

Résultats 2016

Cahier n°10 - Septembre 2017

LES LOYERS DU PARC PRIVE EN 2016

Territoire de Montpellier

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



L'observatoire local des loyers de Montpellier fait partie, depuis 2013, du réseau national des observatoires des loyers. Ce réseau, animé par l'ANIL sous l'égide du ministère du logement regroupe aujourd'hui 29 observatoires. Ils couvrent ensemble plus de 50% du parc locatif privé français.

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 et accessible en ligne, validée par un comité scientifique indépendant, garante de la fiabilité des résultats et permettant une comparaison objective entre les agglomérations observées.

Le loyer médian sur le territoire de Montpellier atteint 12,0 €/m² et reste, avec les agglomérations du littoral de la région Provence Alpes Cotes d'Azur, parmi les plus chers après l'île de France.

La tendance à la stabilité des loyers déjà observée les années précédentes se prolonge pour l'année 2015. 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 contribue à l'accroissement de l'offre, en particulier pour les logements d'une à trois pièces. Le parc locatif privé représente désormais 41% des résidences principales, soit la part la plus importante parmi les agglomérations de taille comparable.

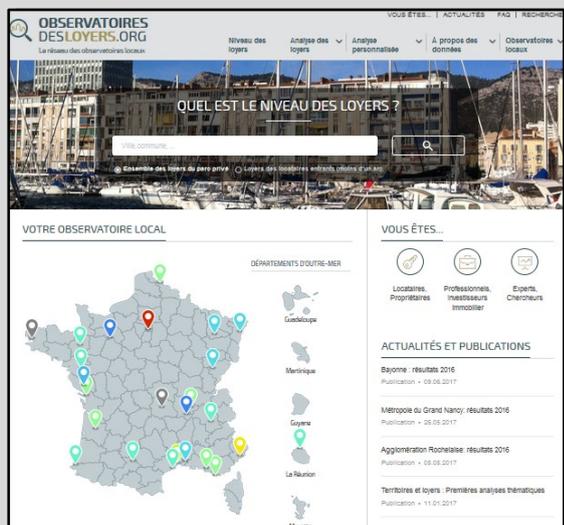
La forte demande de logements étudiants est aussi l'une des caractéristiques du marché locatif puisque 30% des locataires du parc privé ont moins de 25 ans.

On retiendra également la forte mobilité des occupants du parc locatif, ainsi que l'importance du nombre de bénéficiaires d'une aide personnelle au logement laquelle solvabilise les locataires aux revenus modestes.

Sommaire

- 1 | Méthodologie / *Partenariat et transparence*
p.4
- 2 | Périmètre et zonages / *Des échelles d'observation spécifiques*
p.6
- 3 | Le parc locatif privé / *En expansion rapide*
P.8
- 4 | Les niveaux de loyers en France au 1er janvier 2016 / *Des loyers élevés à Montpellier*
p.14
- 5 | La dispersion des loyers / *Reflet de la diversité de l'offre locative*
P.16
- 6 | L'influence des caractéristiques / *5 paramètres expliquent 80% du loyer*
P.21
- 7 | L'actualité / *L'actualité juridique et les dernières parutions*
P.30
- 8 | Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers dans le territoire de Montpellier
P.32

Le site national des observatoires des loyers



www.observatoires-des-loyers.org

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 ...

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 :

www.adil34.org

MÉTHODOLOGIE

Partenariat et transparence



Les Observatoires Locaux des Loyers (OLL) s'engagent à suivre l'ensemble des prescriptions méthodologiques établies par un comité scientifique national, installé auprès du Ministère du logement, garant de la rigueur de la démarche en matière statistique et d'économie du logement.

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

Sous l'impulsion et à la demande des services de l'Etat et de la collectivité territoriale Montpellier Méditerranée Métropole, pour la création d'un OLL, l'ADIL de l'Hérault a été chargée depuis 2013 de la création puis de la mise en œuvre de l'observatoire local des loyers de l'agglomération de Montpellier.

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'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.

Les prescriptions méthodologiques détaillées sont accessibles en ligne au public comme aux professionnels sur le site internet du Ministère du logement.

 [Consulter les prescriptions méthodologiques du comité scientifique](#)

Outil issu d'un partenariat local constitué de représentants des propriétaires bailleurs et des locataires, Fédération des professionnels de l'immobilier et de la promotion immobilière, collectivités territoriales et Etat

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

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

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.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 13 474 logements locatifs privés, dont 857 en gestion directe et 12 617 en gestion déléguée à un professionnel.

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.

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

13 474

logements collectés

16 %

du parc locatif privé observé

87

Administrateurs de biens participants

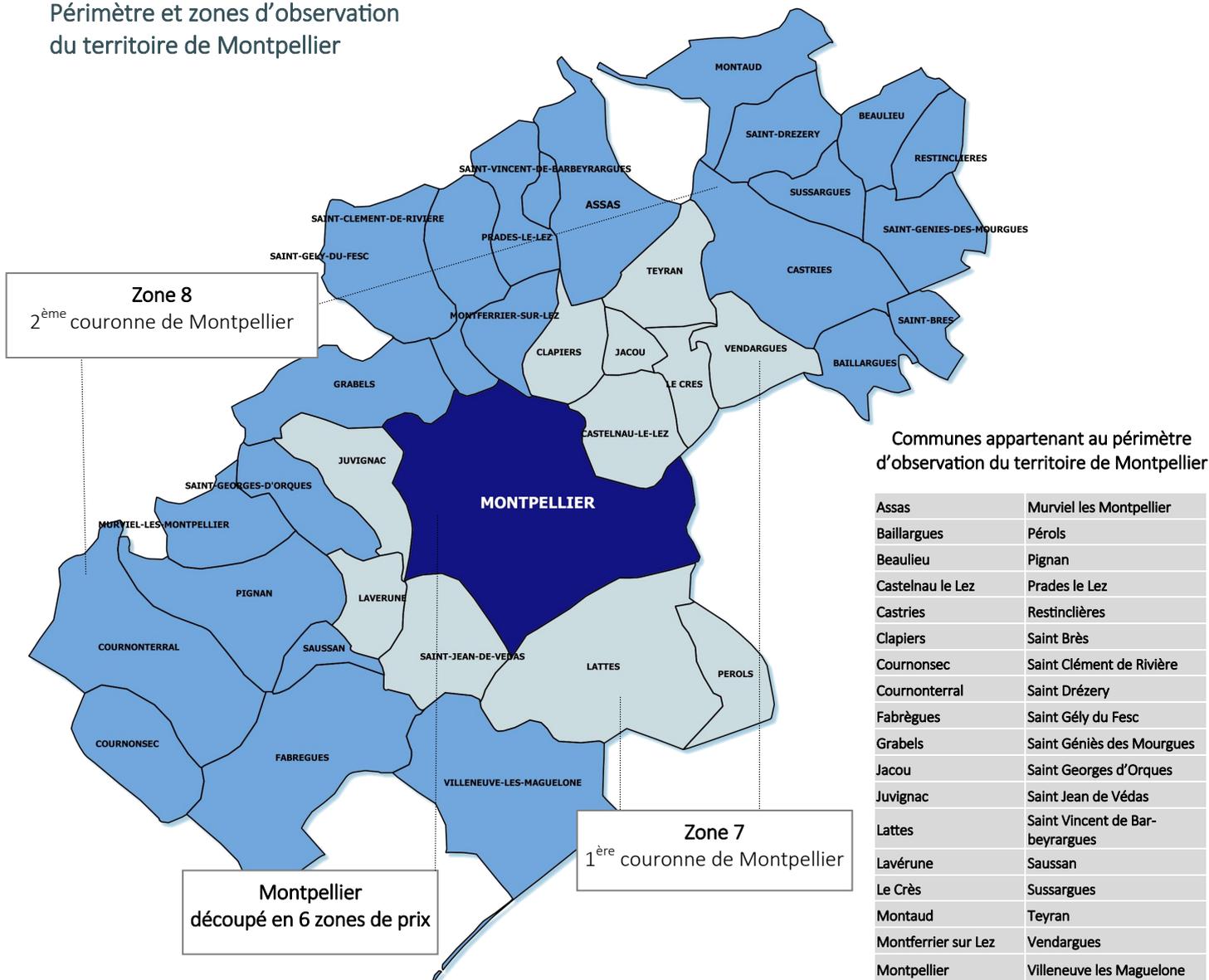
PÉRIMÈTRE ET ZONAGE

Des échelles d'observation spécifiques



Le territoire d'observation de Montpellier se compose de 36 communes. Il est découpé en 8 zones d'observation construites pour maximiser la qualité des rendus statistiques.

Périmètre et zones d'observation du territoire de Montpellier



Le périmètre d'observation divisé en 8 zones de prix

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 :

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

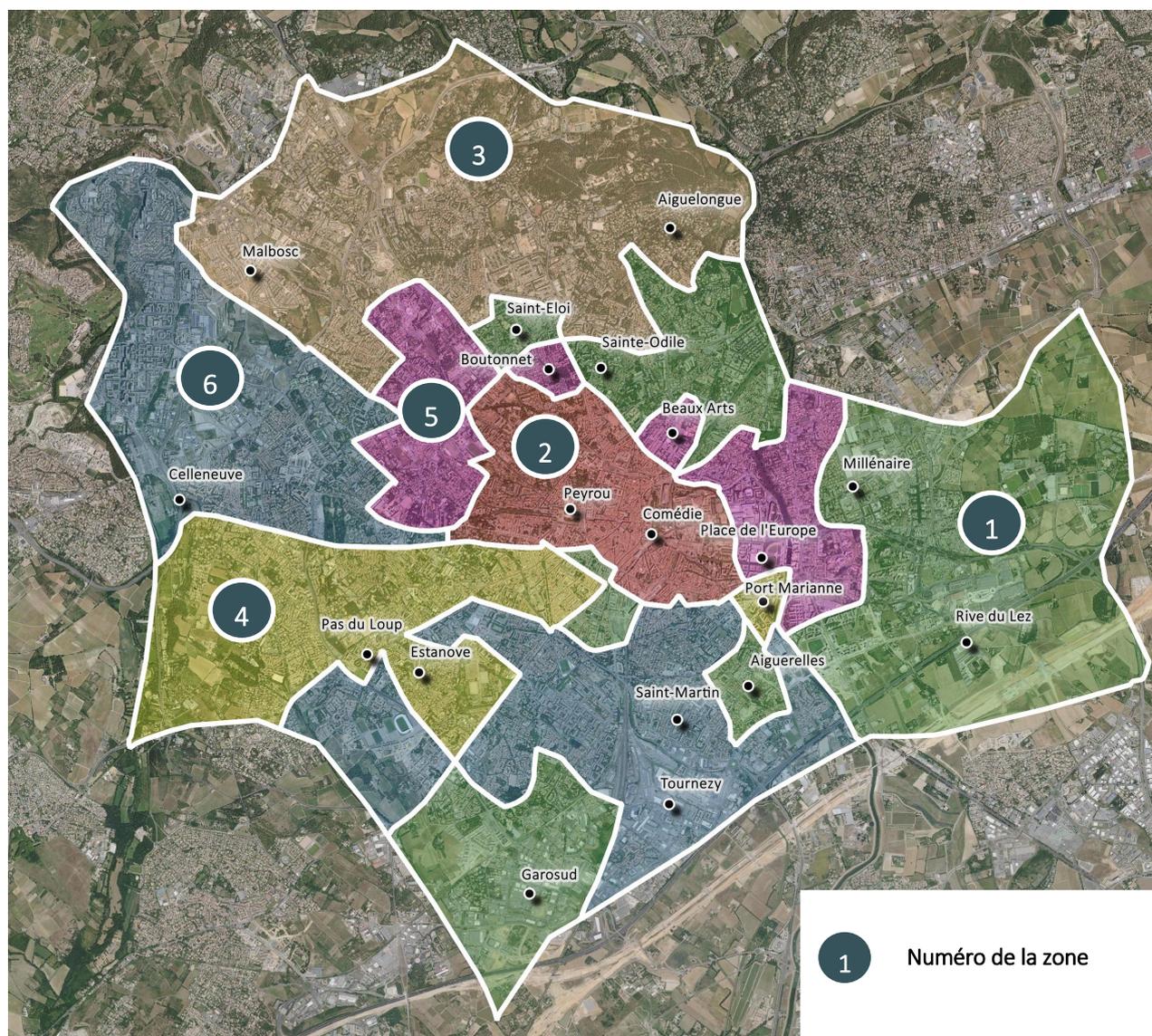
Quelques précisions nécessaires concernant les zones de prix

Le choix du zonage est essentiel. Selon l'importance du parc locatif, le territoire observé est découpé

en plusieurs zones. Ces zones doivent être homogènes en termes de niveau de loyers, toutes choses égales par ailleurs.

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

Les zones d'observation dans Montpellier



LE PARC LOCATIF PRIVÉ

En expansion rapide

Alimenté par la promotion immobilière et catalysé par les différents dispositifs d'investissement locatif, le parc locatif s'accroît à un rythme soutenu. Les loyers sont élevés et une part importante de la population dispose de faibles revenus. Sans les aides au logement, le taux d'effort serait de 57%. Par ailleurs, la population étudiante a un impact fort sur le marché des petites surfaces. 50% des studios sont occupés par des étudiants.

Le parc locatif privé progresse de 2,4%/an

Le territoire de Montpellier connaît une progression rapide de son parc locatif (+2,4%/an), bien plus élevée qu'en France métropolitaine (+1,1%/an), occupant la troisième place parmi les 29 agglomérations observées, ce qui correspond à 1950 logements supplémentaires par an.

Cette évolution ne s'est pas faite uniformément sur le territoire. En 1^{ère} couronne, le parc locatif a progressé plus rapidement au rythme de 420 logements/an, et principalement sur les villes de Castelnau-Le-Lez, Jacou, Juvignac, Le Crès, Vendargues. A l'inverse, la commune de Lattes voit son parc locatif privé reculer.

Evolution annuelle du parc locatif privé entre 2007 et 2013

Territoire de Montpellier	Parc locatif privé en 2013						Développement du parc locatif privé Evolution/an entre 2007 et 2013
	Nombre	% rési. principales	% d'appartement	par époque de construction			
				Avant 1946	Entre 1946 à 1990	Après 1990	
Montpellier	68 115	49%	96%	17%	50%	33%	+2,0%
Zone 1	9 498	49%	96%	10%	41%	49%	+3,6%
Zone 2	15 712	68%	98%	51%	34%	15%	+1,4%
Zone 3	12 389	63%	95%	2%	51%	47%	+3,1%
Zone 4	7 278	40%	92%	20%	50%	30%	+0,0%
Zone 5	9 366	53%	97%	3%	62%	35%	+2,4%
Zone 6	13 872	34%	94%	5%	64%	30%	+1,7%
1^{ère} couronne	9 822	25%	67%	7%	33%	60%	+5,0%
2^{ème} couronne	8 889	23%	59%	20%	31%	48%	+3,2%
Totalité du territoire	86 827	40%	89%	16%	46%	38%	+2,4%

Source : INSEE, RGP 2007 - 2013

En 2^{ème} couronne, la croissance du parc locatif a été forte, avec cependant des volumes bien moindres : 260 logements /an.

