

UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Année 2023

CHIFFRES CLÉS 2023

Les résultats

Le loyer de marché médian s'élève à **13€/m²**



+1.56% d'augmentation entre les échantillons 2022 et 2023



+1.4% d'augmentation de loyer lors d'une relocation



12 jours de vacance locative entre deux locataires

La collecte

Un panel de **21543** logements



26% du parc locatif privé loué vide observé



93 administrateurs de biens participants

UN RÉSEAU D'OBSERVATOIRES DÉPLOYÉ SUR 58 AGGLOMÉRATIONS

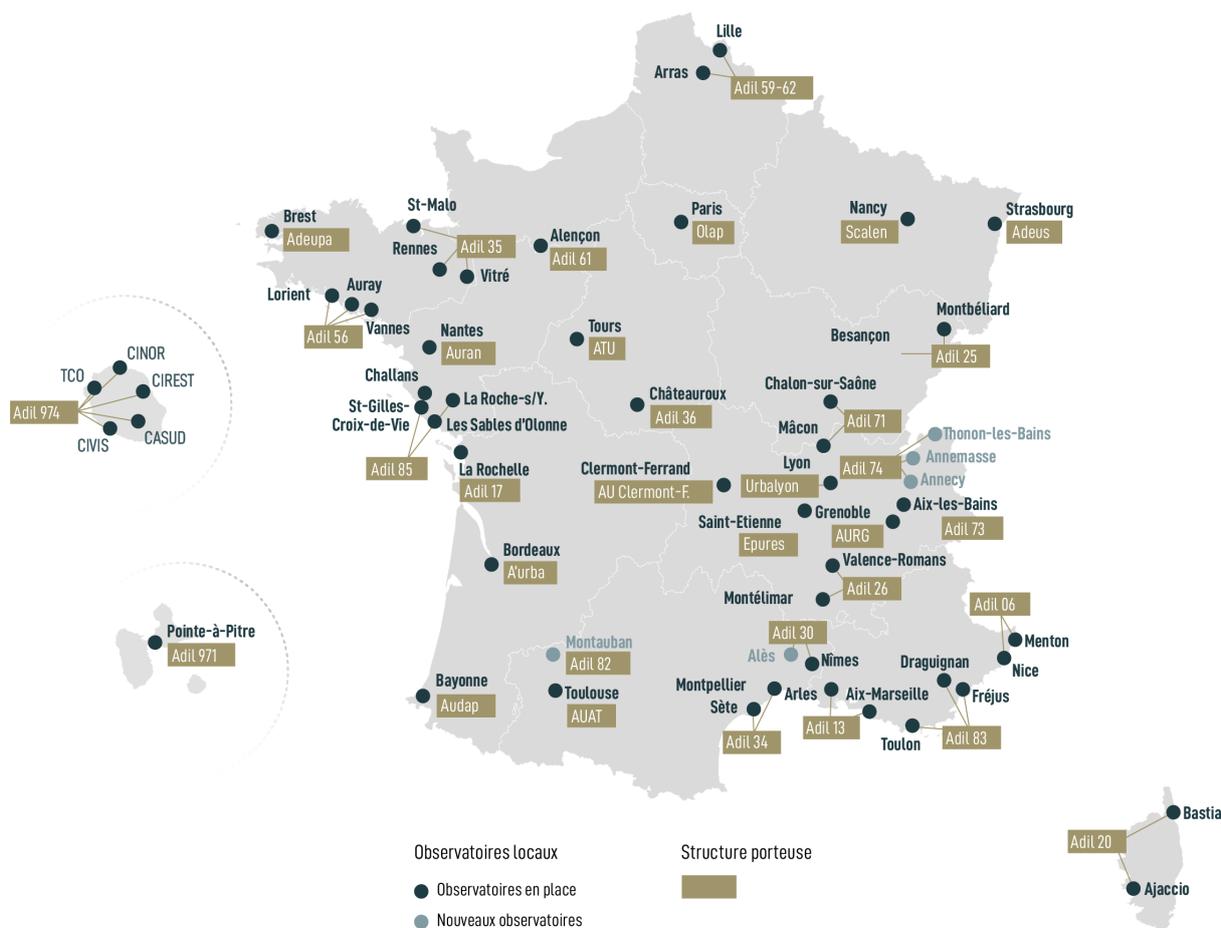
La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu pour le fonctionnement du marché locatif privé mais aussi pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales. Pour répondre aux besoins des acteurs privés et publics, l'observation des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

C'est dans ce cadre qu'une prescription entérinée par le comité scientifique de l'observation des loyers¹ consacre la méthodologie de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données loyer et de

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



¹ Référence https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Comite%20scientifique%20de%20l%27observation%20des%20loyers_Prescriptions_methodolog.pdf

production des résultats, ainsi que les stratégies de pondération eu égard à une « réalité » du parc locatif et enfin les seuils statistiques à respecter, les différents Observatoires partageant les mêmes méthodes. C'est ainsi que des résultats de référence et standardisés peuvent donner lieu à comparaison entre les différents territoires concernés par l'enquête annuelle.

Actuellement, ce réseau regroupe 34 observatoires permettant d'analyser les niveaux de loyers de 58 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 l'Unité Urbaine (UU) de la Métropole de Montpellier (OLL34). Cet outil d'observation repose sur un partenariat solide réunissant 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 appartenant à la communauté de communes du grand Pic Saint-Loup (Assas, Saint-Clément de Rivière, Saint-Gély du Fesc, Saint-Vincent de Barbeyrargues et Teyran)**. L'obtention et la pérennité de cet agrément constituent une reconnaissance de la qualité des productions de l'Observatoire et garantissent un suivi méthodologique, technique et juridique de la mission d'observation des loyers.

FOCUS

LES 5 ÉTAPES DE L'ENQUÊTE « LOYERS »

La méthodologie est commune aux 34 observatoires du réseau des OLL. Un comité scientifique¹, composé de cinq experts indépendants reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement, valide le protocole de la mission de collecte suivie par l'Anil depuis la définition des objectifs de collecte des données (appartements vides / meublés, gestion directe / déléguée, zonage ...) jusqu'à la procédure de collecte, contrôle et traitement des données.

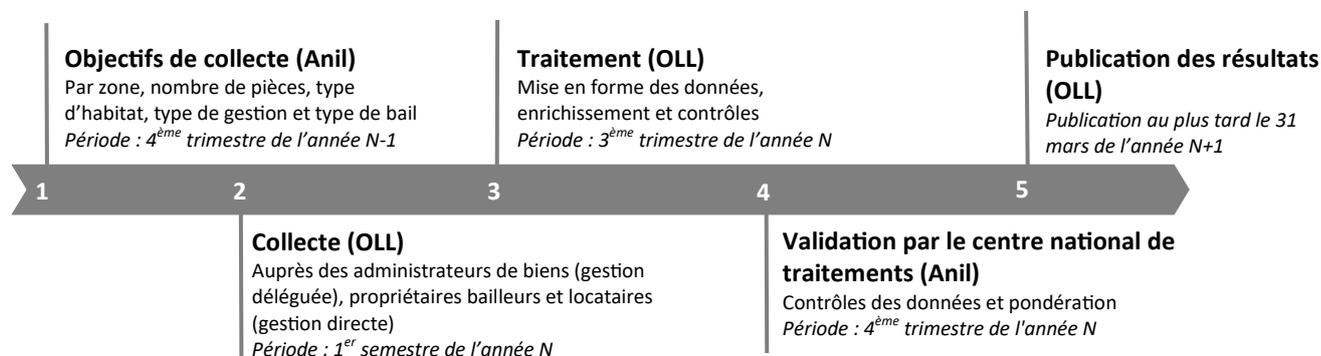
UNE MÉTHODOLOGIE TRANSPARENTÉ DISPONBLE EN LIGNE

sur le site du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
<https://www.ecologie.gouv.fr/lobservatoire-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 au premier semestre de chaque année. Les données sont ensuite transmises au centre national de traitement (Anil) qui garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations selon les règles validées par le comité scientifique. Le livrable du centre de traitement consiste en une pondération de l'échantillon de logements vides collectés au regard d'un parc locatif de référence établi à partir de diffé-

rentes bases de données de l'INSEE (FD Logement 2020), du SDES (FILOCOM), et de dire d'expert, les meublés étant utilisés a posteriori dans le contexte d'une correction des loyers médians calculés sur les échantillons de logements vides de caractéristiques analogues. En aval de cette pondération, l'Adil de l'Hérault estime des loyers médians par zone d'observation, époque de construction et nombre de pièces pour les seuls logements vides et diffuse les divers post-traitements de la base de données loyer restituée par le centre de traitement.



2 Le parc observé

L'Observatoire collecte des données portant sur les loyers hors charges (et hors complément de loyer) du parc privé, à l'exception des logements du parc social, en maîtrise d'ouvrage d'insertion ou gérés par des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

La collecte s'effectue auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou autres fournisseurs de données (gestion déléguée) ainsi qu'auprès des particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements sous la gestion directe du propriétaire du bien.

3 Les informations recueillies

Elles portent sur :

- La date 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, surface, nombre de pièces, type d'habitat, type de location, qualité du logement (époque de construction, DPE, équipements—garage, gardiennage, type de chauffage...).
- Un éventuel complément de loyer

¹ <https://www.observatoires-des-loyers.org/18/a-propos-des-donnees/le-comite-scientifique-de-l-observation-des-loyers.htm#:~:text=Le%20comit%C3%A9%20scientifique%20de%20l'observation%20des%20loyers%20est%20une,et%20en%20%C3%A9conomie%20du%20logement.>

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

L'enquête « loyers » porte sur les 36 communes de l'Unité Urbaine de Montpellier, constituées par les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole, auxquelles s'ajoutent 5 communes de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup (Assas, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Vincent de Barbeyrargues et Teyran).

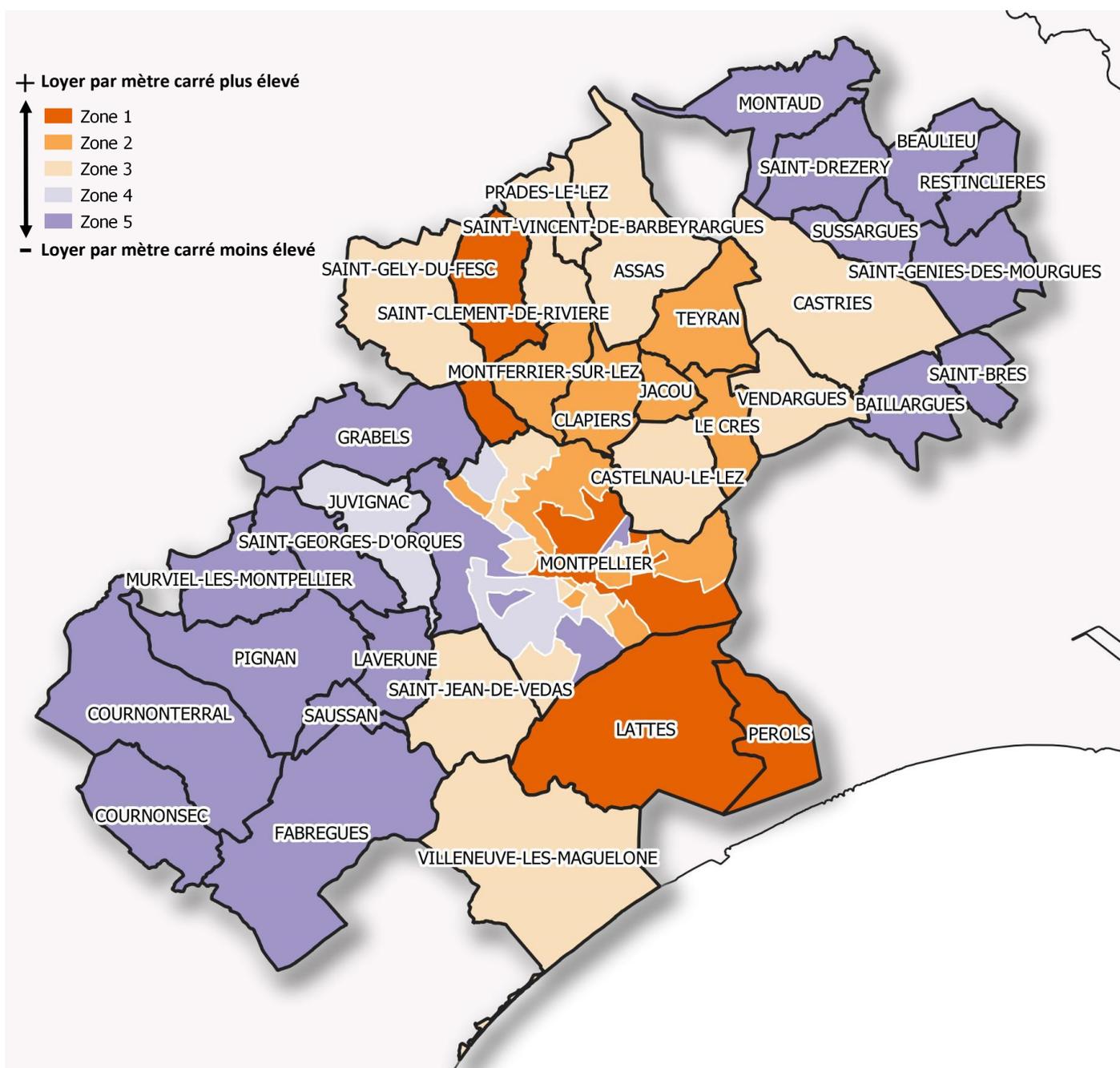
Ce territoire (IRIS de Montpellier et communes de la Métropole hors Montpellier) est découpé par l'Anil en cinq zones OLL conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé.

