

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 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 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 DISPONBLE EN LIGNE

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

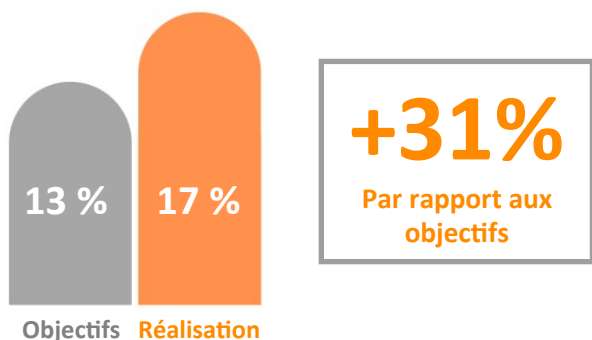
<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/lobservatoire-local-loyers-outil-connaître-comparer-analyser-niveaux-loyer>

Dont le protocole est validé par un comité scientifique :

<https://www.observatoires-des-loyers.org/decouvrir-le-reseau/qui-somme-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 (délégée 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'Économie 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.

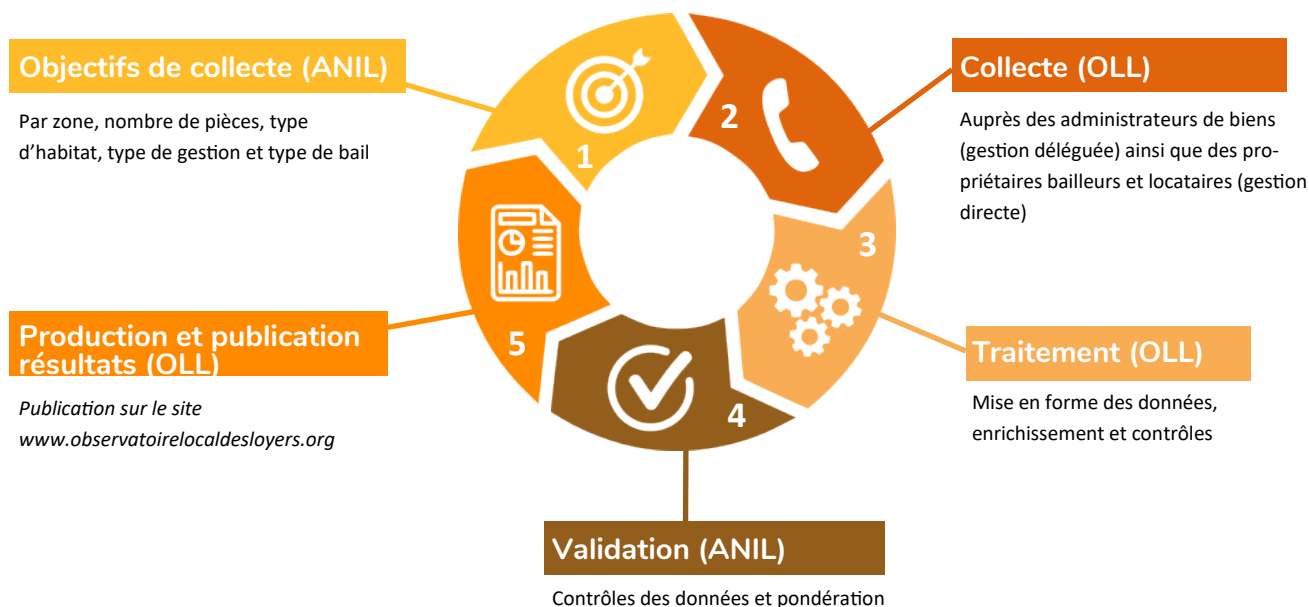
4 La diffusion des résultats

Les résultats sont diffusés dans le respect des prescriptions méthodologiques, 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



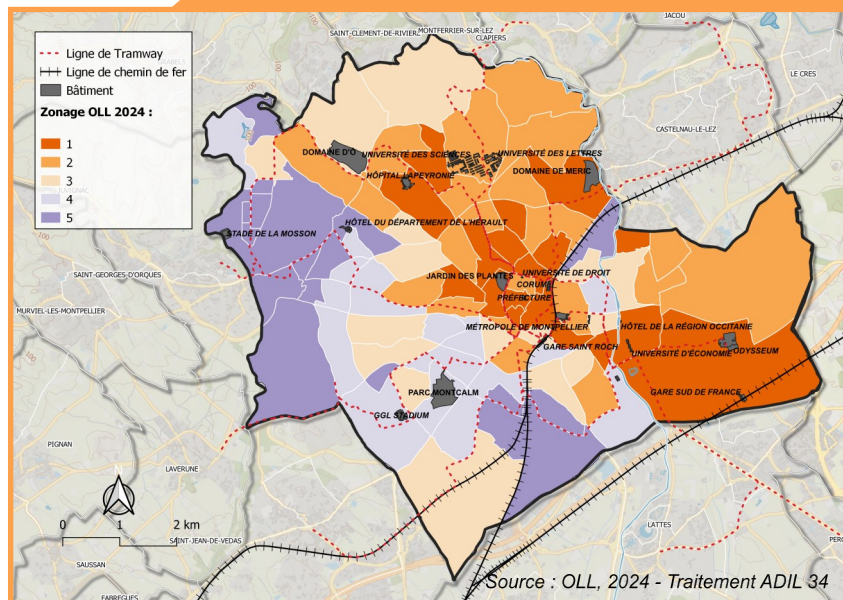
LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

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 Barbeyrargues et Teyran).

Carte 3

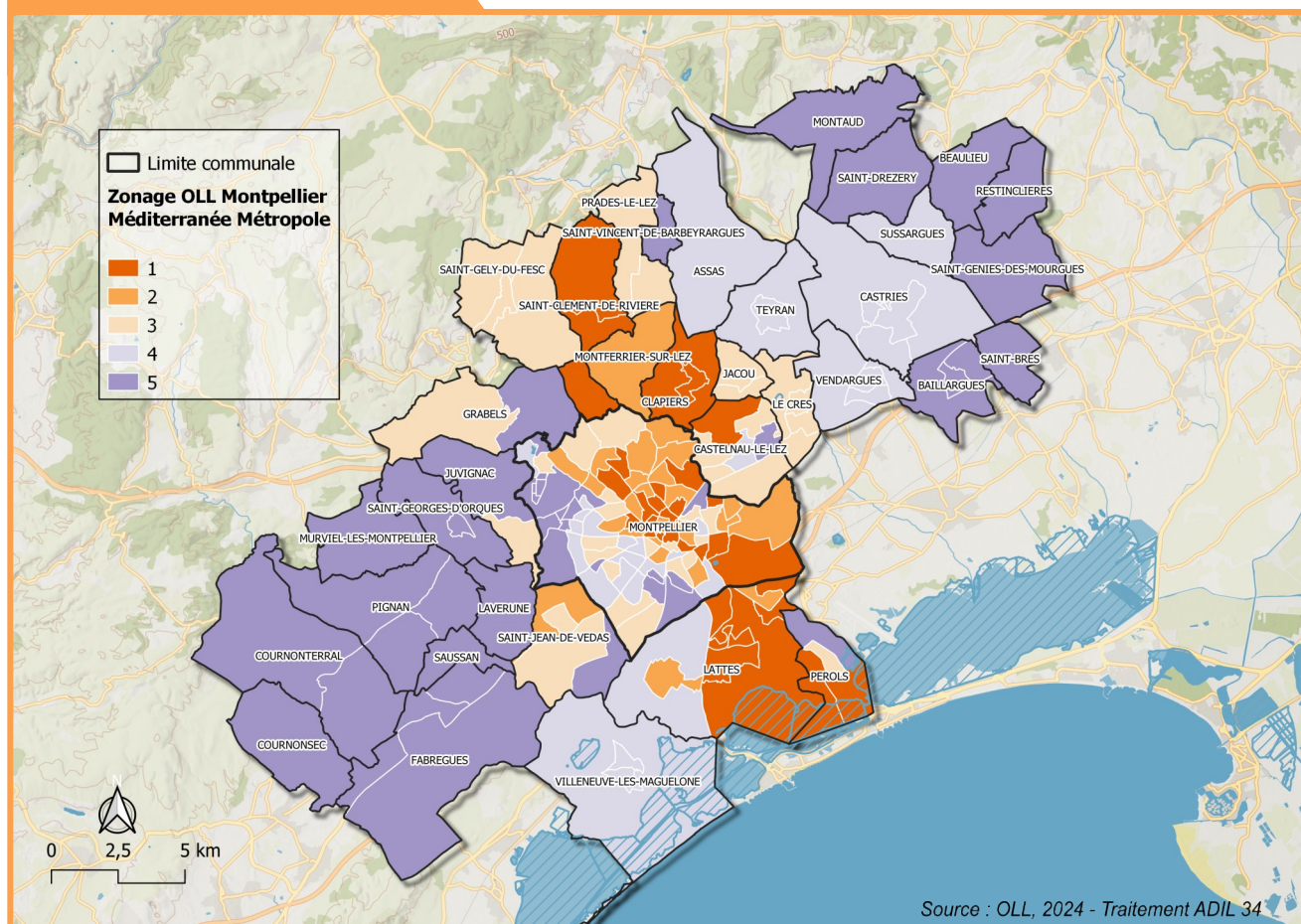
Ce territoire est découpé par l'ANIL en cinq zones OLL conçues pour l'observation des loyers du parc locatif privé. Elles regroupent des communes et des quartiers IRIS dans lesquels les loyers sont semblables, à caractéristiques communes. Cette méthode de zonage permet ainsi de neutraliser les effets 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).