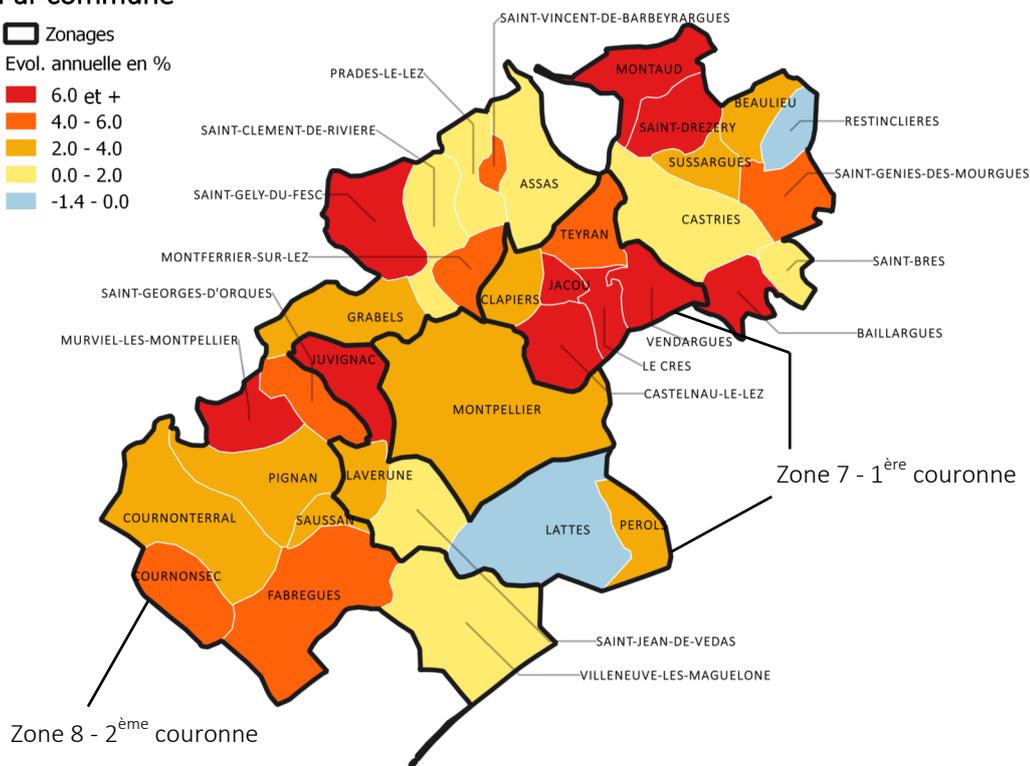
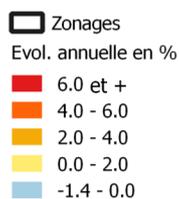
A Montpellier, entre 2007 et 2013, selon l'INSEE, le parc locatif privé s'accroît en moyenne de 2% par an, mais ce développement s'opère de façon différenciée selon les secteurs. Ainsi, on note une progression supérieure à 3% dans la zone Est (zone 1) et la zone

Nord (zone 3). A l'inverse, d'autres secteurs enregistrent une évolution inférieure à celle constatée sur l'ensemble de la commune de Montpellier. C'est le cas du centre-ville (zone 2) et l'ouest de la ville (zone 4 et zone 6)

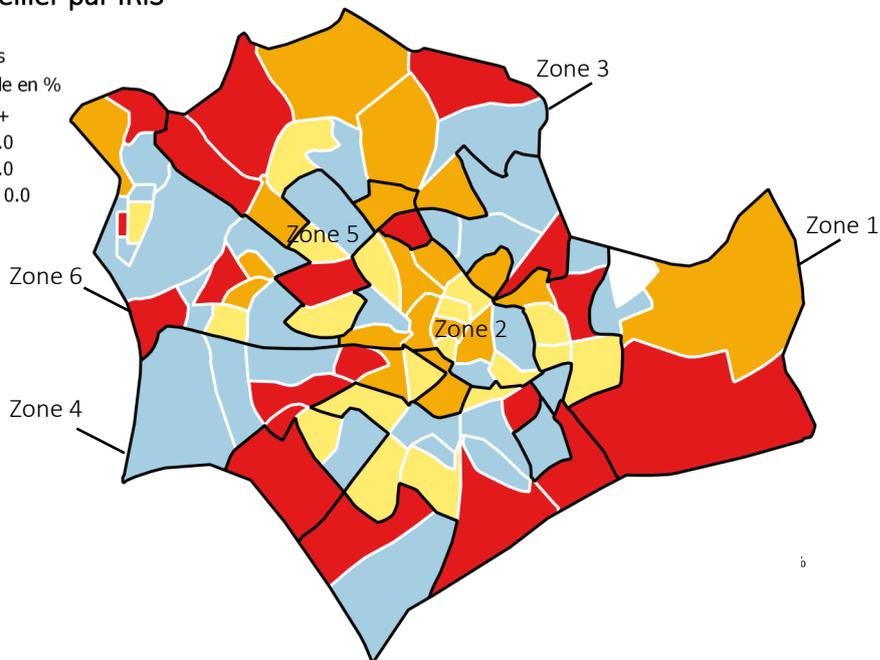
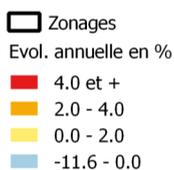
Evolution annuelle du parc locatif privé entre 2007 et 2013

+1 950
logements locatifs supplémentaires par an

Par commune



Montpellier par IRIS



20
quartiers (Iris) ont progressé a un rythme supérieur à 4 % (88 iris à Montpellier)

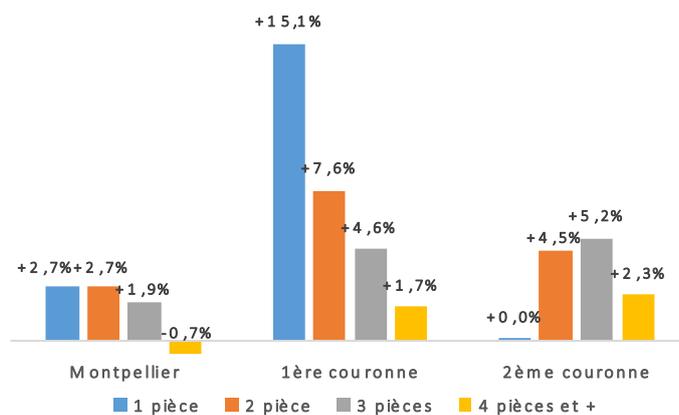
De plus en plus de petits logements

80% de l'évolution du parc de Montpellier et sa 1^{ère} couronne provient de l'accroissement des 1 et 2 pièces, qui représentent aujourd'hui les deux tiers du parc locatif privé. A l'inverse, le nombre de grands logements (4 pièces et +) a diminué de 400 logements entre 2007 et 2013 à Montpellier.

En 2^{ème} couronne, le marché est plutôt orienté vers les logements de 2 et 3 pièces.

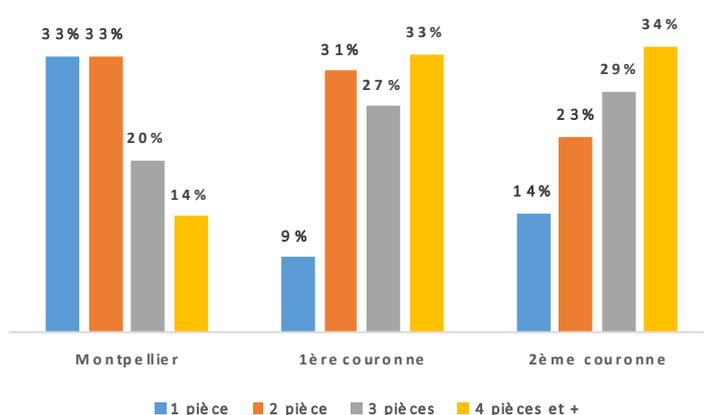
La promotion immobilière joue un rôle essentiel dans l'accroissement du parc locatif privé. Sur la période de 2007 à 2013, 1 900 logements neufs / an destinés à la location ont été vendus à des investisseurs, chiffre à comparer aux 1 950 logements locatifs privés produits par an sur la période.

Evolution annuelle du parc locatif privé entre 2007 et 2013 par nombre de pièces



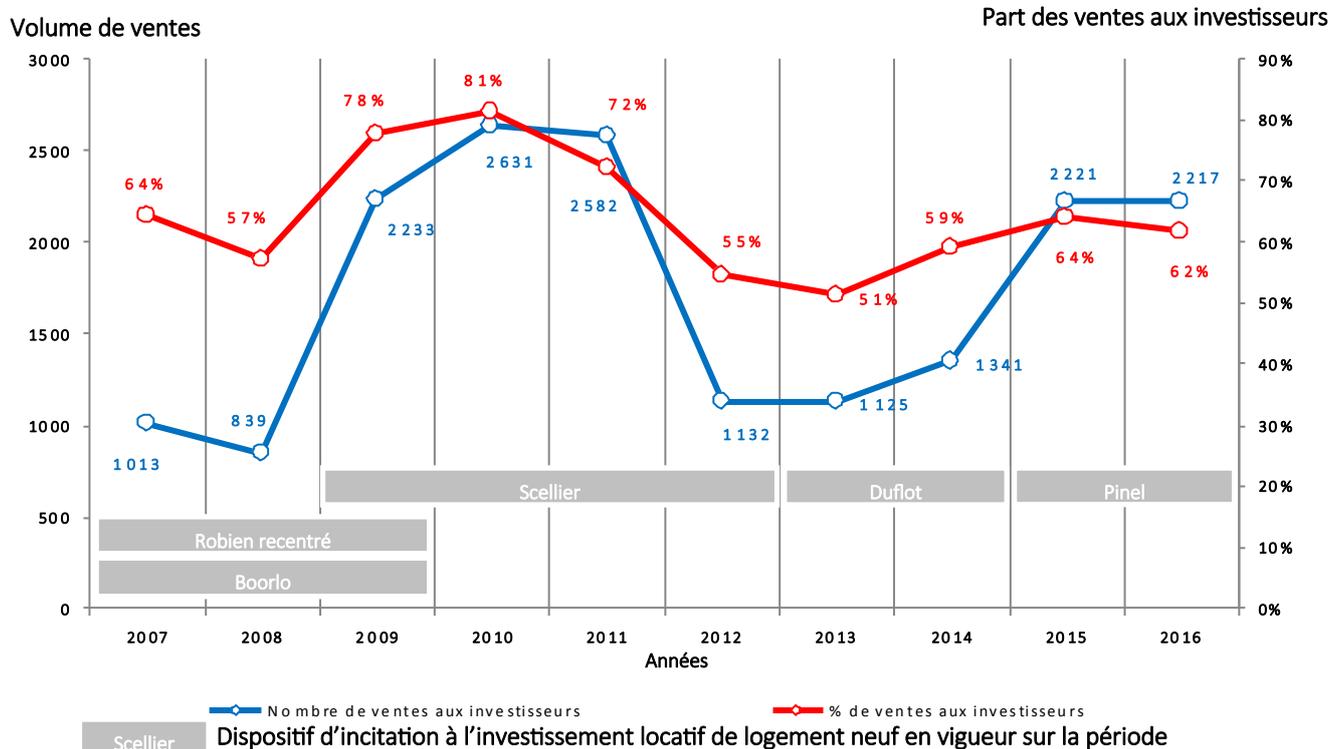
Source : INSEE, RGP 2007 - 2013

Répartition du parc locatif privé par nombre de pièces en 2013



Source : INSEE, RGP 2013

La vente de logements neufs dans la Métropole de Montpellier en fonction de la destination du bien



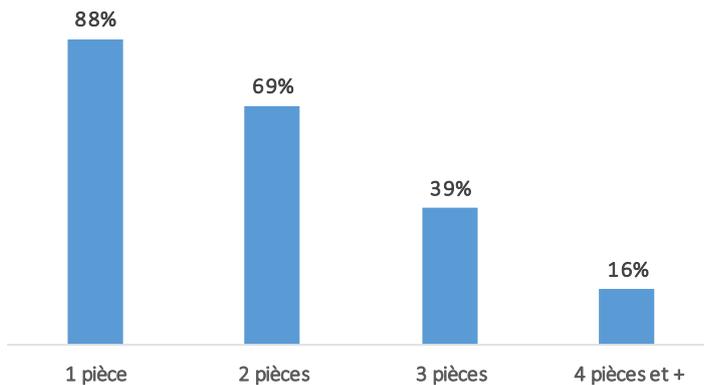
Source : Adéquation, 2007 à 2016

41% de logements locatifs privés

Le poids des logements locatifs privés dans les résidences principales ne cesse d'augmenter passant de 39,5 % à 41 % entre 2007 à 2013 alors qu'en France la part de ce parc a baissé de 29 % à 25 %.

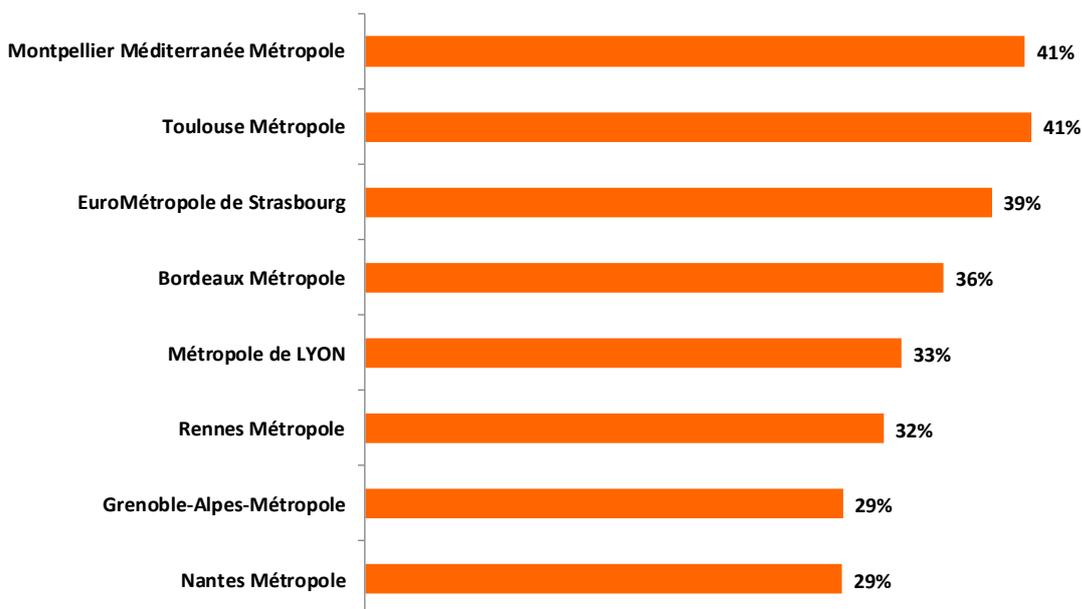
La Métropole de Montpellier figure ainsi à la première place, avec celle de Toulouse, du palmarès des agglomérations les mieux dotées en parc locatif privé.

Part du parc locatif privé parmi les résidences principales par nombre de pièces en 2013



Source : INSEE, RGP 2007 - 2013

La part du parc locatif privé des agglomérations de taille comparable au territoire de Montpellier



Un marché des petites surfaces porté par les étudiants et un accroissement de la colocation

Parmi les 50 798 étudiants recensés en 2013 par l'INSEE, 69 % sont décohabitants. Le parc locatif privé est fortement impacté par cette demande notamment sur le marché des petites surfaces : un studio sur deux est occupé par un étudiant. Mais avec la cherté des petits logements, la colocation s'accroît notamment dans les grands appartements du centre ancien de Montpellier. 16,2 % des étudiants bénéficiaires d'une allocation logement sont en colocation. En 2011, ce taux était de 14,8 % (source CAF 34).



53 %

des studios du parc locatif privé sont occupés par des étudiants



30 %

Des locataires ont moins de 25 ans

Une large part de locataires bénéficie d'aides au logement

La Métropole de Montpellier se caractérise par la coexistence d'un marché locatif privé cher et de ménages locataires aux revenus faibles. Sans les aides au logement versés par la CAF, le taux d'effort moyen des ménages atteindrait 57% de leurs revenus. L'aide au logement permet de diviser par deux la charge du loyer (soit 27%), en particulier pour les petits ménages.

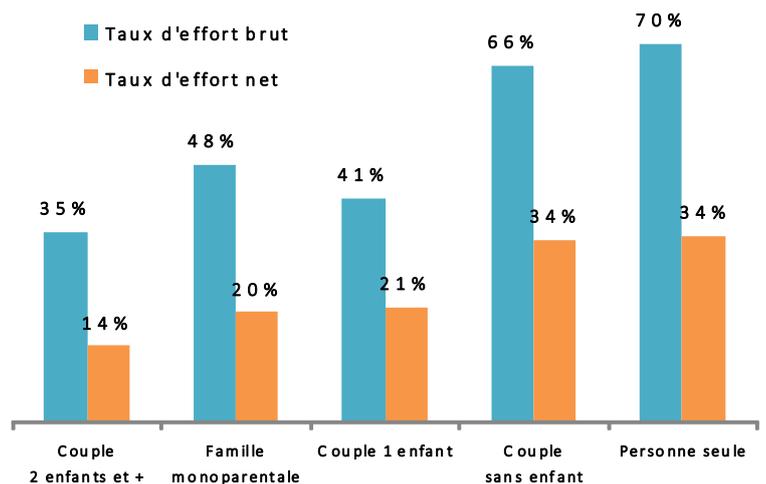
Près des deux tiers des ménages bénéficient d'une aide au logement sur la Métropole de Montpellier, soit près de 56 000 personnes.



55 781

Personnes bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc locatif privé

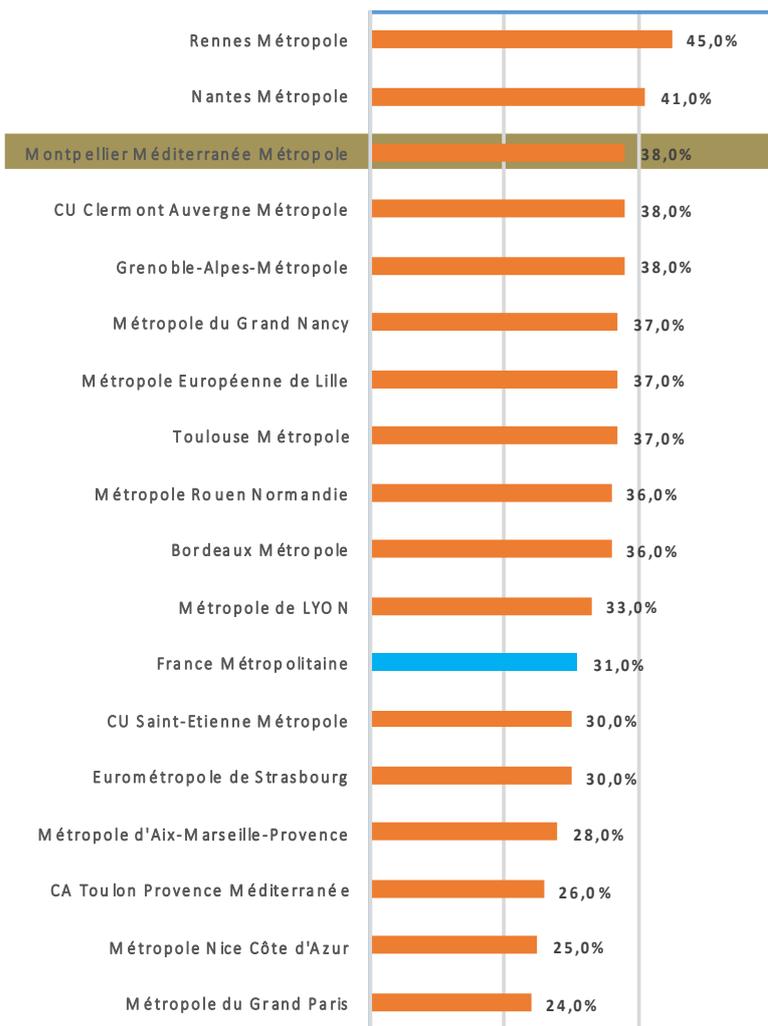
Taux d'effort brut et net des allocataires CAF logeant dans le parc locatif privé



Source : CAF de l'Hérault, 2016

Part des emménagés récents* dans le parc locatif privé

Intercommunalités > 45 000 logements locatifs privés



Un taux d'éménagés récents parmi les plus importants de France

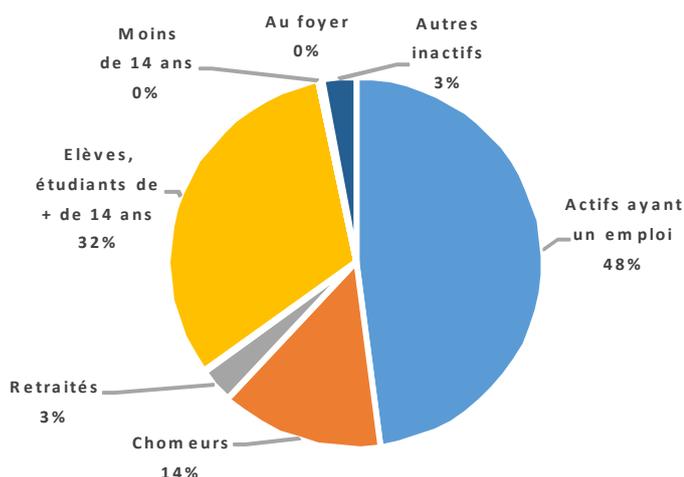
Sur le territoire de Montpellier, 38% des locataires du parc privé ont emménagé récemment. Ce taux en fait l'un des plus élevés de France.

