

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Année **2025**

SOMMAIRE

P.3 Un réseau de 37 observatoires déployés sur 67 agglomérations

P.4 La méthodologie

P.6 Le périmètre d'observation

P.8 Les chiffres clés 2025

P.9 Caractéristiques et occupation du parc locatif privé du périmètre d'observation

- Caractéristiques socio-démographique
- Caractéristiques du parc locatif privé
- Les locataires du parc privé

P.14 Les résultats de l'enquête 2025

- Les loyers du parc privé - Les principaux résultats
- Les caractéristiques qui influencent le montant du loyer
- Le niveau de loyers de Montpellier Méditerranée Métropole comparativement aux autres agglomération françaises
- Les chiffres clés pour la ville de Montpellier

P.28 Annexes

UN RÉSEAU DE 37 OBSERVATOIRES DÉPLOYÉ SUR 67 AGGLOMÉRATIONS

Sous l'impulsion du ministère en charge du Logement, le réseau des observatoires locaux des loyers (OLL) a vu le jour en 2013. Il permet d'améliorer la compréhension du marché locatif privé, dans l'objectif non seulement d'aider à l'orientation des politiques publiques (locales et nationales), mais aussi d'informer les particuliers et professionnels de l'immobilier.

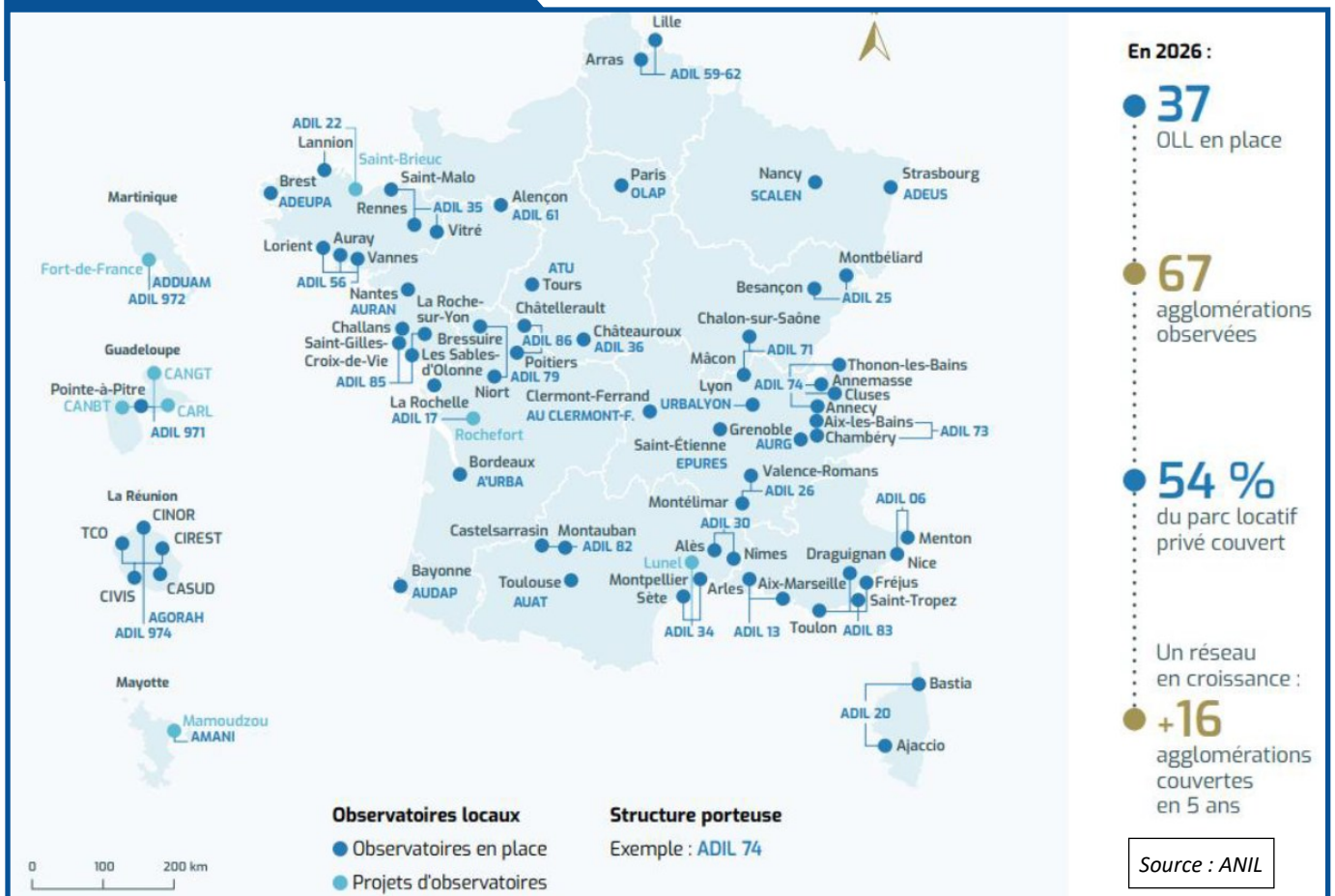
Ce réseau, constitué initialement de 19 observatoires, s'étend aujourd'hui à 37 observatoires, couvrant 67 agglomérations, soit 54% du parc locatif privé national. Les observatoires sont portés par des Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL), des agences d'urbanisme, ou encore l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Chaque année, les territoires dotés d'un observatoire fournissent des informations précises concernant la disparité des loyers hors charges selon les zones géographiques ainsi que leur évolution.

Cette mission d'observation est coordonnée et animée par l'Agence Nationale de l'Information sur le Logement (ANIL), le centre de traitement national. Elle s'appuie sur une méthodologie partagée, rigoureuse et transparente, garantissant ainsi la comparabilité des résultats entre les différents territoires étudiés.

A la demande des services de l'État et de Montpellier Méditerranée Métropole, l'ADIL de l'Hérault a été chargée dès 2013 de la création, puis de la mise en œuvre de l'Observatoire Local des Loyers sur le territoire de la Métropole de Montpellier. Cet outil d'observation repose sur un partenariat solide réunissant les représentants de l'État, de Montpellier Méditerranée Métropole et un grand nombre de professionnels de l'immobilier. Le 15 décembre 2020, par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du logement, l'ADIL de l'Hérault a obtenu l'agrément en tant qu'Observatoire Local des Loyers.

Carte 1

Le réseau des OLL en 2026



LA MÉTHODOLOGIE

La méthodologie est commune à l'ensemble des observatoires du réseau des OLL. Un comité scientifique, constitué 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. Cette validation couvre l'ensemble du processus, depuis la définition des objectifs de collecte des données jusqu'aux étapes de collecte, de contrôle et de traitement des informations.

UNE MÉTHODOLOGIE TRANSPARENTE DISPONIBLE EN LIGNE

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

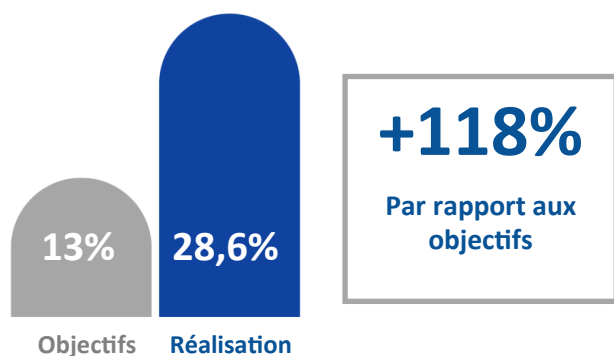
<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/observatoire-local-loyers-outil-connaître-comparer-analyser-niveaux-loyer>

Dont le protocole est validé par un comité scientifique :

<https://www.observatoires-des-loyers.org/decouvrir-le-reseau/qui-sommes-nous#c345>

1 Les objectifs

Chaque année, les objectifs de collecte sont définis par l'ANIL en se basant sur le recensement de l'Insee. Afin d'avoir une meilleure représentativité du parc de logements observé, ils sont déclinés par zone d'observation, type d'habitat, type de location (vide et meublée), nombre de pièces, type de gestion (déléguée et directe).



En 2025, l'objectif total a été fixé à 10 966 logements loués vides soit 13% du parc ainsi que 1 188 logements meublés. L'observatoire a collecté 23 886 logements loués vides (soit 118% de plus par rapport aux objectifs) dont 22 605 auprès de 158 professionnels de l'immobilier et 1 281 auprès de propriétaires bailleurs ou locataires.

2 Le parc observé

L'Observatoire recueille des données portant sur les loyers hors charges et hors complément de loyer des logements du parc privé occupés à titre de résidence principale. Sont exclus de cette collecte les logements du parc social, ceux en maîtrise d'ouvrage d'insertion ou gérés par des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

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

3 Le traitement des données

Les données recueillies 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, complément de loyer éventuel ...).

Elles sont ensuite vérifiées, contrôlées et enrichies par l'observatoire local des loyers avant d'être soumises à un contrôle approfondi par le centre national de traitement assuré par l'ANIL. Ces contrôles garantissent la fiabilité des données.

L'ANIL veille à la sécurisation des données, à la confidentialité et à la qualité du traitement, en respectant les règles validées par le comité scientifique.

Après ces étapes de contrôle et de validation, l'ANIL met à disposition de l'OLL les données redressées (méthode statistique de calage sur marge) en vue de leur exploitation et diffusion à l'échelle locale.

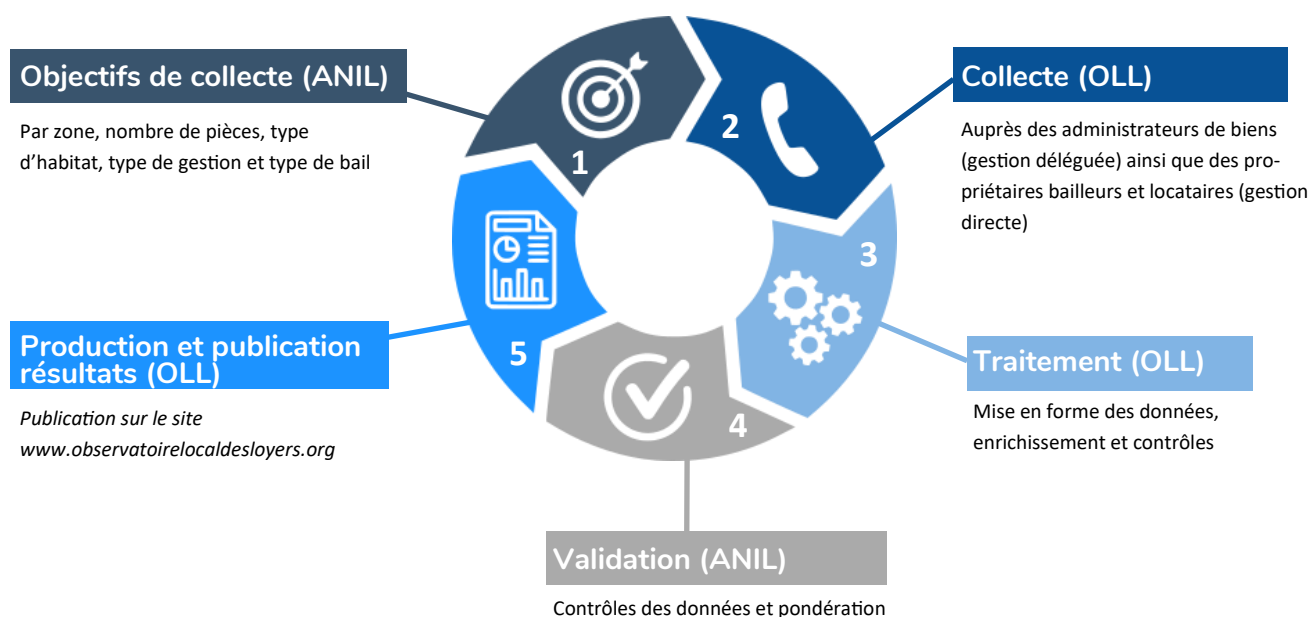
4 La diffusion des résultats

Les résultats sont diffusés dans le respect des prescriptions méthodologiques. Notamment un seuil minimal de 50 observations, afin de garantir la fiabilité des résultats. De fait, certains croisements de variables ne sont pas diffusables, notamment lorsque certains segments du parc locatif comptent un nombre insuffisant de données. La médiane est la statistique privilégiée pour le calcul des niveaux de loyers, car moins sensible aux valeurs extrêmes que la moyenne.

