



**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 13 juin 2023**

## **ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° DDTM34-2023-06 - 13952**

### **Fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Montpellier pour l'année 2023-24**

**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 métropole de Montpellier ;
- VU** l'arrêté préfectoral DDTM34-2022-05-13005 du 23 mai 2022 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Montpellier ;

Considérant les travaux conduits par l'observatoire local des loyers de Montpellier concernant la collecte des données de loyer de l'année 2022 présentés lors du comité de pilotage de l'observatoire du 10 mai 2023 ;

Considérant la note d'analyse de l'ADIL34 pour la mise en œuvre de l'encadrement des loyers en 2023 au regard de la structuration du marché locatif privé sur le territoire de la ville de Montpellier ;

### **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 ;

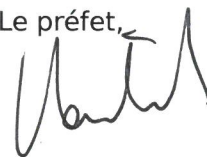
**ARTICLE 2 :** L'arrêté préfectoral DDTM34-2022-05-13005 du 23 mai 2022 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Montpellier est abrogé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 ;

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2023, pour une durée d'un an ;

**ARTICLE 4 :** 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 5 :** 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](http://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	18,1	21,7	12,7	0,9	19,0	22,8	13,3
		2-1946-1970	17,9	21,5	12,5	0,9	18,8	22,6	13,2
		3-1971-1990	18,0	21,6	12,6	0,9	18,9	22,7	13,2
		4-1991-2005	18,2	21,8	12,7	0,9	19,1	22,9	13,4
		5-Après 2005	17,9	21,5	12,5	0,9	18,8	22,6	13,2
	2	1-Avant 1946	14,2	17,0	9,9	0,7	14,9	17,9	10,4
		2-1946-1970	14,4	17,3	10,1	0,7	15,1	18,1	10,6
		3-1971-1990	13,7	16,4	9,6	0,7	14,4	17,3	10,1
		4-1991-2005	14,4	17,3	10,1	0,7	15,1	18,1	10,6
		5-Après 2005	14,0	16,8	9,8	0,7	14,7	17,6	10,3
	3	1-Avant 1946	11,7	14,0	8,2	0,6	12,3	14,8	8,6
		2-1946-1970	11,8	14,2	8,3	0,6	12,4	14,9	8,7
		3-1971-1990	11,7	14,0	8,2	0,6	12,3	14,8	8,6
		4-1991-2005	11,7	14,0	8,2	0,6	12,3	14,8	8,6
		5-Après 2005	11,9	14,3	8,3	0,6	12,5	15,0	8,8
	4 et plus	1-Avant 1946	10,6	12,7	7,4	0,5	11,1	13,3	7,8
		2-1946-1970	10,9	13,1	7,6	0,5	11,4	13,7	8,0
		3-1971-1990	10,9	13,1	7,6	0,5	11,4	13,7	8,0
		4-1991-2005	10,9	13,1	7,6	0,5	11,4	13,7	8,0
		5-Après 2005	10,5	12,6	7,4	0,5	11,0	13,2	7,7
Zone 02	1	1-Avant 1946	17,3	20,8	12,1	0,9	18,2	21,8	12,7
		2-1946-1970	17,3	20,8	12,1	0,9	18,2	21,8	12,7
		3-1971-1990	17,7	21,2	12,4	0,9	18,6	22,3	13,0
		4-1991-2005	19,0	22,8	13,3	1,0	20,0	24,0	14,0
		5-Après 2005	17,5	21,0	12,3	0,9	18,4	22,1	12,9
	2	1-Avant 1946	14,0	16,8	9,8	0,7	14,7	17,6	10,3
		2-1946-1970	13,8	16,6	9,7	0,7	14,5	17,4	10,2
		3-1971-1990	13,5	16,2	9,5	0,7	14,2	17,0	9,9
		4-1991-2005	14,4	17,3	10,1	0,7	15,1	18,1	10,6
		5-Après 2005	13,9	16,7	9,7	0,7	14,6	17,5	10,2
	3	1-Avant 1946	11,6	13,9	8,1	0,6	12,2	14,6	8,5
		2-1946-1970	11,9	14,3	8,3	0,6	12,5	15,0	8,8
		3-1971-1990	11,4	13,7	8,0	0,6	12,0	14,4	8,4
		4-1991-2005	11,4	13,7	8,0	0,6	12,0	14,4	8,4
		5-Après 2005	12,3	14,8	8,6	0,6	12,9	15,5	9,0
	4 et plus	1-Avant 1946	10,3	12,4	7,2	0,5	10,8	13,0	7,6
		2-1946-1970	11,0	13,2	7,7	0,6	11,6	13,9	8,1
		3-1971-1990	10,8	13,0	7,6	0,5	11,3	13,6	7,9
		4-1991-2005	10,7	12,8	7,5	0,5	11,2	13,4	7,8
		5-Après 2005	10,7	12,8	7,5	0,5	11,2	13,4	7,8
Zone 03	1	1-Avant 1946	16,4	19,7	11,5	0,8	17,2	20,6	12,0
		2-1946-1970	17,1	20,5	12,0	0,9	18,0	21,6	12,6
		3-1971-1990	17,1	20,5	12,0	0,9	18,0	21,6	12,6
		4-1991-2005	17,7	21,2	12,4	0,9	18,6	22,3	13,0
		5-Après 2005	16,5	19,8	11,6	0,8	17,3	20,8	12,1
	2	1-Avant 1946	13,7	16,4	9,6	0,7	14,4	17,3	10,1
		2-1946-1970	13,1	15,7	9,2	0,7	13,8	16,6	9,7
		3-1971-1990	13,0	15,6	9,1	0,7	13,7	16,4	9,6
		4-1991-2005	13,7	16,4	9,6	0,7	14,4	17,3	10,1
		5-Après 2005	13,5	16,2	9,5	0,7	14,2	17,0	9,9
	3	1-Avant 1946	11,4	13,7	8,0	0,6	12,0	14,4	8,4
		2-1946-1970	11,4	13,7	8,0	0,6	12,0	14,4	8,4
		3-1971-1990	11,5	13,8	8,1	0,6	12,1	14,5	8,5
		4-1991-2005	11,6	13,9	8,1	0,6	12,2	14,6	8,5
		5-Après 2005	11,9	14,3	8,3	0,6	12,5	15,0	8,8
	4 et plus	1-Avant 1946	9,8	11,8	6,9	0,5	10,3	12,4	7,2
		2-1946-1970	10,4	12,5	7,3	0,5	10,9	13,1	7,6
		3-1971-1990	10,8	13,0	7,6	0,5	11,3	13,6	7,9
		4-1991-2005	10,9	13,1	7,6	0,5	11,4	13,7	8,0
		5-Après 2005	10,6	12,7	7,4	0,5	11,1	13,3	7,8

