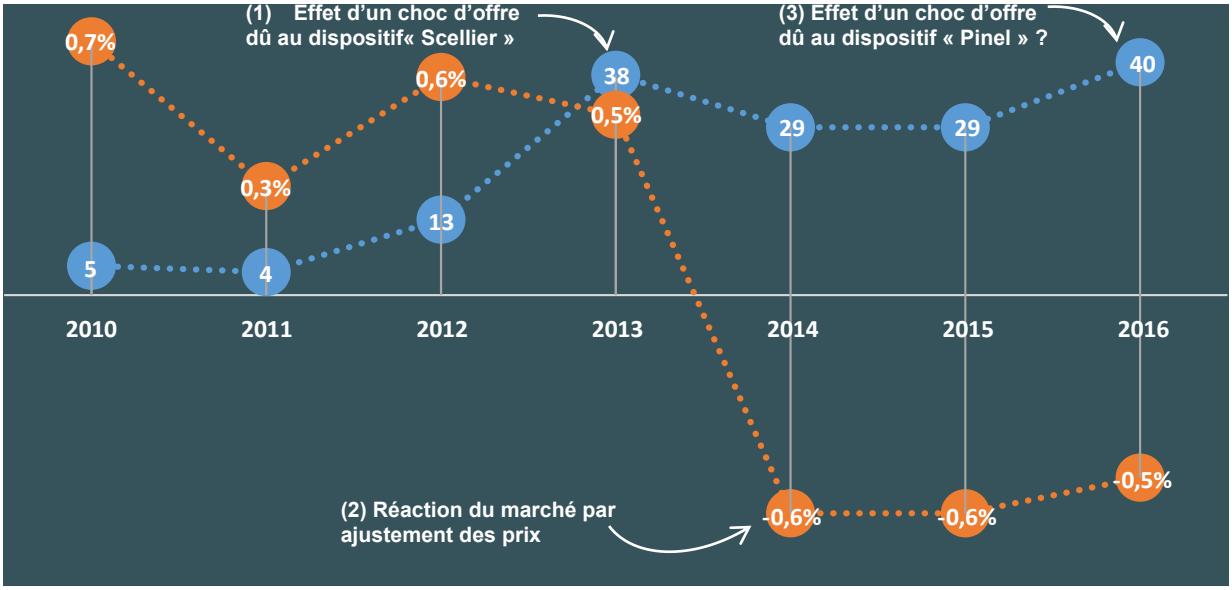
En 2015, le dispositif « PINEL » entre en vigueur et connait un franc succès jusqu'à aujourd'hui.

Les premières livraisons en PINEL qui ont débutées en 2016, laissent déjà apparaitre une hausse du délai de relocation. En 2017, record du nombre de ventes auprès des investisseurs

LE MARCHÉ LOCATIF DE MONTPELLIER DE 2010 À 2016

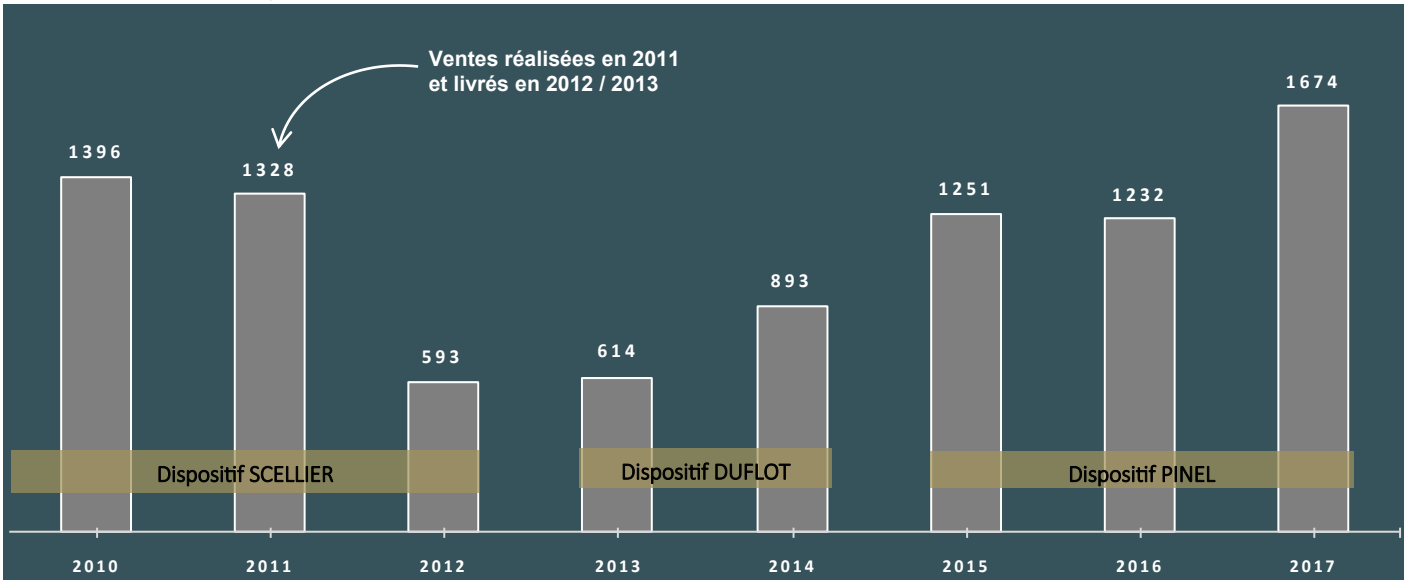
⇒ IMPACT DU DÉPART DE LOCATATIRE EN FONCTION DU TRIMESTRE

source : OLL du territoire de Montpellier, 2010-2017 / Méthodologie ADIL34



⇒ VENTES DE LOGEMENTS NEUFS À MONTPELLIER À DESTINATIONS DES INVESTISSEURS

source : Cabinet d'études ADEQUATION



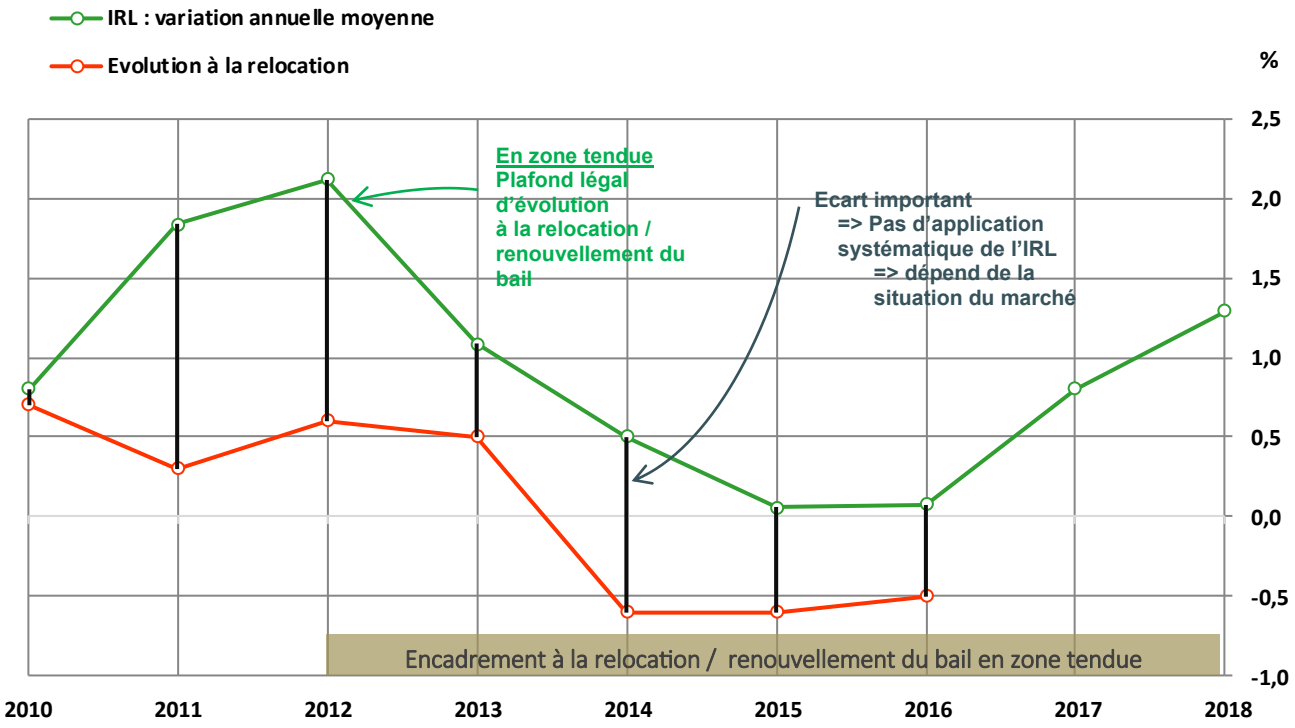
Une autre raison de la stabilité des loyers à la relocation est la faible évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). En effet, 22 communes de l'agglomération de Montpellier (au sens INSEE) se situent en territoire tendu. Dans ces communes, le loyer du nouveau bail ne peut excéder celui appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de la variation annuelle de l'IRL. Cet indice est donc un plafond légal, particulièrement bas en 2016 (+ 0,03 % en moyenne).

Nous constatons qu'à partir de 2017, l'IRL est reparti à la hausse. Les loyers à la relocation sont donc susceptibles d'évoluer à la hausse. Toutefois, l'application de la variation de l'IRL est loin d'être systématique et dépend des conditions du marché. Pour le territoire de Montpellier, l'inconnu étant l'impact de l'offre abondante en logement locatif neuf, et la capacité financière de la demande à absorber une hausse significative des prix de la location.

En revanche, une conséquence attendue concerne les locataires en place. Pour eux, la revalorisation annuelle des loyers est encadrée par l'évolution de l'IRL. Nous constatons que les gestionnaires l'appliquent systématiquement quelles que soient les conditions du marché ou le niveau de l'IRL. Dés lors, nous pouvons nous attendre à une hausse des loyers pour les locataires stables en 2017 et 2018.