Accès 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>

Synthèse des différentes étapes méthodologiques

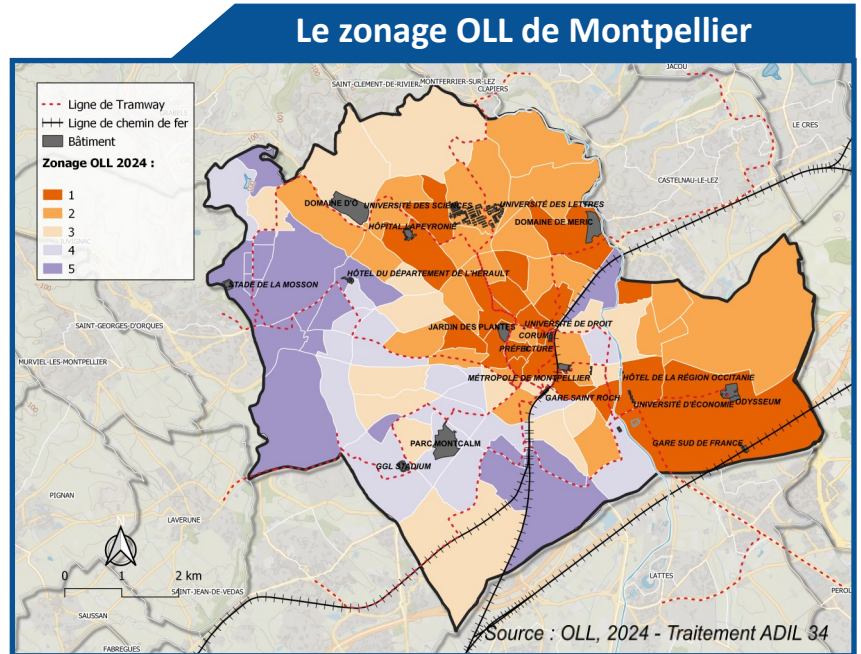


LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

L'enquête « loyers » porte sur 36 communes, constituée 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).

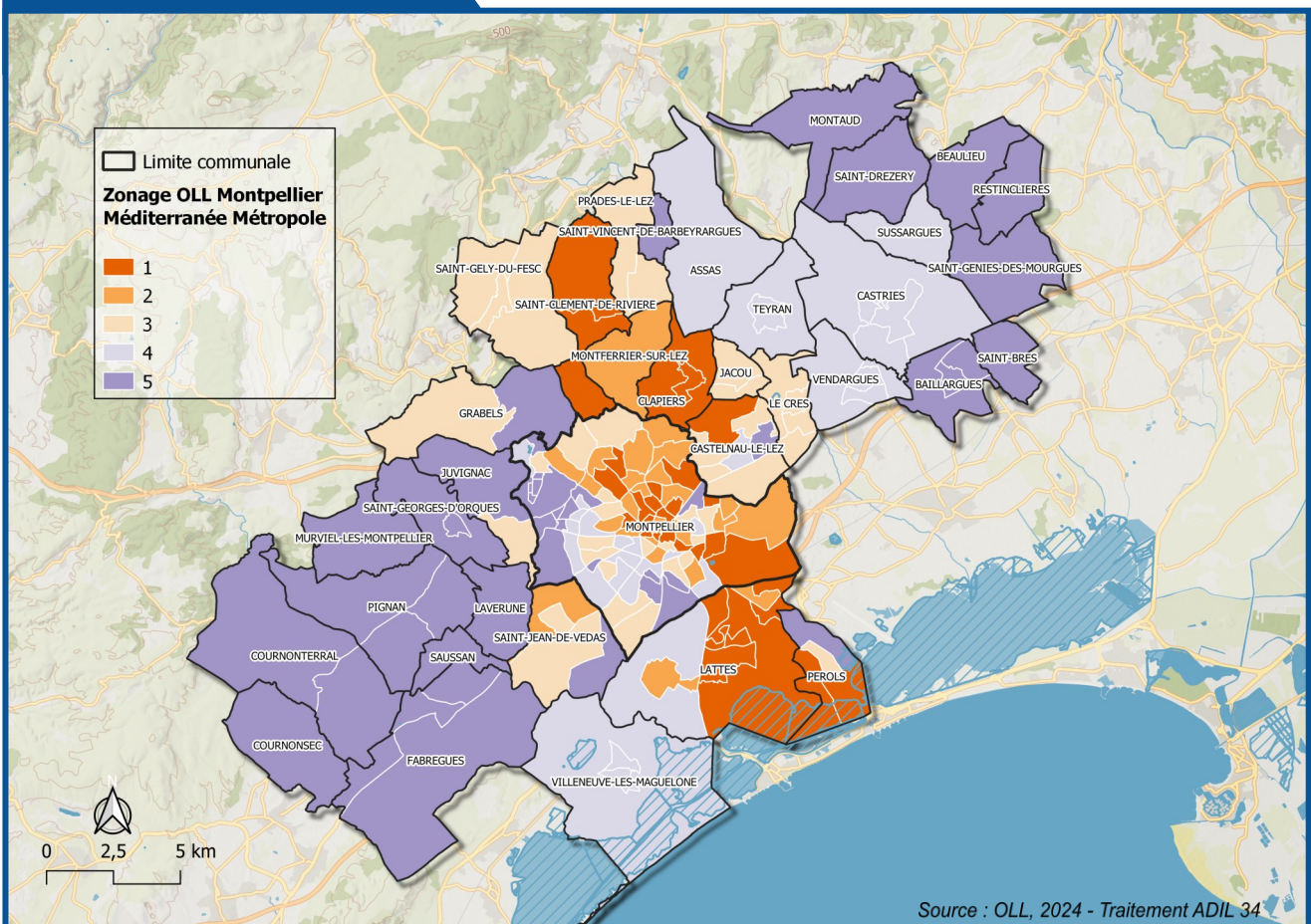
Carte 2

Ce territoire est découpé par l'ANIL en cinq zones OLL conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé. Elles regroupent des communes et des quartiers IRIS dans lesquels les loyers sont semblables, à caractéristiques communes. Cette méthode de zonage permet ainsi de neutraliser les effets de structure et d'appréhender de manière plus juste l'influence de la localisation sur les niveaux des loyers. Ainsi, le zonage prend en compte les logiques propres au marché locatif et non les caractéristiques des quartiers et des communes. N'étant pas dès lors figé, il a vocation à être actualisé au bout de quelques années pour refléter au mieux les évolutions observées, tel a été le cas en 2024.



Carte 3

Le zonage OLL 2024



Zone 1		
Quartiers de Montpellier (Iris)		Quartiers de Lattes (Iris)
Archives Départemental Assas Beaux Arts Comédie Ecole d'Architecture-Triolet Ecole Normale La Lironde Lapeyronie Méditerranée Méric	Peyrou Port Marianne Préfecture Rives du Lez Sainte-Odile Saint-Roch Salaison Verdanson	La Cougourdule Musée-Village Port Ariane Vasque Fontvin Périphérie Port Cereirède ZA Le Soriech-Commandeurs-La Banquière
	Quartier Castelnau Le Lez (Iris)	Quartiers Pérols (Iris)
	Courtarelle-Cantagril-Mûriers	Ouest Sud
		Communes
		Clapiers Saint-Clément-de-Rivière
Zone 2		
Quartiers de Montpellier (Iris)		
Aiguelongue Aiguernelles Astruc Avenue de Lodève Boutonnet Eureka Fac de Pharmacie Grammont Justice	Lunaret Malbosc Millénaire Nazareth Nombre d'Or Occitanie Saint-Denis Saint-Eloi Soulas	Ursulines Vert Bois
		Quartiers de Lattes (Iris)
		Boirargues Maurin
		Quartier Saint-Jean-de-Védas (Iris)
		Nord
		Communes
		Montferrier-sur-Lez
Zone 3		
Quartiers de Montpellier (Iris)		Quartier Juvignac (Iris)
Agriculture Agropolis Casseyrois Estanove Euromédecine Gambetta Garosud La Colline Les Gémeaux Marqueroise Mion Notre-Dame de la Paix	Place de l'Europe Pompignane Pont de Sète Pont Trinquat Rimbaud	Centre Ville
	Quartiers Castelnau-Le-Lez (Iris)	Quartier Pérols (Iris)
	Castelnau-Centre Ville Galine-Stade Jean Fournier-Ouest Quartier nord-est Quartier Sud	Centre ville
	Quartier Grabels (Iris)	Quartiers Saint-Jean-de-Védas (Iris)
	Village	Centre Ville Sud
		Communes
		Jacou Le Crès Prades-le-Lez Saint-Gély-du-Fesc
Zone 4		
Quartiers de Montpellier (Iris)		Quartier de Lattes (Iris)
Bagatelle Bel Air Bouisses Chaptal Croix d'Argent La Guirlande La Piscine La Rauze Le Petit Bard	Lepic Les Tonnelles Les Tours Moulin de l'Évêque Parc Montcalm Sabathé Saint-François	ZA du Puech Radier
	Quartier Castelnau-Le-Lez (Iris)	Communes
	Sablans-Mendrous O-Languedoc O	Assas Castris Sussargues Teyran Vendargues Villeneuve-lès-Maguelone
Zone 5		
Quartiers de Montpellier (Iris)	Quartier Castelnau-Le-Lez (Iris)	Communes
Alco Blayac Bologne Celleneuve La Fontaine Le Mail Nord Le Mail Sud Les Aubes Les Garrigues Les Grèzes Mas Drevon-Maurin Oxford Pas du Loup Pilory Saint-Martin Tastavin Tournezy	Mendrous E- Languedoc E- A. Rouge-Devois	Baillargues Beaulieu Cournonsec Cournonterral Fabrègues Lavérune Montaud
	Quartier Grabels (Iris)	Murviel-lès-Montpellier
	Est	Pignan
	Quartier Juvignac (Iris)	Restinclières Saint-Brès Saint-Drézéry
	Nord	Saint-Geniès-des-Mourgues Saint-Georges-d'Orques
	Quartiers Pérols (Iris)	Saint-Vincent-de-Barbeyrargues Saussan
	Zone d'Activités	
	Quartier Saint-Jean-de-Védas (Iris)	
	Zone d'Activités	

CHIFFRES CLÉS 2025

POUR LA TOTALITÉ DU PARC OBSERVÉ

(les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole et 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).

