

Territoire de Montpellier

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.

Le territoire de Montpellier s'accroît de 5 000 résidences principales¹ par an dont 2 650 en locatif privé soit une progression +3,2 %/an. A ce jour, le territoire compte 90 000 logements locatifs privés, représentant 40 % des résidences principales.

La promotion immobilière joue un rôle essentiel dans l'accroissement du parc locatif privé. 71 % des ventes de logements neufs sont réalisées dans le cadre d'un dispositif d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif².

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ au 1^{er} janvier 2017

Le loyer mensuel hors charges des locataires entrés en 2016 dans leur logement (loyer de marché) atteint 12,6 € par mètre carré de surface habitable sur le territoire de Montpellier.

1 source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2009 - 2014
2 source : Bureau d'études Adéquation, 2017

CHIFFRES CLÉS



12,6 €/m²

Niveau de loyer de marché



- 0,6 %

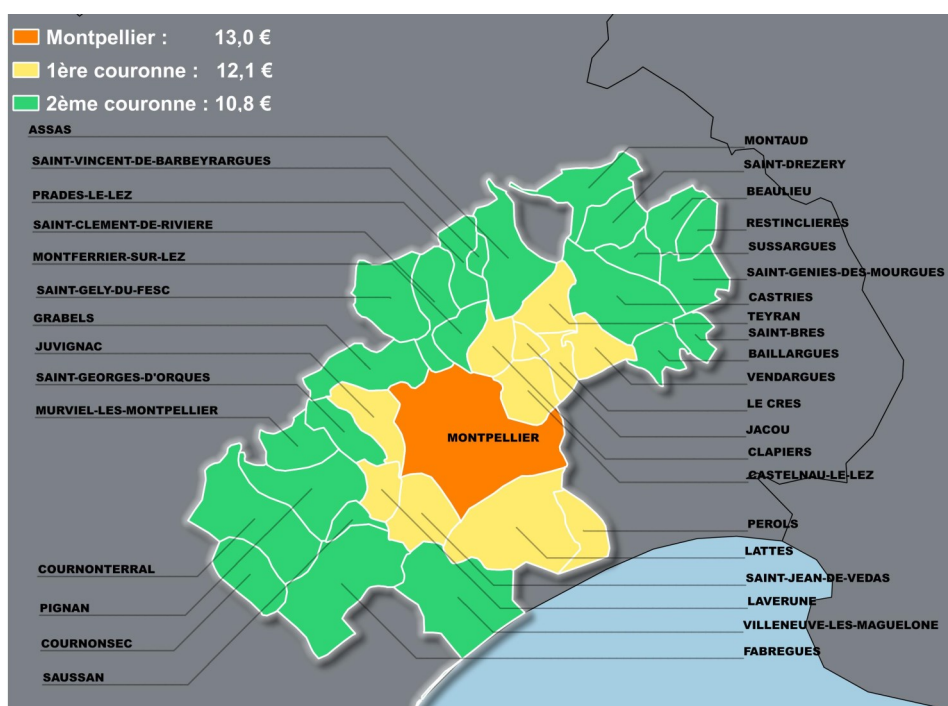
Evolution des loyers à la
relocation en 2016



34 jours

Délai de relocation en 2016

LES NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ EN €/M² AU 1ER JANVIER 2017



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

Un des territoires les plus chers de France

Des niveaux de loyers élevés

En 2017, 27 Observatoires Locaux des Loyers ont analysé le marché locatif privé de 44 agglomérations soit 48 % 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.

