

# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE



## LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ Année 2021

### CHIFFRES CLÉS 2021

Les résultats

Le loyer médian  
s'élève à **12,7€/m<sup>2</sup>**



**+0,4%** d'augmentation  
de loyer lors d'une  
relocation



**19** jours de vacance  
locative entre deux  
locataires

La collecte

Un panel de  
**15 625** logements



**19,5%** du parc locatif  
privé loué vide observé



**92** administrateurs de  
biens participants

Source : OLL de l'Hérault, 2021 / Méthodologie ADIL34

# LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu pour le fonctionnement du marché locatif privé mais aussi pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales. Pour répondre aux besoins des acteurs privés et publics, l'observation des loyers nécessite une méthode fiable et transparente, rendue possible par la création en 2013, sous l'impulsion du ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, du réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL).

Grâce à une méthodologie validée par un comité scientifique indépendant qui détaille les processus d'échantillonnage de collecte, de pondération des données et de production des résultats ainsi que les niveaux de précision attendus et les seuils statistiques à respecter, les Observatoires partagent les mêmes méthodes. Ils diffusent ainsi des résultats fiables et comparables entre les différents territoires concernés.

Actuellement, ce réseau dont fait partie l'Observatoire Local des Loyers porté par l'Adil de l'Hérault, regroupe 30 observatoires permettant d'analyser les niveaux de loyers de 51 agglomérations, soit 50% du parc locatif privé français.

## ACCÉDER AUX RÉSULTATS

- Le site national des OLL  
<https://www.observatoires-des-loyers.org>
- Consulter les résultats et publications de l'OLL de l'Hérault sur le site de l'ADIL34  
<https://www.adil34.org>
- Télécharger en Open Data, l'ensemble des résultats par agglomération  
<https://www.data.gouv.fr>

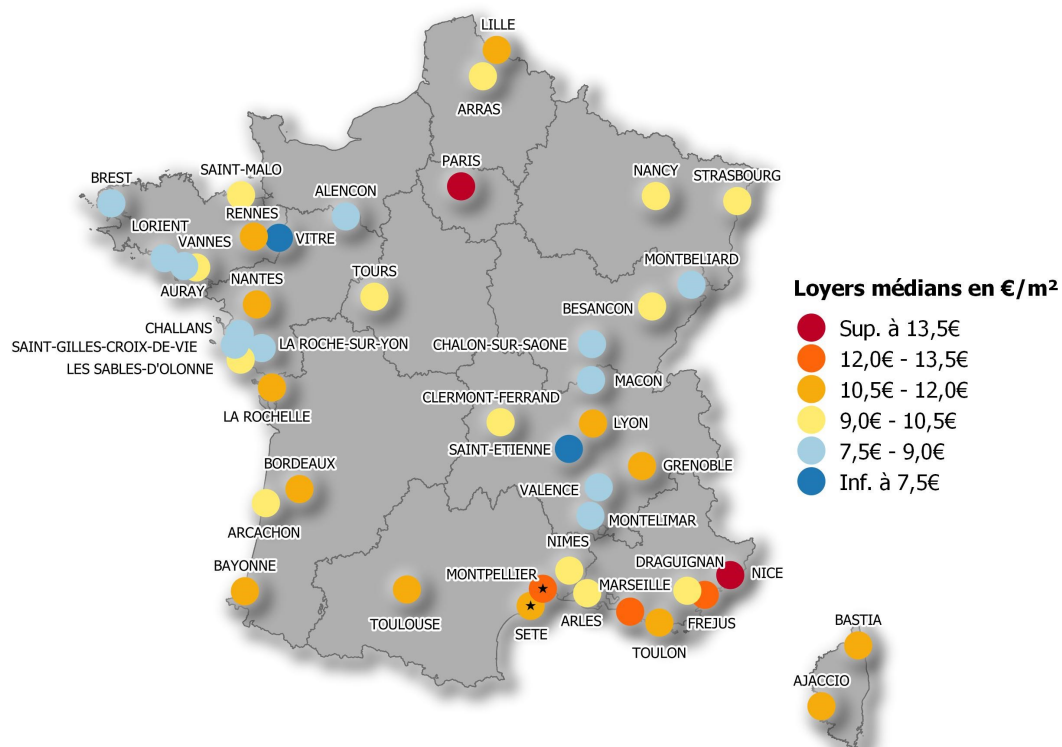
## NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE

Source : OLL, traitement Anil-OLAP, 2019 - 2021

Résultats en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour les agglomérations de Arcachon, Draguignan, Fréjus, Nice, Saint-Etienne, Toulon et Tours

Résultats en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour les autres territoires

\* Résultats en date du 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour les agglomérations de Montpellier et de Sète



12,7€/m<sup>2</sup>

Loyer médian en 2021 sur le territoire de la métropole de Montpellier

# L'OBSERVATION SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

15 625

Logements loués  
vides collectés

92

Administrateurs de  
biens participants

19,5%

Du parc locatif privé  
loué vide observé

A la demande des services de l'État et de la collectivité territoriale Montpellier Méditerranée Métropole, l'Adil de l'Hérault a été chargée dès 2013 de la création, puis de la mise en œuvre de l'Observatoire Local des Loyers sur le territoire de la Métropole de Montpellier. Cet outil d'observation repose sur un partenariat solide réunissant les représentants de l'État, de Montpellier Méditerranée Métropole et un grand nombre de professionnels de l'immobilier.

Par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du logement, l'Adil de l'Hérault est agréée depuis le 15 décembre 2020 en tant qu'Observatoire Local des Loyers pour le **périmètre comprenant notamment les 31 communes de l'intercommunalité et les 5 communes de l'unité urbaine de Montpellier n'appartenant pas à l'intercommunalité**. L'obtention de cet agrément constitue une reconnaissance de la qualité des productions de l'Observatoire et le conforte techniquement et juridiquement.

Par ailleurs, le 2 septembre 2021, la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du logement a approuvé par décret, la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers sur la commune de Montpellier, à titre expérimental et pour une durée de 5 ans.

## FOCUS SUR LA MÉTHODOLOGIE

### LE PARC OBSERVÉ, LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DONNÉES

L'Observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé, à l'exception des logements appartenant aux organismes HLM, aux SEM et ceux 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 informations recueillies portent sur :

- L'année d'emménagement du locataire dans le logement ;
- Le loyer hors charges au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de collecte et à la date de l'enquête ;
- Les déterminants du loyer : localisation du logement, surface, nombre de pièces, qualité du logement (époque de construction, équipements du logement, type de chauffage...).

Dans l'Hérault, la collecte des données s'effectue chaque année de janvier à juin. La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont réalisés par l'Adil de l'Hérault. Les données sont ensuite transmises au centre national de traitement (Anil). Le centre de traitement garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations selon les règles validées par le comité scientifique. Les données sont ensuite restituées à l'Adil de l'Hérault qui les analyse, les présente et les diffuse.

Pour en savoir + sur les prescriptions méthodologiques du comité scientifique :  
<https://www.observatoires-des-loyers.org/9/a-propos-des-donnees.htm>



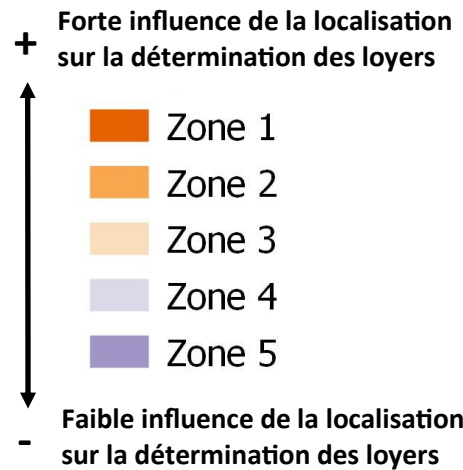
# LE PÉRIMÈTRE ET ZONES D'OBSERVATION DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Le périmètre d'observation comprend 36 communes : les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole, auxquelles s'ajoutent les 5 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 et Teyran).