La collecte



Un panel de
23 886 logements

28,6% du parc
locatif privé loué
vide observé



158
administrateurs de
biens participants



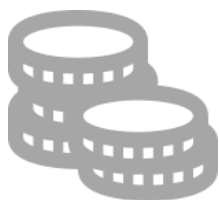
36 communes
observées



Un surface
moyenne de
49 m²



Délai médian de **22**
jours de vacances
entre deux locations*



Le loyer de marché
médian s'élève à
13,7 €/m²



0,2€ d'augmentation
entre les échantillons
2024 et 2025

Pour les studios, le
loyer de marché mé-
dian est de
18,1 €/m²

Les résultats

* Calculé à partir d'un panel de 1975 logements

DONNÉES DE CADRAGE

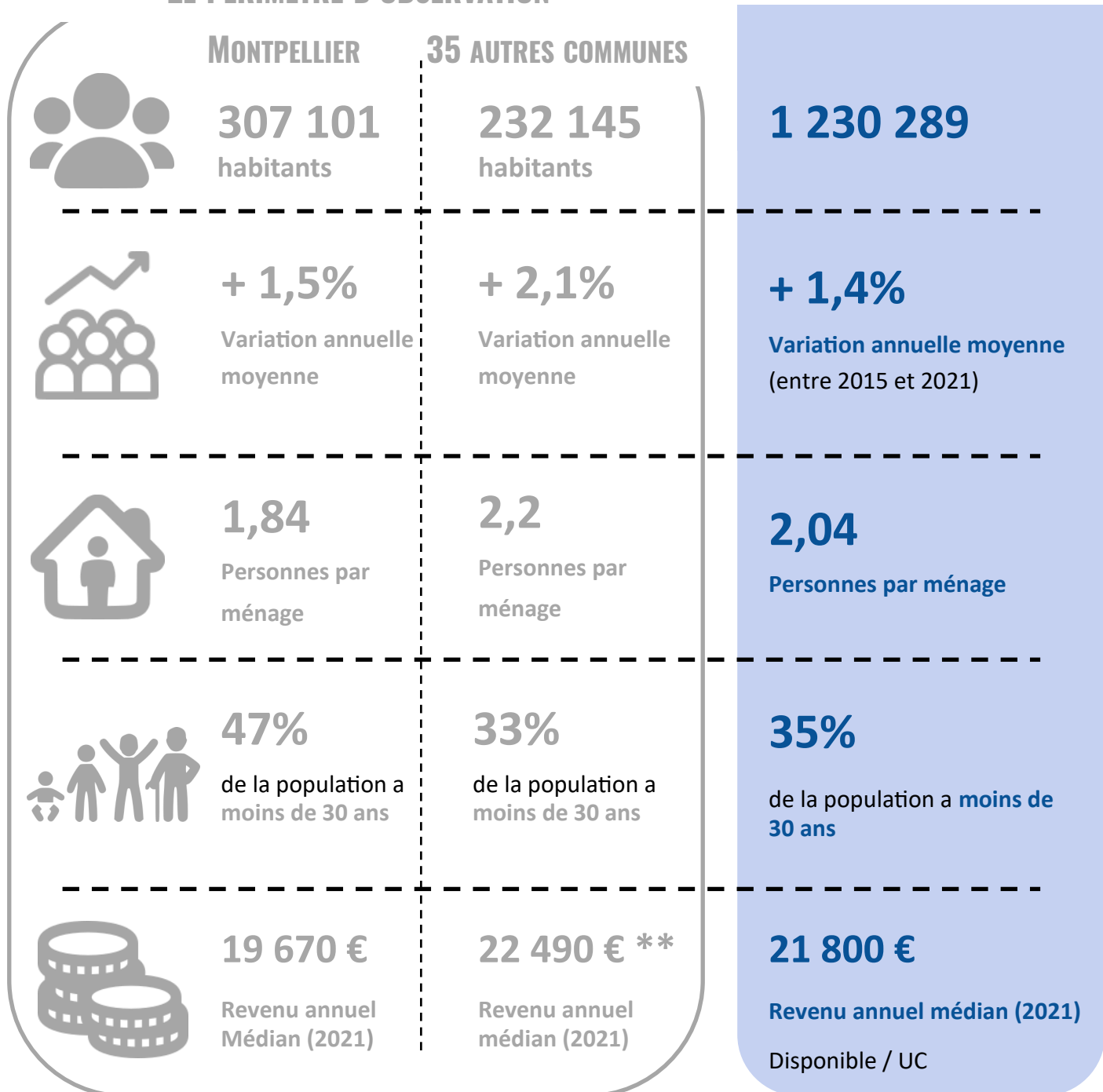
CARACTÉRISTIQUES ET OCCUPATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Avec ses 539 246 habitants, le périmètre de l'observatoire local des loyers* rassemble près de 44% de la population totale du département de l'Hérault. La population y est relativement jeune, avec 41% des habitants ayant moins de 30 ans. Ce phénomène est encore plus marqué à Montpellier, où près de 47% de la population est âgée de moins de 30 ans. La ville se distingue également par un revenu médian par unité de consommation plus faible, s'élevant à 19 670 €.

LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT



* Périmètre comprenant les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole, plus 5 communes de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup

** Ce revenu concerne uniquement le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole

Source : Insee, RP2022

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE

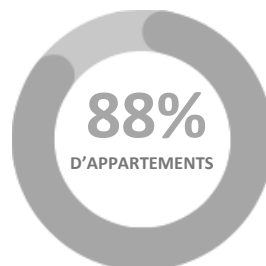
Le périmètre de l'Observatoire local des loyers dénombre près de 267 000 résidences principales, dont 115 435 occupées par des propriétaires, soit 43% du parc résidentiel. Les logements occupés par des locataires représentent 41% du parc, avec 109 370 locations, et ont connus une croissance annuelle moyenne de 2,4% entre les années 2011 et 2022.

109 370



LOCATIONS

C'est le nombre de logements loués au sein de la zone observée. Ils ont eu une croissance annuelle moyenne de 2,4% depuis 2011.



88% des logements du parc locatif sont collectifs au sein de la zone étudiée.

Cette proportion varie entre 94% pour la ville de Montpellier et 72% dans le reste du territoire, une part qui a fortement augmenté ces dernières années. En effet, en 2011, elle était de près de 60%. Par ailleurs, 63% des propriétaires résident dans un logement individuel.

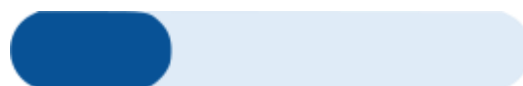
2,33



PIECES

Les logements locatifs du parc observé comptent en moyenne 2,33 pièces. Ce chiffre varie entre 2,18 pièces pour la ville de Montpellier et 2,78 dans le reste du territoire. Il est en baisse par rapport à 2011 où l'on dénombrait respectivement 2,23 et 3,04 pièces par logement.

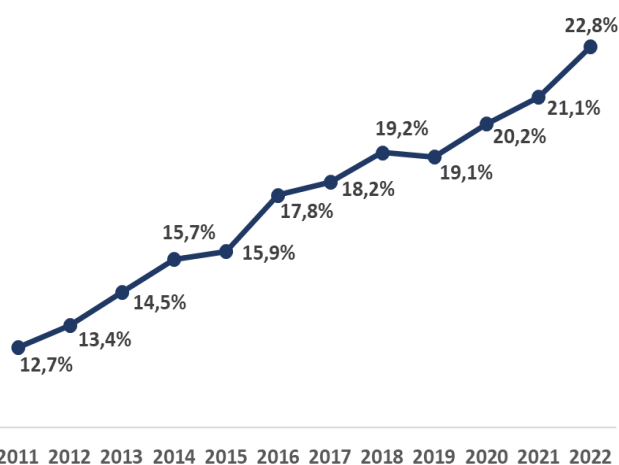
31% DE LOGEMENTS CONSTRUITS APRÈS 2005



31% des logements locatifs sont construits après 2005. Si on prend en compte la zone d'observation hors Montpellier, ce chiffre passe à 47%.

PART DES LOGEMENTS MEUBLÉS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : Insee, RP2011-RP2022



Le meublé s'impose progressivement dans le parc locatif privé.

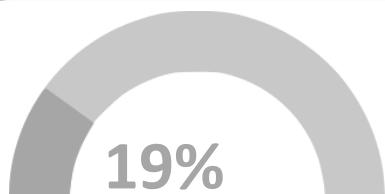
La part des meublés a progressé de 10% en l'espace de 11 ans, atteignant presque 23% du parc privé en 2022. Bien que le nombre de locations vides continue d'augmenter avec près de 6000 logements supplémentaires depuis 2016, celui des meublés augmente plus fortement avec près de 8 000 logements en plus sur la même période. Depuis 2011, le nombre de locations meublées a plus que doublé, passant de 10 440 à 24 884 logements. A noter que cette part varie fortement selon la zone OLL. En effet, 28% des locations sont meublées en zone 1 contre 16% pour la zone 5.

Source : Insee, RP2022

LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

Le périmètre de l'Observatoire Local des Loyers se caractérise par une population jeune, avec près de 31% d'individus de moins de 25 ans. Cependant, depuis 2011, c'est la part des 65 ans et plus qui a connu la plus forte évolution, avec une augmentation annuelle moyenne de 2,6%.

Cette répartition démographique s'explique en grande partie par la présence d'un grand nombre d'étudiants à Montpellier, ce qui contribue également à une forte mobilité résidentielle : 34,5% des locataires résident dans leur logement moins de deux ans. Par ailleurs, 60% des locations sont occupées par une seule personne.



19%

D'ÉTUDIANTS

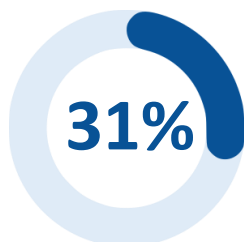
Les étudiants constituent près de 19% des ménages du parc locatif. Cette proportion passe de 22% pour la ville de Montpellier à un peu moins de 4% dans le reste de la zone observée.



34,5%

DE LOCATIONS
DE COURTE DURÉE

C'est la part des locataires qui restent moins de deux ans dans leur domicile. Ils étaient 38% en 2011.



31%

DE JEUNES LOCATAIRES

La part d'étudiants explique probablement la part des locataires de moins de 25 ans, qui s'élève à 31%. Cette part est de 37% chez les montpelliérains et de 12% pour le reste du territoire.

19 470 € *



REVENU ANNUEL MÉDIAN

Disponible / UC

** Ce revenu concerne uniquement le territoire de Montpellier Méditerrané Métropole pour 2021*

1,68

PERSONNES PAR MÉNAGE

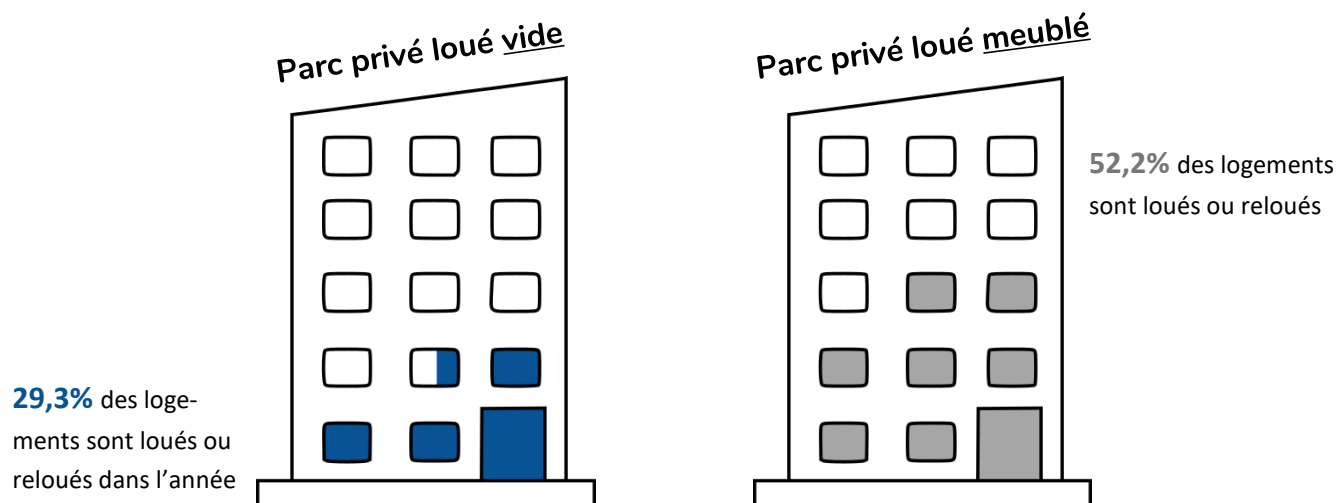


Il s'agit du nombre moyen de personnes par ménage dans le parc locatif privé. Cette moyenne varie considérablement selon la zone, passant de 1,52 en zone 1 à 2,14 en zone 5.

Source : Insee, RP2022

TAUX D'EMMENAGEMENT AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2022



La rotation du parc locatif privé tend vers une baisse générale d'année en année. En effet, la baisse cumulée du taux de rotation depuis 2016 pour les logements meublés et vides s'élève à respectivement 2,5 et 4 points de pourcentage.

Si cette baisse se confirme pour les logements loués vides, avec une diminution de 1,1 point par rapport à 2021, il est observé, en revanche, un changement de tendance pour les logements loués meublés, dont le taux de rotation a augmenté par rapport à l'année précédente, passant de 51,6% à 52,2%.

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2025

1 - LES LOYERS DU PARC PRIVÉ
- LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

2 LES CARACTÉRISTIQUES QUI INFLUENCENT LE MONTANT DU LOYER

3 LES NIVEAUX DE LOYERS
COMPARATIVEMENT AUX
AUTRES AGGLOMÉRATIONS
FRANÇAISES

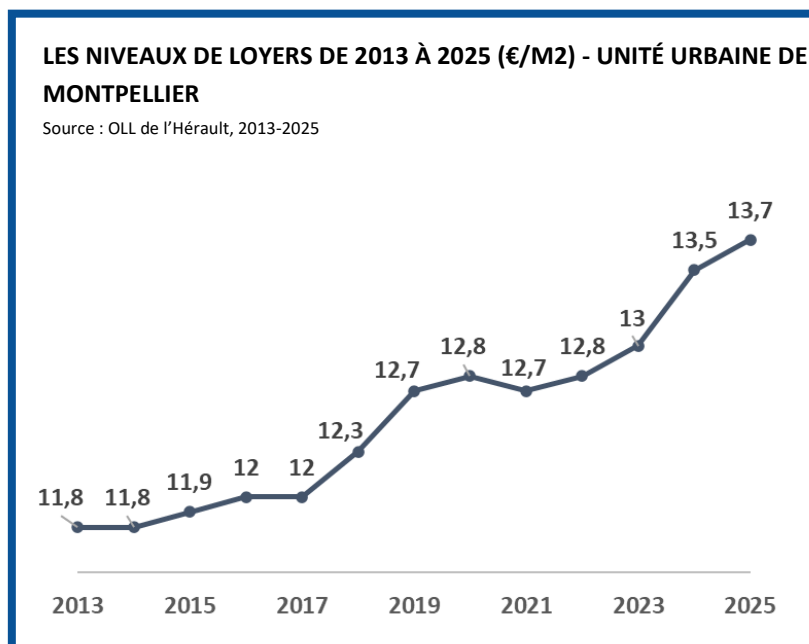
4 ZOOM SUR LA VILLE DE
MONTPELLIER

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

1 Le loyer médian hors charges des logements loués vides atteint **13,7€** par mètre carré de surface habitable en 2025 sur le périmètre de l'Observatoire local des loyer.

