

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Année 2022

CHIFFRES CLÉS 2022

Les résultats

Le loyer médian
s'élève à **12,8€/m²**



+0,7% d'augmentation
de loyer lors d'une
relocation



18 jours de vacance
locative entre deux
locataires

La collecte

Un panel de
21 109 logements



22% du parc locatif
privé loué vide observé



118 administrateurs de
biens participants

UN RÉSEAU D'OBSERVATOIRES DÉPLOYÉ SUR 53 AGGLOMÉRATIONS

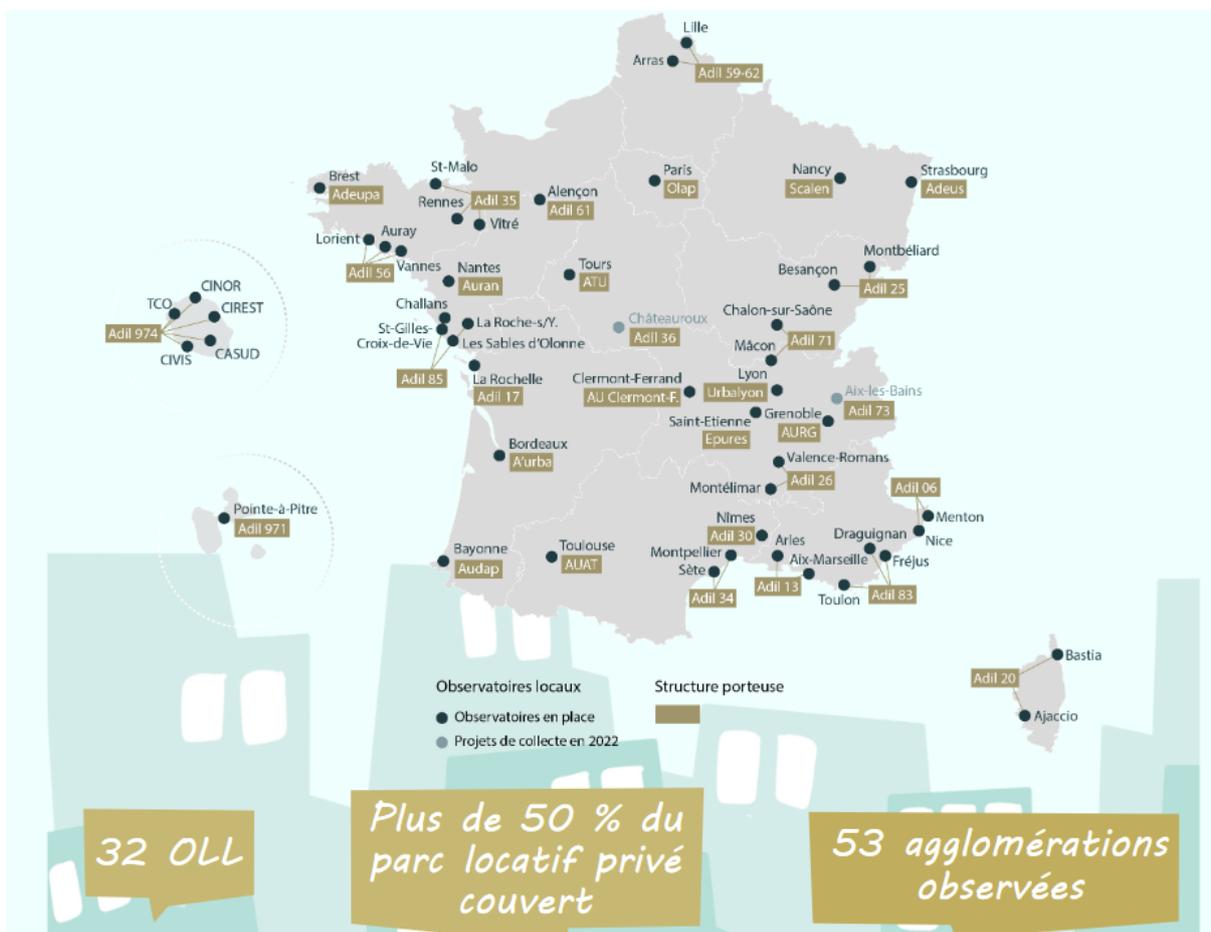
La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu pour le fonctionnement du marché locatif privé mais aussi pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales. Pour répondre aux besoins des acteurs privés et publics, l'observation des 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

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>

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS



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 regroupe 32 observatoires permettant d'analyser les niveaux de loyers de 53 agglomérations, soit plus 50% du parc locatif privé français.

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 (OLL34). 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.

L'OLL 34, un observatoire agréé en 2020

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 confort techniquement et juridiquement.

FOCUS

LA MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE « LOYERS » EN 6 POINTS

La méthodologie est commune à tous les observatoires locaux des loyers.

Un comité scientifique, composé de cinq experts indépendants reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement, valide l'ensemble des méthodes de la définition des objectifs de collecte des données à la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données.

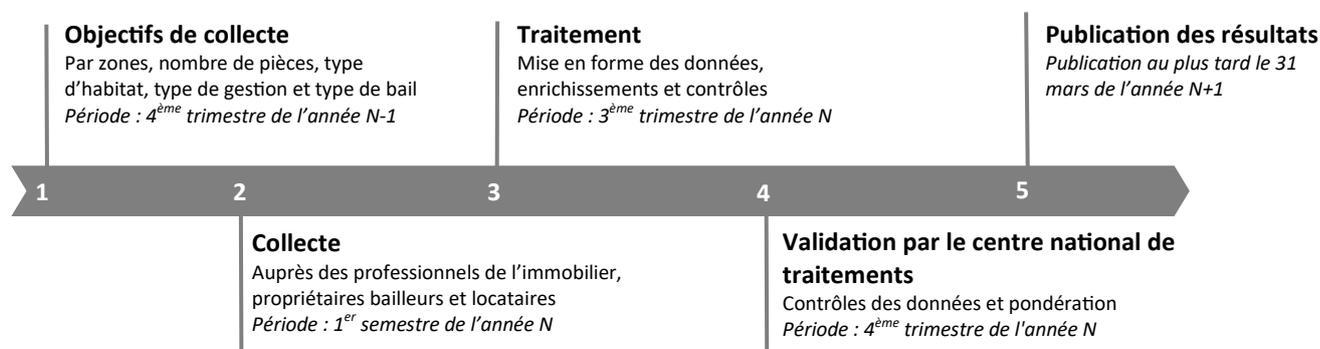
UNE MÉTHODOLOGIE TRANSPARENTE DISPONIBLE EN LIGNE

sur le site du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

<https://www.ecologie.gouv.fr/observatoire-des-loyers-outil-connaître-comparer-et-analyser-niveaux-loyer>

1 Les principales étapes de l'enquête

La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont réalisés par l'Adil de l'Hérault. La collecte des données s'effectue chaque année de janvier à juin. 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.



2 Le parc observé

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.

3 Les informations recueillies

Elles portent sur :

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

4 Le périmètre géographique de l'enquête et les zones d'études

L'enquête « loyers » porte sur 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).

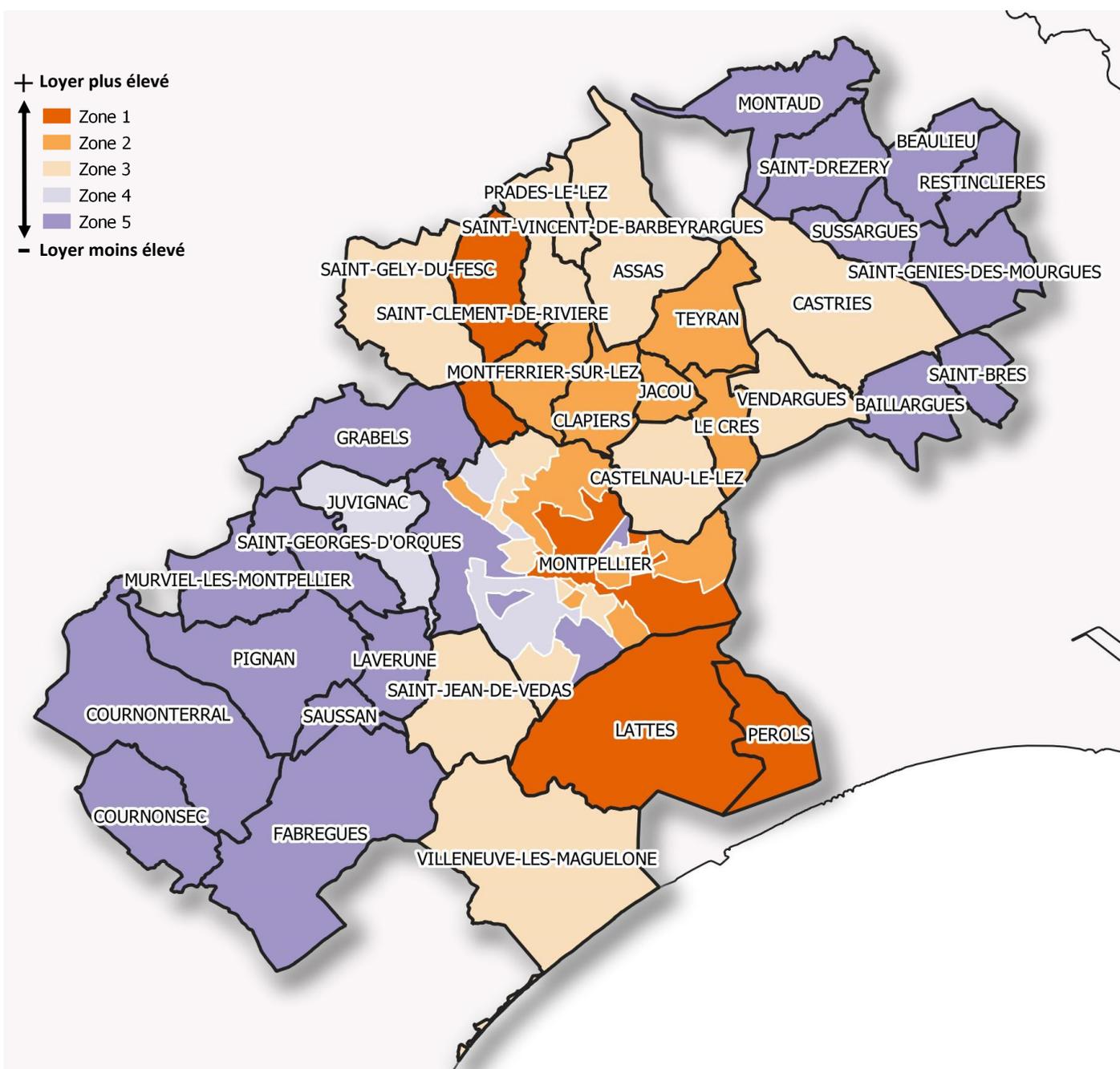
Ce territoire est découpé en cinq zones spécifiquement conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé.

Ces zones, appelées aussi des zones iso-prix, sont homogènes en termes de niveaux de loyer. A logement équivalent, 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...