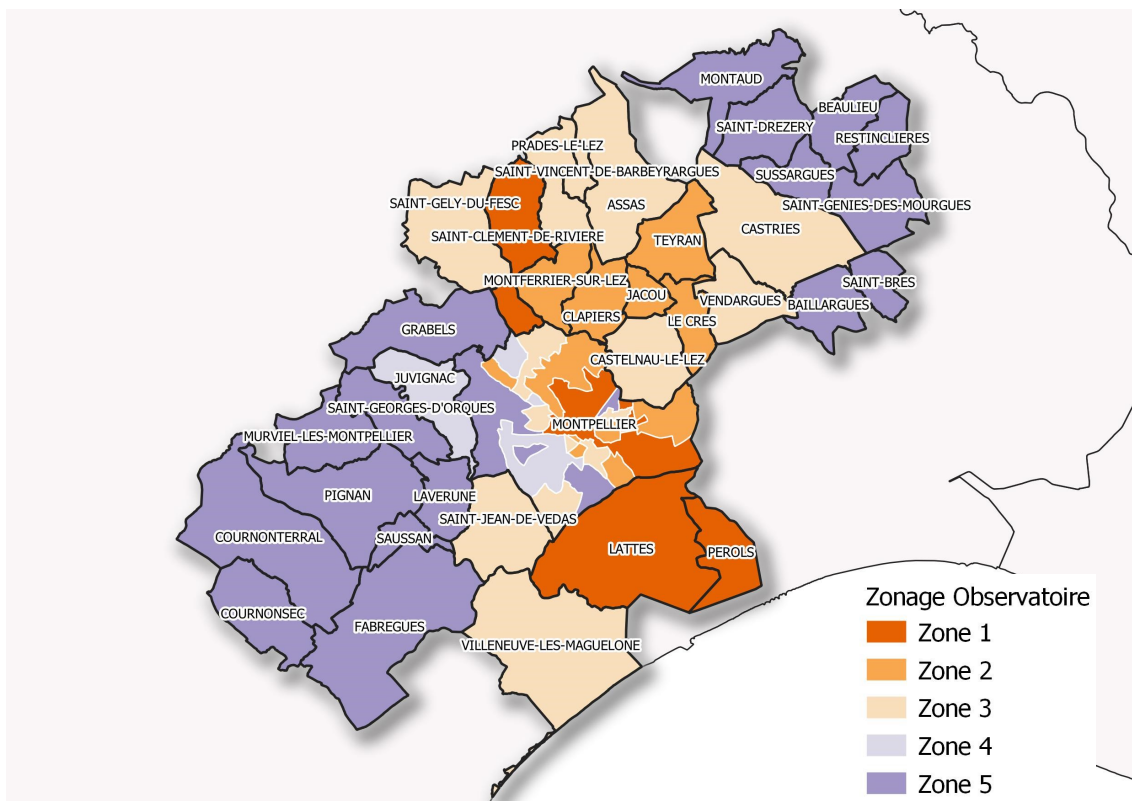
Ce territoire est découpé en zone de prix, spécifiquement conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé. Ces zones sont définies à partir d'un modèle économétrique prenant en compte les loyers pratiqués, les caractéristiques intrinsèques des logements du parc et l'occupation des logements.

Chaque zone correspond à un niveau d'influence de la localisation sur la détermination du loyer : toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire pour des logements comparables), les loyers de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2, eux-mêmes plus élevés que ceux de la zone 3...

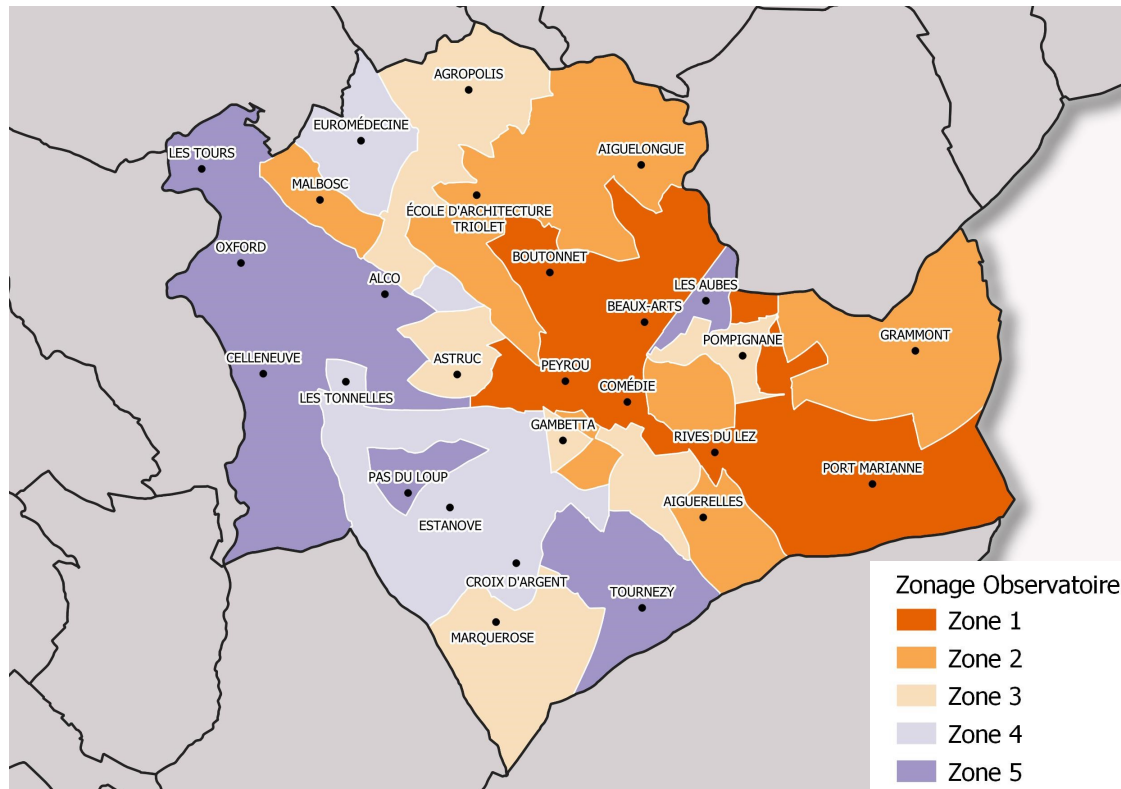
Pour prendre en compte les évolutions du marché, le zonage est actualisé régulièrement. Révisé dernièrement en 2021, le territoire est structuré en cinq zones de prix.



## LES 5 ZONES D'OBSERVATION SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER



## FOCUS SUR LES ZONES D'OBSERVATION DE LA VILLE DE MONTPELLIER



Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
<b>Quartiers de Montpellier (Iris)</b>	<b>Quartiers de Montpellier (Iris)</b>	<b>Quartiers de Montpellier (Iris)</b>	<b>Quartiers de Montpellier (Iris)</b>	<b>Quartiers de Montpellier (Iris)</b>
Archives Départemental	Aiguelongue	Agriculture	Bagatelle	Alco
Assas	Aiguères	Agropolis	Bouisses	Bel Air
Avenue de Lodève	Ecole d'Architecture-Triolet	Astruc	Casseyrols	Blayac
Beaux Arts	Eureka	Gambetta	Chaptal	Bologne
Boutonnet	Fac de Pharmacie	Garosud	Croix d'Argent	Celleneuve
Comédie	Grammont	Marqueroze	Estanove	La Fontaine
Ecole Normale	Justice	Mion	Euromédecine	La Piscine
La Lironde	La Rauze	Occitanie	La Colline	Le Mail Nord
Méditerranée	Lapeyronie	Pompignane	La Guirlande	Le Mail Sud
Méric	Lunaret	Pont de Sète	Lepic	Le Petit Bard
Millénaire	Malbosc	Pont Trinquat	Les Tonnelles	Les Aubes
Nazareth	Moulin de l'Eveque	Rimbaud	Parc Montcalm	Les Garrigues
Peyrou	Nombre d'Or	Saint-François	Sabathé	Les Gémeaux
Port Marianne	Place de l'Europe	Soulas	<b>Communes</b>	Les Grèzes
Préfecture	Saint-Denis	<b>Communes</b>	Juvignac	Les Tours
Rives du Lez	Vert Bois	Assas		Mas Drevon-Maurin
Saint-Eloi	<b>Communes</b>	Castelnaud-le-Lez		Notre-Dame de la Paix
Sainte-Odile	Clapiers	Castries		Oxford
Saint-Roch	Le Crès	Prades-le-Lez		Pas du Loup
Salaïson	Jacou	Saint-Gély-du-Fesc		Pilory
Ursulines	Montferrier-sur-Lez	Saint-Jean-de-Védas		Saint-Martin
Verdanson	Teyran	Saint-Vincent-de-Barbeyrargues		Tastavin
<b>Communes</b>		Vendargues		Tournezy
Lattes		Villeneuve-lès-Maguelone		<b>Communes</b>
Pérois				Baillargues
Saint-Clément-de-Rivière				Beaulieu
				Cournonsec
				Cournonterral
				Fabrigues
				Grabels
				Lavérune
				Montaud
				Murviel-lès-Montpellier
				Pignan
				Restinclières
				Saint-Brès
				Saint-Drézéry
				Saint-Geniès-des-Mourgues
				Saint-Georges-d'Orques
				Saussan
				Sussargues

# LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Représentant 42% des résidences principales sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, le parc locatif privé compte près de 98 300 logements, loués vides ou meublés, au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le parc locatif privé enregistre une hausse annuelle moyenne de 2,7% sur la période 2008 - 2018. Il faut cependant noter que cette hausse est moins marquée sur Montpellier (+2,2%) que sur les autres communes de la Métropole (+4,5%).

La très grande majorité des logements sont loués vides (bail de 3 ans minimum). Cependant, il apparaît que la part des logements loués en meublé est en nette croissance (bail d'1 an ou 9 mois pour les étudiants) : celle-ci étant passée de 12% du parc locatif privé en 2008 à 19% en 2018, ce qui représente une progression annuelle moyenne de +7,7% par an. La plupart de ces logements loués en meublé se situent sur Montpellier mais certaines communes périphériques connaissent une hausse remarquable de ce type de bail d'habitation telles que Baillargues, Castelnau-le-Lez et Juvignac.