Ce taux élevé s'explique à la fois par le dynamisme du marché tiré par le développement d'une offre importante de logements neufs en T1/T2 et le nombre élevé d'étudiants et de jeunes actifs.

50% des occupants des logements d'une pièce ont emménagé depuis moins de deux ans. Il s'agit principalement soit d'actifs ayant un emploi (48%) soit d'étudiants (32%).

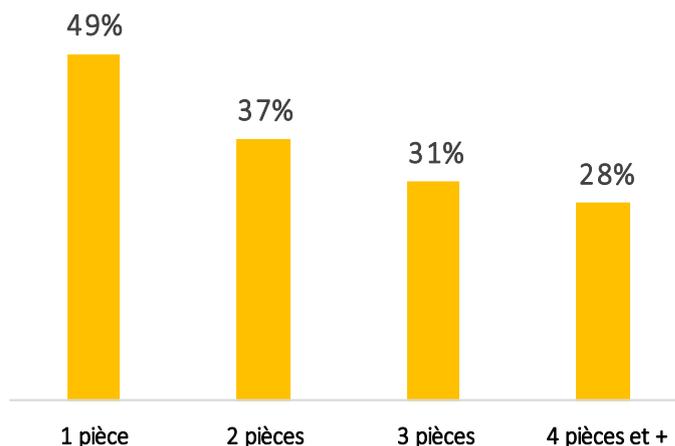
*depuis moins de 2 ans
Source : INSEE, RGP 2013

Ventilation par statut d'activité des emménagés récents* dans le parc locatif privé du territoire de Montpellier



*depuis moins de 2 ans
Source : INSEE, RGP 2013

Ventilation par nombre de pièces des emménagés récents* dans le parc locatif privé du territoire de Montpellier



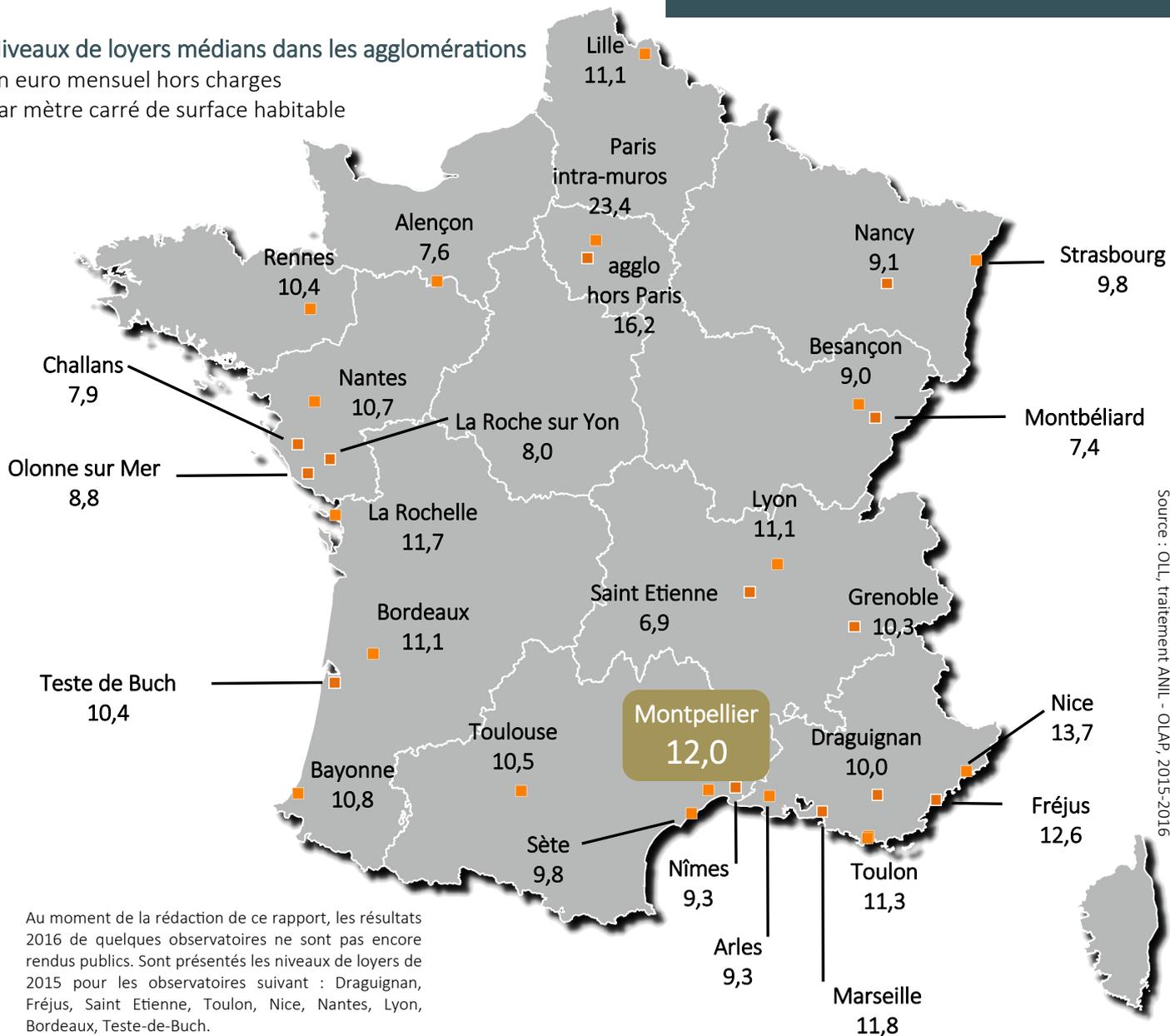
LES NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE AU 1^{ER} JANVIER 2016

Des loyers élevés à Montpellier

29 Observatoires Locaux des Loyers analysent le marché locatif privé et couvrent 50 % du parc locatif Français.

En comparaison avec les résultats nationaux, les niveaux de loyers dans le territoire de Montpellier sont particulièrement élevés, à l'instar des Métropoles méditerranéennes de Nice et Marseille.

Niveaux de loyers médians dans les agglomérations en euro mensuel hors charges par mètre carré de surface habitable

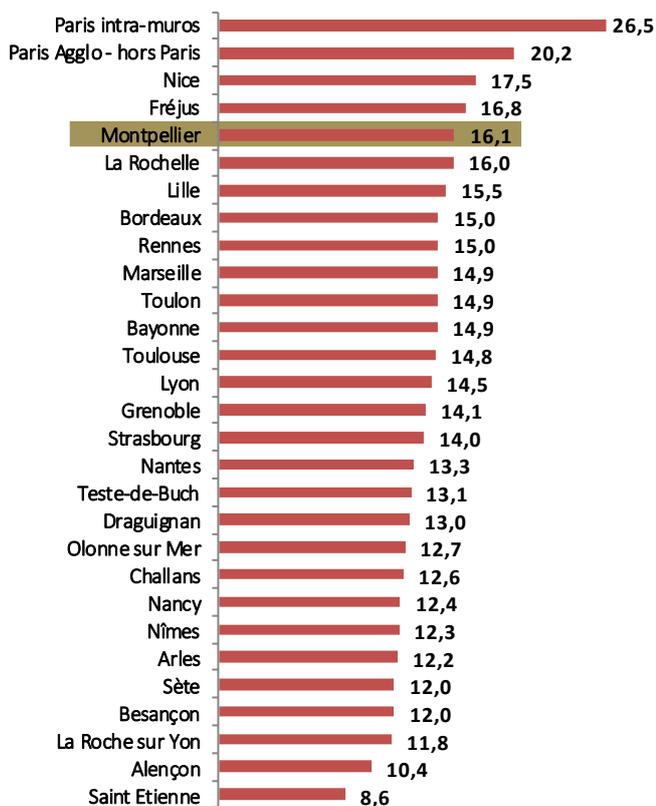


Au moment de la rédaction de ce rapport, les résultats 2016 de quelques observatoires ne sont pas encore rendus publics. Sont présentés les niveaux de loyers de 2015 pour les observatoires suivant : Draguignan, Fréjus, Saint Etienne, Toulon, Nice, Nantes, Lyon, Bordeaux, Teste-de-Buch.

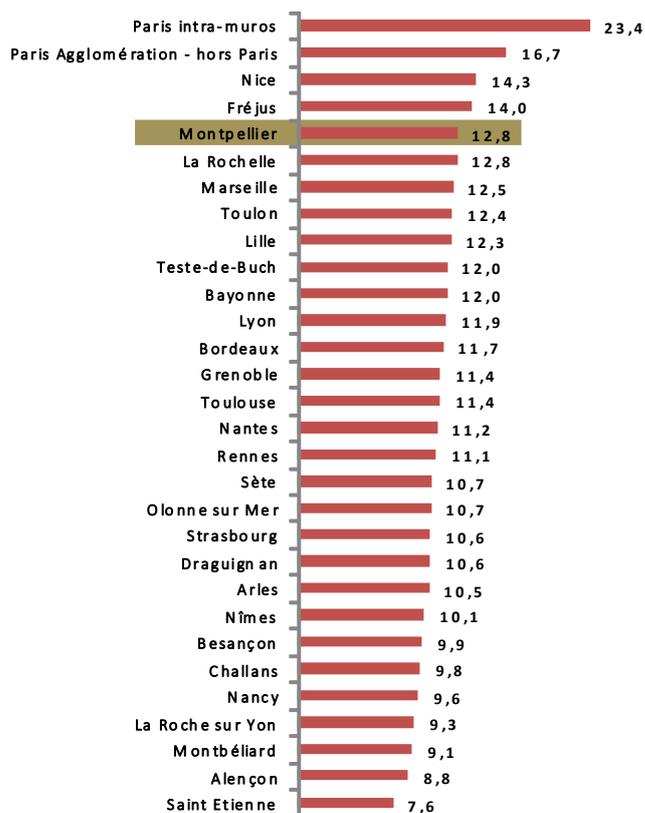
Source : OLL, traitement ANIL - OLLAP, 2015-2016

Montpellier comparé aux autres territoires observés

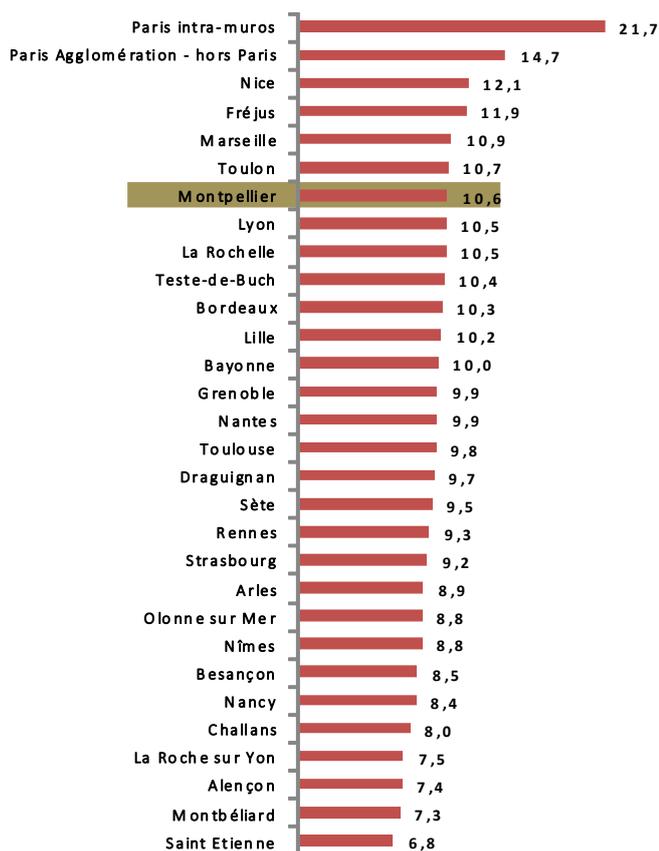
Les niveaux de loyers des 1 pièce



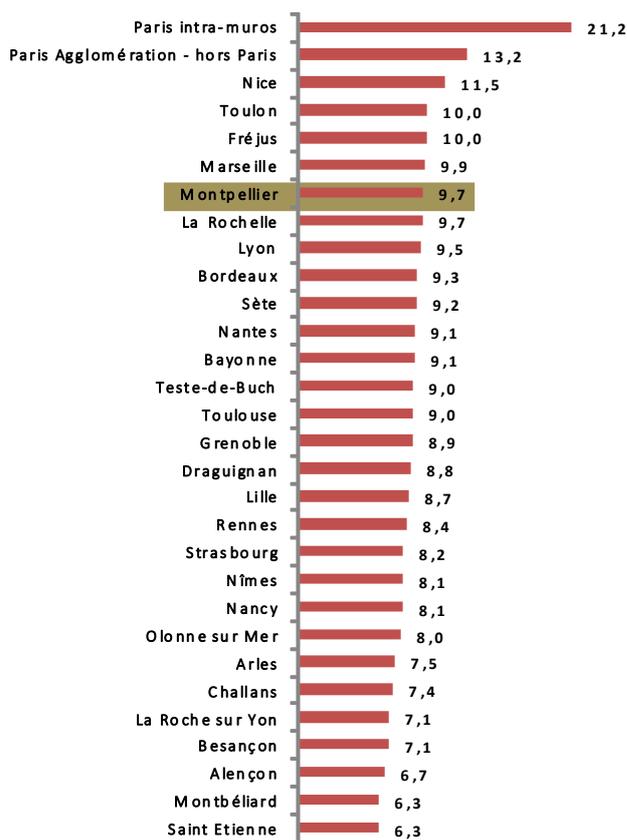
Les niveaux de loyers des 2 pièces



Les niveaux de loyers des 3 pièces



Les niveaux de loyers des 4 pièces et +



Source : OLL, traitement ANIL - OLAP, 2015-2016

Au moment de la rédaction de ce rapport, [les résultats détaillés 2016](#) de quelques observatoires ne sont pas encore rendus publics. Sont présentés les niveaux de loyers de 2015 pour les observatoires suivant : Arles, Draguignan, Fréjus, Bayonne, Saint Etienne, Toulon, Nice, Nantes, Marseille, Lyon, Bordeaux, Teste-de-Buch,

LA DISPERSION DES LOYERS

Reflet de la diversité de l'offre locative

La diversité des niveaux de loyers observés sur un même territoire traduit l'hétérogénéité du parc. Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec des loyers plus ou moins proches de cette valeur centrale. Cette variété des loyers peut s'apprécier par des indicateurs de dispersion tels que les quantiles.