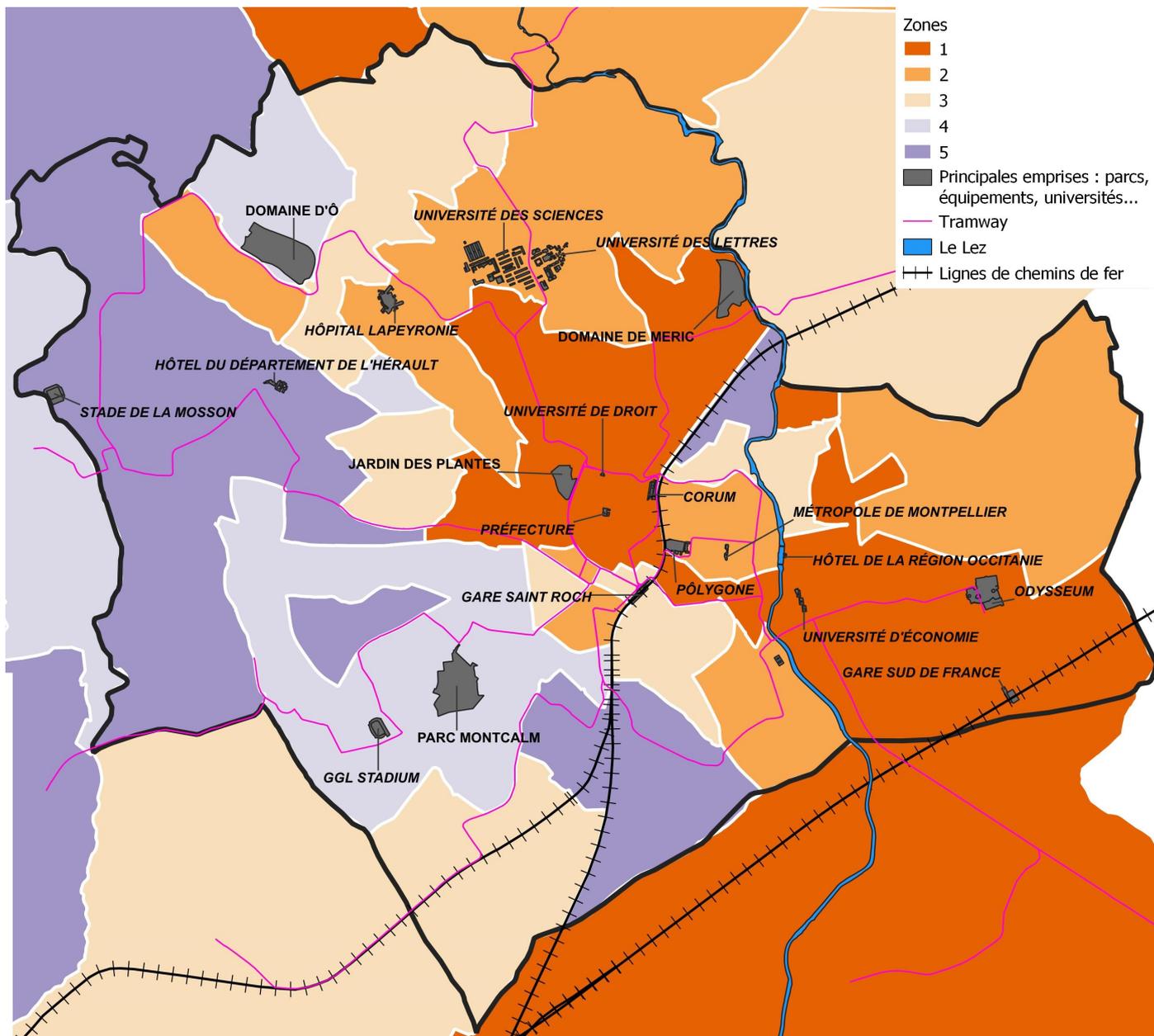
La constitution de ces zones sont très importantes, car elles garantissent la robustesse des observations.

Les résultats statistiques sont produits à l'échelle de ces zones ou des regroupements de zones.

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

5 Les objectifs

Les objectifs sont établis à partir du fichier détail du recensement de la population et déclinés par zone, type de location, type d'habitat, type de gestion et nombre de pièces.

En 2022, l'objectif total a été fixé à 10 541 logements loués vides soit 11% du parc. L'observatoire a collecté 21 109 logements loués vides (soit 102 % de plus par rapport aux objectifs) dont 18 583 auprès de 118 professionnels de l'immobilier et 2 526 auprès de propriétaires bailleurs ou locataires.

21 109

Logements loués vides collectés en 2022

22 %

Du parc locatif privé loué vide observé en 2022

6 Les résultats

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes doit être supérieur à un minimum de 50 références. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les résultats portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués en 2022 dans le parc locatif privé loué vide. Les niveaux de loyers sont exprimés en euro mensuel et en euro par mètre carré de surface. 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. Elle correspond à la surface de plancher, après déduction des surfaces oc-

cupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

La médiane est l'indicateur statistique privilégié pour le calcul des niveaux de loyers, car moins sensible que la moyenne aux valeurs anormalement basses ou élevées. Des indicateurs statistiques supplémentaires accompagnent généralement la médiane pour illustrer la diversité (= dispersion) des montants des loyers tels que les déciles et les quartiles. Les « boîtes à moustaches » sont des représentations graphiques utilisées communément pour visualiser la médiane et les indicateurs de dispersion (cf ci-dessous).

Les indicateurs statistiques

Plusieurs indicateurs statistiques sont calculés pour présenter les niveaux de loyers et la diversité des prix :

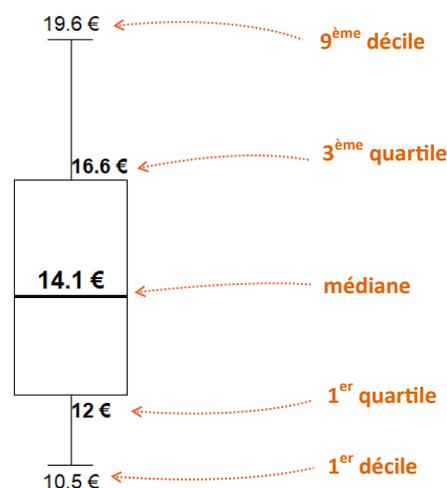
La médiane comme indicateur du niveau des loyers

- Le loyer **médian** : 50% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 50% ont un loyer plus élevé.

Les indicateurs de dispersion

- Le loyer du **1^{er} quartile** : 25% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 75% ont un loyer plus élevé
- le loyer du **3^{ème} quartile** : 75% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 25% ont un loyer plus élevé.
- Le loyer du **1^{er} décile** : 10 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil , 90% ont un loyer plus élevé
- Le loyer du **9^{ème} décile** : 90 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil , 10% ont un loyer plus élevé

La boîte à moustache
Une représentation graphique pour visualiser l'ensemble des indicateurs de loyers





DONNÉES DE CADRAGE

CARACTÉRISTIQUES ET OCCUPATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ

LE FORT DÉVELOPPEMENT DU MEUBLÉ SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

à retenir

99 876
ménages locataires
dans le parc locatif privé
de 3M

54%
des logements neufs
sont vendus à des
investisseurs sur 3M
soit 1237 logements en 2022

+ 8 394
logements locatifs privés sur
la ville de Montpellier
en 6 ans

↑ +7,2%/an
L'évolution des logements
loués en meublé
sur 3M entre 2013 et 2019

Sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, **42% des ménages sont propriétaires** de leur logement et près de **56% des ménages sont locataires** (parc privé & parc social).

Les ménages locataires sont trois fois plus nombreux à loger dans le parc privé que dans le parc social.

Sur la période de 2013 à 2019, le nombre de ménages locataires dans le parc privé a augmenté de +15%, soit de +2 200 par an sur la période). Quant à l'offre sociale, elle a fortement progressé, avoisinant +22%.

Montpellier et les autres communes de la métropole connaissent une augmentation de leurs parcs locatifs privés, mais avec la même intensité. Ce parc s'est développé de manière plus forte en périphérie qu'à Montpellier.

En outre, on remarque une forte augmentation des biens meublés sur l'ensemble du territoire de la métropole. Ce décompte concerne exclusivement les ménages ayant un bail d'habitation à usage de résidence principale et ne vise pas les logements saisonniers

LE PARC LOCATIF PRIVÉ LOUÉ EN MEUBLÉ ET VIDE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2013 - 2019

	2013			2019			Evolution annuelle moyenne 2013-2019		
	Montpellier	3M hors Montpellier	3M	Montpellier	3M hors Montpellier	3M	Montpellier	3M hors Montpellier	3M
Meublé	11265	1447	12712	17130	2132	19262	↑ 7,2%	↑ 6,7%	↑ 7,2%
Vide	57988	15871	73859	60517	20097	80614	↑ 0,7%	↑ 4,0%	↑ 1,5%
TOTAL	69253	17318	86571	77647	22229	99876	↑ 1,9%	↑ 4,2%	↑ 2,4%

STATUTS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2013 - 2019

	Montpellier	3M hors Montpellier	3M	Evolution annuelle moyenne 2013-2019		
				Montpellier	3M hors Montpellier	3M
Propriétaires	47 541	53883	101 424	↑ 0,9%	↑ 2,5%	↑ 1,7%
Locataires du parc privé	77 647	22229	99 876	↑ 1,9%	↑ 4,2%	↑ 2,4%
Locataires du parc social	25 302	76112	32 820	↑ 2,0%	↑ 9,5%	↑ 3,4%
Logés gratuitement	3 158	98341	5 050	↑ 1,1%	↑ 1,6%	↑ 1,3%

Le développement des locations en meublé peut s'expliquer par :

- Une demande soutenue pour ce type de location qui peut présenter plusieurs avantages pour les ménages qui n'ont pas le projet de s'installer sur une longue période (bail d'un an, délai de préavis d'un mois) et ceux ne désirent pas investir dans du mobilier (exemple - des personnes aux ressources limitées, tels que les étudiants, apprentis ou jeunes salariés).
- Des propriétaires désireux d'améliorer leur rentabilité financière en proposant des loyers plus élevés (qui se justifie par une offre de service complémentaire par rapport à la location vide) et aussi de bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse. A l'occasion de l'enquête 2022, les échanges réalisés auprès des professionnels de l'immobilier font ressortir qu'une partie des propriétaires sortant de la période de défiscalisation font le choix de passer d'une location vide en location meublée.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ PAR NOMBRE DE PIÈCES

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2013 - 2019

	2013			2019			Evolution annuelle moyenne 2013-2019		
	Montpellier	3M hors Montpellier	3M	Montpellier	3M hors Montpellier	3M	Montpellier	3M hors Montpellier	3M
1 pièce	23346	1874	25220	26440	2767	29207	↑ 2,1%	↑ 3,6%	↑ 3,2%
2 pièces	22475	4857	27332	25780	6951	32731	↑ 2,3%	↑ 3,3%	↑ 3,1%
3 pièces	13954	4856	18810	15415	6457	21872	↑ 1,7%	↑ 2,6%	↑ 2,6%
4 pièces	6506	3542	10048	7138	3774	10912	↑ 1,6%	↑ 0,6%	↑ 0,7%
5 pièces et +	2972	2190	5162	2874	2281	5155	↓ -0,6%	↑ 0,4%	↑ 0,4%
TOTAL	69253	17318	86571	77647	22229	99876	↑ 1,9%	↑ 4,2%	↑ 2,4%

A l'échelle de la métropole, l'ensemble des typologies ont augmenté. Les plus fortes progressions concernent les 1, 2 et 3 pièces qui ont une évolution supérieure à +2,6%/an.

En revanche, sur la ville de Montpellier, les logements de 5 pièces et +, destinés généralement aux familles nombreuses, ont baissé d'une centaine de logements en 6 ans.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LE TYPE D'HABITAT

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2013 - 2019

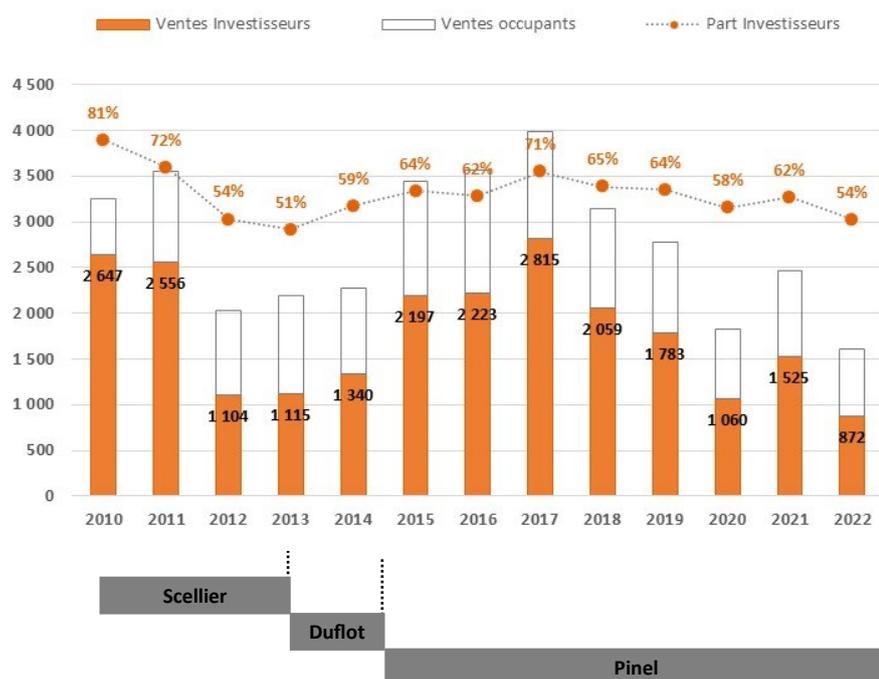
	2013			2019			Evolution annuelle moyenne 2013-2019		
	Montpellier	3M hors Montpellier	3M	Montpellier	3M hors Montpellier	3M	Montpellier	3M hors Montpellier	3M
Maison	2974	6192	9166	3211	6681	9892	↑ 1,3%	↑ 1,3%	↑ 1,3%
Appartement	65141	10841	75982	72238	15285	87523	↑ 1,7%	↑ 5,9%	↑ 2,4%
Autres*	1137	286	1423	2199	262	2461	↑ 11,6%	↓ -1,5%	↑ 9,6%
TOTAL	69253	17318	86571	77647	22229	99876	↑ 1,9%	↑ 4,2%	↑ 2,4%

* Cette catégorie comprend les logements-foyers, les chambres d'hôtels, les habitations de fortune, les pièces indépendantes (ayant sa propre entrée)

Dans l'ensemble des communes de la Métropole hors Montpellier, le développement des appartements s'est fortement accru ces dernières années avec une augmentation de près de 5.9% par an, ce qui montre une dynamique de développement urbain en périphérie de la ville centre.

LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS À DESTINATIONS DES INVESTISSEURS - MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Source : Adéquation, 2010 - 2022



Les mesures d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif jouent un rôle central dans le développement du parc locatif privé.

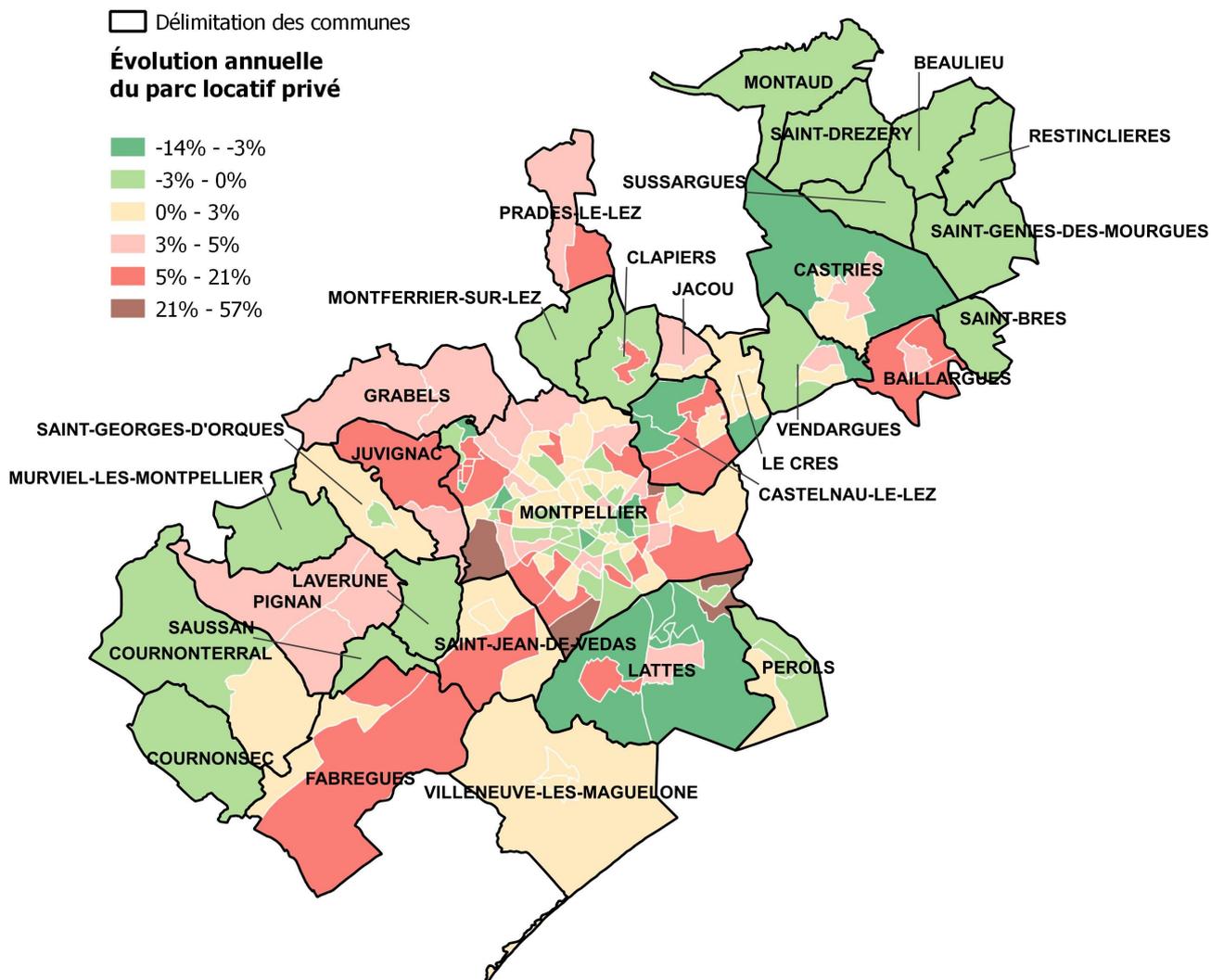
De 2009 à 2012, le dispositif Scellier a eu pour effet de doper la vente de logements à destination des investisseurs. En 2010, elles représentaient 8 logements neufs sur 10 pour un volume de 2 647 logements.

En 2022, la proportion des ventes à des investisseurs via le dispositif Pinel est de 54%, soit 872 logements.

**EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC LOCATIF PRIVE ENTRE 2013 ET 2019
À L'ECHELLE DES IRIS**

- MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2013 - 2019



DAVANTAGE DE RETRAITÉS EN PÉRIPHÉRIE ET UNE PROGRESSION DE LOCATAIRES EN EMPLOI NON SALARIÉ SUR MONTPELLIER

à retenir

66%
des locataires
ont moins de 40 ans
sur 3M en 2019

+109%
de locataires de plus
de 65 ans
en périphérie de
Montpellier
entre 2008 et 2019

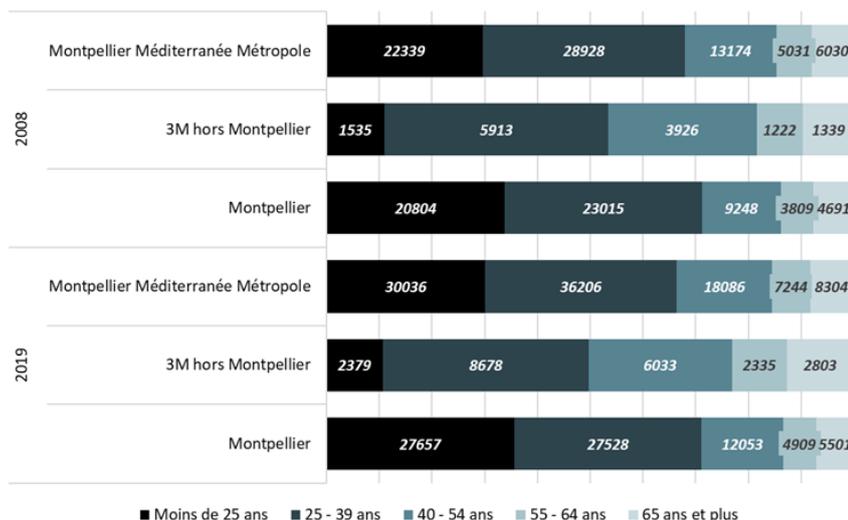
14%
de locataires chômeurs
à Montpellier en 2019, contre
11,9% en 2008

↑ +67%
de locataires
ayant un emploi non-
salarie
sur 3M entre 2008 et 2019

LES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR TRANCHE D'ÂGES

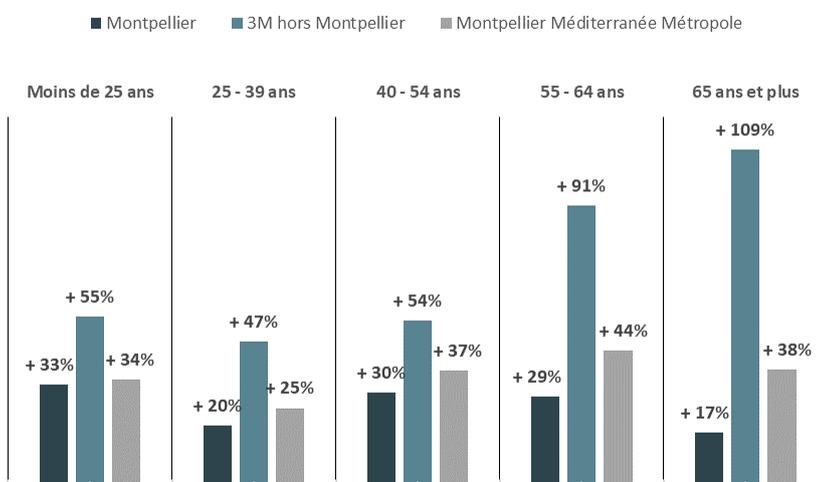
Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008 -2019

⇒ Répartition en 2008 et 2019



Entre 2008 et 2019, la structure par âge des locataires a peu évolué sur l'ensemble du périmètre (Montpellier, 3 M hors Montpellier).

⇒ Évolution entre 2008 et 2019 (en %)



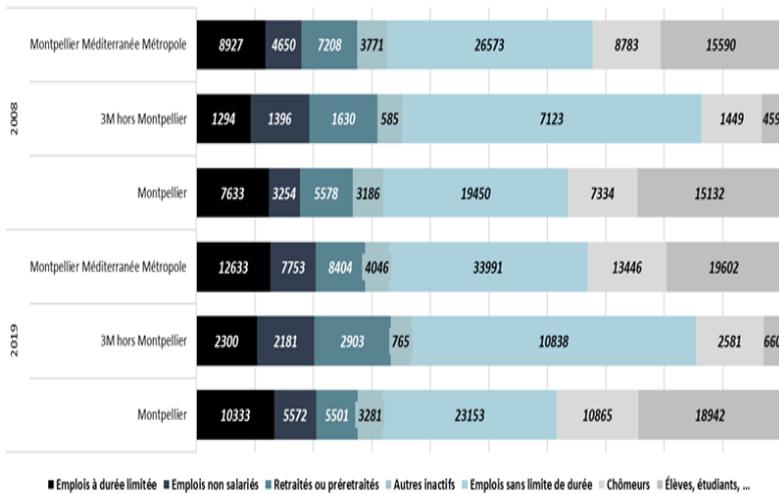
Toutefois, malgré une répartition globalement stable, on constate des tendances différentes entre Montpellier et sa périphérie. A Montpellier, les 65 ans et plus connaissent une évolution plus modérée que les autres tranches d'âges.

A l'inverse en périphérie, la population des seniors a fortement augmenté, bien plus rapidement que les autres tranches d'âges : une hausse de +91% pour la tranche [55-64 ans] et de +109% pour la tranche des [65 ans et plus].

LES CONDITIONS D'EMPLOIS DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

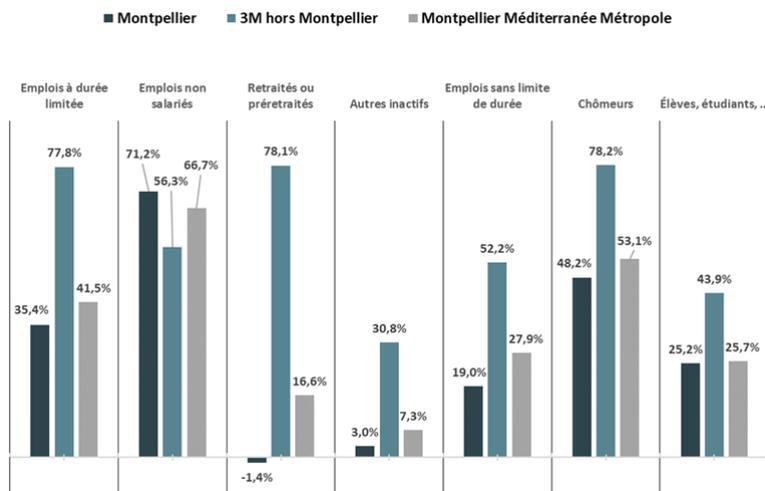
Source : INSEE, RP, fichier détail logements, 2019

⇒ Répartition en 2008 et 2019



Au 1^{er} janvier 2019, 54,4 % des locataires sur le territoire de la métropole sont des « actifs ». En 2008, ils représentaient 53,2%.