Bien qu'inférieure à celle de l'année passée, la hausse du niveau des loyers continue cette année (+ 0,2€).

Cette augmentation, qui s'observe pour la majorité des typologies de biens, est plus marquée pour les appartements de 3 pièces et les maisons avec une évolution de respectivement 0,5€/m² et 0,8€/m². Cependant, le loyer médian est inférieur à celui de 2024 pour certaines typologies de logements, tels que les appartements d'une pièce et les logements construits avant 1946.



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	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	5940	25	15,8	18,1	21,1	420	465	515
	T2	9788	43	13,1	14,5	16,2	558	613	674
	T3	5575	65	11	12,5	13,7	710	797	873
	T4 et +	1622	90	9,4	10,9	12,9	800	940	1110
	Ensemble	22925	47	12	14	16,4	525	640	788
Maisons		974	94	10,2	11,9	13,5	800	1050	1260
Ensemble		23899	49	11,7	13,7	16,2	540	664	828

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1

Communes : Clapiers, Saint-Clément-de-Rivière

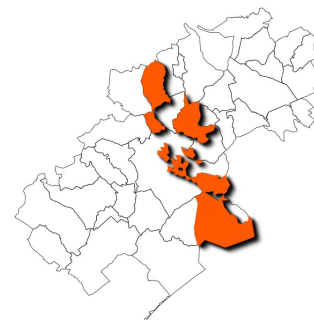
Quartiers de Montpellier (Iris) : Archives Départementales, Assas, Beaux Arts, Comédie, Ecole d'Architecture Triolet, Ecole Normale, La Lironde, Lapeyronie, Méditerranée, Méric, Peyrou, Port Marianne, Préfecture, Rives du Lez, Sainte-Odile, Saint-Roch, Salaison, Ursulines, Verdanson

Quartiers de Lattes (Iris) : La Cougourdule, Musée-Village, Port Ariane Vasque Fontvin Périphérie, Port Cereirède, ZA Le Soriech-Commandeurs-La Banquière

Quartiers de Pérols (Iris) : Ouest, Sud

Quartiers de Castelnau Le Lez (Iris) : Courtarelle-Cantagril-Mûriers

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	1887	24	16,5	20	22,9	428	466	520
	T2	2419	43	13,9	15,5	17	575	650	707
	T3	1212	66	12,2	13,3	14,3	777	852	963
	T4 et +	385	96	10	12,2	13,5	917	1090	1300
	Ensemble	5903	45	13,1	15	17,8	520	667	814
Maisons		118	94	12,2	12,9	14,4	996	1209	1400
Ensemble		6021	46	13	14,8	17,6	530	681	856



⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 2

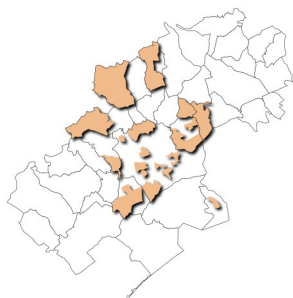
Communes : Montferrier-sur-Lez

Quartiers de Montpellier (Iris) : Aiguelongue, Aiguerelles, Astruc, Avenue de Lodève, Boutonnet, Eureka, Fac de Pharmacie, Grammont, Justice, Lunaret, Malbosc, Millénaire, Nazareth, Nombre d'Or, Occitanie, Saint-Denis, Saint-Eloi, Soulas, Ursulines, Vert Bois

Quartiers de Lattes (Iris) : Boirargues, Maurin

Quartiers de Saint-Jean-de-Védas (Iris) : Nord

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	1550	25	16,5	18,6	21,1	419	461	504
	T2	1650	42	13,7	15,1	16,5	565	618	675
	T3	725	66	11,5	12,9	14	750	820	900
	T4 et +	227	91	9,7	11,3	12,7	810	996	1179
	Ensemble	4152	42	12,9	15	17,9	481	600	760
Maisons		105	98	10,7	13,1	14,2	901	1050	1317
Ensemble		4257	44	12,8	14,8	17,6	495	616	791



⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 3

Communes : Jacou, Le Crès, Prades-le-Lez, Saint-Gély-du-Fesc

Quartiers de Montpellier (Iris) : Agriculture, Agropolis, Casseyros, Estanove, Euromédecine, Gambetta, Garosud, La Colline, Les Gémeaux, Marquerose, Mion, Notre-Dame de la Paix, Place de l'Europe, Pompignane, Pont de Sète, Pont Trinquat, Rimbaud

Quartiers de Castelnau Le Lez (Iris) : Castelnau-Centre Ville, Galine-Stade Jean Fournier-Ouest, Quartier nord-est, Quartier Sud

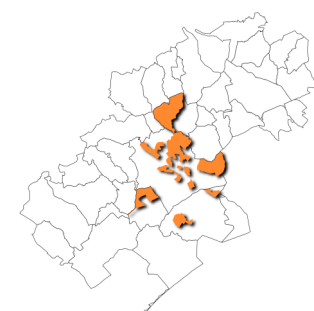
Quartiers Grabels (Iris) : Village

Quartiers Juvignac (Iris) : Centre Ville

Quartiers Pérols (Iris) : Centre Ville

Quartiers Saint-Jean-de-Védas (Iris) : Centre Ville, Sud

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	1173	26	15,6	17,8	20,1	444	483	535
	T2	2511	43	13,1	14,5	16	560	616	662
	T3	1401	64	11,1	12,7	13,8	706	794	860
	T4 et +	352	88	9,9	11,3	13,1	865	980	1160
	Ensemble	5437	48	12,2	14	16,1	545	645	790
Maisons		267	94	10,3	12	13,1	860	1100	1241
Ensemble		5704	50	11,9	13,7	15,9	554	668	839



⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 4

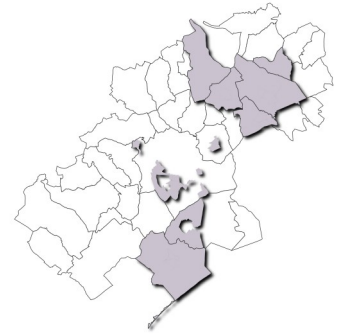
Communes : Assas, Castries, Sussargues, Teyran, Vendargues, Villeneuve-Lès-Maguelone

Quartiers de Montpellier (Iris) : Bagatelle, Bel Air, Bouisses, Chaptal, Croix d'Argent, La Guirlande, La Piscine, La Rauze, Le Petit Bard, Lepic, Les Tonnelles, Les Tours, Moulin de L'Évêque, Parc Montcalm, Sabathé, Saint-François

Quartiers de Castelnau Le Lez (Iris) : Sablas-Mendrous O-Languedoc O

Quartiers de Lattes (Iris) : ZA du Puech Radier

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	763	27	15,8	17,4	19,9	418	470	519
	T2	1766	43	12,5	13,8	15,5	560	608	658
	T3	1278	65	11,1	12,1	13,2	710	777	846
	T4 et +	322	89	9	10,4	12,3	786	880	1000
	Ensemble	4129	50	11,4	13,3	15,4	552	652	780
Maisons		207	93	9,9	11,2	13	750	950	1209
Ensemble		4336	52	11,2	13	15	560	682	820



⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 5

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

Quartiers de Montpellier (Iris) : Alco, Blayac, Bologne, Celleneuve, La Fontaine, Le Mail Nord, Le Mail Sud, Les Aubes, Les Garrigues, Les Grèzes, Mas Devon-Maurin, Oxford, Pas du Loup, Pilory, Saint-Martin, Tastavin, Tournezy

Quartiers de Castelnau Le Lez (Iris) : Mendrous E- Languedoc E- A. Rouge-Devois

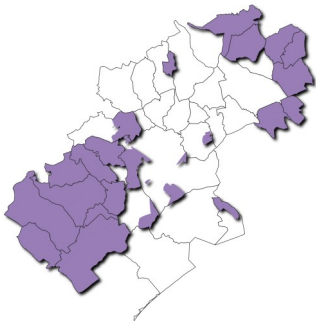
Quartiers de Saint-Jean-de-Védas (Iris) : Zone d'Activités

Quartiers de Grabels (Iris) : Est

Quartiers de Pérols (Iris) : Zone d'Activités

Quartiers de Juvignac (Iris) : Nord

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	567	27	14	15,8	18,3	394	429	481
	T2	1442	42	12,2	13,6	14,8	540	579	620
	T3	959	64	10,1	11,4	12,8	660	730	800
	T4 et +	336	86	8,9	10	11,6	740	829	975
	Ensemble	3304	51	10,6	12,7	14,4	540	630	753
Maisons		277	93	10	11,4	12,6	750	1032	1230
Ensemble		3581	54	10,3	12,3	14	553	677	820



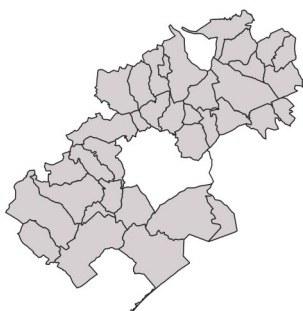
⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR MONTPELLIER

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	5288	25	16	18,6	21,4	420	464	510
	T2	7194	43	13,1	14,7	16,3	554	615	679
	T3	4012	65	10,9	12,5	13,6	710	794	867
	T4 et +	1163	89	9,4	10,8	13	770	921	1118
	Ensemble	17657	45	12,1	14,2	16,9	510	626	770
Maisons		249	93	11,3	12,6	14,6	890	1100	1317
Ensemble		17906	46	12,1	14,1	16,9	512	635	790

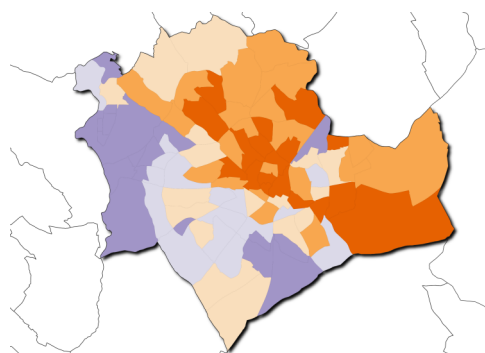


⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LES AUTRES COMMUNES DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

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	652	27	15	16,6	18,4	415	467	545
	T2	2594	43	12,8	14,1	15,6	566	611	664
	T3	1563	65	11,2	12,6	13,7	717	800	890
	T4 et +	459	93	9,7	11,1	12,8	850	980	1100
	Ensemble	5268	52	11,8	13,4	15,1	580	676	830
Maisons		725	94	10	11,7	13,1	780	1044	1250
Ensemble		5993	57	11,1	12,9	14,6	600	740	962



⇒ 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	1866	24	16,6	20,3	22,9	425	462	517
		T2	2176	43	13,8	15,5	17,2	571	642	700
		T3	1044	66	11,8	13,3	14,1	760	833	937
		T4 et +	330	96	10	12,4	13,5	917	1114	1330
		Ensemble	5416	44	13	15,1	18,1	510	655	800
	Maisons	42	86	12,2	13,1	14,6	900	996	1240	
Ensemble		5458	44	13	15,1	18,1	517	660	810	

Zone 2	Appartements	T1	1515	25	16,5	18,3	20,9	417	456	500
		T2	1542	42	13,6	15	16,5	560	615	675
		T3	680	66	11,4	12,8	13,9	750	819	900
		T4 et +	204	90	9,2	11	12,7	796	961	1146
		Ensemble	3941	42	12,9	15	17,9	475	595	760
	Maisons	69	96	12,2	13,7	14,7	921	1288	1333	
Ensemble		4010	43	12,8	14,8	17,7	480	606	780	

