OLL 13
Observatoire Local des Loyers
du Parc Privé des Bouches-du-Rhône



Observatoire Local des Loyers du parc privé 2025

Métropole Aix-Marseille-Provence

adil
des Bouches-du-Rhône

Septembre 2026

Edito

Le logement est aujourd'hui l'une des préoccupations majeures de nos concitoyens. Dans un contexte de forte tension immobilière, le parc locatif privé joue un rôle essentiel : il représente près d'un tiers des résidences principales de la Métropole Aix-Marseille-Provence, contre 16 % pour le parc social.

Il répond à des besoins très concrets : se loger lorsque l'on débute dans la vie active, se rapprocher de son emploi, poursuivre ses études, faire face à une évolution familiale ou simplement lorsque l'accession à la propriété n'est pas encore possible.

Mais les signaux d'alerte sont là. En 2025, le loyer médian atteint 13,7 €/m² à l'échelle métropolitaine et 14,6 €/m² à la relocation. Dans le même temps, la mobilité des locataires recule et le risque d'une diminution du nombre de logements proposés à la location doit retenir toute notre attention.

Dans ce contexte, l'Observatoire Local des Loyers, (OLL) porté par l'ADIL des Bouches-du-Rhône pour le compte du Ministère du Logement en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence est de ce point de vue notre instrument de mesure de la santé du parc locatif privé, nous permet d'objectiver les réalités du marché et d'éclairer nos politiques publiques.

Notre responsabilité est désormais d'agir. Nous devons produire davantage de logements, sociaux comme privés, remettre sur le marché les logements existants et créer les conditions permettant aux propriétaires et aux investisseurs de continuer à proposer des biens à la location.

Le dispositif d'investissement locatif Jeanbrun constitue une première réponse, mais il devra gagner en simplicité et en attractivité pour produire pleinement ses effets.

C'est également l'ambition de notre Programme Local de l'Habitat : permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins et à ses ressources, tout en maintenant une offre locative privée abordable, diversifiée et de qualité.

Parce que derrière les chiffres du logement, il y a d'abord une réalité simple : la possibilité pour chacun de vivre, de travailler et de construire son avenir sur notre territoire.



Martial ALVAREZ

Vice-président de la métropole Aix-Marseille-Provence, délégué à la Cohésion sociale et territoriale, aux Relations avec le GPMM, au Logement, à l'Habitat et à la lutte contre l'habitat indigne hors Marseille, à l'Autorisation préalable de mise en location hors Marseille
Président du Comité de pilotage de l'Observatoire Local des Loyers des Bouches-du-Rhône

Un réseau national d'observatoires des loyers

La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu pour le fonctionnement du marché locatif privé mais aussi pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales.

Pour répondre à ces enjeux, l'ADIL 13 a créé en 2006 l'Observatoire Local des Loyers du parc privé (OLL13), avec le concours de la FNAIM ainsi que des partenaires publics (collectivités locales, État). Depuis 2021, l'UNIS s'est également associée à l'Observatoire.

Aujourd'hui, l'Observatoire est financé par le Ministère du logement, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille.

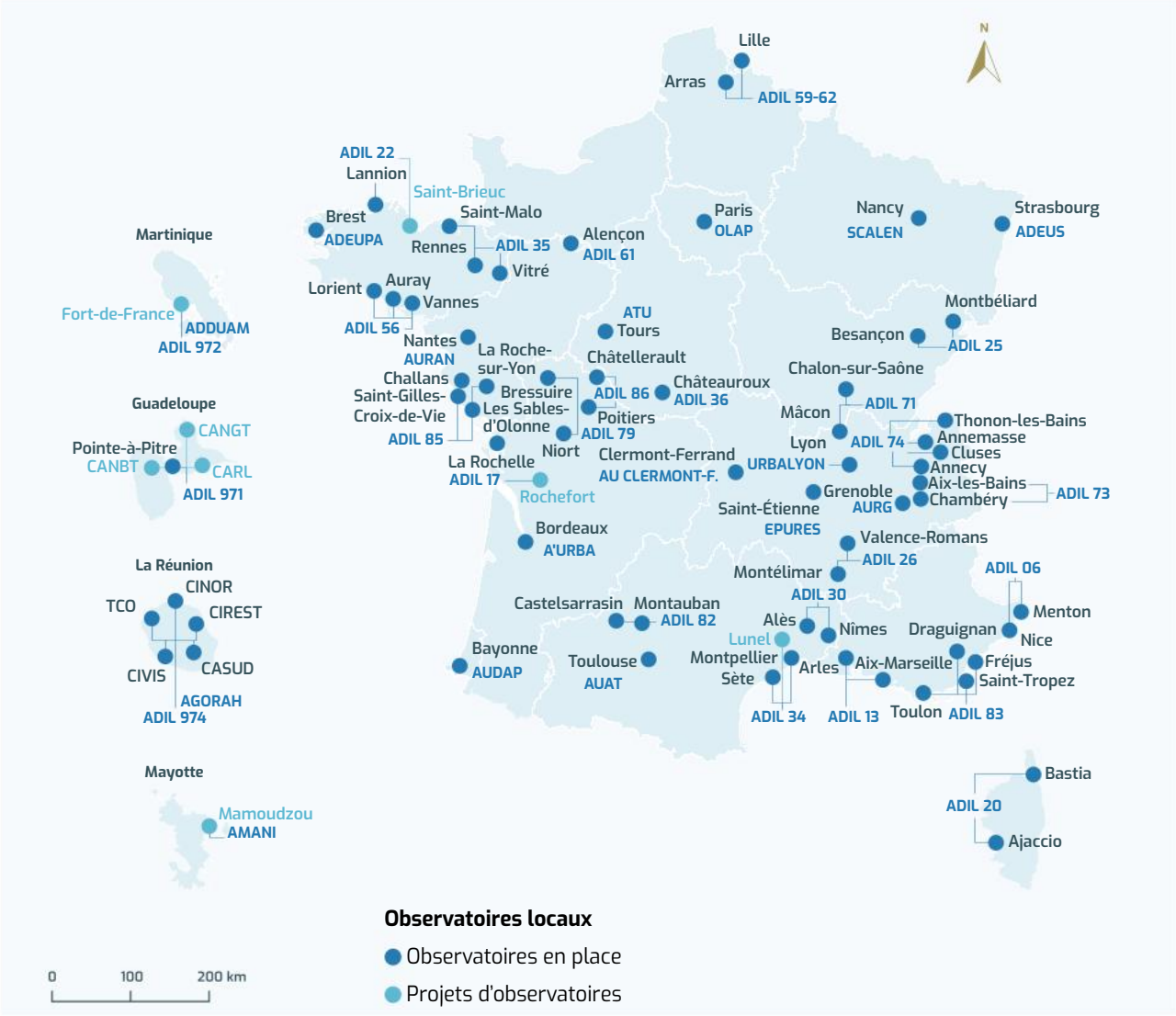
Les données produites par l'Observatoire sont accessibles à tous, sous forme de synthèses ou de données détaillées.

Pour répondre aux besoins des acteurs privés et publics, l'observation des loyers nécessite une méthode fiable et transparente, rendue possible par la création en 2013 du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Cette même année, l'Observatoire porté par l'ADIL 13 s'est inscrit dans ce réseau en devenant l'un des 18 sites pilotes retenus par le ministère du logement.

Aujourd'hui, ce réseau est composé de 37 observatoires, et couvre 55 % du parc locatif privé français.

Grâce à une méthodologie partagée, les données sont comparables pour tous les territoires observés. La méthode d'observation et d'analyse statistique des données de loyers est élaborée par l'ANIL, et approuvée par un comité scientifique indépendant.