Le zonage OLL 2024 de Montpellier



Carte 2

Le zonage OLL 2024



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

CHIFFRES CLÉS 2024

La collecte



Un panel de
14 258 logements

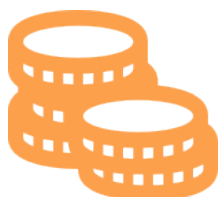
17% du parc lo-
catif privé loué
vide observé



93 administrateurs
de biens partici-
pants



36 communes
observées



Le loyer de marché
médian s'élève à
13,5 €/m²



Un surface
moyenne de
47 m²



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			DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
	MONTPELLIER 302 454 habitants	35 AUTRES COMMUNES 227 560 habitants	1 201 883 habitants
	+ 1,4% Variation annuelle moyenne (entre 2015 et 2021)	+ 2,04% Variation annuelle moyenne (entre 2015 et 2021)	+ 1,2% Variation annuelle moyenne (entre 2015 et 2021)
	1,85 Personnes par ménage	2,21 Personnes par ménage	2,06 Personnes par ménage
	47% de la population a moins de 30 ans	33,5% de la population a moins de 30 ans	35 % de la population a moins de 30 ans
	19 670 € Revenu annuel médian Disponible / UC	22 490 € ** Revenu annuel médian Disponible / UC	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.



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 dénombreait respectivement 2,25 et 3,08 pièces par logement.

Source : Insee, RP2021

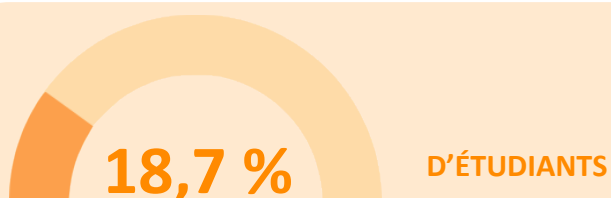
LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

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.



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.



DE JEUNES LOCATAIRES

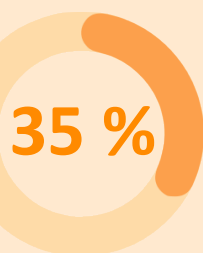
Cette part d'étudiants influence sans doute la part des locataires de moins de 25 ans, qui s'élève à 30%. Cette part est de 36% chez les montpelliérains et de 12% pour le reste du territoire.



REVENU ANNUEL MÉDIAN

Disponible / UC

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



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

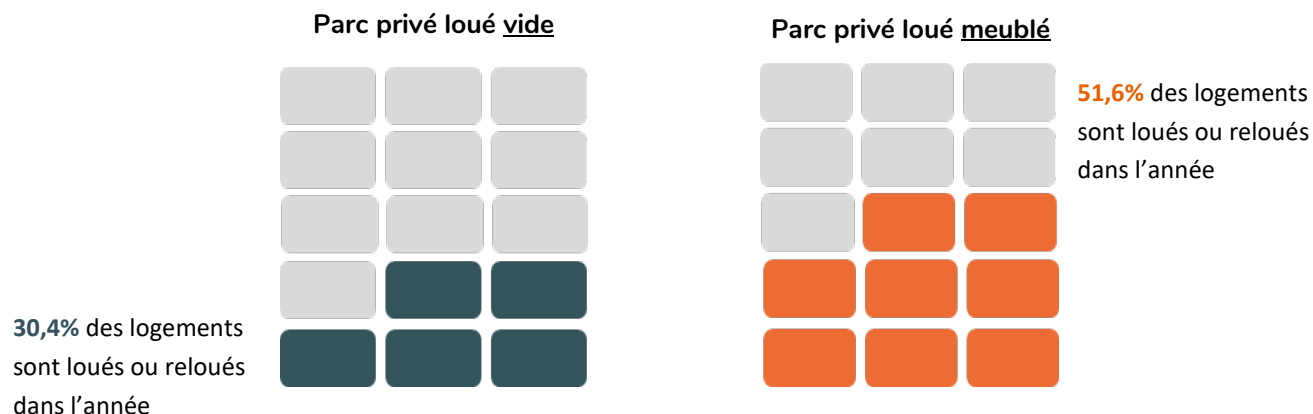


Il s'agit du nombre moyen de personnes par ménage dans le parc locatif privé. Cette moyenne varie considérablement selon la zone, passant de 1,53 en zone 1 à 2,1 en zone 5.

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

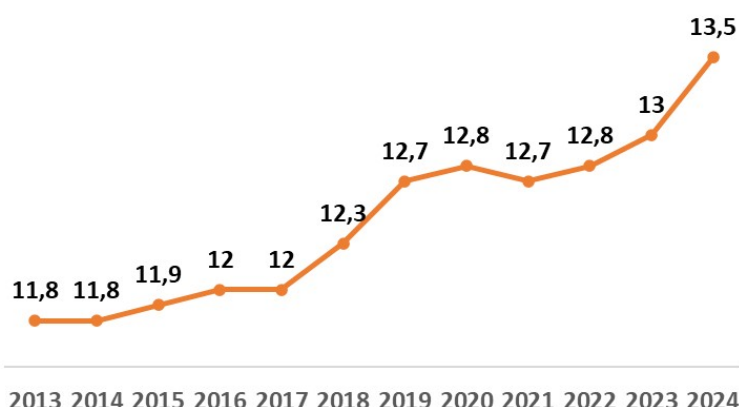
1 Le loyer médian hors charges des logements loués vides atteint **13,5€** par mètre carré de surface habitable en 2024 sur le périmètre de l'Observatoire local des loyers.

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 €/m². 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 (€/M2) - 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^{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.

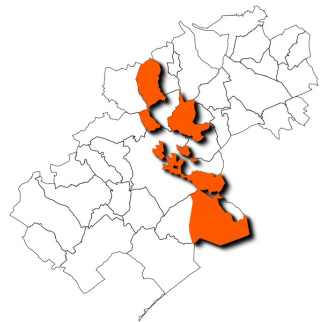
⇒ UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	3811	25	16	18,2	20,5	409	451	503
	T2	5928	43	12,8	14,4	16	550	605	661
	T3	3310	65	10,7	12	13,5	689	778	854
	T4 et +	854	92	9,2	10,7	12,3	780	950	1150
	Ensemble	13903	46	11,8	13,9	16,4	510	624	766,4
Maisons		355	93	9,6	11,1	13,1	800	1000	1200
Ensemble		14258	47	11,5	13,5	16,1	520,5	650	810

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 1

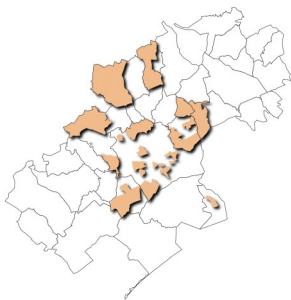
Communes : Clapiers, Saint-Clément-de-Rivière
Quartiers de Montpellier (Iris) : Archives Départementales, Assas, Beaux Arts, Comédie, Ecole d'Architecture Triolet, Ecole Normale, La Lironde, Lapeyronie, Méditerranée, Méric, Peyrou, Port Marianne, Préfecture, Rives du Lez, Sainte-Odile, Saint-Roch, Salaison, Ursulines, Verdanson
Quartiers de Lattes (Iris) : La 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	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	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
	Ensemble	3993	44	12,7	14,9	17,7	517,5	652	800
Maisons		38	88	10	12,8	13,8	880	1026	1200
Ensemble		4031	45	12,6	14,7	17,5	530	660	830



⇒ 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

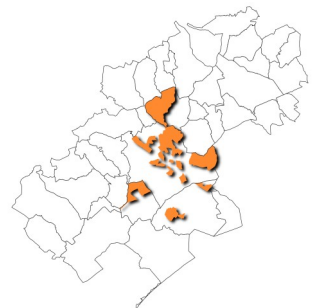


Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	916	25	17.2	19.1	21.1	418	457	509
	T2	1012	42	12.8	14.7	16.4	536	600	656
	T3	432	65	11.4	12.7	13.8	700	800	890
	T4 et +	123	93	10	11.2	12.7	750	1000	1100
	Ensemble	2483	42	12,5	14,9	18	480	581,1	734
Maisons		69	100	10	12,8	13,8	747	965	1317
Ensemble		2552	44	12,3	14,6	17,7	482	590	760

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 3

Communes : Jacou, Le Crès, Prades-le-Lez, Saint-Gély-du-Fesc
Quartiers de Montpellier (Iris) : Agriculture, Agropolis, Casseyrols, Estanove, Euromédecine, Gambetta, Garosud, La Colline, Les Gémeaux, Marqueroze, 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

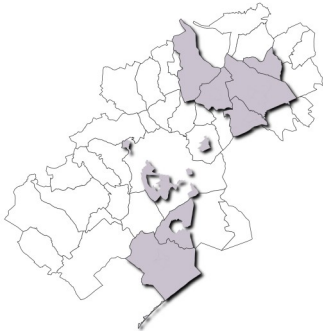
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	754	26	15.6	17.6	19.3	408	455	509
	T2	1522	43	13.1	14.4	15.5	570	610	650
	T3	807	64	10.9	12.2	13.7	670	756	835
	T4 et +	172	89	9	11	12.3	821	1004	1188
	Ensemble	3255	47	12	13,8	15,6	545	636,5	760
Maisons		98	92	9,5	10,8	13,3	900	1055	1200
Ensemble		3353	48	11,6	13,5	15,5	550	650	836



⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR LA ZONE 4

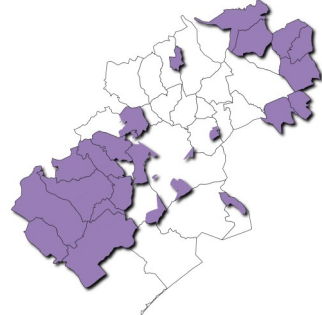
Communes : Assas, Castries, Sussargues, Teyran, Vendargues, Villeneuve-Lès-Maguelone
Quartiers de Montpellier (Iris) : Bagatelle, Bel Air, Bouisses, Chaptal, Croix d'Argent, La Guirlande, La Piscine, La Rauze, Le Petit Bard, Lepic, Les Tonnelles, Les Tours, Moulin de L'Évêque, Parc Montcalm, Sabathé, 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 / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	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
	Ensemble	2432	50	11,4	13,2	15,4	500	642	780
Maisons		53	88	10	11,2	12,7	840	931	1200
Ensemble		2485	51	11,2	12,9	15,1	524	664	839



⇒ 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



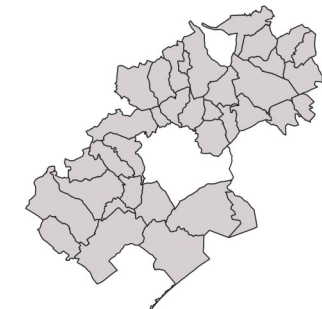
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable moyenne	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	316	26	14.3	16.7	19.4	375	418	465
	T2	756	43	11.7	13.2	14.5	527	560	600
	T3	504	64	10	11.3	12.4	660	734	794
	T4 et +	164	91	8.3	10.1	11.1	700	800	962
	Ensemble	1740	51	10,2	12,1	14,3	520	610,6	755,5
Maisons		97	95	9,1	10,6	12	750	998	1150
Ensemble		1837	53	10	11,8	13,8	537	670	800

⇒ NIVEAUX DE LOYERS POUR MONTPELLIER



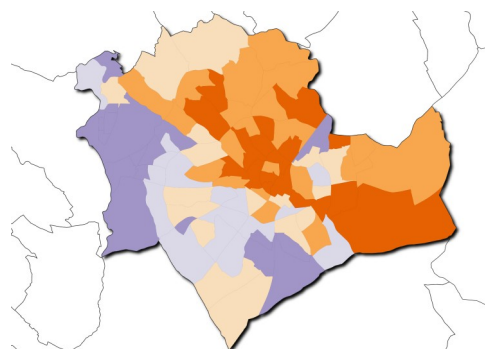
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	T1	3429	25	16.3	18.6	20.9	410	455	507
	T2	4641	43	12.9	14.6	16.3	550	610	668
	T3	2500	65	10.8	12	13.6	680	775	854
	T4 et +	592	92	9.2	10.9	12.4	750	950	1150
	Ensemble	11162	45	12	14,2	17	500	615,5	755
Maisons		134	94	9,7	11,2	13,6	800	950	1130,3
Ensemble		11296	45	11,9	14	16,8	500,4	623,1	776,2

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



Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface habitable	En € mensuel / m²			En € mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	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
	Ensemble	2741	52	11,2	12,9	14,7	555	667,1	800
Maisons		221	93	9,5	11,1	12,9	800	1050	1200
Ensemble		2962	55	10,5	12,4	14,2	594	747	955

⇒ 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	Haut
Zone 1	Appartements	T1	1349	23	16.5	19.5	21.8	417	460	512
		T2	1479	43	13.6	15.6	17.2	580	638	700
		T3	739	66	11.4	12.8	14.3	725	817	930
		T4 et +	189	98	9.3	11.4	13.2	800	1020	1200
		Ensemble	3756	43	12,8	15	17,7	510	648	800
	Maisons		20	82	10	11,7	15	600	820	1026
	Ensemble		3776	43	12,6	14,9	17,7	511	650	800

Zone 2	Appartements	T1	898	25	17.2	19.1	21.1	418	460	509
		T2	981	42	12.7	14.7	16.4	531	600	656
		T3	417	65	11.4	12.6	13.8	700	800	893
		T4 et +	116	92	9.7	11	12.3	750	916	1074
		Ensemble	2412	42	12,3	14,9	18	480	577,5	725
	Maisons		52	99	10,7	12,2	13,6	702	1000	1317
	Ensemble		2464	43	12,3	14,7	17,9	480	585	750

Zone 3	Appartements	T1	641	26	16.1	17.9	20	414	460	515
		T2	1059	43	12.9	14.1	15.5	560	600	650
		T3	564	63	10.7	11.8	13.2	664	721	810
		T4 et +	108	89	8.6	11.4	12.3	792	1059	1188
		Ensemble	2372	45	12	13,8	16,2	515	610	734,8
	Maisons		34	97	9,7	10,6	13,5	900	1070	1200
	Ensemble		2406	46	11,8	13,6	16,1	525	628	779

Zone 4	Appartements	T1	312	26	15.7	17.6	19.3	398	440	475
		T2	847	43	12.5	14.2	15.5	555	610	665
		T3	575	65	10	11.5	12.7	683	753	836
		T4 et +	124	89	9.6	10.7	12.4	741	900	1157
		Ensemble	1858	50	11,4	13,2	15,4	500	640,5	760,2
	Maisons		19	89	11	12,2	13,6	790	950	1100
	Ensemble		1877	51	11,4	13,1	15,3	500	646	790

Zone 5	Appartements	T1	229	26	14.3	17.3	20	400	430	486
		T2	275	42	11.9	13.4	15.1	530	565	614
		T3	205	64	10	11.4	12.5	636	704	770
		T4 et +	55	82	7.7	10.2	11.1	651	780	939
		Ensemble	764	46	10,5	12,7	15,1	520	610	750
	Maisons		9	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Ensemble		773	46	10,4	12,4	15,1	528	614	761

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 31€/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.

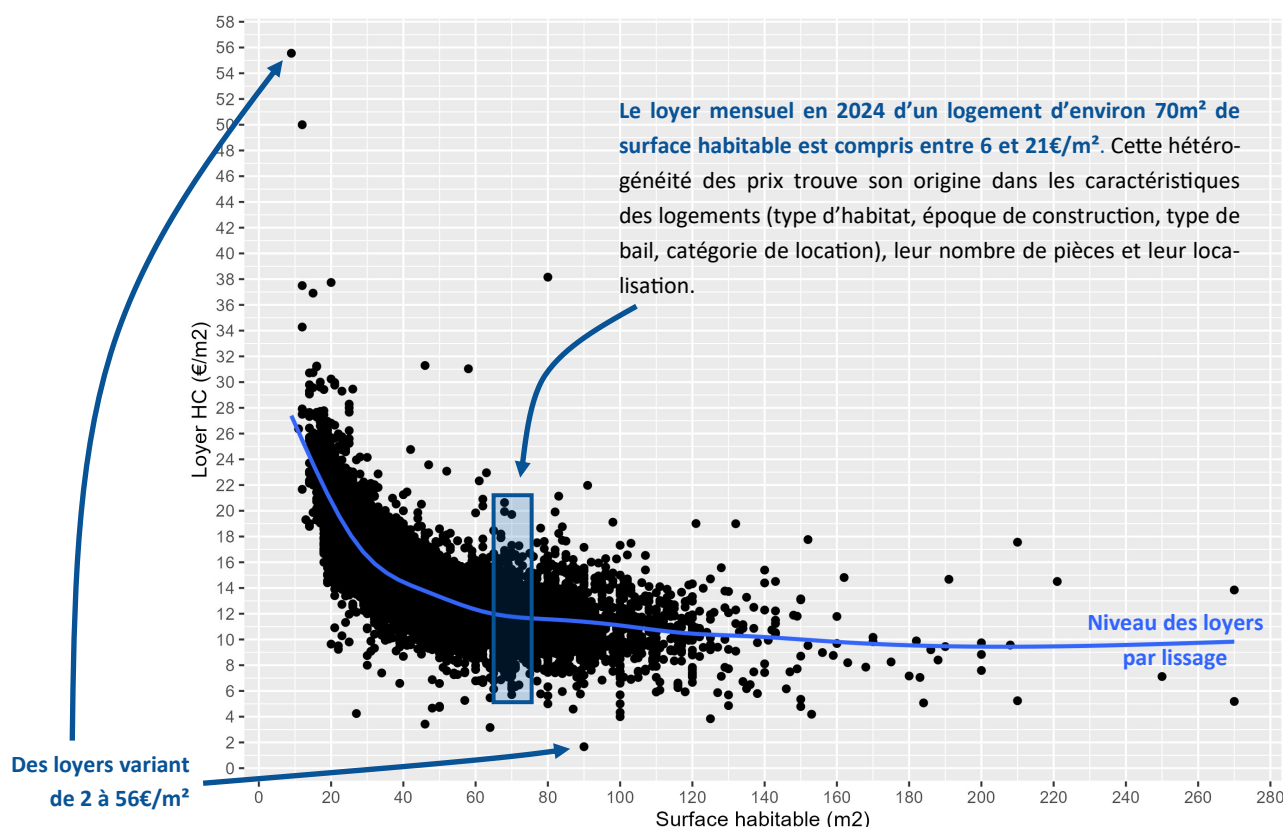
4 LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION : les logements récents sont généralement plus chers.