VARIATION ANNUELLE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)
ET EVOLUTION À LA RELOCATION À MONTPELLIER

source : INSEE



Au sein du territoire de Montpellier, des dynamiques de marché différentes en fonction de la localisation du logement et de ses caractéristiques :

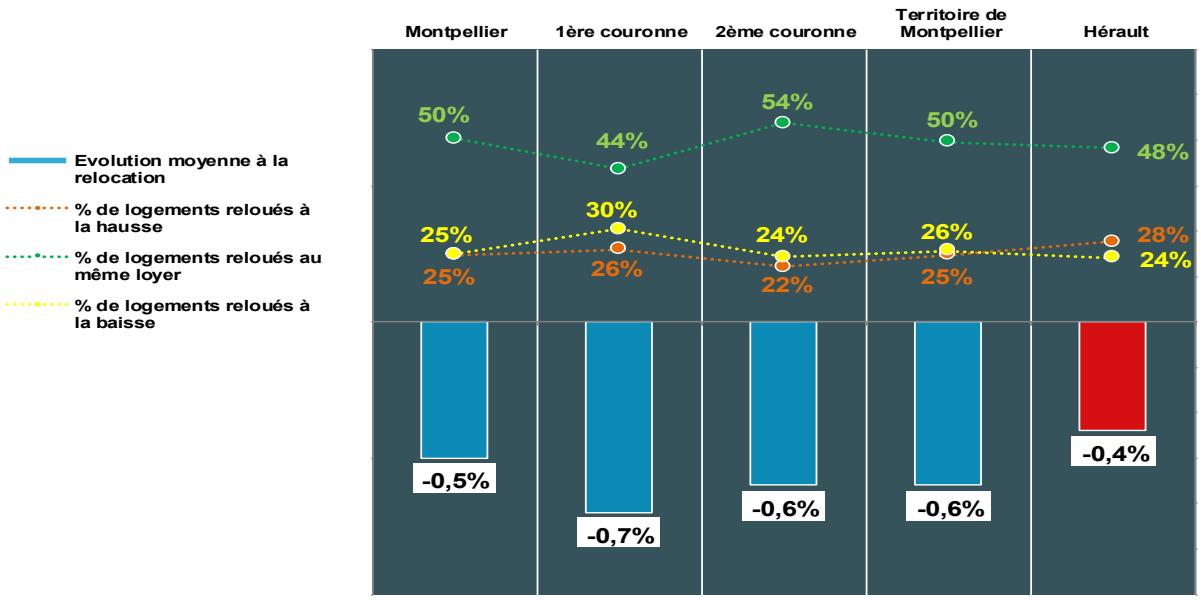
En périphérie, les logements se relouent rapidement, surtout en 1ère couronne où la vacance locative se réduit à 16 jours. D'autre part, peu de logements subissent une vacance longue (supérieure à 30 jours).

A Montpellier, le délai de relocation est de 26 jours pour les quartiers de Rives du Lez/Millénaires (zone 1) alors qu'il atteint 53 jours pour les quartiers de Malbosc/Aiguelongue (zone 3). Le centre ancien est attractif en raison de la demande estudiantine mais reste sensible à la vacance locative dés lors qu'un locataire quitte le logement en période creuse.

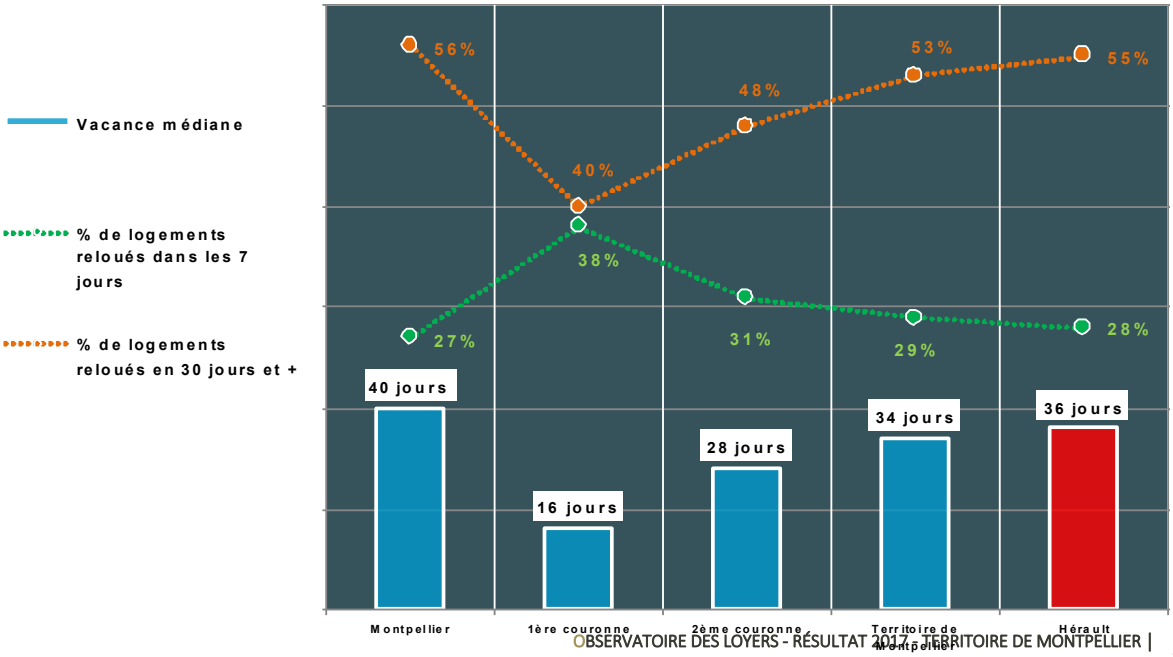
LE MARCHÉ LOCATIF LOCALISÉ AU SEIN DU TERRITOIRE DE MONTPELLIER EN 2016

source : OLL du territoire de Montpellier, 2017 / Méthodologie ADIL34

⇒ EVOLUTIONS DES LOYERS À LA RELOCATION



⇒ DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS (en nombre de jours)



⇒ **CARACTERISTIQUE** : TYPOLOGIE , EPOQUE DE CONSTRUCTION

EVOLUTIONS DES LOYERS À LA RELOCATION EN 2016

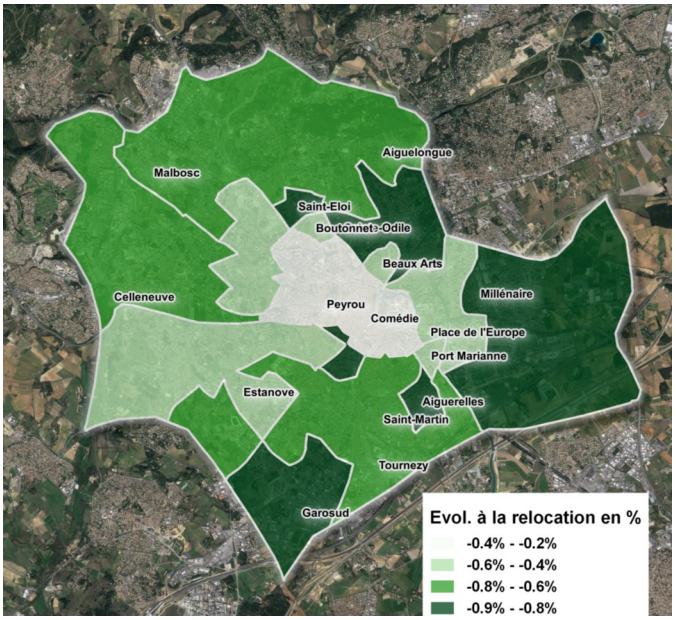
Caractéristiques		Montpellier	Periphérie
Nombre de pièces du logement	1 pièce	-0,2%	-0,6%
	2 pièces	-0,7%	-0,5%
	3 pièces	-0,5%	-0,6%
	4 pièces et +	-1,1%	-1,2%
Epoque de construction du batîment	Avant 1946	-0,1%	-1,0%
	1946-1999	-0,7%	-0,3%
	2000 à Aujourd'hui	-0,6%	-0,7%

LES DÉLAIS DE RELOCATION EN 2016 (en nombre de jours)

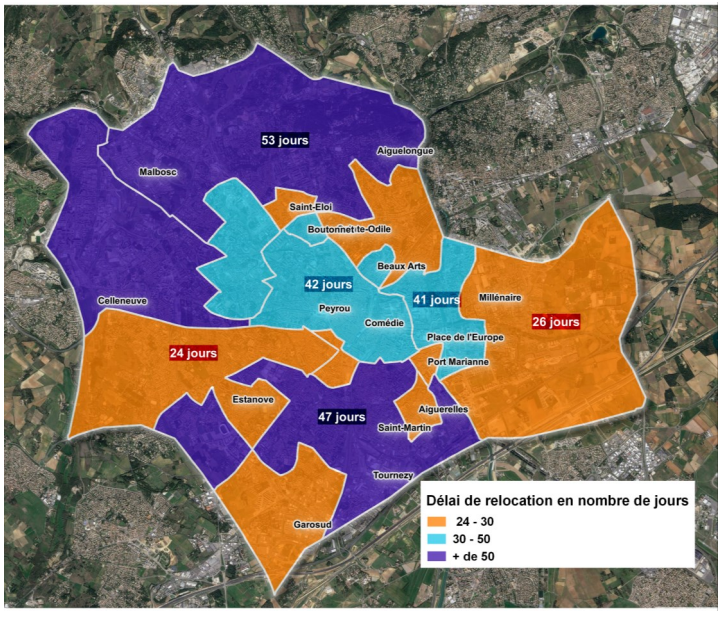
Caractéristiques		Montpellier	Periphérie
Nombre de pièces du logement	1 pièce	44	13
	2 pièces	32	25
	3 pièces	39	15
	4 pièces et +	38	20
Epoque de construction du batîment	Avant 1946	41	47
	1946-1999	50	29
	2000 à Aujourd'hui	32	14

⇒ A L ’ECHELLE DES QUARTIERS DE MONTPELLIER

EVOLUTIONS DES LOYERS À LA RELOCATION EN 2016



LES DÉLAIS DE RELOCATION EN 2016 (en nombre de jours)



LES NIVEAUX DE LOYERS

Territoire de Montpellier

Plusieurs facteurs forment le montant du loyer d'un logement dont 5, particulièrement importants, expliquent 80 % du montant:

- la taille du logement (1 pièce, 2 pièces, ...)
- la date d'entrée du locataire
- la localisation
- le type d'habitat (immeuble collectif ou maison individuelle)
- l'époque de construction

Les chiffres clés du territoire

LOYERS DU STOCK

Loyers médians hors charges de l'ensemble des logements, quelle que soit la date d'entrée du locataire

	Montpellier	Périphérie	Oll
Maison	10,9 €/m²	10,0 €/m²	10,2 €/m²
	920 €	846 €	870 €
	86 m²	90 m²	90 m²
Appartement	12,4 €/m²	11,8 €/m²	12,3 €/m²
	550 €	600 €	563 €
	45 m²	51 m²	47 m²
Ensemble	12,3 €/m²	11,2 €/m²	12,0 €/m²
	560 €	660 €	590 €
	47 m²	65 m²	50 m²

LOYERS DE MARCHÉ

Loyers médians hors charges des emménagés de l'année 2016. Comprend les logements qui ont été reloués en 2016 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2016 (1ère location).

