



Barème d'encadrement des loyers

Ville de Montpellier

Loyers de référence et plafonds légaux, par zone, type de logement et époque de construction

Arrêté préfectoral du 09/06/2026
En vigueur du 01/07/2026 au 23/11/2026

Depuis 2015, un arrêté préfectoral plafonne les loyers à la relocation et à la première location dans les zones tendues de Montpellier. La ville est découpée en **5 zones** (1 à 5), chacune associée à un barème de loyers de référence qui varie selon le type de logement (T1 à T4 et plus) et son époque de construction.

Le **loyer majoré** figurant dans les tableaux ci-après est le **plafond légal** : hors charges, par mètre carré de surface habitable (loi Boutin). Au-delà, un complément de loyer n'est possible que pour des caractéristiques exceptionnelles, justifiées par écrit dans le bail.

Sommaire — Pour chaque zone (1 à 5) : tableau des loyers non meublés, puis meublés. Catégorie « T4 et plus » : plafonnée à cette seule valeur quel que soit le nombre exact de pièces (loi ELAN).

DPE F/G (passoires thermiques) : loyer gelé (aucune hausse ni révision à l'IRL) et complément de loyer interdit. Location interdite depuis le 1er janvier 2025 pour l'étiquette G, à compter du 1er janvier 2028 pour l'étiquette F.

Zone 1

Logement non meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	24,20	18,70	14,90	14,60
1946 - 1970	22,40	17,80	14,80	14,60
1971 - 1990	25,70	16,80	14,20	13,30
1991 - 2005	22,90	18,70	15,50	14,90
Après 2005	21,80	18,60	16,40	15,00

Logement meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	26,40	20,40	16,20	16,00
1946 - 1970	24,50	19,30	16,10	16,00
1971 - 1990	28,00	18,40	15,50	14,50
1991 - 2005	25,00	20,40	16,90	16,20
Après 2005	23,80	20,30	17,90	16,30

Zone 2

Logement non meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	21,80	17,80	14,80	13,20
1946 - 1970	22,10	17,30	14,90	13,70
1971 - 1990	23,40	16,90	14,20	13,00
1991 - 2005	22,80	19,00	15,50	13,20
Après 2005	21,60	17,80	15,50	13,90

Logement meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	23,80	19,30	16,10	14,40
1946 - 1970	24,10	18,80	16,20	14,90
1971 - 1990	25,60	18,50	15,50	14,20
1991 - 2005	24,80	20,60	16,90	14,40
Après 2005	23,50	19,30	16,90	15,10

Zone 3

Logement non meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	20,60	16,40	13,90	13,20
1946 - 1970	21,00	16,20	14,00	13,20
1971 - 1990	20,90	16,00	14,20	13,00
1991 - 2005	21,50	17,40	14,20	13,20
Après 2005	20,90	17,60	15,50	13,40

Logement meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	22,40	17,90	15,10	14,40
1946 - 1970	22,90	17,60	15,40	14,40
1971 - 1990	22,80	17,40	15,50	14,20
1991 - 2005	23,40	19,00	15,50	14,40
Après 2005	22,80	19,20	16,90	14,60

Zone 4

Logement non meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	20,60	16,60	13,80	13,00
1946 - 1970	19,60	15,80	13,70	13,30
1971 - 1990	20,00	16,40	14,00	13,00
1991 - 2005	21,10	16,10	13,90	13,10
Après 2005	20,90	17,20	14,80	13,30

Logement meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	22,40	18,00	15,00	14,20
1946 - 1970	21,40	17,30	14,90	14,50
1971 - 1990	21,80	17,90	15,40	14,20
1991 - 2005	23,00	17,50	15,10	14,30
Après 2005	22,80	18,70	16,10	14,50

Zone 5

Logement non meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	18,10	15,20	12,00	11,60
1946 - 1970	18,10	15,20	12,50	12,50
1971 - 1990	18,40	14,30	12,10	11,60
1991 - 2005	20,60	16,30	13,90	12,80
Après 2005	18,80	16,30	14,30	13,20

Logement meublé — loyer plafond (€ / m²)

Époque de construction	T1	T2	T3	T4 et plus
Avant 1946	19,80	16,60	13,10	12,70
1946 - 1970	19,80	16,60	13,60	13,60
1971 - 1990	20,00	15,60	13,20	12,70
1991 - 2005	22,40	17,80	15,10	14,00
Après 2005	20,50	17,80	15,60	14,40

Sources : arrêté préfectoral d'encadrement des loyers de Montpellier (DDTM 34) ; zonage des 5 zones, Montpellier Méditerranée Métropole.
Document produit à titre indicatif — seul l'arrêté préfectoral en vigueur fait foi. Retrouve un simulateur de loyer et de rentabilité locative par quartier sur valeurherault.fr/rendement et valeurherault.fr/montpellier.