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers au 1er janvier 2026



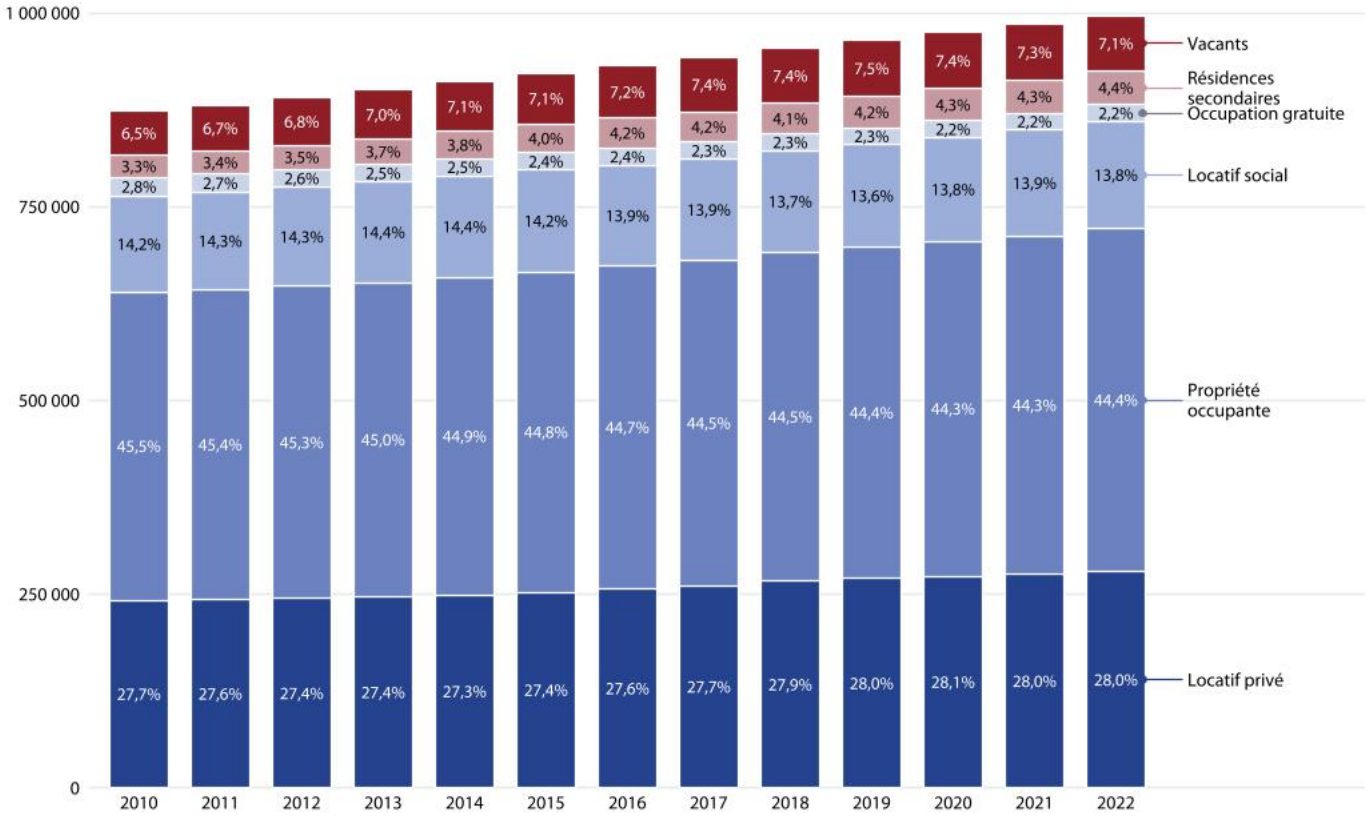
Source : Anil 2026

Le parc locatif de la métropole Aix-Marseille-Provence

Une évolution significative du parc locatif privé

En douze ans, le parc total de logements de la métropole Aix-Marseille-Provence est passé de 873 306 logements en 2010 à 996 083 en 2022, soit une hausse de 14 %. Le parc locatif privé a progressé, également en volume (de 242 290 à 279 000 logements), mais sa part dans le parc total n'a pratiquement pas évolué et reste ainsi autour de 28 %. Dans le même temps, la vacance passe de 6,5 % à 7,1 % du parc, les résidences secondaires de 3,3 % à 4,4 %, et la part des logements occupés par leur propriétaire a reculé d'un point. Selon les professionnels de la gestion locative, le parc locatif privé subirait aujourd'hui un phénomène d'attrition que l'observatoire local des loyers s'attachera à étudier pour en mesurer l'ampleur.

Évolution du parc total de logements d'Aix-Marseille-Provence et de son occupation

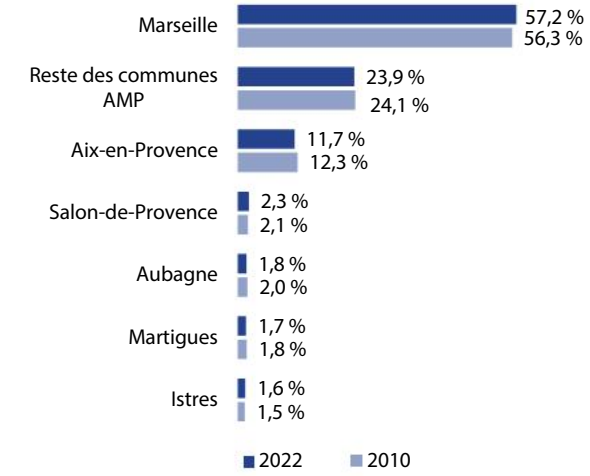


Source : INSEE, RP 2010-2022 - Traitement ADIL 13

Un parc locatif privé présent dans les principaux pôles urbains

Une forte disparité dans la répartition du parc locatif privé est observée entre les communes, notamment en raison du poids prépondérant de Marseille, représentant 57,2 % de l'offre locative privée métropolitaine, soit plus de la moitié du parc. Un écart très important la sépare des autres communes : à titre d'exemple, Aix-en-Provence, qui occupe la deuxième place, représente 11,7 % de l'offre locative privée métropolitaine.

Part des logements locatifs privés au sein des villes de la métropole Aix-Marseille-Provence



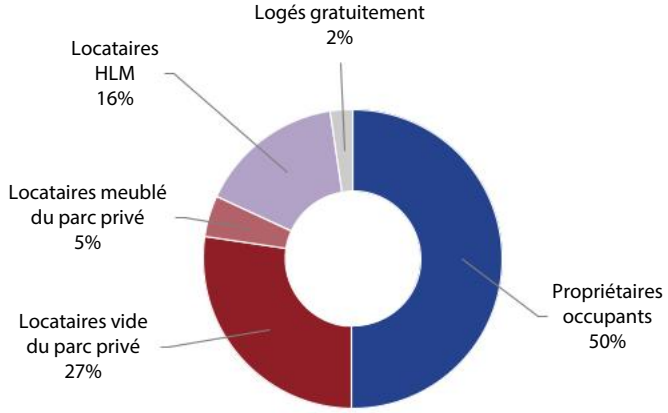
Source : INSEE, RP 2010-2022 - Traitement ADIL 13

Une résidence principale sur trois est occupée par un locataire du parc privé

En 2022, les logements du parc locatif privé vide et meublé représentent 32 % de l'ensemble des résidences principales de la métropole Aix-Marseille-Provence, soit 279 000 logements pour 882 000 résidences principales. Cette part varie fortement d'une commune à l'autre, les six principales villes* concentrent la part du locatif privée la plus importante. La moitié des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

**Marseille, Aix-en-Provence, Martigues, Aubagne, Salon-de-Provence, Istres.*

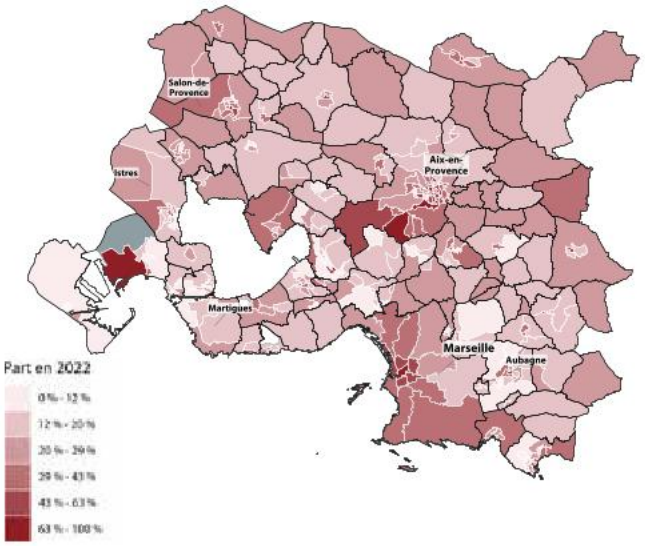
Statuts d'occupation pour les résidences principales de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2022



Source : INSEE, RP 2022 - Traitement ADIL 13

Les profils d'occupation des résidences principales diffèrent selon les territoires. Les espaces urbains, en particulier à Marseille et à Aix-en-Provence, se caractérisent par une part plus importante de locataires du parc locatif privé, tandis que les propriétaires occupants sont davantage représentés dans les secteurs périphériques et moins urbanisés. Cette répartition reflète des fonctionnements résidentiels distincts entre les centres urbains, où le marché locatif est plus développé, et les espaces périphériques, où l'accession à la propriété est plus fréquente.

Part du parc locatif privé parmi l'ensemble des résidences principales au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2022 (IRIS hors Marseille, Marseille par arrondissement)



Source : INSEE, RP 2022 - Traitement ADIL 13

Les principales caractéristiques du parc locatif privé de la métropole Aix-Marseille-Provence

Une prédominance de l'habitat collectif au sein du parc locatif privé

Le parc locatif privé métropolitain est avant tout un parc d'appartements constitué de 45 952 copropriétés. Plus de huit logements sur dix sont des appartements. Les maisons ne logent que 14 % des locataires du privé, alors qu'elles représentent 34 % de l'ensemble des résidences principales de la Métropole.

