

# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER



**LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ**

Année **2024**

# **SOMMAIRE**

---

---

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

---

**P.4** La méthodologie

---

**P.7** Le périmètre d'observation

---

**P.8** Les chiffres clés 2024

---

**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 2024

- Les loyers du parc privé - Les principaux résultats
  - Les caractéristiques qui influencent le montant du loyer
  - Le niveaux de loyers de Montpellier Méditerranée Métropole comparativement aux autres agglomération françaises
- 

**P.27** 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 plus de 50% 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 National 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 2024



# 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 objec-

## UNE MÉTHODOLOGIE TRANSPARENTE DISPONIBLE EN LIGNE

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

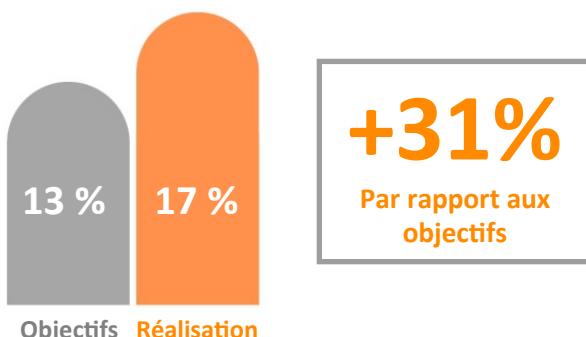
<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/lobservatoire-local-loyers-outil-connaître-comparer-analyser-niveaux-loyer>

Dont le protocole est validé par un comité scientifique :

<https://www.observatoires-des-loyers.org/découvrir-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 (déléguee et directe).



En 2024, l'objectif total a été fixé à 10 895 logements loués vides soit 13 % du parc ainsi que 1 095 logements meublés. L'observatoire a collecté 14 258 logements loués vides (soit 31% de plus par rapport aux objectifs) dont 13 359 auprès de 98 professionnels de l'immobilier et 899 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'àuprès 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<sup>er</sup> 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.

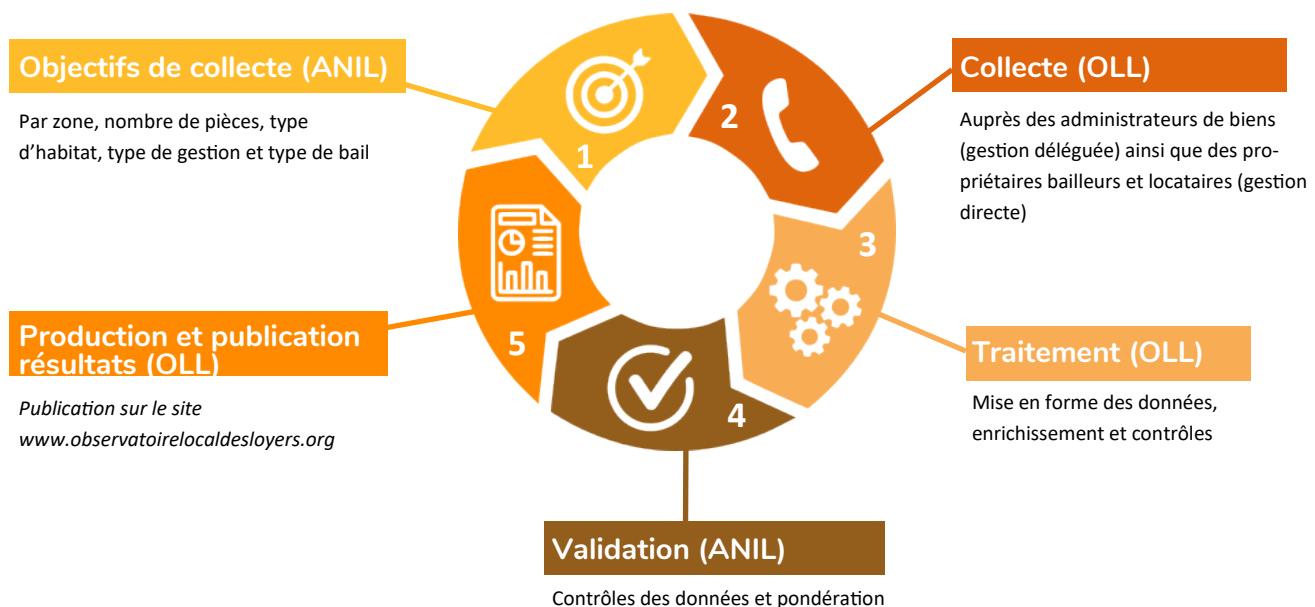
## 4 La diffusion des résultats

Les résultats sont diffusés dans le respect des prescriptions méthodologiques, dont en particulier 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 que la moyenne aux valeurs extrêmes.

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



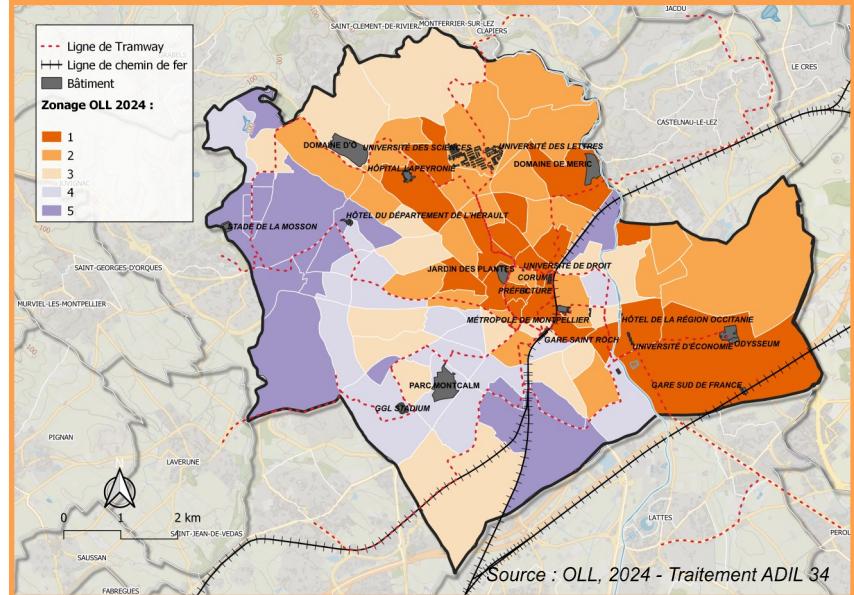
# LE PÉRIMÈTRE D'OBSE

L'enquête « loyers » porte sur 36 communes, 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 Barbeyargues et Teyran).

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, ce qui a été le cas en 2024 avec le concours de l'ANIL (Voir annexe 3).

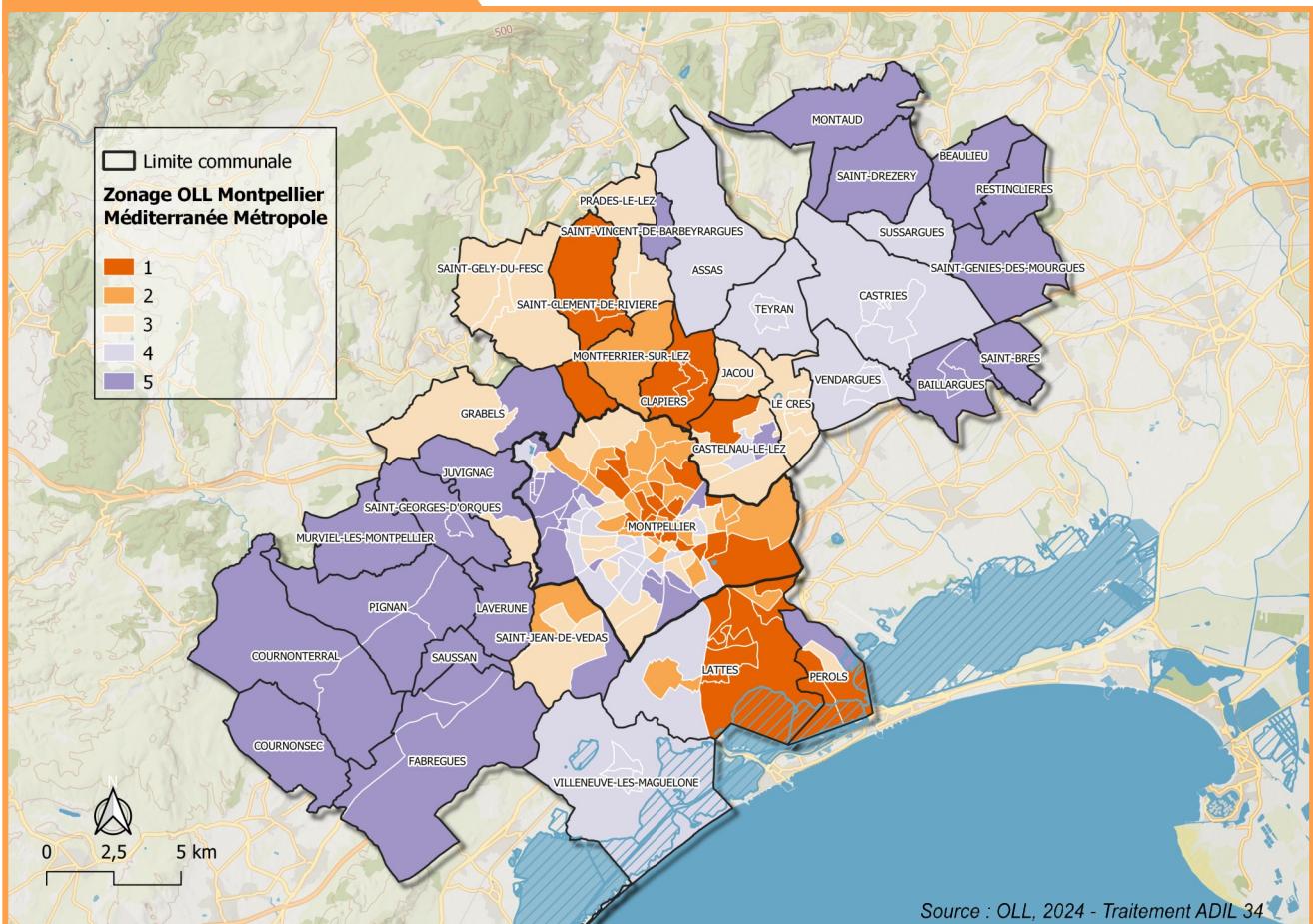
Carte 3

## Le zonage OLL 2024 de Montpellier



Carte 2

## 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
<b>Quartier Castelnau Le Lez (Iris)</b>		<b>Quartiers Pérols (Iris)</b>
Courtarelle-Cantagril-Mûriers		Ouest Sud
		<b>Communes</b>
		Clapiers Saint-Clément-de-Rivière
Zone 2		
Quartiers de Montpellier (Iris)		Ursulines Vert Bois
Aiguelongue Aiguérelles Astruc Avenue de Lodève Boutonnet Eureka Fac de Pharmacie Grammont Justice	Lunaret Malbosc Millénaire Nazareth Nombre d'Or Occitanie Saint-Denis Saint-Eloi Soulas	<b>Quartiers de Lattes (Iris)</b>
		Boirargues Maurin
		<b>Quartier Saint-Jean-de-Védas (Iris)</b>
		Nord
		<b>Communes</b>
		Montferrier-sur-Lez
Zone 3		
Quartiers de Montpellier (Iris)		<b>Quartier Juvignac (Iris)</b>
Agriculture Agropolis Casseyrols Estanove Euromédecine Gambetta Garosud La Colline Les Gémeaux Marquerose Mion Notre-Dame de la Paix	Place de l'Europe Pompignane Pont de Sète Pont Trinquet Rimbaud	Centre Ville
<b>Quartiers Castelnau-Le-Lez (Iris)</b>		<b>Quartier Pérols (Iris)</b>
Castelnau-Centre Ville Galine-Stade Jean Fournier-Ouest		Centre ville
		<b>Quartiers Saint-Jean-de-Védas (Iris)</b>
		Centre Ville
		Sud
		<b>Communes</b>
		Jacou Le Crès Prades-le-Lez Saint-Gély-du-Fesc
Zone 4		
Quartiers de Montpellier (Iris)		<b>Quartier de Lattes (Iris)</b>
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
<b>Quartier Castelnau-Le-Lez (Iris)</b>		<b>Communes</b>
Sablas-Mendrous O-Languedoc O		Assas Castries Sussargues Teyran Vendargues Villeneuve-lès-Maguelone
Zone 5		
Quartiers de Montpellier (Iris)		<b>Communes</b>
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	<b>Quartier Castelnau-Le-Lez (Iris)</b> Mendrous E- Languedoc E- A. Rouge-Devois <b>Quartier Grabels (Iris)</b> Est <b>Quartier Juvignac (Iris)</b> Nord <b>Quartiers Pérols (Iris)</b> Zone d'Activités <b>Quartier Saint-Jean-de-Védas (Iris)</b> Zone d'Activités	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