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 14 258 LOGEMENTS COLLECTÉS EN 2024

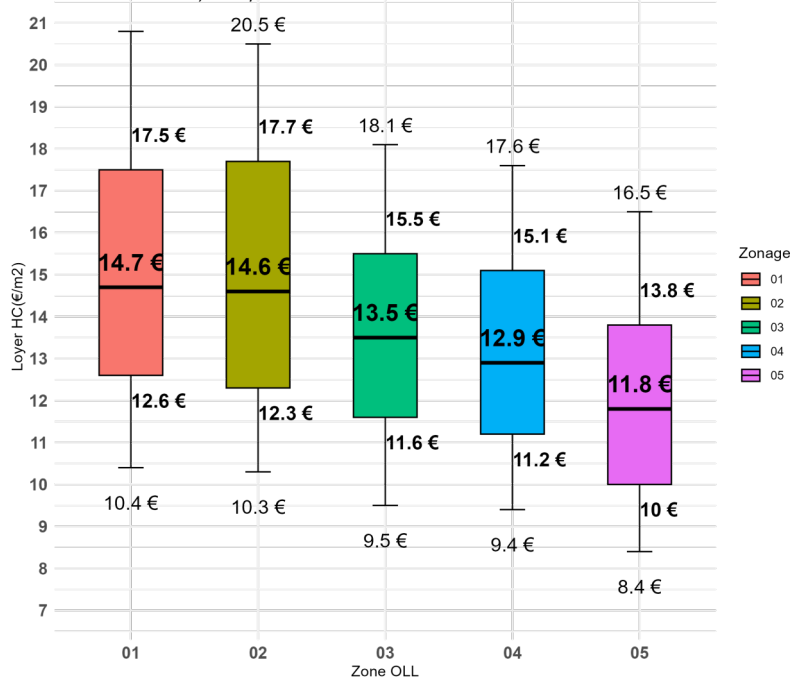
Source : OLL de l'Hérault, 2024 / Traitement ADIL34



1 LA LOCALISATION

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

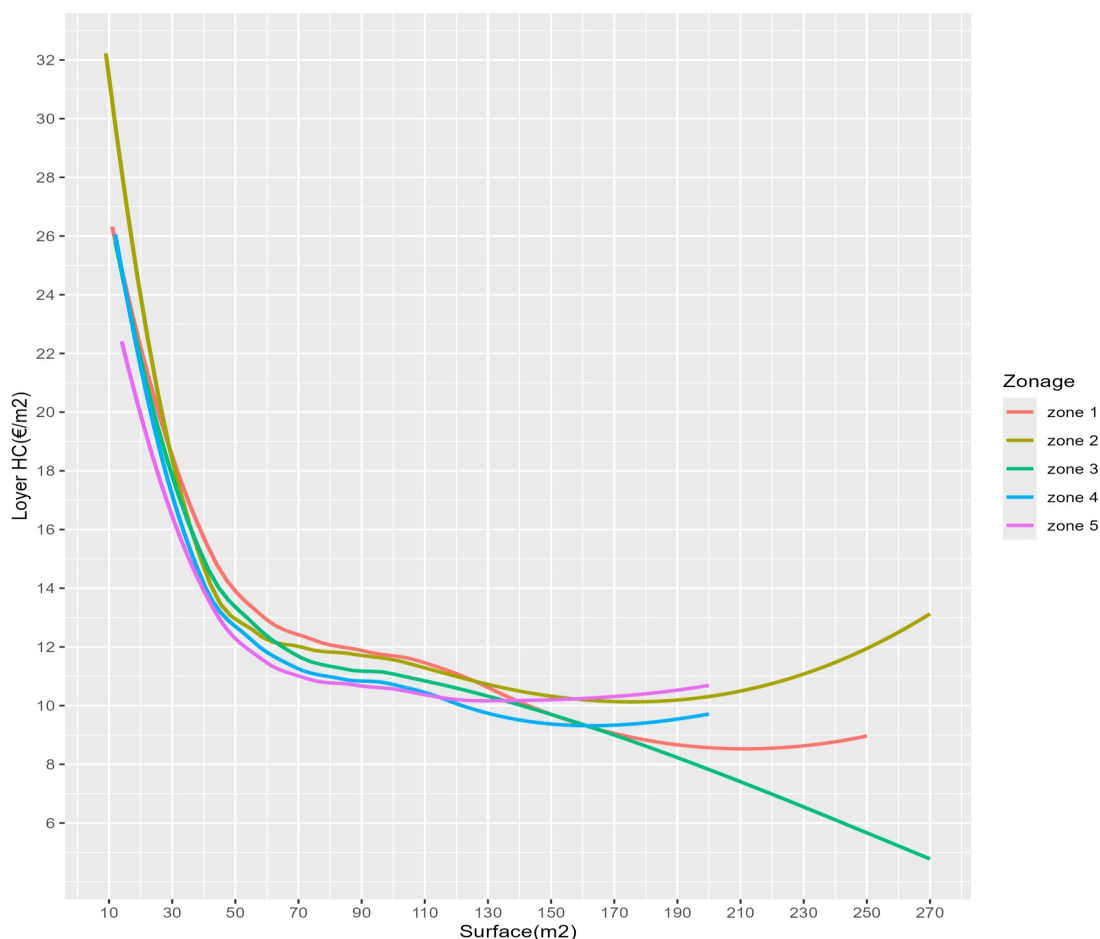
Source : OLL de l'Hérault, 2024 / Traitement ADIL34



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 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 d'1€/m² à celui de la zone 4. Ces disparités peuvent néanmoins être nuancées une fois pris en compte le constat que les zones les plus urbaines sont celles dans lesquelles les superficies sont en moyenne les plus petites, précisément celles pour lesquelles le loyer par mètre carré est le plus important.

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

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

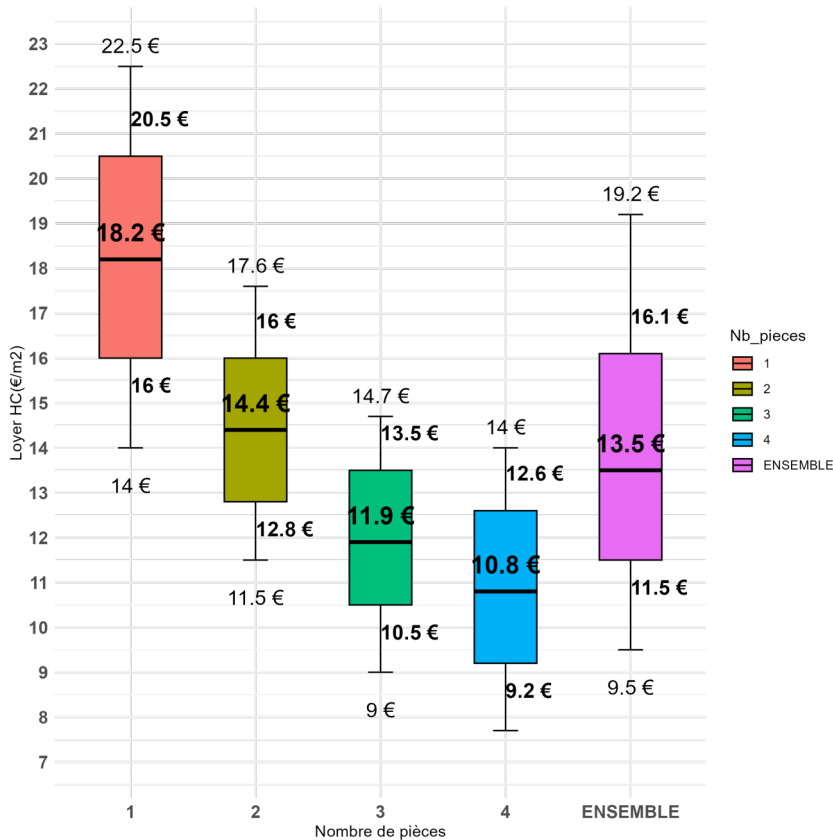


2 LA TYPOLOGIE ET LA SURFACE DU LOGEMENT

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² 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

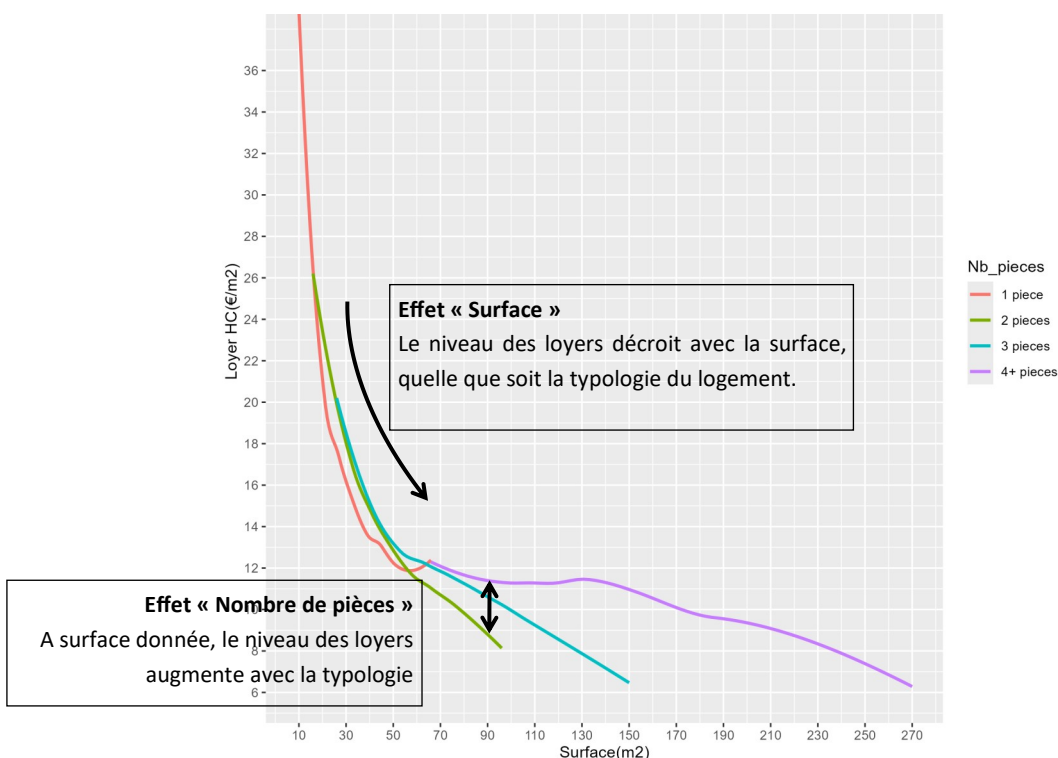
Le loyer au mètre carré diminue lorsque la surface du logement augmente. Il est aussi inversement proportionnel au nombre de pièces, les petits logements (1 à 2 pièces) étant plus chers au mètre carré que les grands logements (3 pièces et plus). Cependant, à surface donnée, le niveau des loyers augmente 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 €/m² et 10% ont un loyer supérieur à 22,5 €/m².