Les T2 et T3 sont les typologies les plus courantes

Les logements de 2 et 3 pièces sont les plus nombreux au sein de la Métropole, chacun représentant environ un tiers du parc des logements locatifs privés. La superficie moyenne des logements locatifs privés s'élève à 60 m².

Répartition du parc locatif privé par nombre de pièces au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2022

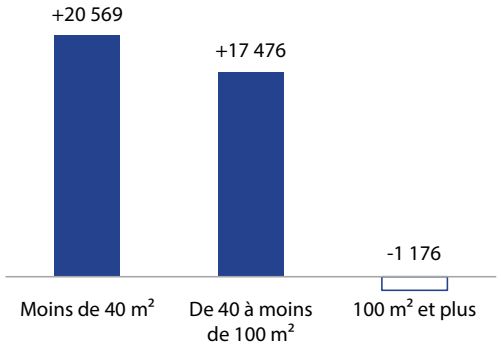
Nombre de pièces	Logements	Part
1 pièce	48 117	17,5 %
2 pièces	86 839	31,6 %
3 pièces	87 896	32,0 %
4 pièces	37 454	13,6 %
5 pièces et plus	14 728	5,4 %

Source : INSEE, RP 2022 - Traitement ADIL 13

Une croissance du parc locatif privé essentiellement portée par les petites surfaces

L'analyse des surfaces des logements confirme la place croissante des petites typologies. Ainsi, entre 2010 et 2022, les logements de moins de 40 m² enregistrent la plus forte progression, avec environ 20 600 logements supplémentaires, soit plus de la moitié de la croissance du parc locatif privé (+36 900 logements). Leur part passe de 32,1 % à 35,2 %. Les logements avec une surface comprise entre 40 m² et de moins de 100 m² contribuent également à la hausse (+17 500 logements), tandis que les logements de 100 m² et plus reculent légèrement, tant en nombre (−1 200) qu'en part (de 5,4 % à 4,3 %). Ces évolutions montrent que le développement récent du parc locatif privé repose principalement sur la création de logements de petite surface, plus adaptés aux dispositifs d'investissement locatif.

Évolution du parc locatif privé par tranche de surface, métropole Aix-Marseille-Provence, 2010-2022



Source : INSEE, RP 2010-2022 - Traitement ADIL 13

Une croissance soutenue du parc de locations meublées

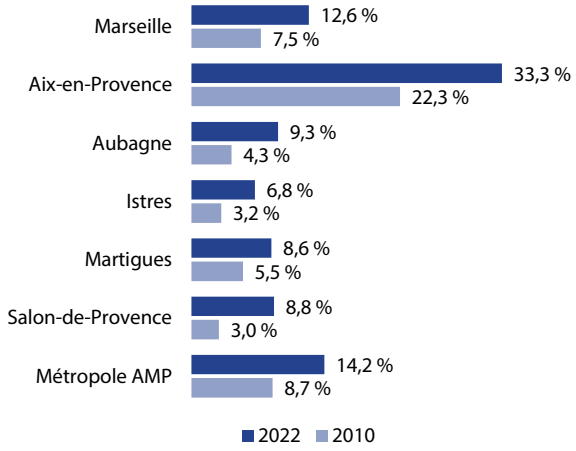
Entre 2010 et 2022, le nombre de logements locatifs privés meublés a fortement progressé, passant d'environ 21 000 à près de 40 000 logements, soit une hausse de 88 %. Cette croissance est nettement plus rapide que celle de l'ensemble des résidences principales (+12 % sur la même période), traduisant un renforcement de la place des logements meublés au sein du parc locatif privé.

Cette évolution concerne l'ensemble des six principales communes de la Métropole, avec des intensités variables. Aix-en-Provence a enregistré la progression la plus marquée : la part des logements meublés est passée de 22,3 % en 2010 à 33,3 % en 2022, soit un logement locatif privé sur trois. Marseille a connu également une hausse importante (de 7,5 % à 12,6 %), tandis que les autres communes ont affiché des niveaux compris entre 6,8 % et 9,3 % en 2022.

L'augmentation des logements meublés s'est accompagnée d'une évolution de la structure du parc. Elle est particulièrement marquée pour les petits logements. À Aix-en-Provence, les logements d'une pièce sont désormais plus souvent loués meublés que vides, ce qui constitue une spécificité au sein de la Métropole. Cette situation s'explique principalement par l'importance de la population étudiante. La progression des logements meublés contribue à renforcer le poids des petits logements au sein du marché locatif privé.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette attractivité. Les loyers, généralement plus élevés, permettent d'espérer une meilleure rentabilité, tandis que la fiscalité peut également être plus avantageuse avec le statut de Loueur meublé non professionnel. Le régime juridique du meublé confère enfin plus de souplesse.

Part de logements meublés dans l'offre locative privée



Source : INSEE, RP 2010-2022 - Traitement ADIL 13

Des occupants résidants en moyenne 7,3 ans dans leur logement

La durée moyenne d'occupation des logements dans le parc locatif privé loué vide est de 7,3 ans, et de 3,7 ans dans le parc loué meublé. La médiane confirme cet écart : la moitié des occupants du parc loué vide sont installés depuis au moins 4 ans, contre 2 ans dans le parc meublé. La durée d'occupation dans le parc privé dans son ensemble est plus longue dans le sud de la Métropole (8,7 ans à Cassis, 7,9 ans à Marseille), signe de la tension qui pèse sur le marché locatif privé, notamment sur les communes du littoral.

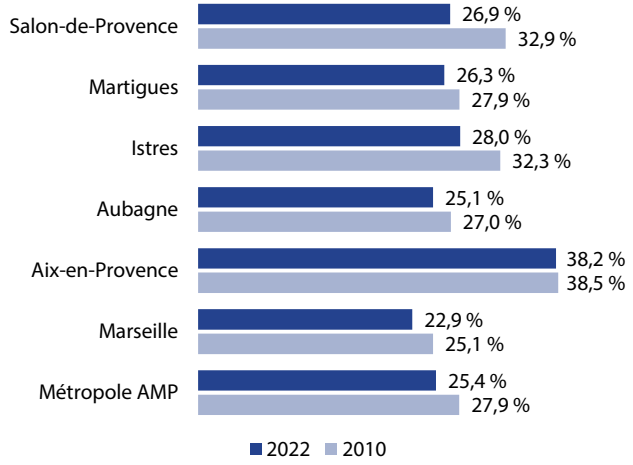
Par rapport à 2010, les locataires du parc privé changent moins souvent de logement

La part des ménages installés depuis moins de deux ans passe de 27,9 % à 25,4 % à l'échelle de la Métropole entre 2010 et 2022. Cette baisse concerne à la fois les logements loués vides (de 25,6 % à 22,0 %) et les logements meublés (de 52,0 % à 45,8 %), qui restent toutefois plus marqués par les changements de locataires.

Le recul est observé dans les six principales communes : il est le plus marqué à Salon-de-Provence (de 32,9 % à 26,9 %) et à Istres (de 32,3 % à 28,0 %). À Marseille, moins d'un locataire du parc privé sur quatre a emménagé depuis moins de deux ans en 2022 (22,9 %, contre 25,1 % en 2010). Aix-en-Provence conserve le taux le plus élevé de la métropole (38,2 %), en raison de l'importance de sa population étudiante. Cette stabilité apparente du taux de rotation masque toutefois un recul dans chacun des deux segments, compensé par le poids croissant du meublé, ayant un taux de rotation plus conséquent.

Ce ralentissement généralisé est un signe supplémentaire de la tension du marché : les locataires restent plus longtemps dans leur logement, et l'offre remise en location chaque année s'en trouve mécaniquement réduite. L'Observatoire des loyers analyse aussi la rotation locative de l'échantillon collecté.

Part des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans



Source : INSEE, RP 2010-2022 - Traitement ADIL 13

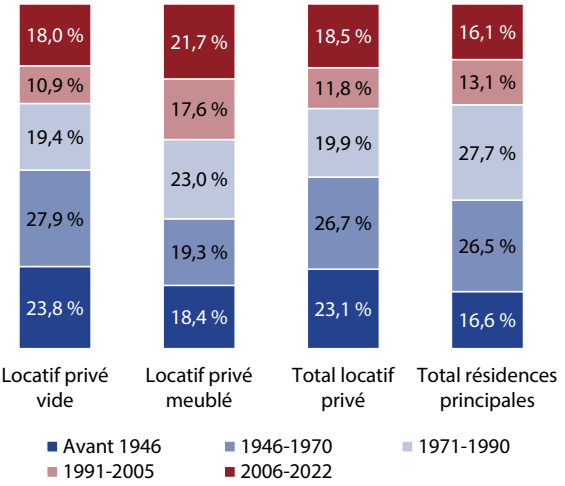
À retenir

- **279 000 logements locatifs privés**, soit 32 % de l'ensemble des résidences principales
- **80 % d'appartements**, majoritairement des T2-T3
- Près de **40 000 locations meublées**, en hausse de 88 % depuis 2010
- **Près d'un logement locatif privé sur quatre construit avant 1946**.