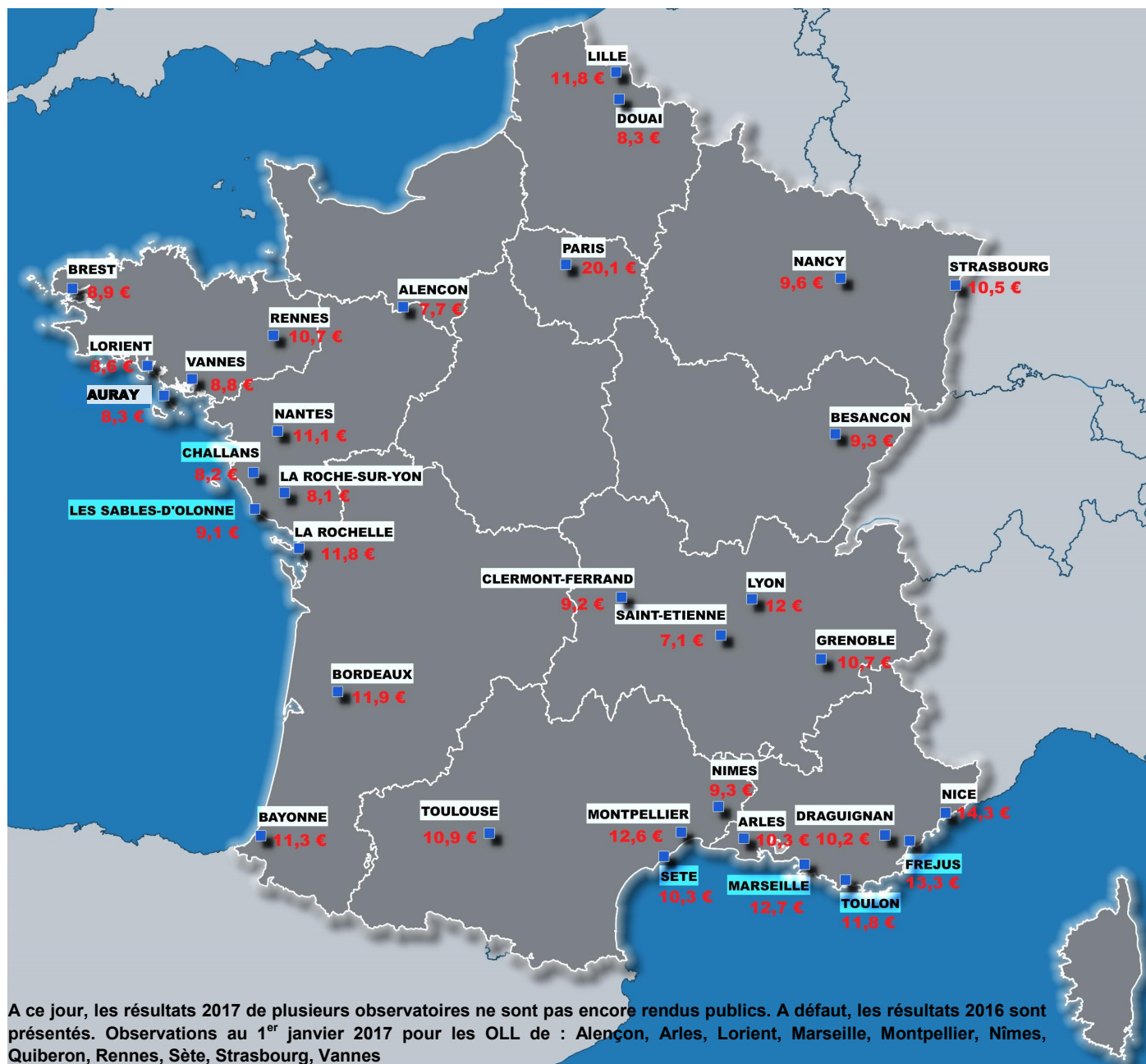
Pour autant, le niveau de vie des habitants est inférieur à celui observé

dans les agglomérations comparables. Le niveau de vie médian des locataires du parc locatif (privé et public) est de 15 242 €/an³. Ce paradoxe a comme conséquence des taux d'effort élevés pour les locataires et notamment pour les ménages aux revenus modestes.

³ source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2014

LES NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE

source : OLL, traitement ANIL-OLAP, 2016-2017 / Méthodologie OLL



Élevés pour les petites surfaces

**17,2 €/m² pour un T1 à
9,7 €/m² pour un T4 et +**

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

La taille du logement

Le niveau du loyer en euro du mètre carré est dégressif en fonction de la taille du logement : plus le logement est grand et plus le loyer surfacique diminue. Pour le territoire de Montpellier, un T1 se loue à 16,7 €/m² alors que pour un T4, le loyer est de 9,7 €/m².