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M² 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.

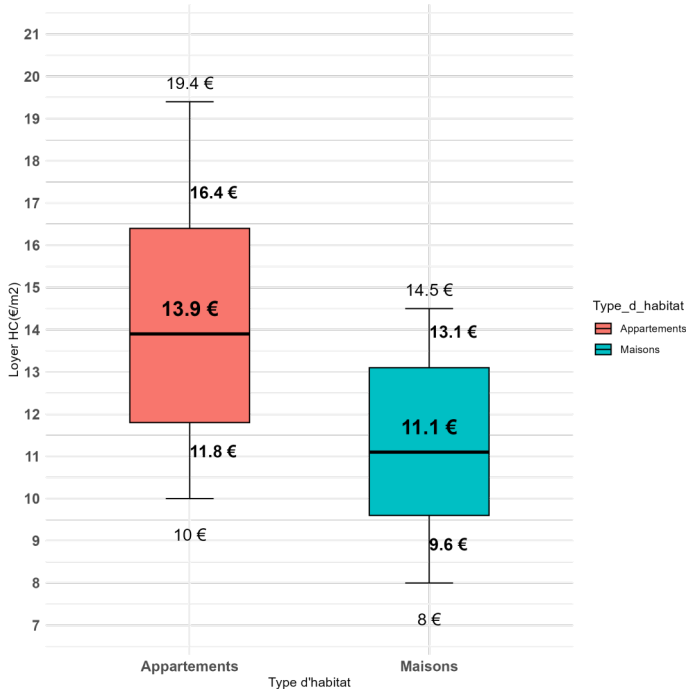
L'importance d'une offre en maison ou en appartement est donc intimement liée à la localisation. Une maison reste un bien rare et recherché dans des villes comme Montpellier.

En résumé

11,1€/m² de loyer médian pour les maisons et 13,9€/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.

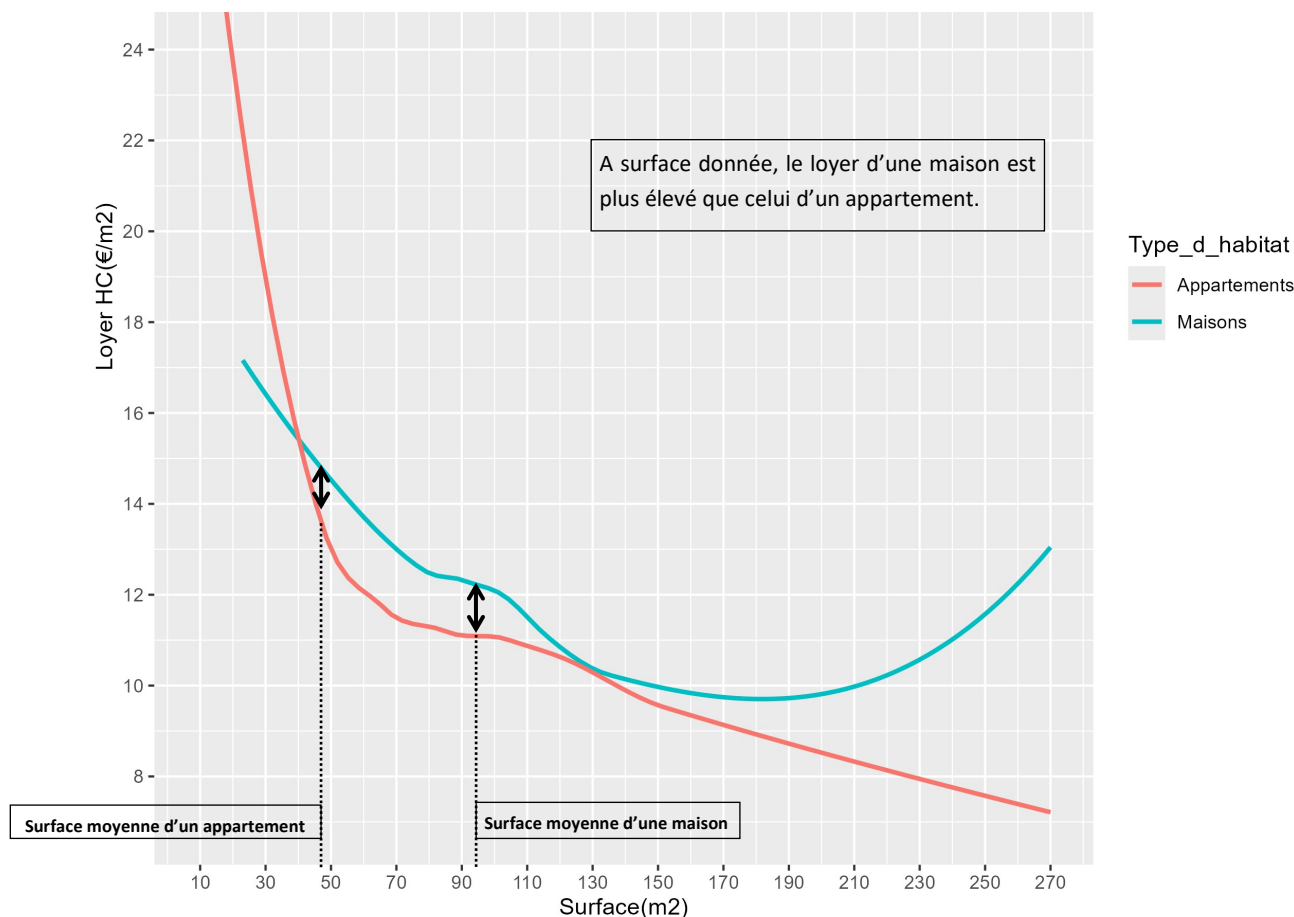
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE D'HABITAT - UNITÉ URBAINE DE MONTPELLIER

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



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

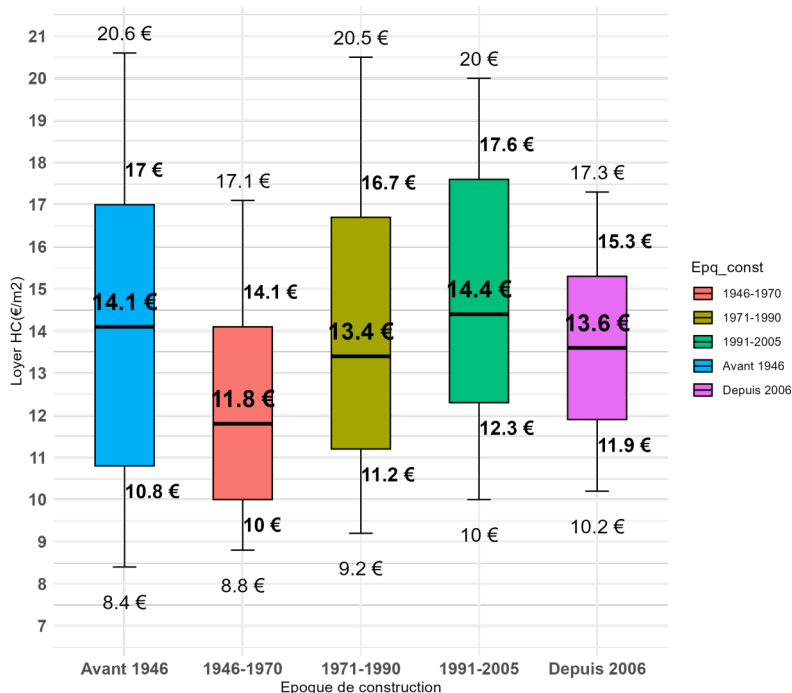
Source : OLL de l'Hérault, 2024 / Traitement ADIL34



4 L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DU BÂTI

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² 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

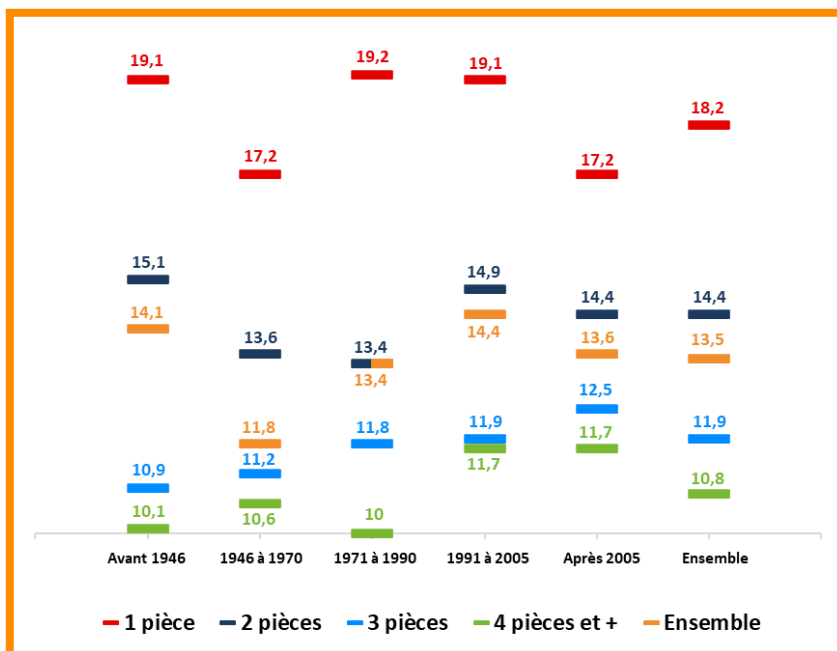
Les loyers des logements édifiés entre 1946 et 1970 sont les plus bas. Ces logements sont généralement peu convoités du fait d'une qualité souvent moindre, avec des charges locatives élevées.