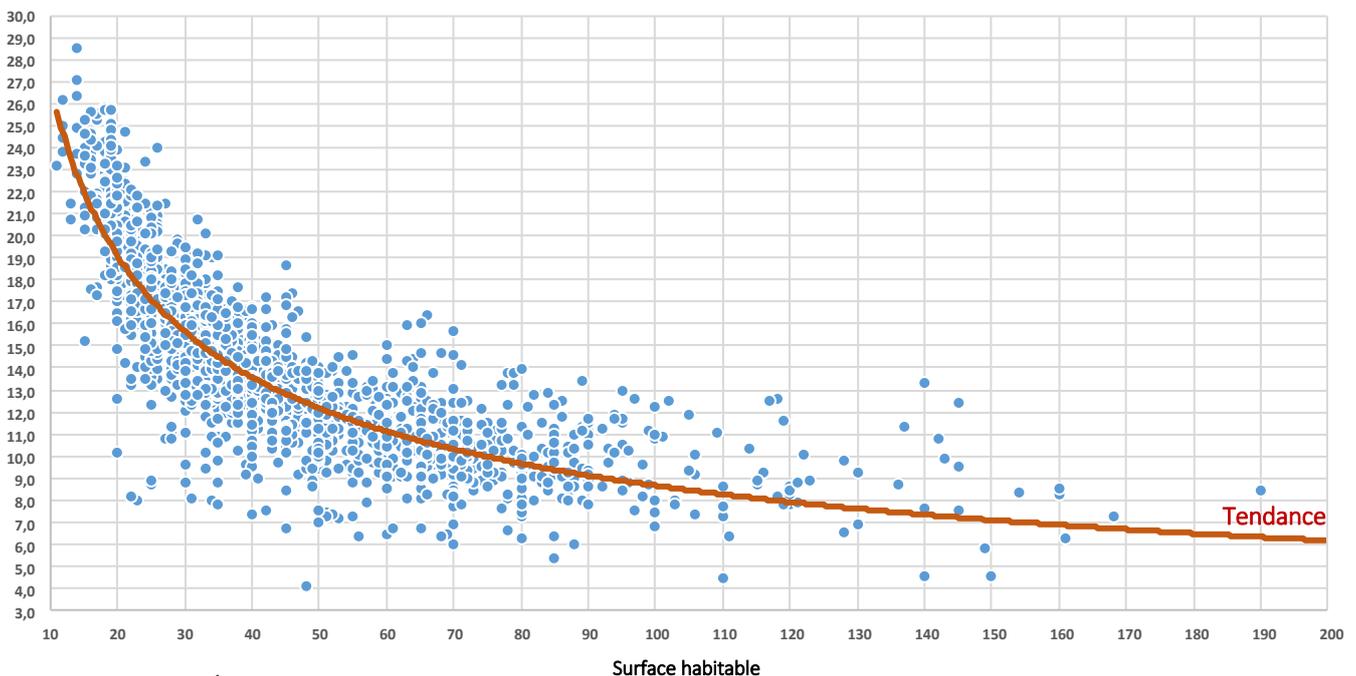
Le graphique ci-dessous illustre la diversité des niveaux de loyers. Du niveau le plus bas au plus élevé, l'écart est de 25 €/m². Couplé à la taille du logement, on remarque que la dispersion devient plus faible pour chaque niveau de surface. Pour une surface entre 60 m² et 70 m², les loyers vont de 6€/m² à 16€/m² soit un écart de 10€/m². Plus on rajoute des critères pertinents, plus la diversité

des prix se réduit pour chaque sous-groupe de logement. Les critères les plus discriminants sont :

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

Projection des 13 474 logements suivis par l'observatoire des loyers sur le territoire de Montpellier

Niveaux de loyers en €/m²



Source : Observatoire local des loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

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

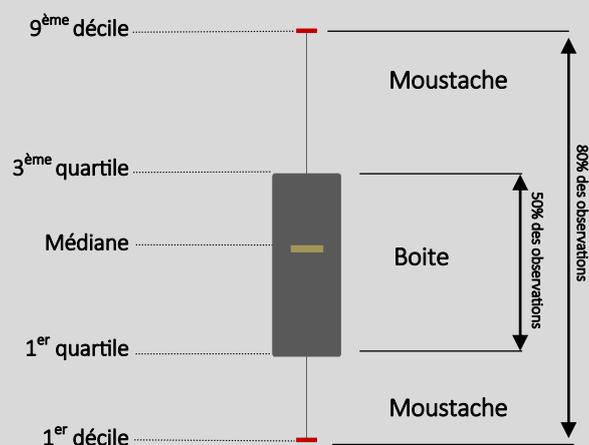
Pour présenter cette diversité des loyers, la représentation traditionnelle est celle de la « boîte à moustaches ».

La boîte 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.

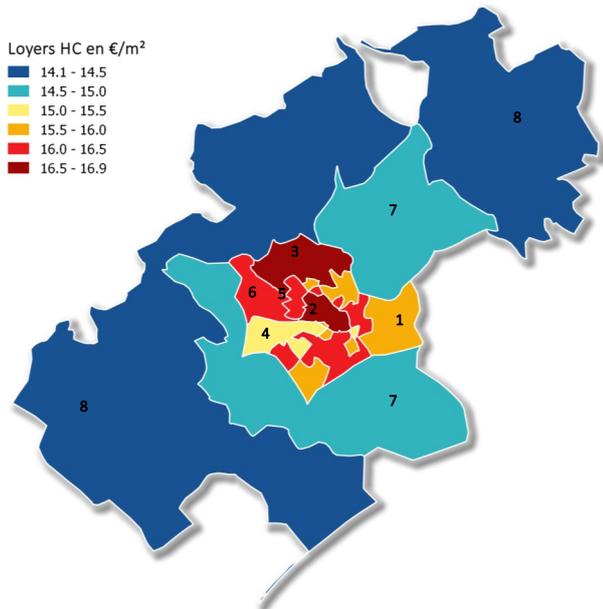
Dans ce graphique, nous représentons tout d'abord le loyer médian : 50% des logements ont un loyer au dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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

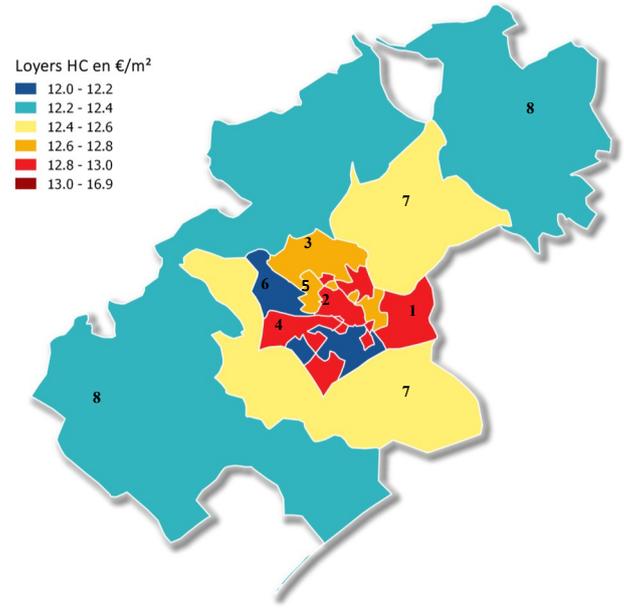
Les extrémités du rectangle (la boîte) correspondent au bornes du 1^{er} et du 3^{ème} quartile. 50% des logements se situent dans cette « boîte ».



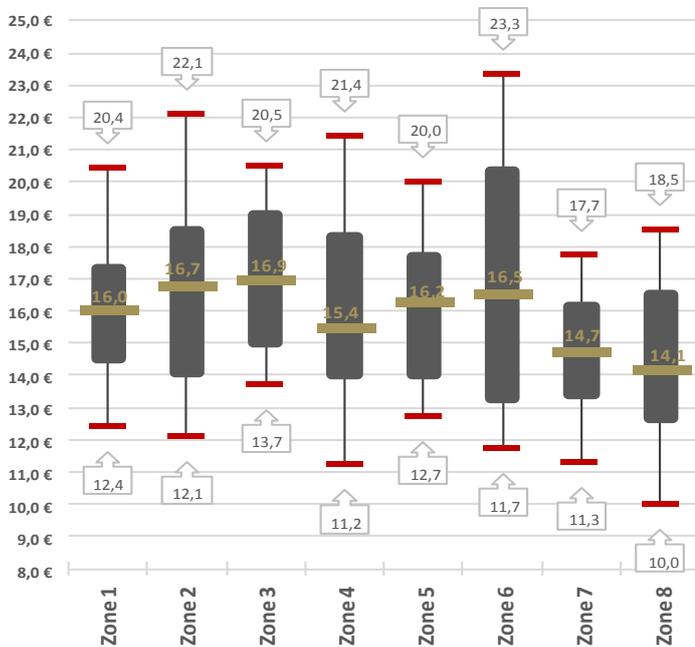
Les appartements d'1 pièce : 16,2€/m²



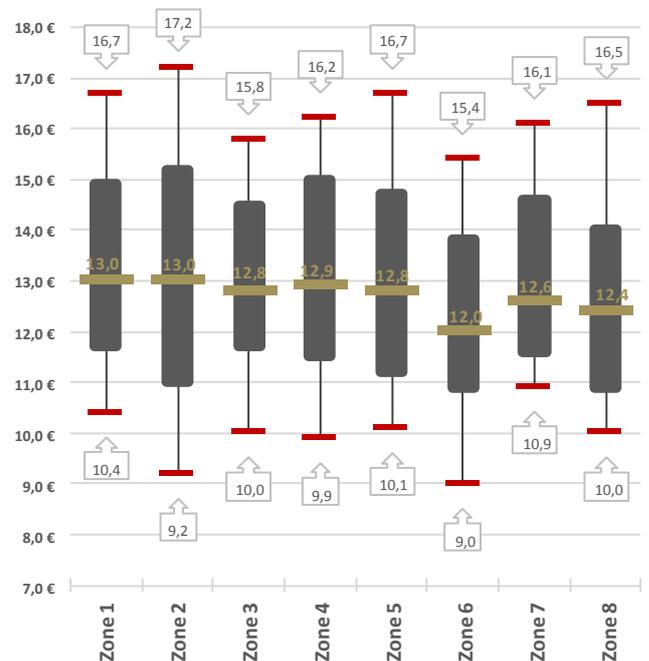
Les appartements de 2 pièces : 12,8€/m²



Les degrés de concentration/dispersion des loyers



Les degrés de concentration/dispersion des loyers



Périmètres	Zones	Niveaux de loyers					Nombre d'enquêtes
		9 ^e décile	3 ^e quartile	Médiane	1 ^{er} quartile	1 ^{er} décile	
Montpellier	Z 1	20,4	17,3	16	14,5	12,4	342
	Z 2	22,1	18,5	16,7	14,1	12,1	692
	Z 3	20,5	19	16,9	15	13,7	649
	Z 4	21,4	18,3	15,4	14	11,2	227
	Z 5	20	17,7	16,2	14	12,7	543
	Z 6	23,3	20,3	16,5	13,3	11,7	413
Ensemble		21,4	18,6	16,5	14,2	12,4	2866
1 ^{er} couronne	Z 7	17,7	16,1	14,7	13,4	11,3	275
2 ^e couronne	Z 8	18,5	16,5	14,1	12,7	10	121
Territoire		21,0	18,5	16,2	14,0	12,2	3262

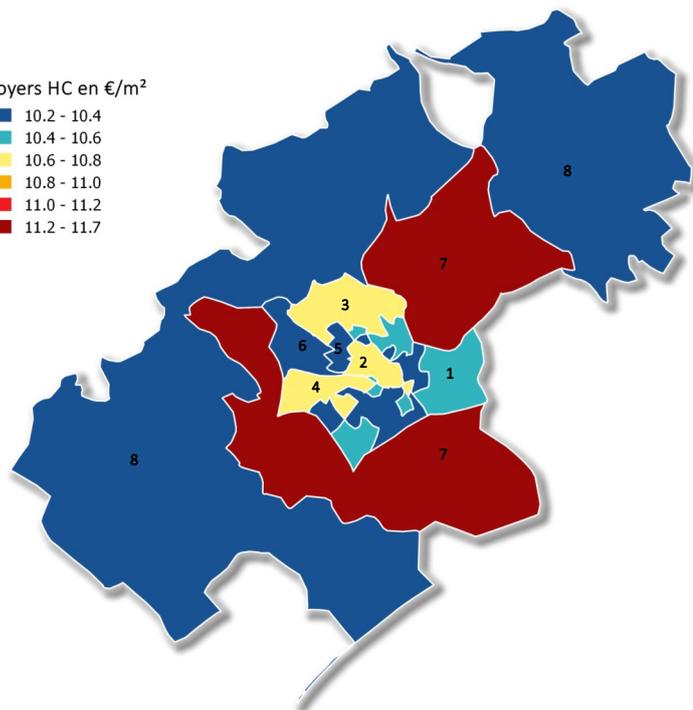
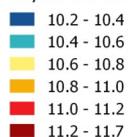
Périmètres	Zones	Niveaux de loyers					Nombre d'enquêtes
		9 ^e décile	3 ^e quartile	Médiane	1 ^{er} quartile	1 ^{er} décile	
Montpellier	Z 1	16,7	14,9	13,0	11,7	10,4	791
	Z 2	17,2	15,2	13,0	11,0	9,2	820
	Z 3	15,8	14,5	12,8	11,7	10,0	719
	Z 4	16,2	15,0	12,9	11,5	9,9	496
	Z 5	16,7	14,7	12,8	11,2	10,1	680
	Z 6	15,4	13,8	12,0	10,9	9,0	807
Ensemble		16,3	14,6	12,8	11,3	9,8	4313
1 ^{er} couronne	Z 7	16,1	14,6	12,6	11,6	10,9	808
2 ^e couronne	Z 8	16,5	14,0	12,4	10,9	10,0	250
Territoire		16,3	14,6	12,8	11,3	9,8	5371

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

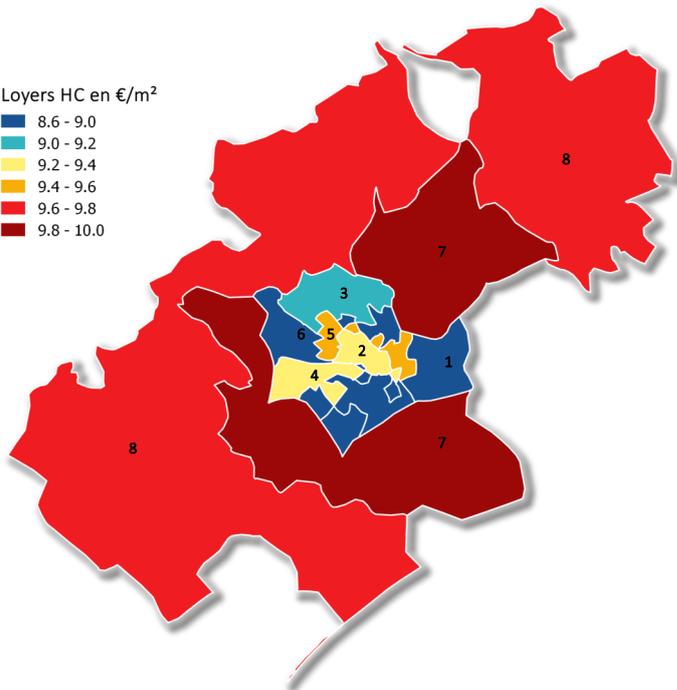
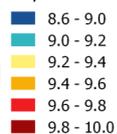
Les appartements de 3 pièces : 10,5 €/m²

Les appartements de 4 pièces et + : 9,3 €/m²

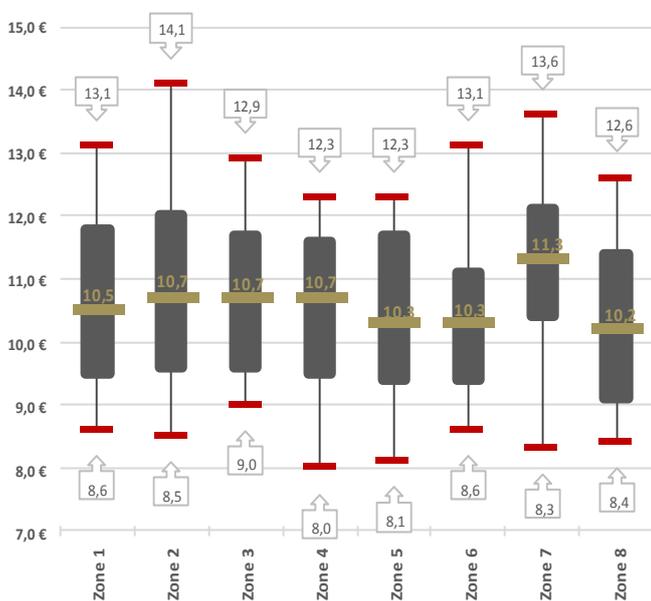
Loyers HC en €/m²



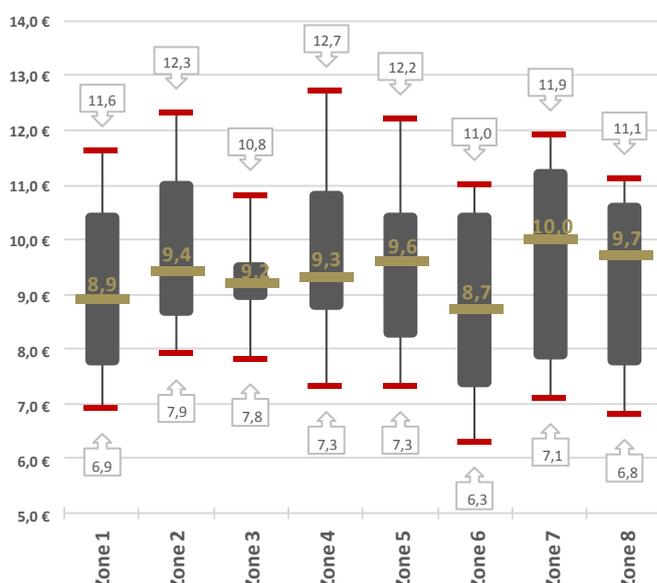
Loyers HC en €/m²



Les degrés de concentration/dispersion des loyers



Les degrés de concentration/dispersion des loyers



Périmètres	Zones	Niveaux de loyers					Nombre d'enquêtes
		9- décile	3- quartile	Médiane	1- quartile	1- décile	
Montpellier	Z1	13,1	11,8	10,5	9,5	8,6	519
	Z2	14,1	12,0	10,7	9,6	8,5	401
	Z3	12,9	11,7	10,7	9,6	9,0	283
	Z4	12,3	11,6	10,7	9,5	8,0	330
	Z5	12,3	11,7	10,3	9,4	8,1	310
	Z6	13,1	11,1	10,3	9,4	8,6	527
	Ensemble	13,0	11,6	10,5	9,5	8,6	2370
1-couronne	Z7	13,6	12,1	11,3	10,4	8,3	457
2-couronne	Z8	12,6	11,4	10,2	9,1	8,4	194
	Territoire	13,1	11,7	10,5	9,5	8,5	3021