⇒ Montants de loyers demandés pour accéder, aujourd'hui, à un logement locatif privé

	Montpellier	Périphérie	Oll
Maison	11,2 €/m²	10,8 €/m²	11,1 €/m²
	940 €	840 €	890 €
	84 m²	85 m²	84 m²
Appartement	13,1 €/m²	11,8 €/m²	12,8 €/m²
	543 €	599 €	550 €
	42 m²	51 m²	45 m²
Ensemble	13,0 €/m²	11,5 €/m²	12,6 €/m²
	547 €	613 €	558 €
	43 m²	55 m²	46 m²

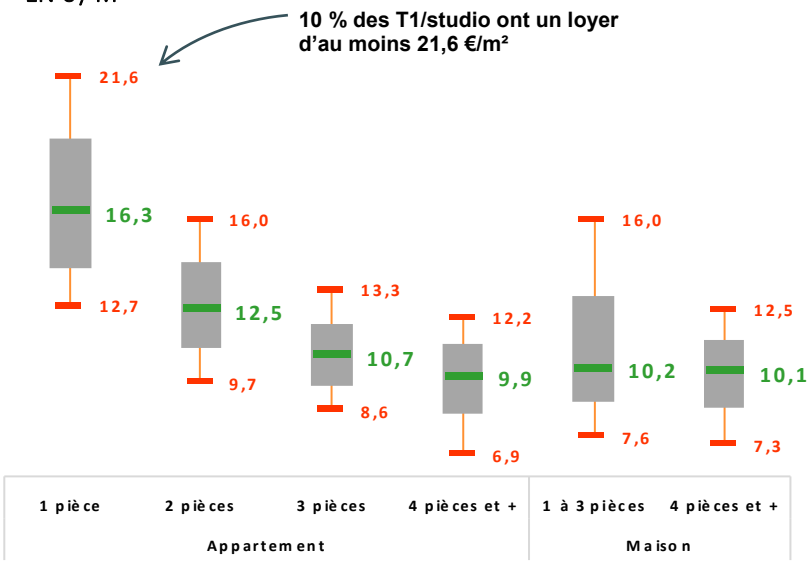
TYPOLOGIE

NIVEAUX ET DISPERSION DES LOYERS PAR TYPOLOGIE

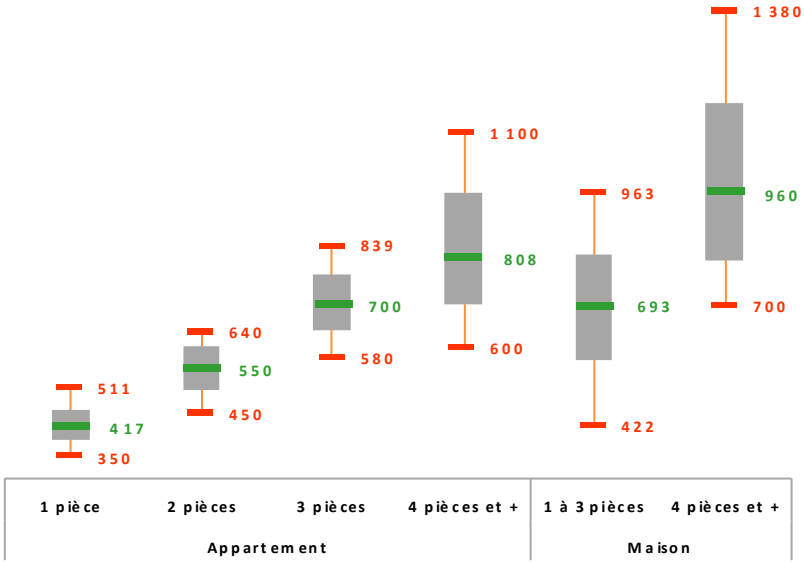
LOYERS DU STOCK / TERRITOIRE DE MONTPELLIER

source : OLL du territoire de Montpellier, 2017

⇒ EN € / M²



⇒ EN €



Structure des prix

Le niveau de loyer est influencé par la taille du logement (surface ou typologie) mais aussi par le type d'habitat (appartement / maison).

Le niveau du loyer en euro du mètre carré est dégressif en fonction de la taille du logement : plus le logement est grand, plus le loyer surfacique diminue.

Niveaux de loyers à l'échelle du territoire de Montpellier

Le loyer d'un T1 s'élève à 16,3 €/ m² alors que pour un T4 et +, il est de 9,9 €/ m².

En loyer mensuel, un appartement d'une pièce se loue 417 € hors charges, le prix d'une pièce supplémentaire se situent entre 130 € et 150 € en moyenne.

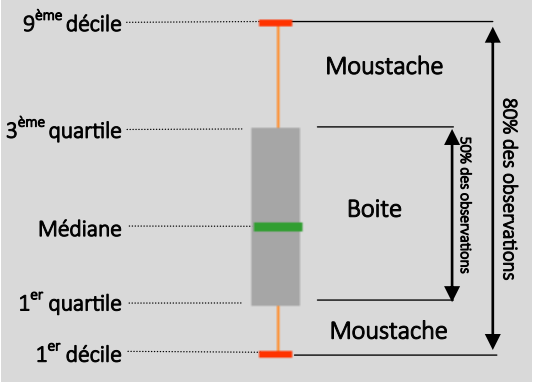
A typologie équivalente, le loyer d'une maison est plus élevé. Pour accéder à un logement individuel, il faut compter 150 € de loyer supplémentaire (4 pièces et +).

Dispersion

Autour du loyer médian (graphiques : lignes vertes), il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur. Cette diversité des niveaux de loyers observées sur un même territoire traduit l'hétérogénéité du parc.

Pour présenter cette diversité des loyers, la représentation traditionnelle est celle de la « boite à moustaches ».

La boite représente le degré de concentration des 50 % des loyers les plus proches de la médiane. Les moustaches illustrent le degré de dispersion de 80 % des loyers.



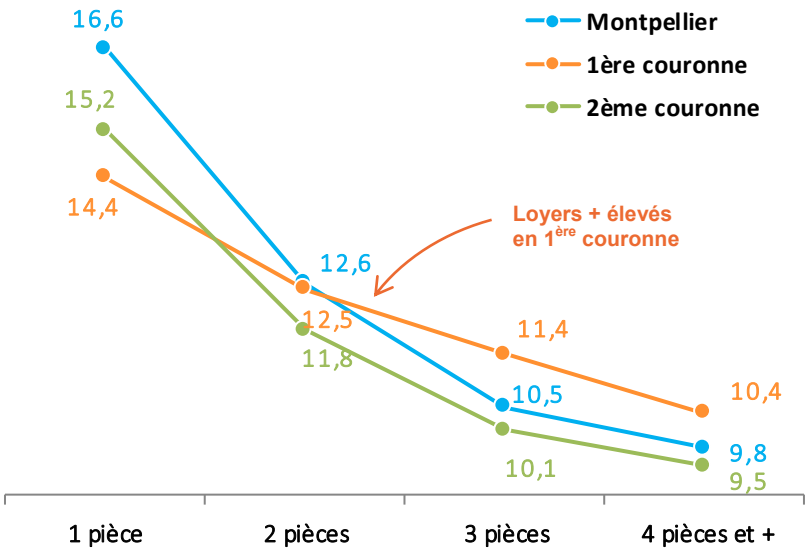
LOCALISATION

NIVEAUX DES LOYERS PAR LOCALISATION

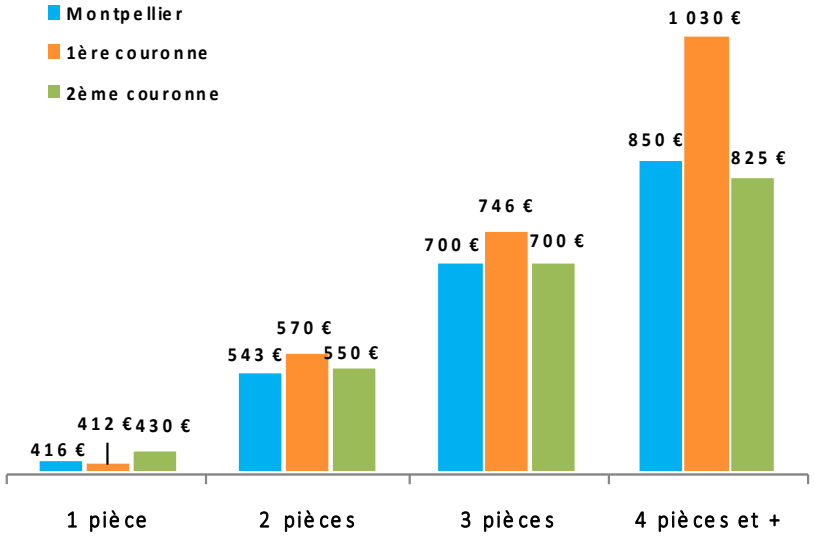
LOYERS DU STOCK

source : OLL du territoire de Montpellier, 2017

⇒ EN € / M²



⇒ EN €



Impact de la localisation

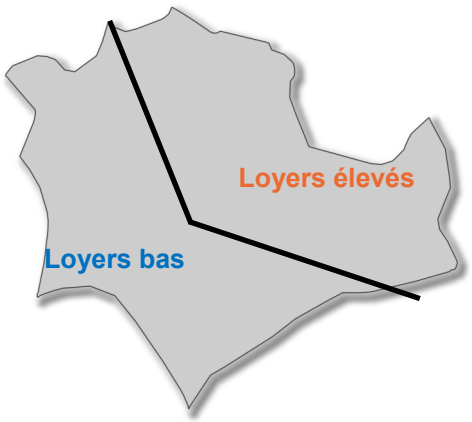
Les loyers en euros du mètre carré des petits logements à Montpellier sont nettement plus chers qu'en périphérie alors que les loyers mensuels sont peu différents. Ceci s'explique par le fait qu'à prix équivalent, les surfaces des T1 et T2 sont moins spacieuses qu'en périphérie. La surface habitable d'un studio à Montpellier est de 25 m² en moyenne contre 32 m² en périphérie.

A partir du 2 pièces, les loyers des logements de la première couronne de Montpellier deviennent les plus élevés du territoire.