Ces zones, alternativement qualifiées d'iso-loyer,

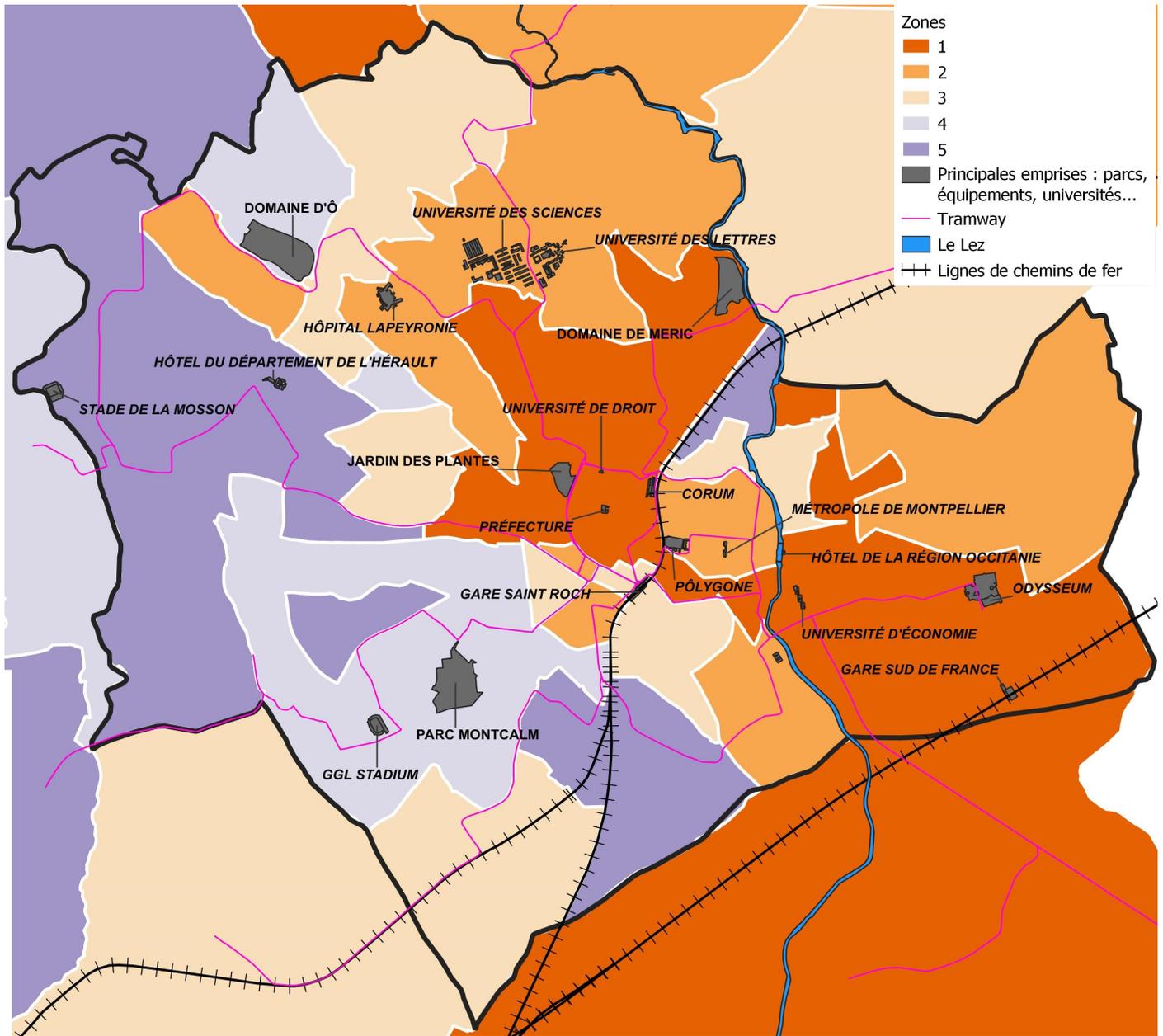
sont assemblées selon leur niveau de loyer par mètre carré de surface habitable, indépendamment de la surface habitable médiane des logements. A logement équivalent, les loyers par mètre carré de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2, eux-mêmes plus élevés que ceux de la zone 3...

Ces zones désignent les plus petites entités donnant statistiquement sens à un niveau de loyer, les territoires constitutifs présentant bien souvent un échantillon trop modeste pour assurer leur robustesse aux statistiques idoines. Les statistiques sont dans un tel cadre produites à l'échelle de ces zones ou de regroupements de ces zones.

LES 5 ZONES D'OBSERVATION SUR LE TERRITOIRE DE L'UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER



FOCUS SUR LES 5 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'Evêque	Rimbaud	Parc Montcalm	Les Garrigues	Saint-Brès
Peyrou	Nombre d'Or	Saint-François	Sabathé	Les Gémeaux	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 de différentes bases dont le 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 2023, l'objectif total a été fixé à 10731 logements loués vides soit 13% du parc ainsi que 1000 logements meublés. L'observatoire a collecté 21543 logements loués vides (soit 101 % de plus par rapport aux objectifs) dont 19560 auprès de 94 professionnels de l'immobilier et 2009 auprès de propriétaires bailleurs ou locataires ainsi que 1857 logements loués meublés.

21543

Logements loués vides collectés en 2023

26%

Du parc locatif privé loué vide observé en 2023

6 Les résultats

La taille minimale d'un échantillon statistiquement significatif est fixée à 50, 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 2023 dans le parc locatif privé loué vide. Les niveaux de loyer sont exprimés en euros mensuels et en euros par mètre carré de surface habitable. La définition de « surface habitable » retenue pour l'observation statistique est renseignée dans l'article R.156-1¹ du code de la construction et de l'habitation, il faut ainsi comprendre 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.

La médiane est la statistique privilégiée pour le calcul des niveaux de loyers, car moins sensible que la moyenne aux valeurs extrêmes. 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). Ces différentes statistiques tiennent compte des pondérations de l'échantillon de collecte établies par l'Anil dans le cadre leur activité de validation.

Les indicateurs statistiques

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

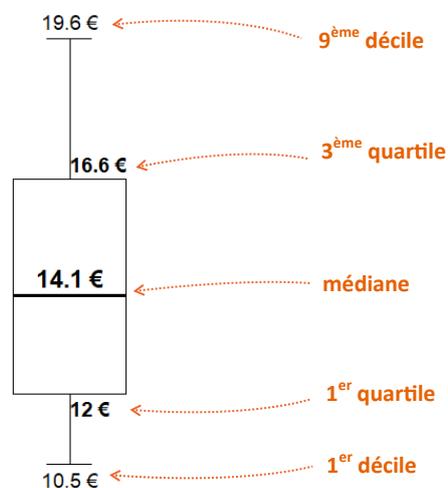
La médiane comme indicateur du niveau des loyers

- Le loyer **médian** : valeur distinguant les 50% des loyers les plus élevés des 50% des loyers les moins élevés.

Les indicateurs de dispersion

- Le loyer du **1^{er} quartile** : valeur séparant les 25% des plus faibles loyers des 75% des loyers les plus élevés
- Le loyer du **3^{ème} quartile** : valeur séparant les 75% des plus bas loyers des 25% des loyers les plus élevés
- Le loyer du **1^{er} décile** : valeur séparant les 10% des plus faibles loyers des 90% des loyers les plus élevés
- Le loyer du **9^{ème} décile** : valeur séparant les 90% des plus bas loyers des 10% des loyers les plus élevés

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



¹https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043819221/2023-12-29



DONNÉES DE CADRAGE

CARACTÉRISTIQUES ET OCCUPATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ

UNE MUTATION DU PARC DE L'UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER VERS LA LOCATION MEUBLÉE

à retenir



STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (NOMBRE DE MÉNAGES)¹

	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Evolution annuelle moyenne 2014-2020			
					Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Propriétaires	48451	61760	110211	103035	1,1%	2,1%	1,7%	1,7%
Locataires du parc privé	79157	25431	104588	102793	1,7%	4,1%	2,3%	2,3%
Locataires du parc social	25372	8588	33960	33696	1,5%	9,4%	3,1%	3,1%
Logés gratuitement	3479	2077	5556	5347	2,6%	1,2%	2,1%	2,1%

Au sein de l'Unité Urbaine de Montpellier, la part des ménages propriétaires de leur logement monte à **43.3%** de leur logement et les **56% des ménages locataires** (parcs privé et social) occupent pour un quart d'entre eux un logement social, les trois quarts restant se logeant dans le parc privé.

Sur la période 2014-2020, le nombre de ménages locataires dans le parc privé a augmenté de 13090 (+14.3%), la tendance étant plus marquée en dehors de Montpellier (+5419 à 25431 en 2020, soit +27.1%) qu'en Montpellier-centre (+7701 à 79157 soit +10.7%). L'offre sociale a elle progressé de 20.14% sur le territoire, passant de 28266 en 2014 à 33960 en 2020.

En outre, la tendance de distribution du parc locatif privé selon le type d'habitat fait ressortir une forte hausse de l'offre d'appartements meublés sur l'ensemble du territoire de l'Unité Urbaine, la périphérie (+60.2% à 2682 en 2020) marquant davantage cette tendance que la ville de Montpellier (+45.9% à 18450 logements en 2020). L'occupation de logements vides semble marquer un point d'arrêt à Montpellier (+1893 logements en 6 ans, soit +3.2%, mais +190 logements seulement en un an, soit +0.3%) au contraire de la tendance observée sur le reste de l'Unité Urbaine (+24% à 22744 en 2020)

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 n'ayant pas le projet de s'installer sur une longue période (bail d'un an, délai de préavis d'un mois), tels que les étudiants, apprentis ou intérimaires ou ceux ne désirant pas investir dans du mobilier (notamment les jeunes salariés), demande rendue possible par le développement du réseau de transports en commun à la périphérie de Montpellier Métropole (Pérols, Saint-Jean de Védas, Castelnau-le-Lez et Juvignac témoignant d'une hausse parmi les plus considérables du nombre de locataires de meublés entre 2014 et 2020).

- Une offre de propriétaires désireux de louer leur bien en location saisonnière l'été et/ou pendant l'année universitaire.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ LOUÉ EN MEUBLÉ ET VIDE (NOMBRE DE MÉNAGES)¹

	2014				2020				Evolution annuelle moyenne 2014-2020			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Meublé	12642	1674	14316	14194	18450	2682	21132	20988	6,5%	8,2%	6,7%	6,7%
Vide	58814	18337	77151	75562	60707	22744	83451	81800	0,5%	3,7%	1,3%	1,3%
TOTAL	71456	20011	91467	89756	79157	25426	104583	102788	1,7%	4,1%	2,3%	2,3%

¹Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014 - 2020

LE PARC LOCATIF PRIVÉ PAR NOMBRE DE PIÈCES (NOMBRE DE MÉNAGES)¹

	2014				2020				Evolution annuelle moyenne 2014-2020			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
1 pièce	24594	2478	27072	26655	27200	3281	30481	30142	1,7%	4,8%	2,0%	2,1%
2 pièces	22951	5651	28602	28266	25903	7947	33850	33468	2,0%	5,8%	2,8%	2,9%
3 pièces	14427	5551	19978	19616	15925	7461	23386	22944	1,7%	5,1%	2,7%	2,6%
4 pièces	6538	3926	10464	10098	7179	4251	11430	11051	1,6%	1,3%	1,5%	1,5%
5+ pièces	2946	2412	5358	5126	2950	2492	5442	5189	0,0%	0,5%	0,3%	0,2%
TOTAL	71456	20018	91474	89761	79157	25432	104589	102794	1,7%	4,1%	2,3%	2,3%

A l'échelle de l'Unité Urbaine, l'ensemble des typologies ont vu leur parc se développer entre 2014 et 2020, les plus fortes progressions concernant les 1, 2 et 3 pièces qui ont une évolution supérieure à 2% par an.