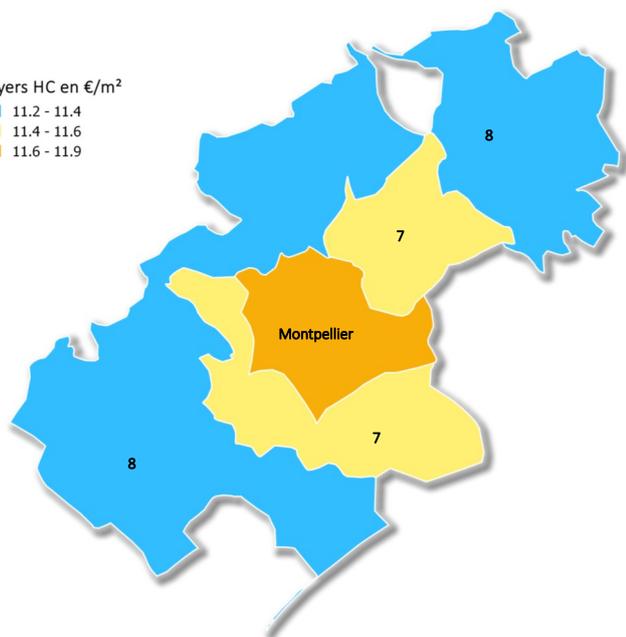
Périmètres	Zones	Niveaux de loyers					Nombre d'enquêtes
		9- décile	3- quartile	Médiane	1- quartile	1- décile	
Montpellier	Z1	11,6	10,4	8,9	7,8	6,9	154
	Z2	12,3	11,0	9,4	8,7	7,9	141
	Z3	10,8	9,5	9,2	9,0	7,8	52
	Z4	12,7	10,8	9,3	8,8	7,3	104
	Z5	12,2	10,4	9,6	8,3	7,3	91
	Z6	11,0	10,4	8,7	7,4	6,3	188
	Ensemble	11,6	10,4	9,2	8,0	6,8	730
1-couronne	Z7	11,9	11,2	10,0	7,9	7,1	175
2-couronne	Z8	11,1	10,6	9,7	7,8	6,8	96
	Territoire	11,6	10,6	9,3	8,0	6,8	1001

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

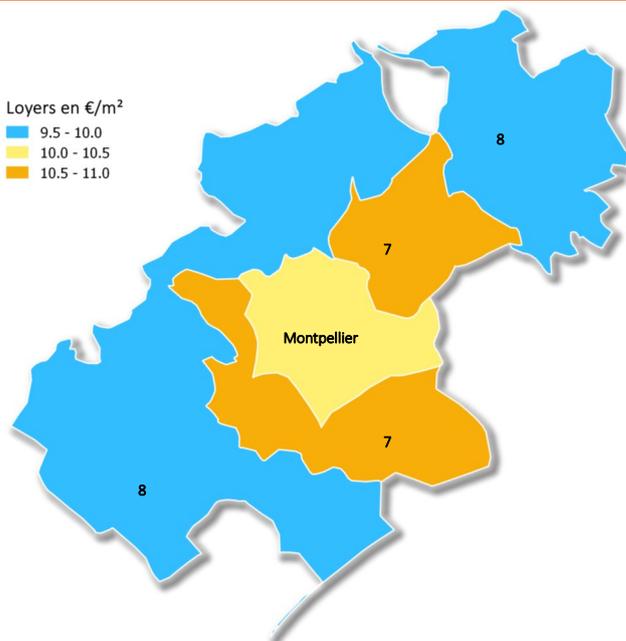
Les maisons d'1 à 3 pièces : 11,8 €/m²

Les maisons de 4 pièces et + : 10,4 €/m²

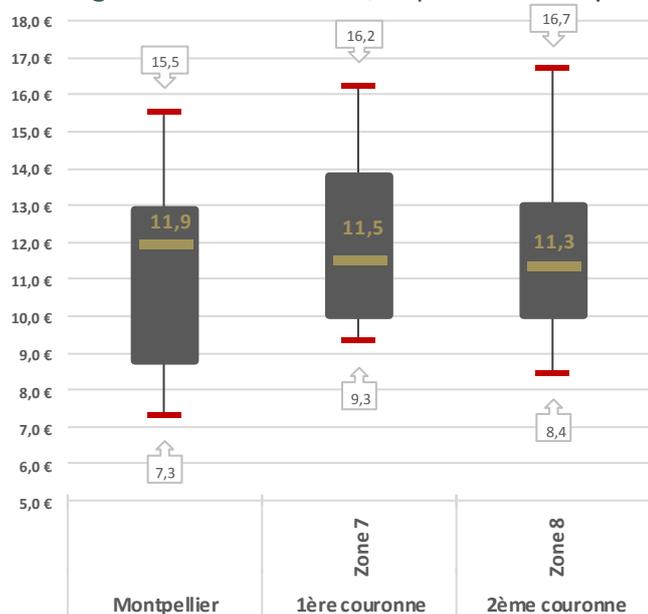
Loyers HC en €/m²



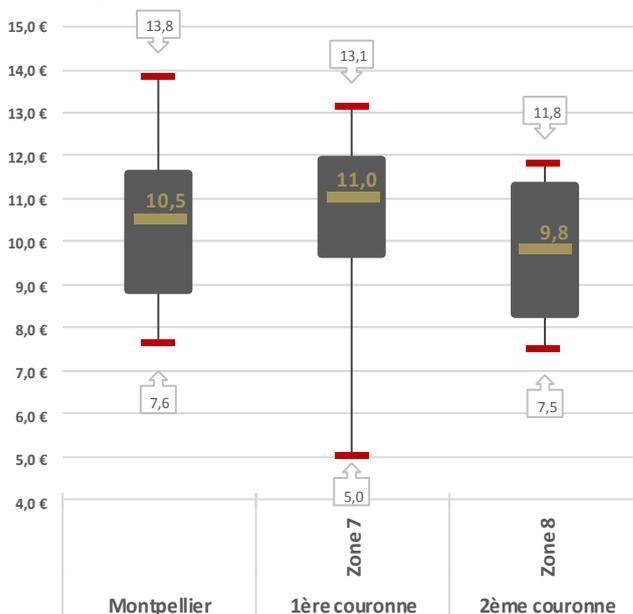
Loyers en €/m²



Les degrés de concentration/dispersion des loyers



Les degrés de concentration/dispersion des loyers



Niveaux de loyers	Montpellier	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	Territoire de Montpellier
		Zone 7	Zone 8	
9 ^{ème} décile	15,5	16,2	16,7	15,8
3 ^{ème} quartile	12,9	13,8	13,0	13,1
Médiane	11,9	11,5	11,3	11,8
1 ^{er} quartile	8,8	10,0	10,0	10,0
1 ^{er} décile	7,3	9,3	8,4	8,4
Nombre d'enquêtes	68	61	66	195



Niveaux de loyers	Montpellier	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	Territoire de Montpellier
		Zone 7	Zone 8	
9 ^{ème} décile	13,8	13,1	11,8	13,0
3 ^{ème} quartile	11,6	11,9	11,3	11,4
Médiane	10,5	11,0	9,8	10,4
1 ^{er} quartile	8,9	9,7	8,3	8,8
1 ^{er} décile	7,6	5,0	7,5	7,2
Nombre d'enquêtes	209	220	195	624

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

L'INFLUENCE DES CARACTERISTIQUES

5 paramètres expliquent 80% du loyer



Les caractéristiques du logement établissent le niveau de son loyer. Les critères sont nombreux mais 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 bail.

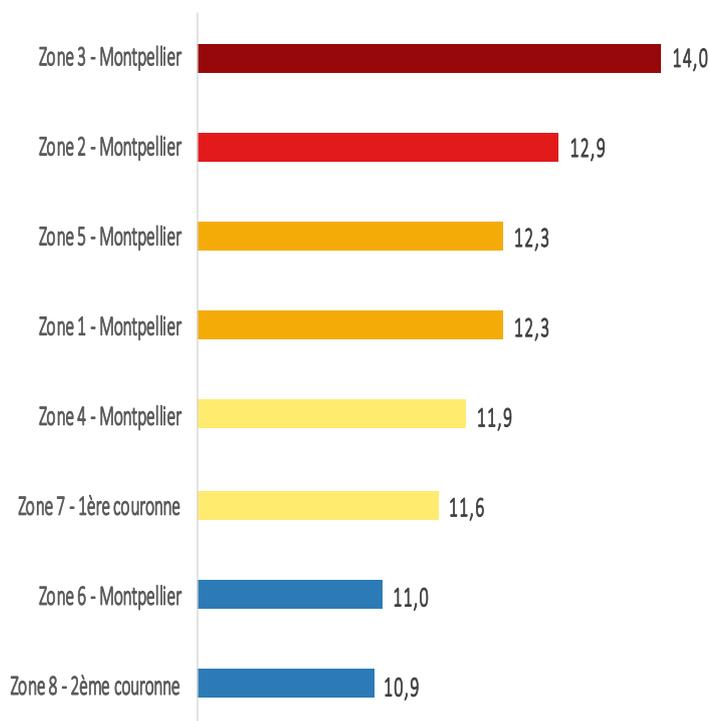
80% du loyer est expliqué par ces critères.

Des disparités géographiques

La valeur médiane des loyers pour le territoire de Montpellier est de 12,0 € par mètre carré de surface habitable. Le loyer médian à Montpellier s'établit à 12,3 €/m². Il est plus élevé qu'en première et deuxième couronne.

A Montpellier, les loyers de la zone 3 (Montpellier nord) sont les plus élevés du territoire. A l'inverse, ceux de la zone 6 (Celleneuve, Tournezy, Saint Martin) sont les moins chers de métropole. Ces écarts s'expliquent par des caractéristiques du parc différent d'une zone à l'autre. Ainsi, au regard de la taille des logements, on constate que les surfaces sont plus grandes en 1^{ère} et 2^{ème} couronne.

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



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

Les niveaux de loyers médians par zone

Territoire de Montpellier

Loyer médian ... 12,0 €/m²
 Surface moyenne 55 m²
 Nombre d'enquêtes . 13 474

Montpellier

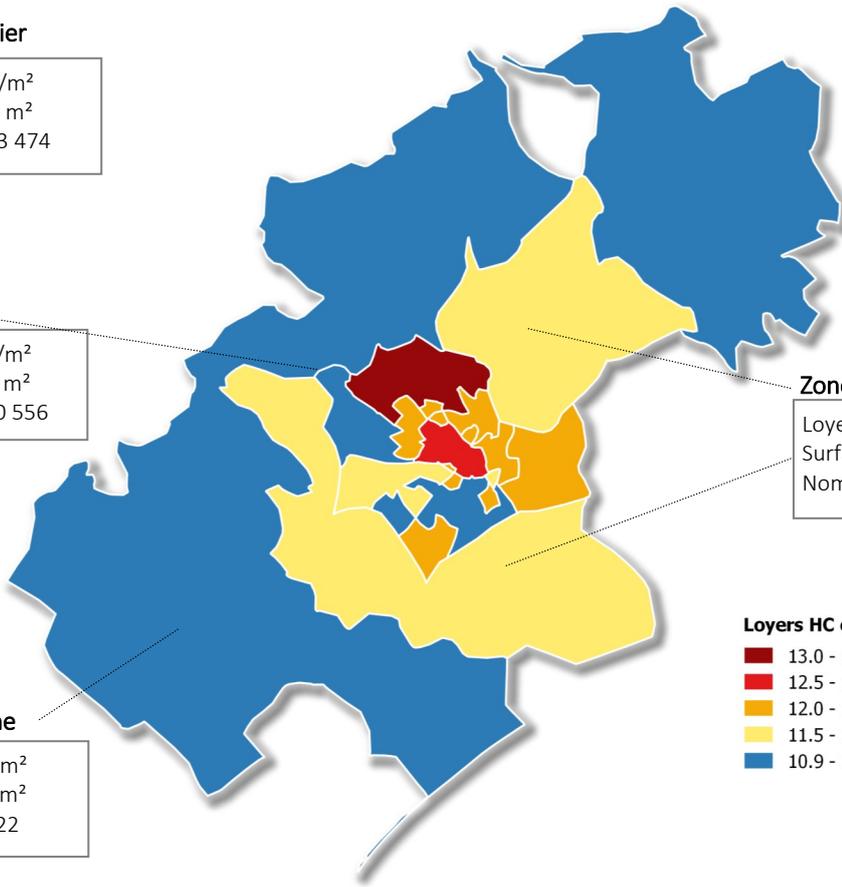
Loyer médian ... 12,3 €/m²
 Surface moyenne 51 m²
 Nombre d'enquêtes . 10 556

Zone 8 - 2^{ème} couronne

Loyer médian ... 10,9 €/m²
 Surface moyenne.....72 m²
 Nombre d'enquêtes . 922

Zone 7 - 1^{ère} couronne

Loyer médian ... 11,6 €/m²
 Surface moyenne 69 m²
 Nombre d'enquêtes . 1 996



Loyers HC en €/m²

- 13.0 - 14.0
- 12.5 - 13.0
- 12.0 - 12.5
- 11.5 - 12.0
- 10.9 - 11.5

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

Zoom sur les zones d'observation de Montpellier

Loyer médian 12,3 €/m²
 Surface moyenne 52 m²
 Nombre d'enquêtes 1 652

Loyer médian14,0 €/m²
 Surface moyenne 42 m²
 Nombre d'enquêtes 1 755

1 Numéro de zone

Loyers HC en €/m²

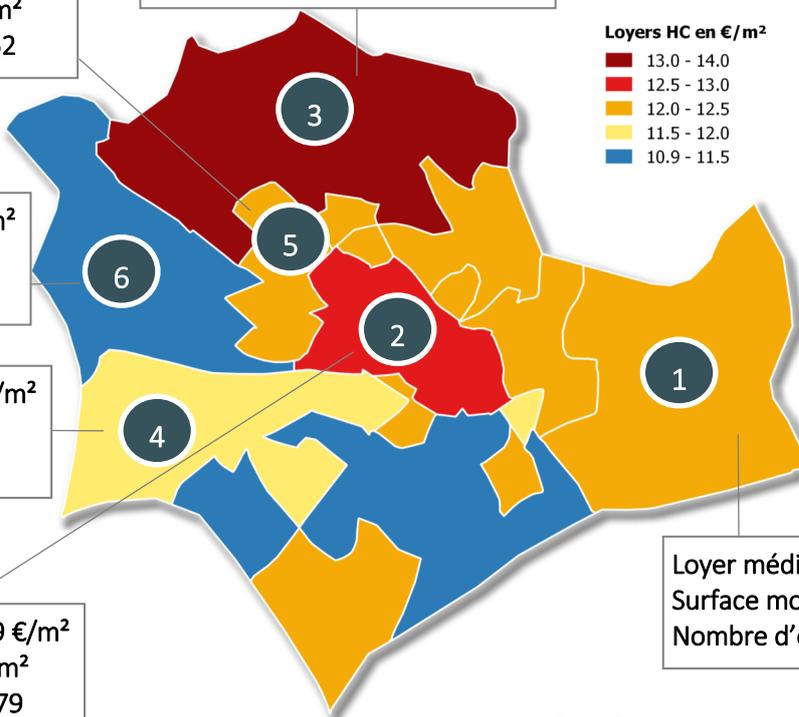
- 13.0 - 14.0
- 12.5 - 13.0
- 12.0 - 12.5
- 11.5 - 12.0
- 10.9 - 11.5

Loyer médian 11,0 €/m²
 Surface moyenne 58 m²
 Nombre d'enquêtes 1 995

Loyer médian 11,9 €/m²
 Surface moyenne 52 m²
 Nombre d'enquêtes 1 216

Loyer médian 12,9 €/m²
 Surface moyenne 49 m²
 Nombre d'enquêtes 2 079

Loyer médian 12,3 €/m²
 Surface moyenne 54 m²
 Nombre d'enquêtes 1 859



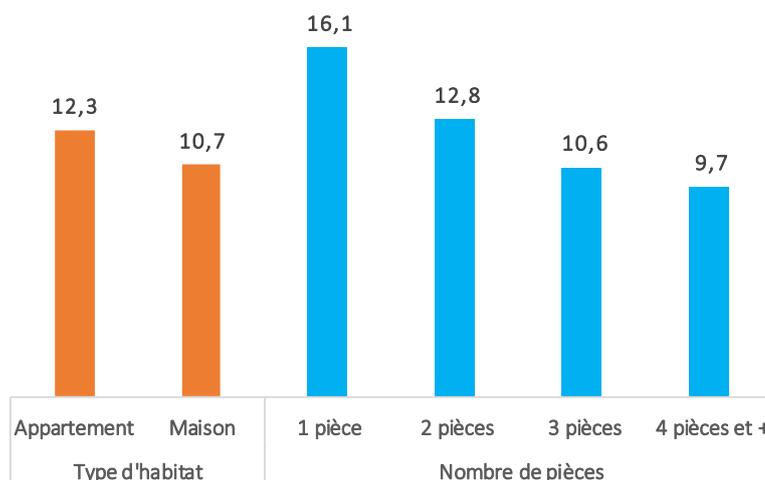
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

Le niveau de loyers décroît avec la taille du logement

Le niveau de loyer est influencé par la taille du logement (surface ou typologie) et le type d'habitat (Appartement / Maison).

En effet, le niveau du loyer en euro du mètre carré est une fonction décroissante de la taille du logement : plus le logement est petit et plus le loyer surfacique est élevé. Elle s'explique par des coûts fixes incompressibles dus à la présence de certains équipements (salle de bain, wc, cuisine,...) quelle que soit la taille du logement. La conséquence est la formation d'un loyer plancher pour permettre à l'investisseur d'avoir un rendement acceptable.