## 98 295

Logements dans le parc locatif privé

## 42%

Part du locatif privé dans l'ensemble de résidences principales

81%  
des logements loués vides / 19%  
des logements loués meublés

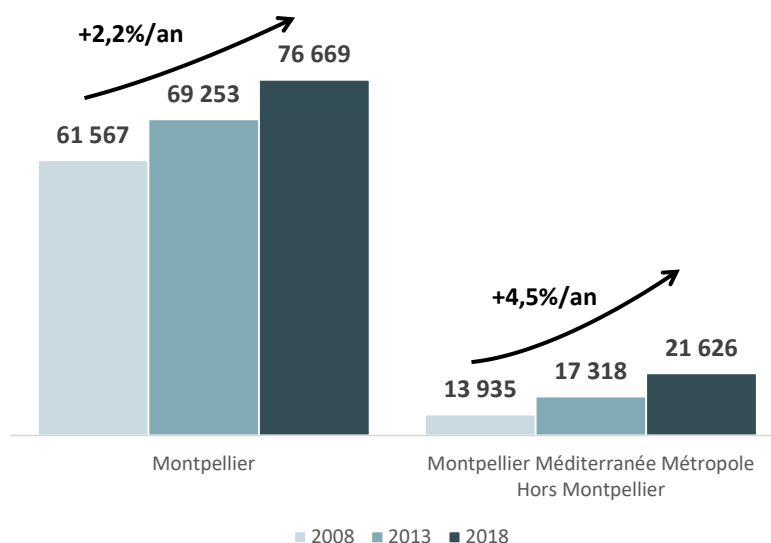
Sources : INSEE, RP, fichier détail logement, 2018

## VOLUME ET ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ (LOUÉ VIDE ET MEUBLÉ) VILLE DE MONTPELLIER ET MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE, HORS MONTPELLIER

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2013 - 2018

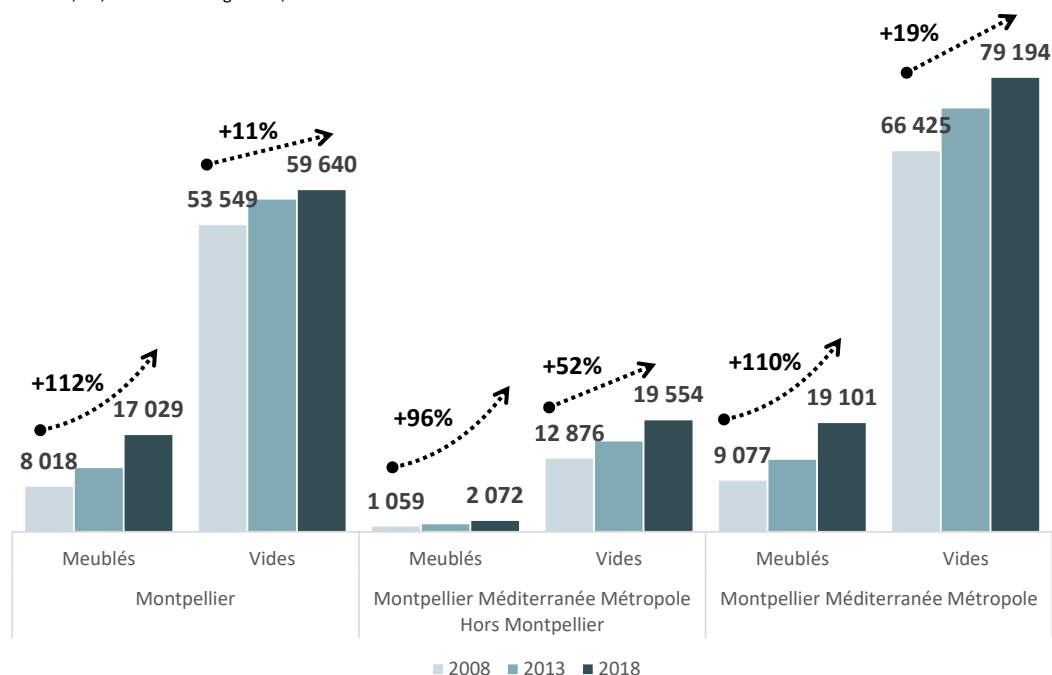
## +2,7%

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2008 et 2018



## ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ MEUBLÉ ET VIDE MONTPELLIER ET MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2013 - 2018



## VOLUME ET ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC LOCATIF PRIVÉ (MEUBLÉ ET VIDE CONFONDUS) PAR NOMBRE DE PIÈCES

### MONTPELLIER ET MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE, HORS MONTPELLIER

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 - 2013 - 2018

	2008		2013		2018		Evolution annuelle moyenne 2008 - 2018	
	Montpellier	Métropole hors Montpellier	Montpellier	Métropole hors Montpellier	Montpellier	Métropole hors Montpellier	Montpellier	Métropole hors Montpellier
1 pièce	19 153	1 497	23 346	1 874	26 277	2 604	↑ +3,2%	↑ +5,7%
2 pièces	19 721	3 577	22 475	4 856	25 516	6 753	↔ +2,6%	↑ +6,6%
3 pièces	12 724	3 766	13 954	4 856	15 116	6 321	↔ +1,7%	↑ +5,3%
4 pièces et +	9 968	5 096	9 478	5 730	9 758	5 949	↓ -0,2%	↔ +1,6%
<b>Total</b>	<b>61 566</b>	<b>13 936</b>	<b>69 253</b>	<b>17 316</b>	<b>76 667</b>	<b>21 627</b>	↔ +2,2%	↑ +4,5%

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LES ZONES DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS\*

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2018

\*Le périmètre d'observation comprend les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole, auxquelles s'ajoutent les 5 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 et Teyran). Le parc locatif privé recensé sur ce périmètre diffère légèrement des éléments statistiques précédents qui concernent exclusivement Montpellier Méditerranée Métropole.

	Parc locatif privé	Par type de bail		Par nombre de pièces				Part maisons
		Meublé	Vide	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
Zone 1	29 645	21%	79%	32%	36%	20%	13%	5%
Zone 2	18 333	28%	72%	39%	32%	17%	13%	8%
Zone 3	21 945	19%	81%	28%	32%	22%	18%	14%
Zone 4	12 995	11%	89%	24%	35%	26%	15%	8%
Zone 5	17 093	12%	88%	19%	28%	27%	26%	19%

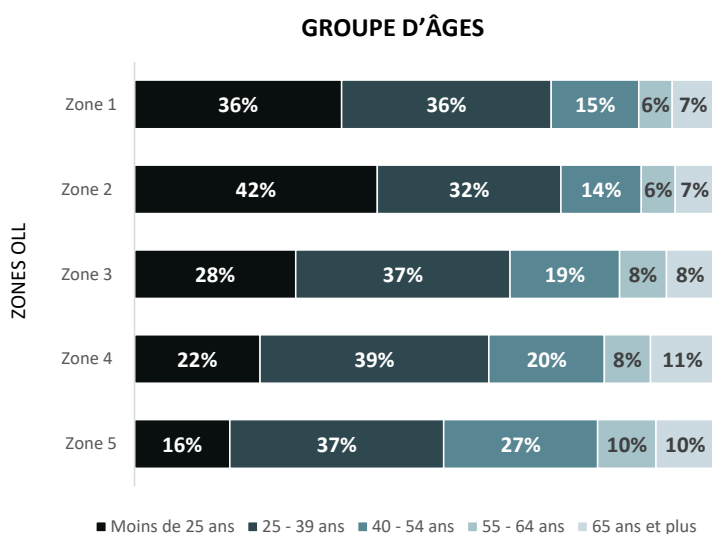
# LES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

## Le profil des ménages locataires du parc privé

### RÉPARTITION DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR GROUPE D'ÂGES PAR ZONE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS\*

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2018

\* Le zonage de l'Observatoire Local des Loyers comprend les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole, auxquelles s'ajoutent les 5 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 et Teyran).



66%

Des locataires du parc privé dans la Métropole de Montpellier ont moins de 40 ans

17 060€/an/uc\*

Revenu médian déclaré des ménages locataires du parc privé sur la Métropole de Montpellier

Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal, 2018

\* Le revenu déclaré par unité de consommation (UC) est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent.

Ce type de calcul permet de comparer les revenus de ménages de taille ou de composition différente. On divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille.

Revenu déclaré correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

## La mobilité des ménages dans le parc privé

3 ménages sur 4

s'installant sur la métropole de Montpellier choisissent un logement locatif privé

75%

Des nouveaux emménagement\* du parc locatif privé se font à Montpellier

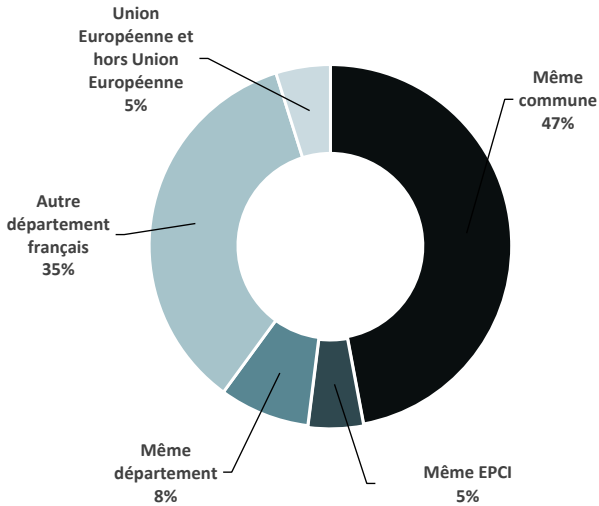
Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2018



## ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS\* DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

\* Nouveaux emménagés = ménages ayant changé de logement au cours de la dernière année, originaires ou non de la métropole Montpellier, et qui se sont installés dans un logement situé sur le territoire de la Métropole de Montpellier.  
Source : INSEE, RP, fichier détail migrations résidentielles, 2018