L'évolution du parc de logements de 5 pièces et + (destinés généralement aux familles nombreuses) consacre en revanche une dichotomie entre Montpellier et sa périphérie, le centre-ville voyant un tassement dans cette typologie au contraire du reste de l'Unité Urbaine où le nombre de ménages locataires pour cette typologie a cru de 3.3% en 6 ans.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LE TYPE D'HABITAT (NOMBRE DE MÉNAGES)¹

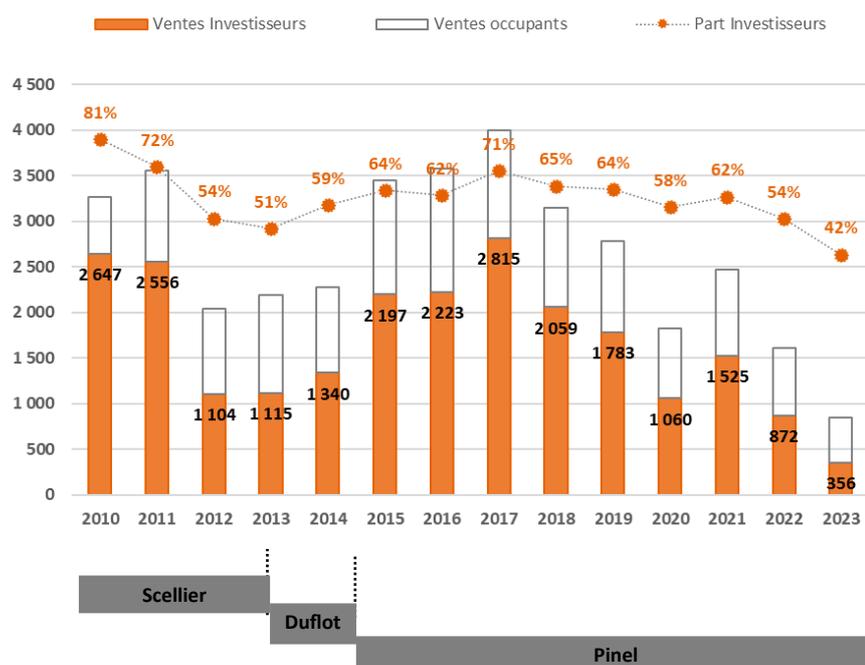
	2014				2020				Evolution annuelle moyenne 2014-2020			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Maison	3171	7073	10244	9497	3156	7465	10621	9836	-0,1%	0,9%	0,6%	0,6%
Appartement	67062	12716	79778	78825	73827	17662	91489	90493	1,6%	5,6%	2,3%	2,3%
Autres*	1223	225	1448	1437	2175	304	2479	2465	10,1%	5,1%	9,4%	9,4%
TOTAL	71456	20014	91470	89759	79158	25431	104589	102794	1,7%	4,1%	2,3%	2,3%

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

La tendance observée sur la distribution du parc privé selon le type d'habitat renforce cette dichotomie du fait d'une diminution du nombre de maisons à Montpellier contrastant avec une augmentation en périphérie de l'Unité Urbaine (+5.5% en 6 ans) ainsi que d'une dynamique bien plus forte de progression du nombre de ménages locataires d'appartements hors Montpellier (+4946 soit +38.9% de 2014 à 2020) qu'en centre-ville (+6765 soit +10.1% en 6 ans).

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

Source : Adéquation, 2024



Les mesures d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif ont contribué au 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, représentant en 2010 80% des logements neufs pour un volume de 2647 logements.

En 2023, la proportion des ventes à des investisseurs, via le dispositif Pinel, a été de 42.3%, soit 356 logements, dans un contexte toutefois très difficile pour la construction immobilière consécutivement à une forte inflation des coûts de construction (près de 8% sur un an au deuxième trimestre 2023²).

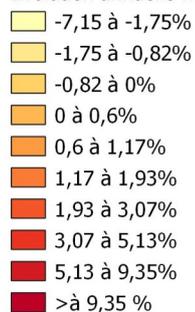
¹ Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014 - 2020

² Source : [https://www.insee.fr/fr/statistiques/7671837#:~:text=L'indice%20du%20co%C3%BBt%20de%20la%20construction%20\(ICC\)%20s,62%20%25%20au%20trimestre%20pr%C3%A9c%C3%A9dent.](https://www.insee.fr/fr/statistiques/7671837#:~:text=L'indice%20du%20co%C3%BBt%20de%20la%20construction%20(ICC)%20s,62%20%25%20au%20trimestre%20pr%C3%A9c%C3%A9dent.)

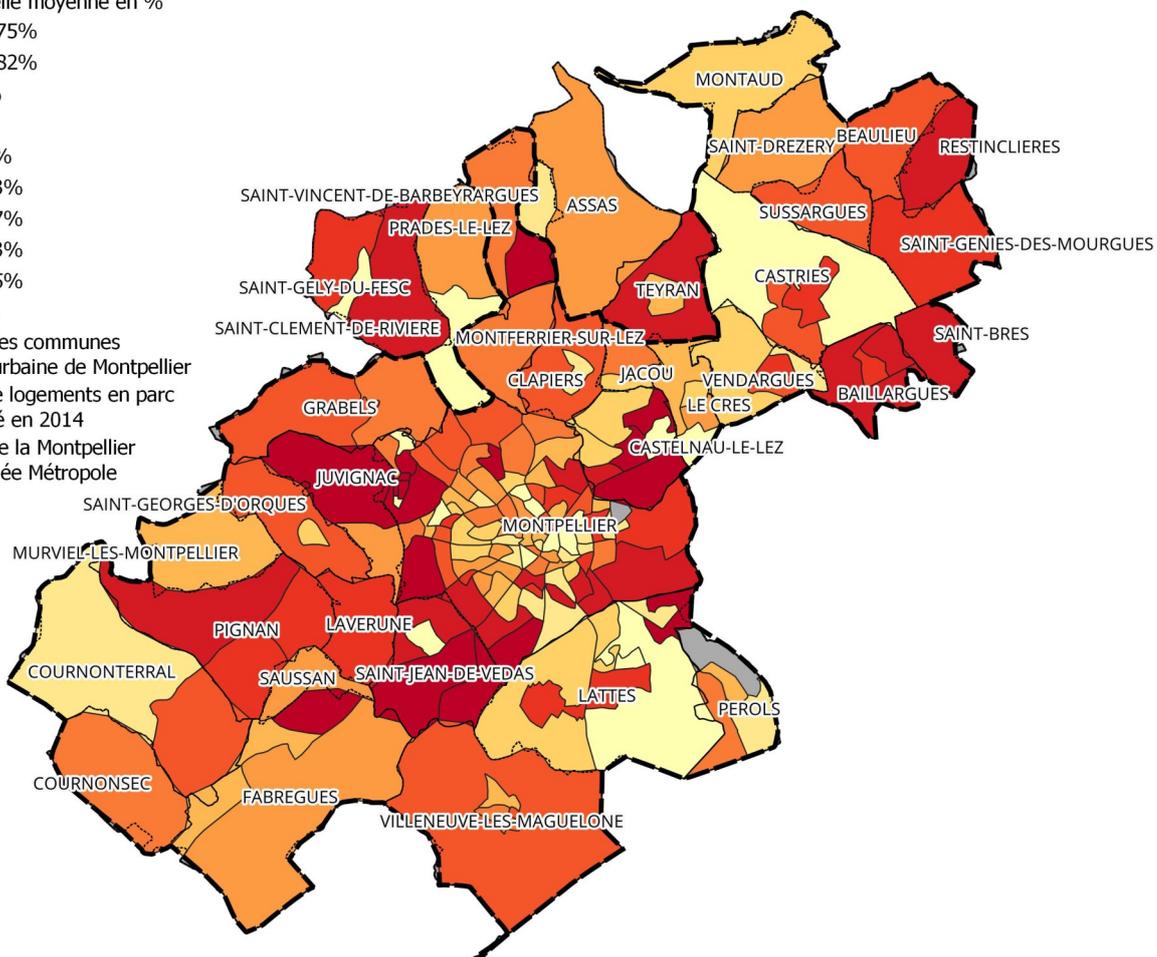
EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC LOCATIF PRIVÉ ENTRE 2014 ET 2020 À L'ECHELLE DES IRIS - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2014 - 2020

Evolution annuelle moyenne en %



- Contours des communes de l'Unité urbaine de Montpellier
- Absence de logements en parc locatif privé en 2014
- Contours de la Montpellier Méditerranée Métropole



DAVANTAGE DE RETRAITÉS EN PÉRIPHÉRIE ET DE JEUNES À MONTPELLIER-CENTRE

à retenir

30.5%
des locataires
ont moins de 25 ans
sur Montpellier Métropole
en 2020

+129%
de locataires de plus de 65 ans
en périphérie de Montpellier
entre 2008 et 2020

+13.8%
de propriétaires de
55-64 ans
hors Montpellier entre
2008 et 2020, contre -
0.4% à Montpellier

↑ +75.9%
de locataires
ayant un emploi non-salarié¹
sur Montpellier Métropole entre
2008 et 2020

⇒ **STRUCTURE DU PARC LOCATIF : MÉNAGES LOCATAIRES PAR TRANCHE D'ÂGE EN 2008 ET 2020**

	2008				2020				Evolution annuelle moyenne 2008-2020			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 25 ans	20804	1927	22731	22340	28624	2998	31622	31324	2,7%	3,8%	2,8%	2,9%
25-39 ans	23015	6403	29418	28927	27584	9596	37180	36661	1,5%	3,4%	2,0%	2,0%
40-54 ans	9248	4282	13530	13174	12195	6783	18978	18428	2,3%	3,9%	2,9%	2,8%
55-64 ans	3809	1336	5145	5032	4888	2713	7601	7394	2,1%	6,1%	3,3%	3,3%
> 65 ans	4691	1456	6147	6028	5867	3338	9205	8985	1,9%	7,2%	3,4%	3,4%
TOTAL	61567	15404	76971	75501	79158	25428	104586	102792	2,3%	4,3%	2,6%	2,6%

RÉPARTITION EN POURCENTAGE EN 2008 ET 2020

	2008				2020			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 25 ans	33,8%	12,5%	29,5%	29,6%	36,2%	11,8%	30,2%	30,5%
25-39 ans	37,4%	41,6%	38,2%	38,3%	34,8%	37,7%	35,5%	35,7%
40-54 ans	15,0%	27,8%	17,6%	17,4%	15,4%	26,7%	18,1%	17,9%
55-64 ans	6,2%	8,7%	6,7%	6,7%	6,2%	10,7%	7,3%	7,2%
> 65 ans	7,6%	9,5%	8,0%	8,0%	7,4%	13,1%	8,8%	8,7%

⇒ **RÉPARTITION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DU PARC PRIVÉ SELON LES TRANCHES D'ÂGE EN 2008 ET 2020²**

	2008				2020				Evolution annuelle moyenne 2008-2020			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 25 ans	873	251	1124	1100	850	320	1170	1148	-0,2%	2,0%	0,3%	0,4%
25-39 ans	7155	6186	13341	12794	8088	7810	15898	15363	1,0%	2,0%	1,5%	1,5%
40-54 ans	10116	16708	26824	24749	12201	17379	29580	27728	1,6%	0,3%	0,8%	1,0%
55-64 ans	8546	11685	20231	18582	8512	13299	21811	20097	0,0%	1,1%	0,6%	0,7%
> 65 ans	14865	14725	29590	27870	18800	22957	41757	38704	2,0%	3,8%	2,9%	2,8%
TOTAL	41555	49555	91110	85095	48451	61765	110216	103040	1,4%	1,9%	1,6%	1,6%

¹ Indépendants, commerçants, artisans, autoentrepreneurs, ...

² Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2008-2020

⇒ LA CONDITION D'EMPLOI DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ EN 2008 ET 2020 ⁴

	2008				2020				Evolution annuelle moyenne 2008-2020			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Emploi à durée limitée	7632	1415	9047	8927	10958	2618	13576	13429	3,1%	5,3%	3,4%	3,5%
Emploi non-salarié	3254	1542	4796	4651	5749	2591	8340	8181	4,9%	4,4%	4,7%	4,8%
Retraite	5578	1782	7360	7208	5865	3424	9289	9064	0,4%	5,6%	2,0%	1,9%
Inactivité	3186	622	3808	3771	3298	864	4163	4120	0,3%	2,8%	0,7%	0,7%
Emploi sans limite de durée	19450	7740	27190	26573	23470	12369	35839	35049	1,6%	4,0%	2,3%	2,3%
Chômage	7334	1556	8890	8783	10528	2579	13107	12945	3,1%	4,3%	3,3%	3,3%
Etudes	15132	746	15877	15590	19226	972	20198	20008	2,0%	2,2%	2,0%	2,1%
TOTAL	61566	15402	76968	75503	79094	25417	104511	102795	2,1%	4,3%	2,6%	2,6%

La structure en âge du parc locatif de Montpellier et son Unité Urbaine a d'après l'INSEE (Fichiers Détail Logement 2008-2020) considérablement évolué sous l'effet de différents facteurs démographiques et sociologiques vers un « rajeunissement » du profil des locataires de Montpellier, qui est à mettre en relation avec une hausse considérable des propriétaires de plus de 65 ans autour de la ville-centre.

- En premier lieu, Montpellier a confirmé au cours des années 2000-2010 sa disposition de ville étudiante au moyen de nouvelles structures de formation comme par exemple, l'Institut d'Administration des Entreprises, mais aussi de recherche comme le Centre Spatial Universitaire, en complément de la constitution de l'Université de Montpellier. Elle a ainsi vu sa proportion de jeunes de moins de 25 ans croître de 37.6% en 12 ans à 28624 contre une hausse du nombre de locataires de 28.6% à 79158 sur la même période, de sorte que la fraction de locataires de moins de 25 ans a atteint 36.2% contre 33.8% en 2008. Il est également à noter que si sur la France entière, la fraction de 18-24 ans¹ a baissé de 0.8 point de pourcentage entre 2008 (8.9% à 5.5M) et 2020 (8.1% à 5.3M), le pourcentage d'étudiants locataires recensés à Montpellier n'a baissé que de 0.3 point sur l'ensemble de la population de la ville (de 24.6% à 24.3% sur 12 ans), accréditant d'autant cette hypothèse.
- Un exode urbain des plus de 55 ans est le principal responsable d'une hausse de 65.8% (à 25428) en 12 ans du nombre de locataires du parc privé en périphérie de Montpellier (+103.1% à 2713 parmi les 55-64 ans et même +129.3% à 3338 chez les plus de 65 ans) où le cadre de vie est plus calme et les loyers au mètre carré réputés moins chers. Cet exode urbain est d'autant plus marqué parmi les propriétaires de plus de 65 ans hors Montpellier, qui ont vu leur nombre augmenter en 12 ans de près de 56% à 22957 en 2020, ; la fraction associée passant sur la période de 29.7% à 37.2%!
- Le rapprochement de la pyramide des âges des locataires et des propriétaires témoigne d'un niveau de vie acquis nettement supérieur parmi la génération des plus de 65 ans de 2020 (majoritairement constituée de baby-boomers) en comparaison à son équivalent de 2008, représenté pour l'essentiel par la génération silencieuse (naissances entre 1928 et 1945), ce qui se traduit par une hausse du nombre de propriétaires de plus de 65 ans (+26.4% à 14865 à Montpellier et jusqu'à +41.1% à 41757 sur l'ensemble de l'Unité Urbaine), sans égal dans le reste de la population. La part de locataires du parc privé dans cette tranche d'âge se réduit ipso facto par phénomène de transfert ; les plus de 65 ans constituant 17.2% de l'Unité Urbaine de Montpellier en 2020² mais seulement 8.8% des locataires contre une proportion de 37.9% de l'ensemble des propriétaires. Les données de 2008 disponibles à la seule échelle de la Métropole de Montpellier font état de 14.2% de plus de 65 ans recensés dont le contingent de locataires atteint 8% du statut d'occupation au regard d'une fraction de propriétaires de 32.8%.