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 €/M² 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^{er} 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^{ère} location). Précisons qu'il s'agit pour une large majorité des relocations de logement.

Loyer des locataires stables = Loyer des baux en cours
Loyer hors charges au 1^{er} janvier 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€/m2) est supérieur à celui des locataires en place depuis un à deux ans (13,9€/m2). Cette tendance se confirme parmi les locataires stables depuis trois à cinq ans (13,1€/m2) et plus de six ans (12€/m2), 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€/m2 contre 13€/m2), essentiellement sous l'effet d'un loyer médian supérieur réglé par les nouveaux entrants (14,4€/m2 contre 13,6€/m2) et les locataires présents depuis moins de trois ans (13,9€/m2 contre 13,5€/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, 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 €/m2	18,3 €/m2	18,3 €/m2	17,4 €/m2
	T2 (5928)	14,8 €/m2	14,7 €/m2	14 €/m2	13,5 €/m2
	T3 (3310)	12,7 €/m2	12,3 €/m2	11,7 €/m2	11 €/m2
	T4 et + (854)	12 €/m2	11,5 €/m2	10,2 €/m2	9,2 €/m2
	Ensemble	14,5 €/m2	14,2 €/m2	13,4 €/m2	12,5 €/m2
Maisons (355)		12,3 €/m2	10,6 €/m2	11,9 €/m2	10,6 €/m2
Ensemble (14258)		14,4 €/m2	13,9 €/m2	13,1 €/m2	12 €/m2

LE NIVEAUX DE LOYERS DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

COMPARATIVEMENT AUX AUTRES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES

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

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

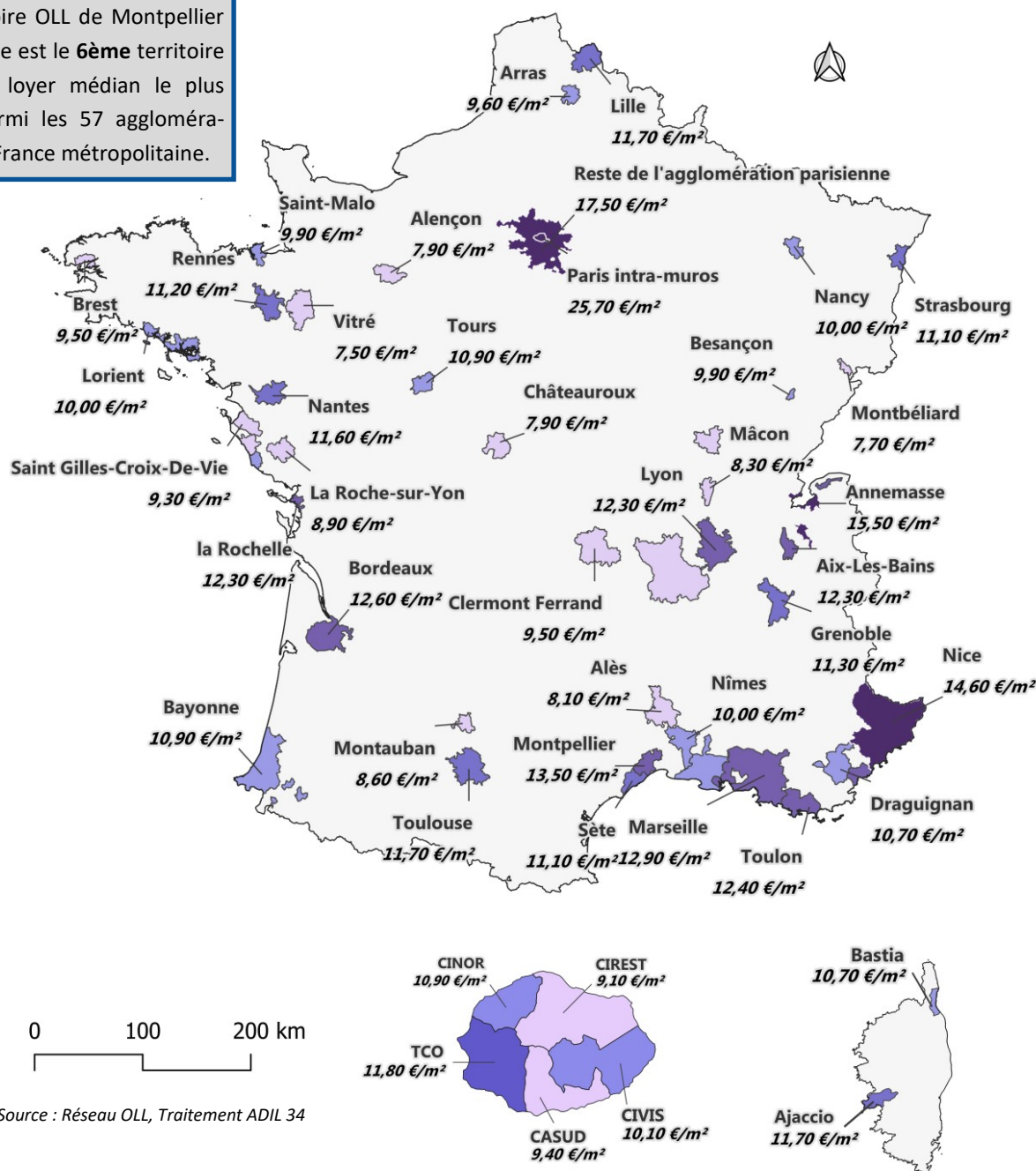
o **Résultats 2024** pour les agglomérations de Montpellier, Sète, Brest, Vannes, Lorient, Auray, Châteauroux, Alençon, Bordeaux, Toulouse, Strasbourg, Aix-les-Bains, Annecy, Annemasse, Thonon et le Pays d'Évian, Chalon-sur-Saône, Mâcon, Montauban, La Réunion.

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



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 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 Montpellier¹ 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 PLAI², 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 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 - 2023

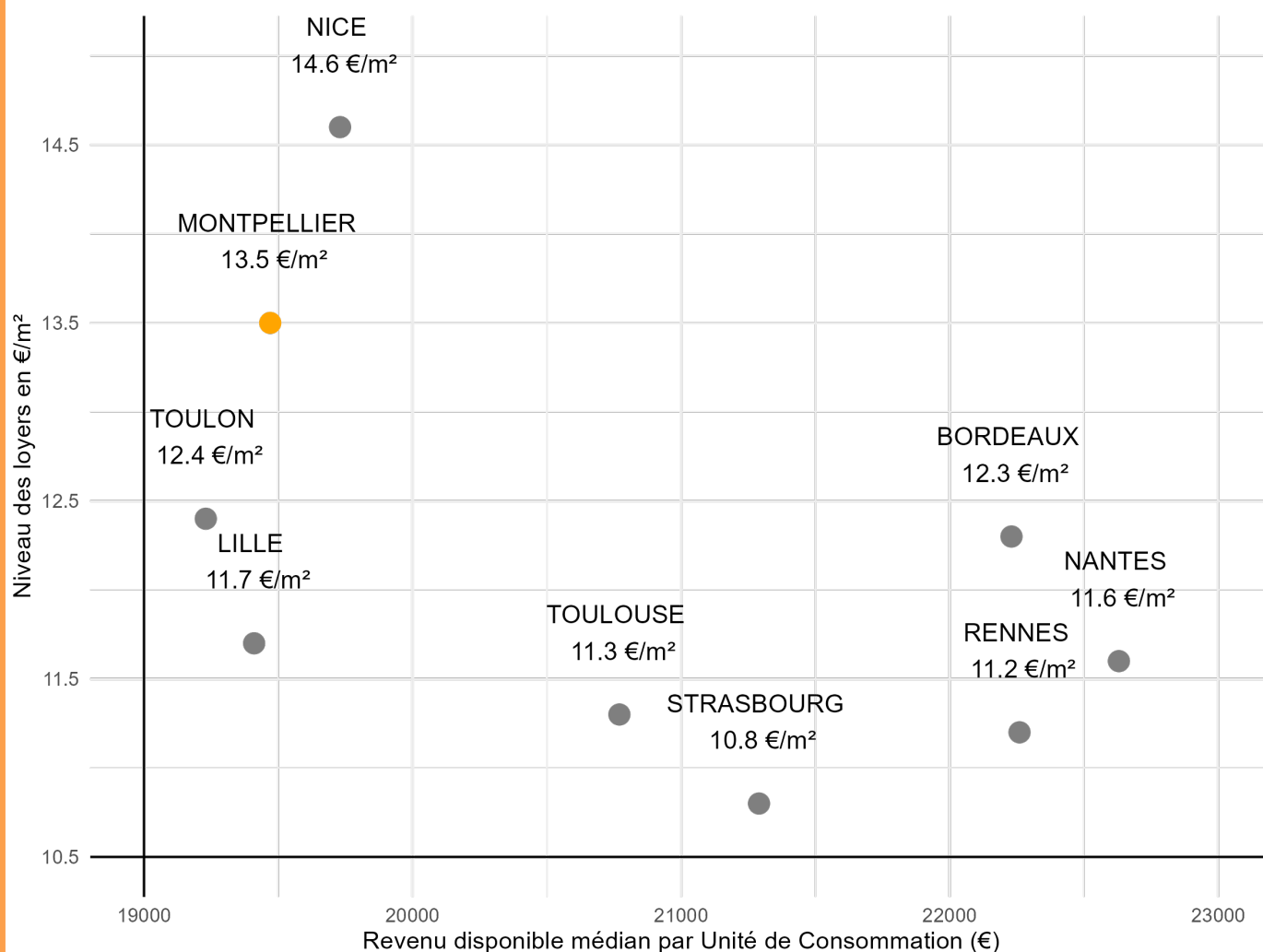
² Enquête sur l'occupation du parc social (OPS) 2022