# CHIFFRES CLÉS 2024

## La collecte



Un panel de  
**14 258** logements

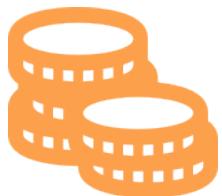
17% du parc lo-  
catif privé loué  
vide observé



**93** administrateurs  
de biens parti-  
pants



**36** communes  
observées



Le loyer de marché  
médian s'élève à  
**13,5 €/m<sup>2</sup>**



Un surface  
moyenne de  
**47 m<sup>2</sup>**



**0,5€** d'augmentation  
entre les échantillons  
2023 et 2024  
**2,4%** d'évolution du  
loyer pour la **ville de**  
**Montpellier**

## Les résultats

## DONNÉES DE CADRAGE

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

# CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Avec ses 530 014 habitants, le périmètre de l'observatoire local des loyers\* rassemble près de 44% de la population totale du département de l'Hérault. Cette proportion tend à augmenter en raison d'une croissance démographique plus élevée que celle de l'ensemble du département (1,7% contre 1,2%). 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

### MONTPELLIER



**302 454**

habitants



**+ 1,4%**

Variation annuelle  
moyenne  
(entre 2015 et 2021)



**1,85**

Personnes par  
ménage



**47%**

de la population a  
moins de 30 ans



**19 670 €**

Revenu annuel  
médian

Disponible / UC

### 35 AUTRES COMMUNES

**227 560**

habitants

**+ 2,04%**

Variation annuelle  
moyenne  
(entre 2015 et 2021)

**2,21**

Personnes par  
ménage

**33,5%**

de la population a  
moins de 30 ans

**22 490 € \*\***

Revenu annuel  
médian

Disponible / UC

## DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

**1 201 883**

habitants

**+ 1,2%**

Variation annuelle moyenne  
(entre 2015 et 2021)

**2,06**

Personnes par ménage

**35 %**

de la population a moins de  
30 ans

**21 800 €**

Revenu annuel médian

Disponible / UC

\* 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, RP2021

# CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVE

Le périmètre de l'observatoire local des loyers dénombre près de 260 000 résidences principales, dont 113 374 occupées par des propriétaires, soit 43,6% du parc résidentiel. Les logements occupés par des locataires représentent 41% du parc, avec 106 539 locations, et ont connus une croissance annuelle moyenne de 2,6% entre les années 2010 et 2021. Les locations meublées constituent 8,7% du parc résidentiel, soit près de 22 500 logements (Voir annexe 1).

**106 539**

LOCATIONS



C'est le nombre de logements loués au sein de la zone observée. Ils ont eu une croissance annuelle moyenne de 2,6% depuis 2010.

**21%**

LOCATIONS  
MEUBLÉES

Le nombre de locations meublées a plus que doublé en l'espace de 11 ans au sein de la ville de Montpellier, passant de 13% du parc privé en 2010 à 21% aujourd'hui. Cette proportion varie aussi selon les zones étudiées. En effet, 25% des locations sont meublées en zone 1 contre 12% pour la zone 5.

**29%** DE LOGEMENTS CONSTRuits  
APRÈS 2005

29% des logements locatifs sont construits après 2005. Si on prend en compte la zone d'observation hors Montpellier, ce chiffre passe à 45%.

**88%**

D'APPARTEMENTS

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 2010, elle était de près de 60%. Par ailleurs, 88% des propriétaires résident dans un logement individuel.

**2,34**

PIECES



Les logements locatifs du parc observé comptent en moyenne 2,34 pièces. Ce chiffre varie entre 2,19 pièces pour la ville de Montpellier et 2,81 dans le reste du territoire. Il est en baisse par rapport à 2010 où l'on dénombrait respectivement 2,25 et 3,08 pièces par logement.

Source : Insee, RP2021

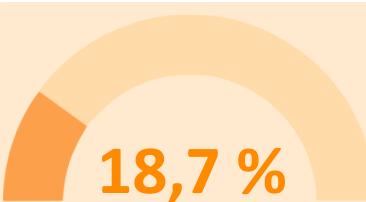
# LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

Le périmètre de l'Observatoire Local des Loyers se caractérise par une population jeune, avec plus de 30% d'individus de moins de 25 ans. Cependant, depuis 2010, c'est la part des 65 ans et plus qui a connu la plus forte évolution.

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 : 35% des locataires résident dans leur logement moins de deux ans. Par ailleurs, 60% des locations sont occupées par une seule personne.

Depuis 2010, la part des chômeurs parmi les locataires a progressé de 2,1 points, tandis que celle des actifs en CDD et en CDI a augmenté respectivement de 3,8 et 2,6 points.



**18,7 %**

D'ÉTUDIANTS

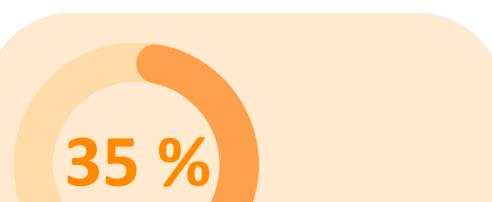
Les étudiants constituent 18,7% des ménages du parc locatif. Cette proportion passe de 23,6% pour la ville de Montpellier à 3,9% dans le reste de la zone observée.



**30 %**

DE JEUNES LOCATAIRES

Cette part d'étudiants influence sans doute la part des locataires de moins de 25 ans, qui s'élève à 30%. Cette part est de 36% chez les montpelliérains et de 12% pour le reste du territoire.



**35 %**

DE LOCATIONS  
DE COURTE

C'est la part des locataires qui restent moins de deux ans dans leur domicile. Ils étaient 38% en 2010.



**1,7**

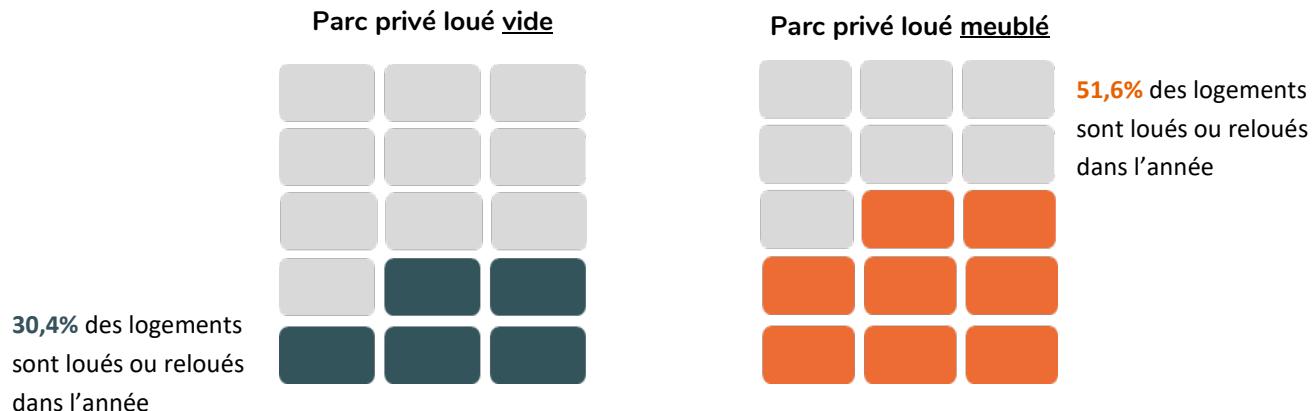
PERSONNES PAR MÉNAGE

Il s'agit du nombre moyen de personnes par ménage dans le parc locatif privé. Cette moyenne varie considérablement selon la zone, passant de 1,53 en zone 1 à 2,1 en zone 5.

Source : Insee, RP2021

## TAUX D'EMMENAGEMENT AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : INSEE, RP, fichier détail logement, 2021



La rotation du parc locatif privé continue de diminuer d'année en année. Cette baisse, qui est également constatée par les agences immobilières, varie selon la nature du bail. En effet, la part de rotation locative est passée à 51,6% pour les logements meublés en 2021, soit une diminution de 1,2 points par rapport à l'année précédente. Pour les locations vides, elle est passée de 31,2% à 30,4% sur la même période.

Au total, la baisse cumulée du taux de rotation depuis 2016 s'élève à 3,1 points pour les logements meublés, contre 2,9 points pour les locations vides. Cette diminution est plus marquée que celle observée entre 2010 et 2015, période durant laquelle les baisses étaient respectivement de 2,5 points pour les logements meublés et de 0,2 point pour les logements vides.

## RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2024

**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**

# LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

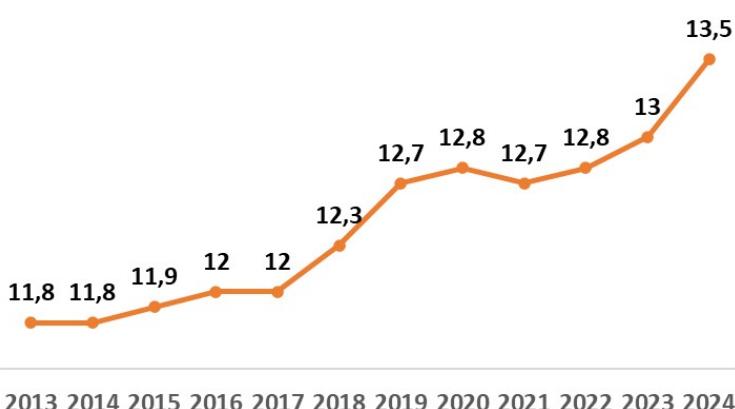
**1** Le loyer médian hors charges des logements loués vides atteint 13,5€ par mètre carré de surface habitable en 2024 sur le périmètre de l'Observatoire local des loyer.

La hausse du niveau des loyers s'est accélérée cette dernière année (+ 0,5€), enregistrant l'augmentation la plus importante depuis la création de l'Observatoire en 2013. Cette augmentation pourrait s'expliquer par un IRL élevé qui était encore de 3,49% au premier janvier 2024.

Cette tendance s'observe principalement pour les logements d'une à deux pièces, dont le loyer a respectivement augmenté de 0,8 à 0,7 €/m<sup>2</sup>. Certaines typologies de logements sont cependant moins impactées, tel que les maisons et les habitats construits entre 1946 et 1970, qui conservent un loyer stable par rapport à l'année précédente.

## LES NIVEAUX DE LOYERS DE 2013 À 2024 (€/M<sup>2</sup>) - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2013-2024



## **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<sup>ème</sup> quartile : 75% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 25% ont un loyer plus élevé.
- Le loyer médian : 50% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 50% ont un loyer plus élevé.
- Le loyer bas est le loyer du 1<sup>er</sup> quartile : 25% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 75% ont un loyer plus élevé.