Zone 3	Appartements	T1	990	26	15,8	17,8	20,3	447	485	535
		T2	1606	43	13,1	14,3	16	550	605	653
		T3	874	64	10,6	12,2	13,2	700	775	835
		T4 et +	230	86	9,9	11,4	13	841	920	1160
		Ensemble	3700	46	12,1	13,9	16,4	520	621	766
	Maisons	63	93	10,7	12,5	13,3	960	1120	1200	
Ensemble		3763	47	12	13,8	16,4	530	631	790	

Zone 4	Appartements	T1	548	27	15,8	17,7	20,3	419	470	500
		T2	1338	43	12,4	13,8	15,5	555	600	661
		T3	999	64	10,9	12	13	710	770	846
		T4 et +	249	88	9,3	10,3	12,5	762	880	1000
		Ensemble	3134	51	11,3	13,2	15,4	547	655	773
	Maisons	50	90	11	13	14,6	800	950	1130	
Ensemble		3184	51	11,3	13,2	15,4	552	675	790	

Zone 5	Appartements	T1	369	27	14,9	17	19,1	396	422	494
		T2	532	43	11,5	13,7	14,9	547	570	640
		T3	415	64	10	10,8	12,6	650	700	800
		T4 et +	150	80	8,3	9,4	10,7	698	751	843
		Ensemble	1466	48	10	12,1	14,8	540	632	753
	Maisons	25	100	10,4	11,8	13,6	800	1000	1551	
Ensemble		1491	49	10	11,9	14,8	550	650	783	

LES CARACTÉRISTIQUES QUI INFLUENCENT LE MONTANT DU LOYER

Le graphique ci-dessous représente les montants de loyer hors charges par mètre carré de surface habitable et selon la superficie, il témoigne :

- d'une part, d'une tendance à la baisse selon la surface,
- d'autre part, d'une très forte hétérogénéité selon un certain nombre de caractéristiques, allant de 3€/m² à 30€/m² de surface habitable dans le cas d'un logement de 45m² 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.

Les 5 critères principaux qui influencent le niveau des loyers :

1 LA LOCALISATION

2 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.

3 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.

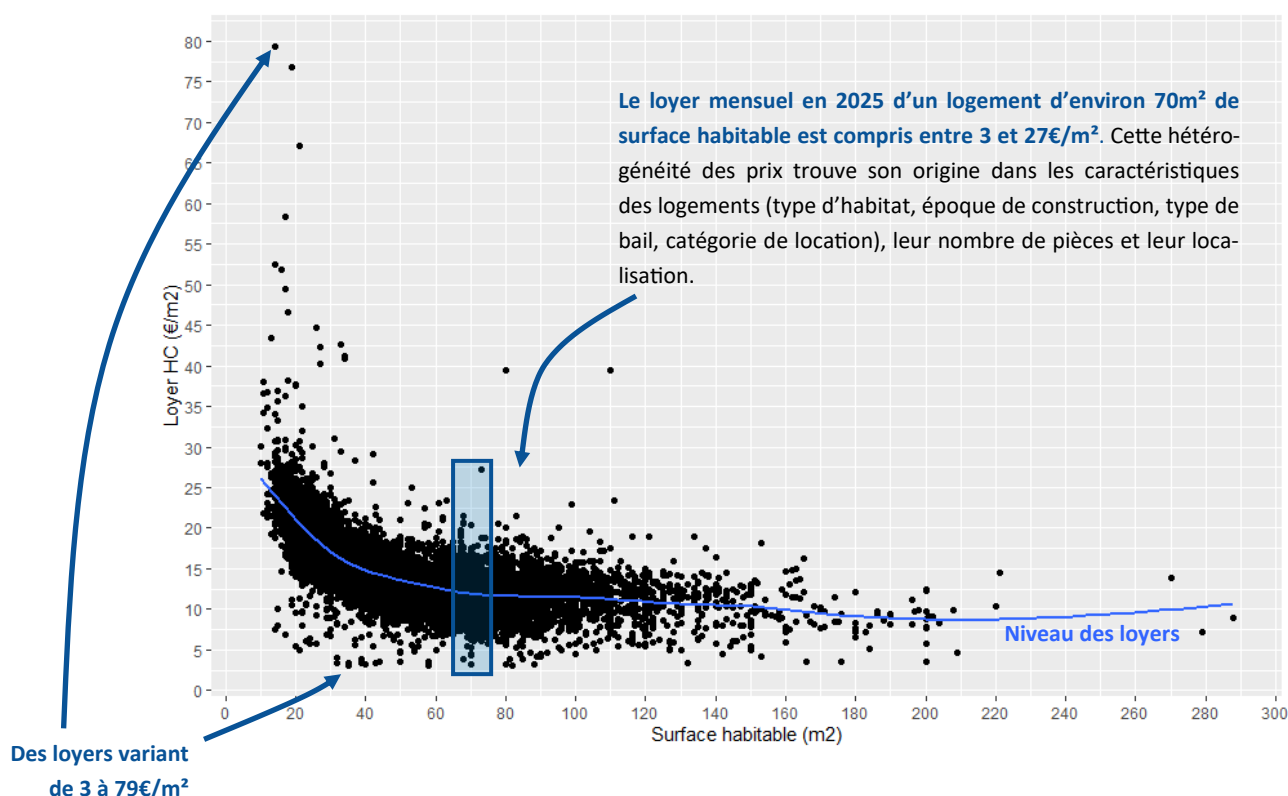
4 LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION : les logements récents sont généralement plus chers.

5 L'ANCIENNETÉ DU LOCATAIRE : le loyer diminue avec l'ancienneté d'occupation du logement.

REPRÉSENTATION DE LA DIVERSITÉ DES LOYERS SUR L'UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

⇒ PROJECTION DES 23 886 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2025

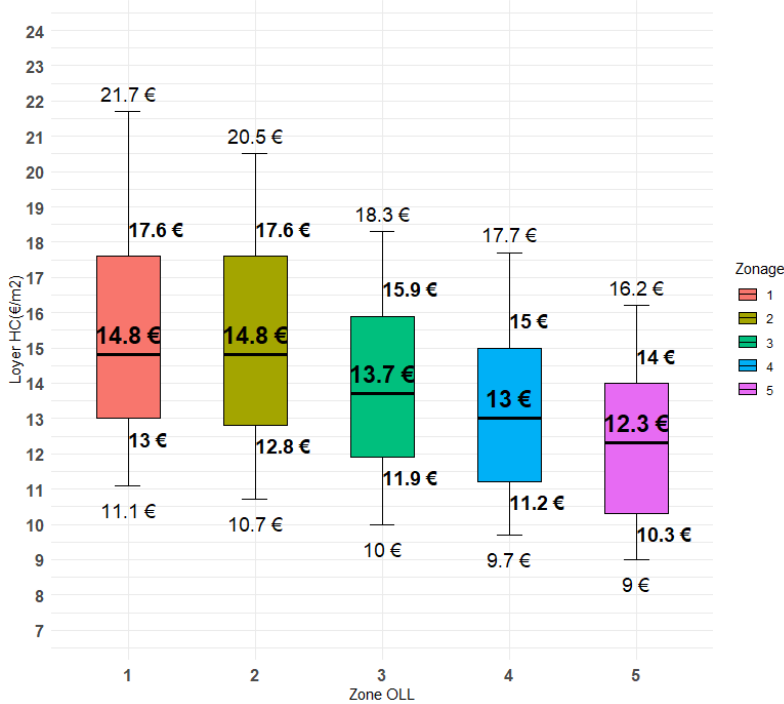
Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



1 LA LOCALISATION

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

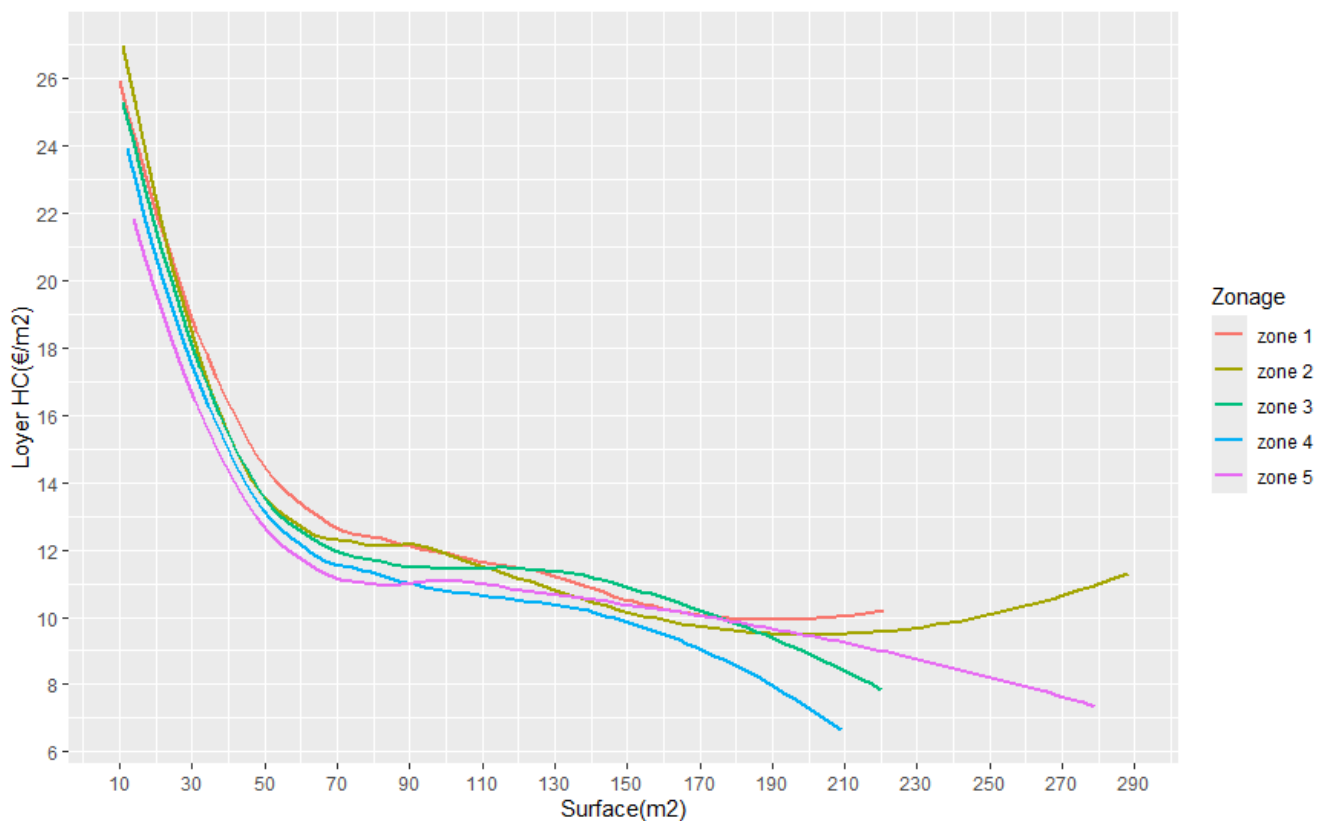
Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



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 du périmètre de l'Observatoire local des loyers de Montpellier. Le loyer médian étant 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 0,7€/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.