⇒ Évolution entre 2008 et 2019 (en %)



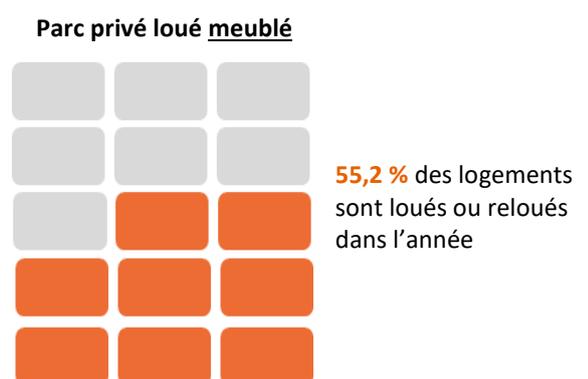
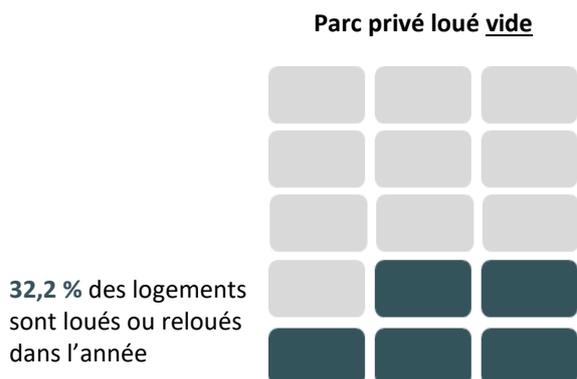
Sur Montpellier entre 2008 et 2019, le nombre de locataires préretraités ou retraités a baissé de 1,4% alors qu'il a augmenté de près de 78,1% sur le reste du territoire de la métropole

En même temps, les locataires en emploi à durée déterminée (CDD, intérim) ont progressé de 35,4% à Montpellier et de 77,8% sur le reste de la métropole.

Autre nette augmentation, la catégorie des locataires en « emploi non salarié » (commerçant, indépendant, autoentrepreneur,...) connaît une hausse de près de 66,7%. Ce phénomène peut s'expliquer en partie par la banalisation des contrats de travail précaires (contrat à durée déterminée, intérim, emploi à temps partiel) et le développement des travailleurs indépendants.

TAUX D'EMMENAGEMENT AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2019





RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2022

1 - LES LOYERS
DU PARC PRIVÉ
- LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

2 LA DIVERSITÉ DES LOYERS

3 LES INDICATEURS
DE MARCHÉ

4 LES LOYERS
COMPARATIVEMENT AUX
AUTRES AGGLOMÉRATIONS
FRANÇAISES

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS - LES LOYERS DU PARC PRIVÉ 2022

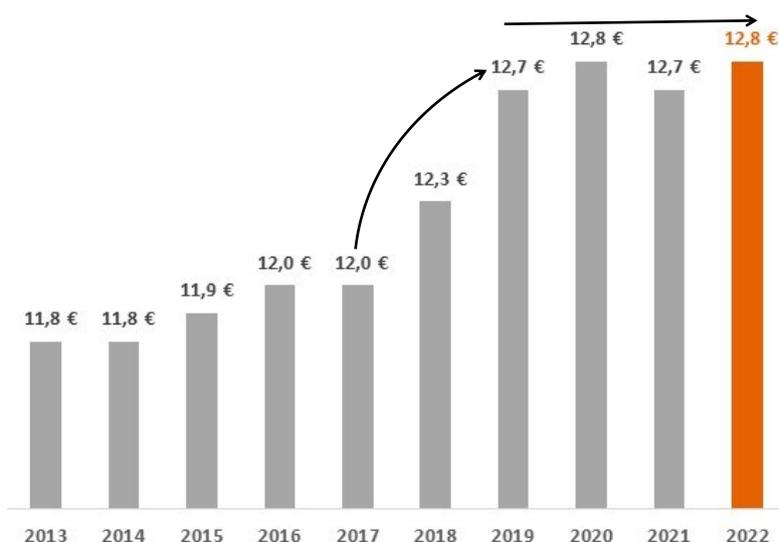
1 Le loyer médian hors charges des logements loués vides atteint 12,8€ par mètre carré de surface habitable en 2022 sur le territoire de Montpellier métropole.

Depuis 2019, le niveau de loyer médian est globalement stable, oscillant de $\pm 0,1\text{€}/\text{m}^2$.

Entre 2021 et 2022, la légère hausse du niveau des loyers est observée sur tous les segments du marché locatif.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE 2013 À 2022 - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2013-2022



2 LES PRINCIPAUX RÉSULTATS EN TABLEAUX :

⇒ Métropole de Montpellier

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	4 919	26	14,8 €	16,9 €	19,2 €	400 €	439 €	480 €
	T2	9 035	43	12,1 €	13,5 €	15,0 €	526 €	575 €	621 €
	T3	5 003	65	10,3 €	11,4 €	12,5 €	666 €	739 €	800 €
	T4 et +	1 409	89	9,1 €	10,4 €	11,8 €	750 €	890 €	1 042 €
	Ensemble	20 366	50	11,2 €	13,1 €	15,5 €	493 €	597 €	720 €
Maison		743	89	9,8 €	11,4 €	12,8 €	750 €	961 €	1 180 €
Ensemble		21 109	55	11,0 €	12,8 €	15,1 €	500 €	615 €	770 €

Aide à la lecture

3 niveaux de loyers sont présentés dans les tableaux :

- 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.

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1

Communes : Lattes, Pérols, Saint-Clément-de-Rivière

Quartiers de Montpellier (Iris) : Archives Départemental, Assas, Avenue de Lodève, Beaux Arts, Boutonnet, Comédie, Ecole Normale, La Lironde, Méditerranée, Méric, Millénaire, Nazareth, Peyrou, Port Marianne, Préfecture, Rives du Lez, Saint-Eloi, Sainte-Odile, Saint-Roch, Salaison, Ursulines, Verdanson



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	1 710	26	15,6 €	17,7 €	20,0 €	409 €	450 €	500 €
	T2	2 632	43	12,7 €	14,4 €	16,0 €	547 €	600 €	650 €
	T3	1 267	65	11,0 €	12,1 €	13,3 €	700 €	782 €	850 €
	T4 et +	331	91	10,0 €	11,3 €	13,0 €	840 €	1 000 €	1 200 €
	Ensemble	5 940	49	12,0 €	14,1 €	16,5 €	500 €	610 €	755 €
Maison		88	84	10,7 €	12,5 €	13,4 €	700 €	982 €	1 270 €
Ensemble		6 028	51	12,0 €	13,9 €	16,3 €	500 €	620 €	780 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 2

Communes : Clapiers, Le Crès, Jacou, Montferrier-sur-Lez, Teyran

Quartiers de Montpellier (Iris) : Aiguelongue, Aiguerelles, Ecole d'Architecture-Triolet, Eureka, Fac de Pharmacie, Grammont, Justice, La Rauze, Lapeyronie, Lunaret, Malbosc, Moulin de l'Eveque, Nombre d'Or, Place de l'Europe, Saint-Denis, Vert Bois



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	1 036	26	14,8 €	17,3 €	19,4 €	400 €	440 €	480 €
	T2	1 473	43	12,2 €	13,8 €	15,2 €	540 €	580 €	625 €
	T3	686	66	10,4 €	11,5 €	12,8 €	689 €	752 €	821 €
	T4 et +	228	93	9,7 €	10,5 €	12,3 €	815 €	972 €	1 150 €
	Ensemble	3 423	48	11,8 €	13,7 €	16,0 €	486 €	580 €	705 €
Maison		108	94	10,8 €	11,9 €	13,3 €	850 €	1 070 €	1 275 €
Ensemble		3 531	53	11,5 €	13,3 €	15,7 €	500 €	600 €	757 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 3

Communes : Assas, Castelnau-le-Lez, Castries, Prades-le-Lez, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues, Vendargues, Villeneuve-lès-Maguelone

Quartiers de Montpellier (Iris) : Agriculture, Agropolis, Astruc, Gambetta, Garosud, Marqueroze, Mion, Occitanie, Pompignane, Pont de Sète, Pont Trinquat, Rimbaud, Saint-François, Soulas



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	1 096	26	14,8 €	16,6 €	18,6 €	396 €	430 €	473 €
	T2	2 150	43	12,1 €	13,5 €	14,8 €	524 €	567 €	610 €
	T3	1 286	64	10,8 €	11,6 €	12,7 €	680 €	743 €	800 €
	T4 et +	297	90	9,1 €	10,4 €	11,7 €	758 €	880 €	1 030 €
	Ensemble	4 829	50	11,3 €	13,1 €	15,1 €	490 €	590 €	735 €
Maison		243	90	9,8 €	11,3 €	12,6 €	768 €	954 €	1 180 €
Ensemble		5 072	57	11,1 €	12,7 €	14,7 €	503 €	620 €	793 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 4

Communes : Juvignac

Quartiers de Montpellier (Iris) : Bagatelle, Bouisses, Casseyrols, Chaptal, Croix d'Argent, Estanove, Euromédecine, La Colline, La Guirlande, Lepic, Les Tonnelles, Parc Montcalm, Sabathé



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	602	27	14,6 €	16,5 €	18,5 €	390 €	429 €	480 €
	T2	1 695	43	12,0 €	13,1 €	14,4 €	521 €	560 €	600 €
	T3	970	65	10,2 €	11,3 €	12,0 €	660 €	709 €	760 €
	T4 et +	295	89	8,9 €	10,2 €	11,3 €	780 €	900 €	994 €
	Ensemble	3 562	51	11,1 €	12,5 €	14,6 €	500 €	595 €	700 €
Maison		85	84	10,9 €	12,3 €	13,5 €	840 €	1 000 €	1 200 €
Ensemble		3 647	54	11,1 €	12,5 €	14,6 €	509 €	600 €	735 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 5

Communes : Baillargues, Beaulieu, Cournonsec, Cournonterral, Fabrègues, Grabels, Lavérune, Montaud, Murviel-lès-Montpellier, Pignan, Restinclières, Saint-Brès, Saint-Drézéry, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Georges-d'Orques, Saussan, Sussargues

Quartiers de Montpellier (Iris) : Alco, Bel Air, Blayac, Bologne, Celleneuve, La Fontaine, La Piscine, Le Mail Nord, Le Mail Sud, Le Petit Bard, Les Aubes, Les Garrigues, Les Gémeaux, Les Grèzes, Les Tours, Mas Drevon-Maurin, Notre-Dame de la Paix, Oxford, Pas du Loup, Pilory, Saint-Martin, Tastavin, Tournezy



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	475	27	13,7 €	16,0 €	18,1 €	380 €	420 €	459 €
	T2	1 085	44	11,3 €	12,6 €	13,9 €	500 €	545 €	586 €
	T3	794	66	9,5 €	10,6 €	11,5 €	629 €	690 €	746 €
	T4 et +	258	84	8,3 €	9,6 €	10,5 €	680 €	750 €	880 €
	Ensemble	2 612	54	10,0 €	11,6 €	13,6 €	490 €	590 €	700 €
Maison		219	91	8,8 €	10,5 €	11,8 €	712 €	900 €	1 050 €
Ensemble		2 831	62	9,9 €	11,3 €	13,3 €	510 €	630 €	760 €

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR MONTPELLIER



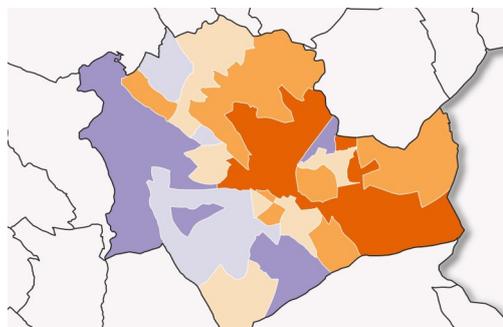
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	4 129	26	15,0 €	17,1 €	19,5 €	400 €	440 €	484 €
	T2	6 956	43	12,2 €	13,6 €	15,2 €	530 €	578 €	624 €
	T3	3 682	65	10,3 €	11,4 €	12,5 €	666 €	740 €	800 €
	T4 et +	1 074	88	9,2 €	10,4 €	11,8 €	738 €	868 €	1 032 €
	Ensemble	15 841	49	11,3 €	13,3 €	15,8 €	487 €	590 €	713 €
Maison		190	85	10,7 €	12,2 €	13,3 €	765 €	931 €	1 180 €
Ensemble		16 031	51	11,3 €	13,2 €	15,7 €	490 €	598 €	731 €

⇒ 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 ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	790	27	13,8 €	15,7 €	17,5 €	362 €	412 €	465 €
	T2	2 079	44	11,8 €	13,2 €	14,5 €	515 €	566 €	618 €
	T3	1 321	65	10,4 €	11,4 €	12,4 €	667 €	729 €	800 €
	T4 et +	335	94	8,9 €	10,5 €	11,9 €	833 €	938 €	1 051 €
	Ensemble	4 525	55	10,9 €	12,4 €	14,2 €	516 €	620 €	750 €
Maison		553	91	9,5 €	11,3 €	12,6 €	750 €	975 €	1 180 €
Ensemble		5 078	66	10,5 €	12,0 €	13,7 €	556 €	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 ²			En € mensuel		
					Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Zone 1	Appartements	T1	1 710	26	15,6 €	17,7 €	20,0 €	409 €	450 €	500 €
		T2	2 632	43	12,7 €	14,4 €	16,0 €	547 €	600 €	650 €
		T3	1 267	65	11,0 €	12,1 €	13,3 €	700 €	782 €	850 €
		T4 et +	331	91	10,0 €	11,3 €	13,0 €	840 €	1 000 €	1 200 €
		Ensemble	5 940	49	12,0 €	14,1 €	16,5 €	500 €	610 €	755 €
	Maison		88	84	10,7 €	12,5 €	13,4 €	700 €	982 €	1 270 €
Ensemble			6 028	51	12,0 €	13,9 €	16,3 €	500 €	620 €	780 €