Quartiers de Montpellier par typologie

Les représentations cartographiques suivantes projettent les niveaux de loyers de chaque logement de Montpellier. Cette représentation statistique forme des zones de prix, par interpolation de points.

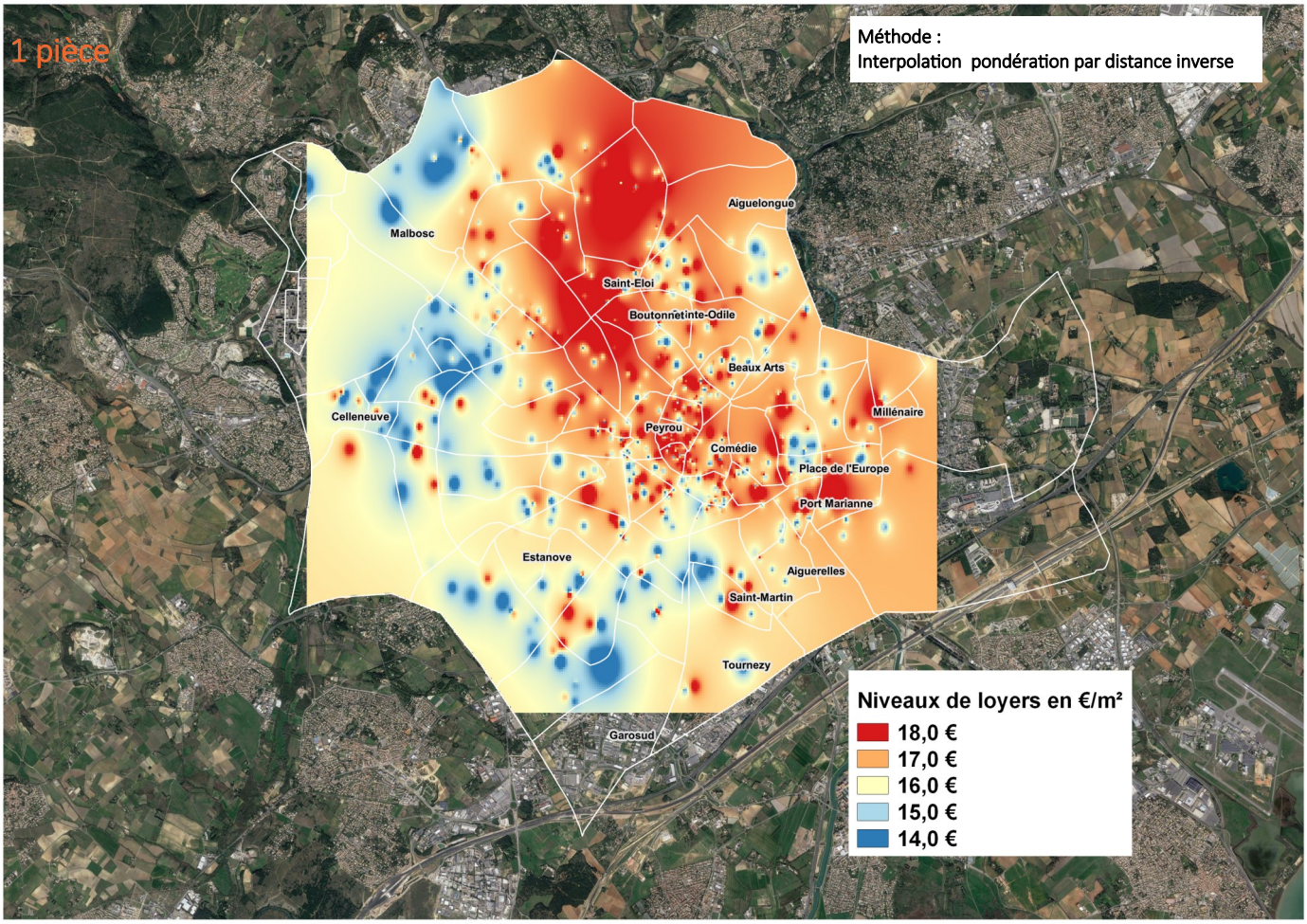
Très schématiquement, nous identifions deux grandes zones de prix à Montpellier :

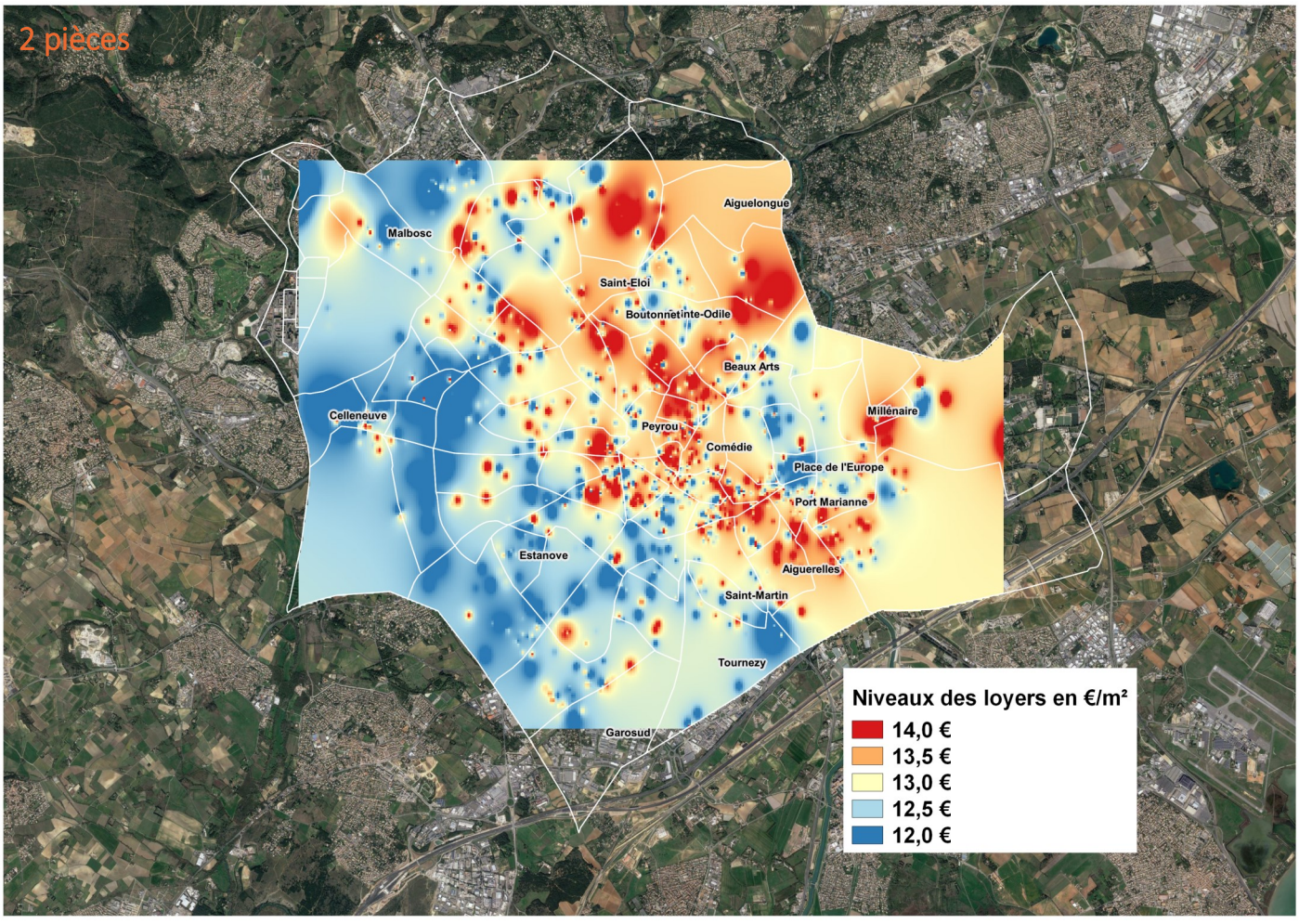


Dans le détail, le marché locatif sur la ville apparait « granulé ». Pour une typologie donnée, nous observons des groupes d'îlots de prix différents, au sein d'un zone homogène plus étendue, témoignant de micro marché et de caractéristiques influentes supplémentaires telle que l'époque de construction du bâtiment.

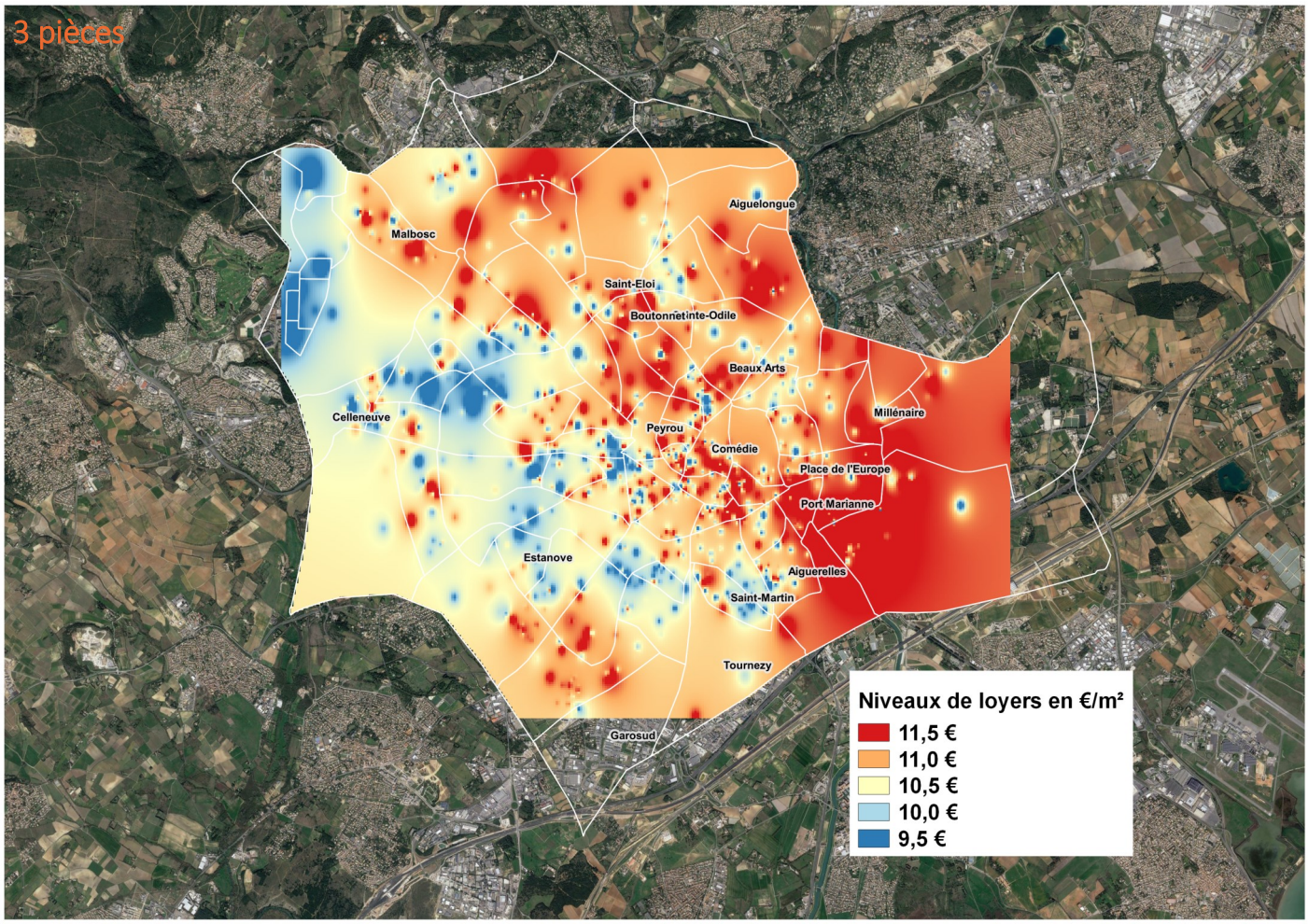
CARTE DE PRIX : INTERPOLATION DES NIVEAUX DES LOYERS À MONTPELLIER PAR NOMBRE DE PIÈCES