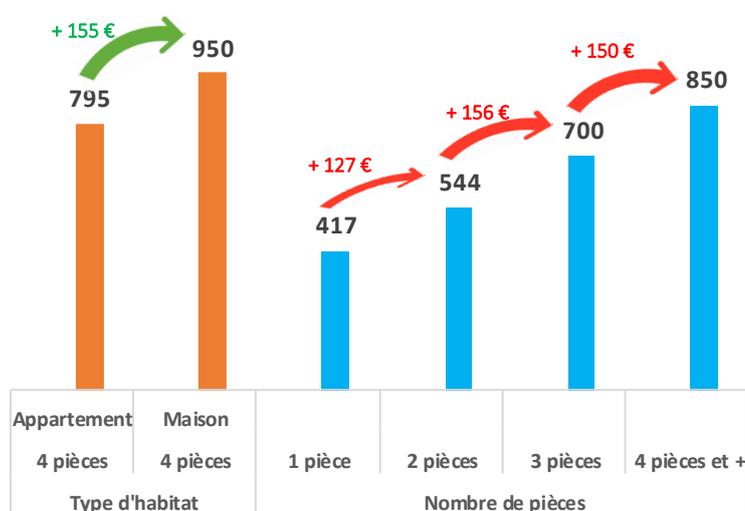
Les niveaux de loyers en fonction du type d'habitat et du nombre de pièces en €/m²/mensuel



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

Le graphique ci-contre montre que pour disposer d'une pièce supplémentaire, il faut ajouter entre 130 € et 150 € en moyenne.

Les niveaux de loyers en fonction du type d'habitat et du nombre de pièces en €/mensuel



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

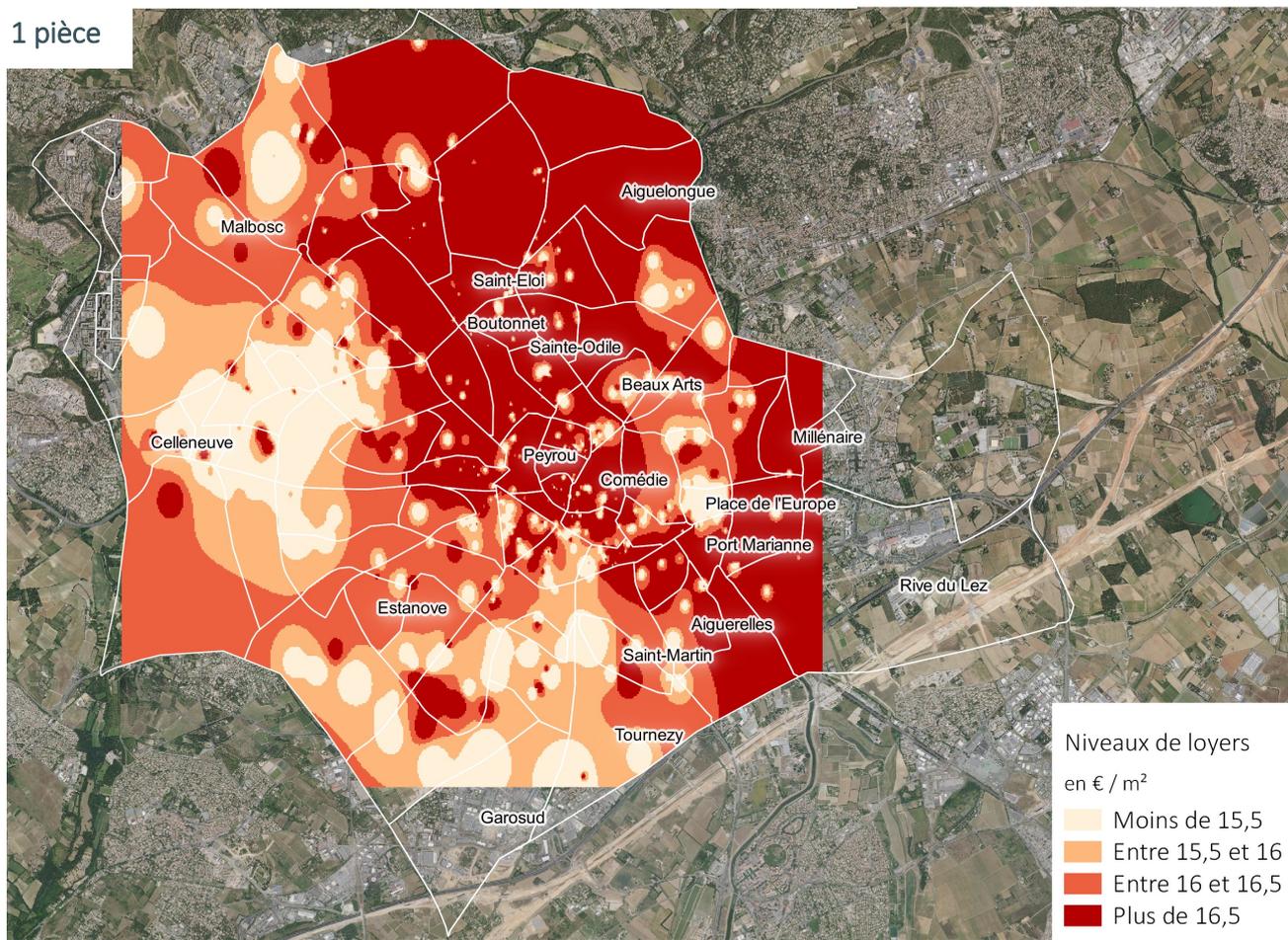
Les représentations cartographiques suivantes projettent les niveaux de loyers à Montpellier en fonction du nombre de pièces. Cette représentation statistique, par interpolation de points, forme des zones de prix. Toutefois, la ville est granulée ce qui témoigne que des caractéristiques supplémentaires sont à prendre en compte comme la qualité du bien. Pour l'illustrer, l'époque de construction du bâtiment est un bon indicateur.

Carte de prix : Interpolation des niveaux des loyers à Montpellier par nombre de pièces

Méthode : interpolation- pondération par distance inverse

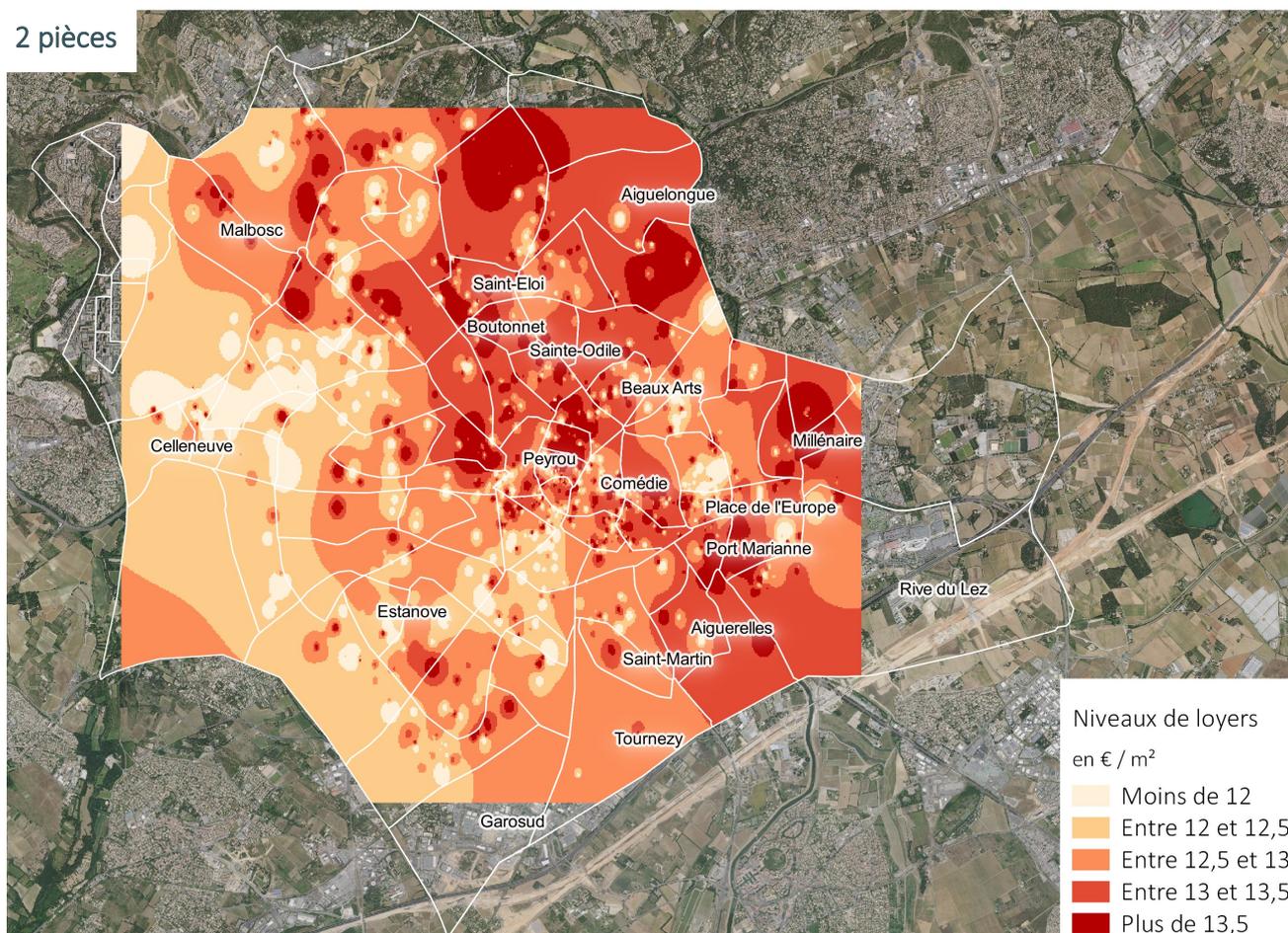
Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier et de Sète- 2016 / ODL34- 2016 / Traitement ADIL 34

1 pièce

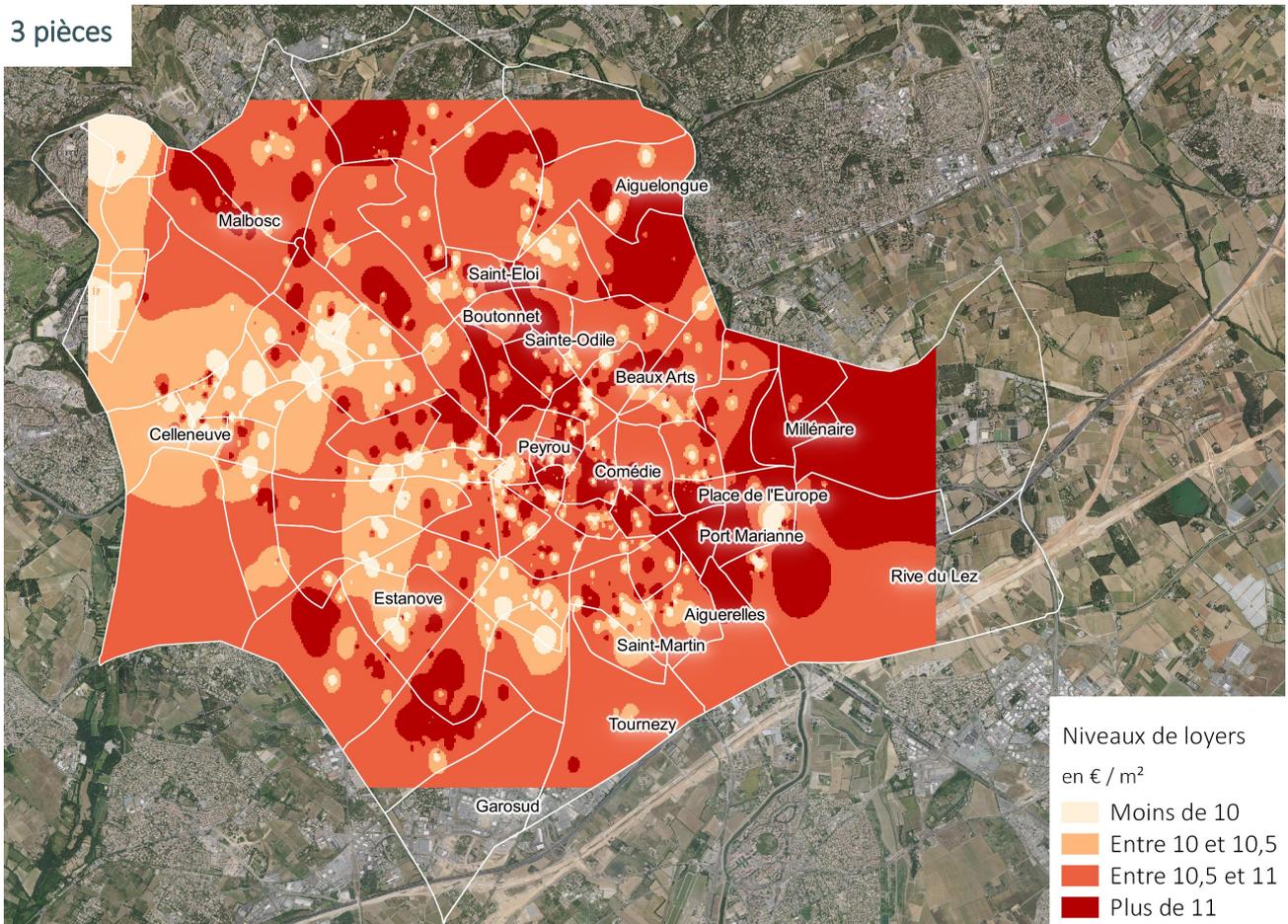


Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

2 pièces

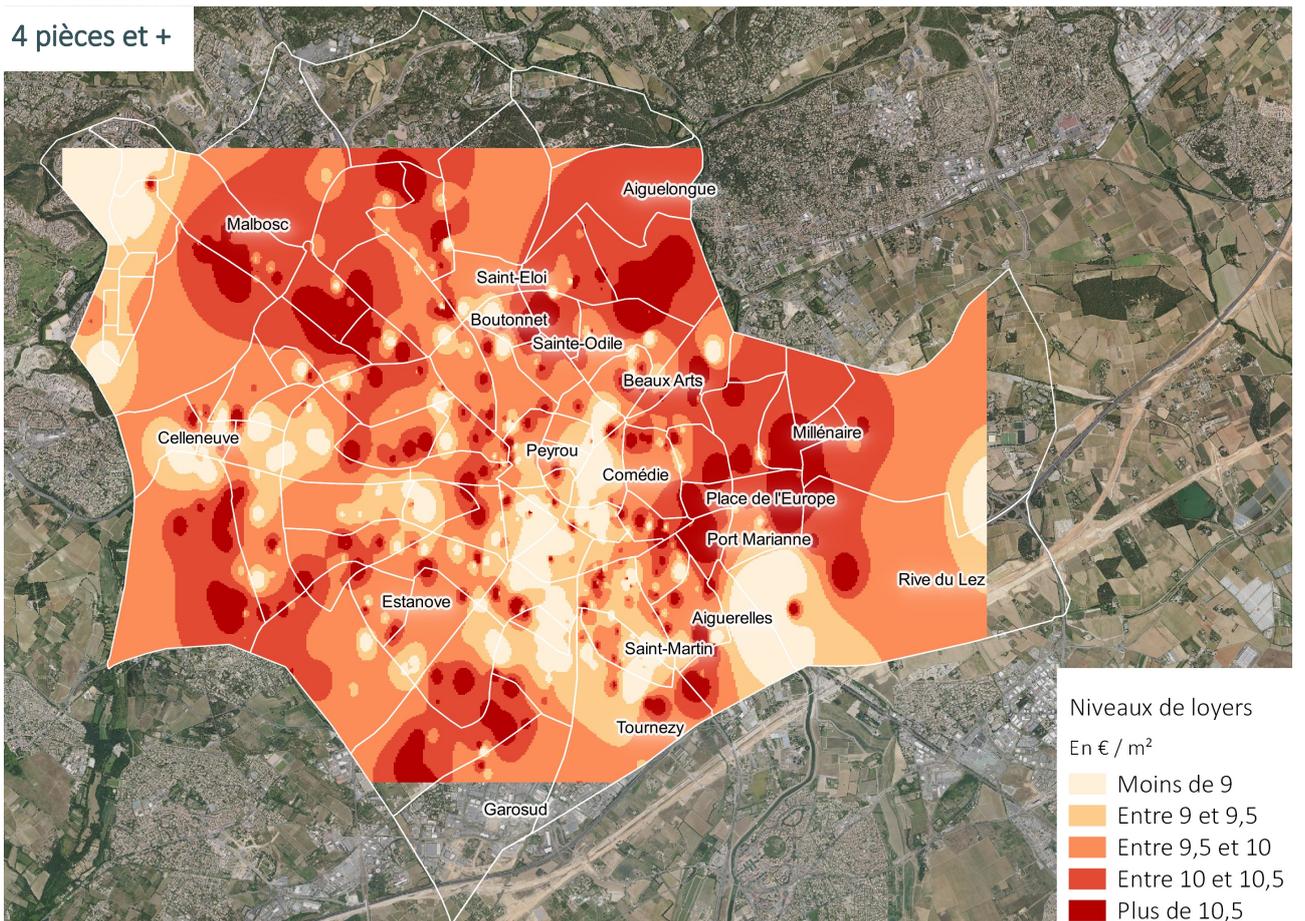


3 pièces



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

4 pièces et +



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

L'époque de construction comme indicateur de qualité

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.