Zone 2	Appartements	T1	1 036	26	14,8 €	17,3 €	19,4 €	400 €	440 €	480 €
		T2	1 473	43	12,2 €	13,8 €	15,2 €	540 €	580 €	625 €
		T3	686	66	10,4 €	11,5 €	12,8 €	689 €	752 €	821 €
		T4 et +	228	93	9,7 €	10,5 €	12,3 €	815 €	972 €	1 150 €
		Ensemble	3 423	48	11,8 €	13,7 €	16,0 €	486 €	580 €	705 €
	Maison		108	94	10,8 €	11,9 €	13,3 €	850 €	1 070 €	1 275 €
Ensemble			3 531	53	11,5 €	13,3 €	15,7 €	500 €	600 €	757 €

Zone 3	Appartements	T1	1 096	26	14,8 €	16,6 €	18,6 €	396 €	430 €	473 €
		T2	2 150	43	12,1 €	13,5 €	14,8 €	524 €	567 €	610 €
		T3	1 286	64	10,8 €	11,6 €	12,7 €	680 €	743 €	800 €
		T4 et +	297	90	9,1 €	10,4 €	11,7 €	758 €	880 €	1 030 €
		Ensemble	4 829	50	11,3 €	13,1 €	15,1 €	490 €	590 €	735 €
	Maison		243	90	9,8 €	11,3 €	12,6 €	768 €	954 €	1 180 €
Ensemble			5 072	57	11,1 €	12,7 €	14,7 €	503 €	620 €	793 €

Zone 4	Appartements	T1	602	27	14,6 €	16,5 €	18,5 €	390 €	429 €	480 €
		T2	1 695	43	12,0 €	13,1 €	14,4 €	521 €	560 €	600 €
		T3	970	65	10,2 €	11,3 €	12,0 €	660 €	709 €	760 €
		T4 et +	295	89	8,9 €	10,2 €	11,3 €	780 €	900 €	994 €
		Ensemble	3 562	51	11,1 €	12,5 €	14,6 €	500 €	595 €	700 €
	Maison		85	84	10,9 €	12,3 €	13,5 €	840 €	1 000 €	1 200 €
Ensemble			3 647	54	11,1 €	12,5 €	14,6 €	509 €	600 €	735 €

Zone 5	Appartements	T1	475	27	13,7 €	16,0 €	18,1 €	380 €	420 €	459 €
		T2	1 085	44	11,3 €	12,6 €	13,9 €	500 €	545 €	586 €
		T3	794	66	9,5 €	10,6 €	11,5 €	629 €	690 €	746 €
		T4 et +	258	84	8,3 €	9,6 €	10,5 €	680 €	750 €	880 €
		Ensemble	2 612	54	10,0 €	11,6 €	13,6 €	490 €	590 €	700 €
	Maison		219	91	8,8 €	10,5 €	11,8 €	712 €	900 €	1 050 €
Ensemble			2 831	62	9,9 €	11,3 €	13,3 €	510 €	630 €	760 €

CE QUI INFLUENCE LE MONTANT DU LOYER

DIVERSITÉ DES PRIX ET IMPACT DES CARACTÉRISTIQUES

Les logements du parc locatif privé affichent une grande disparité des montants de loyers, allant de 4 €/m² de surface habitable à 34 €/m² (cf graphique ci-dessous). Cette diversité des prix a pour origine l'hétérogénéité du parc en termes de caractéristiques des biens et d'occupation. Les critères qui déterminent le montant de loyer d'un logement sont nombreux. Cependant, les différentes études réalisées dans ce domaine ont relevé que cinq facteurs ont une forte influence sur la détermination du loyer.

Cette partie a vocation à présenter l'effet de chacun de ces cinq critères. Il est précisé que d'autres facteurs ne sont pas ici étudiés, faute de données disponibles ou suffisantes telles que la qualité énergétique du logement, le standing du bâti ou encore l'exposition au bruit et à la pollution.

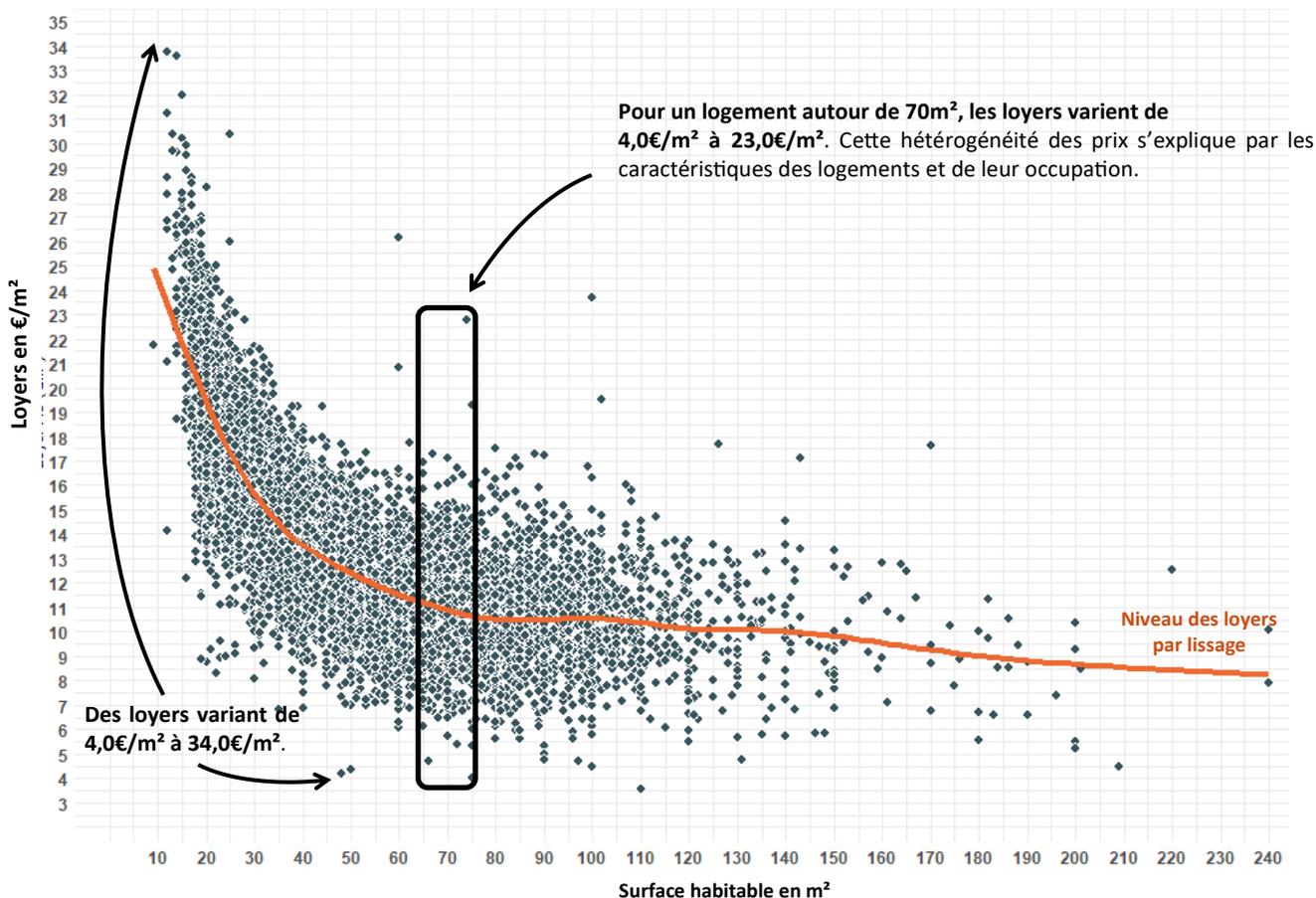
5 critères importants qui influencent le niveau des loyers

- 1 La taille du logement** - le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente. A surface donnée, le loyer est plus élevé pour une typologie plus grande.
- 2 Le type d'habitat** - à surface équivalente, une maison a un loyer plus élevé qu'un appartement.
- 3 La localisation**
- 4 L'ancienneté du locataire** - le loyer diminue avec l'ancienneté d'occupation du logement.
- 5 La période de construction** - les logements récents sont généralement plus chers.

REPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS SUR LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

⇒ PROJECTION DES 21 109 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2022

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34

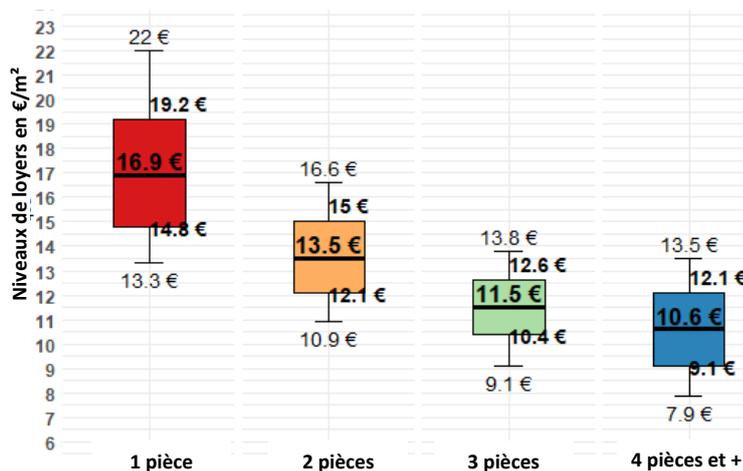


1 La typologie et la surface du logement

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR NOMBRE DE PIÈCES

- MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



La taille du logement et la typologie du bien sont les critères en tête de liste des candidats locataires. Le logement doit répondre au besoin du ménage et s'adapter à la composition familiale.

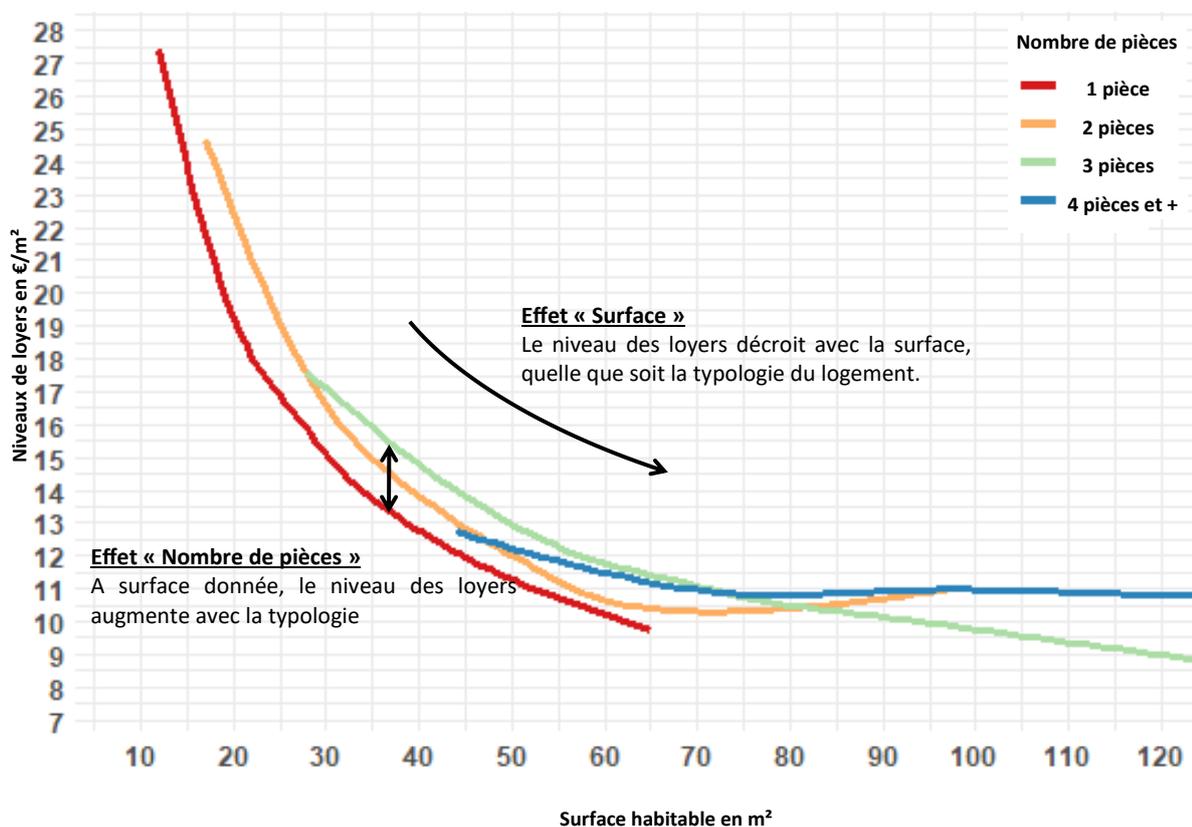
En résumé

- Le loyer au mètre carré diminue lorsque la surface du logement augmente.
- A surface donnée, le niveau des loyers augmente avec la typologie
- Les écarts de loyer entre les T1, T2 et T3 sont marqués (particulièrement à Montpellier). Cette observation révèle une forte tension sur le segment des petites surfaces, typique des territoires ayant une forte concentration d'étudiant.
- Très sensible à la surface, les T1 proposent un éventail large de loyers surfaciques. 10% des 1 pièce ont un loyer de moins de 13,3 €/m² et 10% ont un loyer supérieur à 22 €/m².