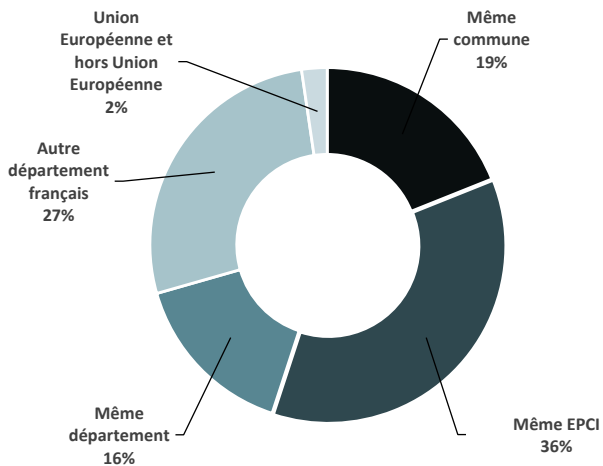
### MÉNAGES QUI SE SONT INSTALLÉS À MONTPELLIER



52%

Des ménages ayant changé de logement vivaient déjà sur le territoire de la Métropole de Montpellier

### MÉNAGES QUI SE SONT INSTALLÉS SUR UNE AUTRE COMMUNE DE LA MÉTROPOLE



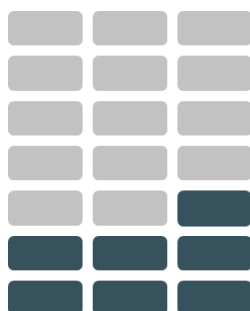
55%

Des ménages ayant changé de logement vivaient déjà sur le territoire de la Métropole de Montpellier

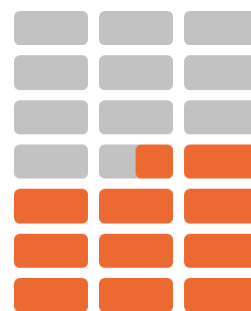
## TAUX D'EMMÉNAGEMENT AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVÉ (TURN-OVER) MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2018

### Parc privé loué vide



### Parc privé loué meublé



# LES NIVEAUX DE LOYERS DE LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Les résultats de l'Observatoire portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans le parc locatif privé. Ces niveaux de loyers sont exprimés en euro mensuel et en euro par mètre carré de surface pour les logements loués vides. La surface retenue pour l'observation statistique est la surface habitable définie par l'article R.112-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette surface correspond à la surface de plancher, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

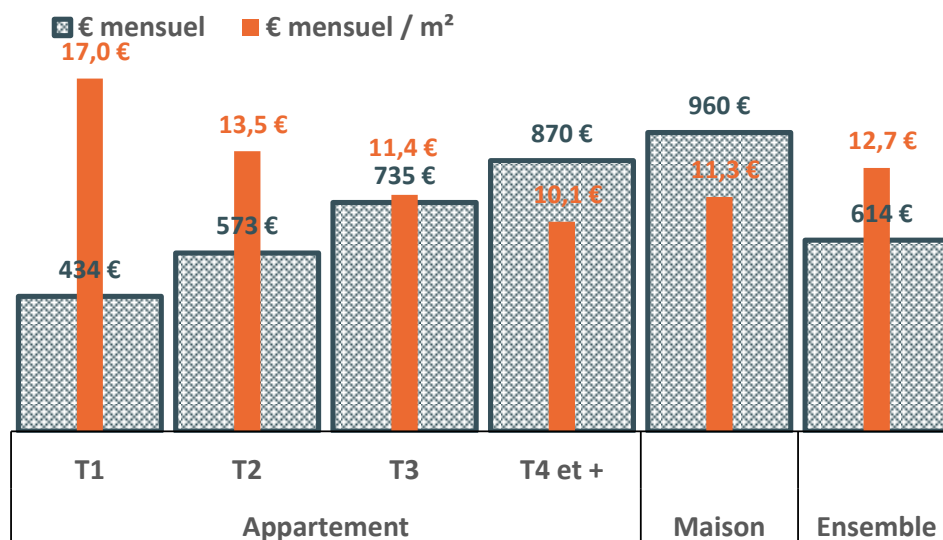
Les niveaux de loyers présentés dans les tableaux suivants sont les loyers médians ainsi que les niveaux de loyers nommés " loyer haut " et " loyer bas " :

- Le **loyer haut** est le loyer du 3<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> quartile : 25% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 75% ont un loyer plus élevé.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement (Anil), 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. **Le nombre d'enquêtes minimal est fixé à 50 observations.**

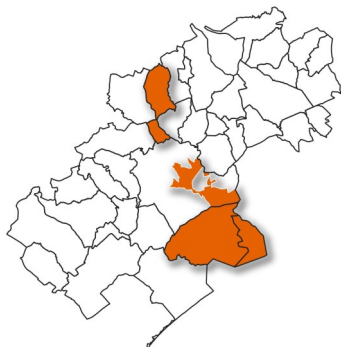
## NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS MÉTROPOLE DE MONTPELLIER - 2021

Source : OLL de l'Hérault, 2021



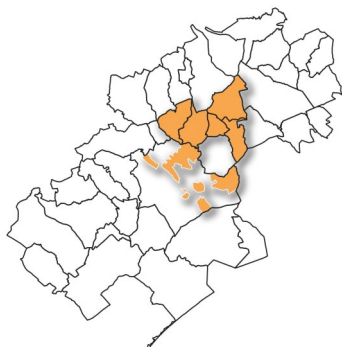
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	3 759	26	14,8 €	17,0 €	19,4 €	396 €	434 €	480 €
	T2	6 591	43	12,1 €	13,5 €	15,0 €	525 €	573 €	621 €
	T3	3 683	66	10,2 €	11,4 €	12,5 €	665 €	735 €	801 €
	T4 et +	972	90	9,0 €	10,1 €	11,3 €	750 €	870 €	1 005 €
Ensemble	15 005	50	11,1 €	13,0 €	15,4 €	490 €	598 €	720 €	
Maison		620	89	9,7 €	11,3 €	12,8 €	770 €	960 €	1 180 €
Ensemble		15 625	55	10,9 €	12,7 €	15,1 €	500 €	614 €	772 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1



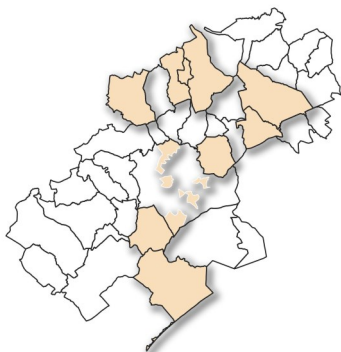
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	1 198	26	15,7 €	18,0 €	20,2 €	410 €	450 €	493 €
	T2	1 760	43	12,7 €	14,0 €	15,7 €	546 €	600 €	654 €
	T3	914	65	11,0 €	12,2 €	13,5 €	700 €	782 €	860 €
	T4 et +	236	93	9,4 €	10,7 €	11,9 €	790 €	932 €	1 175 €
	Ensemble	4 108	49	11,9 €	13,8 €	16,5 €	495 €	609 €	750 €
Maison		62	84	11,4 €	12,5 €	14,1 €	800 €	1 099 €	1 245 €
Ensemble		4 170	51	11,9 €	13,8 €	16,3 €	500 €	620 €	780 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 2



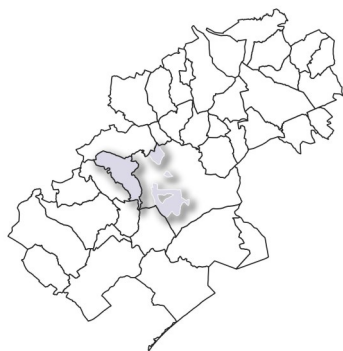
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	824	26	15,0 €	17,8 €	20,0 €	393 €	430 €	472 €
	T2	1 025	43	12,4 €	13,8 €	15,3 €	540 €	580 €	624 €
	T3	490	67	10,3 €	11,3 €	12,5 €	683 €	750 €	820 €
	T4 et +	161	92	9,5 €	10,4 €	11,4 €	835 €	920 €	1 050 €
	Ensemble	2 500	48	11,5 €	13,6 €	16,0 €	473 €	582 €	705 €
Maison		90	92	10,7 €	11,6 €	13,0 €	860 €	1 030 €	1 200 €
Ensemble		2 590	52	11,3 €	13,3 €	15,7 €	489 €	600 €	755 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 3



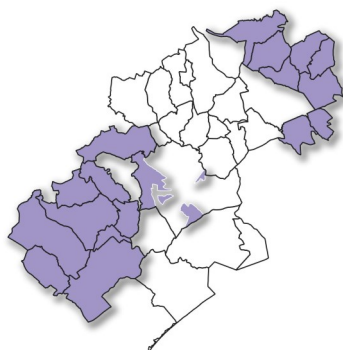
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	856	27	14,6 €	16,4 €	18,6 €	400 €	435 €	480 €
	T2	1 560	43	12,0 €	13,4 €	14,8 €	522 €	563 €	606 €
	T3	947	65	10,5 €	11,5 €	12,5 €	678 €	732 €	800 €
	T4 et +	208	89	9,6 €	10,6 €	11,5 €	800 €	870 €	1 038 €
	Ensemble	3 571	50	11,2 €	12,8 €	15,0 €	490 €	590 €	725 €
Maison		225	92	9,5 €	11,2 €	12,7 €	750 €	1 000 €	1 200 €
Ensemble		3 796	57	10,9 €	12,5 €	14,7 €	510 €	620 €	794 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 4