³ 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



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
Propriétaires	49903	63471	113374	106101	1,7%	2,1%	1,9%	1,9%
Locataires du parc privé	79768	26770	106538	104810	1,7%	4,1%	2,3%	2,3%
Locataires du parc social	24794	8545	33339	33072	1,0%	7,8%	2,5%	2,4%
Logés gratuitement	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
Meublé	13057	1727	14784	14662	19388	3107	22495	22426	6,8%	10,3%	7,2%	7,3%
Vide	58898	19251	78149	76533	60380	23663	84043	82384	0,4%	3,5%	1,2%	1,2%
TOTAL	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
Meublé	18,1%	8,2%	15,9%	16,1%	24,3%	11,6%	21,1%	21,4%	6,2%	3,4%	5,2%	5,3%
Vide	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
Maison	3186	7256	10442	9683	3002	7559	10561	9777	-1,0%	0,7%	0,2%	0,2%
Appartement	67553	13500	81053	80086	74672	18872	93544	92537	1,7%	5,7%	2,4%	2,4%
Autres*	1216	220	1436	1424	2094	340	2434	2420	9,5%	7,5%	9,2%	9,2%
TOTAL	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
Maison	4,4%	34,6%	11,2%	10,6%	3,8%	28,2%	9,9%	9,3%	-0,7%	-6,4%	-1,3%	-1,3%
Appartement	93,9%	64,4%	87,2%	87,8%	93,6%	70,5%	87,8%	88,4%	-0,3%	6,1%	0,6%	0,5%
Autres*	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			
	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M
1 pièce	24867	2687	27554	27130	26646	3557	30203	29860	1,2%	4,8%	1,5%	1,6%
2 pièces	23007	5914	28921	28585	26395	8523	34918	34539	2,3%	6,3%	3,2%	3,2%
3 pièces	14538	5889	20427	20058	16501	7839	24340	23891	2,1%	4,9%	3,0%	3,0%
4 pièces	6544	3994	10538	10166	7150	4308	11458	11078	1,5%	1,3%	1,4%	1,4%
5 pièces et +	2993	2493	5486	5248	3075	2549	5624	5371	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%
TOTAL	71949	20977	92926	91187	79767	26776	106543	104739	1,7%	4,2%	2,3%	2,3%

LE PARC LOCATIF PAR NOMBRE DE PIECES (PROPORTION) :

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

LE PARC LOCATIF PAR EPOQUE DE CONSTRUCTION (PROPORTION) :

	2021			
	Montpellier	UU hors Montpellier	UU	3M
< 1919	8,4%	4,6%	7,5%	7,5%
1919 - 1945	3,5%	3,2%	3,4%	3,4%
1946 - 1970	14,1%	7,3%	12,4%	12,4%
1971 - 1990	28,2%	18,3%	25,7%	25,5%
1991 - 2005	22,0%	21,2%	21,8%	21,7%
> 2005	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			
	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	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%
TOTAL	63991	16112	80103	78560	79767	26769	106536	104730	2,0%	4,7%	2,6%	2,6%

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

	2010				2021				Evolution 2010-2021			
	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	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			
	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	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%
TOTAL	42442	51089	93531	87362	49904	63477	113381	106107	1,5%	2,0%	1,8%	1,8%

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

	2010				2021				Evolution annuelle moyenne 2010-2021			
	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	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'ANCIENNETE D'AMMENAGEMENT (PROPORTION):

	2010				2021				Evolution 2010-2021			
	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	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			
	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	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):

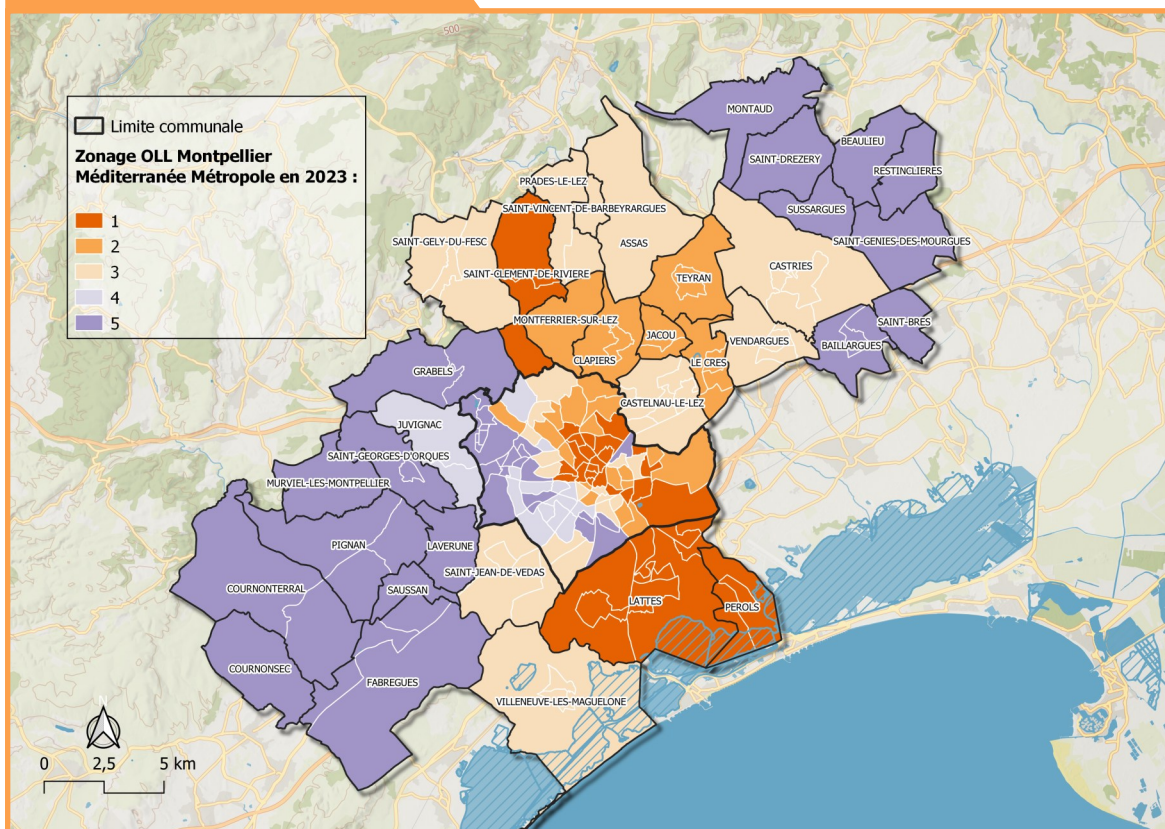
	2010				2021				Evolution 2010-2021			
	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M
1	60%	40%	56%	56%	63%	49%	59%	59%	2,7%	8,7%	3,2%	3,2%
2	24%	29%	25%	25%	23%	28%	24%	24%	-1,4%	-1,4%	-1,1%	-1,2%
3	8%	16%	10%	10%	7%	12%	9%	8%	-0,9%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