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR NOMBRE DE PIÈCES ET SURFACE

- MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



2 Le type d'habitat (maison et appartement)

Sur l'ensemble du territoire de la métropole, les maisons représentent 10% du parc locatif mais avec de grandes différences selon les territoires : de 4% sur Montpellier à 71% sur la commune de Montaud.

L'importance d'une offre en maison ou en appartement est donc intimement liée à la localisation. Une maison reste un bien rare et recherché dans des villes comme Montpellier.

En résumé

- 11,4 €/m² de loyer médian pour les maisons, 13,1 €/m² pour les appartements. Cette différence s'explique par le jeu des surfaces, supérieure, plus grandes dans l'habitat individuel que l'habitat collectif.
- A surface donnée, une maison a un loyer plus élevé qu'un appartement.

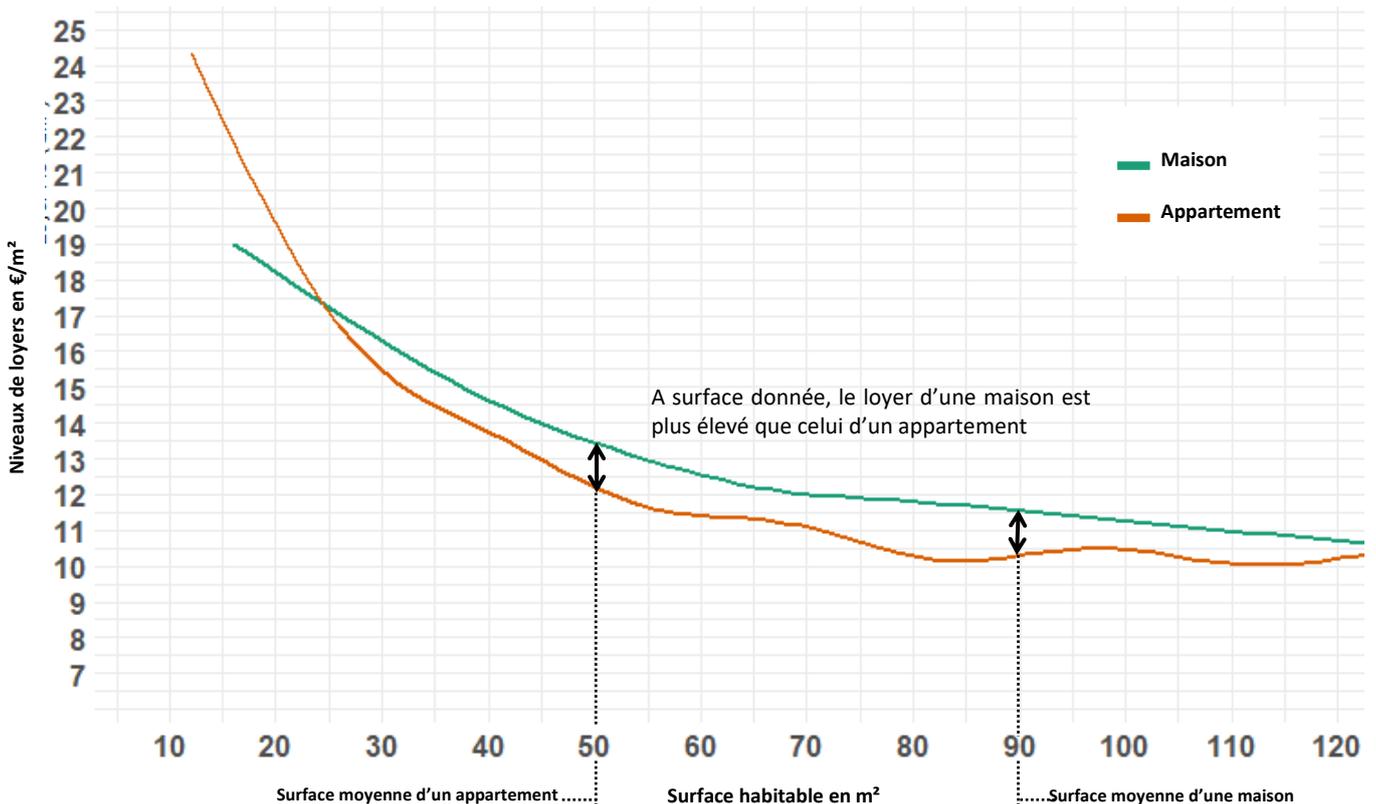
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE D'HABITAT - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR TYPE D'HABITAT - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

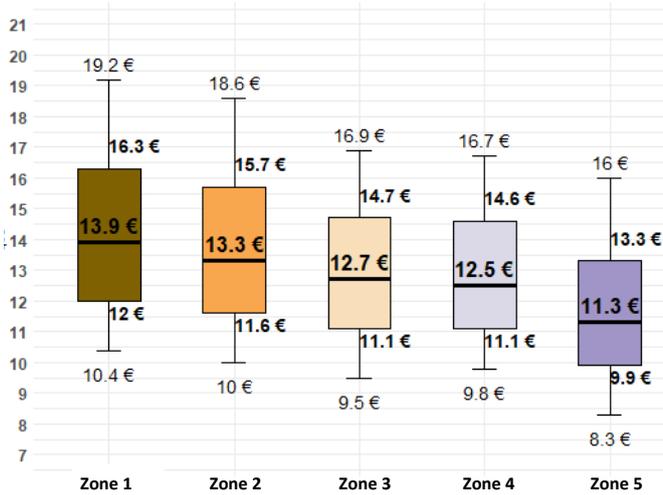
Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



3 La localisation

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR ZONE - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



La localisation du logement est un critère central pour un ménage. Sa plus ou moins value monétaire est la résultante d'un ensemble de facteurs comme:

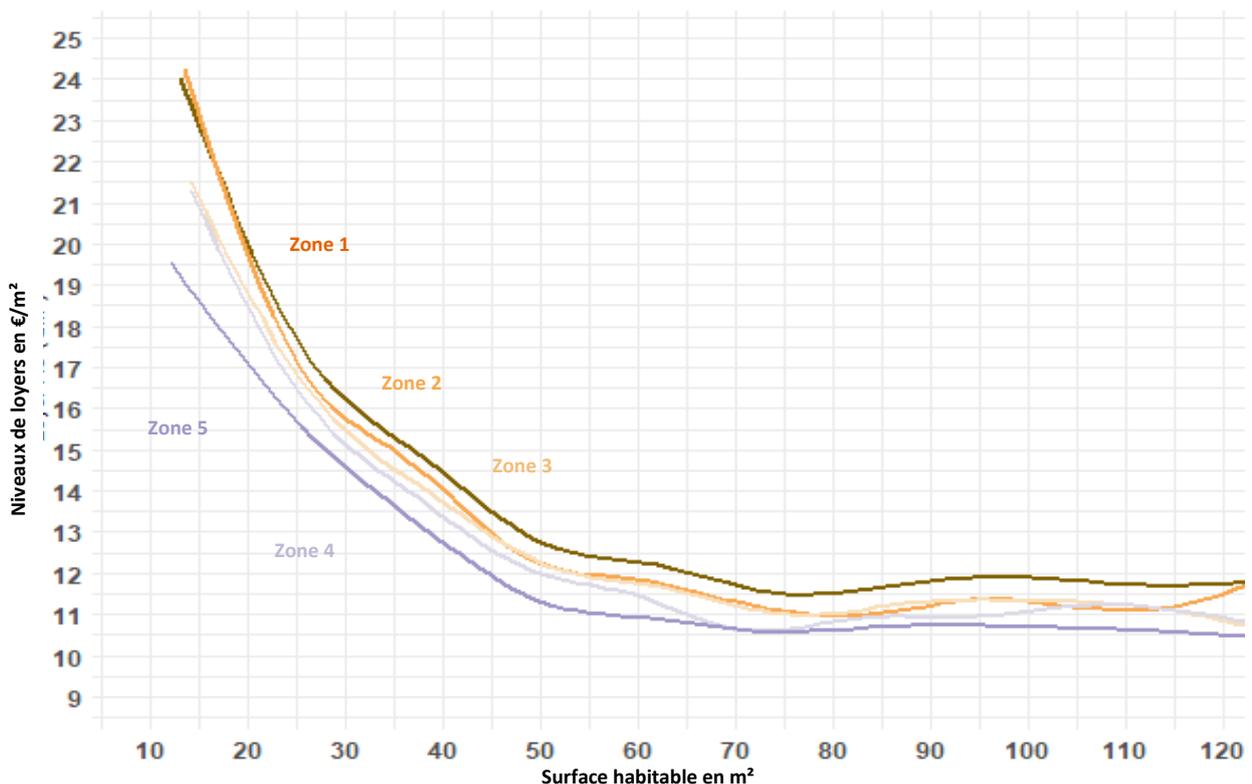
- L'environnement social et culturel
- La proximité des commerces, services et transports
- Les différentes aménités (parc, stationnement, jardin d'enfant, ...)
- L'exposition au bruit et à la pollution
- ...

En résumé

- Par construction, le zonage OLL* exprime l'effet de la localisation sur la détermination du loyer. A caractéristique équivalente (même surface, même typologie,...), les loyers de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2,...

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR ZONE - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

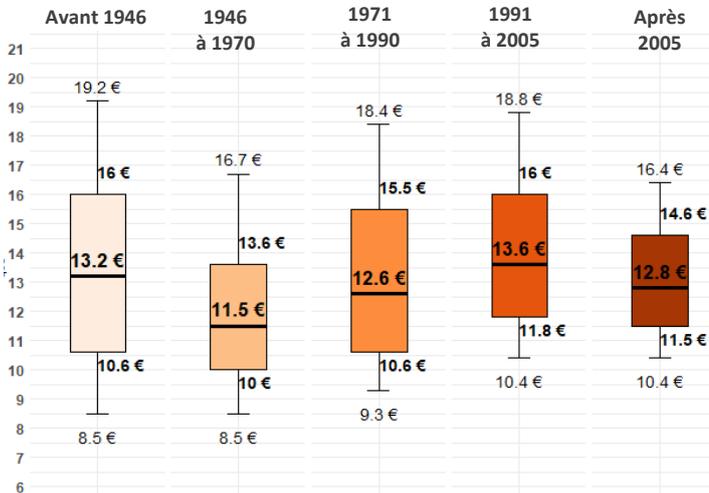
Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



*cf p.5 - « Le périmètre géographique de l'enquête et les zones d'études »

4 L'époque de construction du bâti

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER



Même imparfait, l'indicateur de l'époque de construction peut être vu comme un indicateur synthétique de plusieurs facteurs :