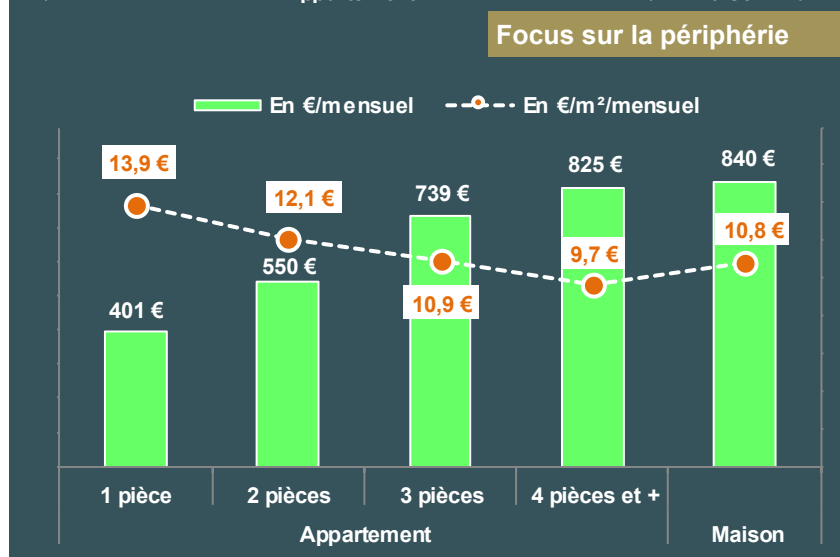
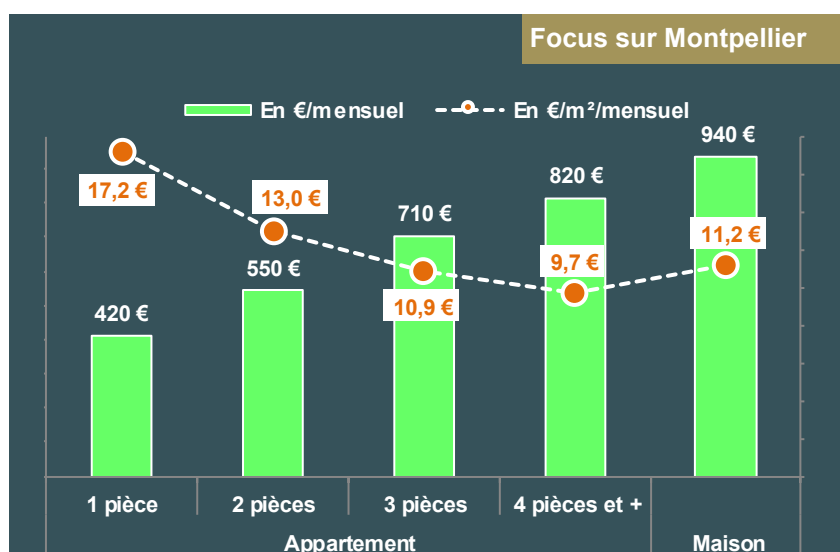
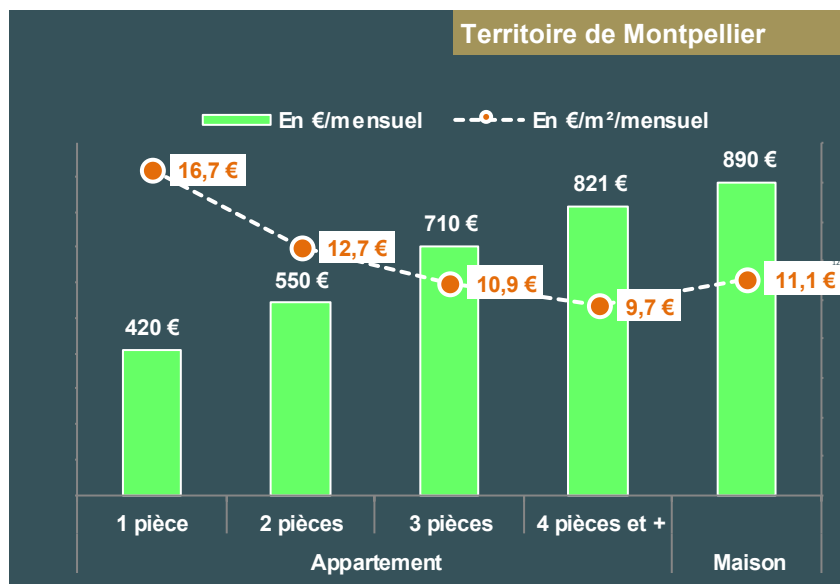
En loyer mensuel, un logement d'une pièce se loue 420 € hors charges et le prix d'une pièce supplémentaire se situe entre 110 € et 160 € en moyenne.