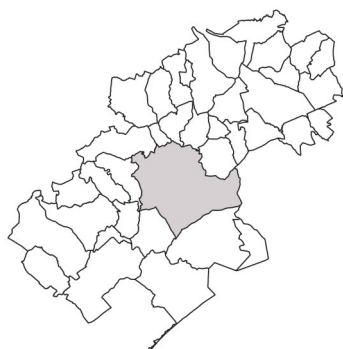
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	468	26	14,9 €	16,7 €	18,5 €	380 €	425 €	480 €
	T2	1 330	44	12,0 €	13,1 €	14,5 €	518 €	562 €	605 €
	T3	735	66	10,0 €	11,2 €	12,1 €	660 €	714 €	775 €
	T4 et +	180	88	9,3 €	10,0 €	10,9 €	798 €	870 €	970 €
	Ensemble	2 713	51	11,0 €	12,5 €	14,8 €	500 €	592 €	709 €
Maison		65	80	10,7 €	11,9 €	15,0 €	788 €	960 €	1 103 €
Ensemble		2 778	53	10,9 €	12,5 €	14,9 €	501 €	602 €	750 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 5



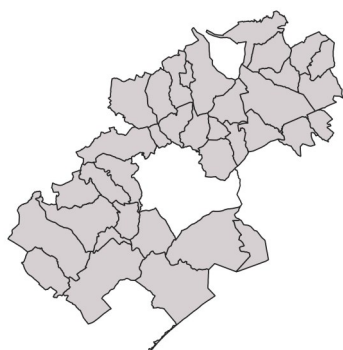
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	413	28	13,4 €	15,3 €	17,7 €	384 €	412 €	450 €
	T2	916	44	11,1 €	12,5 €	13,7 €	500 €	540 €	590 €
	T3	597	66	9,6 €	10,6 €	11,5 €	620 €	683 €	750 €
	T4 et +	187	87	8,5 €	9,1 €	10,0 €	675 €	750 €	916 €
	Ensemble	2 113	55	9,9 €	11,5 €	13,6 €	490 €	590 €	700 €
Maison		178	91	8,9 €	10,0 €	11,6 €	750 €	890 €	1 000 €
Ensemble		2 291	62	9,7 €	11,2 €	13,2 €	510 €	628 €	776 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR MONTPELLIER



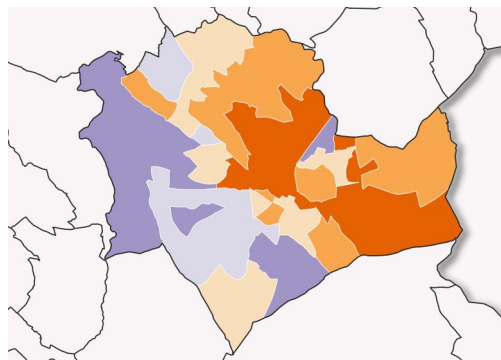
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	3 212	26	15,0 €	17,3 €	19,8 €	400 €	440 €	480 €
	T2	4 991	43	12,2 €	13,6 €	15,1 €	525 €	570 €	620 €
	T3	2 668	65	10,2 €	11,4 €	12,6 €	665 €	736 €	805 €
	T4 et +	736	89	9,1 €	10,1 €	11,2 €	736 €	857 €	1 003 €
	Ensemble	11 607	49	11,2 €	13,2 €	15,8 €	482 €	585 €	710 €
Maison		169	86	10,0 €	11,7 €	13,0 €	774 €	960 €	1 180 €
Ensemble		11 777	51	11,1 €	13,1 €	15,7 €	490 €	595 €	734 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LES AUTRES COMMUNES DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	547	27	13,7 €	15,7 €	17,5 €	368 €	414 €	450 €
	T2	1 600	44	11,9 €	13,1 €	14,5 €	522 €	573 €	620 €
	T3	1 015	66	10,3 €	11,4 €	12,4 €	668 €	736 €	800 €
	T4 et +	234	94	9,0 €	10,1 €	11,2 €	825 €	932 €	1 033 €
	Ensemble	3 396	54	10,9 €	12,4 €	14,0 €	525 €	620 €	750 €
Maison		451	91	9,5 €	11,1 €	12,6 €	777 €	975 €	1 175 €
Ensemble		3 847	66	10,4 €	12,0 €	13,7 €	563 €	700 €	900 €

⇒ FOCUS SUR LES NIVEAUX DE LOYERS PRATIQUÉS  
À MONTPELLIER PAR ZONE



Zone	Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
					Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Zone 1	Appartements	T1	1 198	26	15,7 €	18,0 €	20,2 €	410 €	450 €	493 €
		T2	1 760	43	12,7 €	14,0 €	15,7 €	546 €	600 €	654 €
		T3	914	65	11,0 €	12,2 €	13,5 €	700 €	782 €	860 €
		T4 et +	236	93	9,4 €	10,7 €	11,9 €	790 €	932 €	1 175 €
		Ensemble	4 108	49	11,9 €	13,8 €	16,5 €	495 €	609 €	750 €
	Maison		62	84	11,4 €	12,5 €	14,1 €	800 €	1 099 €	1 245 €
	Ensemble		4 170	51	11,9 €	13,8 €	16,3 €	500 €	620 €	780 €
Zone 2	Appartements	T1	824	26	15,0 €	17,8 €	20,0 €	393 €	430 €	472 €
		T2	1 025	43	12,4 €	13,8 €	15,3 €	540 €	580 €	624 €
		T3	490	67	10,3 €	11,3 €	12,5 €	683 €	750 €	820 €
		T4 et +	161	92	9,5 €	10,4 €	11,4 €	835 €	920 €	1 050 €
		Ensemble	2 500	48	11,5 €	13,6 €	16,0 €	473 €	582 €	705 €
	Maison		90	92	10,7 €	11,6 €	13,0 €	860 €	1 030 €	1 200 €
	Ensemble		2 590	52	11,3 €	13,3 €	15,7 €	489 €	600 €	755 €
Zone 3	Appartements	T1	856	27	14,6 €	16,4 €	18,6 €	400 €	435 €	480 €
		T2	1 560	43	12,0 €	13,4 €	14,8 €	522 €	563 €	606 €
		T3	947	65	10,5 €	11,5 €	12,5 €	678 €	732 €	800 €
		T4 et +	208	89	9,6 €	10,6 €	11,5 €	800 €	870 €	1 038 €
		Ensemble	3 571	50	11,2 €	12,8 €	15,0 €	490 €	590 €	725 €
	Maison		225	92	9,5 €	11,2 €	12,7 €	750 €	1 000 €	1 200 €
	Ensemble		3 796	57	10,9 €	12,5 €	14,7 €	510 €	620 €	794 €
Zone 4	Appartements	T1	468	26	14,9 €	16,7 €	18,5 €	380 €	425 €	480 €
		T2	1 330	44	12,0 €	13,1 €	14,5 €	518 €	562 €	605 €
		T3	735	66	10,0 €	11,2 €	12,1 €	660 €	714 €	775 €
		T4 et +	180	88	9,3 €	10,0 €	10,9 €	798 €	870 €	970 €
		Ensemble	2 713	51	11,0 €	12,5 €	14,8 €	500 €	592 €	709 €
	Maison		65	80	10,7 €	11,9 €	15,0 €	788 €	960 €	1 103 €
	Ensemble		2 778	53	10,9 €	12,5 €	14,9 €	501 €	602 €	750 €
Zone 5	Appartements	T1	413	28	13,4 €	15,3 €	17,7 €	384 €	412 €	450 €
		T2	916	44	11,1 €	12,5 €	13,7 €	500 €	540 €	590 €
		T3	597	66	9,6 €	10,6 €	11,5 €	620 €	683 €	750 €
		T4 et +	187	87	8,5 €	9,1 €	10,0 €	675 €	750 €	916 €
		Ensemble	2 113	55	9,9 €	11,5 €	13,6 €	490 €	590 €	700 €
	Maison		178	91	8,9 €	10,0 €	11,6 €	750 €	890 €	1 000 €
	Ensemble		2 291	62	9,7 €	11,2 €	13,2 €	510 €	628 €	776 €



# LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ

## L'évolution des loyers

Sur la Métropole de Montpellier, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les loyers ont progressé en moyenne de **+0,5%**. A noter que pour les logements dont le locataire a changé au cours de l'année 2020, les loyers ont augmenté en moyenne de **+0,4%**. Ces évolutions sont inférieures à la variation moyenne de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), valeur servant à réviser annuellement le montant des loyers. En effet, la crise sanitaire du Covid-19 a perturbé la révision habituelle des loyers sur le premier semestre 2020. En effet, contraint par la crise sanitaire du Covid-19 sur le premier semestre 2020, les propriétaires bailleurs et administrateurs de biens ont dû modifier leurs pratiques en décalant la révision annuelle des loyers des logements concernés au second semestre 2020. Cette révision s'est appuyée sur les derniers IRL publiés (2020-T2, 2020-T3) dont les évolutions ont été plus faibles qu'en début d'année.