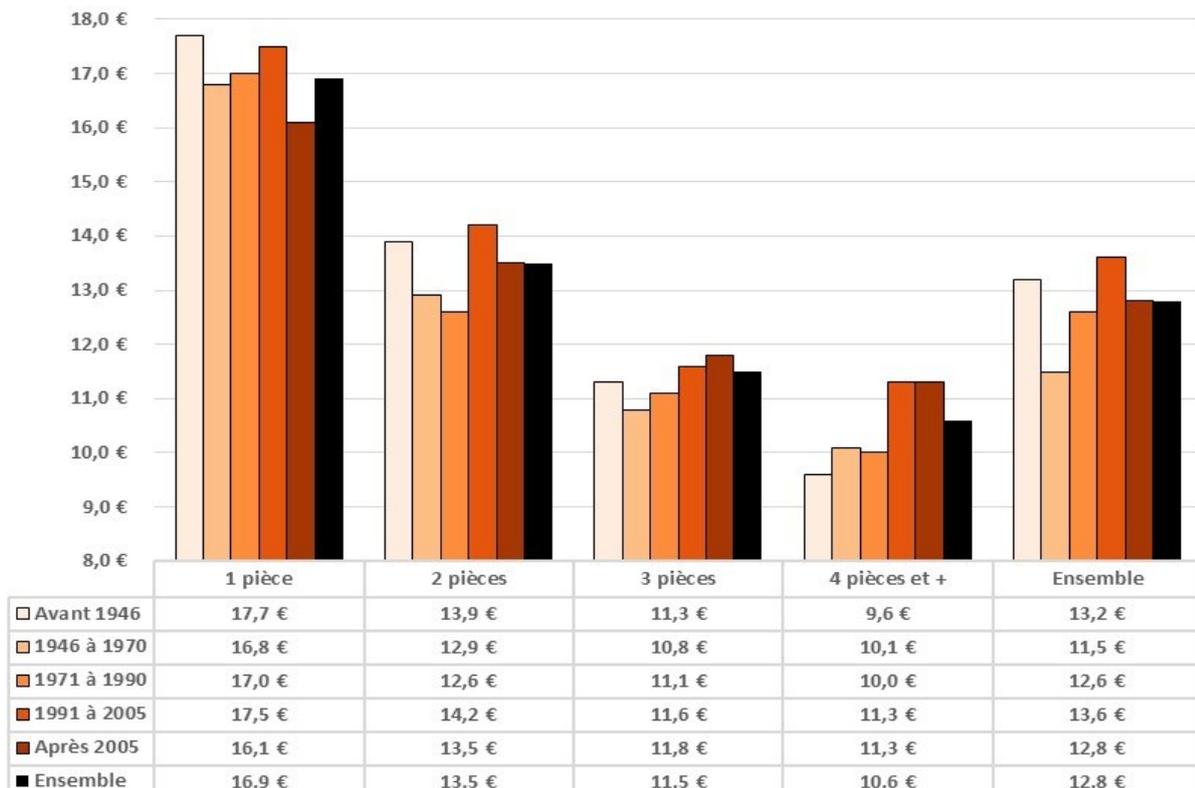
- l'aspect architectural du bâti,
- la qualité du bâti et son niveau d'équipement,
- l'impact des dispositifs d'investissement locatif sur les loyers des logements récents
- l'attractivité/dépréciation des centres anciens et des grands ensembles

En résumé

- Les loyers des logements des années 50 et 60 sont les plus bas. Ces logements sont généralement peu convoités du fait d'une qualité souvent moindre, avec des charges locatives élevées.
- Les logements d'avant-guerre ont en moyenne des prix élevés, signe d'un parc ancien attractif. A noter toutefois la grande amplitude de prix pour ces logements dû fait de la grande variété de qualité et de prestations.
- Principalement issus des dispositifs d'investissement locatif, les logements d'après 2005 ont des loyers en moyenne plus bas que la génération précédente du fait des plafonds de loyers contraignant sur les logements d'une et deux pièces. En revanche pour les typologies plus grandes, les logements récents sont plus chers.

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET TYPOLOGIE - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34



5 L'ancienneté d'emménagement

Le loyer marché a comme intérêt de nous informer du prix actuel pour accéder à un logement du parc locatif privé, et son suivi dans le temps nous éclaire sur une situation d'un marché sous tension ou en détente.

Les caractéristiques du parc des nouveaux entrants sont différentes de celles du parc des locataires stables, en particulier en termes de typologie de logement. Les logements d'une et deux pièces subissent une rotation plus importante que les grands logements. Il est donc préférable de comparer les loyers de marché et les loyers des baux en cours à typologie équivalente.

En résumé

- Les loyers des nouveaux emménagés sont plus élevés que ceux des locataires stables.
- Entre 2021 et 2022, le loyer de marché a progressé pour toutes les typologies, de 13,1 € à 13,3€.

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR ANCIENNÉTÉ DU BAIL ET TYPOLOGIE - - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Traitement ADIL34

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	17,2 €	17,0 €	16,5 €	16,4 €
	T2	14,0 €	13,7 €	13,3 €	12,6 €
	T3	11,7 €	11,5 €	11,4 €	10,8 €
	T4 et +	11,1 €	10,4 €	10,0 €	9,6 €
	Ensemble	13,5 €	13,3 €	12,7 €	11,9 €
Maison		12,0 €	11,9 €	11,3 €	10,2 €
Ensemble		13,3 €	13,1 €	12,4 €	11,6 €

DÉFINITIONS - LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges au 1^{er} janvier 2022 des locataires ayant emménagé il y a moins d'1 an (sur l'année 2021). Il comprend les logements reloués en 2021 (loyers de relocation) et les logements loués pour la première fois en 2021 (1^{ère} location). Précisons qu'il s'agit pour une large majorité des relocations de logement.

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours

Loyer hors charges au 1^{er} janvier 2022 des locataires ayant emménagé il y a plus d'1 an (avant 2021).

LES INDICATEURS DE MARCHÉ

UNE TENSION EN LÉGÈRE HAUSSE

à retenir

+0,5%
L'évolution des loyers
sur l'année 2021

18 jours
est le nombre de jours
durant lequel le logement
reste vacant entre deux
locations

La tension du marché locatif est suivie par l'OLL34 au travers de deux indicateurs :

- 1 L'évolution des loyers.** Cet indicateur mesure la hausse ou la baisse du niveau des loyers sur une période d'un an. Contrairement aux informations diffusées dans beaucoup de média sur le sujet, l'OLL34 mesure l'évolution des loyers en s'appuyant sur un échantillon de logements suivi d'année en année (panel glissant).
- 2 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.

1 Les évolutions de loyers

Pour mesurer l'évolution des loyers, l'OLL34 s'appuie sur un panel de logements suivi d'une année sur l'autre. En 2022, ce panel est de 5 206 logements localisés sur le territoire de la métropole de Montpellier

Entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022, les montants de loyers ont progressé en moyenne de +0,5%. Ces évolutions positives sont visibles sur tous les segments du parc, avec des intensités équivalentes (cf tableau des évolutions).

Cette évolution peut s'analyser en deux sous-groupes qui découlent du cadre légal de fixation du niveau des loyers :

L'évolution des loyers des locataires « stables ».

Ces locataires ayant emménagé il y a plus d'un an représentent les 2/3 des ménages. L'évolution des loyers des locataires stables est de +0,3% en 1 an. Cette augmentation est identique à la variation moyenne de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), valeur servant à réviser annuellement le montant des loyers. Cependant, nous constatons des pratiques différentes selon le type de gestionnaire. Les professionnels de l'immobilier appliquent quasi-systématiquement la revalorisation du loyer de la variation de l'IRL contrairement à la pratique des propriétaires bailleurs.

- L'évolution des loyers des nouveaux entrants (hors première location) appelée aussi évolution à la relocation. Ces nouveaux emménagés dans l'année représentent environ un tiers des locataires. Sur l'année 2021, les loyers lors d'une relocation ont progressé de +0,7%, soit plus que les locataires stables. Rappelons que depuis août 2012, l'évolution des loyers en cas de relocation et de renouvellement du bail est encadrée par décret annuel et concerne 22 communes de l'intercommunalité. Ce qui a contribué à limiter l'augmentation des prix sur ce territoire déjà en forte tension.

EVOLUTION DES LOYERS

ENTRE LE 1ER JANVIER 2021 ET LE 1ER JANVIER 2022

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Méthodologie Adil34

ns : non significatif

		Nombre d'enquêtes (Panel)	Evolution moyenne entre le 1er janvier 2021 et 2022
Nombre de pièces	T1	1190	+0,5%
	T2	2104	+0,5%
	T3	1263	+0,3%
	T4 et +	649	+0,4%
Type d'habitat	Appartement	4819	+0,5%
	Maison	387	+0,3%
Epoques de construction	Avant 1946	823	+0,4%
	1946 - 1970	716	+0,7%
	1971 - 1990	1099	+0,4%
	Après 1990	2568	+0,5%
Zones d'observation	1	1323	+0,4%
	2	851	+0,7%
	3	1264	+0,4%
	4	903	+0,3%
	5	865	+0,5%
Selon la date d'entrée du locataire	Nouveaux entrants (relocation)	978	+0,7%
	Stables	4228	+0,3%
Ensemble		5206	+0,5%

Actualité juridique

Le « Bouclier loyer », une mesure provisoire pour limiter les effets de l'inflation sur les loyers

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) est définie chaque trimestre par l'Insee en fonction de l'évolution des prix à la consommation (hors tabac et hors loyers) sur les 12 derniers mois. Il enregistre une nette augmentation en 2022 en raison de l'inflation. Pour limiter l'impact sur le budget des ménages, la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit un « bouclier loyer » destiné à limiter la hausse de l'indice de référence des loyers. La hausse des IRL du 3ème trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023 est plafonnée à 3,5 % en métropole, 2 % en Corse et 2,5 % en Outre-mer.

Cette loi prévoit aussi une revalorisation des aides au logement (APL, ALF et ALS) de 3,5 % avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022.

A signaler également que depuis le 24 août 2022, il est interdit d'augmenter le loyer des logements classés F et G lors du renouvellement du bail ou de la remise en location. Il est interdit aussi de réviser le loyer en cours de bail. Cette mesure concerne les contrats de location conclus à compter du 24 août 2022 et s'applique progressivement aux baux en cours, en fonction de leur reconduction ou renouvellement.

2 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. Pour mesurer cet indicateur, l'OLL34 s'appuie sur 1 349 logements locatifs privés reloués sur l'année 2021 et localisés sur le territoire la métropole de Montpellier

Selon la qualité et la période de disponibilité du bien, ce délai de relocation varie fortement. Sur l'année 2021, un quart des logements sont reloués, avec moins de 5 jours de vacances locatives. A contrario, un quart des logements sont occupés après 2 mois de vacance locative.

En 2021, un logement reste vacant 18 jours entre deux locations (en valeur médiane) sur le territoire de l'agglomération. Ce délai se réduit continuellement depuis plusieurs années.

DÉLAI DE RELOCATION SUR L'ANNÉE 2021 (EN NOMBRE DE JOURS)

Source : OLL de l'Hérault, 2022 / Méthodologie Adil34

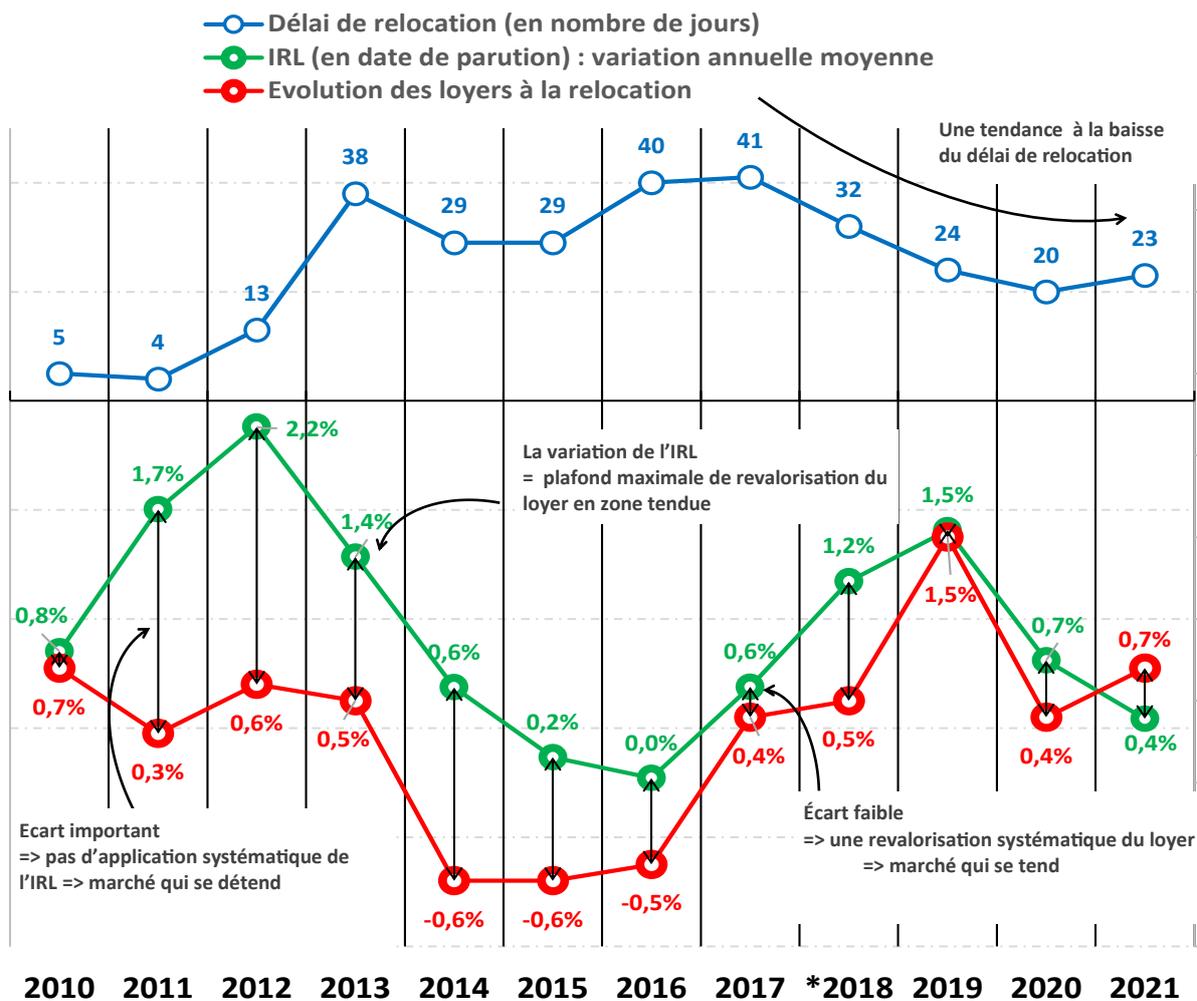
ns : non significatif

		Nombre d'enquêtes (Panel)	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
Nombre de pièces	1 pièce	492	7	29	84
	2 pièces	538	2	13	42
	3 pièces	251	3	17	45
	4 pièces et +	68	6	14	62
Epoques de construction	Avant 1946	175	5	29	72
	1946 - 1970	108	6	30	68
	1971 - 1990	222	8	36	109
	Après 1990	844	3	14	40
Zones d'observation	1	483	3	18	57
	2	257	5	18	63
	3	316	3	12	45
	4	143	6	30	63
	5	150	6	29	62
Ensemble		1349	4	18	58