Un parc locatif privé ancien

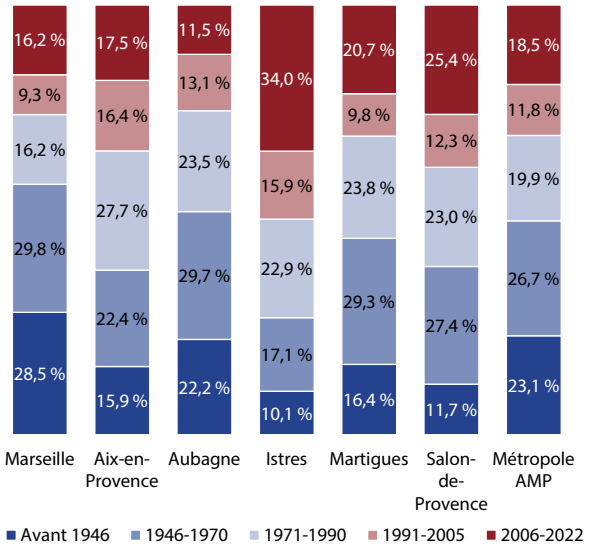
Au sein de la Métropole, près d'un logement locatif privé sur quatre (23 %) a été construit avant 1946. Ces constructions anciennes sont davantage représentées dans les villes de l'est et du nord de la Métropole (37 % à Jouques, 35 % à Charleval, 32 % à Roquevaire). La ville de Marseille, représentant 57 % des logements locatifs privés métropolitains, concentre à elle seule 71 % de ceux construits avant 1946. L'ouest de la Métropole dispose d'un parc locatif privé plus récent : à Miramas, 40 % du parc locatif privé a été construit après 2005, et 34 % à Istres. À Marseille (16 %) et Aix-en-Provence (18 %), les constructions récentes restent minoritaires - environ un logement sur six. À l'échelle de la Métropole, les logements anciens demeurent surreprésentés dans le parc locatif privé par rapport à l'ensemble des résidences principales.

Époque de construction des logements selon le type de parc en 2022



Source : INSEE, RP 2022 - Traitement ADIL 13

Époque de construction du parc locatif privé par territoire en 2022



Source : INSEE, RP 2022 - Traitement ADIL 13

Les locataires du parc privé

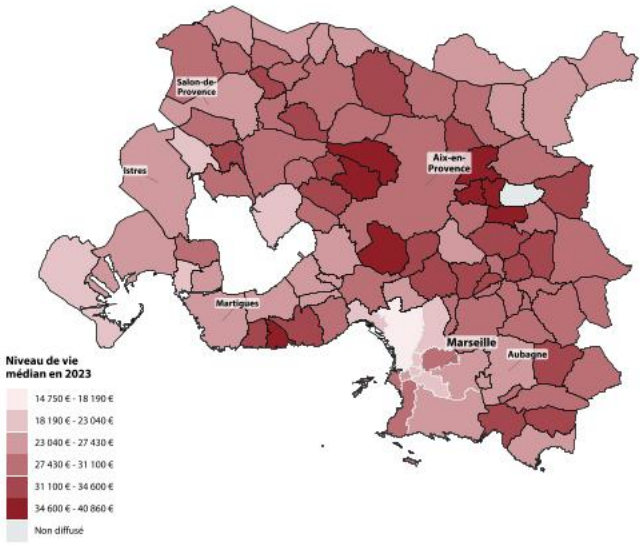
Des ressources modestes et des disparités marquées au sein de la Métropole

En 2023, le niveau de vie médian de l'ensemble des ménages de la métropole Aix-Marseille-Provence s'établit à 25 740 € par an, et 20,3 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté. Pour les seuls locataires du parc privé, le dernier millésime disponible à l'échelle métropolitaine (Filosofi 2021) indiquait un niveau de vie médian de 19 300 €, inférieur de 16 % à celui de l'ensemble des habitants (22 900 €) ; 26 % de ces locataires vivaient sous le seuil de pauvreté, contre 16 % pour l'ensemble de la population métropolitaine. Entre 2019 et 2021, le revenu disponible médian des locataires du parc privé a augmenté, et le taux de pauvreté a diminué.

Le parc privé occupe une position intermédiaire entre les autres statuts : en 2021, le niveau de vie médian s'établissait à 28 010 € chez les propriétaires occupants (5 % de pauvreté) et à 15 260 € chez les locataires du parc social, dont 40 % vivaient sous le seuil de pauvreté. Le parc locatif privé loge ainsi une population nettement plus modeste que celle des propriétaires, tout en jouant un rôle d'accueil pour des ménages qui n'accèdent pas au parc social.

Les données Filosofi 2023, diffusées à l'échelle départementale, confirment cet écart entre statuts d'occupation. Dans les Bouches-du-Rhône, le niveau de vie médian de l'ensemble des ménages locataires est de 19 210 € par unité de consommation, contre 31 300 € pour les propriétaires, soit un écart de 39 %, plus prononcé qu'en France métropolitaine (32 %).

Niveau de vie médian des ménages au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023



Source : Filosofi 2023, traitement ADIL 13

Seuil de pauvreté

Revenu inférieur de 60 % au revenu médian de l'ensemble de la population.

Niveau de vie

Revenus des ménages qui inclut les revenus nets d'activités, réhaussé des prestations sociales. Le niveau de vie prend en compte la taille des ménages

Une répartition inégale des locataires du parc privé au sein de la Métropole

En 2022, 48 % des ménages de la Métropole étaient locataires de leur logement (32 % étaient locataires dans le parc privé et 16 % dans le parc social). Selon les communes, la part de locataires du parc privé varie fortement, allant de 12 % à Mimet à 43 % à Aix-en-Provence. Les villes centres de la Métropole comprennent la grande majorité des locataires du parc privé : les 6 plus grandes villes* concentrent à elles seules 76 % des locataires du parc privé de l'ensemble de la Métropole. En revanche, 75 % des communes comptent moins d'un tiers de locataires dans leur parc de résidences principales.

**Marseille, Aix-en-Provence, Martigues, Aubagne, Salon-de-Provence, Istres*

À retenir

- Locataires du parc privé (2021) : niveau de vie médian de 19 300 € par UC, soit 16 % de moins que la moyenne métropolitaine pour l'ensemble des ménages (22 900 €).
- 26 % des locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté (contre 16 % pour l'ensemble des habitants de la Métropole).
- Ensemble des ménages (2023) : niveau de vie médian de 25 740 € et taux de pauvreté de 20,3 % à l'échelle de la Métropole.

De fortes disparités territoriales

- Locataires du parc privé (2021) : niveau de vie le plus bas à Marseille (16 820 €) et 12 480 € dans le 3e arrondissement, le plus élevé à Ventabren (26 280 €).
- Ensemble des ménages (2023) : de 14 750 € dans le 3e arrondissement de Marseille à 40 860 € à Saint-Marc-Jaumegarde.

Tendances récentes

- Une hausse du revenu médian et une baisse de la pauvreté entre 2019 et 2021.
- En 2023, l'écart de niveau de vie entre locataires (19 210 €) et propriétaires (31 300 €) atteint 39 % dans les Bouches-du-Rhône, contre 32 % en France métropolitaine.
- Des ressources légèrement inférieures à la moyenne française, parmi les plus modestes des grandes métropoles.

Les loyers du parc locatif privé en 2025

13,7 €/m² : le loyer médian du parc loué vide

En 2025, le loyer médian du parc locatif privé de la métropole Aix-Marseille-Provence s'élève à 13,7 €/m² hors charges, soit 717 € mensuels pour une surface moyenne de 60 m².

Lecture des indicateurs de dispersion

Loyers bas
1er quartile : **25 %** des logements observés ont un loyer inférieur à ce montant

Médiane
La médiane divise les effectifs en deux : **50 %** des logements ont un loyer supérieur à ce montant

Loyers hauts
3ème quartile : **25 %** des logements observés ont un loyer supérieur à ce montant