**+0,4%**

**Évolution moyenne  
des loyers à la  
relocation en 2020**

Source : OLL de l'Hérault, 2021 /  
Méthodologie ADIL34

## SENS DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS DES LOGEMENTS RELOUÉS MONTPELLIER MÉTROPOLE

Source : OLL de l'Hérault, 2016 - 2021 / Méthodologie ADIL34

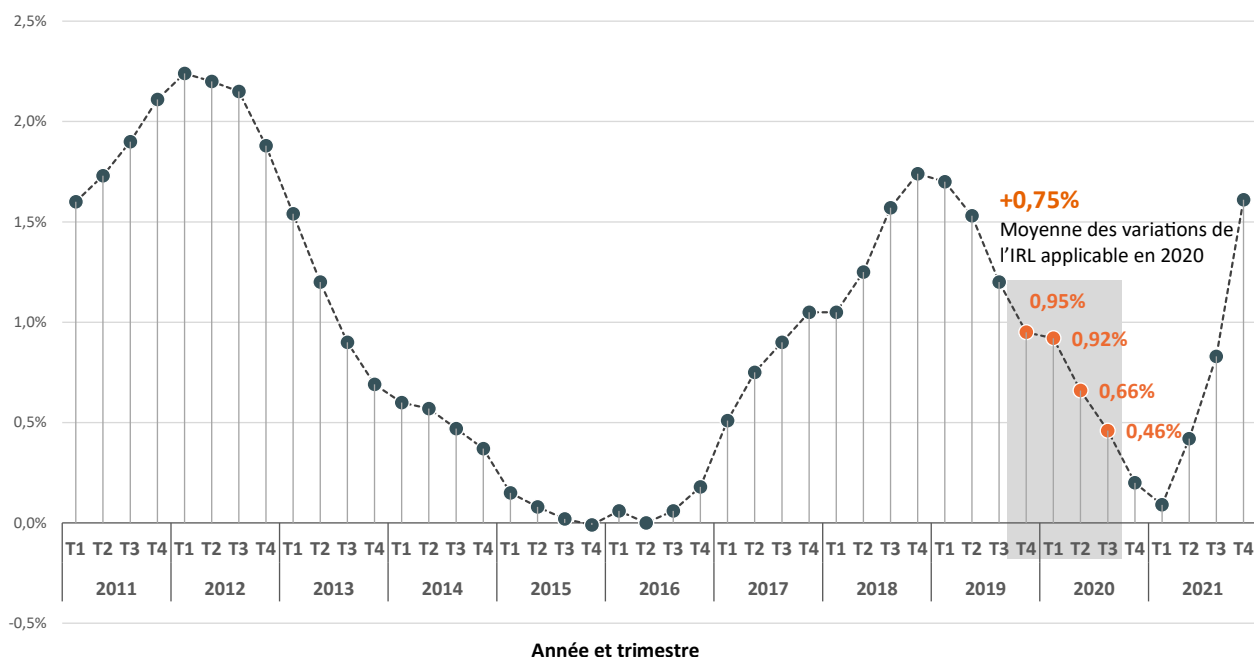
Sens de l'évolution à la relocation	2016	2017	2018	2019	2020
Hausse	10%	32%	39%	64%	66%
Stable	75%	58%	51%	24%	28%
Baisse	15%	10%	10%	12%	6%

Comme observé en 2019, la majorité des logements reloués ont connu une hausse de leur loyer en 2020. Cette part demeure relativement stable sur un an, à **66% (+2 points)**.

A noter que plus d'un quart des logements reloués affichent un loyer stable entre 2019 et 2020, tandis que seulement 6% des logements reloués enregistrent une baisse de leur loyer. La part de ces logements en baisse à la relocation recule sur un an, passant de 12% à 6%.

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Source : INSEE, 2011 - 2021



### BON À SAVOIR

#### ÉVOLUTION 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 a la possibilité d'ajuster le loyer au marché. Cependant, pour les 22 communes de l'agglomération de Montpellier (au sens INSEE) concernées par l'application de la taxe sur les logements vacants, l'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail est plafonnée par décret annuel depuis le 1<sup>er</sup> août 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.

A noter toutefois que certaines mises en location ne sont pas soumises à ce dispositif d'encadrement : les logements faisant l'objet d'une première location ; les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois ; la réalisation de travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence (sous certaines conditions). En outre, si le loyer est manifestement sous-évalué, une réévaluation est possible : le bailleur peut proposer un nouveau loyer, dans les conditions prévues par la loi.

Pour + d'information, vous pouvez consulter l'analyse juridique rédigée par le réseau Anil / Adil : [Encadrement des loyers en zones tendues pour 2021](#)

## Les délais de relocation

Le délai de relocation est le temps (en nombre de jours) pendant lequel le logement reste vacant entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Ce délai reflète les difficultés rencontrées par les bailleurs et les professionnels de l'immobilier pour relouer le logement. Il est l'un des indicateurs permettant d'évaluer le degré de tension du marché.

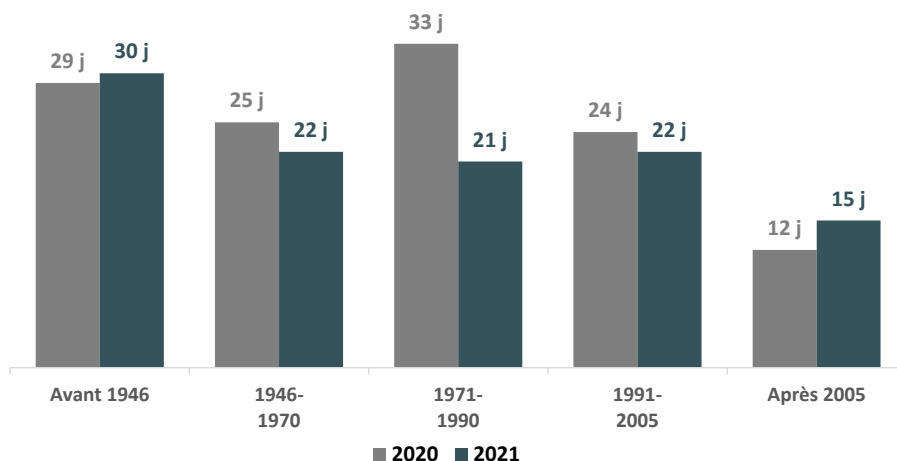
Sur le territoire de la Métropole de Montpellier, un logement reste vacant entre deux locations 19 jours en valeur médiane. Ce délai se réduit légèrement comparativement à l'année passée (22 jours en médiane). Il faut noter qu'il varie selon l'époque de construction. En effet, il faut compter en médiane 30 jours entre deux locations pour un logement construit avant 1946 alors que pour un logement construit après 2005, la vacance locative n'est que de 15 jours.

**19 jours**  
Délai de relocation médian

Source : OLL de l'Hérault, 2021 /  
Méthodologie ADIL34

### DÉLAIS DE RELOCATION MÉDIANS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION MONTPELLIER MÉTROPOLE

Source : OLL de l'Hérault, 2020 - 2021 / Méthodologie ADIL34



# LA DISPERSION DES LOYERS

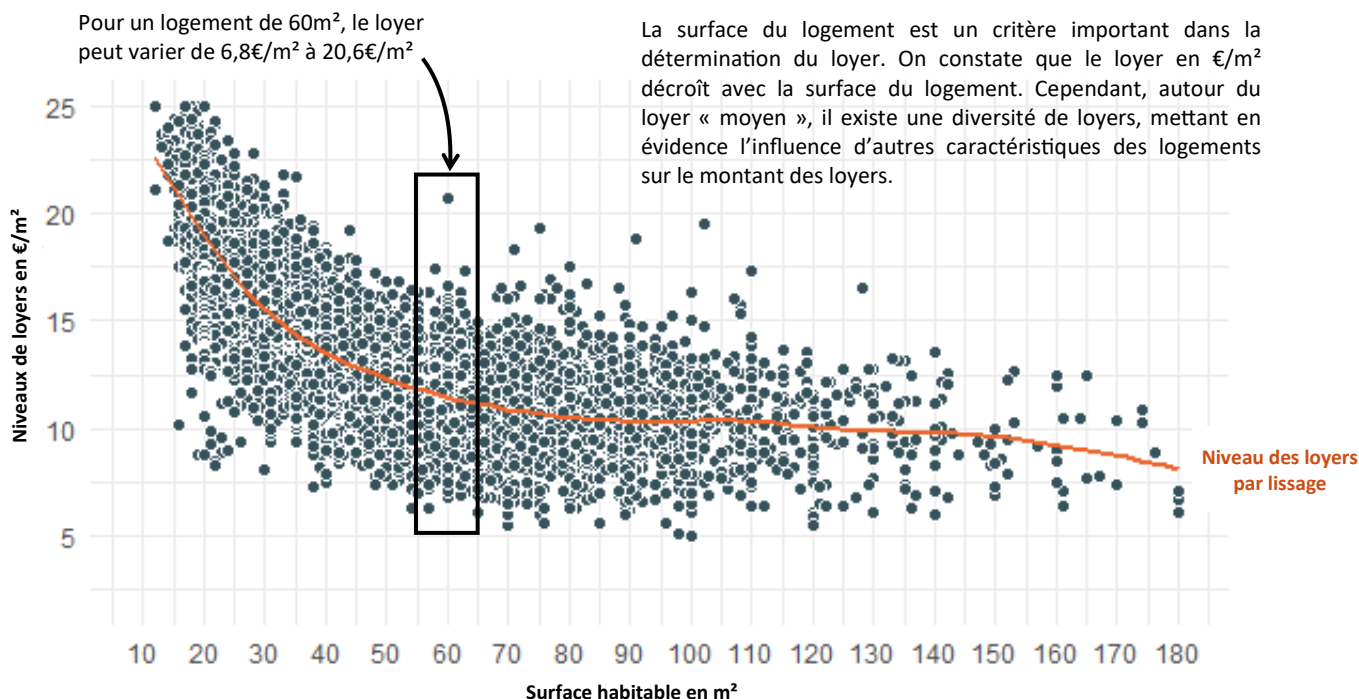
Autour du loyer médian, il existe une multitude de logements avec un loyer plus ou moins proche de cette valeur. Cette diversité du montant des loyers traduit l'hétérogénéité du parc, aussi bien au niveau de la localisation que des caractéristiques intrinsèques des logements, telles que la taille ou l'époque de construction. Ainsi, un bien immobilier est constitué de l'ensemble de ces caractéristiques qui permettent de déterminer son loyer. Le niveau des loyers dépend donc de ces nombreux facteurs, qui caractérisent chaque bien. Les travaux de l'OLAP et de l'Anil sur le marché locatif privé ont mis en évidence que cinq attributs expliquent à eux seuls près de 80% du montant du loyer :