FOCUS SUR MONTPELLIER

MISE EN PERSPECTIVE DES EVOLUTIONS DE LOYERS À LA RELOCATION ET DÉLAI DE RELOCATION DE 2010 AU 1ER JANVIER 2022

Source : OLL de l'Hérault, 2010 – 2022 / Méthodologie Adil34



LE NIVEAU DE LOYERS DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE COMPARATIVEMENT AUX AUTRES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES

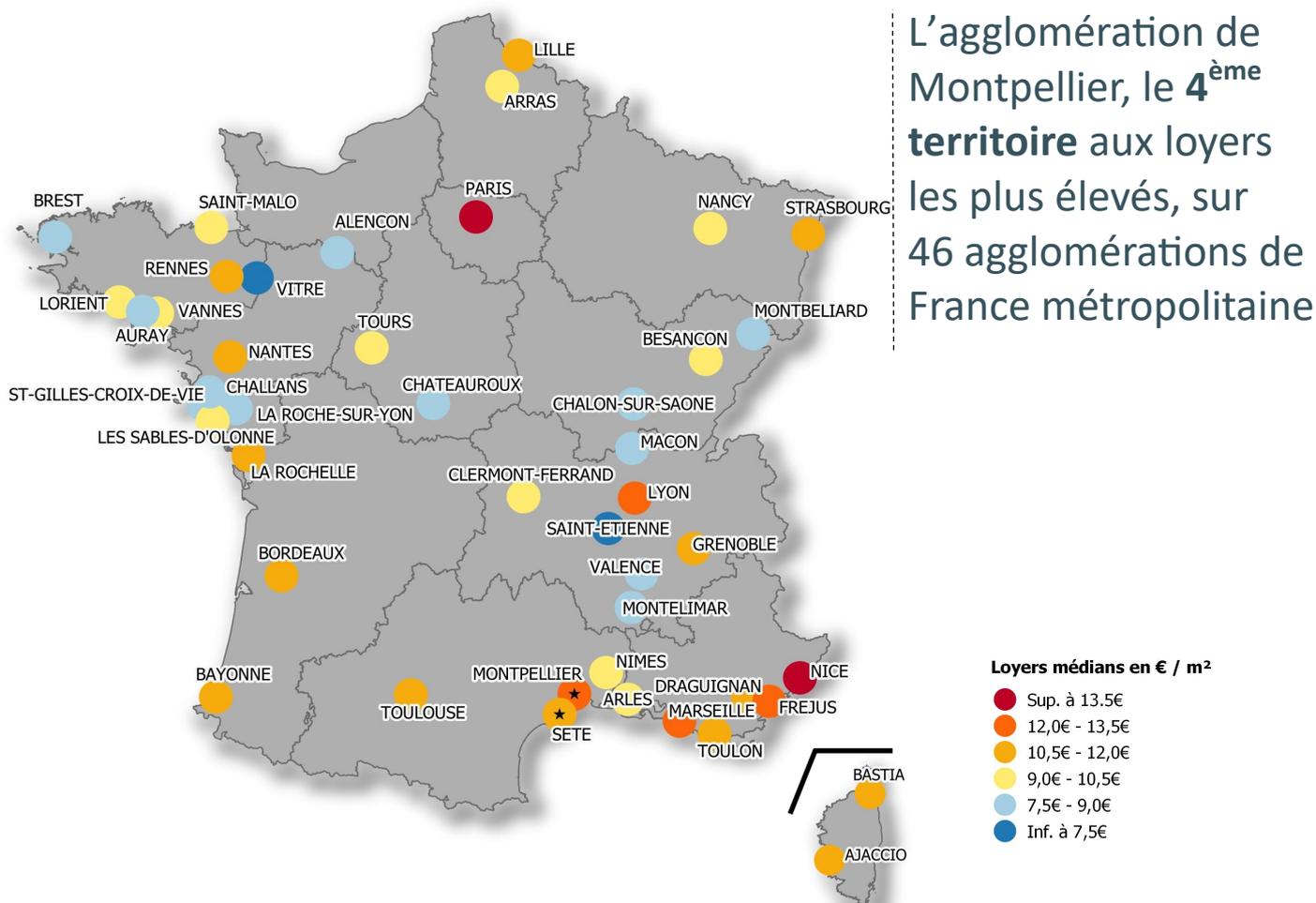
Grâce à une méthodologie commune à tous les Observatoires Locaux des Loyers, des comparaisons entre territoires sont possibles.

Au moment de la rédaction de ce rapport, les résultats 2022 de l'ensemble des observatoires ne sont pas encore connus. Cette analyse comparative s'appuie sur les dernières données disponibles :

- o Résultats 2022 pour les agglomérations de Montpellier, Sète, Auray, Brest, Châteauroux, Lorient, Nîmes, Toulouse, Vannes
- o Résultats 2019 pour les agglomérations de Saint-Etienne
- o Résultats 2021 pour les autres territoires

LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE

Source : OLL, traitement Anil-OLAP, 2019 - 2022



La situation de la métropole de Montpellier doit s'apprécier au regard de territoires comparables. Les agglomérations de Bordeaux, Grenoble, Lille, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulon et Toulouse serviront de panel (leur parc locatif privés respectif se situe entre 57 000 et 160 000 logements).

Parmi ces 9 territoires, la métropole de Montpellier fait partie des territoires les plus chers, derrière Nice et largement devant de très grandes métropoles comme Bordeaux, Lille ou encore Toulouse. En parallèle, les locataires de Montpellier métropole ont des revenus modestes (20 970€/an) proches des locataires Strasbourgeois (20 630€/an).

Cette combinaison Loyer/Revenu joue pleinement sur :

- le poids de la dépense « loyer » des locataires. En 2021, les ménages bénéficiant d'une allocation logement dans le parc privé sur le territoire de la métropole de Montpellier affectent 29% de leur revenu au paiement du

loyer¹, contre 10% pour les locataires du parc social.

- l'accès à un logement décent, adapté à la composition familiale. 40% des ménages ayant fait une demande de logement social présentent de nettes difficultés d'accès à un logement du parc privé compte tenu de leurs revenus². Les familles monoparentales sont les plus touchées : 80% ont peu, voire pas, d'opportunités de se loger dans le parc privé.
- le maintien d'une forte pression sur le parc social. En 2022, on recense 8,0 demandes de logements sociaux pour 1 attribution et un délai d'attente de 2 ans (24 mois). Rappelons que la première raison invoquée par les ménages demandeur d'un logement social est le motif « logement trop cher »³.

Sources

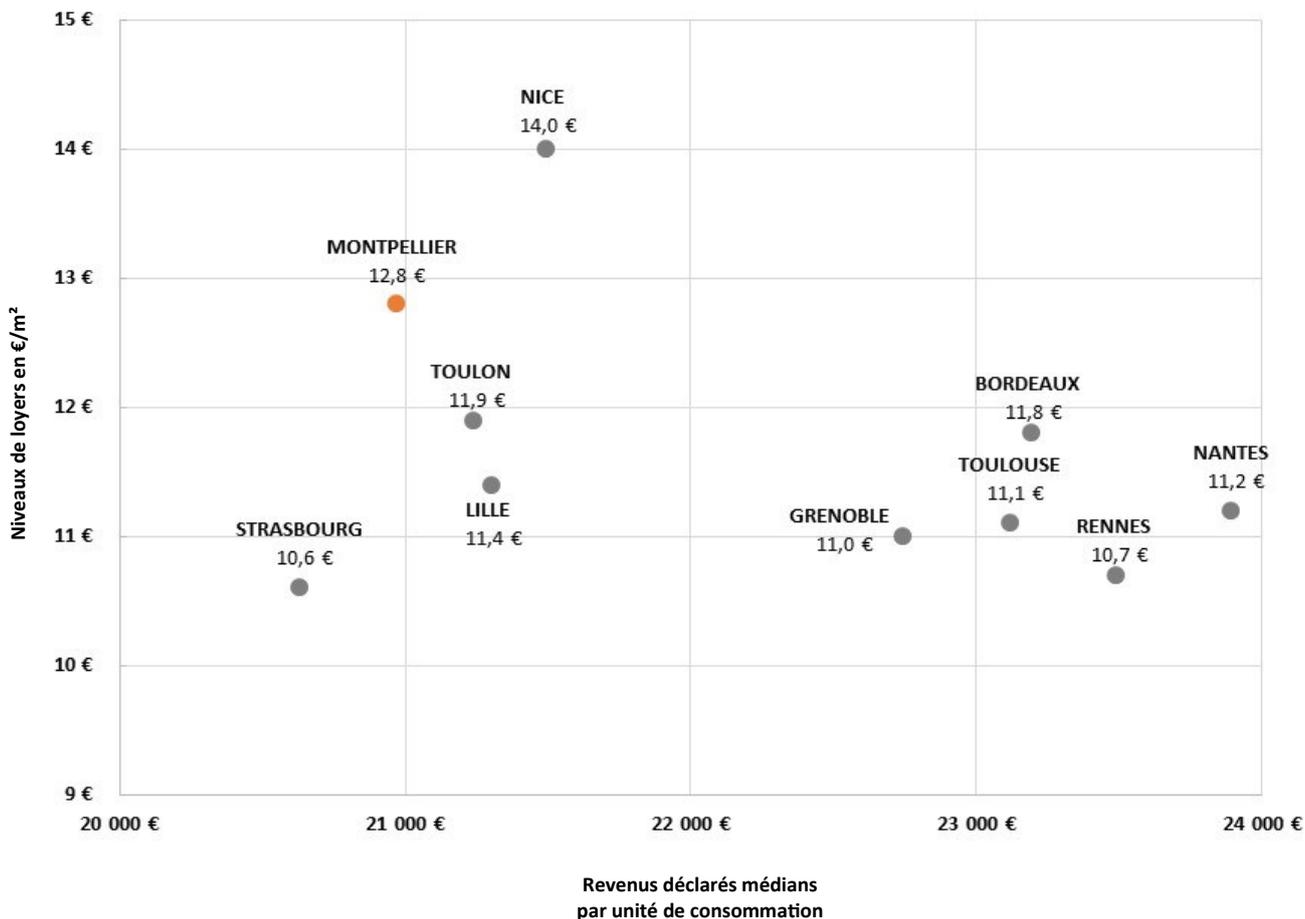
¹ CAF de l'Hérault - 2021

² « Evaluer et optimiser sa politique de production de logements à loyer abordable - outil de paramétrage des dispositifs pour les délégataires » - ODH34 - étude publiée en 2022

³ SNE - chiffre 2021 sur le département de l'Hérault

**COMPARATIF REVENUS / NIVEAUX DE LOYERS
- MÉTROPOLE DE MONTPELLIER ET LES TERRITOIRES DE TAILLES COMPARABLES**

Source : OLL, traitement Anil-OLAP, 2019 - 2022 / Filosofi 2019



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 2023

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
DAVID LAUZIN - CHARGÉ D'ÉTUDES, ADIL 34
BENOIT ANDRE - ENQUÊTEUR 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