⇒ UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel	
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian
Appartements	T1	3811	25	16	18,2	20,5	409	451
	T2	5928	43	12,8	14,4	16	550	605
	T3	3310	65	10,7	12	13,5	689	778
	T4 et +	854	92	9,2	10,7	12,3	780	950
	Ensemble	13903	46	11,8	13,9	16,4	510	624
Maisons		355	93	9,6	11,1	13,1	800	1000
Ensemble		14258	47	11,5	13,5	16,1	520,5	650
								810

## ⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1

**Communes :** Clapiers, Saint-Clément-de-Rivière

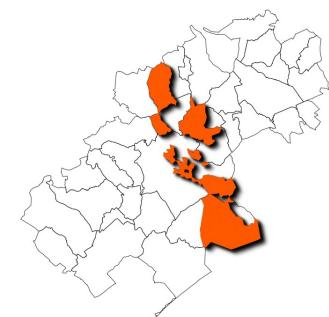
**Quartiers de Montpellier (Iris) :** Archives Départementales, Assas, Beaux Arts, Comédie, Ecole d'Architecture Triolet, Ecole Normale, La Lironde, Lapeyronie, Méditerranée, Méric, Peyrou, Port Marianne, Préfecture, Rives du Lez, Sainte-Odile, Saint-Roch, Salaison, Ursulines, Verdanson

**Quartiers de Lattes (Iris) :** La Cogourdule, 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	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
<b>Appartements</b>	T1	1361	23	16.6	19.5	21.7	417	462	517
	T2	1581	43	13.6	15.5	17.1	580	639	701
	T3	828	66	11.6	12.8	14.3	739	830	930
	T4 et +	223	97	9.4	11.4	13	825	1020	1200
	<b>Ensemble</b>	<b>3993</b>	<b>44</b>	<b>12,7</b>	<b>14,9</b>	<b>17,7</b>	<b>517,5</b>	<b>652</b>	<b>800</b>
<b>Maisons</b>		38	88	10	12,8	13,8	880	1026	1200
<b>Ensemble</b>		<b>4031</b>	<b>45</b>	<b>12,6</b>	<b>14,7</b>	<b>17,5</b>	<b>530</b>	<b>660</b>	<b>830</b>



## ⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 2

**Communes :** Montferrier-sur-Lez

**Quartiers de Montpellier (Iris) :** Aiguelongue, Aiguergelles, Astruc, Avenue de Lodève, Boutonnet, Eureka, Fac de Pharmacie, Grammont, Justice, Lunaret, Malbosc, Millénaire, Nazareth, Nombre d'Or, Occitanie, Saint-Denis, Saint-Eloi, Soulard, 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 moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
<b>Appartements</b>	T1	916	25	17.2	19.1	21.1	418	457	509
	T2	1012	42	12.8	14.7	16.4	536	600	656
	T3	432	65	11.4	12.7	13.8	700	800	890
	T4 et +	123	93	10	11.2	12.7	750	1000	1100
	<b>Ensemble</b>	<b>2483</b>	<b>42</b>	<b>12,5</b>	<b>14,9</b>	<b>17,7</b>	<b>480</b>	<b>581,1</b>	<b>734</b>
<b>Maisons</b>		69	100	10	12,8	13,8	747	965	1317
<b>Ensemble</b>		<b>2552</b>	<b>44</b>	<b>12,3</b>	<b>14,6</b>	<b>17,7</b>	<b>482</b>	<b>590</b>	<b>760</b>

## ⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 3

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

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

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

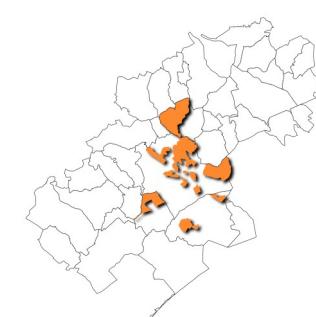
**Quartiers Grabels (Iris) :** Village

**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 <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
<b>Appartements</b>	T1	754	26	15.6	17.6	19.3	408	455	509
	T2	1522	43	13.1	14.4	15.5	570	610	650
	T3	807	64	10.9	12.2	13.7	670	756	835
	T4 et +	172	89	9	11	12.3	821	1004	1188
	<b>Ensemble</b>	<b>3255</b>	<b>47</b>	<b>12</b>	<b>13,8</b>	<b>15,6</b>	<b>545</b>	<b>636,5</b>	<b>760</b>
<b>Maisons</b>		98	92	9,5	10,8	13,3	900	1055	1200
<b>Ensemble</b>		<b>3353</b>	<b>48</b>	<b>11,6</b>	<b>13,5</b>	<b>15,5</b>	<b>550</b>	<b>650</b>	<b>836</b>



## ⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 4

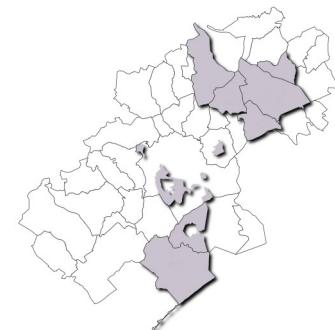
**Communes :** Assas, Castries, Sussargues, Teyran, Vendargues, Villeneuve-Lès-Maguelone

**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 moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
<b>Appartements</b>	T1	464	26	15.7	17.6	18.8	405	440	481
	T2	1057	43	12.5	14	15.4	556	610	662
	T3	739	65	10.3	11.6	12.7	697	765	836
	T4 et +	172	90	9.6	10.8	12.4	750	896	1150
	<b>Ensemble</b>	<b>2432</b>	<b>50</b>	<b>11,4</b>	<b>13,2</b>	<b>15,4</b>	<b>500</b>	<b>642</b>	<b>780</b>
<b>Maisons</b>		53	88	10	11,2	12,7	840	931	1200
<b>Ensemble</b>	<b>2485</b>	<b>51</b>	<b>11,2</b>	<b>12,9</b>	<b>15,1</b>	<b>524</b>	<b>664</b>	<b>839</b>	



## ⇒ 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 Drevon-Maurin, Oxford, Pas du Loup, Pilory, Saint-Martin, Tastavin, Tournezy

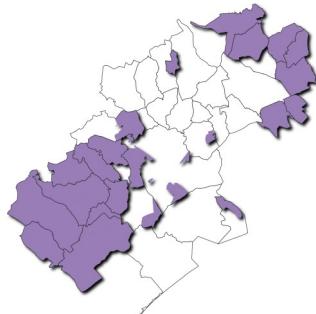
**Quartiers de Castelnau Le Lez (Iris) :** Mendrous E- Languedoc E- A. Rouge-Devois

**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



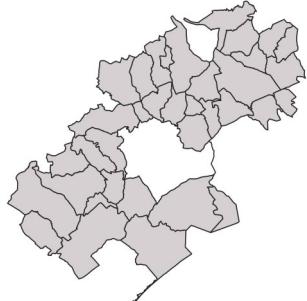
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
<b>Appartements</b>	T1	316	26	14.3	16.7	19.4	375	418	465
	T2	756	43	11.7	13.2	14.5	527	560	600
	T3	504	64	10	11.3	12.4	660	734	794
	T4 et +	164	91	8.3	10.1	11.1	700	800	962
	<b>Ensemble</b>	<b>1740</b>	<b>51</b>	<b>10,2</b>	<b>12,1</b>	<b>14,3</b>	<b>520</b>	<b>610,6</b>	<b>755,5</b>
<b>Maisons</b>		97	95	9,1	10,6	12	750	998	1150
<b>Ensemble</b>	<b>1837</b>	<b>53</b>	<b>10</b>	<b>11,8</b>	<b>13,8</b>	<b>15,8</b>	<b>537</b>	<b>670</b>	<b>800</b>

## ⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR MONTPELLIER



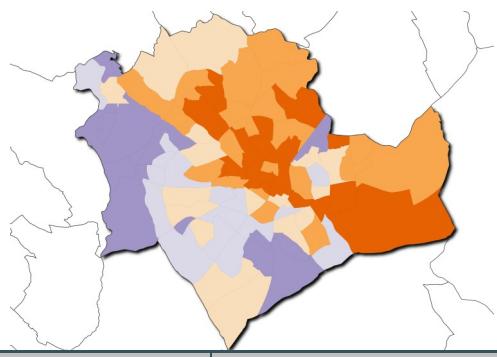
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
<b>Appartements</b>	T1	3429	25	16.3	18.6	20.9	410	455	507
	T2	4641	43	12.9	14.6	16.3	550	610	668
	T3	2500	65	10.8	12	13.6	680	775	854
	T4 et +	592	92	9.2	10.9	12.4	750	950	1150
	<b>Ensemble</b>	<b>11162</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>14,2</b>	<b>17</b>	<b>500</b>	<b>615,5</b>	<b>755</b>
<b>Maisons</b>		134	94	9,7	11,2	13,6	800	950	1130,3
<b>Ensemble</b>	<b>11296</b>	<b>45</b>	<b>11,9</b>	<b>14</b>	<b>16,8</b>	<b>20</b>	<b>500,4</b>	<b>623,1</b>	<b>776,2</b>

## ⇒ 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 <sup>2</sup>			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
<b>Appartements</b>	T1	382	26	14.5	16.5	18.1	384	434	477
	T2	1287	43	12.4	13.9	15.2	547	600	642
	T3	810	65	10.5	11.9	13.4	700	780	850
	T4 et +	262	94	8.8	10.1	11.9	800	960	1075
	<b>Ensemble</b>	<b>2741</b>	<b>52</b>	<b>11,2</b>	<b>12,9</b>	<b>14,7</b>	<b>555</b>	<b>667,1</b>	<b>800</b>
<b>Maisons</b>		221	93	9,5	11,1	12,9	800	1050	1200
<b>Ensemble</b>	<b>2962</b>	<b>55</b>	<b>10,5</b>	<b>12,4</b>	<b>14,2</b>	<b>594</b>	<b>747</b>	<b>955</b>	

⇒ 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 / m²			En € mensuel	
					Bas	Médian	Haut	Bas	Médian
Zone 1	Appartements	T1	1349	23	16.5	19.5	21.8	417	460
		T2	1479	43	13.6	15.6	17.2	580	638
		T3	739	66	11.4	12.8	14.3	725	817
		T4 et +	189	98	9.3	11.4	13.2	800	1020
		Ensemble	3756	43	12,8	15	17,7	510	648
	Maisons		20	82	10	11,7	15	600	820
	Ensemble	<b>3776</b>	<b>43</b>	<b>12,6</b>	<b>14,9</b>	<b>17,7</b>	<b>511</b>	<b>650</b>	<b>800</b>
Zone 2	Appartements	T1	898	25	17.2	19.1	21.1	418	460
		T2	981	42	12.7	14.7	16.4	531	600
		T3	417	65	11.4	12.6	13.8	700	800
		T4 et +	116	92	9.7	11	12.3	750	916
		Ensemble	2412	42	12,3	14,9	18	480	577,5
	Maisons		52	99	10,7	12,2	13,6	702	1000
	Ensemble	<b>2464</b>	<b>43</b>	<b>12,3</b>	<b>14,7</b>	<b>17,9</b>	<b>480</b>	<b>585</b>	<b>750</b>
Zone 3	Appartements	T1	641	26	16.1	17.9	20	414	460
		T2	1059	43	12.9	14.1	15.5	560	600
		T3	564	63	10.7	11.8	13.2	664	721
		T4 et +	108	89	8.6	11.4	12.3	792	1059
		Ensemble	2372	45	12	13,8	16,2	515	610
	Maisons		34	97	9,7	10,6	13,5	900	1070
	Ensemble	<b>2406</b>	<b>46</b>	<b>11,8</b>	<b>13,6</b>	<b>16,1</b>	<b>525</b>	<b>628</b>	<b>779</b>
Zone 4	Appartements	T1	312	26	15.7	17.6	19.3	398	440
		T2	847	43	12.5	14.2	15.5	555	610
		T3	575	65	10	11.5	12.7	683	753
		T4 et +	124	89	9.6	10.7	12.4	741	900
		Ensemble	1858	50	11,4	13,2	15,4	500	640,5
	Maisons		19	89	11	12,2	13,6	790	950
	Ensemble	<b>1877</b>	<b>51</b>	<b>11,4</b>	<b>13,1</b>	<b>15,3</b>	<b>500</b>	<b>646</b>	<b>790</b>
Zone 5	Appartements	T1	229	26	14.3	17.3	20	400	430
		T2	275	42	11.9	13.4	15.1	530	565
		T3	205	64	10	11.4	12.5	636	704
		T4 et +	55	82	7.7	10.2	11.1	651	780
		Ensemble	764	46	10,5	12,7	15,1	520	610
	Maisons		9	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Ensemble	<b>773</b>	<b>46</b>	<b>10,4</b>	<b>12,4</b>	<b>15,1</b>	<b>528</b>	<b>614</b>	<b>761</b>

# 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€/m<sup>2</sup> à 31€/m<sup>2</sup> de surface habitable dans le cas d'un logement de 45m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 extrêmales de surface, l'inverse se vérifiant sur une gamme intermédiaire.