LOYERS DU STOCK

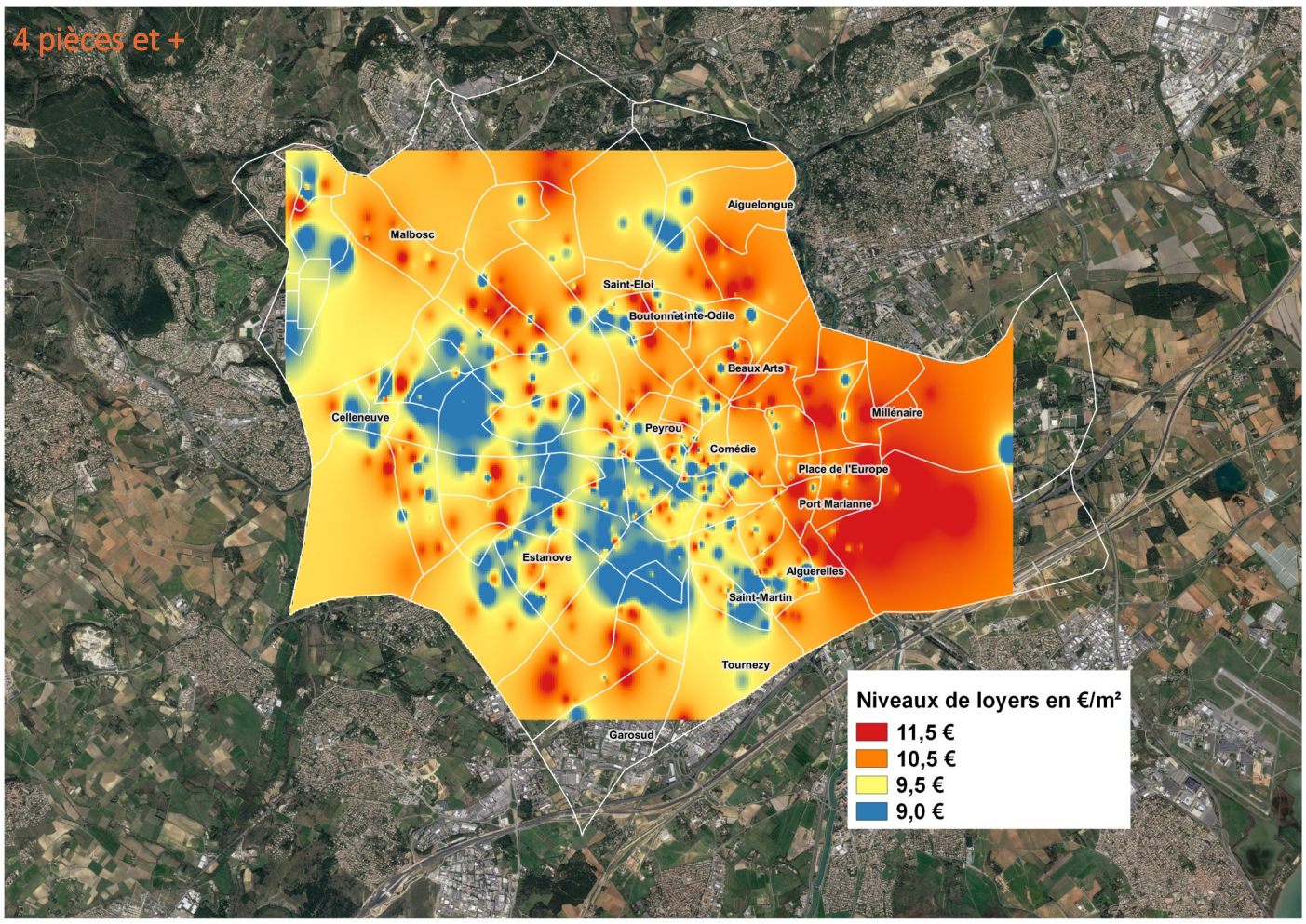




3 pièces



4 pièces et +



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Impact de l'époque de construction

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

Epoque de construction et niveaux des loyers

Les niveaux de loyers les plus bas concernent les logements construits entre 1946 et 1970. Les raisons :

- Ces logements sont considérés comme de qualité médiocre,
- Ils sont généralement situés dans de grandes copropriétés, à l'image peu valorisante.

Les logements situés dans le centre historique de Montpellier (d'avant 1946) ont des loyers particulièrement élevés (du T1 au T3). Cette situation s'explique à la fois par l'attractivité qu'a su conserver le centre ville avec la mise en valeur des quartiers historiques (Ecusson) mais aussi grâce à un parc d'immeubles anciens pour l'essentiel de bonne qualité.

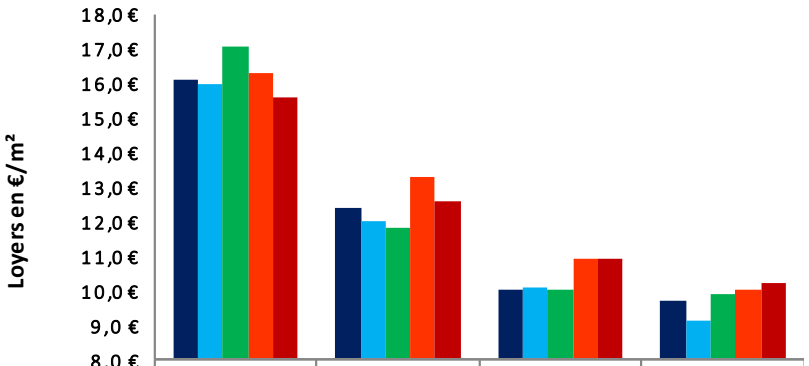
Toutes typologies confondues, les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) ont les loyers les plus élevés, justifiés par un niveau d'équipement, de confort et de normes nettement supérieurs au reste du parc locatif. Pour rappel, la quasi-totalité des logements les plus récents (construits après 2005) destinés à la location, sont acquis dans le cadre d'un dispositif d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif. En contrepartie d'un avantage fiscal, l'investisseur devra proposer un loyer en dessous d'un niveau plafond. Nous constatons que les logements récents de 1 et 2 pièces ont des montants de loyers contenus. Le plafonnement des loyers a eu comme effet de contenir le prix de la location pour ces typologies. A l'inverse, pour les logements plus grands, les contraintes sont inexistantes. Les investisseurs peuvent pratiquer des loyers au prix du marché mais sont loin d'atteindre les loyers plafonds en zone A.

NIVEAUX DE LOYERS PAR EPOQUE DE CONSTRUCTION

LOYERS DU STOCK / TERRITOIRE DE MONTPELLIER

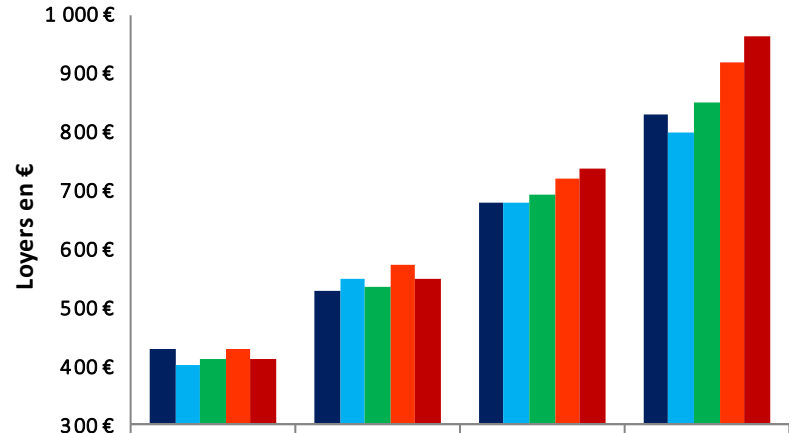
source : OLL du territoire de Montpellier, 2017

⇒ EN € / M²



	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Avant 1946	16,1 €	12,4 €	10,0 €	9,7 €
1946-1970	16,0 €	12,0 €	10,1 €	9,1 €
1971-1990	17,1 €	11,8 €	10,0 €	9,9 €
1991-2005	16,3 €	13,3 €	10,9 €	10,0 €
Après 2005	15,6 €	12,6 €	10,9 €	10,2 €

⇒ EN €



	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Avant 1946	430 €	530 €	680 €	830 €
1946-1970	400 €	550 €	680 €	800 €
1971-1990	410 €	535 €	693 €	851 €
1991-2005	428 €	573 €	720 €	918 €
Après 2005	413 €	550 €	738 €	965 €

à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise)

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Mis en place en 2006, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) a pour objectif de renseigner l'acquéreur ou le locataire sur la performance énergétique du logement grâce à l'évaluation de sa consommation d'énergie et de son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Pour faciliter la lecture de l'évaluation, le DPE comprend deux étiquettes à classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise). L'étiquette « énergie » indique la consommation annuelle du logement. L'étiquette « climat » indique l'impact annuel de la consommation énergétique en termes d'émissions de gaz à effet de serre.
Depuis le 1er Juillet 2007, le DPE doit être obligatoirement fourni lors d'une vente ou d'une location d'un logement. Le 1er Janvier 2011, l'affichage des étiquettes énergétiques devient obligatoire pour les logements mis en vente ou en location dans les agences immobilières ou sur internet.