¹ <https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5014911/pyramide.htm#!y=2020&a=18,25&v=2&c=0>

² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=UU2020-34701>

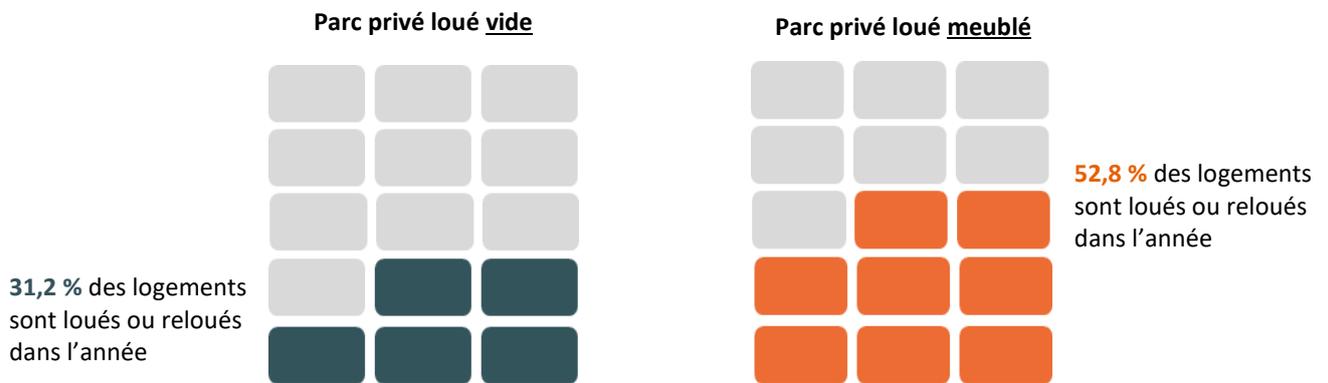
³ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2016354?sommaire=2133806&geo=EPCI-243400017>

⁴ Source : INSEE, RP, fichier détail logements, 2008-2020

Entre 2008 et 2020, la fraction d'actifs parmi les locataires du parc privé de l'unité urbaine de Montpellier a cru de 53.3% à 55.3%, notamment sous l'effet d'une progression de l'emploi sur Montpellier-centre (de 49.3% à 50.8% des locataires du parc privé) malgré un maintien de la forte proportion d'étudiants en ville (de 24.6% à 24.3%), l'explication résidant dans une baisse sur le territoire de l'unité urbaine de la fraction de retraités (de 9.6% à 8.9%), davantage en capacité d'acheter, ainsi que dans un moindre taux d'inactivité passant de 4.9% à 4%. Le mouvement le plus notable est la progression sur l'unité urbaine dans sa globalité de l'emploi non-salarié (artisanat, travail indépendant, auto-entreprise) ce qui pourrait aller dans le sens d'un engouement pour la micro-entreprise parmi les allocataires du RSA une fois sortis du système d'indemnisation chômage, la périphérie se distinguant enfin de Montpellier-centre par la forte hausse (+85% contre +43.6% à Montpellier) de l'emploi à durée limitée (CDD / intérim).

TAUX D'EMMENAGEMENT AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2020



Cette augmentation du taux d'actifs se traduit dans une baisse de la rotation du parc locatif privé dans le temps en particulier s'agissant des logements loués vides (-1 point en un an à 31.2%), la baisse du turnover s'observant également en ce qui concerne les meublés (-2.4 points en un an) sur un échantillon toutefois plus restreint par nature (d'un facteur 4 environ)...



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

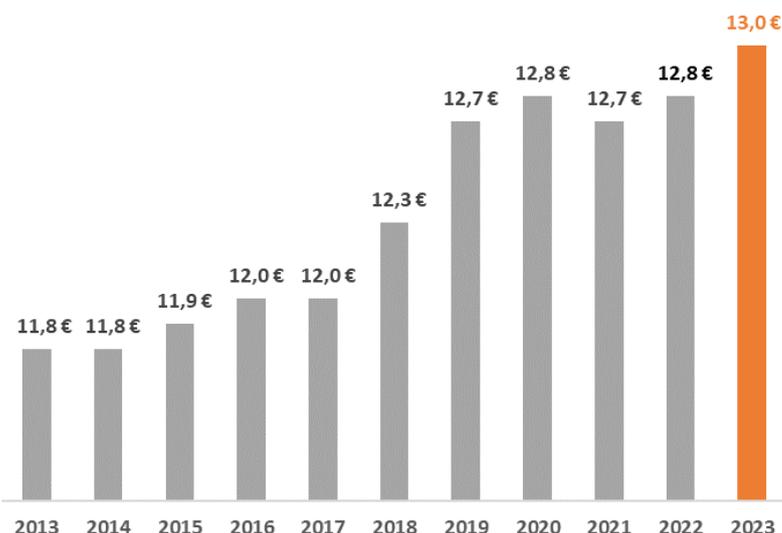
LES PRINCIPAUX RÉSULTATS - LES LOYERS DU PARC PRIVÉ AU 01/01/2023

1 Le loyer médian hors charges des logements loués vides atteint 13€ par mètre carré de surface habitable en 2023 sur le territoire de l'Unité Urbaine de Montpellier.

Dans une perspective de comparaison entre deux échantillons de collecte différents, cette hausse de 1.6% par rapport au lot de la campagne 2022 prend en considération la pondération par l'ANIL de l'échantillon de collecte eu égard au parc locatif établi sur la base de différentes bases de données. Il est également à noter que le jeu de données de référence agrège les appartements ayant fait l'objet de travaux de rénovation l'année passée, que le locataire ait ou non changé durant cette période¹, ainsi que les loyers manifestement sous-évalués les années précédentes. Cette augmentation des loyers s'inscrit dans un contexte d'inflation considérable² (6% sur 12 mois glissants en janvier 2023), marquée bien plus sévèrement dans le cas des travaux de rénovation³ (+8.9% sur une année glissante au 1er trimestre 2023).

LES NIVEAUX DE LOYERS DE 2013 À 2023 (€/M2) - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2013-2023



2 LES PRINCIPAUX RÉSULTATS EN TABLEAUX :

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.

⇒ Unité Urbaine de 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	5630	25	15,3	17,4	20	400	440	484
	T2	9192	42	12,3	13,8	15,2	530	584	631
	T3	4907	64	10,5	11,6	12,8	680	747	813
	T4 et +	1231	90	9,1	10,5	11,8	750	878	1016
	Ensemble	20960	46	11,4	13,3	15,7	500	600	733
Maisons		583	88	9,7	11,1	12,6	765	971	1170
Ensemble		21543	47	11,1	13	15,4	502	624	780

¹ Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail

² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7649749>

³ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7625735>

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1

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

Quartiers de Montpellier (Iris) : Archives Départementales, 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 moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	1660	24	15,9	18,2	21,1	415	455	500
	T2	2463	42	12,9	14,6	16,3	548	601	650
	T3	1210	65	11,2	12,2	13,4	700	785	850
	T4 et +	309	92	9,6	10,8	12,2	800	923	1102
	Ensemble	5642	45	12	14,1	16,8	500	610	750
Maisons		88	82	10,4	12	13,1	800	1000	1200
Ensemble		5730	45	11,9	13,9	16,7	500	620	781

⇒ 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'Évêque, 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	1480	23	15,7	17,9	20,4	400	440	482
	T2	1426	43	12,4	13,8	15,1	550	598	634
	T3	651	67	10,8	11,7	12,9	714	778	849
	T4 et +	198	97	9,6	10,8	12,1	853	1001	1180
	Ensemble	3755	42	11,9	13,8	16,3	480	595,1	736
Maisons		99	91	10	11,5	12,9	780	1000	1200
Ensemble		3854	44	11,5	13,5	16	491	604	780

⇒ 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	1326	25	14,6	16,7	18,6	400	435	480
	T2	2337	42	12,5	13,8	15	538	581	625
	T3	1275	64	10,7	11,7	12,7	680	745	814
	T4 et +	270	89	8,5	10,8	12,1	750	864	1030
	Ensemble	5208	46	11,5	13,3	15,3	500	600	730
Maisons		170	85	9,9	11,2	12,4	720	983	1200
Ensemble		5378	47	11,1	12,9	15	510	620	785

⇒ 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 moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	661	25	14,8	16,8	18,6	400	440	500
	T2	1 817	42	12,2	13,5	14,7	528	576	620
	T3	1 018	63	10,6	11,5	12,5	680	725	781
	T4 et +	237	86	9	10,1	11,2	726	858	950
	Ensemble	3 733	48	11,2	12,8	14,9	505,7	605,4	721,9
Maisons		67	85	10,7	11,9	13,6	850	960	1 124
Ensemble		3 800	48	11,1	12,7	14,8	515	625	750

⇒ 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	503	25	14,3	16,7	18,7	370	420	459
	T2	1 149	42	11,4	12,8	14,1	500	543	590
	T3	753	65	9,6	10,8	11,8	630	700	760
	T4 et +	217	84	8,8	9,9	11,2	718	800	920
	Ensemble	2 622	49	10,1	11,8	14	495	600	727,3
Maisons		159	94	8,8	10,6	11,8	754	950	1 100
Ensemble		2 781	51	10	11,5	13,5	510	650	800

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR MONTPELLIER



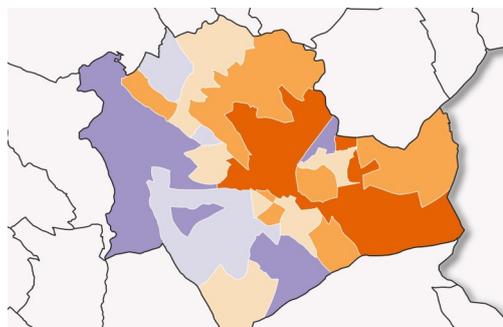
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	4 693	24	15,5	17,7	20,1	404,9	444	490
	T2	6 763	42	12,5	14	15,5	535	590	640
	T3	3 523	65	10,7	11,7	12,9	690	750	820
	T4 et +	862	90	9	10,4	11,7	743,5	857	995,3
	Ensemble	15 841	44	11,5	13,5	16,2	490	600	732
Maisons		171	82	10,7	11,7	13,7	765	980	1 180
Ensemble		16 012	45	11,4	13,4	16,1	496	603	750

⇒ 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	937	26	14,2	16	17,8	360	425	465
	T2	2 429	43	12,1	13,3	14,6	528	580	620
	T3	1 384	64	10,2	11,5	12,6	665	733	807
	T4 et +	369	91	9,2	10,6	11,8	779	925	1 059
	Ensemble	5 119	49	11	12,6	14,4	530	628	750,4
Maisons		412	91	9,5	11	12,2	754	954	1 150
Ensemble		5 531	52	10,4	12	13,8	564	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	1335	24	16	18,5	21,4	417	458,7	500
		T2	2121	42	13,1	14,7	16,6	544	601,1	650
		T3	1048	65	11,1	12,2	13,3	700	780,3	841,2
		T4 et +	266	92	9,6	10,8	12,2	769,3	900	1100
		Ensemble	4770	45	12	14,3	17,1	500	607,7	750
	Maisons	30	68	7,9	11,2	13,9	570	820	1180	
Ensemble		4800	45	12	14,2	16,9	500	610	750	

Zone 2	Appartements	T1	1461	23	15,9	18,3	20,5	401	440	481
		T2	1274	43	12,5	14	15,3	547	599,5	640
		T3	566	67	10,9	11,9	13,1	726,5	788,1	850
		T4 et +	161	96	9,3	10,4	12,3	809,4	948,3	1174,6
		Ensemble	3462	41	12	14,2	16,7	465	580	734
	Maisons	30	93	11,1	12,8	16,5	750	1180	1520	
Ensemble		3492	41	12	14,1	16,7	471,8	590,5	750	

Zone 3	Appartements	T1	917	25	15	17	19,7	400	445	483
		T2	1154	42	12,4	13,9	15,3	535,7	584,9	630
		T3	610	64	10,6	11,5	12,7	680	740	807,4
		T4 et +	133	91	8,2	9,5	11,5	750	849	990
		Ensemble	2814	43	11,4	13,5	16	480	586,3	710
	Maisons	43	76	11	11,8	14,3	700	1000	1150	
Ensemble		2857	44	11,4	13,3	15,9	482,2	592,5	733,4	

Zone 4	Appartements	T1	592	25	15	17,1	18,7	400	440	500
		T2	1488	42	12,3	13,6	14,8	530,7	580	625
		T3	836	63	10,7	11,6	12,6	686,6	730	800
		T4 et +	167	85	8,9	9,8	11	700	848,6	914,4
		Ensemble	3083	47	11,2	12,9	15,1	500	602,5	721,9
	Maisons	35	80	10,7	11,9	13,6	846	950	1080	
Ensemble		3118	47	11,2	12,8	15	505,7	619	740	

Zone 5	Appartements	T1	388	26	14,2	16,8	18,7	388,9	425	466,2
		T2	726	42	11,6	13,1	14,2	512	550	597,8
		T3	463	64	10,1	11,1	12,1	653,3	711	780
		T4 et +	135	81	9,2	10	11,2	708,1	760	893,6
		Ensemble	1712	48	10,5	12	14,6	495	614,4	750
	Maisons	33	95	10,2	11,7	12,9	898	1035	1280	
Ensemble		1745	48	10,5	11,9	14,3	502	640	770	

LES CARACTÉRISTIQUES QUI INFLUENCENT LE MONTANT DU LOYER

Le graphique ci-dessous représentant les montants de loyer hors charges par mètre carré de surface habitable selon la superficie témoigne d'une part, d'une tendance à la baisse selon la surface et, d'autre part, d'une très forte hétérogénéité selon un certain nombre de caractéristiques, allant de 4€ / m² à 34€ / m² de surface habitable dans le cas d'un appartement de ~45-50m² environ. Cinq de ces facteurs sont immédiatement quantifiables mais d'autres sont ici renvoyés à de plus amples études 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.

