



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service habitat, construction et affaires juridiques

Affaire suivie par : Gérard BOL
Téléphone : 04 34 46 61 71
Mél : gerard.bol@herault.gouv.fr

Montpellier, le 23 mai 2022

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° DDTM34-2022-05-13005

Fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Montpellier.

Le préfet de l'Hérault

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment son article R111-1 ;

VU la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 140 ;

VU la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (Loi 3DS), notamment son article 85 actant la prolongation de l'expérimentation pour 5 ans ;

VU le décret n°2014-1334 du 5 novembre 2014 modifié relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique de l'observation des loyers ;

VU le décret n°2015-650 du 10 juin 2015 modifié relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R*.366-5 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le décret n° 2021-1144 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole de Montpellier sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU l'arrêté ministériel du 15 décembre 2020 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'Agence départementale pour l'information sur le logement de l'Hérault, pour le périmètre géographique d'observation correspondant au territoire de la commune de Montpellier ;

Considérant que le dispositif d'encadrement des loyers sur la ville de Montpellier constitue un outil adapté pour permettre la régulation de son marché locatif privé ;

Considérant les travaux produits par l'observatoire local des loyers de l'Hérault, porté par l'Agence départementale pour l'information sur le logement de l'Hérault depuis 2013 sur le territoire de Montpellier ;

Considérant l'enquête de sur-collecte réalisée par l'observatoire local des loyers de l'Hérault en 2021 pour améliorer la pertinence des zonages et conforter la robustesse des médianes des loyers.

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le présent arrêté fixe, dans la commune de Montpellier, les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés, par catégorie de logements et par secteur géographique, mentionnés aux I et IV de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée.

Ces loyers, exprimés en euros par mètre carré de surface habitable, et ces catégories de logements figurent à l'annexe 1 du présent arrêté. Les secteurs géographiques mentionnés à l'annexe 1 sont délimités par les documents cartographiques figurant à l'annexe 2 du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté et ses annexes sont consultables sur le site internet des services de l'État dans le département de l'Hérault à la rubrique « Logement/Encadrement des loyers »

ARTICLE 3 : Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juillet 2022, pour une durée d'un an.

ARTICLE 4 : Le Secrétaire général de la préfecture de l'Hérault et le Directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault.

Le préfet,



Hugues MOUTOUH

La présente décision peut, dans le délai maximal de deux mois suivant sa notification ou sa publication, faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Préfet de l'Hérault – 34 place des Martyrs de la Résistance – 34 062 MONTPELLIER CEDEX 2. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot – 34000 MONTPELLIER dans le délai maximal de deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible via le site www.telerecours.fr

Annexe1 : Loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés mentionnés aux I et IV de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (en euros par mètre carré de surface habitable).