La localisation

Les loyers des petits logements à Montpellier sont nettement plus chers que ceux de la 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.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ PAR TYPOLOGIE AU 1ER JANVIER 2017

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



Des disparités marquées

Un centre ville côté

Le marché locatif de Montpellier est découpé en 6 zones de prix distinctes, homogènes en terme de niveau de loyers.

A Montpellier, les loyers de la zone 3 (Montpellier nord) sont les plus élevés, toutes typologies confondus. A l'inverse, ceux de la zone 6 (Celleneuve, Tournezy, Saint Martin) sont les moins chers. Ces différences s'expliquent en

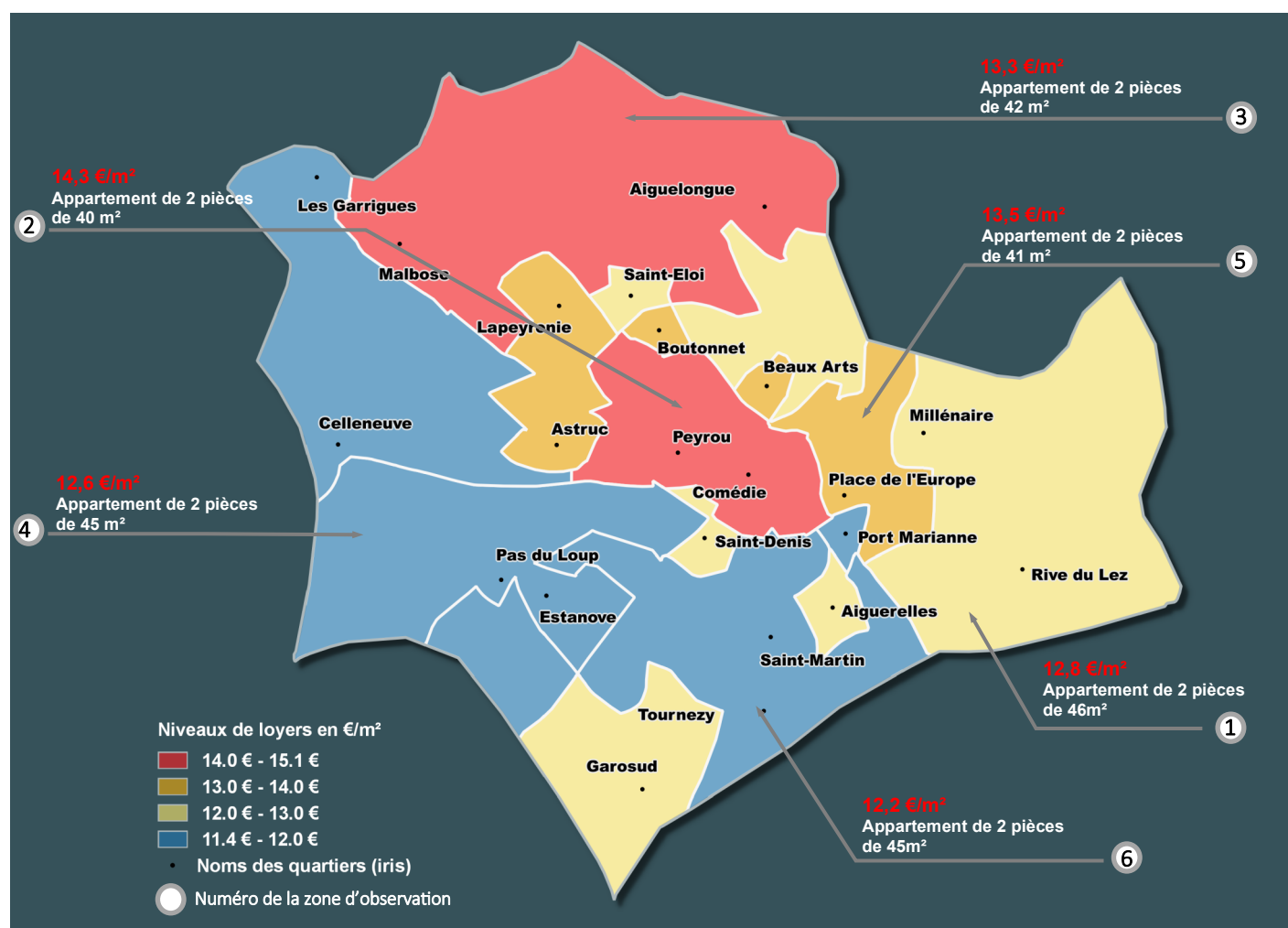
partie par des structures de parc et par des niveaux de loyers pour les petites typologies spécifiques à certains quartiers.