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

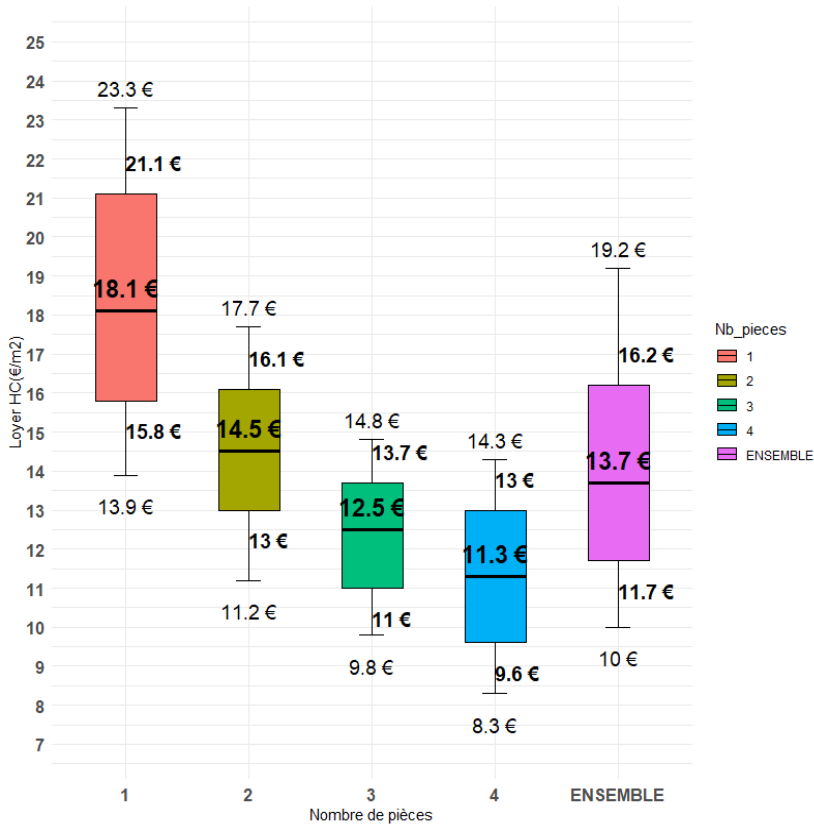
Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



2 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, 2025 / 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

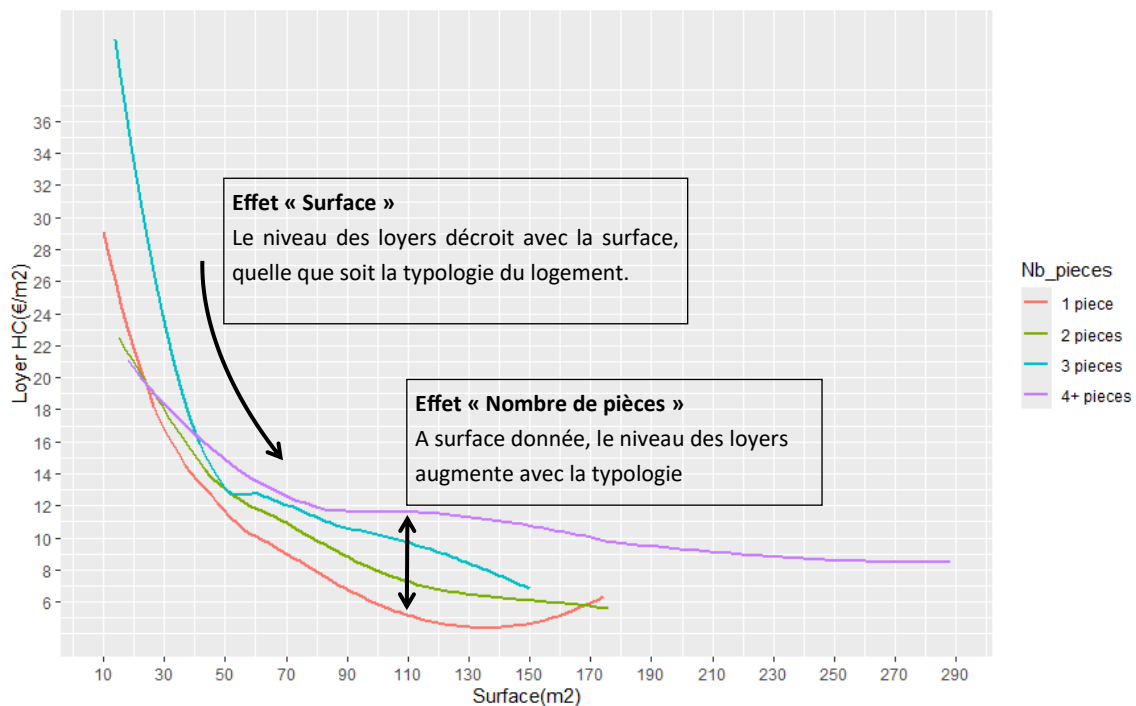
Le loyer au mètre carré diminue lorsque la surface du logement augmente. Il est aussi inversement proportionnel au nombre de pièces, les petits logements (1 à 2 pièces) étant plus chers au mètre carré que les grands logements (3 pièces et plus). Cependant, à surface donnée, le niveau des loyers augmente 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'étudiants.

Très sensible à la surface, les T1 proposent un éventail large de loyers surfaciques. 10% des 1 pièce ont un loyer de moins de 13,9 €/m² et 10% ont un loyer supérieur à 23,3 €/m².

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

Source : OLL de l'Hérault, 2025/ Traitement ADIL34



3 LE TYPE D'HABITAT (MAISON / APPARTEMENT)

Sur l'ensemble du territoire de la Métropole, les maisons représentent 9,6% du parc locatif privé mais avec de grandes différences selon les territoires : de 4% sur Montpellier à 72% sur la commune de Montaud.

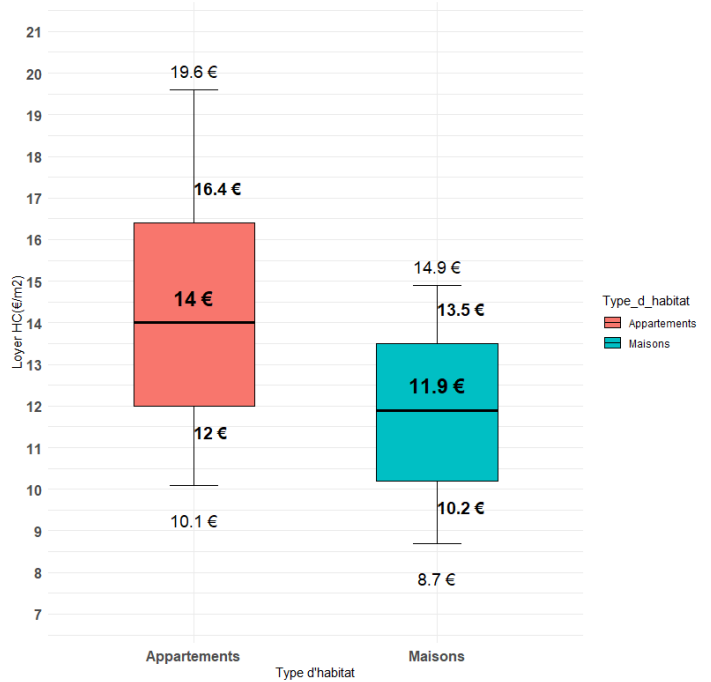
L'importance d'une offre en maison ou en appartement est donc intimement liée à la localisation. Une maison reste un bien rare et recherché dans des villes comme Montpellier.

En résumé

11,9€/m² de loyer médian pour les maisons et 14€/m² pour les appartements. Cette différence s'explique par le jeu des surfaces, plus grandes dans l'habitat individuel que l'habitat collectif. A surface donnée, une maison a un loyer plus élevé qu'un appartement.

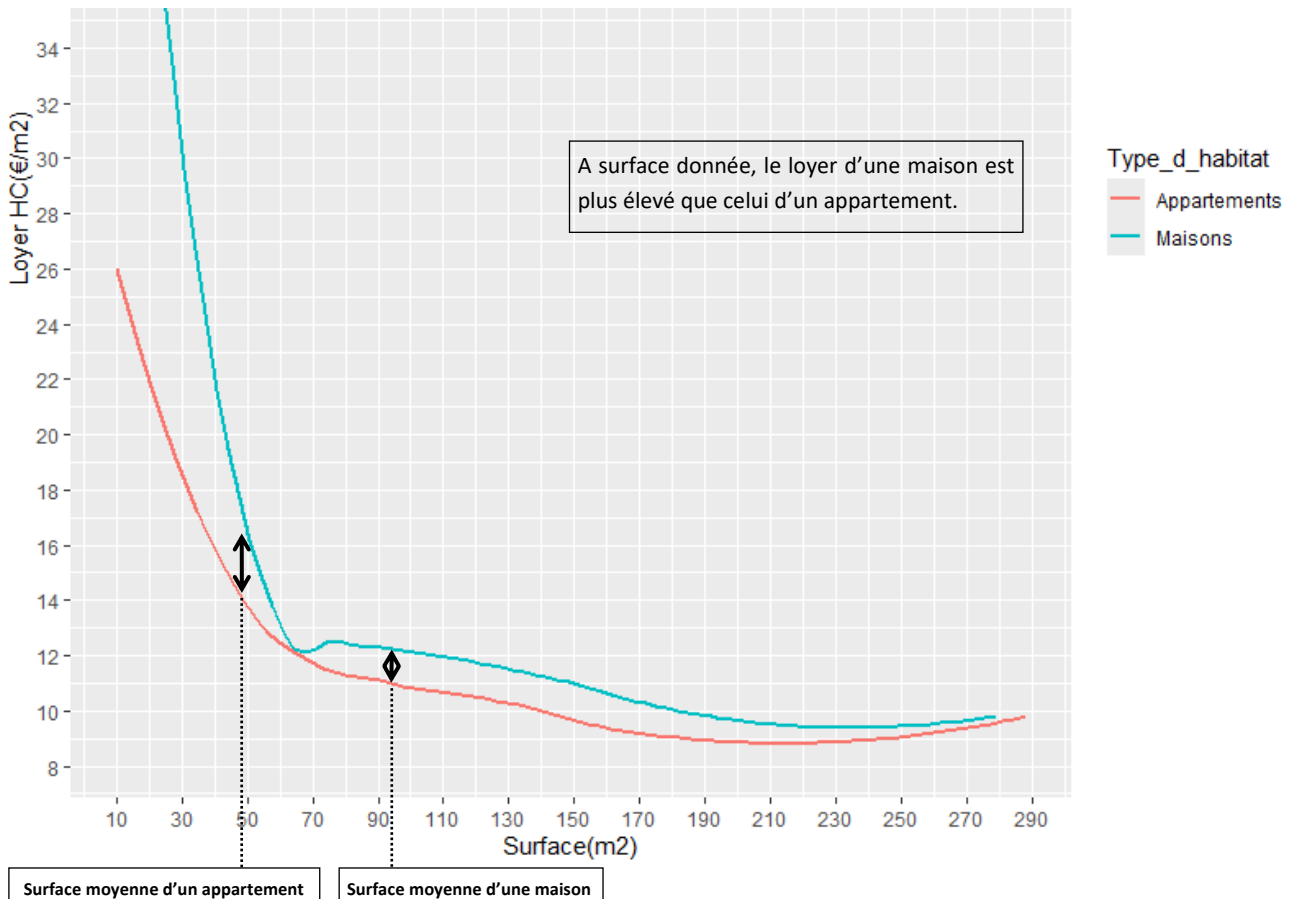
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE D'HABITAT - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



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

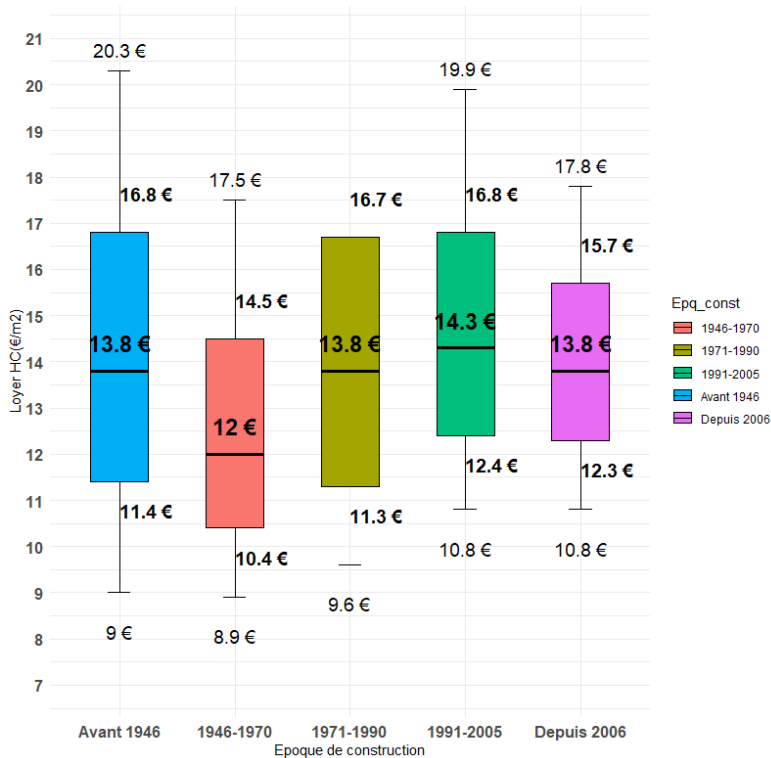
Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



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, 2025 / Traitement ADIL34



L'époque de construction est un autre facteur déterminant du niveau de loyer qui reflète en partie la qualité du bâti, le confort mais aussi le niveau d'équipements. Elle marque également l'identité d'un quartier et son attractivité mais aussi l'impact des dispositifs d'investissement locatif.