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Locations non meublées			Locations meublées			
			Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
Zone 01	1	1-Avant 1946	18,2	21,8	12,7	0,5	18,7	22,4	13,1
		2-1946-1970	17,6	21,1	12,3	0,5	18,1	21,7	12,7
		3-1971-1990	17,4	20,9	12,2	0,5	17,9	21,5	12,5
		4-1991-2005	18,1	21,7	12,7	0,5	18,6	22,3	13,0
		5-Après 2005	17,2	20,6	12,0	0,5	17,7	21,2	12,4
	2	1-Avant 1946	14,4	17,3	10,1	0,4	14,8	17,8	10,4
		2-1946-1970	14,6	17,5	10,2	0,4	15,0	18,0	10,5
		3-1971-1990	13,5	16,2	9,5	0,4	13,9	16,7	9,7
		4-1991-2005	14,1	16,9	9,9	0,4	14,5	17,4	10,2
		5-Après 2005	13,6	16,3	9,5	0,4	14,0	16,8	9,8
	3	1-Avant 1946	11,5	13,8	8,1	0,3	11,8	14,2	8,3
		2-1946-1970	11,5	13,8	8,1	0,3	11,8	14,2	8,3
		3-1971-1990	11,7	14,0	8,2	0,4	12,1	14,5	8,5
		4-1991-2005	11,3	13,6	7,9	0,3	11,6	13,9	8,1
		5-Après 2005	11,7	14,0	8,2	0,4	12,1	14,5	8,5
	4 et plus	1-Avant 1946	10,2	12,2	7,1	0,3	10,5	12,6	7,4
		2-1946-1970	10,8	13,0	7,6	0,3	11,1	13,3	7,8
		3-1971-1990	10,5	12,6	7,4	0,3	10,8	13,0	7,6
		4-1991-2005	10,5	12,6	7,4	0,3	10,8	13,0	7,6
		5-Après 2005	10,4	12,5	7,3	0,3	10,7	12,8	7,5
Zone 02	1	1-Avant 1946	17,0	20,4	11,9	0,5	17,5	21,0	12,3
		2-1946-1970	16,9	20,3	11,8	0,5	17,4	20,9	12,2
		3-1971-1990	18,0	21,6	12,6	0,5	18,5	22,2	13,0
		4-1991-2005	19,3	23,2	13,5	0,6	19,9	23,9	13,9
		5-Après 2005	17,2	20,6	12,0	0,5	17,7	21,2	12,4
	2	1-Avant 1946	14,1	16,9	9,9	0,4	14,5	17,4	10,2
		2-1946-1970	13,8	16,6	9,7	0,4	14,2	17,0	9,9
		3-1971-1990	13,3	16,0	9,3	0,4	13,7	16,4	9,6
		4-1991-2005	13,9	16,7	9,7	0,4	14,3	17,2	10,0
		5-Après 2005	14,3	17,2	10,0	0,4	14,7	17,6	10,3
	3	1-Avant 1946	11,8	14,2	8,3	0,4	12,2	14,6	8,5
		2-1946-1970	12,2	14,6	8,5	0,4	12,6	15,1	8,8
		3-1971-1990	11,6	13,9	8,1	0,3	11,9	14,3	8,3
		4-1991-2005	11,7	14,0	8,2	0,4	12,1	14,5	8,5
		5-Après 2005	12,2	14,6	8,5	0,4	12,6	15,1	8,8
	4 et plus	1-Avant 1946	10,4	12,5	7,3	0,3	10,7	12,8	7,5
		2-1946-1970	11,0	13,2	7,7	0,3	11,3	13,6	7,9
		3-1971-1990	10,9	13,1	7,6	0,3	11,2	13,4	7,8
		4-1991-2005	10,7	12,8	7,5	0,3	11,0	13,2	7,7
		5-Après 2005	10,5	12,6	7,4	0,3	10,8	13,0	7,6
Zone 03	1	1-Avant 1946	16,0	19,2	11,2	0,5	16,5	19,8	11,6
		2-1946-1970	17,7	21,2	12,4	0,5	18,2	21,8	12,7
		3-1971-1990	17,7	21,2	12,4	0,5	18,2	21,8	12,7
		4-1991-2005	18,4	22,1	12,9	0,6	19,0	22,8	13,3
		5-Après 2005	16,3	19,6	11,4	0,5	16,8	20,2	11,8
	2	1-Avant 1946	13,5	16,2	9,5	0,4	13,9	16,7	9,7
		2-1946-1970	13,1	15,7	9,2	0,4	13,5	16,2	9,5
		3-1971-1990	12,8	15,4	9,0	0,4	13,2	15,8	9,2
		4-1991-2005	13,3	16,0	9,3	0,4	13,7	16,4	9,6
		5-Après 2005	13,6	16,3	9,5	0,4	14,0	16,8	9,8
	3	1-Avant 1946	11,4	13,7	8,0	0,3	11,7	14,0	8,2
		2-1946-1970	11,3	13,6	7,9	0,3	11,6	13,9	8,1
		3-1971-1990	11,6	13,9	8,1	0,3	11,9	14,3	8,3
		4-1991-2005	11,6	13,9	8,1	0,3	11,9	14,3	8,3
		5-Après 2005	11,7	14,0	8,2	0,4	12,1	14,5	8,5
	4 et plus	1-Avant 1946	9,8	11,8	6,9	0,3	10,1	12,1	7,1
		2-1946-1970	10,5	12,6	7,4	0,3	10,8	13,0	7,6
		3-1971-1990	10,8	13,0	7,6	0,3	11,1	13,3	7,8
		4-1991-2005	11,1	13,3	7,8	0,3	11,4	13,7	8,0
		5-Après 2005	10,3	12,4	7,2	0,3	10,6	12,7	7,4