La qualité énergétique du parc locatif privé Montpelliérain :

⇒ 32 % des logements sont « économes en énergie » et étiquetés en A, B ou C.
⇒ 31 % des logements locatifs du parc privé est étiqueté en D.
⇒ 37 % des logements sont des « passoires énergétiques » et sont étiquetés en E, F, ou G.

L'étiquette énergétique d'un logement est fortement liée à son époque de construction :

⇒ 85 % des « logements économes en énergie » (A et B) sont construits après 1990
⇒ 76 % des « logements énergivores » sont construits avant 1991
⇒ Les logements en C et D sont plus variés en termes d'époques de construction.

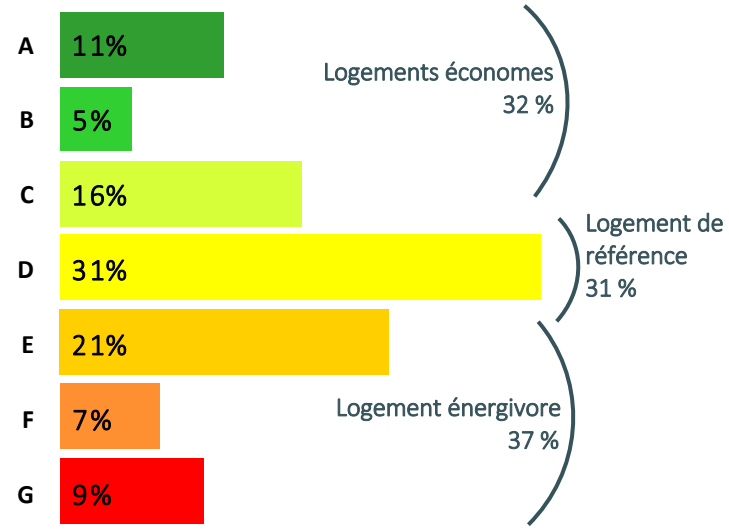
Niveaux de loyers et de performance énergétique

Le DPE influence le montant du loyer pratiqué. Le coût d'un logement « économe en énergie » (donc récent) est plus élevé que celui d'une « passoire thermique », autant pour la partie loyer que pour les provisions pour charges. Toutefois, ces logements récents ont des factures de consommation énergétiques réduites compensant, au moins en partie, le surcoût engendré par ces technologies.

LE DPE SUR LE TERRITOIRE DE MONTPELLIER

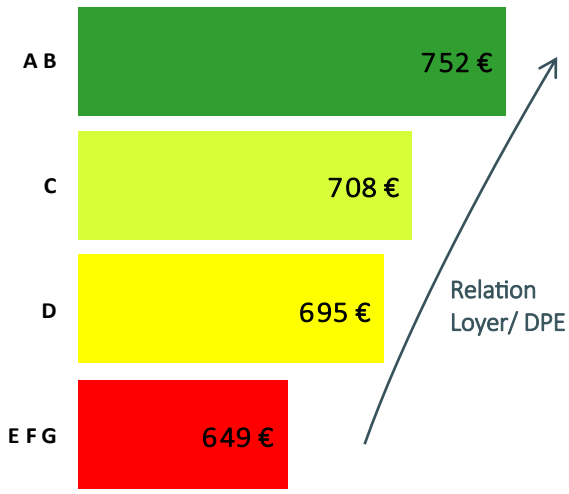
source : OLL du territoire de Montpellier, 2017 / Méthodologie ADIL34

⇒ RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ



⇒ LES NIVEAUX DE LOYERS D'UN APPARTEMENT DE 3 PIÈCES (T3)

LOYERS DU STOCK / TERRITOIRE DE MONTPELLIER



DATE D'ENTRÉE DU LOCATAIRE

Les écarts entre les nouveaux et anciens emménagés tendent à diminuer voire à disparaitre. A l'échelle du territoire de Montpellier, les écarts en euros du mètre carré sont faibles, à l'exception des 1 pièce. Toutefois, à typologie donnée, le turn-over est plus important pour les petites surfaces. Autrement dit, les surfaces des logements d'une pièce des nouveaux entrants sont plus petits que les locataires stables. Mécaniquement, le loyer au mètre carré augmente pour les nouveaux entrants.
En loyer hors charges mensuel, il n'y a aucun écart significatif. En isolant la seule périphérie, on constate que pour les 1 et 2 pièces les loyers des nouveaux entrants sont moins élevés que ceux des locataires en place.

Définitions

Loyers des nouveaux entrants = loyers de marché
Loyers hors charges des emménagés de l'année 2016. Comprend les logements qui reloués en 2016 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2016 (1ère location).

Loyers des locataires stables
Loyers hors charges des locataires ayant emménagé avant 2016.

Un bref retour sur les 20 dernières années
Jusqu'à la première moitié des années 2000, les locataires avaient un intérêt économique à ne pas changer de logement locatif. Les loyers à la relocation évoluaient plus vite que ceux des locataires stables faisant l'objet d'une révision annuelle basée sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Pour les logements locatifs neufs, les loyers se situaient bien au dessus du niveau de l'ensemble des logements.

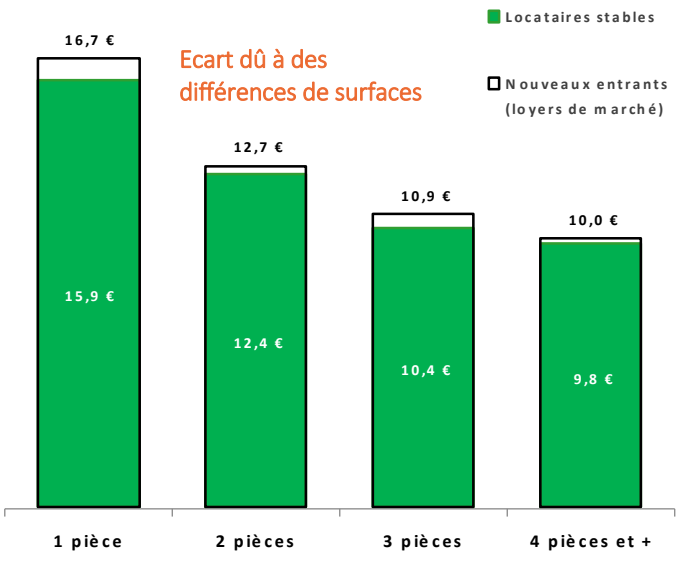
Depuis 2010, les loyers se stabilisent ou baissent légèrement lors d'une relocation.

Dés lors, les écarts entre les nouveaux et anciens emménagés diminuent.

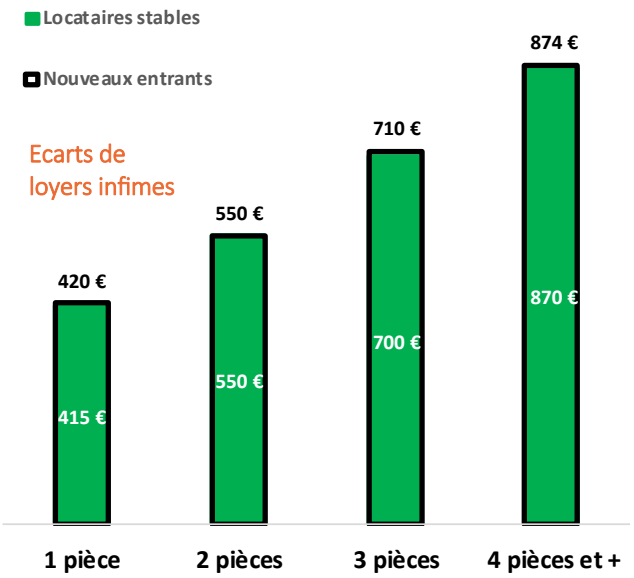
COMPARATIF ENTRE LOYERS DES NOUVEAUX ENTRANTS ET DES ANCIENS EMMENAGÉS SUR LE TERRITOIRE DE MONTPELLIER

source : OLL du territoire de Montpellier, 2017

⇒ EN € / M²



⇒ EN €



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

des niveaux de loyers 2017

LOYERS DU STOCK

Loyers hors charges de l'ensemble des logements, quelque soit la date d'entrée du locataire

| Chiffres clés sur le territoire de Montpellier.....34

| Par type de logement et d'habitation.....35
- ⇒ Montpellier et sa périphérie
- ⇒ Quartiers de Montpellier

| Par type de logement, d'habitation et époque de construction.....37
- ⇒ Territoire de Montpellier
- ⇒ Montpellier
- ⇒ Périphérie de Montpellier

| Zoom sur les maisons : Niveaux de loyers par type de logement, d'habitation et époque de construction 39
- ⇒ Montpellier et sa périphérie
- ⇒ Territoire de Montpellier

LOYERS DE MARCHÉ

Loyers hors charges des emménagés de l'année 2016. Comprend les logements reloués en 2016 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2016 (1ère location).

| Chiffres clés sur le territoire de Montpellier.....40

| Par type de logement et d'habitation 41
- ⇒ Montpellier et sa périphérie
- ⇒ Quartiers de Montpellier

Loyers de stock

Loyers de stock: Loyers hors charges de l'ensemble des logements, quelle que soit la date d'entrée du locataire

Chiffres clés sur le territoire de Montpellier en €/m²

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Loyer haut	19,1	14,3	11,9	11,1	14,5
Loyer médian (en €/m²)	16,3	12,5	10,7	9,9	12
Loyer bas	14,1	11	9,5	8,4	10,1
Surface habitable médiane (en m²)	25	45	68	90	50
Nombre d'enquêtes	2852	4892	2953	1468	12165
Maisons					
Loyer haut			11,8	11,3	11,8
Loyer médian (en €/m²)	ns	ns	9,9	10,1	10,2
Loyer bas			8,6	8,6	8,8
Surface habitable médiane (en m²)	ns	ns	72	93	90
Nombre d'enquêtes	6	ns	143	518	692
Appartements					
Loyer haut	19,1	14,3	11,9	10,8	14,8
Loyer médian (en €/m²)	16,3	12,5	10,7	9,6	12,3
Loyer bas	14,1	11,0	9,7	8,2	10,4
Surface habitable médiane (en m²)	25	45	68	87	47
Nombre d'enquêtes	2846	4867	2810	950	11473