En résumé

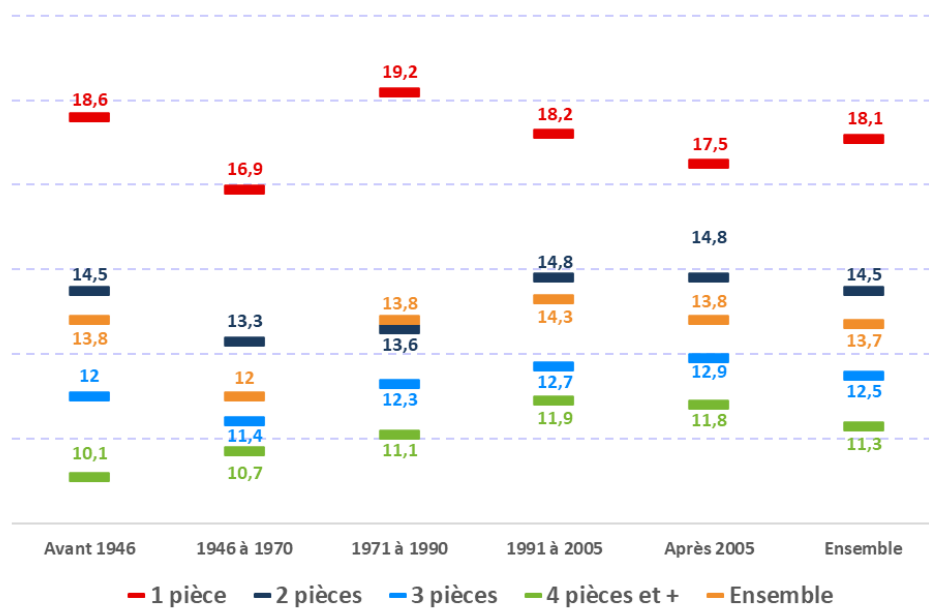
Les loyers des logements édifiés entre 1946 et 1970 sont les plus bas. Ces logements sont généralement peu convoités du fait d'une qualité souvent moindre, avec des charges locatives élevées.

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 du fait de la grande variété de qualité et de prestations.

Les logements d'après 2005, principalement issus des dispositifs d'investissement locatif, ont des loyers en moyenne plus bas que la génération précédente du fait des plafonds de loyers 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 - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2025 / Traitement ADIL34



5 L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Le loyer de marché correspond au loyer observé parmi les nouveaux entrants. Il présente l'intérêt d'informer les locataires du prix actuel que représente un logement du parc locatif privé caractérisant ainsi la tension locative du parc privé.

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.

LOYER DE MARCHÉ / LOYER DES LOCATAIRES STABLES

Loyer des nouveaux entrants = loyer de marché

Loyer hors charges au 1^{er} janvier 2025 des locataires ayant emménagé il y a moins d'1 an (sur l'année 2024).

Il comprend les logements reloués en 2024 (loyers de relocation), éventuellement après une période de vacance pour cause de travaux, et les logements loués pour la première fois en 2024 (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

En résumé

D'après les données collectées au titre de la campagne OLL 2025, le loyer des nouveaux entrants toutes typologies confondues (14,3€/m²) est égal à celui des locataires installés depuis un à deux ans. Les mensualités diminuent par la suite chez les locataires stables depuis trois à cinq ans (13,7€/m²) et plus de cinq ans (12,2€/m²).

Comme l'année passée, une baisse ou une stagnation du niveau des loyers est observée pour la majorité des typologies de logements. A l'exception des appartements d'une pièce où le niveau des loyers des locataires stables depuis un à deux ans (18,9€/m²) est plus élevé que celui des nouveaux entrants (18,4€/m²). Pour les maisons, c'est le loyer des personnes installées depuis trois à cinq ans (12,5€/m²) qui est supérieur à celui des locataires présents depuis un à deux ans (12,1€/m²).

A l'échelle des 23 899 logements recensés au titre de la campagne OLL 2025 (28,6% du parc locatif vide), le loyer médian estimé apparaît supérieur à celui calculé sur l'échantillon de collecte 2024 (13,7€/m² contre 13,5€/m²), essentiellement sous l'effet d'un loyer médian supérieur réglé par les locataires stables depuis moins de 3 ans (14,3€/m² contre 13,9€/m²) et ceux présents depuis trois à cinq ans (13,7€/m² contre 13,1€/m²), sans toutefois dépasser l'IRL à la lecture des seuls loyers médians.

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

Source : OLL de l'Hérault, 2025 / 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 (22925)	T1 (5940)	18,4 €/m ²	18,9 €/m ²	18,3 €/m ²	16,5 €/m ²
	T2 (9788)	14,8 €/m ²	14,8 €/m ²	14,6 €/m ²	13,4 €/m ²
	T3 (5575)	13,1 €/m ²	13 €/m ²	12,1 €/m ²	11,5 €/m ²
	T4 et + (1622)	12,1 €/m ²	11,5 €/m ²	11,3 €/m ²	9,6 €/m ²
	Ensemble	14,5 €/m ²	14,5 €/m ²	14 €/m ²	12,6 €/m ²
Maisons (974)		12,5 €/m ²	12,1 €/m ²	12,5 €/m ²	11,1 €/m ²
Ensemble (23899)		14,3 €/m²	14,3 €/m²	13,7 €/m²	12,2 €/m²

La situation de l'unité urbaine de Montpellier doit s'apprécier au regard de territoires comparables. Les agglomérations de Bordeaux, Lille, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulon et Toulouse serviront de panel (leur parc locatif privé respectif se situe entre 65 000 et 173 000 logements).

Parmi ces 9 territoires, l'unité urbaine de Montpellier fait partie des territoires les plus chers, derrière Nice et largement devant des métropoles comme Bordeaux, Lille ou encore Toulouse. En parallèle, les locataires de Montpellier métropole ont des revenus modestes (19 470 €/an), proches des locataires Lillois (19 410 €/an) dont le loyer médian est plus bas.

Cette combinaison Loyer/Revenu joue pleinement sur le poids de la dépense « loyer » des locataires. En 2024, le taux d'effort net des ménages louant dans le parc privé et bénéficiant d'une allocation logement est de 25% sur le territoire de la Métropole de Montpellier¹ contre 12,1% chez les locataires du parc social.

Elle impacte aussi 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 aux plafonds PLAI², cette part atteignant même 69% parmi les emménagés récents.

Et pour finir, elle maintient une forte pression sur le parc social. En 2024, on recense 9,3 demandes de logements sociaux pour une attribution³ 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

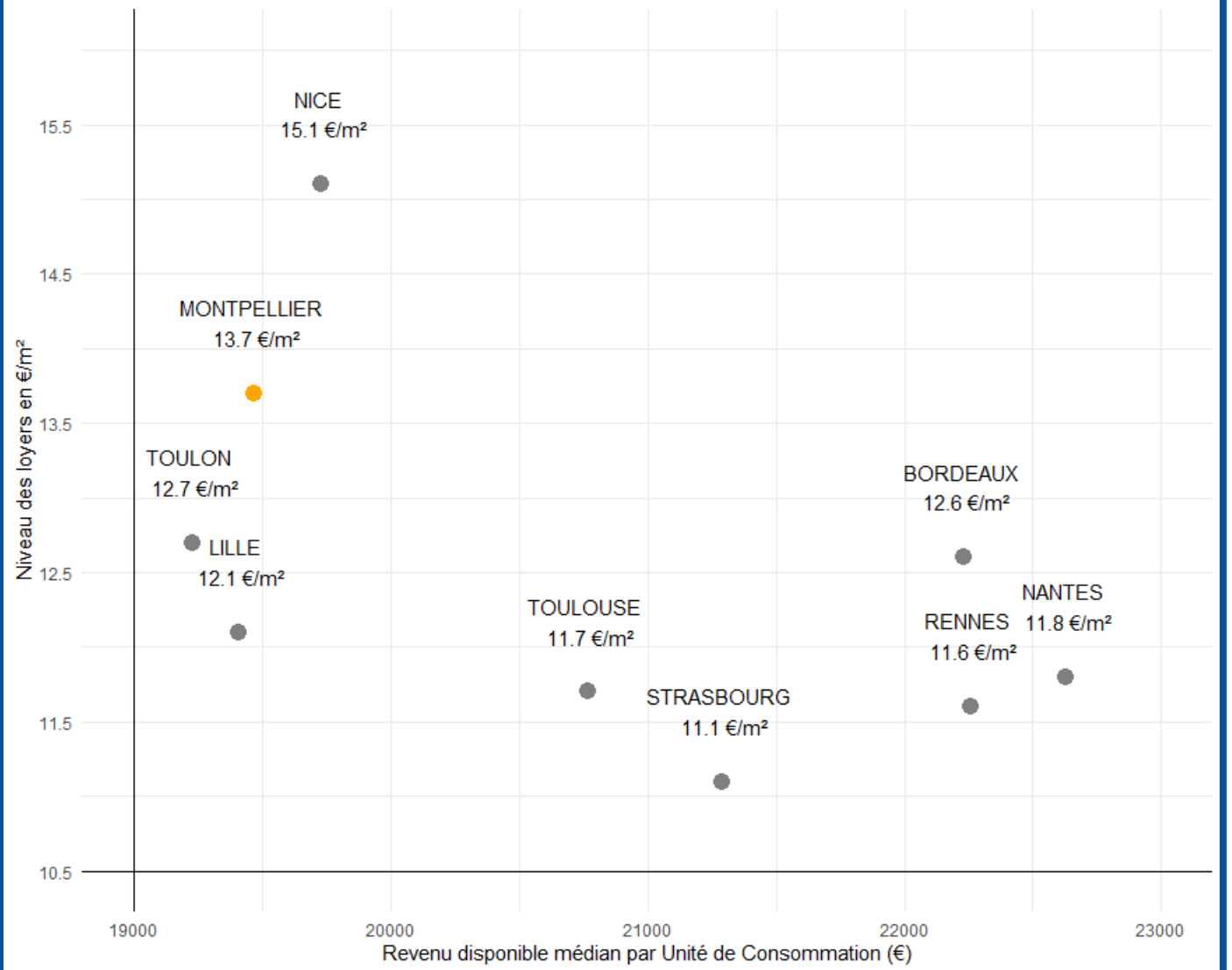
¹ CAF de l'Hérault -2024

² Enquête sur l'occupation du parc social (OPS) 2022

³ Infocentre NUNIQUE-SNE, 2024

COMPARATIF REVENUS / NIVEAUX DE LOYERS
UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER ET LES TERRITOIRES DE TAILLES COMPARABLES

Source : OLL, traitement ANIL-OLAP, 2024- 2025 / Filosofi 2021



LES CHIFFRES CLÉS 2025

POUR LA VILLE DE MONTPELLIER

La collecte



Un panel de
17 906 logements

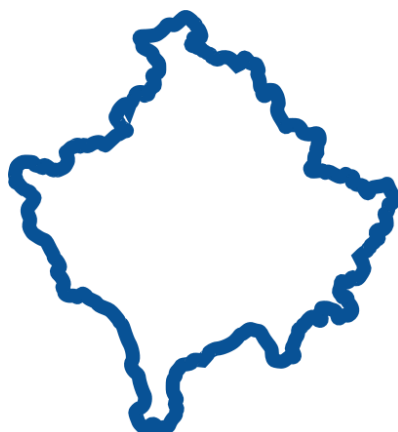
29,8% du parc
locatif privé loué
vide observé



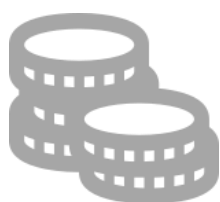
149
administrateurs de
biens participants



Un surface
moyenne de
46 m²



Délai médian de **24**
jours de vacances
entre deux locations*



Le loyer de marché
médian s'élève à
14,1 €/m²



0,1€ d'augmentation
entre les échantillons
2024 et 2025

Pour les studios, le
loyer de marché mé-
dian est de
18,6 €/m²

Les résultats

* Calculé à partir d'un panel de 1538 logements

1 - CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF

2 LES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

ANNEXE 1: CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES (NOMBRE DE LOGEMENTS) :