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Locations non meublées			Locations meublées			
			Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
Zone 04	1	1-Avant 1946	15,9	19,1	11,1	1,4	17,3	20,8	12,1
		2-1946-1970	17,2	20,6	12,0	1,5	18,7	22,4	13,1
		3-1971-1990	17,3	20,8	12,1	1,6	18,9	22,7	13,2
		4-1991-2005	17,8	21,4	12,5	1,6	19,4	23,3	13,6
		5-Après 2005	16,3	19,6	11,4	1,5	17,8	21,4	12,5
	2	1-Avant 1946	13,6	16,3	9,5	1,2	14,8	17,8	10,4
		2-1946-1970	12,6	15,1	8,8	1,1	13,7	16,4	9,6
		3-1971-1990	12,5	15,0	8,8	1,1	13,6	16,3	9,5
		4-1991-2005	13,9	16,7	9,7	1,3	15,2	18,2	10,6
		5-Après 2005	13,4	16,1	9,4	1,2	14,6	17,5	10,2
	3	1-Avant 1946	11,5	13,8	8,1	1,0	12,5	15,0	8,8
		2-1946-1970	11,0	13,2	7,7	1,0	12,0	14,4	8,4
		3-1971-1990	10,6	12,7	7,4	1,0	11,6	13,9	8,1
		4-1991-2005	10,8	13,0	7,6	1,0	11,8	14,2	8,3
		5-Après 2005	11,6	13,9	8,1	1,0	12,6	15,1	8,8
	4 et plus	1-Avant 1946	9,5	11,4	6,7	0,9	10,4	12,5	7,3
		2-1946-1970	10,0	12,0	7,0	0,9	10,9	13,1	7,6
		3-1971-1990	10,0	12,0	7,0	0,9	10,9	13,1	7,6
		4-1991-2005	10,2	12,2	7,1	0,9	11,1	13,3	7,8
		5-Après 2005	10,4	12,5	7,3	0,9	11,3	13,6	7,9
Zone 05	1	1-Avant 1946	15,9	19,1	11,1	1,4	17,3	20,8	12,1
		2-1946-1970	15,0	18,0	10,5	1,4	16,4	19,7	11,5
		3-1971-1990	15,4	18,5	10,8	1,4	16,8	20,2	11,8
		4-1991-2005	16,6	19,9	11,6	1,5	18,1	21,7	12,7
		5-Après 2005	15,7	18,8	11,0	1,4	17,1	20,5	12,0
	2	1-Avant 1946	12,7	15,2	8,9	1,1	13,8	16,6	9,7
		2-1946-1970	12,2	14,6	8,5	1,1	13,3	16,0	9,3
		3-1971-1990	12,7	15,2	8,9	1,1	13,8	16,6	9,7
		4-1991-2005	12,6	15,1	8,8	1,1	13,7	16,4	9,6
		5-Après 2005	12,8	15,4	9,0	1,2	14,0	16,8	9,8
	3	1-Avant 1946	10,5	12,6	7,4	0,9	11,4	13,7	8,0
		2-1946-1970	10,0	12,0	7,0	0,9	10,9	13,1	7,6
		3-1971-1990	10,5	12,6	7,4	0,9	11,4	13,7	8,0
		4-1991-2005	10,7	12,8	7,5	1,0	11,7	14,0	8,2
		5-Après 2005	11,2	13,4	7,8	1,0	12,2	14,6	8,5
	4 et plus	1-Avant 1946	9,9	11,9	6,9	0,9	10,8	13,0	7,6
		2-1946-1970	9,5	11,4	6,7	0,9	10,4	12,5	7,3
		3-1971-1990	9,5	11,4	6,7	0,9	10,4	12,5	7,3
		4-1991-2005	9,6	11,5	6,7	0,9	10,5	12,6	7,4
		5-Après 2005	10,4	12,5	7,3	0,9	11,3	13,6	7,9

Source : observatoire local des loyers de Montpellier, traitement ANIL, avril 2022

Annexe 2 : Carte des zonages sur la commune de Montpellier.