Cette partie a vocation à présenter l'effet de plusieurs de ces critères sur un échantillon de taille et pondération dépendant directement de la variable sous investigation.

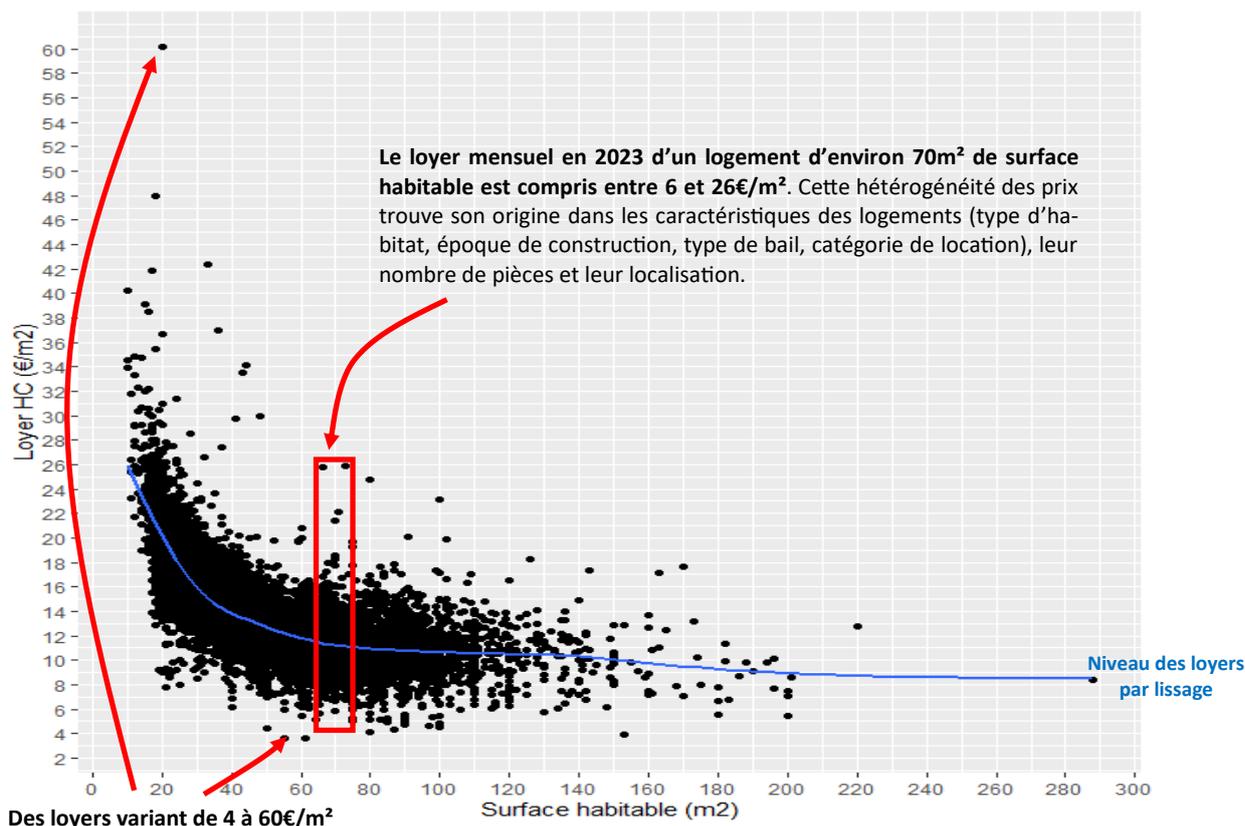
Les 5 critères importants qui influencent le niveau des loyers :

- 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** - Le loyer des maisons est en générales moindre dans des gammes extrémales de surface, l'inverse se vérifiant sur une gamme intermédiaire.
- 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 L'UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

⇒ **PROJECTION DES 21543 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2023**

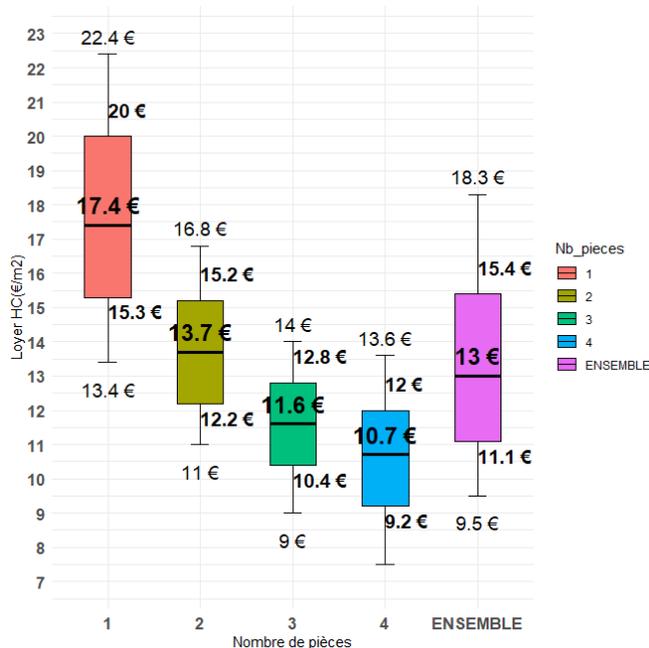
Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



1 La typologie et la surface du logement

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR NOMBRE DE PIÈCES - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



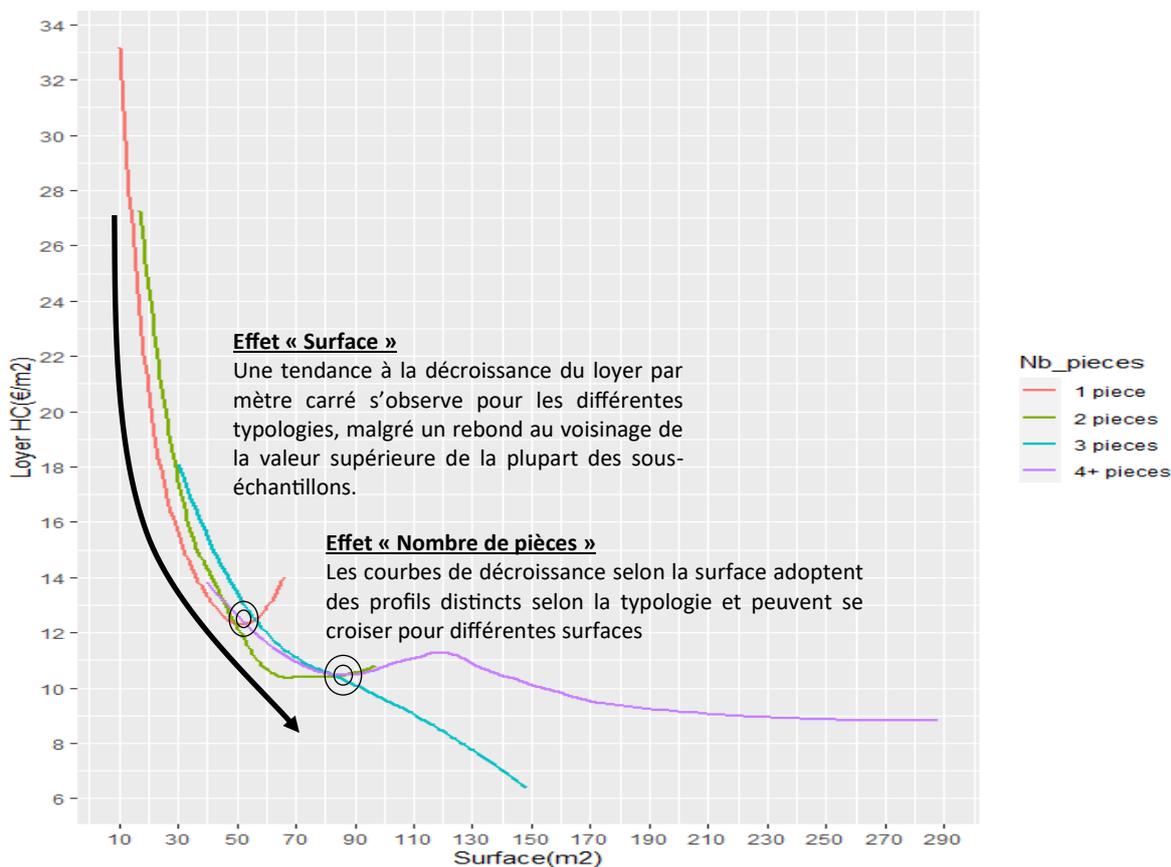
La taille du logement et sa typologie sont les critères en tête de liste des candidats locataires ; le logement devant répondre aux attentes de ménages de composition et perspectives différentes.

En résumé

- Une tendance à la baisse du loyer avec la surface s'observe sur un intervalle de superficies « standard », des comportements différents marquant les plages extrémales de surface.
- Autour d'un ratio classique de 15 à 20 m²/pièce, le loyer par mètre carré va croissant avec la typologie, les courbes pouvant se croiser de part et d'autre de ces optima.
- Le loyer médian est essentiellement tiré vers le haut par les très petites typologies (particulièrement à Montpellier), conséquence directe de la forte demande pour ce segment du marché locatif au sein d'une ville accueillant une forte proportion d'étudiants.
- La dispersion des loyers des T1 est nettement supérieure à celle des autres typologies, 10% des 1 pièce ayant un loyer de moins de 13.4 €/m² et 10% se situant au-dessus de 22.4 €/m².

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR NOMBRE DE PIÈCES ET SURFACE - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



2 Le type d'habitat (maison / appartement)

La fraction de maisons dans le parc locatif privé atteint 10.2% sur le territoire de l'Unité Urbaine de Montpellier (INSEE, RP 2020), une observation à l'échelle de la commune consacrant en revanche une dichotomie entre centre urbain et ruralité, cette proportion étant en dessous de 4% à Montpellier et atteignant 71.9% à Saint-Vincent-de-Barbeyrargues et 71.8% à Montaud. Cette structure de l'offre locative accompagne les besoins de ménages en quête de stabilité (maisons, notamment en périphérie de Montpellier parmi les familles avec enfants) et mobilité (appartements), une maison s'avérant en revanche un bien rare et recherché dans des villes telles que Montpellier ou Castelnau-le-Lez.

En résumé

- Le loyer médian atteint 13.3 €/m² pour les appartements contre 11.1 €/m² parmi les maisons ; cette différence s'expliquant par un nombre nettement plus élevé d'appartements de petites surfaces dont le coût au mètre carré est le plus élevé.
- Entre 45 et 180 m² de surface habitable, le loyer est plus élevé parmi les maisons ; les courbes de niveau de loyer se croisant en deux endroits distinguant superficies standard et extrema.