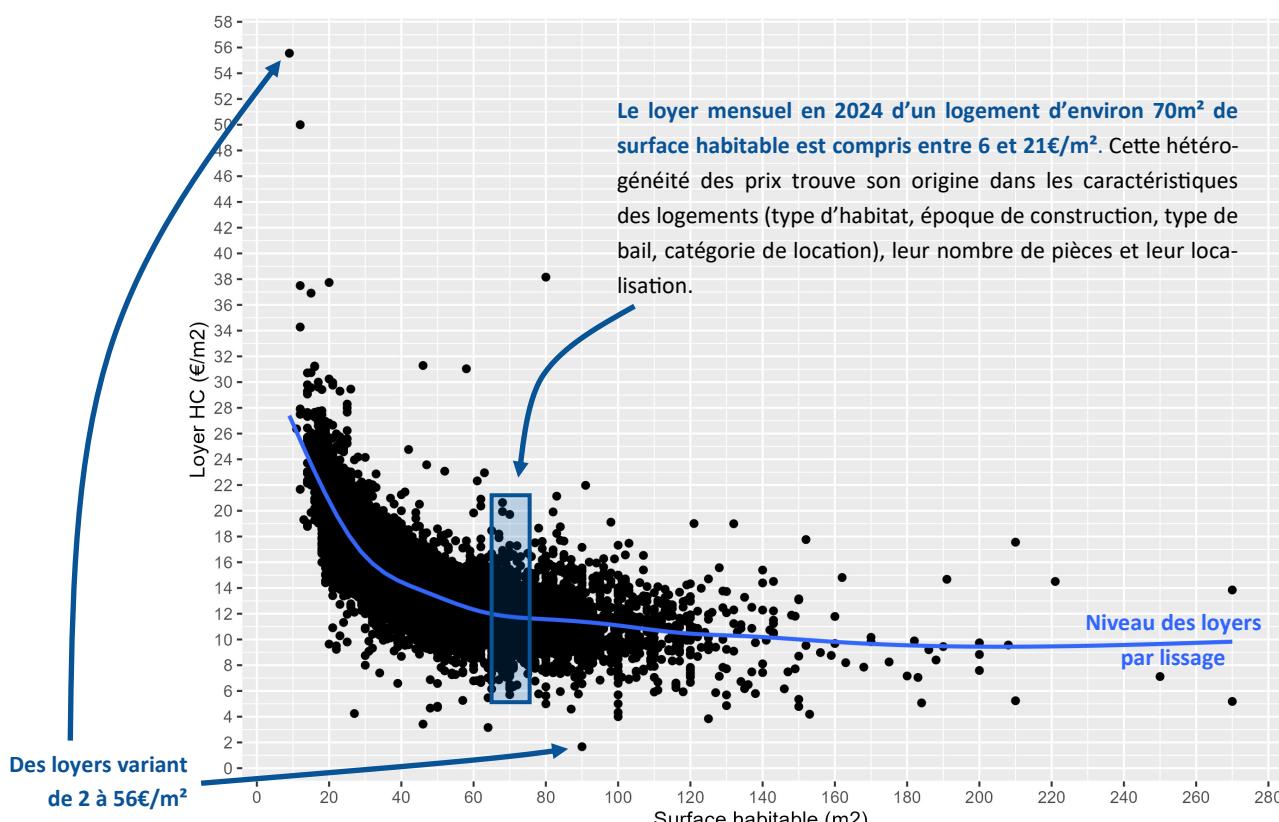
**4 LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION** : les logements récents sont généralement plus chers.

**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 14 258 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2024

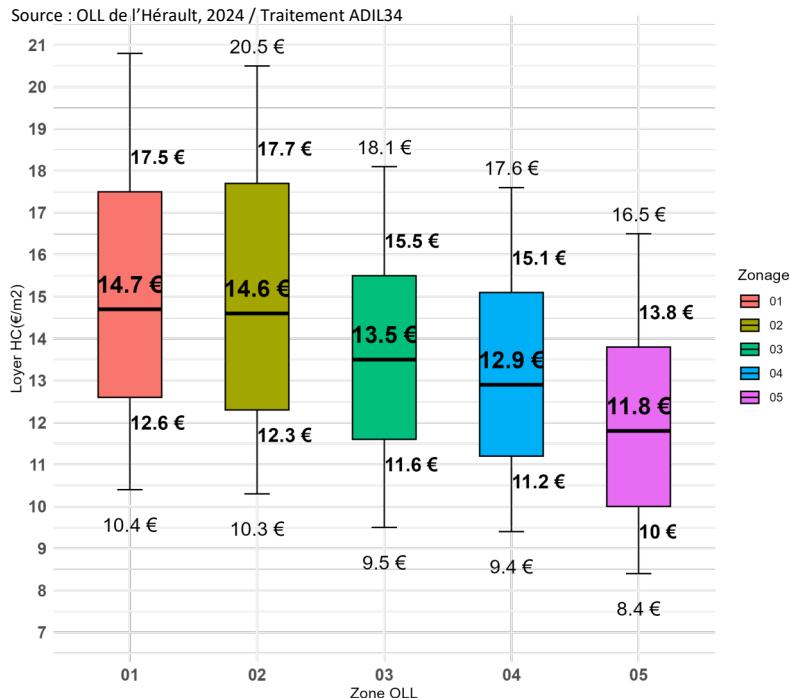
Source : OLL de l'Hérault, 2024 / Traitement ADIL34



# 1 LA LOCALISATION

## DISPERSION DES LOYERS EN €/M<sup>2</sup> PAR ZONE - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

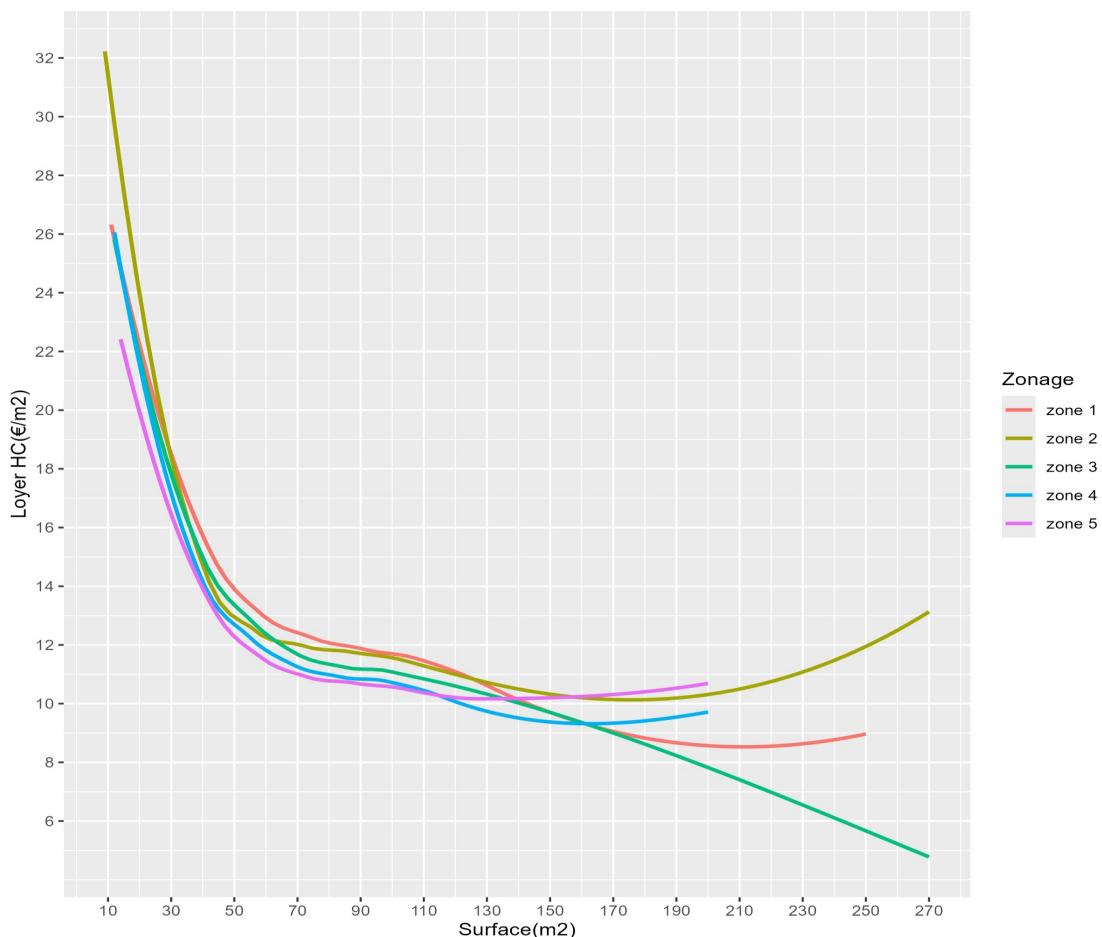
Source : OLL de l'Hérault, 2024 / Traitement ADIL34



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 loyer 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 d'1€/m<sup>2</sup> 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 €/M<sup>2</sup> PAR ZONE - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2024 / Traitement ADIL34

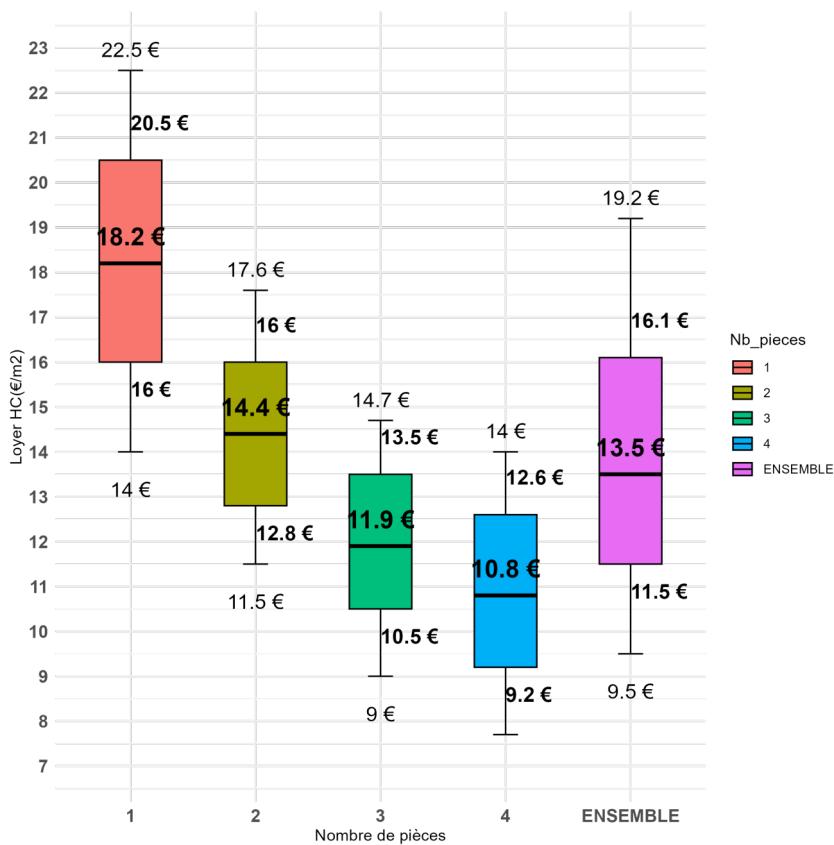


## 2 LA TYPOLOGIE ET LA SURFACE DU LOGEMENT

### DISPERSION DES LOYERS EN €/M<sup>2</sup> PAR NOMBRE DE PIÈCES

#### - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2024 / 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

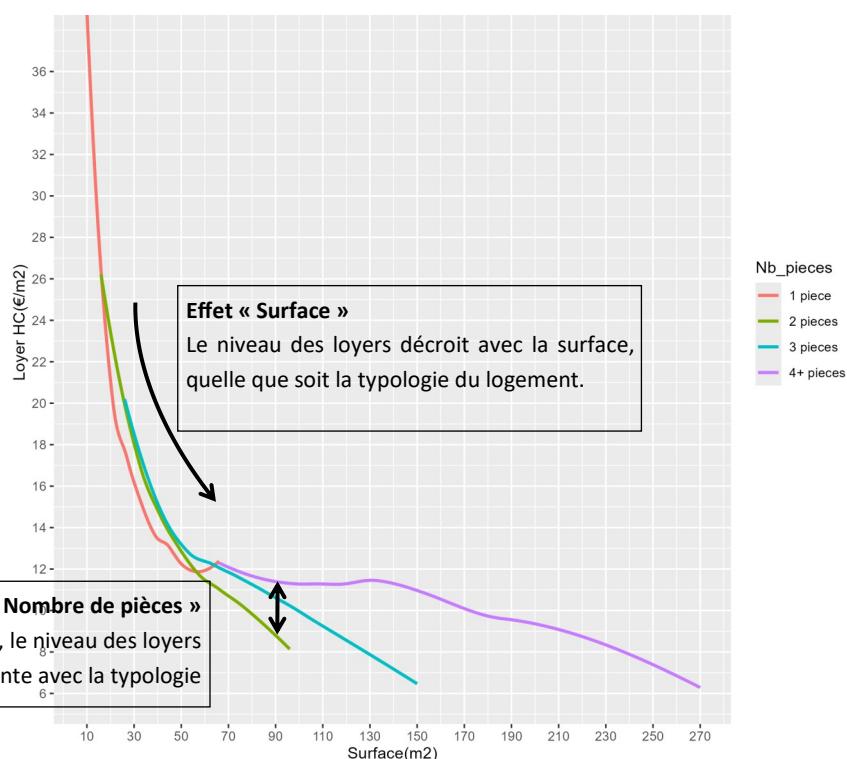
Le loyer au mètre carré diminue lorsque la surface du logement augmente. Il est aussi inversement proportionnel au nombre de pièces, les petits logements (1 à 2 pièces) étant plus chers au mètre carré que les grands logements (3 pièces et plus). Cependant, à surface donnée, le niveau des loyers augmente 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 14 €/m<sup>2</sup> et 10% ont un loyer supérieur à 22,5 €/m<sup>2</sup>.

### LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M<sup>2</sup> PAR NOMBRE DE PIÈCES ET SURFACE - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2024 / Traitement ADIL34



### 3 LE TYPE D'HABITAT (MAISON / APPARTEMENT)

Sur l'ensemble du territoire de la Métropole, les maisons représentent 10% du parc locatif privé mais avec de grandes différences selon les territoires : de 4% sur Montpellier à 73% 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.

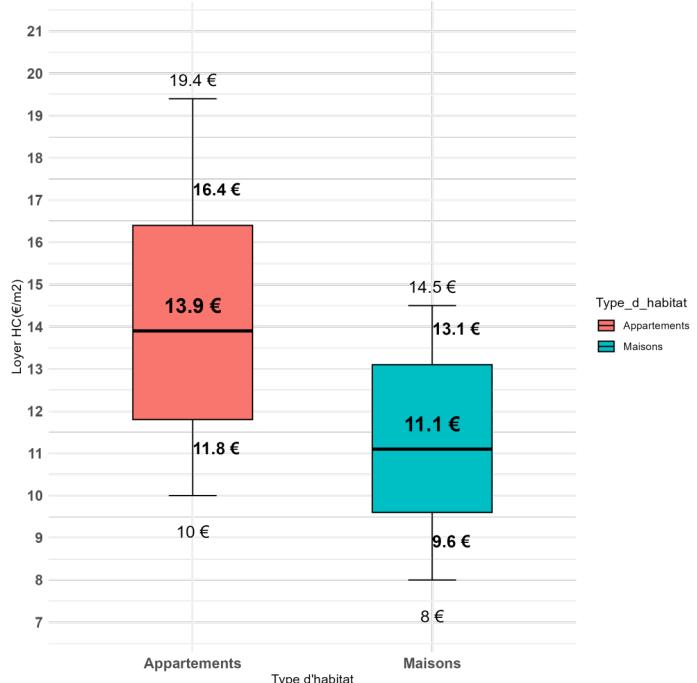
#### En résumé

11,1€/m<sup>2</sup> de loyer médian pour les maisons et 13,9€/m<sup>2</sup> 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 €/M<sup>2</sup> PAR TYPE D'HABITAT

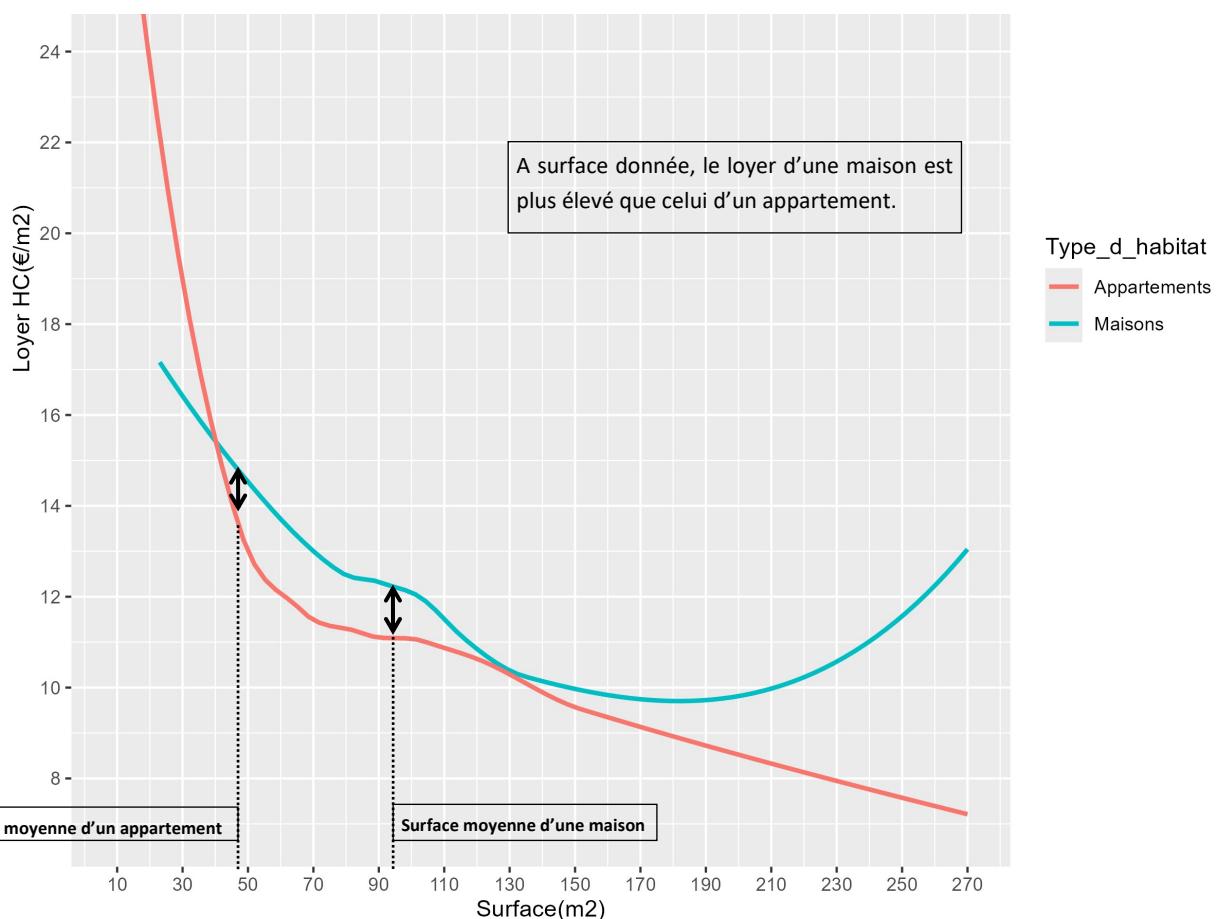
##### - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2024 / Traitement ADIL34



#### LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M<sup>2</sup> PAR TYPE D'HABITAT - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

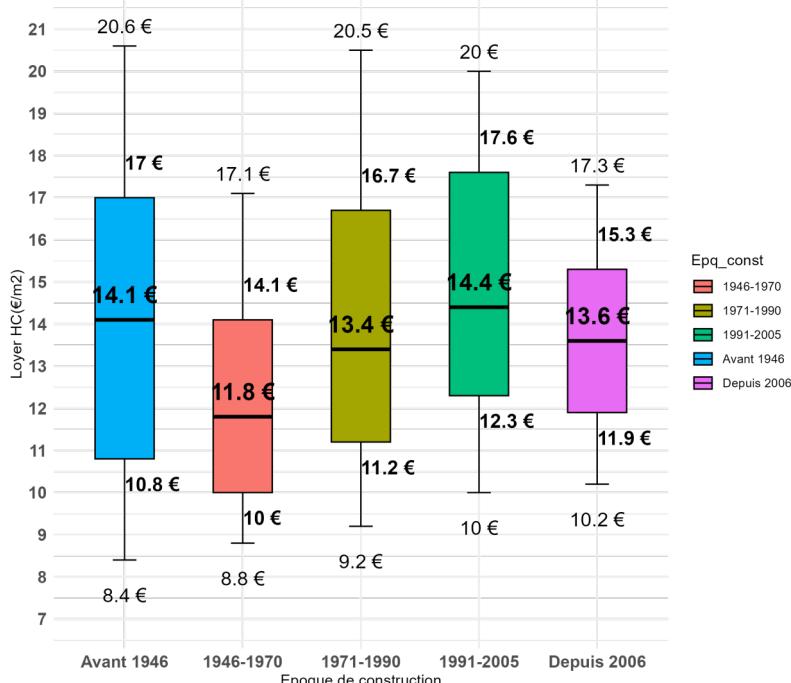
Source : OLL de l'Hérault, 2024 / Traitement ADIL34



## 4 L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DU BÂTI

### DISPERSION DES LOYERS EN €/M<sup>2</sup> PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2024 / 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

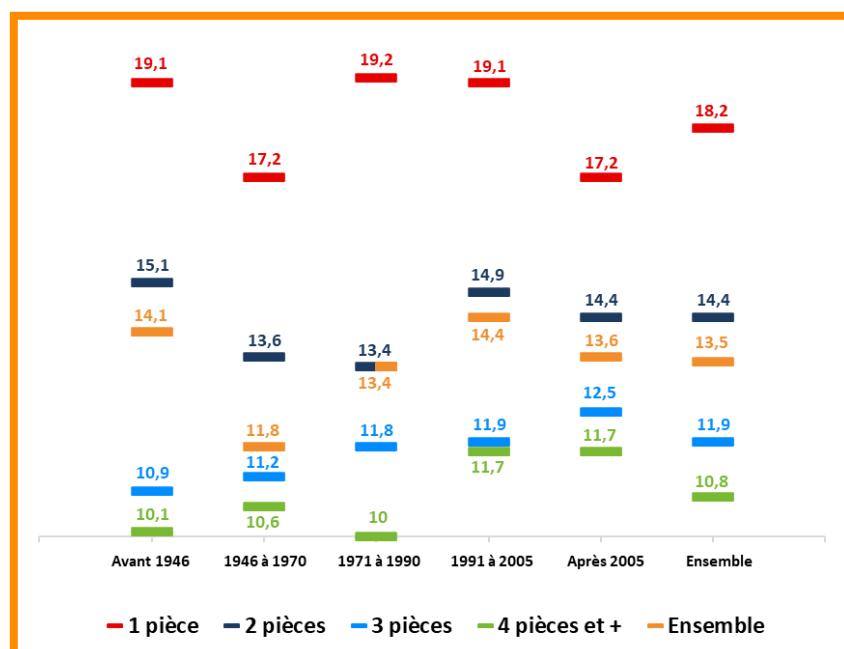
Les loyers des logements édifiés entre 1946 et 1970 sont les plus bas. Ces logements sont généralement peu convoités du fait d'une qualité souvent moindre, avec des charges locatives élevées.

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 €/M<sup>2</sup> PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET TYPOLOGIE - MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2024 / 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<sup>er</sup> janvier 2024 des locataires ayant emménagé il y a moins d'1 an (sur l'année 2023).

Il comprend les logements reloués en 2023 (loyers de relocation), éventuellement après une période de vacance pour cause de travaux, et les logements loués pour la première fois en 2023 (1<sup>ère</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2024 des locataires ayant emménagé il y a plus d'1 an (avant 2023).

### En résumé

D'après les données collectées au titre de la campagne OLL 2024, le loyer des nouveaux entrants toutes typologies confondues (14,4€/m<sup>2</sup>) est supérieur à celui des locataires en place depuis un à deux ans (13,9€/m<sup>2</sup>). Cette tendance se confirme parmi les locataires stables depuis trois à cinq ans (13,1€/m<sup>2</sup>) et plus de six ans (12€/m<sup>2</sup>), tant chez les locataires d'appartements que ceux de maisons.

A noter que ces écarts se réduisent par rapport à ceux observés lors de la collecte OLL 2023. En effet, la différence de loyer entre les nouveaux baux et ceux datant de un à deux ans est passée de 1,1€ à 0,5€.

A l'échelle des 14 258 logements recensés au titre de la campagne OLL 2024 (17% du parc locatif vide), le loyer médian estimé apparaît supérieur à celui calculé sur l'échantillon de collecte 2023 (13,5€/m<sup>2</sup> contre 13€/m<sup>2</sup>), essentiellement sous l'effet d'un loyer médian supérieur réglé par les nouveaux entrants (14,4€/m<sup>2</sup> contre 13,6€/m<sup>2</sup>) et les locataires présents depuis moins de trois ans (13,9€/m<sup>2</sup> contre 13,5€/m<sup>2</sup>), sans toutefois dépasser l'IRL à la lecture des seuls loyers médians.

### LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M<sup>2</sup> PAR ANCIENNÉTÉ DU BAIL ET TYPOLOGIE - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Source : OLL de l'Hérault, 2024 / 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 (13903)	T1 (3811)	18,8 €/m <sup>2</sup>	18,3 €/m <sup>2</sup>	18,3 €/m <sup>2</sup>	17,4 €/m <sup>2</sup>
	T2 (5928)	14,8 €/m <sup>2</sup>	14,7 €/m <sup>2</sup>	14 €/m <sup>2</sup>	13,5 €/m <sup>2</sup>
	T3 (3310)	12,7 €/m <sup>2</sup>	12,3 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>
	T4 et + (854)	12 €/m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>
	Ensemble	14,5 €/m <sup>2</sup>	14,2 €/m <sup>2</sup>	13,4 €/m <sup>2</sup>	12,5 €/m <sup>2</sup>
Maisons (355)		12,3 €/m <sup>2</sup>	10,6 €/m <sup>2</sup>	11,9 €/m <sup>2</sup>	10,6 €/m <sup>2</sup>
Ensemble (14258)		14,4 €/m <sup>2</sup>	13,9 €/m <sup>2</sup>	13,1 €/m <sup>2</sup>	12 €/m <sup>2</sup>

# **LE NIVEAUX DE LOYERS DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE**

## **COMPARATIVEMENT AUX AUTRES AGGLOMERATIONS FRANÇAISES**

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

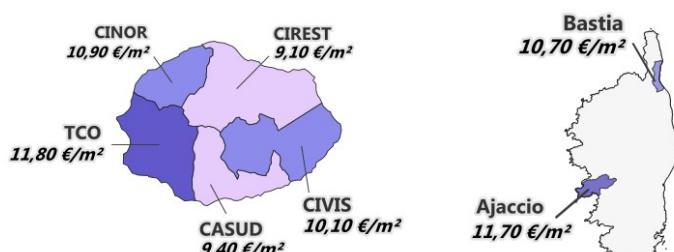
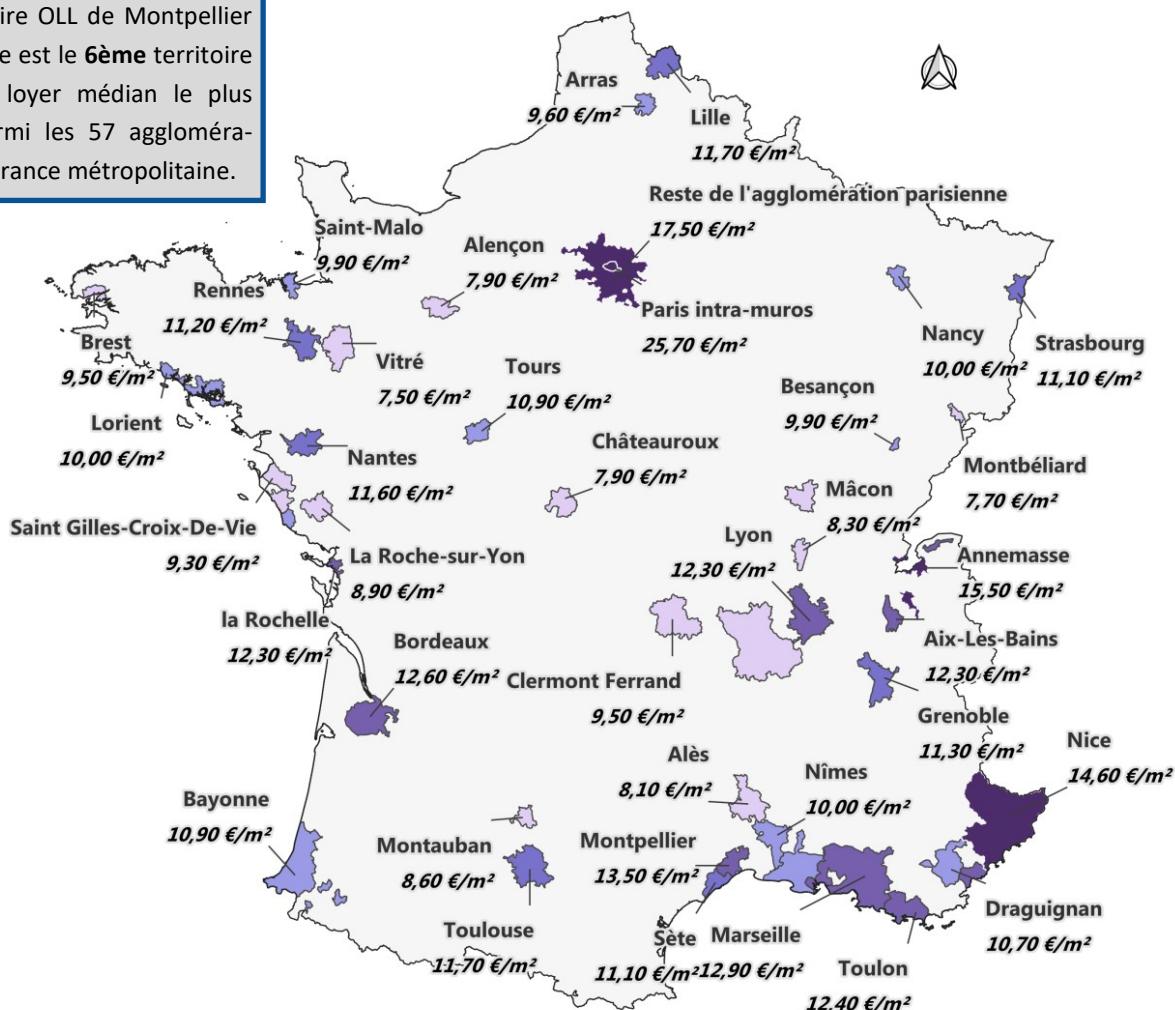
Au moment de la rédaction de ce rapport, les résultats 2024 de l'ensemble des observatoires ne sont pas encore connus. Par conséquent, cette analyse comparative s'appuie sur les dernières données disponibles :

- **Résultats 2024** pour les agglomérations de Montpellier, Sète, Brest, Vannes, Lorient, Auray, Châteauroux, Alençon, Bordeaux, Toulouse, Strasbourg, Aix-les-Bains, Annecy, Annemasse, Thonon et le Pays d'Evian, Chalon-sur-Saône, Mâcon, Montauban, La Réunion.
  - **Résultats 2023** pour les autres territoires.

## Carte 5

## Niveaux des loyers médians dans le périmètre des observatoires locaux de France

Le territoire OLL de Montpellier Métropole est le **6ème** territoire ayant le loyer médian le plus élevé parmi les 57 agglomérations de France métropolitaine.



*Source : Réseau OLL, Traitement ADIL 34*

La situation de l'unité urbaine de Montpellier doit s'appréciier 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 60 000 et 170 000 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 2023, le taux d'effort net des ménages louant dans le parc privé et bénéficiant d'une allocation logement est de 26.3% sur le territoire de la Métropole de Montpellier<sup>1</sup> contre 14% 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 PLAI<sup>2</sup>, cette part atteignant même 72,1% parmi les emménagés récents.

Et pour finir, elle maintient une forte pression sur le parc social. En 2024, on recense 10,6 demandes de logements sociaux pour une attribution<sup>3</sup> 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

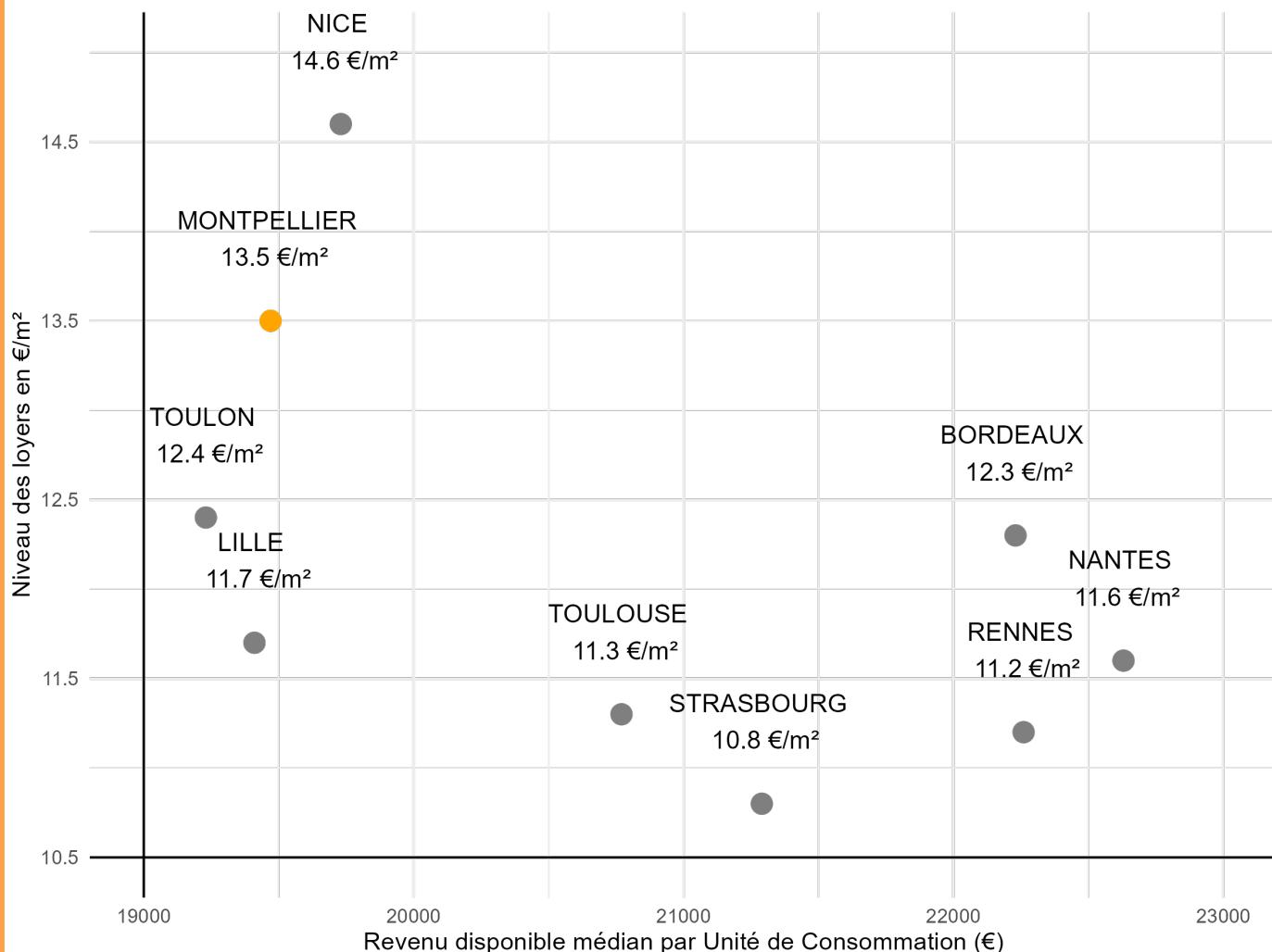
<sup>1</sup> CAF de l'Hérault -2023

<sup>2</sup> Enquête sur l'occupation du parc social (OPS) 2022

<sup>3</sup> Infocentre NUNIQUE-SNE, 2023

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

Source : OLL, traitement ANIL-OLAP, 2023- 2024 / Filosofi 2021



## ANNEXES

**1 - CARACTÉRISTIQUES DU  
PARC LOCATIF**

**2 LES LOCATAIRES DU PARC  
PRIVE**

**3 RÉVISION DU ZONAGE**

# ANNEXE 1:

## CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF

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

	2021				Evolution annuelle moyenne 2015-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
<b>Propriétaires</b>	49903	63471	113374	106101	1,7%	2,1%	1,9%	1,9%
<b>Locataires du parc privé</b>	79768	26770	106538	104810	1,7%	4,1%	2,3%	2,3%
<b>Locataires du parc social</b>	24794	8545	33339	33072	1,0%	7,8%	2,5%	2,4%
<b>Logés gratuitement</b>	3488	2078	5566	5369	2,9%	1,0%	2,2%	2,3%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE DE BAIL (NOMBRE DE MENAGES) :

	2015				2021				Evolution annuelle moyenne 2015-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
<b>Meublé</b>	13057	1727	14784	14662	19388	3107	22495	22426	6,8%	10,3%	7,2%	7,3%
<b>Vide</b>	58898	19251	78149	76533	60380	23663	84043	82384	0,4%	3,5%	1,2%	1,2%
<b>TOTAL</b>	71955	20978	92933	91195	79768	26770	106538	104810	1,7%	4,1%	2,3%	2,3%