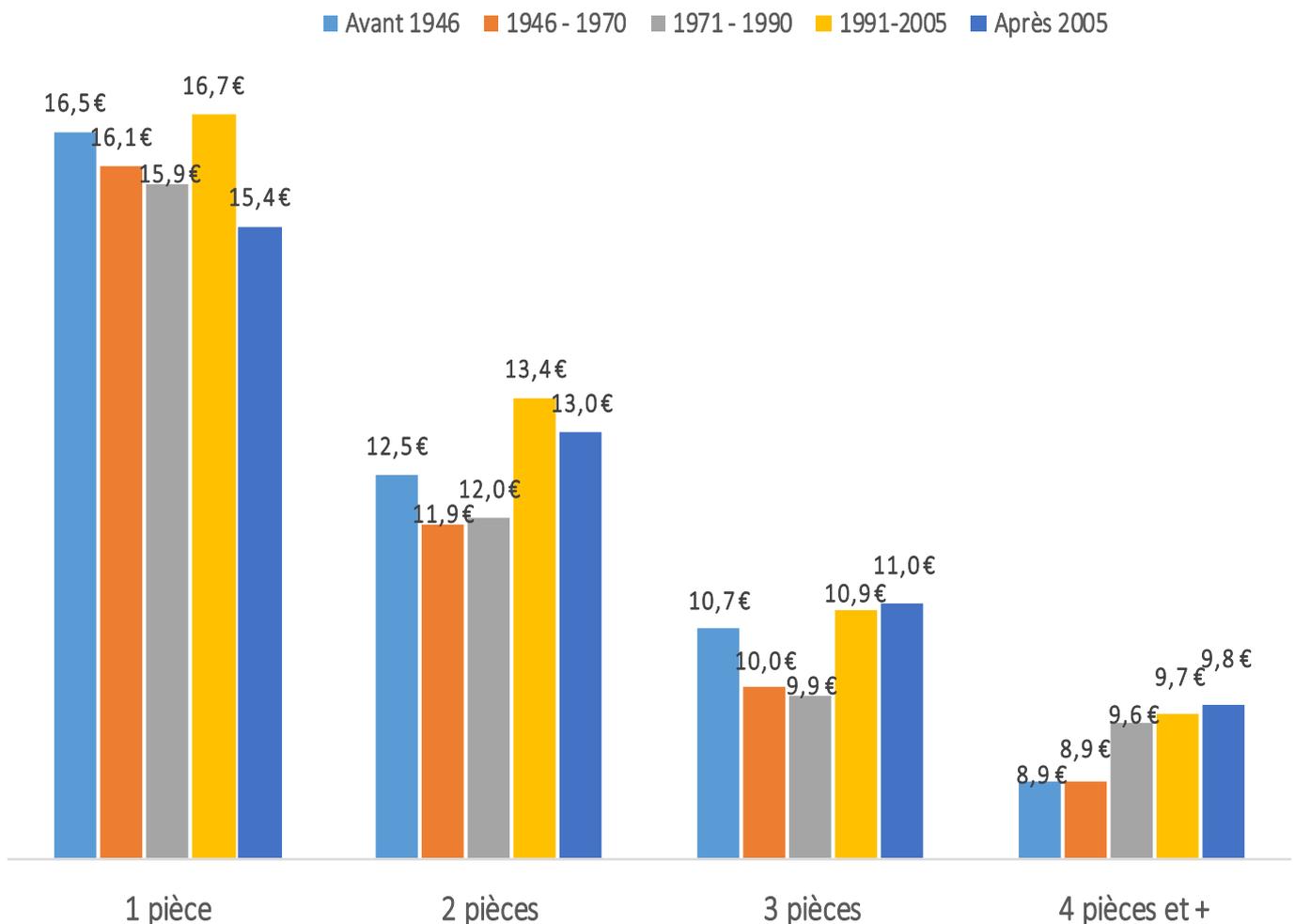
Les logements construits entre 1946 et 1970 ont les niveaux de loyers les plus bas, étant considérés comme de qualité médiocre au regard des normes actuelles. S'agissant en outre d'appartements situés généralement dans des copropriétés ou ensembles immobiliers importants, ils pâttissent également d'une image peu valorisante.

Les logements construits avant 1946, principalement situés dans le centre historique de Montpellier, ont des loyers élevés, plus chers que ceux construits entre 1946 à 1990. Cela se vérifie du T1 au T3 studio. Cette situation s'explique à la fois par l'attractivité qu'a su

conserver le centre de la ville avec la mise en valeur des quartiers historiques (Ecusson) mais aussi par un parc d'immeubles anciens pour l'essentiel de bonne qualité et/ou bien réhabilités.

En revanche, les loyers des grands logements sont moins chers. Cela résulte de la désaffection de ces logements par les familles en raison de leur manque de commodités (absence d'ascenseur, difficulté de stationnement,...), et de la baisse continue de la taille des ménages, notamment parmi les locataires du parc privé. La clientèle montante pour ces logements est celle des étudiants ainsi que des jeunes en voie d'insertion sociale et professionnelle et qui souhaitent vivre en colocation.

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



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

Dans l'ensemble, 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 supérieurs au reste du parc locatif. Rappelons que 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, les investisseurs sont soumis à des plafonds de loyers et de ressources du locataire qui varient en fonction de la localisation du bien (zones A, B1, B2. En vigueur jusqu'au 31 décembre 2017).

Principe du dispositif d'incitation à l'investissement locatif

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu, à usage d'habitation principale et **à un prix inférieur à celui du marché**, pendant six ans minimum. Il peut être prolongé en option à neuf ou douze ans.

Comment calculer les loyers plafonds du dispositif PINEL ?

Les plafonds de loyers mensuels, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2017 :

Zones	Plafonds de loyers au m ² en métropole
Zone A	12,50 €
Zone B1	10,07 €
Zones B2 / C (sur agrément)	8,75 €

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement. La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (caves, sous-sols, remises, combles et greniers aménageables, balcons, vérandas, ...). On ne prend en compte que les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Exemples :

Pour l'acquisition d'un logement neuf de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² pour un bail signé en 2017 sera de 8,96 € (détail du calcul : $10,07 \times (0,7 + 19/100) = 8,9623$ arrondi à 8,96).

Pour l'acquisition d'un logement neuf de 30 m² plus un balcon de 4 m² situé en zone B1, le plafond de loyer au m² pour un bail signé en 2017 sera de 12,08. Le coefficient multiplicateur calculé dans ce cas est de 1,29375 ($0,7 + 19/32$). Cependant, cette valeur étant supérieure à 1,2, c'est cette dernière valeur qui est prise en compte pour le calcul du loyer plafond et non le coefficient issu du calcul (détail du calcul : $10,07 \times 1,2 = 12,084$ arrondi à 12,08)

Depuis 2013, l'objectif affiché est de produire du logement intermédiaire ayant loyers inférieurs au prix du marché.

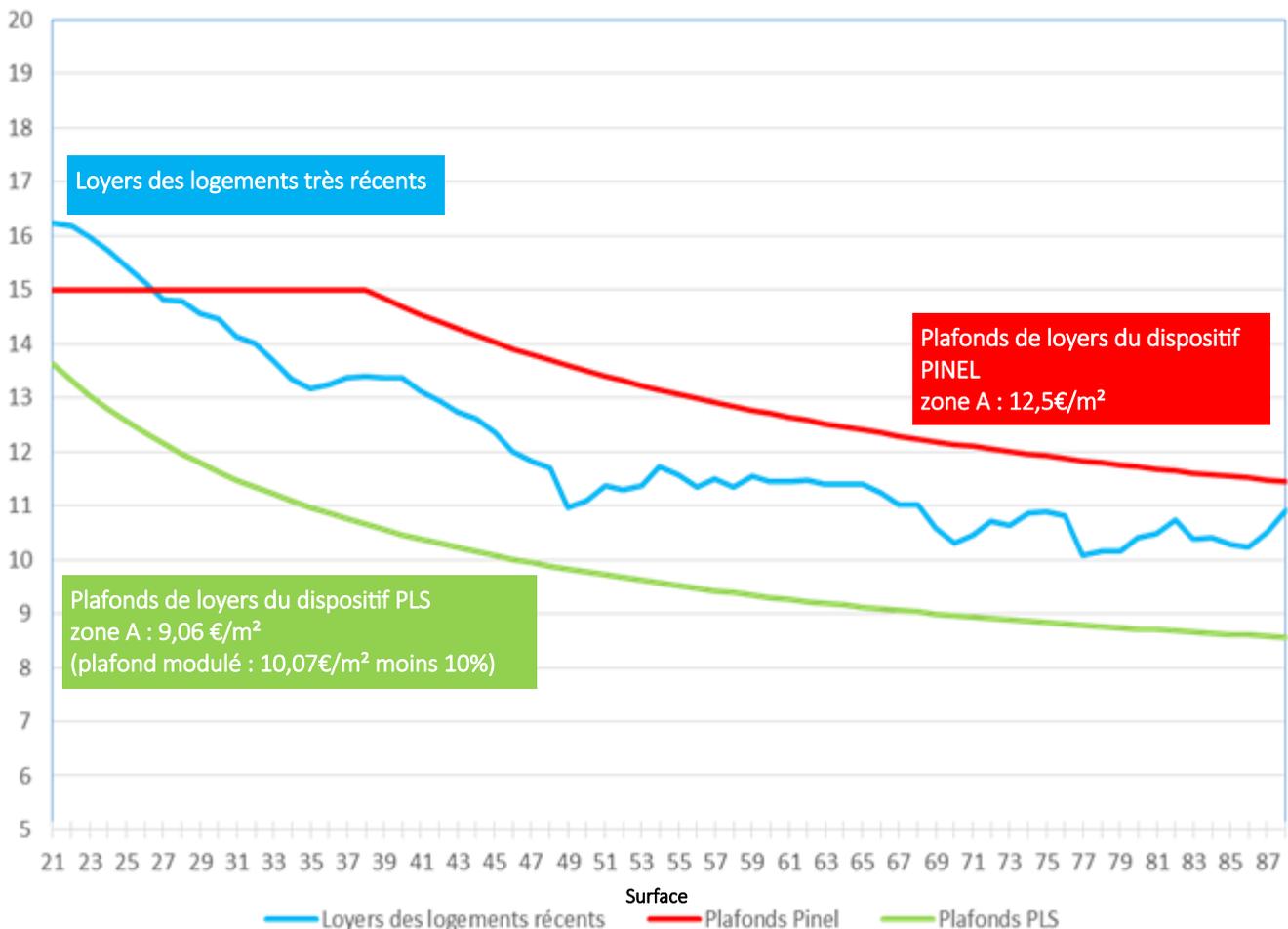
Le graphique ci-dessous illustre l'impact du plafond de loyers sur les logements très récents (construits à partir de 2009). On constate que les plafonds de loyers PINEL (zone A) sont supérieurs de 1 €/m² à 2 €/m² en moyenne aux loyers pratiqués sur le territoire de Montpellier, hormis pour les petites surfaces (de moins de 26m²).

Pour les logements plus grands, les contraintes sont inexistantes. Les investisseurs peuvent pratiquer des loyers au prix du marché. Il n'y a donc pas de réelle contrepartie à l'avantage fiscal.

Du point de vue de la production de logements à loyers intermédiaires, seuls les PLS y répondent. Cependant, l'accroissement conséquent de l'offre par le biais de la promotion immobilière a eu pour effet de détendre le marché, en offrant du choix aux candidats locataires, et de stabiliser les niveaux de loyers dans les différents segments de marché.

Comparaison du niveau de loyers des logements construits à partir de 2009 à Montpellier avec les plafonds de loyers des dispositifs PINEL et PLS

Niveaux de loyers en €/m²



Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

L'ancienneté du bail affecte de moins en moins les niveaux de loyers

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 évolués 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. A noter que dans le cas d'un changement de locataire, le montant du loyer est fixé librement (voir encart).

La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'évolution de l'IRL, faible depuis plusieurs années. L'évolution moyenne de l'IRL utilisée en 2015 pour la revalorisation des loyers est de +0,1%.

Par ces faits, les écarts entre les nouveaux et anciens emménagés diminuent. Ce phénomène est particulièrement visible en périphérie de Montpellier où le loyer de marché est identique au loyer des locataires en place. A Montpellier, l'écart reste encore marqué pour les T1.

Encadrement par décret annuel de l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail

article 18 de la loi du 6 juillet 1989

Depuis le 1^{er} août 2012, sur 22 communes de l'agglomération de Montpellier (agglomération au sens INSEE), 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.

« Pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il 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 décret en Conseil d'Etat, [...], fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés. »

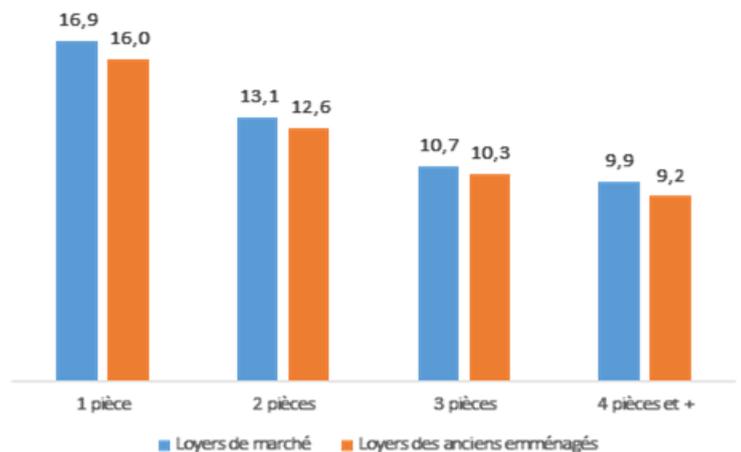
Qu'est ce que le loyer de marché ?

Les loyers de marché sont les loyers hors charges des emménagés de l'année 2015.

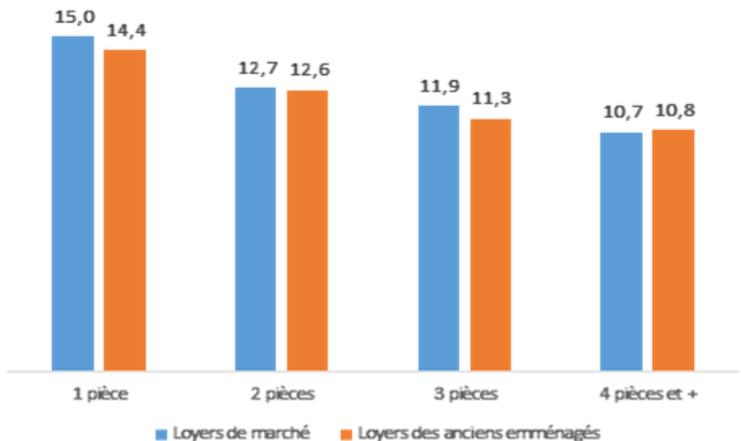
Ils comprennent les logements reloués en 2015 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2015 (1^{ère} location).

Comparaison des niveaux de loyers des nouveaux et des anciens emménagés

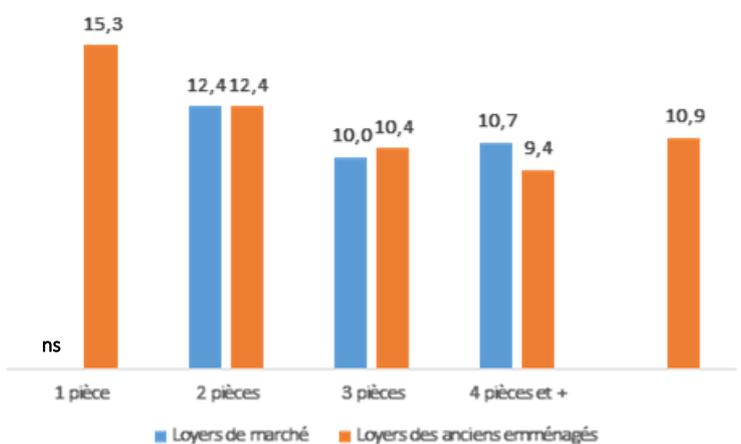
Montpellier



1^{ère} couronne



2^{ème} couronne



ns : Nombre d'enquêtes < à 50



L'actualité juridique

Le dispositif Louer abordable dit " COSSE "

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un nouveau dispositif d'incitation fiscale Louer abordable, dit "Cosse", remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

L'objectif : remettre sur le marché les logement vacants, là où les besoins sont les plus forts.

Il permet un abattement variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location/sous-location).

Le logement doit être loué nu :

- pendant six ou neuf ans minimum en cas de travaux subventionnés par l'Anah ;
- à usage d'habitation principale ;
- en respectant des plafonds de loyers et de ressources correspondant aux niveaux intermédiaires, social ou très social ;
- à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

Si vous louez dans le cadre de l'intermédiation locative :

En location / sous location : le locataire est un organisme public ou privé qui s'engage à loger ou héberger des personnes physiques dont les revenus, lors de l'entrée dans les lieux, sont inférieurs à des plafonds de ressources correspondant aux niveaux intermédiaires, social ou très social.

Par mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire).

Montant des déductions sur les loyers

Niveau de loyer	Zones A/A bis/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/très social	70 %	50 %	-
Intermédiation Locative	85 %	85 %	85 %

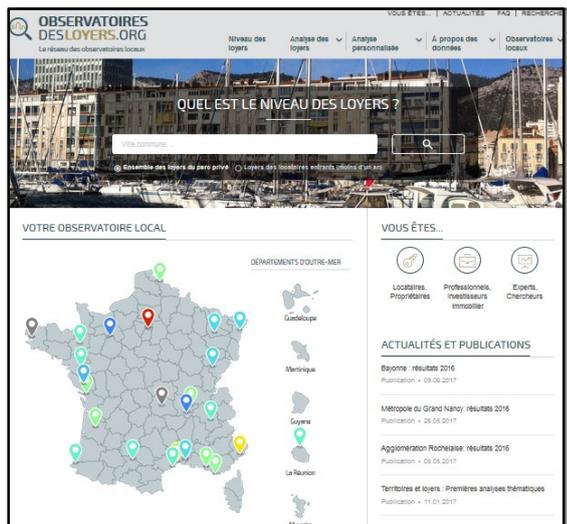
Plafonds de loyers applicables en 2017 en euros/m² par mois

Niveau de loyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	16,83	12,5	10,07	8,75	8,75
Loyer "social"	11,77	9,06	7,80	7,49	6,95
Loyer "très social"	9,16	7,05	6,07	5,82	5,40

Pour en savoir plus : www.adil34.org

www.anah.fr

Le site national des observatoires des loyers



www.observatoires-des-loyers.org

L'ensemble des résultats des observatoires locaux des loyers sont accessibles 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, séries de tableaux et graphiques personnalisés, informations pratiques sur la location...