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1er janvier 2017

Par type de logement et d'habitation 1er janvier 2017

⇒ Montpellier et sa périphérie en € /m²

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
Montpellier	Loyer haut	19,5	14,3	11,7	10,7	15,2	12,2	15,0
	Médian	16,6	12,6	10,5	9,6	12,4	10,9	12,3
	Loyer bas	14,2	11,0	9,5	8,2	10,3	8,9	10,3
	Nb d'enquêtes	2570	3846	2115	676	9207	204	9411
Périphérie de Montpellier Zone 7	Loyer haut	17,1	14,3	13,3	11,2	14,1	11,9	13,3
	Médian	14,4	12,6	11,5	9,8	12,2	10,6	11,6
	Loyer bas	13,4	11,5	10,8	8,1	11,0	9,4	10,3
	Nb d'enquêtes	162	700	431	172	1465	250	1715
Périphérie de Montpellier Zone 8	Loyer haut	15,3	13,4	11,3	11,0	13,3	11,3	12,3
	Médian	14,6	11,6	10,7	9,5	11,1	9,7	10,5
	Loyer bas	12,7	9,8	9,7	8,2	9,9	8,1	9,2
	Nb d'enquêtes	114	321	264	102	801	238	1039
Ensemble du territoire	Loyer haut	19,1	14,3	11,9	10,8	14,8	11,8	14,5
	Médian	16,3	12,5	10,7	9,6	12,3	10,2	12,0
	Loyer bas	14,1	11,0	9,7	8,2	10,4	8,8	10,1
	Nb d'enquêtes	2846	4867	2810	950	11473	692	12165

⇒ Montpellier et sa périphérie en € mensuel

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
Montpellier	Loyer haut	450	600	760	942	680	1000	700
	Médian	417	545	700	800	550	920	560
	Loyer bas	385	500	630	700	450	800	450
	Nb d'enquêtes	2570	3846	2115	676	9207	204	9411
Périphérie de Zone 7	Loyer haut	460	600	795	1050	750	1218	895
	Médian	412	570	742	870	600	1030	694
	Loyer bas	395	530	667	799	540	800	565
	Nb d'enquêtes	162	700	431	172	1465	250	1715
Périphérie de Montpellier Zone 8	Loyer haut	485	600	790	988	700	950	800
	Médian	430	550	710	785	600	760	650
	Loyer bas	358	475	648	690	480	640	550
	Nb d'enquêtes	114	321	264	102	801	238	1039
Ensemble du territoire	Loyer haut	454	600	766	958	690	1100	730
	Médian	417	550	700	808	563	870	590
	Loyer bas	384	500	638	700	454	700	469
	Nb d'enquêtes	2846	4867	2810	950	11473	692	12165

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1er janvier 2017

⇒ Quartiers de Montpellier en € /m²

Quartiers de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
1	Loyer haut	18,2	14,3	11,9	11,0	14,3		14,2
	Médian	16,0	12,6	11,0	9,6	12,0	ns	12
	Loyer bas	13,3	11,5	10,2	8,7	10,6		10,5
	Nb d'enquêtes	267	713	470	137	1587	37	1624
2	Loyer haut	19,8	15,3	11,8	11,0	16,5		16,4
	Médian	17,2	13,0	10,3	10,0	13,2	ns	13,2
	Loyer bas	15,1	11,4	9,4	8,4	10,5		10,5
	Nb d'enquêtes	561	627	325	135	1648	27	1675
3	Loyer haut	20,4	13,5	12,1		17,4		16,9
	Médian	17,7	12,6	10,7	ns	13,5	ns	13,4
	Loyer bas	14,5	11,5	9,5		11,7		11,5
	Nb d'enquêtes	569	667	255	47	1538	29	1567
4	Loyer haut	18,7	14,2	11,5	10,0	14,0	12,4	13,9
	Médian	16,6	12,6	10,6	9,0	12,0	10,7	11,9
	Loyer bas	14,0	10,8	9,7	7,2	10,0	9	10
	Nb d'enquêtes	183	457	297	89	1026	50	1076
5	Loyer haut	18,9	14,6	12,0	11,0	15,1		15
	Médian	16,7	12,6	10,7	9,7	12,5	ns	12,4
	Loyer bas	14,2	10,8	9,7	8,9	10,3		10,4
	Nb d'enquêtes	434	583	272	75	1364	23	1387
6	Loyer haut	17,6	13,8	11,2	10,3	13,5		13,5
	Médian	15,4	12,3	10,0	9,5	11	ns	11
	Loyer bas	13,6	10,8	9,3	8,2	9,6		9,5
	Nb d'enquêtes	556	799	496	193	2044	38	2082

⇒ Quartiers de Montpellier en € mensuel

Quartiers de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
1	Loyer haut	470	592	795	1050	738		750
	Médian	420	550	738	874	585	ns	590
	Loyer bas	400	518	691	785	493		500
	Nb d'enquêtes	267	713	470	137	1587	37	1624
2	Loyer haut	464	600	752	1044	670		677
	Médian	430	550	700	870	540	ns	545
	Loyer bas	397	507	640	740	440		442
	Nb d'enquêtes	561	627	325	135	1648	27	1675
3	Loyer haut	444	600	765		600		600
	Médian	410	549	710	ns	484	ns	495
	Loyer bas	374	500	600		410		410
	Nb d'enquêtes	569	667	255	47	1538	29	1567
4	Loyer haut	445	600	730	900	665	960	700
	Médian	410	535	680	750	579	850	595
	Loyer bas	382	480	600	620	469	710	470
	Nb d'enquêtes	183	457	297	89	1026	50	1076
5	Loyer haut	451	622	790	900	691		700
	Médian	420	558	711	840	574	ns	582
	Loyer bas	400	510	640	689	450		450
	Nb d'enquêtes	434	583	272	75	1364	23	1387
6	Loyer haut	452	563	730	830	700		715
	Médian	401	532	670	770	580	ns	591
	Loyer bas	370	485	620	700	476		494
	Nb d'enquêtes	556	799	496	193	2044	38	2082

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1er janvier 2017

Par type de logement, d'habitation et époque de construction au 1er janvier 2017

⇒ Territoire de Montpellier en €/m²

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
Avant 1946	Loyer haut	18,9	14,6	11,6	10,5	15,3	12,2	15,0
	Médian	16,1	12,4	10,0	9,7	12,4	9,5	12,2
	Loyer bas	14,0	10,6	9,2	9,1	10,2	8,0	9,9
	Nb d'enquêtes	503	670	404	132	1709	120	1829
1946 - 1970	Loyer haut	19,3	13,8	11,2	10,3	13,6	10,2	13,5
	Médian	16,0	12,0	10,1	9,2	11,3	8,9	11,0
	Loyer bas	13,5	10,4	9,4	8,3	9,5	8,6	9,4
	Nb d'enquêtes	195	310	396	242	1143	80	1223
1971 - 1990	Loyer haut	21,1	13,5	12,0	10,4	16,2	11,4	15,5
	Médian	17,1	11,7	10,1	9,5	12,4	10,6	12,1
	Loyer bas	14,7	10,3	9,4	8,2	10,0	9,0	9,9
	Nb d'enquêtes	755	664	370	202	1991	191	2182
1991-2005	Loyer haut	18,8	14,7	12,0	11,1	15,3	11,9	14,7
	Médian	16,3	13,3	10,9	10,0	12,8	10,2	12,2
	Loyer bas	14,2	11,7	10,0	7,9	10,9	9,0	10,4
	Nb d'enquêtes	769	1376	556	125	2826	175	3001
Après 2005	Loyer haut	16,8	13,9	11,9	11,1	14,0	12,2	13,8
	Médian	15,6	12,6	11,0	9,9	12,2	11,0	12,0
	Loyer bas	13,8	11,8	10,3	8,8	10,9	9,4	10,7
	Nb d'enquêtes	624	1847	1084	249	3804	126	3930

⇒ Montpellier en €/m²

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
Avant 1946	Loyer haut	19,0	14,8	11,7	10,5	15,8		15,7
	Médian	16,4	12,8	10,0	9,8	12,7	ns	12,7
	Loyer bas	14,3	10,8	9,2	9,3	10,3		10,3
	Nb d'enquêtes	481	577	308	104	1470	46	1516
1946 - 1970	Loyer haut	19,7	13,7	11,2	10,3	13,5		13,5
	Médian	16,3	12,3	10,2	9,2	11,3	ns	11,1
	Loyer bas	13,5	10,4	9,4	8,4	9,5		9,4
	Nb d'enquêtes	187	269	357	220	1033	47	1080
1971 - 1990	Loyer haut	21,1	13,5	11,3	10,4	16,7		16,2
	Médian	17,2	11,6	9,9	9,4	12,4	ns	12,3
	Loyer bas	14,9	10,1	9,3	8,2	10,0		10,0
	Nb d'enquêtes	729	583	301	154	1767	41	1808
1991-2005	Loyer haut	19,2	14,7	12,0	11,1	15,7		15,7
	Médian	16,6	13,3	10,7	10,0	12,9	ns	12,8
	Loyer bas	14,8	12,0	9,8	7,4	11,0		10,9
	Nb d'enquêtes	666	1110	390	81	2247	41	2288
Après 2005	Loyer haut	17,4	13,8	11,8	11,0	14,1		14,1
	Médian	15,6	12,6	10,9	9,9	12,2	ns	12,1
	Loyer bas	13,9	11,9	10,2	8,6	10,9		10,9
	Nb d'enquêtes	507	1307	759	117	2690	29	2719

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1er janvier 2017

⇒ Périphérie de Montpellier en €/m²

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement					Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces				Ensemble des appartements		
		1	2	3	4 et +			
Avant 1946	Loyer haut		12,3	11,2		12,0	10,2	11,8
	Médian	ns	10,0	10,3	ns	11,0	8,6	9,9
	Loyer bas		9,2	9,4		9,4	7,3	8,4
	Nb d'enquêtes	22	93	96	28	239	74	313
1946 - 1970	Loyer haut					13,8		13,3
	Médian	ns	ns	ns	ns	11,0	ns	10,8
	Loyer bas					9,9		9,5
	Nb d'enquêtes	8	41	39	22	110	33	143
1971 - 1990	Loyer haut		13,9	13,6		13,6	11,2	13,0
	Médian	ns	12,2	12,9	ns	12,0	9,9	10,7
	Loyer bas		10,9	10,4		10,3	9,1	9,6
	Nb d'enquêtes	26	81	69	48	224	150	374
1991-2005	Loyer haut	15,6	14,6	12,1		14,2	11,9	13,0
	Médian	15,3	12,2	11,0	ns	11,7	10,0	11,1
	Loyer bas	13,0	10,9	10,1		10,2	8,6	9,8
	Nb d'enquêtes	103	266	166	44	579	134	713
Après 2005	Loyer haut	15,9	14,0	12,1	11,1	13,8	12,4	13,3
	Médian	14,4	12,5	11,1	10,2	12,2	11,0	11,7
	Loyer bas	13,8	11,6	10,6	9,0	10,9	9,4	10,4
	Nb d'enquêtes	117	540	325	132	1114	97	1211