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

	2015				2021				Evolution 2015-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
<b>Meublé</b>	18,1%	8,2%	15,9%	16,1%	24,3%	11,6%	21,1%	21,4%	6,2%	3,4%	5,2%	5,3%
<b>Vide</b>	81,9%	91,8%	84,1%	83,9%	75,7%	88,4%	78,9%	78,6%	-6,2%	-3,4%	-5,2%	-5,3%

LE PARC LOCATIF SELON LE TYPE D'HABITAT (NOMBRE DE MENAGES) :

	2015				2021				Evolution annuelle moyenne 2015-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
<b>Maison</b>	3186	7256	10442	9683	3002	7559	10561	9777	-1,0%	0,7%	0,2%	0,2%
<b>Appartement</b>	67553	13500	81053	80086	74672	18872	93544	92537	1,7%	5,7%	2,4%	2,4%
<b>Autres*</b>	1216	220	1436	1424	2094	340	2434	2420	9,5%	7,5%	9,2%	9,2%
<b>TOTAL</b>	71955	20976	92931	91193	79768	26771	106539	104734	1,7%	4,1%	2,3%	2,3%

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

	2015				2021				Evolution 2015-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
<b>Maison</b>	4,4%	34,6%	11,2%	10,6%	3,8%	28,2%	9,9%	9,3%	-0,7%	-6,4%	-1,3%	-1,3%
<b>Appartement</b>	93,9%	64,4%	87,2%	87,8%	93,6%	70,5%	87,8%	88,4%	-0,3%	6,1%	0,6%	0,5%
<b>Autres*</b>	1,7%	1,0%	1,5%	1,6%	2,6%	1,3%	2,3%	2,3%	0,9%	0,2%	0,7%	0,7%

LE PARC LOCATIF PAR NOMBRE DE PIECES (NOMBRE DE MENAGES) :

	2015				2021				Evolution annuelle moyenne 2015-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
<b>1 pièce</b>	24867	2687	27554	27130	26646	3557	30203	29860	<b>1,2%</b>	<b>4,8%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,6%</b>
<b>2 pièces</b>	23007	5914	28921	28585	26395	8523	34918	34539	<b>2,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,2%</b>
<b>3 pièces</b>	14538	5889	20427	20058	16501	7839	24340	23891	<b>2,1%</b>	<b>4,9%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>
<b>4 pièces</b>	6544	3994	10538	10166	7150	4308	11458	11078	<b>1,5%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,4%</b>
<b>5 pièces et +</b>	2993	2493	5486	5248	3075	2549	5624	5371	<b>0,5%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>71949</b>	<b>20977</b>	<b>92926</b>	<b>91187</b>	<b>79767</b>	<b>26776</b>	<b>106543</b>	<b>104739</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,3%</b>

LE PARC LOCATIF PAR NOMBRE DE PIECES (PROPORTION) :

	2015				2021				Evolution 2015-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
<b>1p</b>	35%	13%	30%	30%	33%	13%	28%	29%	<b>-1,2%</b>	<b>0,5%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-1,2%</b>
<b>2p</b>	32%	28%	31%	31%	33%	32%	33%	33%	<b>1,1%</b>	<b>3,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,6%</b>
<b>3p</b>	20%	28%	22%	22%	21%	29%	23%	23%	<b>0,5%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,8%</b>
<b>4p</b>	9%	19%	11%	11%	9%	16%	11%	11%	<b>-0,1%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-0,6%</b>
<b>5p et +</b>	4%	12%	6%	6%	4%	10%	5%	5%	<b>-0,3%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-0,6%</b>

LE PARC LOCATIF PAR EPOQUE DE CONSTRUCTION (PROPORTION) :

	2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
<b>&lt; 1919</b>	8,4%	4,6%	7,5%	7,5%
<b>1919 - 1945</b>	3,5%	3,2%	3,4%	3,4%
<b>1946 - 1970</b>	14,1%	7,3%	12,4%	12,4%
<b>1971 - 1990</b>	28,2%	18,3%	25,7%	25,5%
<b>1991 - 2005</b>	22,0%	21,2%	21,8%	21,7%
<b>&gt; 2005</b>	23,8%	45,5%	29,3%	29,4%

# ANNEXE 2:

## LES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

MENAGES LOCATAIRES PAR TRANCHE D'AGE EN 2010 ET 2021 (EFFECTIFS) :

	2010				2021				Evolution annuelle moyenne 2010-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 25 ans	21979	1888	23867	23444	28795	3275	32070	31768	2,5%	5,1%	2,7%	2,8%
25-39 ans	23619	6585	30204	29709	27717	10106	37823	37298	1,5%	4,0%	2,1%	2,1%
40-54 ans	9847	4479	14326	13952	12248	6988	19236	18699	2,0%	4,1%	2,7%	2,7%
55-64 ans	4026	1445	5471	5350	4991	2870	7861	7644	2,0%	6,4%	3,3%	3,3%
> 65 ans	4520	1715	6235	6105	6016	3530	9546	9321	2,6%	6,8%	3,9%	3,9%
<b>TOTAL</b>	<b>63991</b>	<b>16112</b>	<b>80103</b>	<b>78560</b>	<b>79767</b>	<b>26769</b>	<b>106536</b>	<b>104730</b>	<b>2,0%</b>	<b>4,7%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,6%</b>

MENAGES LOCATAIRES PAR TRANCHE D'AGE EN 2010 ET 2021 (PROPORTION) :

	2010				2021				Evolution 2010-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 25 ans	34,3%	11,7%	29,8%	29,8%	36,1%	12,2%	30,1%	30,3%	1,8%	0,5%	0,3%	0,5%
25-39 ans	36,9%	40,9%	37,7%	37,8%	34,7%	37,8%	35,5%	35,6%	-2,2%	-3,1%	-2,2%	-2,2%
40-54 ans	15,4%	27,8%	17,9%	17,8%	15,4%	26,1%	18,1%	17,9%	0,0%	-1,7%	0,2%	0,1%
55-64 ans	6,3%	9,0%	6,8%	6,8%	6,3%	10,7%	7,4%	7,3%	0,0%	1,8%	0,5%	0,5%
> 65 ans	7,1%	10,6%	7,8%	7,8%	7,5%	13,2%	9,0%	8,9%	0,5%	2,5%	1,2%	1,1%

MENAGES PROPRIETAIRES PAR TRANCHE D'AGE (EFFECTIFS) :

	2010				2021				Evolution annuelle moyenne 2010-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 25 ans	839	250	1089	1065	838	335	1173	1148	0,0%	2,7%	0,7%	0,7%
25-39 ans	7246	6012	13258	12730	8388	8182	16570	16012	1,3%	2,8%	2,0%	2,1%
40-54 ans	9711	16628	26339	24328	12665	17641	30306	28474	2,4%	0,5%	1,3%	1,4%
55-64 ans	8814	12210	21024	19314	8730	13671	22401	20651	-0,1%	1,0%	0,6%	0,6%
65 ans	15832	15989	31821	29925	19283	23648	42931	39822	1,8%	3,6%	2,8%	2,6%
<b>TOTAL</b>	<b>42442</b>	<b>51089</b>	<b>93531</b>	<b>87362</b>	<b>49904</b>	<b>63477</b>	<b>113381</b>	<b>106107</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,8%</b>

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

	2010				2021				Evolution annuelle moyenne 2010-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 2 ans	24735	5543	30278	29675	28844	8298	37142	36623	1,4%	3,7%	1,9%	1,9%
2 à 4 ans	22969	5705	28674	28102	31533	10967	42500	41781	2,9%	6,1%	3,6%	3,7%
5 à 9 ans	8760	2717	11477	11258	10944	4558	15502	15191	2,0%	4,8%	2,8%	2,8%
> 10 ans	7536	2136	9672	9526	8447	2939	11386	11135	1,0%	2,9%	1,5%	1,4%

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

	2010				2021				Evolution 2010-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 2 ans	39%	34%	38%	38%	36%	31%	35%	35%	-2,5%	-3,4%	-2,9%	-2,8%
2 à 4 ans	36%	35%	36%	36%	40%	41%	40%	40%	3,6%	5,6%	4,1%	4,1%
5 à 9 ans	14%	17%	14%	14%	14%	17%	15%	15%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%
> 10 ans	12%	13%	12%	12%	11%	11%	11%	11%	-1,2%	-2,3%	-1,4%	-1,5%

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

	2010				2021				Evolution annuelle moyenne 2010-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
1	38317	6435	44752	44021	49880	13028	62908	62066	2,4%	6,6%	3,1%	3,2%
2	15635	4706	20341	19951	18386	7444	25830	25380	1,5%	4,3%	2,2%	2,2%
3	5324	2651	7975	7757	5884	3220	9104	8856	0,9%	1,8%	1,2%	1,2%
4	2879	1706	4585	4433	3353	2223	5576	5381	1,4%	2,4%	1,8%	1,8%
5 +	1844	614	2458	2410	2265	856	3121	3050	1,9%	3,1%	2,2%	2,2%

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

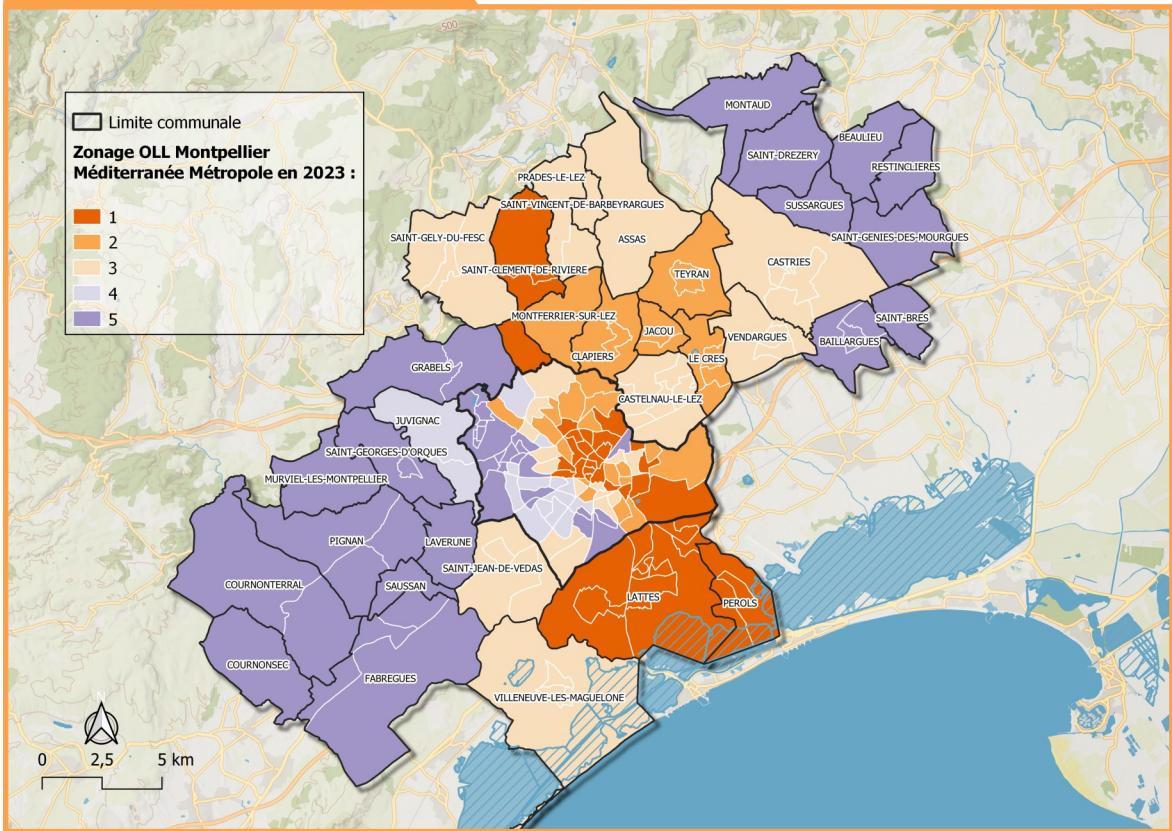
	2010				2021				Evolution 2010-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
1	60%	40%	56%	56%	63%	49%	59%	59%	2,7%	8,7%	3,2%	3,2%
2	24%	29%	25%	25%	23%	28%	24%	24%	-1,4%	-1,4%	-1,1%	-1,2%
3	8%	16%	10%	10%	7%	12%	9%	8%	-0,9%	-4,4%	-1,4%	-1,4%
4	4%	11%	6%	6%	4%	8%	5%	5%	-0,3%	-2,3%	-0,5%	-0,5%
5 +	3%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	0,0%	-0,6%	-0,1%	-0,2%