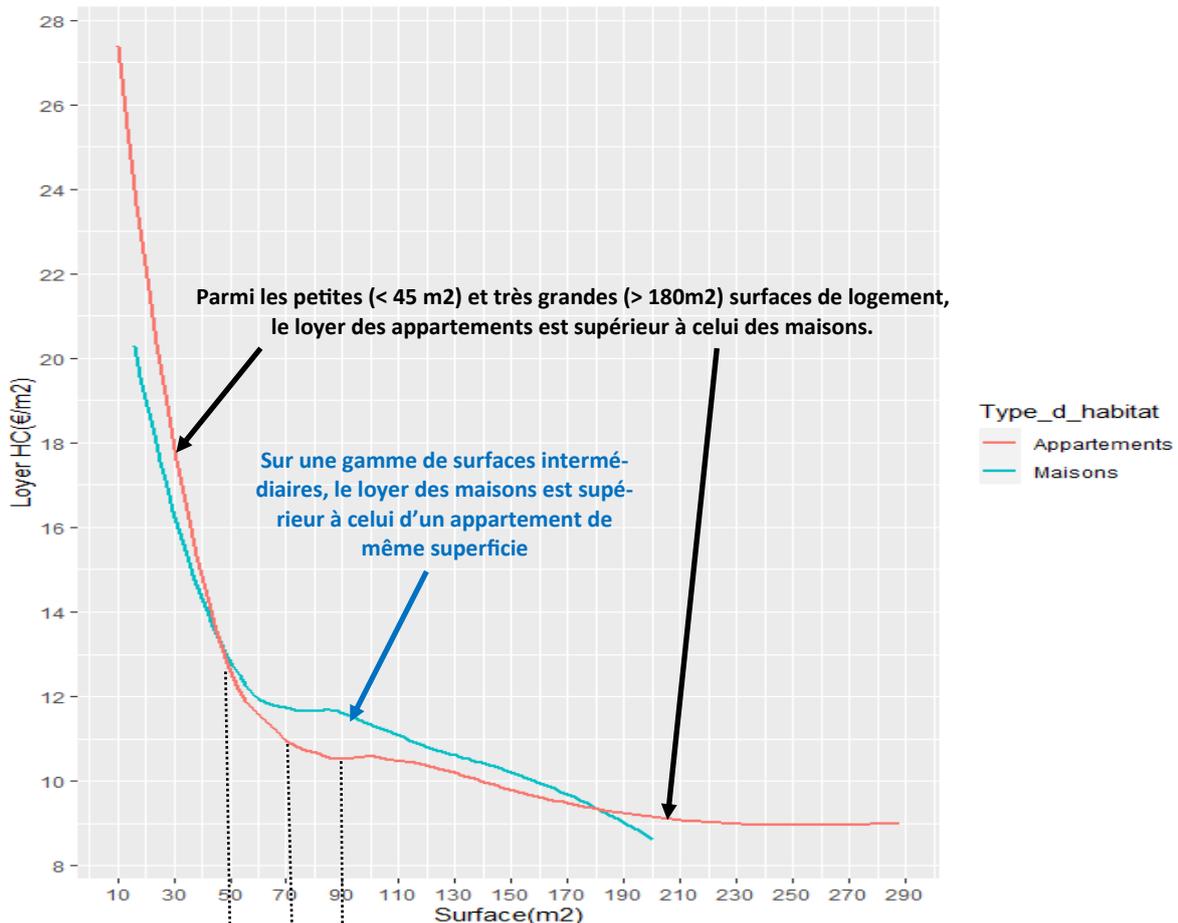
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE D'HABITAT - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



Surface moyenne d'un appartement

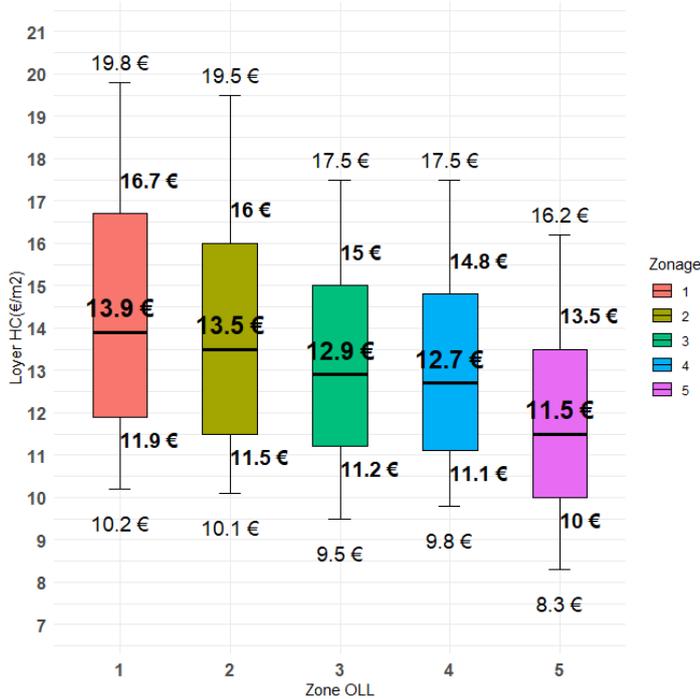
Surface moyenne d'une maison

Superficie standard

3 La localisation

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



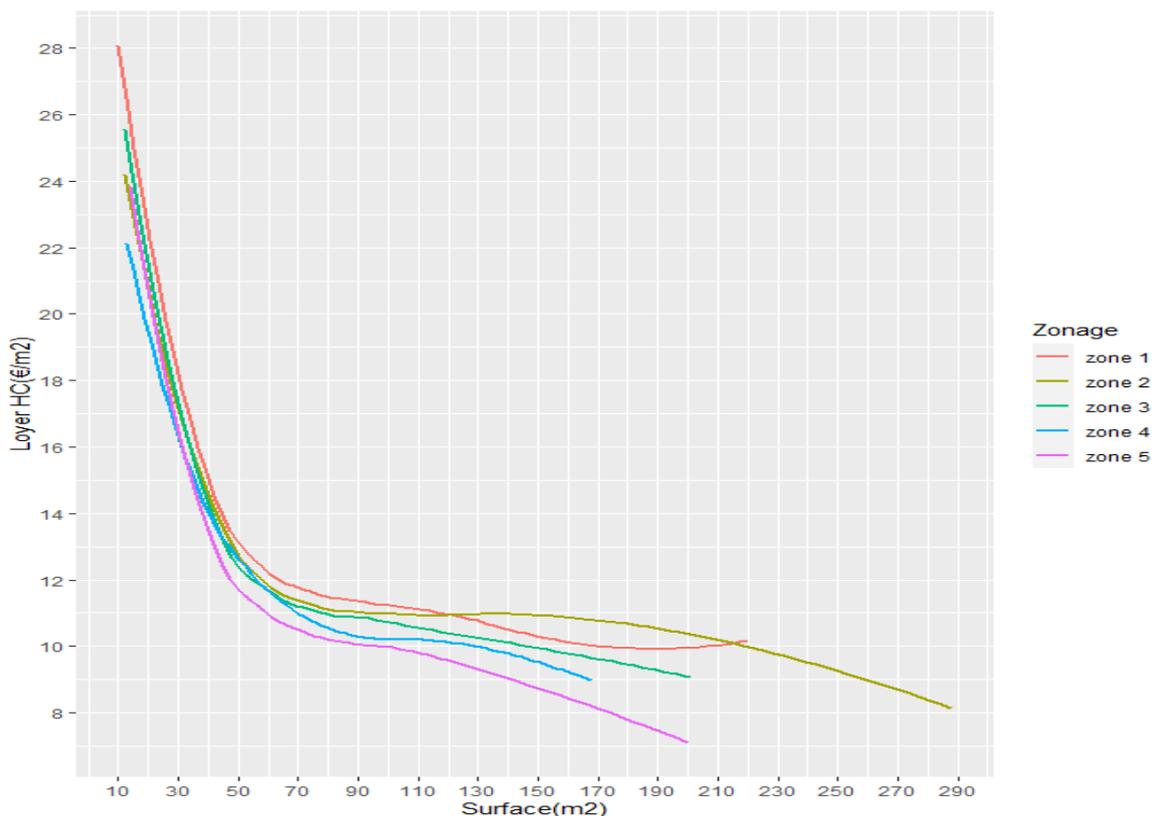
La localisation du logement est un critère central pour un ménage à la recherche de commerces et services de proximité, de dessertes ainsi que de différentes aménités (parcs, stationnement, jardins d'enfants, ...), parallèlement à un minimum de pollution et nuisances sonores. Ce confort de vie que procure l'environnement socio-culturel se traduit sur les niveaux de loyer observés sur le territoire de l'Unité Urbaine de Montpellier, les observations allant vers un loyer médian nettement supérieur en zones 1 et 2 qu'en zones 3 et 4, la zone 5 étant associée à un loyer médian inférieur de plus d'1€/m² à celui de la zone 4. Ces disparités peuvent néanmoins être nuancées une fois pris en compte le constat que les zones les plus urbaines sont celles dans lesquelles les superficies sont en moyenne les plus petites, précisément celles pour lesquelles le loyer par mètre carré est le plus important.

En résumé

- Par construction, le zonage OLL* conçu sur une approche iso-loyer témoigne de l'effet de la localisation sur la détermination du loyer. C'est ainsi qu'à l'échelle de l'Unité Urbaine de Montpellier, la zone 5 peut être assimilée à une « grande couronne » de l'agglomération au regard d'une « petite couronne » constituée par les zones 1 et 2.

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

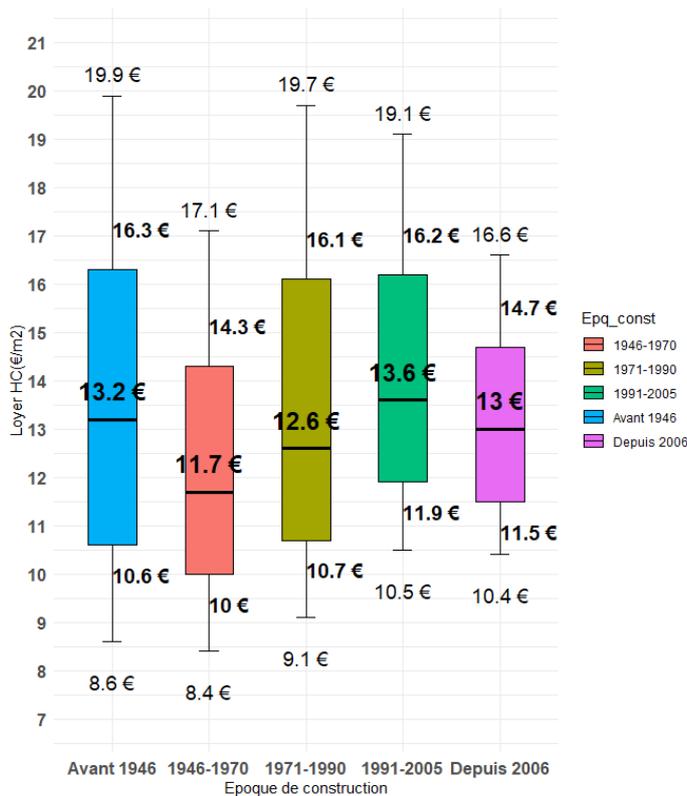
LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² PAR ZONE - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER



4 L'époque de construction du bâti

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



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

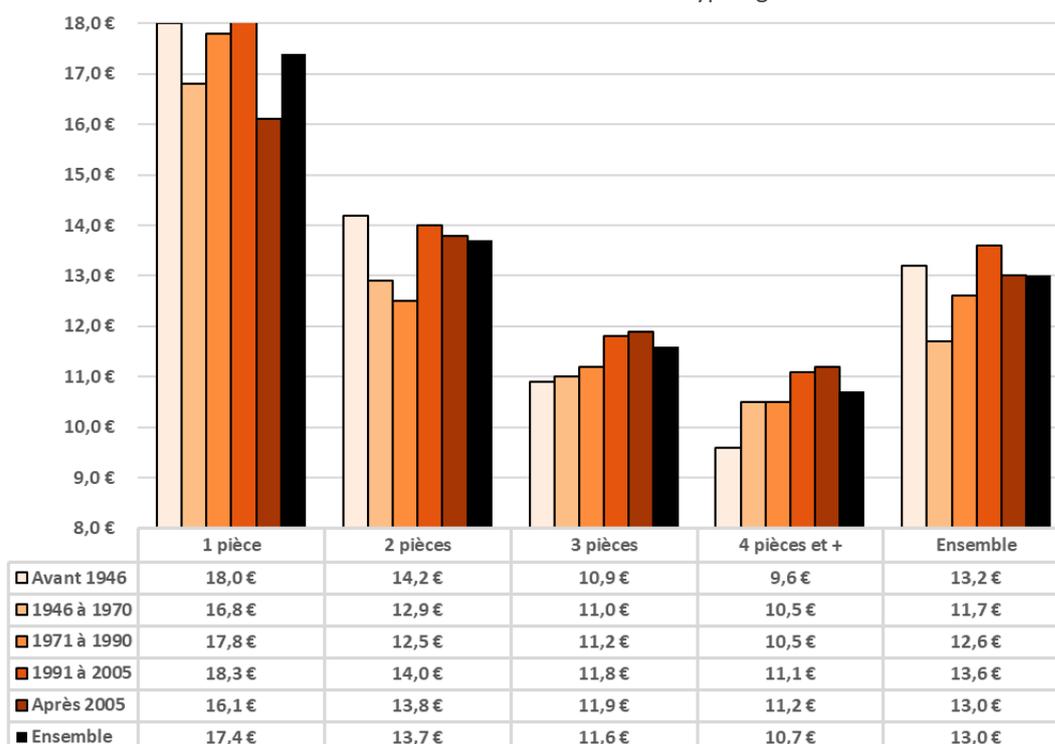
- L'architecture du bâti (haussmannien / construction d'après-guerre)
- La qualité du bâti (matériaux) et son niveau d'équipement (ascenseur, interphone)
- L'impact des dispositifs d'investissement locatif (logements récents)
- L'attractivité/dépréciation des centres anciens et des grands ensembles

En résumé

- Le loyer des logements d'après-guerre sont globalement les plus bas. Ces logements sont généralement peu convoités du fait d'une qualité souvent moindre, les charges locatives y étant fréquemment plus élevées.
- Les logements d'avant-guerre comptent parmi les loyers les plus élevés, signe d'un parc ancien attractif, malgré de grandes disparités entre le centre haussmannien de Montpellier et le parc privé de la périphérie de la Métropole.
- Principalement issus des dispositifs d'investissement locatif, les logements d'après 2005 ont un loyer dans l'ensemble inférieur à ceux de la génération précédente du fait de plafonds de loyers contraignants sur les logements d'une et deux pièces en particulier, la tendance s'inversant cependant sur les grandes typologies.