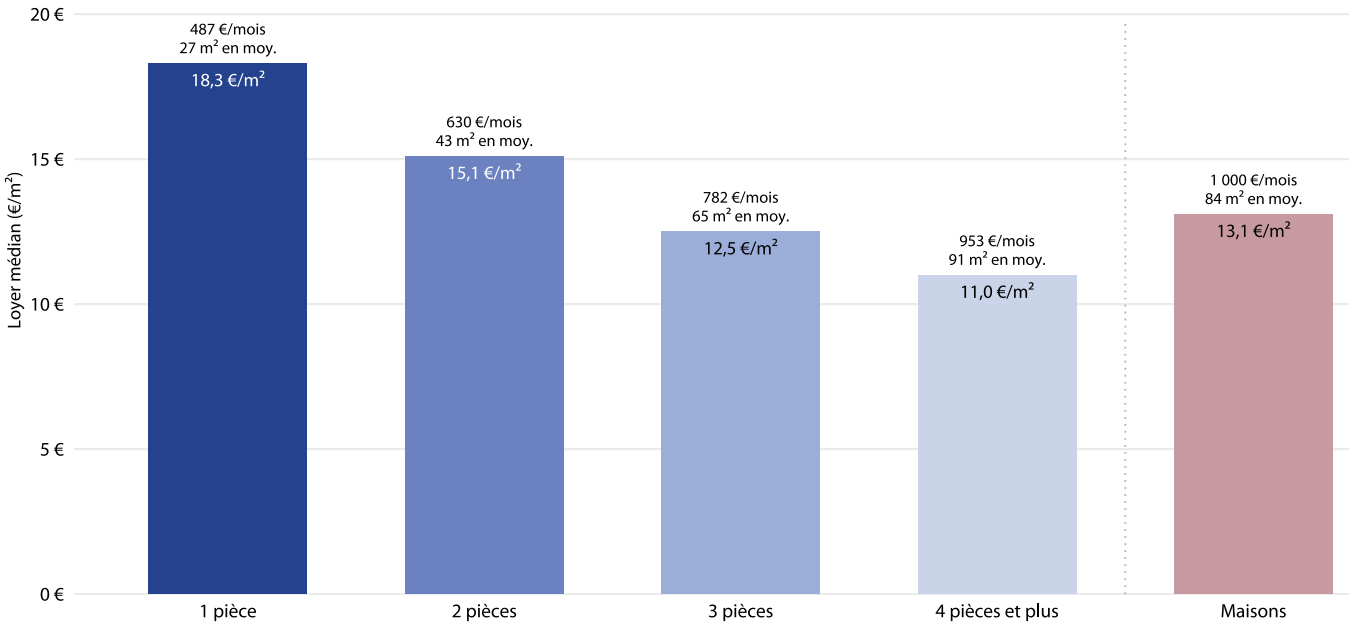
Loyers médians du parc locatif privé loué vide par typologie au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2025

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	Loyer médian (€/m²)	Loyer mensuel médian
Appartements	1	4 622	27 m²	18,3 €	487 €
	2	10 611	43 m²	15,1 €	630 €
	3	9 219	65 m²	12,5 €	782 €
	4 et +	3 026	91 m²	11,0 €	953 €
	Tout	27 478	55 m²	13,8 €	700 €
Maisons		1 182	84 m²	13,1 €	1 000 €
Ensemble		**28 660**	**60 m²**	**13,7 €**	**717 €**

Source : OLL 13, traitement Adil 13, collecte 2025 AMP

Le loyer au mètre carré décroît fortement avec la taille du logement : de 18,3 €/m² pour une pièce à 11,0 €/m² pour les quatre pièces et plus. Le prix élevé des petites surfaces renvoie directement à la structure du parc décrite dans le recensement : un parc locatif privé recentré sur les petites typologies, où plus d'un logement sur trois fait moins de 40 m².

Loyers médians par typologie des appartements et ensemble des maisons en 2025



Source : OLL 13, traitement Adil 13, collecte 2025

Les loyers des appartements : des niveaux différenciés selon la typologie

Toutes typologies confondues, le loyer médian des appartements dans la métropole Aix-Marseille-Provence s'établit à 13,8 €/m². En pratique, il faut compter un loyer médian de 487 € pour un T1, 630 € pour un T2, 782 € pour un T3 et 953 € pour un T4 ou plus. Ces montants constituent des valeurs médianes et peuvent varier selon plusieurs facteurs, notamment la localisation du logement, sa date de construction ou encore l'ancienneté d'occupation des locataires.

Les loyers des maisons : des loyers au m² comparables, des loyers mensuels plus élevés

Les maisons représentent 14 % du parc locatif privé de la métropole. Leur loyer médian atteint 13,1 €/m², soit un niveau proche de celui des appartements (13,8 €/m²). Cette proximité masque toutefois des différences importantes en matière de surface : les maisons affichent une superficie moyenne de 84 m², contre 55 m² pour les appartements.

En raison de cette surface plus importante, le loyer mensuel médian des maisons s'élève à 1 000 €, contre 700 € pour les appartements. Si le prix au mètre carré tend généralement à diminuer lorsque la taille du logement augmente, la superficie plus élevée des maisons se traduit néanmoins par un budget mensuel plus important pour les locataires.

L'époque de construction, un facteur qui influence fortement les loyers

Les loyers médians au mètre carré augmentent globalement avec la période de construction des logements. Les logements construits après 1990 affichent ainsi les niveaux de loyers les plus élevés, avec 14,7 €/m² pour ceux édifiés entre 1991 et 2005 et 14,6 €/m² pour ceux construits après 2005. À l'inverse, le parc construit entre 1946 et 1970 apparaît comme le plus abordable, avec un loyer médian de 12,8 €/m², soit près de 2 €/m² de moins que les logements les plus récents. Le parc antérieur à 1946, majoritairement situé à Marseille, occupe une position intermédiaire, avec un loyer médian de 13,3 €/m².

Niveau de loyer selon l'époque de construction au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2025

Époque de construction	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	€/m²			€/mois
			Bas	Médian	Haut	Médian
Avant 1946	8 934	57 m²	11,1 €	13,3 €	16,1 €	660 €
1946-1970	5 502	59 m²	10,9 €	12,8 €	15,6 €	700 €
1971-1990	3 097	66 m²	10,8 €	13,0 €	16,1 €	770 €
1991-2005	2 703	64 m²	12,0 €	14,7 €	18,6 €	800 €
Après 2005	8 424	58 m²	12,6 €	14,6 €	16,6 €	770 €

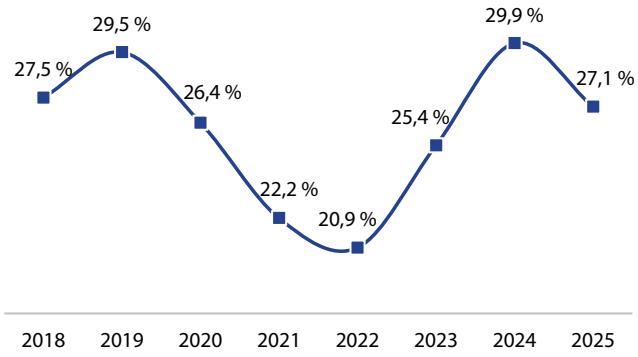
Source : OLL 13, traitement Adil 13, collecte 2025

Ces écarts reflètent en partie les différences de qualité et de confort entre les générations de logements. Les constructions les plus récentes bénéficient généralement de prestations plus modernes, de meilleures performances énergétiques et d'équipements plus conformes aux attentes actuelles des locataires, ce qui se traduit par des niveaux de loyers plus élevés. À l'inverse, les logements construits entre 1946 et 1970, malgré des surfaces moyennes légèrement supérieures avec des performances énergétiques souvent médiocre, demeurent les plus accessibles en termes de prix au mètre carré.

Une légère inflexion du taux de rotation au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence

Le taux de mobilité observé dans le parc locatif privé s'établit à 27 % en 2025, en recul par rapport à 2024 (30 %), mais demeure supérieur au niveau observé en 2023 (25 %). Après la forte baisse enregistrée à la suite de la crise sanitaire, la mobilité des locataires avait amorcé un rebond à partir de 2023, dont l'ampleur apparaît plus modérée en 2025.

Taux de rotation au sein de la métropole AMP



Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

La mobilité est variable selon les communes de la Métropole. Elle est globalement plus élevée à l'ouest du territoire, atteignant par exemple 36 % à Istres, 35 % à Martigues, alors qu'elle n'est que de 24 % à Marseille ou 31 % à Aubagne. La rotation au sein du parc aixois est également élevée, avec 33 % des locataires ayant changé de logement un an avant la date de l'enquête. Cette forte mobilité des locataires du parc privé à Aix-en-Provence s'explique notamment par son importante population étudiante, particulièrement mobile.

Taux de rotation selon les communes



Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

À titre de repère, un taux de mobilité proche de 30 % est généralement considéré comme correspondant à un fonctionnement relativement fluide du marché locatif privé. Un niveau sensiblement inférieur peut traduire des difficultés d'accès ou de changement de logement dans un contexte de marché tendu, tandis qu'un niveau plus élevé peut refléter un marché plus fluide, sans pour autant préjuger des motifs de mobilité des ménages.

Précautions méthodologiques

Les taux de rotation présentés sont des taux bruts, calculés à partir des enquêtes de l'Observatoire local des loyers, sans application de la pondération ANIL. Ils mesurent la part des ménages ayant emménagé dans leur logement au cours des douze mois précédant l'enquête et constituent ainsi un indicateur de mobilité récente, plutôt qu'un taux de rotation au sens strict.

Compte tenu des effectifs annuels de l'enquête et des variations de composition de l'échantillon, notamment dans les communes de plus petite taille, ces taux peuvent présenter des fluctuations d'une année sur l'autre. Ils doivent donc être interprétés avec prudence.