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	16,0	19,2	11,2	1,3	17,3	20,8	12,1
		2-1946-1970	17,3	20,8	12,1	1,4	18,7	22,4	13,1
		3-1971-1990	17,1	20,5	12,0	1,4	18,5	22,2	13,0
		4-1991-2005	17,3	20,8	12,1	1,4	18,7	22,4	13,1
		5-Après 2005	16,6	19,9	11,6	1,3	17,9	21,5	12,5
	2	1-Avant 1946	13,4	16,1	9,4	1,1	14,5	17,4	10,2
		2-1946-1970	12,9	15,5	9,0	1,0	13,9	16,7	9,7
		3-1971-1990	12,6	15,1	8,8	1,0	13,6	16,3	9,5
		4-1991-2005	13,5	16,2	9,5	1,1	14,6	17,5	10,2
		5-Après 2005	13,4	16,1	9,4	1,1	14,5	17,4	10,2
	3	1-Avant 1946	10,9	13,1	7,6	0,9	11,8	14,2	8,3
		2-1946-1970	10,9	13,1	7,6	0,9	11,8	14,2	8,3
		3-1971-1990	10,9	13,1	7,6	0,9	11,8	14,2	8,3
		4-1991-2005	11,1	13,3	7,8	0,9	12,0	14,4	8,4
		5-Après 2005	11,6	13,9	8,1	0,9	12,5	15,0	8,8
	4 et plus	1-Avant 1946	9,7	11,6	6,8	0,8	10,5	12,6	7,4
		2-1946-1970	10,5	12,6	7,4	0,8	11,3	13,6	7,9
		3-1971-1990	10,1	12,1	7,1	0,8	10,9	13,1	7,6
		4-1991-2005	10,2	12,2	7,1	0,8	11,0	13,2	7,7
		5-Après 2005	10,4	12,5	7,3	0,8	11,2	13,4	7,8
Zone 05	1	1-Avant 1946	15,6	18,7	10,9	1,2	16,8	20,2	11,8
		2-1946-1970	15,0	18,0	10,5	1,2	16,2	19,4	11,3
		3-1971-1990	15,3	18,4	10,7	1,2	16,5	19,8	11,6
		4-1991-2005	16,5	19,8	11,6	1,3	17,8	21,4	12,5
		5-Après 2005	15,1	18,1	10,6	1,2	16,3	19,6	11,4
	2	1-Avant 1946	12,5	15,0	8,8	1,0	13,5	16,2	9,5
		2-1946-1970	12,5	15,0	8,8	1,0	13,5	16,2	9,5
		3-1971-1990	12,3	14,8	8,6	1,0	13,3	16,0	9,3
		4-1991-2005	12,8	15,4	9,0	1,0	13,8	16,6	9,7
		5-Après 2005	12,5	15,0	8,8	1,0	13,5	16,2	9,5
	3	1-Avant 1946	10,5	12,6	7,4	0,8	11,3	13,6	7,9
		2-1946-1970	10,2	12,2	7,1	0,8	11,0	13,2	7,7
		3-1971-1990	10,6	12,7	7,4	0,8	11,4	13,7	8,0
		4-1991-2005	10,8	13,0	7,6	0,9	11,7	14,0	8,2
		5-Après 2005	11,1	13,3	7,8	0,9	12,0	14,4	8,4
	4 et plus	1-Avant 1946	9,7	11,6	6,8	0,8	10,5	12,6	7,4
		2-1946-1970	9,5	11,4	6,7	0,8	10,3	12,4	7,2
		3-1971-1990	9,7	11,6	6,8	0,8	10,5	12,6	7,4
		4-1991-2005	10,1	12,1	7,1	0,8	10,9	13,1	7,6
		5-Après 2005	10,3	12,4	7,2	0,8	11,1	13,3	7,8

Source : observatoire local des loyers de Montpellier, traitement ANIL, mai 2023