- La localisation : exprimée à travers le zonage OLL ;
- La taille du logement : typologie et surface ;
- Le type d'habitat : appartement ou maison ;
- L'époque de construction ;
- La date d'entrée du locataire.

## RÉPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS SUR MONTPELLIER MÉTROPOLE

⇒ PROJECTION DES 15 625 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2021

Source : OLL de l'Hérault, 2021 / Traitement ADIL34



## DISPERSION DES LOYERS DE MONTPELLIER MÉTROPOLE PAR ZONE D'OBSERVATION ET NOMBRE DE PIÈCES - 2021

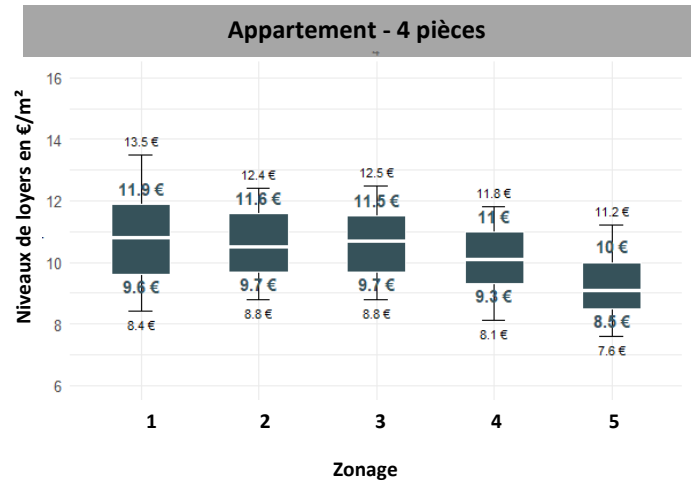
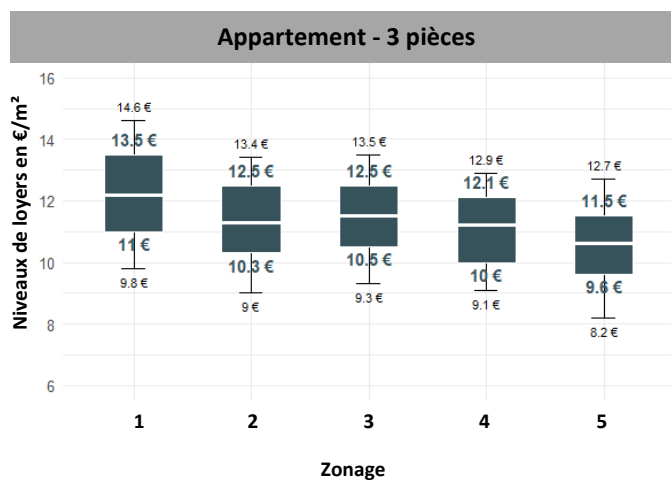
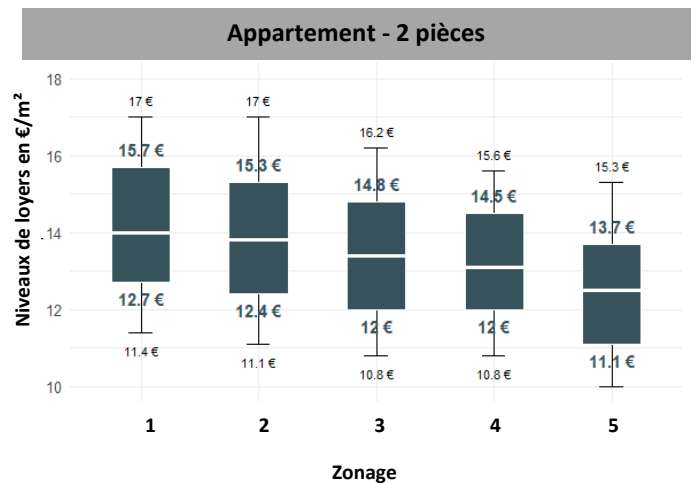
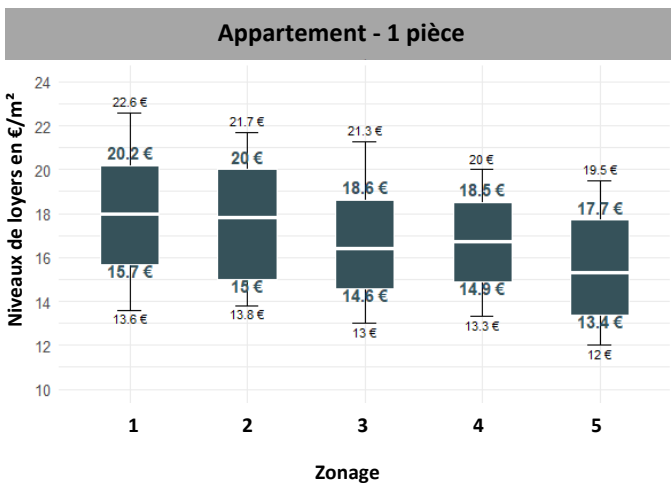
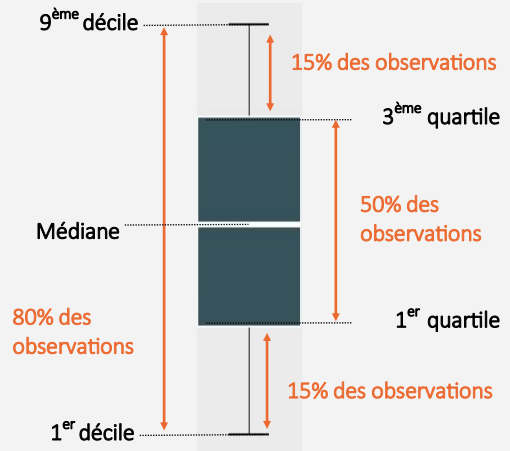
Source : OLL de l'Hérault, 2021

### LECTURE DES GRAPHIQUES

Ces graphiques permettent de visualiser la dispersion des loyers par nombre de pièces et par zone d'observation, avec au centre la médiane.

Autour de cette valeur centrale se répartit l'ensemble des loyers. Les extrémités de ce graphique représentent les niveaux de loyers du 1<sup>er</sup> décile et du 9<sup>ème</sup> décile, considérés comme les valeurs extrêmes que l'on peut rencontrer sur le marché. L'étendue de ces bornes reflète la diversité de l'offre locative en terme de loyer :

- Écart réduit entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>ème</sup> décile : faible hétérogénéité de l'offre ;
- Écart important entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>ème</sup> décile : forte hétérogénéité de l'offre.