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34



5 L'ancienneté d'emménagement

Le loyer de marché présente l'intérêt d'informer les locataires du prix actuel que représente un logement du parc locatif privé, et son suivi dans le temps constitue un indicateur du niveau de tension du marché.

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 au loyer des baux en cours à typologie équivalente.

En résumé

- D'après les données collectées au titre de la campagne OLL 2023, le loyer des nouveaux entrants toutes typologies confondues (13.6 €/m²) est légèrement supérieur à celui des locataires stables depuis un à deux ans (13.5€/m²), cette tendance à la baisse des loyers l'ancienneté croissant se vérifiant parmi les locataires stables depuis trois à cinq ans (12.5 €/m²) et plus de six ans (11.5 €/m²), tant chez les locataires d'appartements que ceux de maisons. Il est néanmoins notable que l'échantillon de T1 signés un à deux ans avant la collecte (2138 logements) témoigne d'un coût supérieur (17.8 €/m²) à celui observé (17.6 €/m²) au sein de l'échantillon de nouveaux entrants (1939 logements), en partie du fait du poids nettement plus élevé représenté par la zone 1 dans l'échantillon de locataires stables depuis un à deux ans (30.4% à 650 logements) que dans le lot de nouveaux entrants (27.2% à 528 logements). D'autres questions se posent à la lecture des données dès lors qu'est opéré un suivi dans le temps d'échantillons de collecte différant d'une année sur l'autre, le loyer médian payé par les locataires de T1 entrés trois à cinq ans avant la campagne 2023 (17 €/m²) apparaissant par exemple inférieur à celui mesuré parmi les nouveaux entrants de 2020 (17.1 €/m²), 2019 (17.1 €/m²) et 2018 (17 €/m²). Une conclusion analogue peut émerger des niveaux de loyer sur les T3 dans la même classe d'ancienneté, le coût médian se situant à un niveau inférieur (11.5 €/m²) à celui des nouvelles installations de 2020 (11.8 €/m²), 2019 (11.6 €/m²) et à peine supérieur à celui des entrants de 2018 (11.4 €/m²).
- A l'échelle des 21543 logements recensés au titre de la campagne OLL 2023 (26% du parc locatif vide), le loyer médian estimé apparaît supérieur à celui calculé sur les 21109 logements constituant l'échantillon de collecte 2022 (13 €/m² contre 12.8 €/m²), essentiellement sous l'effet d'un loyer médian supérieur réglé par les nouveaux entrants (13.6 €/m² contre 13.3 €/m²) et les locataires présents depuis moins de trois ans (13.5 €/m² contre 13.1 €/m²), sans toutefois dépasser l'IRL à la lecture des seuls loyers médians.

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

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Traitement ADIL34

Type d'habitat (panel de collecte)	Nombre de pièces (Panel de collecte)	Loyer des nouveaux entrants = Loyer de marché (Médiane)	Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours (Médiane)		
			1—2 ans	3—5 ans	6 ans et plus
Appartements (20960)	T1 (5630)	17,6 €/m ²	17,8 €/m ²	17 €/m ²	16,5 €/m ²
	T2 (9192)	14,3 €/m ²	13,9 €/m ²	13,4 €/m ²	12,7 €/m ²
	T3 (4907)	12 €/m ²	11,8 €/m ²	11,5 €/m ²	10,8 €/m ²
	T4 et + (1231)	11 €/m ²	10,6 €/m ²	10,5 €/m ²	9,6 €/m ²
	Ensemble	13,8 €/m ²	13,7 €/m ²	12,9 €/m ²	11,9 €/m ²
Maisons (583)		11,5 €/m ²	11,2 €/m ²	11,4 €/m ²	10,5 €/m ²
Ensemble (21543)		13,6 €/m²	13,5 €/m²	12,5 €/m²	11,5 €/m²

DÉFINITIONS - LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges au 1^{er} janvier 2023 des locataires ayant emménagé il y a moins d'1 an (sur l'année 2022).

Il comprend les logements reloués en 2022 (loyers de relocation), éventuellement après une période de vacance pour cause de travaux, et les logements loués pour la première fois en 2022 (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 2023 des locataires ayant emménagé il y a plus d'1 an (avant 2022).

LES INDICATEURS DE MARCHÉ

DES ENSEIGNEMENTS CONTRADICTOIRES SUR LES INDICATEURS DE TENSION

à retenir

+1.56%
de hausse du loyer
entre les échantillons de
collecte 2022 et 2023

12 jours
est le délai médian de vacance d'un logement entre deux locations sur l'Unité Urbaine de Montpellier

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

- 1 L'évolution des loyers.** Cet indicateur mesure la variation (en pourcentage) du niveau des loyers sur une période d'un an sur un échantillon partiel constitué par les logements suivis d'une année sur l'autre, sur la base d'une pondération indépendante de celle définie par l'Anil sur la totalité des données de la collecte. L'OLL34 utilise comme parc de référence le standard des données INSEE (RP, fichier détail logement de l'année N-3) afin d'adapter le calage sur marge à une fraction du parc locatif privé limitée (selon la catégorie d'ancienneté, relocation ou stabilité) à la part de logements de différents types d'habitat et typologies dans chaque périmètre du département (incluant donc Montpellier Méditerranée Métropole).
- 2 Le délai de relocation** est la période (en nombre de jours) de vacance d'un logement 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 mais aussi d'éventuelles périodes de travaux de remise d'un bien aux normes de décence en vigueur par exemple. Similairement à la pondération appliquée à l'évolution des loyers, le panel sous investigation étant restreint à l'ensemble des logements reloués à l'année N, le poids accordé à chaque donnée recensée est calculé par l'OLL34 sur la base de données INSEE (RP, fichier détail logement) par nombre de pièce sur chaque territoire de l'Hérault.

1 L'évolution des loyers

Pour mesurer l'évolution des loyers, l'OLL34 s'appuie sur un panel de 6463 logements suivis d'une année sur l'autre sondés en 2023 sur le territoire de l'Unité Urbaine de Montpellier

Sur un échantillon de collecte représentant 30% du panel de la campagne OLL, le loyer moyen calculé en 2023 s'avère 1.56% plus élevé que son alter ego de 2022. Cette tendance s'observe sur chaque sous-catégorie du parc, que le regard soit porté sur l'époque de construction, la typologie ou la zone OLL.

Cette comparaison peut se décomposer sur 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 plus d'un an avant la collecte représentent 82.1% du panel (5308 logements pour lesquels le loyer de l'année N-1 est accessible) et règlent en moyenne 1.6% de plus que les locataires stables recensés dans l'échantillon de 2022. Cette augmentation se trouve nettement en dessous de la variation moyenne de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), valeur servant à réviser annuellement le montant des loyers et ne pouvant excéder 3.5% sur l'ensemble de l'année 2023. Des disparités de pratique peuvent s'observer selon le type de gestion entre professionnels de l'immobilier appliquant quasi-systématiquement la revalorisation du loyer de la variation de l'IRL et propriétaires bailleurs investissant davantage sur la valeur du bien que sur la rentabilité locative.

- L'évolution des loyers des nouveaux entrants (hors première location), appelée aussi évolution à la relocation. Ces nouveaux emménagés représentent 17.9% (1155 logements recensant également le loyer de l'année N-1) des locataires sondés au titre de la campagne 2023 et ont pu entrer dans leur logement suite au départ d'un précédent occupant ou après vacance pour cause de travaux ou autre . Le loyer à la relocation enregistré entre 2022 et 2023 s'avère supérieur de 1,4%, soit un niveau proche de celui des locataires stables. 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 2022 ET LE 1ER JANVIER 2023

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Méthodologie Adil34

		Nombre d'enquêtes (Panel)	Evolution moyenne entre le 1er janvier 2022 et 2023
Nombre de pièces	T1	1166	+1,7%
	T2	2963	+1,7%
	T3	1664	+1,5%
	T4 et +	670	+1,1%
Type d'habitat	Appartement	6110	+1,7%
	Maison	353	+0,6%
Epoques de construction	Avant 1946	863	+1,1%
	1946 - 1970	599	+1,1%
	1971 - 1990	1100	+1,2%
	1991 - 2005	1353	+2,1%
	Après 2005	2548	+1,8%
Zones d'observation	1	1687	+1,5%
	2	983	+1,7%
	3	1720	+1,6%
	4	1202	+1,4%
	5	871	+1,4%
Selon la date d'entrée du locataire	Nouveaux entrants (relocation)	1155	+1,4%
	Stables	5308	+1,6%
Ensemble		6463	+1,56%

2 Le délai de relocation

Le délai de relocation est la durée (en nombre de jours) de vacance d'un logement entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Pour mesurer cet indicateur, l'OLL34 s'appuie sur 976 logements locatifs privés reloués sur l'année 2023 et localisés sur le territoire de l'Unité Urbaine de Montpellier

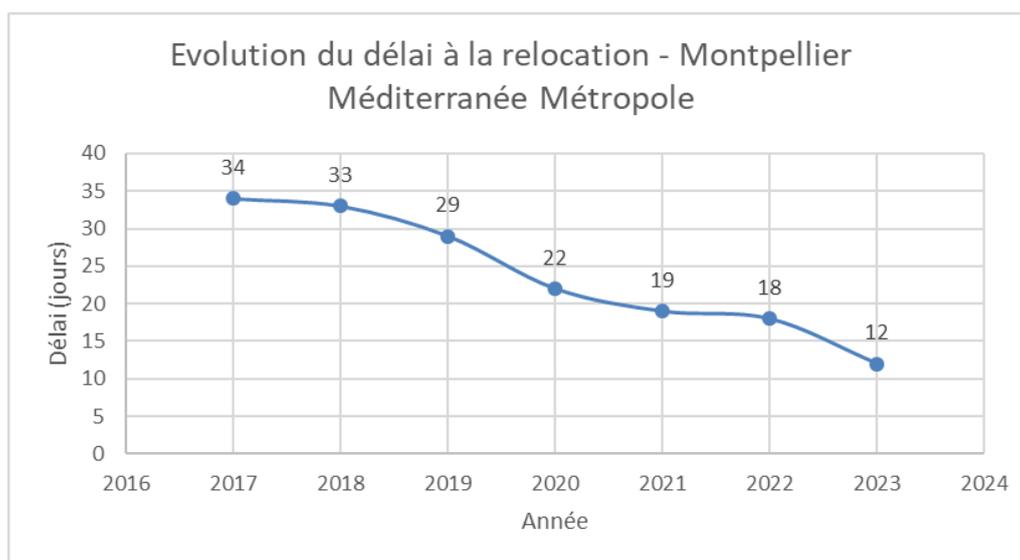
En 2023, un logement reste vacant 12 jours entre deux locations (en valeur médiane) sur le territoire de l'Unité Urbaine, en baisse récurrente depuis plusieurs années, mais toujours davantage à Montpellier-centre (14 jours) que sur le reste du zonage d'observation (9 jours).

Selon la qualité et la période de disponibilité du bien, ce délai de relocation varie fortement. Les données de la dernière campagne montrent qu'un quart des logements sont reloués dans les 2 jours suivant le départ du précédent locataire alors qu'un quart des logements restent inoccupés après 1 mois de vacance locative.

DÉLAI DE RELOCATION SUR L'ANNÉE 2023 (JOURS)