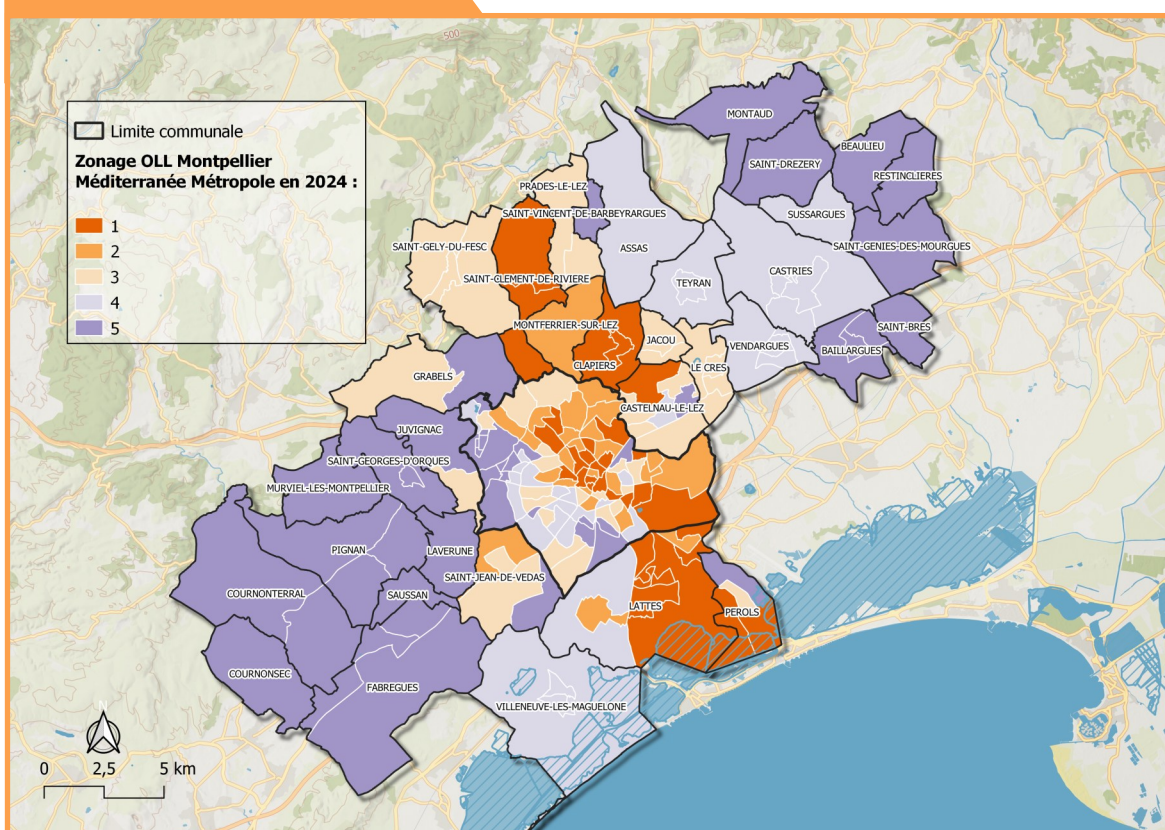
	2010				2021				Evolution annuelle moyenne 2010-2021			
	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M	Mont-pellier	UU hors Montpellier	UU	3M
Emploi à durée limitée	7933	1473	9406	8498	11378	2771	14149	14001	3,3%	5,9%	3,8%	4,6%
Emploi non-salarié	3632	1718	5350	5189	6088	2777	8865	8624	4,8%	4,5%	4,7%	4,7%
Retraite	5516	2030	7546	7384	5980	3659	9639	9406	0,7%	5,5%	2,3%	2,2%
Inactivité	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

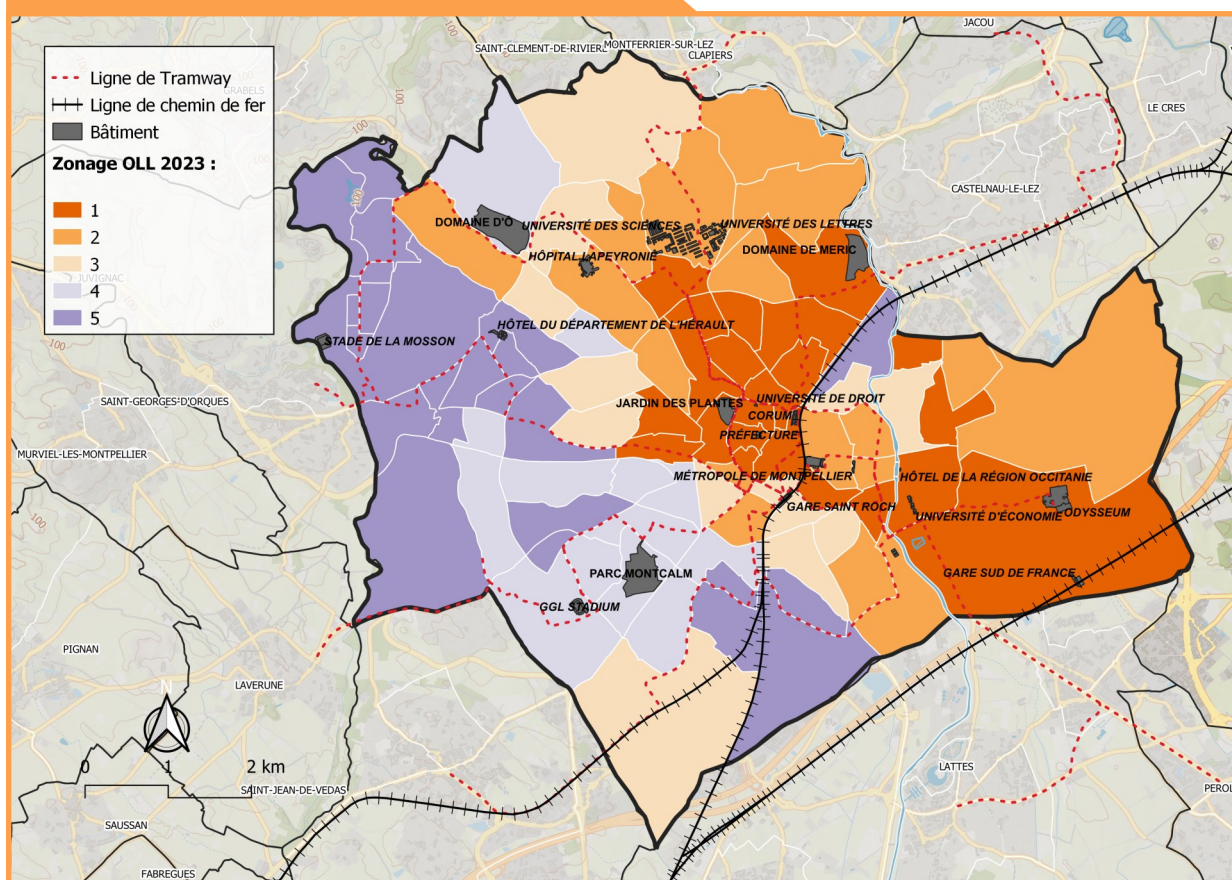
Le zonage OLL 2023 (3M)



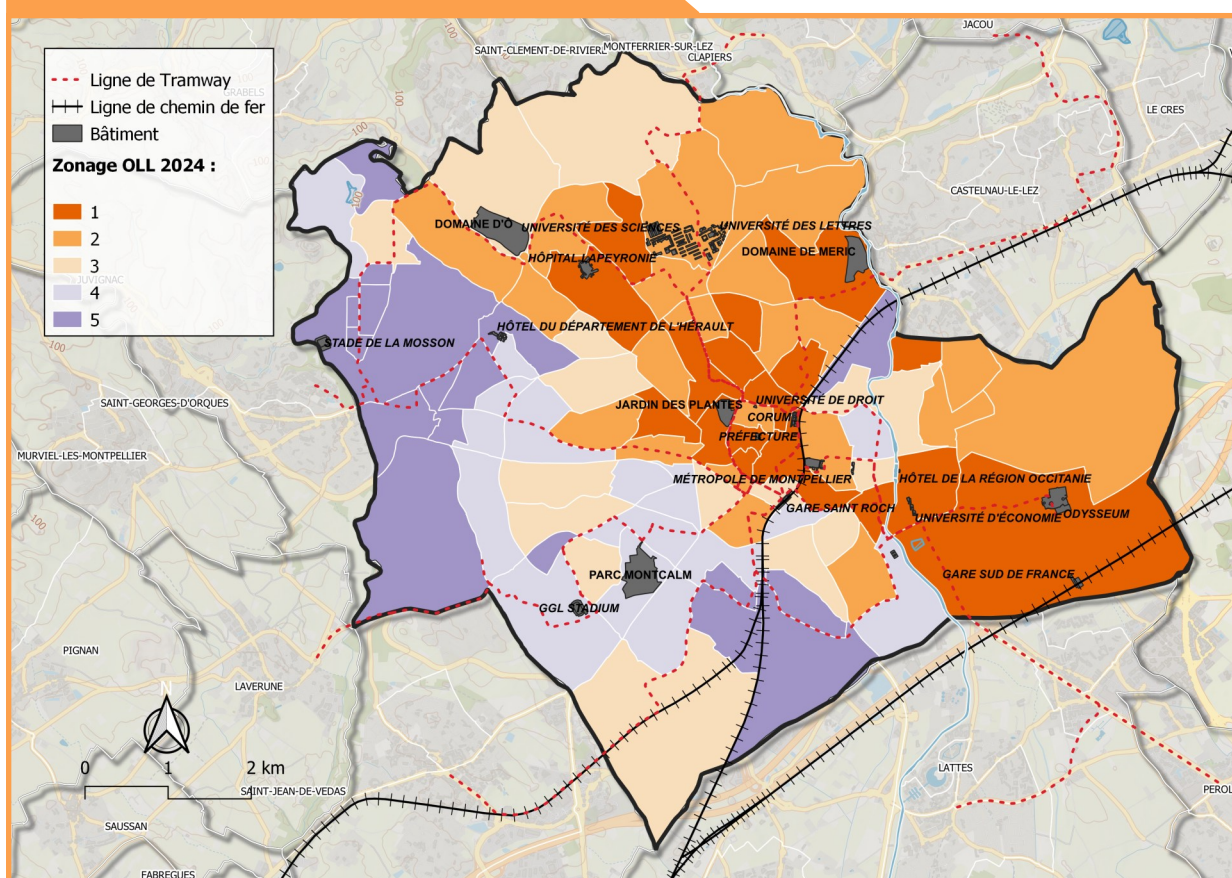
Le zonage OLL 2024 (3M)



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 RONDELET 34000 MONTPELLIER

04 67 555 555 - WWW.ADIL34.ORG

SIRET 39748249800045 – CODE APE 9499 Z