L'évolution des loyers entre 2024 et 2025 à l'échelle métropolitaine

À logement comparable, le loyer médian au m² a augmenté de 2,1 % entre 2024 et 2025. Cette progression est d'un niveau comparable sur l'ensemble de la distribution des loyers : elle atteint 2,4 % aux deux extrémités de la distribution, pour les logements aux loyers les plus faibles (1er quartile) comme pour ceux aux loyers les plus élevés (3e quartile).

À titre de comparaison, l'indice de référence des loyers (IRL), qui encadre la révision annuelle des baux d'habitation en cours, progresse de 1,3 % sur la même période. Les loyers de marché augmentent donc environ une fois et demie plus vite que le plafond légal applicable aux locataires déjà installés, soit un écart de 0,8 point.

Cet écart se retrouve au sein même des données de l'Observatoire. Pour les seuls logements observés à la fois en 2024 et en 2025, la hausse s'établit à 1,2 %, soit au niveau de l'IRL sans le dépasser. Les bailleurs appliquent donc la revalorisation légale sans aller au-delà : c'est au moment de la remise en location, et non pendant le bail, que se forme l'écart de loyer.

Évolution des loyers entre 2024 et 2025

Niveau de marché	Évolution 2024-2025 (%)	Précision
Q1 (Loyers les plus faibles)	2,4	Intermédiaire
Médiane	2,1	Élevée
Q3 (Loyers les plus élevés)	2,4	Élevée

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Méthode : comparer les évolutions de loyers à caractéristiques de logement constantes

Afin de mesurer l'évolution des loyers indépendamment des changements dans la composition du parc locatif, les analyses sont réalisées à caractéristiques comparables des logements. Cette approche permet d'isoler l'évolution réelle des niveaux de loyers en neutralisant les effets liés, par exemple, à la taille du logement, sa localisation, son type ou d'autres caractéristiques susceptibles d'influencer son prix.

Les écarts entre loyers de relocation (logements occupés depuis moins d'un an) et loyers des locataires en place sont ensuite analysés à différents niveaux du marché locatif. Cette méthode permet d'identifier si les évolutions observées concernent uniquement certains segments du parc ou l'ensemble des logements.

Les résultats sont obtenus à l'aide d'une méthode statistique de régression quantile, qui permet d'observer les écarts de loyers à différents niveaux du marché.

Les loyers de relocation augmentent

Le loyer médian des ménages emménagés depuis moins d'un an, appelé « loyer de marché » ou « loyer de relocation », atteint 14,6 €/m² (720 € par mois), contre 12,9 €/m² (700 € par mois) pour les locataires en place depuis un an ou plus.

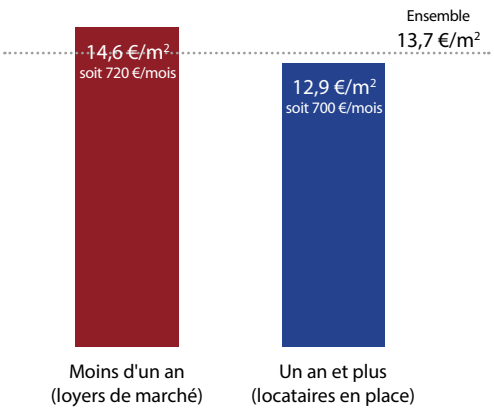
Ainsi, le loyer à la relocation dépasse de 13 % celui des locataires installés. Cet écart contribue à limiter la mobilité résidentielle : dans un contexte où un déménagement s'accompagne souvent d'une hausse importante du loyer, les ménages ont davantage intérêt à conserver leur logement. Le ralentissement de la rotation du parc locatif qui en résulte réduit le nombre de logements remis sur le marché et alimente la tension sur les loyers de relocation.

Niveaux de loyer selon l'ancienneté d'emménagement de moins de 1 an

	Enquêtes	Surface moyenne	Q1 (€/m²)	Loyer médian (€/m²)	Q3 (€/m²)	Loyer mensuel médian
Relocation	8 059	57 m²	12,2 €	14,6 €	17,6 €	720 €
Stock	21 651	61 m²	10,8 €	12,9 €	15,5 €	700 €

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Loyer médian selon l'ancienneté d'emménagement



Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Une grande partie de cet écart de 13 % tient toutefois aux logements eux-mêmes : les ménages récemment emménagés occupent plus souvent de petites surfaces, plus chères au mètre carré.

Loyers à la relocation (de marché) : loyers des logements pour lesquels le locataire a changé dans l'année.
Ils comprennent également les logements nouvellement entrés sur le marché.

Loyer de stock : loyers pour lesquels le locataire est le même par rapport à l'année précédente

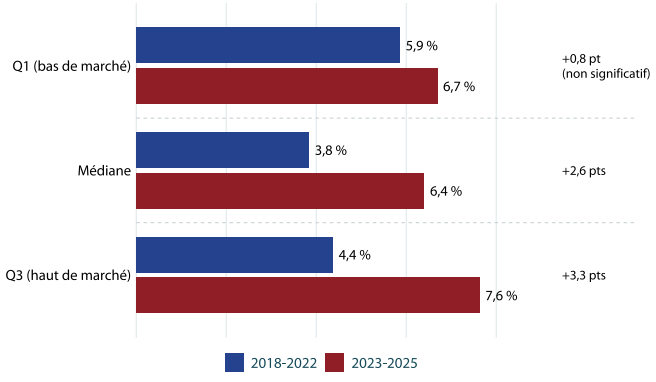
Taux de rotation : part de nouveaux locataires sur l'ensemble des logements observés sur une année.

Un écart croissant entre les loyers de relocation et les loyers des locataires en place

En comparant des logements aux caractéristiques similaires (localisation, taille, type de logement, etc.), l'écart entre les loyers de relocation et ceux des locataires déjà en place apparaît en nette augmentation ces dernières années. Le surcoût d'emménagement médian passe ainsi de 3,8 % sur la période 2018-2022 à 6,4 % sur la période 2023-2025.

Cet écart ne concerne plus uniquement les logements les plus abordables. Alors qu'il était auparavant plus marqué pour ces logements, il touche désormais l'ensemble du marché et tend même à être plus élevé pour les logements les plus chers. En d'autres termes, la hausse des loyers lors d'une remise en location est aujourd'hui observée sur tous les segments du parc locatif.

Écart entre les loyers de relocation et les loyers des locataires en place



Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Méthode : la même approche, appliquée au surcoût de relocation

Les comparaisons sont réalisées selon la méthode présentée en introduction : les loyers sont comparés à caractéristiques de logement identiques (localisation, surface, type de logement, etc.) à l'aide d'une régression quantile, pour le 1er quartile, la médiane et le 3ème quartile.La différence tient au fait qu'il ne s'agit plus ici de comparer deux années successives, mais, au sein d'une même période, les loyers des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an à ceux des locataires déjà en place. Les années sont regroupées en deux périodes (2018-2022 et 2023-2025) pour gagner en précision.

À retenir

- Le surcoût de relocation s'est renforcé ces dernières années et concerne désormais l'ensemble des segments du marché locatif.
- Le loyer de relocation est supérieur de 6,4 % à celui des locataires en place à logement comparable.
- Entre 2024 et 2025 les loyers ont augmenté de 2,1 % à logement comparable.