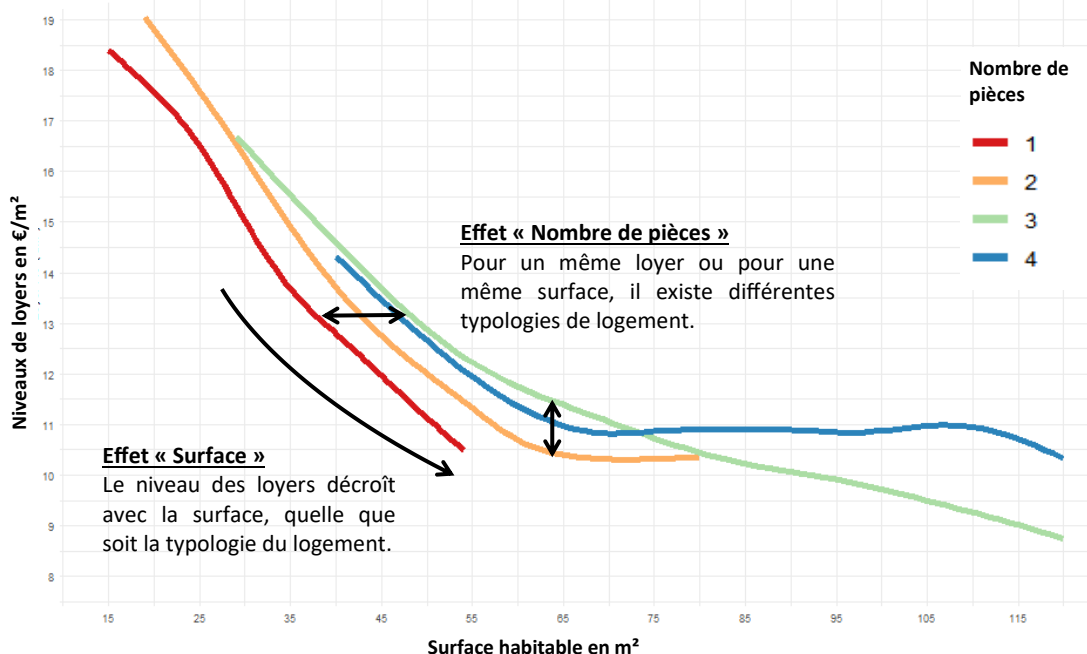


# LES PRINCIPAUX DÉTERMINANTS DU LOYER

## 1 - EFFET « NOMBRE DE PIÈCES ET SURFACE » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

### MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2021

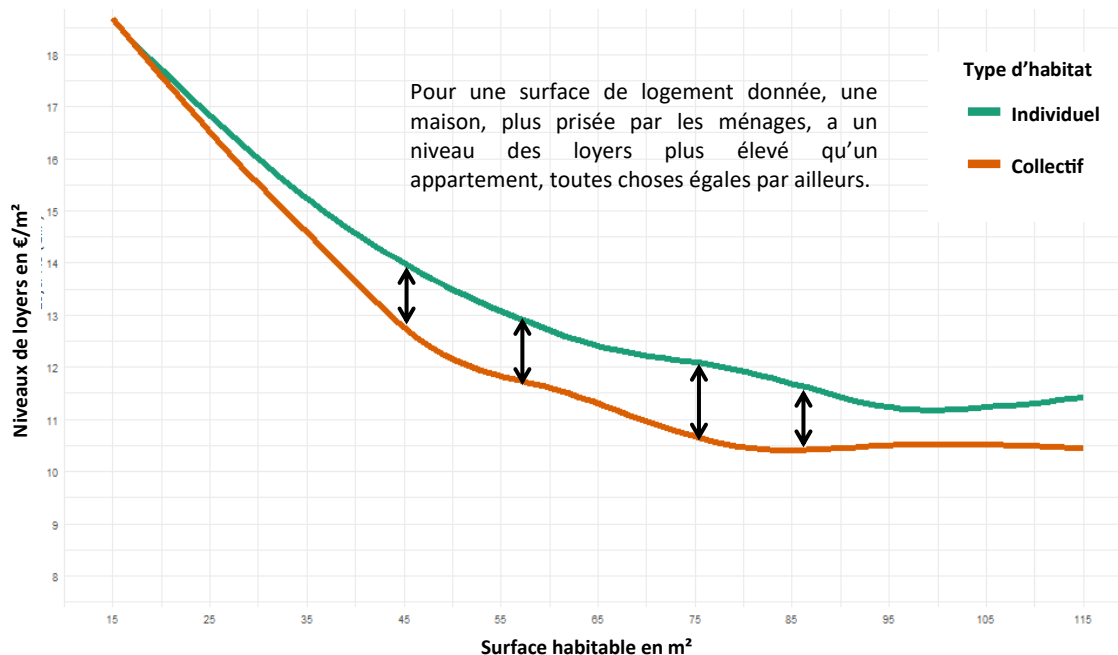
Source : OLL de l'Hérault, 2021 / Traitement ADIL34



## 2 - EFFET « TYPE D'HABITAT » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

### MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2021

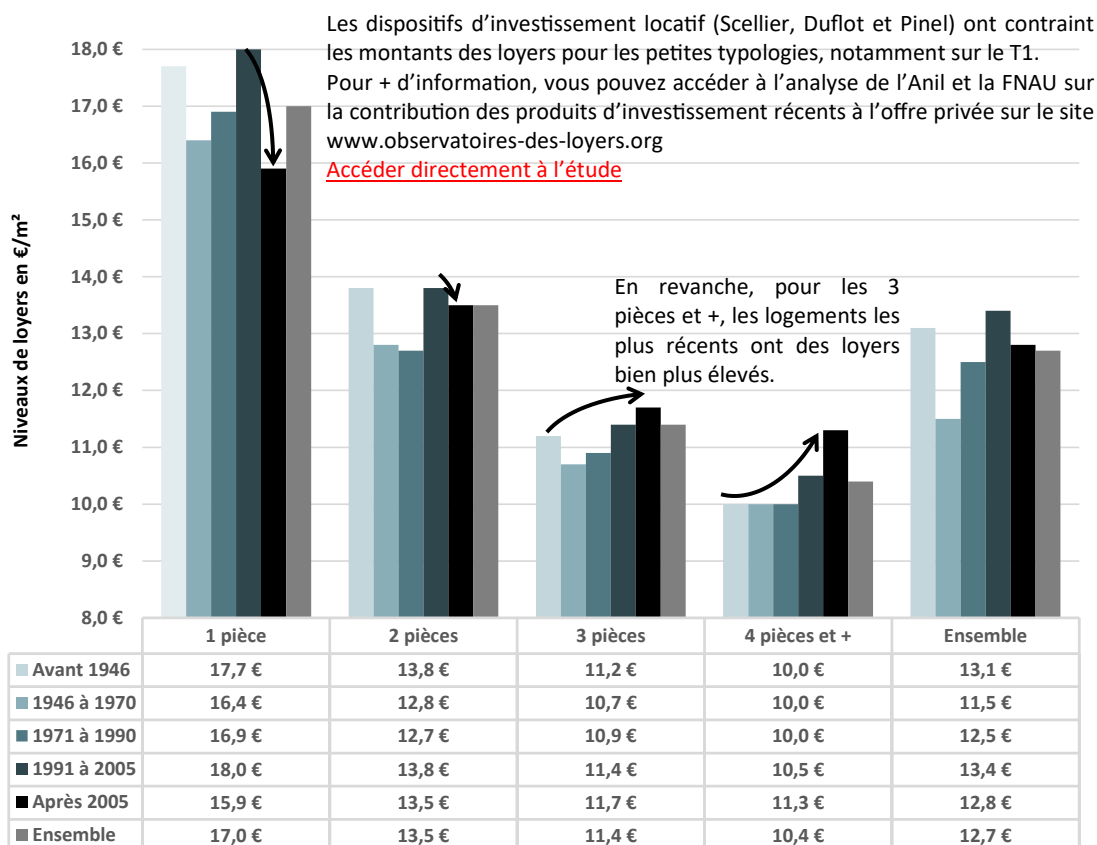
Source : OLL de l'Hérault, 2021 / Traitement ADIL34



### 3 - EFFET « ÉPOQUE DE CONSTRUCTION » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

#### MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2021

Source : OLL de l'Hérault, 2021



### 4 - EFFET « ANCIENNETÉ DU BAIL » SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

#### MONTPELLIER MÉTROPOLE - 2021

Source : OLL de l'Hérault, 2021

Type d'habitat	Nombre de pièces	Loyers des nouveaux entrants = Loyers de marché (Médiane)	Loyers des locataires stables = Loyers des baux en cours (Médiane)		
			1 - 2 ans	3 - 5 ans	6 ans et plus
Appartements	T1	17,3 €	17,0 €	16,5 €	16,3 €
	T2	13,6 €	13,6 €	13,3 €	12,6 €
	T3	11,7 €	11,4 €	11,3 €	10,3 €
	T4 et +	10,4 €	10,4 €	10,3 €	9,7 €
	Ensemble	13,4 €	13,2 €	12,7 €	11,6 €
Maison		11,9 €	11,6 €	11,1 €	10,3 €
Ensemble		13,3 €	12,9 €	12,4 €	11,4 €

Le loyer des locataires stables est en général plus bas que celui des nouveaux entrants (voir définition ci-dessous).

Concernant les locataires stables, des différences de niveaux de loyers peuvent exister en fonction de leur ancienneté dans le logement. Ces différences tendent néanmoins à disparaître. En effet, depuis 2012, l'évolution des loyers en cas de relocation sur 22 communes de l'agglomération de Montpellier est encadrée par décret et ne peut excéder, sauf exceptions, l'Indice de Référence des Loyers (cf. page 15).

#### DÉFINITIONS

##### LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

###### Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé en 2020.

Il comprend les logements reloués en 2020 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2020 (1<sup>ère</sup> location).

###### Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

Loyer hors charges des locataires ayant emménagé avant 2020.



## OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS **MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE**

ÉTUDE RÉALISÉE PAR L'ADIL DE L'HÉRAULT  
AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DU MINISTÈRE DE LA COHÉSION DU TERRITOIRE  
ET DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

DATE DE PUBLICATION :  
MARS 2022

DIRECTRICE DE PUBLICATION :  
CHRISTINE MULA, DIRECTRICE DE L'ADIL 34

ÉTUDE ET RÉDACTION :  
FLORENT SERNOUX - RESPONSABLE DE L'OBSERVATOIRE, ADIL 34  
NOÉMIE BÉRUBÉ - CHARGÉE D'ÉTUDES, ADIL 34  
DELPHINE CARRIÈRE - ENQUÊTRICE TERRAIN, ADIL 34

CRÉDIT PHOTO :  
MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE



**ADIL DE L'HÉRAULT**  
4 BIS RUE RONDELET 34000 MONTPELLIER  
04 67 555 555 - WWW.ADIL34.ORG  
SIRET 39748249800045 – CODE APE 9499 Z