Le parc locatif privé en zone 3 est composé pour la moitié de logement d'une pièce avec un loyer de marché qui culmine à 19,5 €/m². En zone 6, les logements d'une pièce ne représentent que 16 % et son loyer de marché est de 15 €/m².

Les logements situés dans le centre historique de Montpellier (zone 2) 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 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.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ À MONTPELLIER AU 1ER JANVIER 2017 - ENSEMBLE DES LOGEMENTS

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



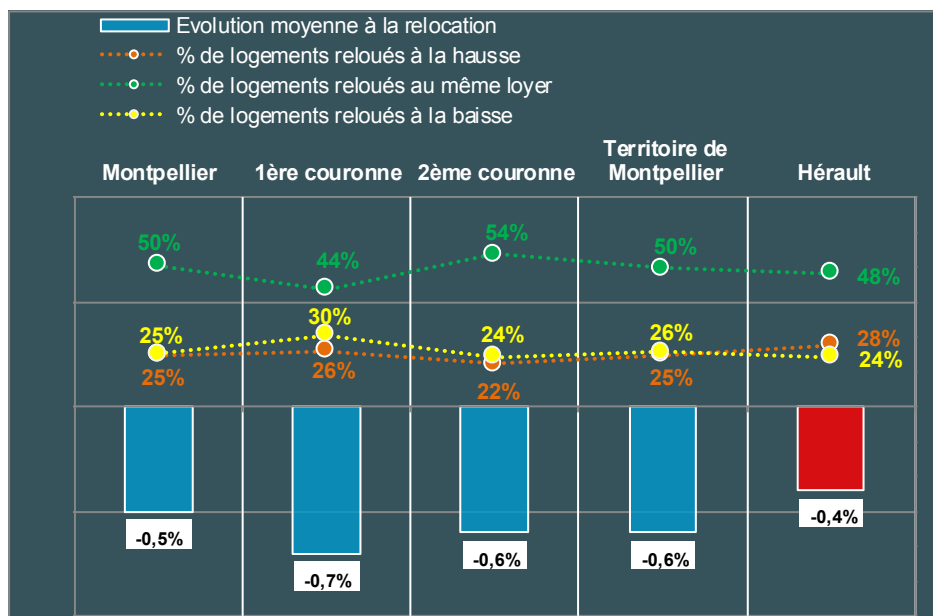
Un marché dynamique malgré des loyers en légère baisse