Les zones d'observation de la métropole Aix-Marseille-Provence

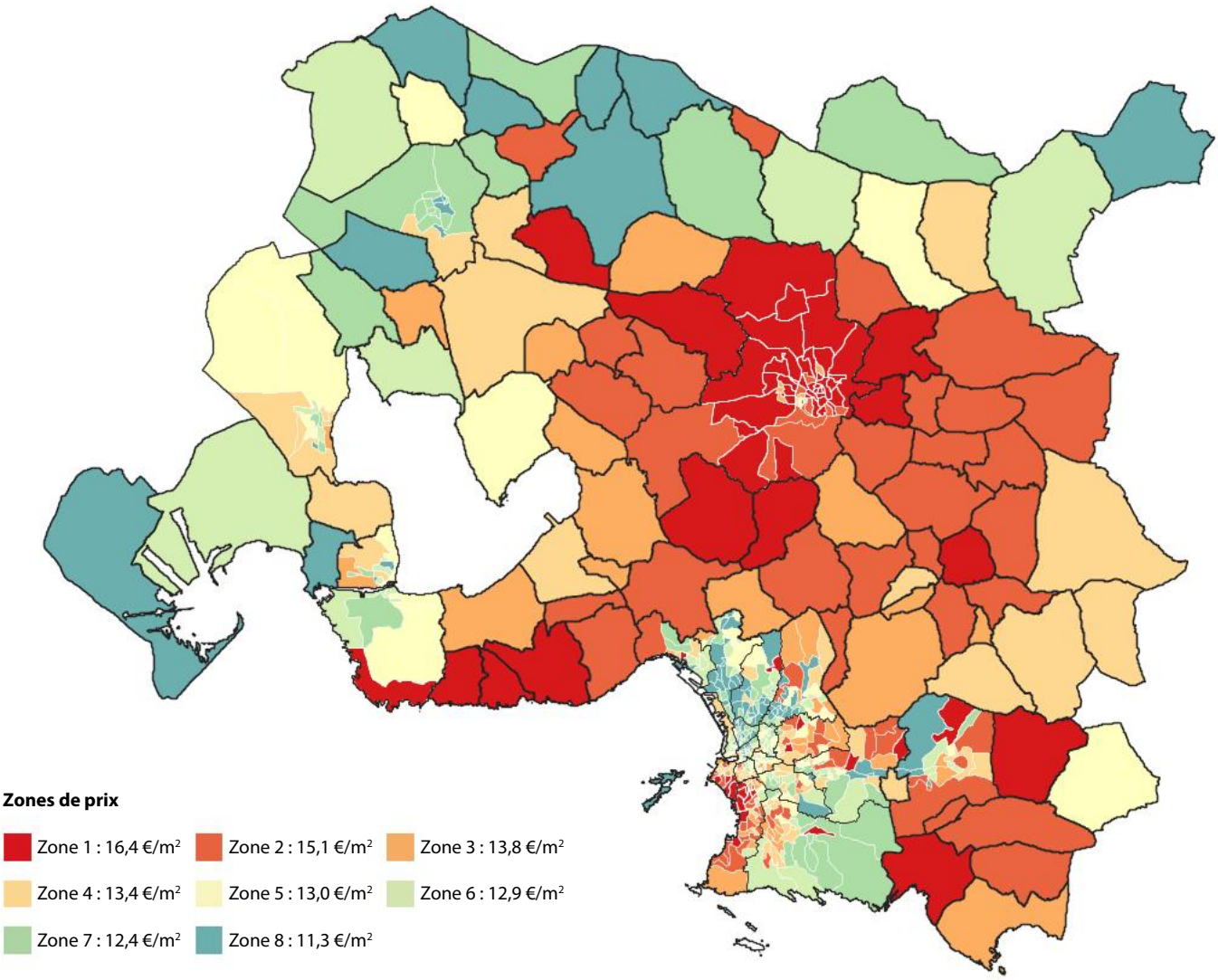
Un découpage en huit niveaux de loyers, révélant les contrastes de la métropole

L'observatoire distingue le territoire métropolitain en huit zones de prix homogènes, définies à l'échelle de l'IRIS dans les six principales villes de la métropole et à l'échelle communale dans les autres territoires.

Le loyer médian varie de 16,4 €/m² en zone 1 (Aix-en-Provence, sud de Marseille, secteurs littoraux) à 11,3 €/m² en zone 8 (quartiers nord de Marseille, Port-de-Bouc…), soit un rapport de 1 à 1,5 au sein de la Métropole entre les secteurs les plus chers et les moins chers.

Cette hiérarchie se retrouve pour chaque typologie : par exemple, un studio se loue 22,1 €/m² en médiane en zone 1, contre 15,4€/m² en zone 8.

Les huit zones de prix de l'observatoire des loyers en 2025



Source : OLL 13 - Traitement ADIL 13

Aix-en-Provence et le sud de Marseille concentrent les niveaux de loyers les plus élevés

Les niveaux de loyers les plus élevés se situent principalement dans un ensemble allant d'Aix-en-Provence au littoral sud de Marseille, en passant par la Côte Bleue. Ces secteurs correspondent aux zones 1 à 3, avec des loyers médians compris entre **16,4 et 13,8 €/m²**.

Les valeurs les plus élevées sont observées dans la zone 1, qui regroupe notamment **Aix-en-Provence, Cabriès et Carry-le-Rouet**, avec un loyer médian atteignant **16,4 €/m²**. Les communes des **Pennes-Mirabeau, Simiane-Collongue et Ceyreste** (zone 2) présentent un niveau légèrement inférieur **(15,1 €/m²)**.

Enfin, la zone 3, comprenant notamment **Vitrolles, Rognac et Gardanne**, se situe à **13,8 €/m²**.

Des niveaux de loyers intermédiaires autour de l'Étang de Berre

Autour de l'Étang de Berre, les niveaux de loyers se situent dans une position intermédiaire, avec des valeurs comprises entre **13,4 €/m² et 12,9 €/m²** (zones 4 à 6).

Les communes de **Marignane et Saint-Mitre-les-Remparts** atteignent ainsi **13,4 €/m²** (zone 4), tandis que **Berre-l'Étang et le nord d'Istres** se situent à **13 €/m²** (zone 5). Les secteurs de **Fos-sur-Mer et Saint-Chamas** présentent les niveaux les plus bas de cet ensemble, avec un loyer médian de **12,9 €/m²** (zone 6).

Des niveaux de loyers plus modérés au nord et à l'ouest de la Métropole

Les niveaux de loyers les plus accessibles se retrouvent principalement dans les communes du nord et de l'ouest de la Métropole. Les loyers médians y oscillent entre **12,4 €/m² et 11,3 €/m²**, notamment à **Lambesc, Sénas, Port-Saint-Louis-du-Rhône ou Port-de-Bouc**, ainsi que dans plusieurs secteurs du nord métropolitain.

Dans les six villes étudiées à une maille fine (l'IRIS), le zonage met en évidence des marchés infra-communaux très contrastés. Marseille présente les contrastes les plus importants, puisqu'elle est la ville où les huit zones de prix se côtoient, avec les secteurs du littoral sud classés en zone 1, les arrondissements du centre et du nord, situés majoritairement en zone 7 et 8. À l'inverse, Aix-en-Provence apparait comme un marché plus homogène et positionné sur des niveaux de loyers plus élevés, la commune étant presque entièrement classée dans la zone la plus chère (zone 1).

Ces deux situations illustrent des configurations communales différentes : un marché marseillais marqué par de fortes disparités entre quartiers, et un marché aixois davantage homogène autour de niveaux de loyers élevés.

Observatoire Local des Loyers du parc privé
Métropole Aix-Marseille-Provence

2025

Niveaux de loyers de la zone 1 (Aix-en-Provence*, Marseille,* Cassis, Carry-le-Rouet…)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	928	25 m²	18,7 €	22,1 €	26,2 €	488 €	550 €	604 €
	2	1 179	43 m²	15,6 €	17,4 €	20,0 €	655 €	740 €	835 €
	3	810	69 m²	13,0 €	14,6 €	16,4 €	850 €	973 €	1 135 €
	4	379	103 m²	11,5 €	13,2 €	15,4 €	1 100 €	1 300 €	1 500 €
	Tout	3 296	56 m²	14,1 €	16,6 €	20,0 €	620 €	807 €	1 030 €
Maisons		162	86 m²	12,6 €	15,5 €	19,3 €	960 €	1 250 €	1 500 €
Ensemble		**3 458**	**61 m²**	**13,9 €**	**16,4 €**	**19,9 €**	**641 €**	**850 €**	**1 138 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Niveaux de loyers de la zone 2 (Aix-en-Provence*, Marseille, Les-Pennes-Mirabeau…)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	312	26 m²	16,8 €	20,0 €	25,9 €	455 €	513 €	620 €
	2	986	43 m²	14,9 €	16,7 €	19,0 €	630 €	700 €	795 €
	3	987	64 m²	12,3 €	14,2 €	16,0 €	793 €	900 €	1 000 €
	4	281	88 m²	11,0 €	12,7 €	13,9 €	871 €	1 065 €	1 200 €
	Tout	2 566	55 m²	13,1 €	15,4 €	18,2 €	633 €	788 €	942 €
Maisons		204	81 m²	11,6 €	13,8 €	17,4 €	800 €	930 €	1 450 €
Ensemble		**2 770**	**62 m²**	**12,7 €**	**15,1 €**	**17,9 €**	**661 €**	**820 €**	**1 000 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