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1er janvier 2017

Zoom sur les maisons : Niveaux de loyers par type de logement, d'habitation et époque de construction

⇒ Montpellier et sa périphérie

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Maison					
		Nombre de pièces				Ensemble des Maisons	
		1 à 3 pièces		4 pièces et +			
		en €/m²	en €	en €/m²	en €	en €/m²	en €
Montpellier	Loyer haut	13,1	850	11,4	1050	12,2	1000
	Médian	11,4	710	10,7	960	10,9	920
	Loyer bas	8,9	580	8,9	860	8,9	800
	Nb d'enquêtes	53		151		204	
Périphérie de Zone 7	Loyer haut			11,9	1300	11,9	1217,8
	Médian	ns	ns	10,7	1100	10,6	1030
	Loyer bas			8,9	870	9,4	800
	Nb d'enquêtes	49		201		250	
Périphérie de Zone 8	Loyer haut	14,3	700	10,5	1060	11,3	950
	Médian	10,0	600	9,5	840	9,7	760
	Loyer bas	8,0	550	8,2	750	8,1	640
	Nb d'enquêtes	72		166		238	
Ensemble du territoire	Loyer haut	13,0	816	11,3	1165	11,8	1100
	Médian	10,2	693	10,1	960	10,2	870
	Loyer bas	8,9	570	8,6	800	8,8	700
	Nb d'enquêtes	174		518		692	

⇒ Territoire de Montpellier (en € mensuel)

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Maison		
		Nombre de pièces		Ensemble des Maisons
		1 à 3 pièces	4 pièces et +	
Avant 1946	Loyer haut	800	1 050	871
	Médian	640	860	720
	Loyer bas	590	720	600
	Nb d'enquêtes	57	63	120
1946 - 1970	Loyer haut		975	975
	Médian	ns	945	907
	Loyer bas		800	778
	Nb d'enquêtes	13	67	80
1971 - 1990	Loyer haut		1 100	1 030
	Médian	ns	960	940
	Loyer bas		850	800
	Nb d'enquêtes	38	153	191
1991-2005	Loyer haut		1 195	1 163
	Médian	ns	960	850
	Loyer bas		800	725
	Nb d'enquêtes	39	136	175
Après 2005	Loyer haut		1 300	1 200
	Médian	ns	1 057	950
	Loyer bas		840	700
	Nb d'enquêtes	27	99	126

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1er janvier 2017

Loyers de marché : Loyers hors charges des emménagés de l'année 2016. Comprend les logements reloués en 2016 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2016 (1ère location).

Chiffres clés sur le territoire de Montpellier en €/m²

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Ensemble					
Loyer haut	19,7	14,3	12,0	11,2	15,6
Loyer médian (en €/m²)	16,7	12,7	10,9	10,0	12,6
Loyer bas	14,4	11,3	9,9	9,1	10,7
Surface habitable médiane (en m²)	24	44	67	88	46
Nombre d'enquêtes	1157	1605	866	387	4015
Maisons					
Loyer haut				11,2	12,5
Loyer médian (en €/m²)	ns	ns	ns	10,7	11,1
Loyer bas				9,6	9,7
Surface habitable médiane (en m²)	ns	ns		91	84
Nombre d'enquêtes	6	8	30	134	178
Appartements					
Loyer haut	20,0	14,3	12,0	10,8	15,7
Loyer médian (en €/m²)	16,7	12,7	10,9	9,7	12,8
Loyer bas	14,3	11,3	9,9	9,1	10,8
Surface habitable médiane (en m²)	24	44	67	86	45
Nombre d'enquêtes	1151	1597	836	253	3837

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1er janvier 2017

Par type de logement et d'habitation 1er janvier 2017

⇒ Montpellier et sa périphérie en € /m²

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
Montpellier	Loyer haut	20,4	14,6	12,0	10,8	16,4	12,0	16.2
	Médian	17,2	13,0	10,9	9,7	13,1	11,2	13.0
	Loyer bas	14,8	11,7	9,9	9,1	10,8	10,1	10.8
	Nb d'enquêtes	1055	1241	623	181	3100	55	3155
Périphérie de Montpellier Zone 7	Loyer haut	16,9	13,8	13,6		14,1	12,0	13,6
	Médian	15,2	12,5	11,9	ns	12,5	11,1	12,1
	Loyer bas	13,8	11,4	10,4		11,0	9,6	11,0
	Nb d'enquêtes	61	244	130	44	479	57	536
Périphérie de Zone 8	Loyer haut		12,5	10,9		12,8	14,3	13,5
	Médian	ns	10,2	10,7	ns	10,9	10,2	10,8
	Loyer bas		9,4	9,9		9,8	9,6	9,8
	Nb d'enquêtes	35	112	83	28	258	66	324
Ensemble du territoire	Loyer haut	20,0	14,3	12,0	10,8	15,7	12,5	15,6
	Médian	16,7	12,7	10,9	9,7	12,8	11,1	12,6
	Loyer bas	14,3	11,3	9,9	9,1	10,8	9,7	10,7
	Nb d'enquêtes	1151	1597	836	253	3837	178	4015

⇒ Montpellier et sa périphérie en € mensuel

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
Montpellier	Loyer haut	450	590	760	930	680	979	700
	Médian	420	550	710	820	543	940	547
	Loyer bas	400	510	645	740	440	710	440
	Nb d'enquêtes	1055	1241	623	181	3100	55	3155
Périphérie de Montpellier Zone 7	Loyer haut	430	585	785		731	1400	823.0
	Médian	401	560	750	ns	597	1300	614
	Loyer bas	375	530	655		542	825	550
	Nb d'enquêtes	61	244	130	44	479	57	536
Périphérie de Zone 8	Loyer haut		573	750		690	975	800
	Médian	ns	524	709	ns	601	645	606
	Loyer bas		470	650		470	550	485
	Nb d'enquêtes	35	112	83	28	258	66	324
Ensemble du territoire	Loyer haut	450	590	763	952	684	1111	710
	Médian	420	550	710	821	550	890	558
	Loyer bas	397	510	650	740	447	570	450
	Nb d'enquêtes	1151	1597	836	253	3837	178	4015

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1er janvier 2017

⇒ Quartiers de Montpellier en € /m²

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
1	Loyer haut	16,7	14,2	12,0		14,1		14,0
	Médian	15,6	12,8	11,5	ns	12,3	ns	12,3
	Loyer bas	13,3	11,9	10,6		10,8		10,8
	Nb d'enquêtes	103	235	137	39	514	8	522
2	Loyer haut	20,6	17,1	12,7		17,9		17,8
	Médian	17,7	14,3	10,5	ns	15,2	ns	15,1
	Loyer bas	15,6	12,1	9,7		11,7		11,6
	Nb d'enquêtes	252	201	105	42	600	7	607
3	Loyer haut	22,8	13,5	12,1		19,8		19,6
	Médian	19,5	13,3	10,4	ns	15,0	ns	14,8
	Loyer bas	15,5	12,2	9,2		12,8		12,6
	Nb d'enquêtes	236	221	70	14	541	11	552
4	Loyer haut	18,1	13,5	10,9		13,5		13,3
	Médian	15,0	12,6	10,9	ns	12,1	ns	12,0
	Loyer bas	13,0	10,8	10,0		10,7		10,3
	Nb d'enquêtes	65	144	78	15	302	15	317
5	Loyer haut	19,3	17,2	14,2		16,1		16,1
	Médian	16,4	13,5	12,0	ns	13,4	ns	13,4
	Loyer bas	14,3	11,7	10,3		10,8		10,8
	Nb d'enquêtes	186	183	86	27	482	5	487
6	Loyer haut	19,1	13,6	11,7		13,8		13,6
	Médian	16,0	12,2	10,7	ns	11,5	ns	11,4
	Loyer bas	13,9	10,8	9,5		9,7		9,9
	Nb d'enquêtes	213	257	147	44	661	9	670

⇒ Quartiers de Montpellier en € mensuel

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement Nombre de pièces 1	2	3	4 et +	Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
1	Loyer haut	489	592	790		735		738
	Médian	435	560	738	ns	590	ns	590
	Loyer bas	400	540	720		530		530
	Nb d'enquêtes	103	235	137	39	514	8	522
2	Loyer haut	470	580	750		620		630
	Médian	430	550	710	ns	525	ns	525
	Loyer bas	402	510	650		435		436
	Nb d'enquêtes	252	201	105	42	600	7	607
3	Loyer haut	445	580	780		521		535
	Médian	410	530	720	ns	450	ns	450
	Loyer bas	400	505	590		410		410
	Nb d'enquêtes	236	221	70	14	541	11	552
4	Loyer haut	423	603	750		630		710
	Médian	400	553	710	ns	600	ns	600
	Loyer bas	389	490	625		470		465
	Nb d'enquêtes	65	144	78	15	302	15	317
5	Loyer haut	455	600	825		760		760
	Médian	425	540	760	ns	583	ns	585
	Loyer bas	404	462	710		443		445
	Nb d'enquêtes	186	183	86	27	482	5	487
6	Loyer haut	450	563	700		691		700
	Médian	400	540	660	ns	580	ns	600
	Loyer bas	382	514	625		470		471
	Nb d'enquêtes	213	257	147	44	661	9	670

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1er janvier 2017

Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Hérault

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE TERRITOIRE DE MONTPELLIER

CAHIER N°11

DATE DE PUBLICATION : NOVEMBRE 2018

DIRECTEUR DE PUBLICATION : AUGUSTIN CHOMEL, DIRECTEUR DE L'ADIL 34

ETUDE ET RÉDACTION : FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE ; JÉRÉMIE RONDEL - CHARGÉ D'ÉTUDES ; MORGAN DARMANADEN - ENQUÊTEUR TERRAIN, ISABELLE DEVAUX, ASSISTANTE DE DIRECTION

CRÉDIT PHOTO : CÉCILE MARSON - MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

ADIL34 : 4 BIS, RUE RONDELET, 34 000 MONTPELLIER
TÉL. 04 67 555 555 | CONTACT@ADIL34.ORG
INTERNET : WWW.ADIL34.ORG