26 % des logements reloués à la baisse

A l'occasion d'un changement de locataire, les loyers sont en légère baisse de - 0,6 % en moyenne sur l'ensemble du territoire. Pour les seuls logements reloués à la baisse, le montant du loyer a été diminué de 29 €. A contrario, pour les logements qui ont connu une hausse de leur loyer, l'augmentation a été de + 9 €. L'une des raisons de cette stabilité est la faible évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). En effet, 22 communes de l'agglomération sont en territoire tendu. Pour ces communes, l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail, est encadrée par décret annuel depuis le 1^{er} août 2012 (article 18 de la loi du 6 juillet 1989). Le loyer ne peut excéder le dernier loyer

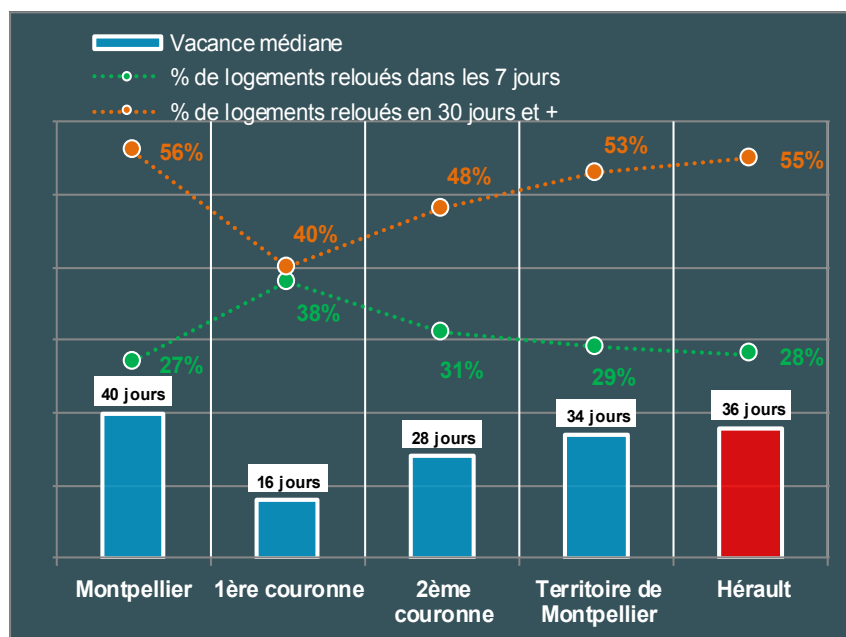
EVOLUTIONS MOYENNES DES NIVEAUX DE LOYERS À LA RELOCATION SUR L'ANNÉE 2016

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



LES DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS EN NOMBRE DE JOURS SUR L'ANNÉE 2016

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



appliqué au précédent locataire, révisé dans la limite de l'IRL. Cet indice évolue faiblement. En 2016, cette évolution a été de + 0,03 %, en moyenne.

34 jours de vacance locative

Entre deux locataires, un logement reste vacant, en valeur médiane, un mois sur le territoire de Montpellier. On observe de fortes disparités selon la localisation et les caractéristiques du logement. En 1^{ère} couronne, la vacance locative est réduite à 16 jours. A Montpellier, le délai de relocation est de 26 jours pour les quartiers de Rives du Lez/ Millénaires (zone 1) alors qu'il est de 53 jours pour les quartiers de Malbosq/Aiguelongue (zone 3).

A Montpellier, l'époque de construction du bâtiment devient un critère qui influence la vacance locative : elle s'établit à 30 jours pour les logements les plus récents (construit après 2005), 41 jours pour les logements d'avant 1946 et augmente à 57 jours pour ceux des années 1971-1990.

Consulter l'ensemble des niveaux de loyers : www.observatoires-des-loyers.org et www.adil34.org

ETUDE RÉALISÉE PAR L'ADIL DE L'HÉRAULT AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DU MINISTÈRE DE LA COHÉSION DU TERRITOIRE ET DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ.

DATE DE PUBLICATION : AVRIL 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

CRÉDIT PHOTO : CÉCILE MARSON - MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