LA CONDITION D'EMPLOI DES MENAGES LOCATAIRES EN 2010 ET 2021 (EFFECTIFS):

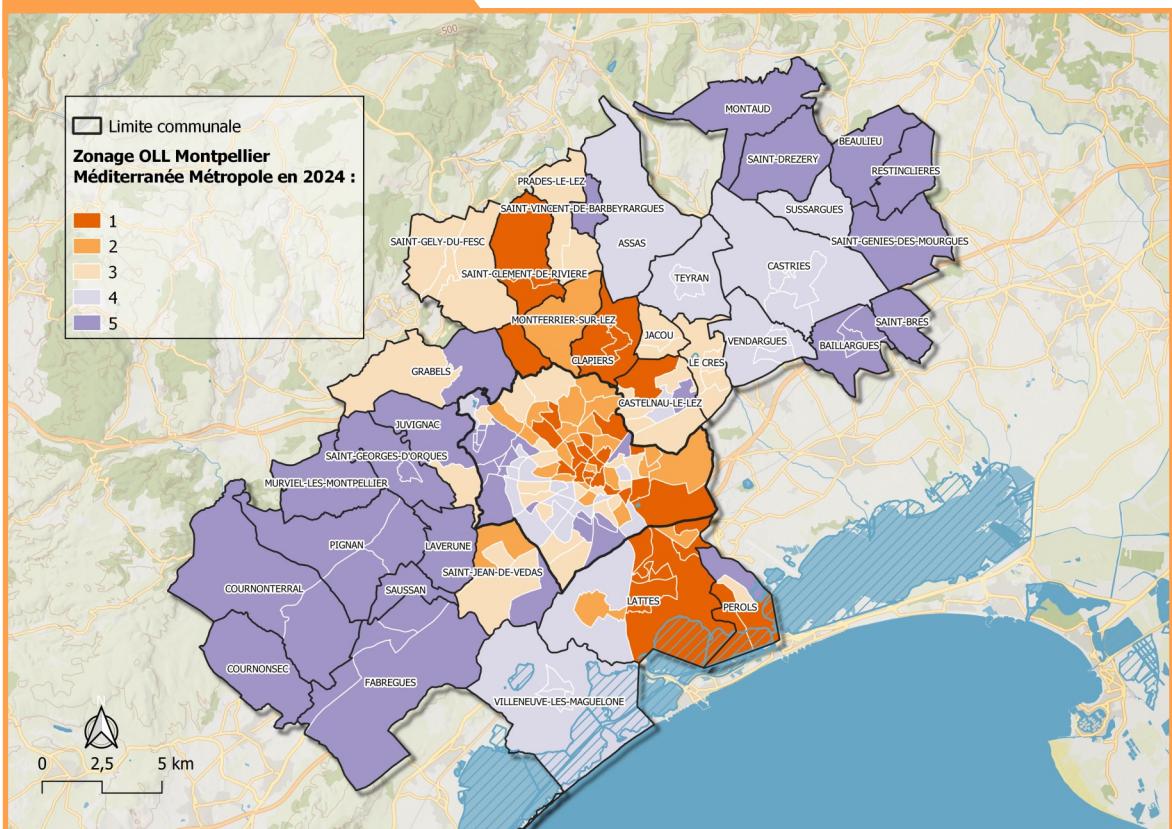
	2010				2021				Evolution annuelle moyenne 2010-2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Emploi à durée limitée	7933	1473	9406	8498	11378	2771	14149	14001	3,3%	5,9%	3,8%	4,6%
Emploi non-salarié	3632	1718	5350	5189	6088	2777	8865	8624	4,8%	4,5%	4,7%	4,7%
Retraîte	5516	2030	7546	7384	5980	3659	9639	9406	0,7%	5,5%	2,3%	2,2%
Inaktivité	3423	628	4051	4007	3319	909	4228	4186	-0,3%	3,4%	0,4%	0,4%
Emploi sans limite de durée	19971	7971	27942	27315	23940	13004	36944	36162	1,7%	4,5%	2,6%	2,6%
Chômage	8485	1670	10155	10039	10203	2598	12801	12634	1,7%	4,1%	2,1%	2,1%
Etudes	15041	621	15662	15360	18860	1047	19907	19717	2,1%	4,9%	2,2%	2,3%
TOTAL	64001	16111	80112	77792	79768	26765	106533	104730	2,0%	4,7%	2,6%	2,7%

# ANNEXE 3: REVISION DU ZONAGE

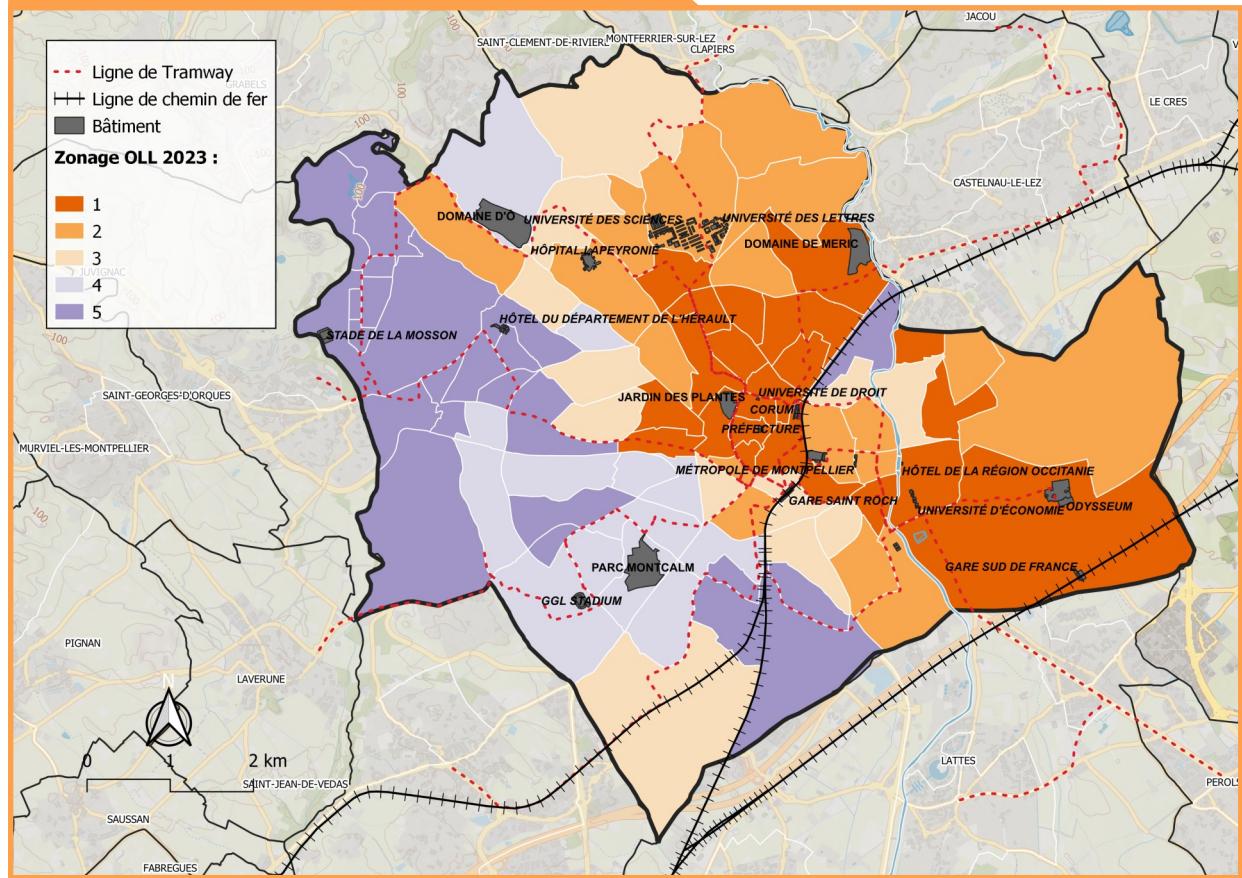
## Le zonage OLL 2023 (3M)



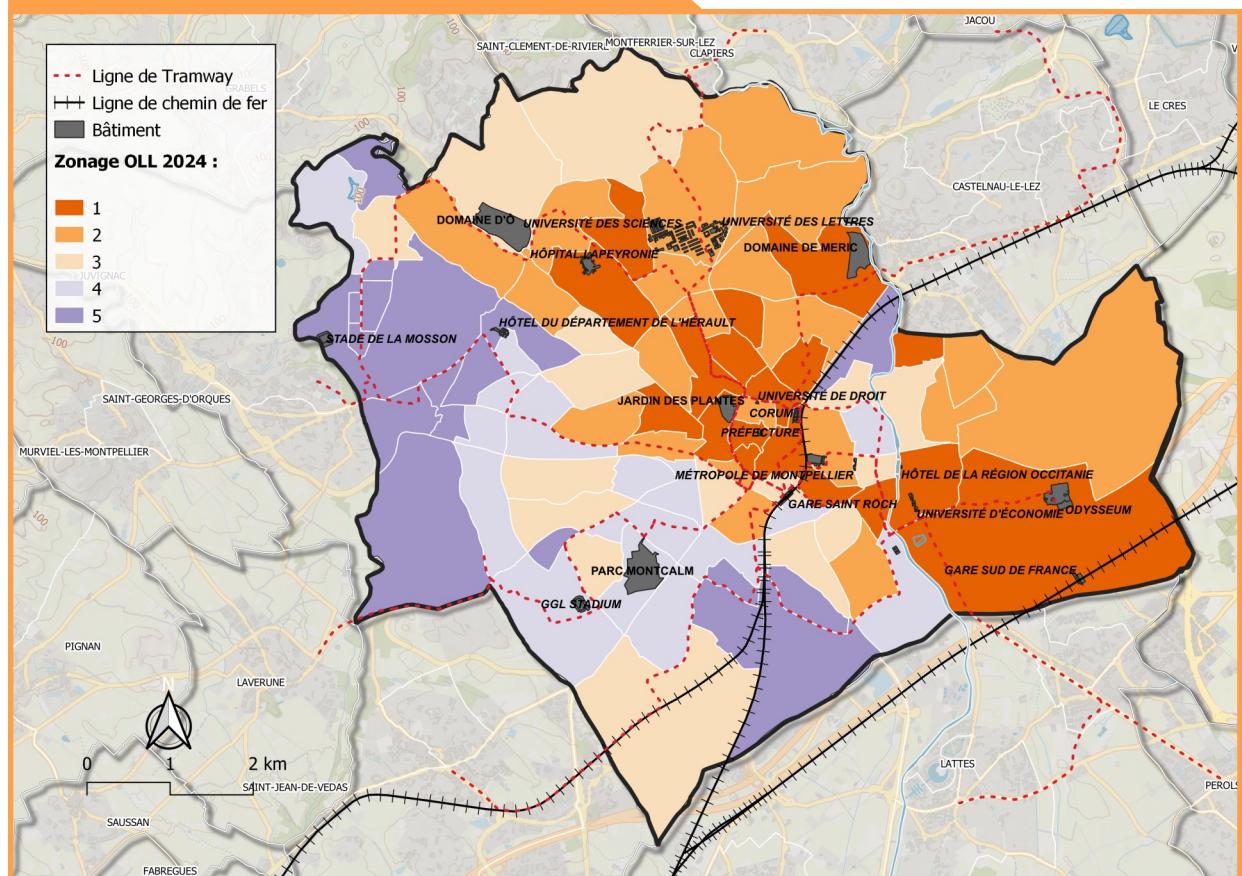
## Le zonage OLL 2024 (3M)



## Le zonage OLL 2023 de Montpellier



## Le zonage OLL 2024 de Montpellier



## 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 :  
Mai 2025

DIRECTEUR DE PUBLICATION :  
Christine MULA - Directrice, ADIL34

ETUDE ET RÉDACTION :  
Thibaud FLOC'H ANDRO - Chargé d'études habitat et statistiques, ADIL34  
Paul de MARIN de CARRANRAIS - Chargé d'études habitat, ADIL34  
Moussa ZAZA - Enquêteur terrain, ADIL34

CRÉDIT PHOTO :  
Montpellier Méditerranée Métropole



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