	2022				Evolution annuelle moyenne 2016-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Propriétaires	50547	64890	115437	108174	0,9%	1,3%	1,1%	1,2%
Locataires du parc privé	81468	27900	109368	107575	0,9%	2,3%	1,2%	1,2%
Locataires du parc social	27204	9067	36271	35880	1,0%	3,0%	1,5%	1,4%
Logés gratuitement	3643	2062	5705	5520	2,0%	0,3%	1,3%	1,4%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE DE BAIL :

	2016				2022				Evolution annuelle moyenne 2016-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Meublé	15176	1851	17027	16897	21441	3443	24884	24726	5,9%	10,9%	6,5%	6,6%
Vide	58676	19914	78590	77074	60027	24458	84485	82850	0,4%	3,5%	1,2%	1,2%
TOTAL	73852	21768	95620	93972	81468	27900	109368	107575	1,6%	4,2%	2,3%	2,3%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE DE BAIL (PROPORTION) :

	2016				2022				Evolution 2016-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Meublé	20,5%	8,5%	17,8%	18,0%	26,3%	12,3%	22,8%	23,0%	5,8%	3,8%	4,9%	5,0%
Vide	79,5%	91,5%	82,2%	82,0%	73,7%	87,7%	77,2%	77,0%	-5,8%	-3,8%	-4,9%	-5,0%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE D'HABITAT :

	2016				2022				Evolution annuelle moyenne 2016-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Maison	3163	7176	10339	9582	2954	7600	10554	9770	-1,1%	1,0%	0,3%	0,3%
Appartement	68665	14401	83066	82186	76277	19935	96212	95216	1,8%	5,6%	2,5%	2,5%
Autres	2025	191	2216	2206	2236	364	2600	2587	1,7%	11,3%	2,7%	2,7%
TOTAL	73852	21768	95620	93972	81468	27900	109368	107575	1,6%	4,2%	2,3%	2,3%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE D'HABITAT (PROPORTION) :

	2016				2022				Evolution 2016-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Maison	4,3%	33,0%	10,8%	10,2%	3,6%	27,2%	9,6%	9,1%	-0,7%	-5,7%	-1,2%	-1,1%
Appartement	93,0%	66,2%	86,9%	87,5%	93,6%	71,5%	88,0%	88,5%	0,7%	5,3%	1,1%	1,1%
Autres*	2,7%	0,9%	2,3%	2,3%	2,7%	1,3%	2,4%	2,4%	0,0%	0,4%	0,1%	0,1%

LE PARC LOCATIF PAR NOMBRE DE PIECES :

	2016				2022				Evolution annuelle moyenne 2016-2022			
	Montpel- lier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpel- lier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpel- lier	UU hors Montpellier	UU	3M
1p	26045	2600	28645	28318	27956	3753	31709	31420	1,2%	6,3%	1,7%	1,7%
2p	23349	6448	29797	29464	26613	9216	35829	35396	2,2%	6,1%	3,1%	3,1%
3p	14725	6225	20950	20574	16728	8115	24843	24403	2,1%	4,5%	2,9%	2,9%
4p	6785	4059	10844	10470	6942	4245	11187	10808	0,4%	0,7%	0,5%	0,5%
5 +	2945	2443	5388	5150	3229	2579	5808	5556	1,5%	0,9%	1,3%	1,3%
TOTAL	73852	21768	95620	93972	81468	27900	109368	107575	1,6%	4,2%	2,3%	2,3%

LE PARC LOCATIF PAR NOMBRE DE PIECES (PROPORTION) :

	2016				2022				Evolution 2016-2022			
	Montpel- lier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpel- lier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpel- lier	UU hors Montpellier	UU	3M
1p	35,3%	11,9%	30,0%	30,1%	34,3%	13,5%	29,0%	29,2%	-1,0%	1,5%	-1,0%	-0,9%
2p	31,6%	29,6%	31,2%	31,4%	32,7%	33,0%	32,8%	32,9%	1,1%	3,4%	1,6%	1,5%
3p	19,9%	28,6%	21,9%	21,9%	20,5%	29,1%	22,7%	22,7%	0,6%	0,5%	0,8%	0,8%
4p	9,2%	18,6%	11,3%	11,1%	8,5%	15,2%	10,2%	10,0%	-0,7%	-3,4%	-1,1%	-1,1%
5 +	4,0%	11,2%	5,6%	5,5%	4,0%	9,2%	5,3%	5,2%	0,0%	-2,0%	-0,3%	-0,3%

LE PARC LOCATIF PAR EPOQUE DE CONSTRUCTION (PROPORTION) :

	2022			
	Montpellier	UU hors Mont-	UU	3M
< 1919	7,8%	4,2%	6,9%	6,9%
1919-1945	3,6%	3,1%	3,5%	3,5%
1946-1970	14,0%	7,0%	12,2%	12,3%
1971-1990	28,3%	17,7%	25,6%	25,5%
1991-2005	20,6%	20,4%	20,6%	20,5%
> 2005	25,5%	47,7%	31,2%	31,3%

ANNEXE 2: LES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

MENAGES LOCATAIRES SELON L'ANCIENNETE D'AMMENAGEMENT (EFFECTIFS) :

	2011				2022				Evolution annuelle moyenne 2011-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 2 ans	25002	6052	31054	30457	29399	8307	37706	37277	1,5%	2,9%	1,8%	1,9%
2 à 4 ans	23975	6092	30067	29503	32040	11424	43464	42727	2,7%	5,9%	3,4%	3,4%
5 à 9 ans	8519	2756	11275	11049	11441	5022	16463	16103	2,7%	5,6%	3,5%	3,5%
> 10 ans	7636	2264	9900	9739	8588	3147	11735	11471	1,1%	3,0%	1,6%	1,5%

MENAGES LOCATAIRES SELON L'ANCIENNETE D'AMMENAGEMENT (PROPORTION) :

	2011				2022				Evolution 2011-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 2 ans	38%	35%	38%	38%	36%	30%	34%	35%	-2,3%	-5,5%	-3,3%	-3,1%
2 à 4 ans	37%	35%	37%	37%	39%	41%	40%	53%	2,5%	5,5%	3,2%	16,4%
5 à 9 ans	13%	16%	14%	14%	14%	18%	15%	15%	1,0%	1,9%	1,4%	1,3%
> 10 ans	12%	13%	12%	12%	11%	11%	11%	11%	-1,2%	-1,9%	-1,3%	-1,4%

LOCATIONS SELON LE NOMBRE DE PERSONNES DANS LE MENAGE (EFFECTIFS) :

	2011				2022				Evolution annuelle moyenne 2011-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
1	39028	6846	45874	45128	51970	13923	65893	65029	2,6%	6,7%	3,3%	3,4%
2	15933	5073	21006	20630	18199	7735	25934	25504	1,2%	3,9%	1,9%	1,9%
3	5472	2842	8314	8089	5767	3241	9008	8777	0,5%	1,2%	0,7%	0,7%
4	2825	1762	4587	4432	3262	2171	5433	5236	1,3%	1,9%	1,6%	1,5%
5 +	1872	646	2518	2471	2270	832	3102	3032	1,8%	2,3%	1,9%	1,9%

LOCATIONS SELON LE NOMBRE DE PERSONNES DANS LE MENAGE (PROPORTION) :

	2011				2022				Evolution 2011-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
1	60%	40%	56%	56%	64%	50%	60%	60%	3,9%	10,0%	4,5%	4,6%
2	24%	30%	26%	26%	22%	28%	24%	24%	-2,1%	-1,8%	-1,8%	-1,8%
3	8%	17%	10%	10%	7%	12%	8%	8%	-1,3%	-4,9%	-1,9%	-1,9%
4	4%	10%	6%	5%	4%	8%	5%	5%	-0,3%	-2,5%	-0,6%	-0,6%
5 +	3%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	-0,1%	-0,8%	-0,2%	-0,2%

MENAGES LOCATAIRES PAR TRANCHE D'AGE EN 2011 ET 2022 (EFFECTIFS) :

	2011				2022				Evolution annuelle moyenne 2011-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 25 ans	22323	2026	24349	23938	30111	3469	33580	33297	2,8%	5,0%	3,0%	3,0%
25-39 ans	24094	6950	31044	30565	28533	10645	39178	38661	1,5%	4,0%	2,1%	2,2%
40-54 ans	10109	4804	14913	14516	11963	7080	19043	18523	1,5%	3,6%	2,2%	2,2%
55-64 ans	4118	1591	5709	5585	4916	3060	7976	7757	1,6%	6,1%	3,1%	3,0%
> 64 ans	4477	1784	6261	5834	5945	3644	9589	9337	2,6%	6,7%	4,0%	4,4%
TOTAL	65121	17155	82276	80438	81468	27898	109366	107575	2,1%	4,5%	2,6%	2,6%

MENAGES LOCATAIRES PAR TRANCHE D'AGE EN 2011 ET 2022 (PROPORTION) :

	2011				2022				Evolution 2011-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 25 ans	34,3%	11,8%	29,6%	29,6%	37,0%	12,4%	30,7%	31,0%	2,7%	0,6%	1,1%	1,3%
25-39 ans	37,0%	40,5%	37,7%	37,9%	35,0%	38,2%	35,8%	35,9%	-2,0%	-2,3%	-1,9%	-1,9%
40-54 ans	15,5%	28,0%	18,1%	18,0%	14,7%	25,4%	17,4%	17,2%	-0,8%	-2,6%	-0,7%	-0,8%
55-64 ans	6,3%	9,3%	6,9%	6,9%	6,0%	11,0%	7,3%	7,2%	-0,3%	1,7%	0,4%	0,3%
> 64 ans	6,9%	10,4%	7,6%	7,2%	7,3%	13,1%	8,8%	8,7%	0,4%	2,7%	1,2%	1,5%

MENAGES PROPRIETAIRES PAR TRANCHE D'AGE (EFFECTIFS) :

	2011				2022				Evolution annuelle moyenne 2011-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 25 ans	855	260	1115	1090	878	333	1211	1188	0,2%	2,3%	0,8%	0,8%
25-39 ans	7316	6012	13328	12793	8505	8517	17022	16454	1,4%	3,2%	2,2%	2,3%
40-54 ans	9859	16458	26317	24389	12707	17971	30678	28855	2,3%	0,8%	1,4%	1,5%
55-64 ans	9010	12068	21078	19027	8720	13844	22564	20890	-0,3%	1,3%	0,6%	0,9%
> 64 ans	16337	16870	33207	31117	19738	24223	43961	40787	1,7%	3,3%	2,6%	2,5%
TOTAL	43377	51668	95045	88416	50548	64888	115436	108174	1,4%	2,1%	1,8%	1,8%

LA CONDITION D'EMPLOI DES MENAGES LOCATAIRES EN 2011 ET 2022 (EFFECTIFS) :

	2011				2022				Evolution annuelle moyenne 2011-2022			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Emploi à durée	8175	1590	9765	9614	12156	3000	15156	14983	3,7%	5,9%	4,1%	4,1%
Emploi non-salarié	3782	1835	5617	5438	6407	2892	9299	9040	4,9%	4,2%	4,7%	4,7%
Retraite	5456	2125	7581	7412	5920	3794	9714	9456	0,7%	5,4%	2,3%	2,2%
Inactivité	3449	687	4136	4100	4131	895	5026	4988	1,7%	2,4%	1,8%	1,8%
Emploi sans limite de durée	20115	8446	28561	27920	24469	13694	38163	37391	1,8%	4,5%	2,7%	2,7%
Chômage	9176	1891	11067	10934	10373	2599	12972	12820	1,1%	2,9%	1,5%	1,5%
Etudes	14977	577	15554	15316	18010	1021	19031	18891	1,7%	5,3%	1,9%	1,9%
TOTAL	65131	17151	82282	80731	81466	27900	109366	107573	2,1%	4,5%	2,6%	2,6%

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 2026

DIRECTEUR DE PUBLICATION :

Christine MULA - Directrice, ADIL34

ÉTUDE ET RÉDACTION :

Thibaud FLOC'H ANDRO - Chargé d'études habitat et statistiques, ADIL34

Paul de MARIN de CARRANRAIS - Chargé d'études habitat, ADIL34

Aurélie VERGNE - Enquêtrice terrain, ADIL34

CRÉDIT PHOTO :

© Thomas ROBERT/Montpellier3m



ADIL DE L'HÉRAULT

4 BIS RUE RONDELET 34000 MONTPELLIER

04 67 555 555 - WWW.ADIL34.ORG