Source : OLL de l'Hérault, 2023 / Méthodologie Adil34

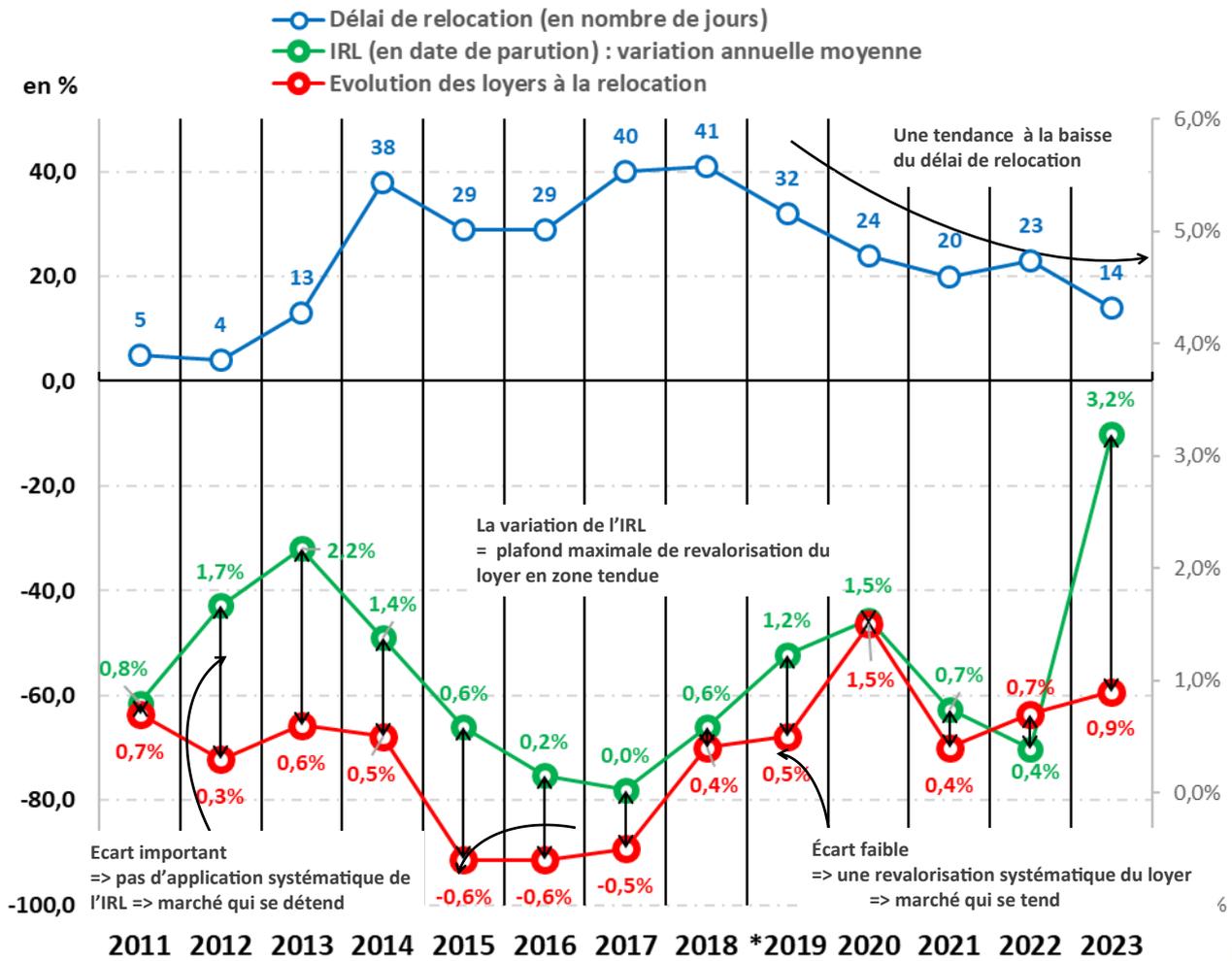
		Nombre d'enquêtes (Panel)	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
Nombre de pièces	1 pièce	338	3	16	39
	2 pièces	379	1	8	31
	3 pièces	190	1	7	31
	4 pièces et +	69	1	14	31
Epoques de construction	Avant 1946	163	1	11	41
	1946 - 1970	82	2	17	46
	1971 - 1990	118	1	17	38
	1991 - 2005	146	1	10	32
	Après 2005	467	1	10	28
Zones d'observation	1	323	2	14	38
	2	173	1	9	31
	3	231	1	8	28
	4	100	6	15	46
	5	149	2	15	40
Ensemble		976	2	12	32



FOCUS SUR MONTPELLIER

MISE EN PERSPECTIVE DES EVOLUTIONS DE LOYERS À LA RELOCATION ET DÉLAI DE RELOCATION DE 2010 A 2023

Source : OLL de l'Hérault, 2010 – 2023 / Méthodologie Adil34



LE NIVEAUX DE LOYERS DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLITAIN COMPARATIVEMENT AUX AUTRES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES

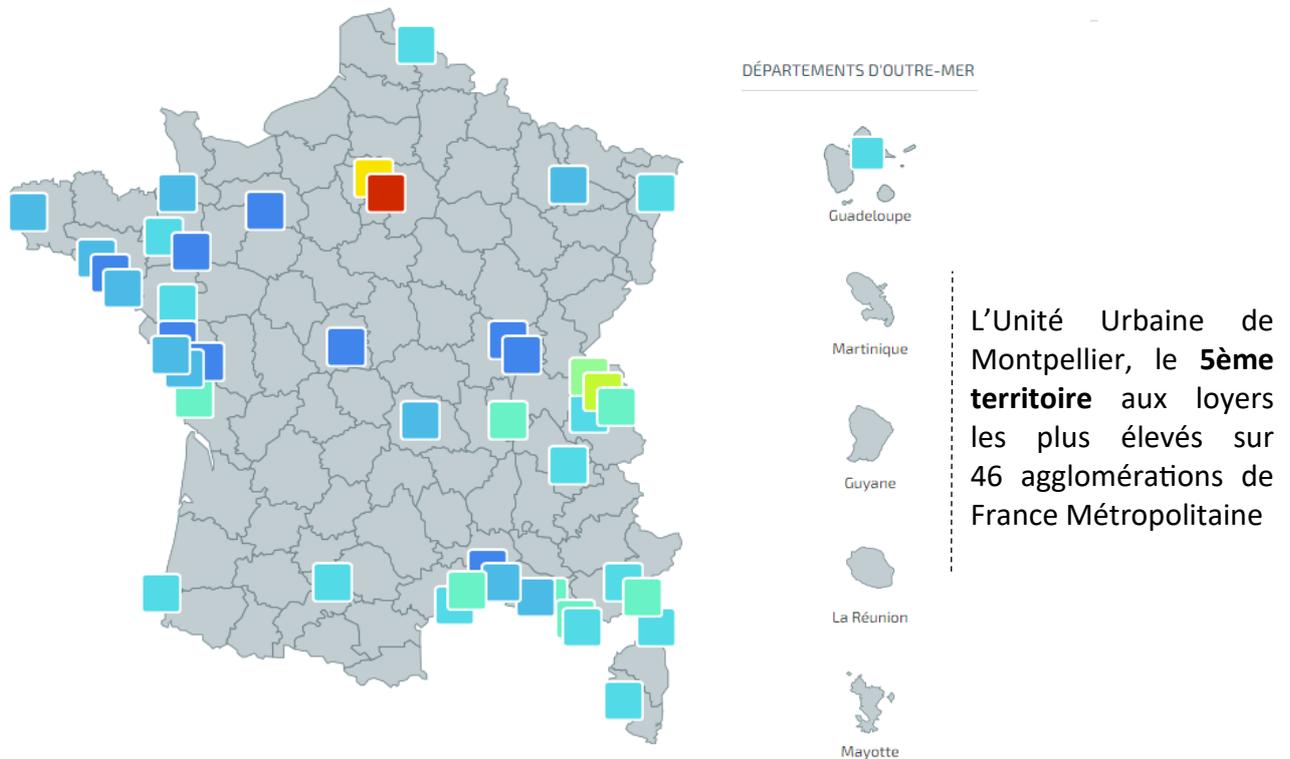
Grâce à une méthodologie commune à tous les Observatoires Locaux des Loyers, des comparaisons entre territoires sont possibles. Cependant, au moment de la rédaction de ce rapport, les résultats 2023 de l'ensemble des observatoires ne sont pas encore connus.

Cette analyse comparative s'appuie sur les dernières données disponibles :

- o **Résultats 2023** pour les communautés d'agglomération de Châteauroux, Nîmes, Sète, les **Unités Urbaines de Montpellier et Toulouse** et la métropole de Brest.
- o **Résultats 2022** pour les communautés d'agglomération d'Aix-les-Bains, Ajaccio, Chalon-sur-Saône, grand Clermont, Lorient, la Roche-sur-Yon, la Rochelle, Vannes, les communautés urbaines d'Alençon, Arras, les Unités Urbaines d'Annecy, Bastia, Grenoble, les métropoles d'Aix-Marseille, **Lille**, Lyon, Nancy, **Nantes**, grand Paris, **Rennes**, **Strasbourg**, **Toulon**, et les territoires Pays Basque Sud-Landes et Sud-Loire proche Haute-Loire.
- o **Résultats 2021** pour l'**Unité Urbaine de Bordeaux**, la communauté d'agglomération du Puy, la ville de Besançon, la métropole de Tours et le **département des Alpes-Maritimes**.

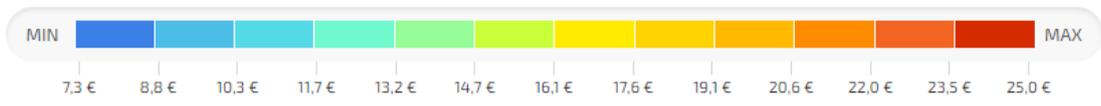
LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE PÉRIMÈTRE DES OBSERVATOIRES LOCAUX DE FRANCE MÉTROPOLITAINE

Source : réseau des Observatoires Locaux des Loyers Anil-OLAP, 2019 - 2023



L'Unité Urbaine de Montpellier, le **5ème territoire** aux loyers les plus élevés sur 46 agglomérations de France Métropolitaine

ENSEMBLE DES LOYERS, ENSEMBLE DES LOGEMENTS, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 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 privé respectif se situe entre 57000 et 160000 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 (20970€/an) proches des locataires Strasbourgeois (20630€/an).

Cette combinaison Loyer/Revenu joue pleinement sur :

- Le poids de la dépense « loyer » des locataires. En 2022, le taux d'effort net des ménages louant dans le parc privé et bénéficiant d'une allocation logement est de 28.3% sur le territoire de la Métropole de Montpellier¹ contre 14.3% chez les locataires du parc social.

- L'accès à un logement décent, adapté à la composition familiale. A titre d'exemple, près de 67% des ménages locataires du parc social au sein de Montpellier Méditerranée Métropole ont un revenu inférieur à 60% du plafond PLUS², cette part atteignant même 72.1% parmi les emménagés récents.
- Le maintien d'une forte pression sur le parc social. En 2022, on recense 7,9 demandes de logements sociaux pour une attribution et un délai d'attente de deux ans. Rappelons que la première raison invoquée par les ménages demandeur d'un logement social est le motif « logement trop cher ».

Sources

¹ CAF de l'Hérault -2022

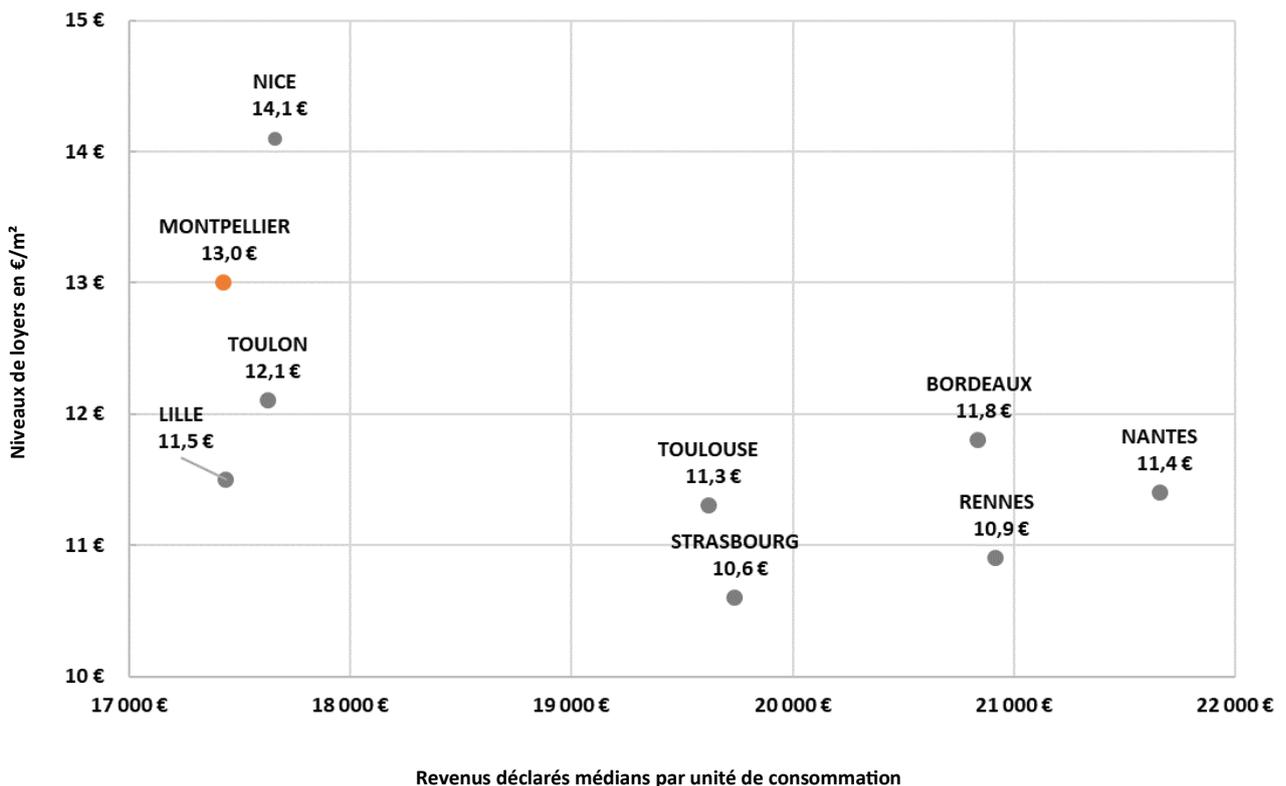
² « Le logement social dans l'Hérault en 2022—les derniers chiffres », ODH34, note publiée en 2024

COMPARATIF REVENUS / NIVEAUX DE LOYERS - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER ET LES TERRITOIRES DE TAILLE COMPARABLE

Données disponibles : 2023 (Montpellier, Toulouse), 2022 (Lille, Nantes, Rennes, Strasbourg, Toulon), 2021 (Bordeaux, Nice)

Périmètres concernés : voir en page 30

Source : OLL, traitement Anil-OLAP, 2019 - 2023 / Filosofi 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 2024

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

ÉTUDE ET RÉDACTION :
VINCENT QUEDEVILLE – CHARGÉ D'ÉTUDES ET D'OBSERVATION, ADIL 34
DAVID LAUZIN – CHARGÉ D'ÉTUDES, ADIL 34
FLORENT SERNOUX – CHARGÉ D'ÉTUDES, ADIL 34 (JUSQU'À FIN MAI 2023)
BLANDINE HÉLIOT – ENQUÊTRICE TERRAIN, ADIL 34 (3 MOIS)

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