Participer à " l'enquête loyers "

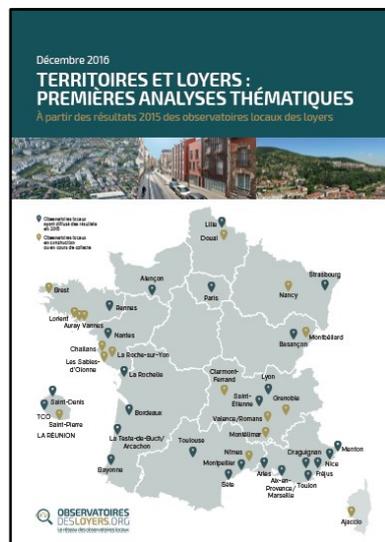
Vous êtes administrateur de biens, locataire ou propriétaire bailleur, vous pouvez participer à l'enquête loyers. C'est une enquête rapide qui se déroule une fois par an.

Il vous suffit de laisser un message par mail en précisant votre nom, prénom, numéro de téléphone.

Contact : contact@adil34.org

Territoires et loyers : Premières analyses thématiques

L'ANIL et la FNAU publient les premières analyses nationales réalisées dans le cadre d'un travail collaboratif des ADIL, des agences d'urbanisme et de l'OLAP, qui portent les observatoires locaux des loyers.



Cliquer sur l'image pour télécharger l'étude

Sur la base des résultats 2015 de 16 observatoires, ces premières analyses nationales portent sur trois problématiques concernant les loyers du parc privé :

- le prix des studios du parc privé, et leur réponse au logement des étudiants,
- l'offre et les loyers des appartements construits après 2005,
- la place dans les marchés locaux et le prix du parc de la période 1946-1970.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES NIVEAUX DE LOYERS 2016 DANS LE TERRITOIRE DE MONTPELLIER

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

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

o Les niveaux de loyers hors charges au 1^{er} janvier 2016 - en €/m² de surface habitable - Territoire de Montpellier -

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
<i>Ensemble</i>					
Loyer haut	18,5	14,6	11,8	11,1	14,6
Loyer médian (en €/m ²)	16,1	12,8	10,6	9,7	12,0
Loyer bas	14,0	11,3	9,5	8,3	10,1
Surface habitable médiane (en m ²)	27	44	67	96	55
Nombre d'enquêtes	3269	5395	3185	1625	13474
<i>Maisons</i>					
Loyer haut	ns	ns	13,0	11,4	12,1
Loyer médian (en €/m ²)	ns	ns	11,4	10,4	10,7
Loyer bas	ns	ns	9,7	8,8	9,0
Surface habitable médiane (en m ²)	ns	ns	73	106	93
Nombre d'enquêtes	7	24	164	624	819
<i>Appartements</i>					
Loyer haut	18,5	14,6	11,7	10,6	15,0
Loyer médian (en €/m ²)	16,2	12,8	10,5	9,3	12,3
Loyer bas	14,0	11,3	9,5	8,0	10,3
Surface habitable médiane (en m ²)	27	44	66	88	50
Nombre d'enquêtes	3262	5371	3021	1001	12655

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

o Les niveaux de loyers hors charges par type de logement au 1^{er} janvier 2016
- en €/m² de surface habitable -

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
Montpellier	Loyer haut	18,6	14,6	11,6	10,4	15,3	12,5	15,1
	Médian	16,5	12,8	10,5	9,2	12,4	10,9	12,3
	Loyer bas	14,2	11,3	9,5	8,0	10,3	8,8	10,2
	Nb d'enquêtes	2866	4313	2370	730	10279	277	10556
Périphérie de Montpellier Zone 7	Loyer haut	16,1	14,6	12,1	11,2	14,0	12,4	13,3
	Médian	14,7	12,6	11,3	10,0	11,9	11,1	11,6
	Loyer bas	13,4	11,6	10,4	7,9	10,9	10,0	10,5
	Nb d'enquêtes	275	808	457	175	1715	281	1996
Périphérie de Montpellier Zone 8	Loyer haut	16,5	14,0	11,4	10,6	13,2	11,6	12,7
	Médian	14,1	12,4	10,2	9,7	11,3	10,1	10,9
	Loyer bas	12,7	10,9	9,1	7,8	10,0	8,7	9,4
	Nb d'enquêtes	121	250	194	96	661	261	922
Ensemble du territoire	Loyer haut	18,5	14,6	11,7	10,6	15,0	12,1	14,6
	Médian	16,2	12,8	10,5	9,3	12,3	10,7	12,0
	Loyer bas	14,0	11,3	9,5	8,0	10,3	9,0	10,1
	Nb d'enquêtes	3262	5371	3021	1001	12655	819	13474

Montpellier

Quartiers de Montpellier	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
1	Loyer haut	17,3	14,9	11,8	10,4	14,8	13,9	14,8
	Médian	16,0	13,0	10,5	8,9	12,3	11,0	12,3
	Loyer bas	14,5	11,7	9,5	7,8	10,2	8,9	10,1
	Nb d'enquêtes	342	791	519	154	1806	53	1859
2	Loyer haut	18,5	15,2	12,0	11,0	16,0	ns	16,0
	Médian	16,7	13,0	10,7	9,4	12,9		12,9
	Loyer bas	14,1	11,0	9,6	8,7	10,4	10,4	
	Nb d'enquêtes	692	820	401	141	2054	25	2079
3	Loyer haut	19,0	14,5	11,7	9,5	16,9	13,8	16,9
	Médian	16,9	12,8	10,7	9,2	14,3	11,6	14,0
	Loyer bas	15,0	11,7	9,6	9,0	11,9	10,0	11,7
	Nb d'enquêtes	649	719	283	52	1703	52	1755
4	Loyer haut	18,3	15,0	11,6	10,8	14,5	11,8	14,3
	Médian	15,4	12,9	10,7	9,3	12,2	11,1	11,9
	Loyer bas	14,0	11,5	9,5	8,8	10,2	10,5	10,2
	Nb d'enquêtes	227	496	330	104	1157	59	1216
5	Loyer haut	17,7	14,7	11,7	10,4	15,0	ns	14,7
	Médian	16,2	12,8	10,3	9,6	12,3		12,3
	Loyer bas	14,0	11,2	9,4	8,3	10,3	10,3	
	Nb d'enquêtes	543	680	310	91	1624	28	1652
6	Loyer haut	20,3	13,8	11,1	10,4	13,3	11,2	13,2
	Médian	16,5	12,0	10,3	8,7	11,0	8,8	11,0
	Loyer bas	13,3	10,9	9,4	7,4	9,5	8,0	9,3
	Nb d'enquêtes	413	807	527	188	1935	60	1995

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

o Les niveaux de loyers hors charges par époque de construction au 1^{er} janvier 2016
- Territoire de Montpellier -

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +			
Avant 1946	Loyer haut	18,7	14,6	11,7	10,2	15,6	11,8	15,0
	Médian	16,5	12,5	10,7	8,9	12,2	9,3	12,0
	Loyer bas	14,0	10,9	9,3	8,4	10,0	7,5	9,9
	Nb d'enquêtes	557	740	438	131	1866	101	1967
1946 - 1970	Loyer haut	19,0	14,0	10,9	10,0	13,0	12,6	12,9
	Médian	16,1	11,9	10,0	8,9	10,7	10,5	10,7
	Loyer bas	13,4	10,5	9,2	7,5	9,2	8,6	9,2
	Nb d'enquêtes	265	359	464	282	1370	119	1489
1971 - 1990	Loyer haut	18,4	14,1	11,3	10,8	15,0	12,6	14,6
	Médian	15,9	12,0	9,9	9,6	12,2	10,7	11,9
	Loyer bas	13,9	10,8	9,0	8,1	10,0	9,6	10,0
	Nb d'enquêtes	1031	802	412	214	2459	224	2683
1991-2005	Loyer haut	18,8	15,0	11,7	10,8	16,0	12,0	15,5
	Médian	16,7	13,4	10,9	9,7	13,2	11,0	12,8
	Loyer bas	14,8	11,9	10,3	8,3	11,2	9,3	10,9
	Nb d'enquêtes	860	1546	584	123	3113	227	3340
Après 2005	Loyer haut	17,2	14,3	12,1	10,8	14,3	11,5	14,1
	Médian	15,4	13,0	11,0	9,8	12,3	10,9	12,1
	Loyer bas	13,7	11,8	10,2	8,1	10,9	9,2	10,7
	Nb d'enquêtes	549	1924	1123	251	3847	148	3995

Montpellier

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +			
Avant 1946	Loyer haut	18,7	15,1	12,0	10,3	16,0	ns	15,9
	Médian	16,8	12,5	10,9	8,9	12,5		12,4
	Loyer bas	14,0	10,9	9,6	8,7	10,3		10,2
	Nb d'enquêtes	544	657	357	105	1663	43	1706
1946 - 1970	Loyer haut	19,0	14,0	10,9	10,0	13,0	13,4	13,1
	Médian	16,1	11,9	10,0	8,9	10,6	11,0	10,6
	Loyer bas	13,5	10,2	9,2	7,5	9,2	8,6	9,2
	Nb d'enquêtes	259	329	427	257	1272	70	1342
1971 - 1990	Loyer haut	18,4	14,0	11,2	10,8	15,2	12,5	15,0
	Médian	16,0	12,0	9,8	9,6	12,4	10,7	12,2
	Loyer bas	13,9	10,7	9,0	8,2	10,2	9,4	10,1
	Nb d'enquêtes	961	721	367	163	2212	65	2277
1991-2005	Loyer haut	19,5	15,0	11,5	10,9	16,1	11,8	16,1
	Médian	17,2	13,6	10,7	9,5	13,6	10,8	13,3
	Loyer bas	15,2	12,2	10,1	8,9	11,3	9,7	11,1
	Nb d'enquêtes	781	1305	453	84	2623	67	2690
Après 2005	Loyer haut	17,7	14,4	12,1	10,4	14,5	ns	14,5
	Médian	15,6	13,0	11,1	9,3	12,7		12,6
	Loyer bas	14,2	11,9	10,3	7,9	10,9		10,9
	Nb d'enquêtes	321	1301	766	121	2509	32	2541

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

Périphérie de Montpellier (zone 7 et 8)

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Appartement				Ensemble des appartements	Maison	Ensemble des logements
		Nombre de pièces						
		1	2	3	4 et +			
Avant 1946	Loyer haut		12,9	10,8		12,3	11,2	11,8
	Médian	ns	12,4	9,5	ns	10,2	9,3	10,0
	Loyer bas		11,3	8,5		9,5	7,5	8,6
	Nb d'enquêtes	13	83	81	26	203	58	261
1946 - 1970	Loyer haut					11,9		11,9
	Médian	ns	ns	ns	ns	11,6	ns	11,3
	Loyer bas					10,7		10,0
	Nb d'enquêtes	6	30	37	25	98	49	147
1971 - 1990	Loyer haut	16,4	15,0		10,6	13,2	12,7	13,1
	Médian	14,5	12,4	ns	9,6	11,3	10,7	11,0
	Loyer bas	13,6	11,4		7,7	9,6	9,6	9,6
	Nb d'enquêtes	70	81	45	51	247	159	406
1991-2005	Loyer haut	16,8	14,8	12,2		14,7	12,0	13,6
	Médian	15,3	12,7	11,6	ns	12,5	11,0	11,6
	Loyer bas	13,2	11,2	10,9		11,1	9,3	10,2
	Nb d'enquêtes	79	241	131	39	490	160	650
Après 2005	Loyer haut	15,5	14,1	12,1	11,1	13,6	11,5	13,2
	Médian	14,4	12,5	11,0	10,6	12,0	10,9	11,5
	Loyer bas	12,8	11,5	10,0	9,3	10,7	9,1	10,5
	Nb d'enquêtes	228	623	357	130	1338	116	1454

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

o Zoom sur les maisons

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

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Maison				Ensemble des Maisons	
		Nombre de pièces					
		1 à 3 pièces		4 pièces et +		en €/m ²	en €
		en €/m ²	en €	en €/m ²	en €	en €/m ²	en €
Montpellier	Loyer haut	12,9	830	11,6	1 100	12,5	1 006
	Médian	11,9	750	10,5	981	10,9	870
	Loyer bas	8,8	550	8,9	820	8,8	770
	Nb d'enquêtes	68		209		277	
Périphérie de Montpellier Zone 7	Loyer haut	13,8	950	11,9	1 223	12,4	1 175
	Médian	11,5	765	11,0	1 058	11,1	950
	Loyer bas	10,0	650	9,7	880	10,0	800
	Nb d'enquêtes	61		220		281	
Périphérie de Montpellier Zone 8	Loyer haut	13,0	840	11,3	1 160	11,6	1 100
	Médian	11,3	700	9,8	970	10,1	891
	Loyer bas	10,0	600	8,3	825	8,7	700
	Nb d'enquêtes	66		195		261	
Ensemble du territoire	Loyer haut	13,1	850	11,4	1 162	12,1	1 100
	Médian	11,8	750	10,4	1 000	10,7	900
	Loyer bas	10,0	610	8,8	851	9,0	760
	Nb d'enquêtes	195		624		819	

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

Epoque de construction	Niveaux de loyers	Maison		
		Nombre de pièces		Ensemble des Maisons
		1 à 3 pièces	4 pièces et +	
Avant 1946	Loyer haut	664	1 100	801
	Médian	610	800	700
	Loyer bas	553	720	570
	Nb d'enquêtes	51	50	101
1946 - 1970	Loyer haut		1 050	956
	Médian	ns	920	850
	Loyer bas		860	700
	Nb d'enquêtes	25	94	119
1971 - 1990	Loyer haut		1 148	1 100
	Médian	ns	1 003	950
	Loyer bas		870	820
	Nb d'enquêtes	33	191	224
1991-2005	Loyer haut		1 226	1 135
	Médian	ns	1 023	907
	Loyer bas		870	765
	Nb d'enquêtes	46	181	227
Après 2005	Loyer haut		1 200	1 218
	Médian	ns	1 050	1 050
	Loyer bas		925	892
	Nb d'enquêtes	40	108	148

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016

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

Loyers de marché : Loyers hors charges des emménagés de l'année 2015. Comprend les logements qui ont été reloués en 2015 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2015 (1^{ère} location).

Territoire de Montpellier	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +	
Montpellier	Loyer haut	19,3	15,1	11,9	10,8	16,2
	Médian	16,9	13,1	10,7	9,9	13,0
	Loyer bas	14,5	11,9	9,9	8,9	10,8
	Nb d'enquêtes	1175	1465	783	242	3665
Périphérie de Montpellier Zone 7	Loyer haut	16,4	15,0	13,9	11,5	14,4
	Médian	15,0	12,7	11,9	10,7	11,9
	Loyer bas	13,8	11,3	10,7	8,7	10,6
	Nb d'enquêtes	123	313	170	113	719
Périphérie de Montpellier Zone 8	Loyer haut	ns	13,8	11,0	11,4	12,5
	Médian		12,4	10,0	10,7	10,9
	Loyer bas		10,0	8,9	9,3	9,7
	Nb d'enquêtes	46	91	85	88	310
Ensemble du territoire	Loyer haut	19,0	15,0	12,0	11,1	15,5
	Médian	16,6	13,0	10,8	10,2	12,7
	Loyer bas	14,0	11,7	9,8	8,9	10,6
	Nb d'enquêtes	1344	1869	1038	443	4694

Montpellier

Quartiers de Montpellier	Niveaux de loyers	Nombre de pièces				Ensemble des logements
		1	2	3	4 et +	
1	Loyer haut	17,2	14,5	11,6	10,5	15,4
	Médian	16,2	12,7	10,8	10,2	12,5
	Loyer bas	14,8	11,9	9,5	9,2	10,8
	Nb d'enquêtes	125	273	167	50	615
2	Loyer haut	19,2	15,5	12,6	ns	16,6
	Médian	16,9	13,3	11,2		13,4
	Loyer bas	14,5	12,2	9,9		11,3
	Nb d'enquêtes	310	287	163	38	798
3	Loyer haut	19,5	14,7	11,6	ns	18,4
	Médian	17,7	13,3	10,5		15,3
	Loyer bas	15,5	12,0	9,6		12,5
	Nb d'enquêtes	292	262	85	17	656
4	Loyer haut	21,4	15,5	12,8	ns	15,5
	Médian	17,0	14,3	11,1		13,0
	Loyer bas	15,0	12,4	10,3		10,8
	Nb d'enquêtes	92	137	93	38	360
5	Loyer haut	17,0	16,3	12,1	ns	15,1
	Médian	15,2	14,2	10,9		12,5
	Loyer bas	14,0	11,7	9,4		10,4
	Nb d'enquêtes	206	219	107	40	572
6	Loyer haut	23,3	13,8	11,5	10,7	14,0
	Médian	17,6	13,0	10,5	9,9	11,7
	Loyer bas	13,9	11,4	10,0	8,0	10,0
	Nb d'enquêtes	150	287	168	59	664

ns : Nombre d'enquêtes < à 50

Source : Observatoire Local des Loyers du territoire de Montpellier, 1^{er} janvier 2016