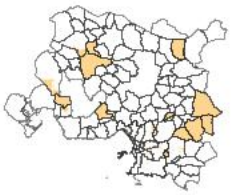
Niveaux de loyers de la zone 3 (Aubagne*, La Ciotat, Septèmes-les-Vallons…)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	333	29 m²	15,9 €	17,7 €	20,5 €	445 €	489 €	543 €
	2	1 168	44 m²	14,0 €	15,5 €	17,7 €	609 €	681 €	750 €
	3	1 050	66 m²	11,4 €	13,0 €	14,8 €	740 €	840 €	930 €
	4	372	91 m²	9,8 €	11,2 €	13,0 €	862 €	987 €	1 180 €
	Tout	2 923	58 m²	12,1 €	14,1 €	16,5 €	634 €	750 €	900 €
Maisons		214	80 m²	10,6 €	12,5 €	15,0 €	775 €	900 €	1 140 €
Ensemble		**3 137**	**62 m²**	**11,8 €**	**13,8 €**	**16,2 €**	**655 €**	**781 €**	**950 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Niveaux de loyers de la zone 4 (Istres*, Marignane, La Penne-sur-Huveaune…)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	729	26 m²	15,9 €	18,1 €	21,7 €	400 €	450 €	515 €
	2	1 734	43 m²	13,1 €	15,2 €	17,0 €	565 €	630 €	700 €
	3	1 415	64 m²	11,0 €	12,3 €	13,9 €	695 €	775 €	860 €
	4	426	92 m²	9,8 €	10,8 €	12,5 €	811 €	930 €	1 175 €
	Tout	4 304	56 m²	11,4 €	13,5 €	16,0 €	590 €	700 €	830 €
Maisons		130	81 m²	10,6 €	12,4 €	14,4 €	750 €	956 €	1 219 €
Ensemble		**4 434**	**60 m²**	**11,4 €**	**13,4 €**	**15,8 €**	**600 €**	**720 €**	**860 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Niveaux de loyers de la zone 5 (Martigues*, Berre-l'Etang, Cuges-les-Pins…)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	768	28 m²	14,3 €	17,3 €	20,0 €	420 €	463 €	520 €
	2	1 554	43 m²	12,4 €	14,6 €	17,0 €	550 €	600 €	660 €
	3	1 270	62 m²	10,8 €	12,0 €	13,3 €	652 €	739 €	850 €
	4	402	90 m²	8,7 €	10,5 €	12,2 €	750 €	930 €	1 100 €
	Tout	3 994	53 m²	11,2 €	13,0 €	15,9 €	548 €	650 €	780 €
Maisons		95	78 m²	9,7 €	12,5 €	15,7 €	640 €	980 €	1 250 €
Ensemble		**4 089**	**55 m²**	**11,1 €**	**13,0 €**	**15,9 €**	**550 €**	**652 €**	**800 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Observatoire Local des Loyers du parc privé
Métropole Aix-Marseille-Provence

2025

Niveaux de loyers de la zone 6 (Fos-sur-Mer , Saint-Chamas, Eyguières…)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	710	29 m²	14,4 €	17,1 €	21,0 €	415 €	480 €	550 €
	2	1 686	43 m²	12,3 €	14,0 €	15,9 €	518 €	600 €	671 €
	3	1 565	65 m²	10,5 €	11,9 €	13,3 €	664 €	745 €	842 €
	4	400	93 m²	9,6 €	10,7 €	12,4 €	826 €	1 010 €	1 150 €
	Tout	4 361	55 m²	11,1 €	13,0 €	15,4 €	540 €	654 €	780 €
Maisons		92	80 m²	9,9 €	11,9 €	14,0 €	700 €	795 €	960 €
Ensemble		**4 453**	**57 m²**	**11,1 €**	**12,9 €**	**15,2 €**	**549 €**	**670 €**	**798 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

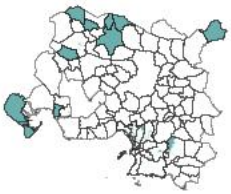
Niveaux de loyers de la zone 7 (Marseille*, Salon-de-Provence* ,Miramas…)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	529	29 m²	14,2 €	16,6 €	20,0 €	400 €	460 €	540 €
	2	1 440	42 m²	12,3 €	14,2 €	16,0 €	517 €	575 €	628 €
	3	1 274	65 m²	10,5 €	11,6 €	12,7 €	650 €	736 €	810 €
	4	410	91 m²	8,8 €	10,2 €	11,6 €	740 €	862 €	982 €
	Tout	3 653	55 m²	10,9 €	12,5 €	15,0 €	550 €	640 €	763 €
Maisons		211	82 m²	10,7 €	12,0 €	13,3 €	650 €	900 €	1 200 €
Ensemble		**3 864**	**59 m²**	**10,8 €**	**12,4 €**	**14,9 €**	**551 €**	**650 €**	**810 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Niveaux de loyers de la zone 8 (Marseille*, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Port-de-Bouc…)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	442	29 m²	13,0 €	15,4 €	17,8 €	370 €	440 €	500 €
	2	1 233	44 m²	10,9 €	12,6 €	15,0 €	480 €	550 €	621 €
	3	1 172	65 m²	8,9 €	10,3 €	11,8 €	600 €	664 €	750 €
	4	480	82 m²	8,4 €	9,6 €	10,7 €	650 €	750 €	880 €
	Tout	3 327	57 m²	9,3 €	11,4 €	13,4 €	500 €	610 €	719 €
Maisons		178	79 m²	8,6 €	11,0 €	14,0 €	620 €	800 €	1 000 €
Ensemble		**3 505**	**60 m²**	**9,2 €**	**11,3 €**	**13,6 €**	**520 €**	**630 €**	**750 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

**Villes ou seuls certains IRIS sont dans la zone*



Quartier du Panier, Rade de Marseille par Rémih, sous licence CC BY-SA 4.0. Via Wikimedia Commons

Les loyers à Marseille en 2025

Un niveau de loyer médian de 13,3 €/m² en 2025

En 2025, le loyer médian du parc locatif privé marseillais est de 13,3 €/m² hors charges, soit 690 € par mois pour une surface moyenne de 57 m².

Par rapport aux autres grandes agglomérations, Marseille affiche un niveau de loyer médian élevé.

Loyers médians au sein des différentes agglomérations françaises

Agglomérations / Villes*	Prix médian des loyers du parc privé
Paris**	26,6 €
Montpellier	13,7 €
Marseille	13,3 €
Toulon	12,9 €
Lyon**	12,7 €
Bordeaux**	12,6 €

**Les données présentées ici concernent les agglomérations. Seule la donnée sur Marseille concerne la ville.*

***Données 2024*

Source : ANIL, données 2025 et 2024

Les loyers des appartements : des niveaux différenciés selon la typologie

Les appartements représentent 95 % du parc locatif privé marseillais. Leur loyer médian s'élève à 13,3 €/m², contre 13,8 €/m² à l'échelle de la métropole. Marseille reste en dessous de la médiane métropolitaine, et ce quelle que soit la typologie observée.

Des écarts plus marqués sur les petites surfaces

Typologie	Marseille	Métropole Aix-Marseille-Provence
1 pièce	17,3 €/m²	18,3 €/m²
2 pièces	14,7 €/m²	15,1 €/m²
3 pièces	12,2 €/m²	12,5 €/m²
4 pièces et +	10,8 €/m²	11,0 €/m²

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement Adil 13

Population

877 215 habitants
- Niveau de vie médian : 22 860 €
- Taux de pauvreté : 28,1 %

Ensemble des ménages

Logement

466 300 logements, dont **89 %** de résidences principales.
- **159 600** logements locatifs privés, soit **39 %** des résidences principales.
- **7,9 ans** d'ancienneté moyenne dans le parc privé

Source : INSEE, RP 2022, FILOSOFI 2023

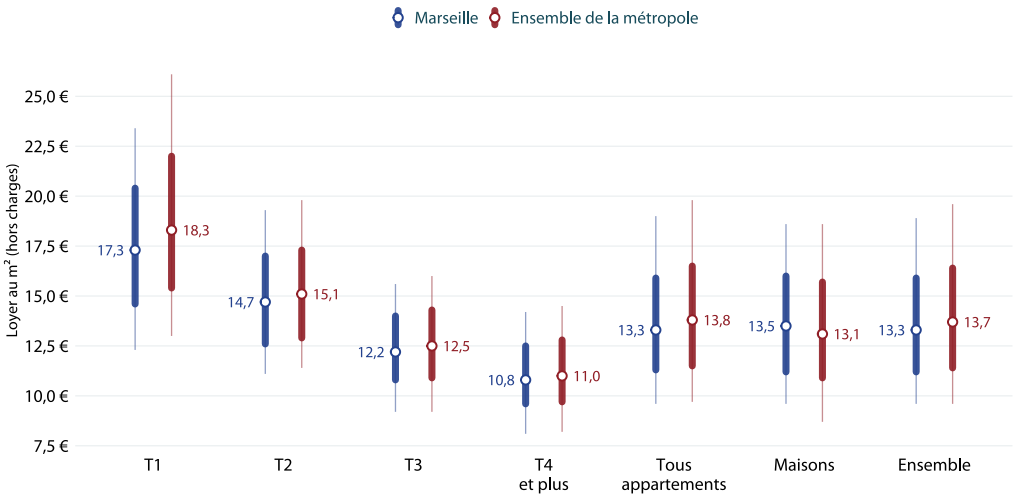
À Marseille comme dans l'ensemble des marchés locatifs, les petites surfaces présentent des loyers au m² plus élevés que les logements plus grands. L'intérêt de la comparaison avec la métropole réside toutefois dans l'ampleur de ces écarts : le différentiel entre Marseille et la métropole est nettement plus marqué pour les petites surfaces que pour les grands logements.

Ainsi, le loyer médian d'un T1 s'établit à 17,3 €/m² à Marseille, contre 18,3 €/m² à l'échelle métropolitaine, soit un écart de 1 €/m². Pour les logements de quatre pièces ou plus, l'écart n'est plus que de 0,2 €/m², avec respectivement 10,8 €/m² à Marseille et 11 €/m² dans la métropole.

Cette situation est particulièrement importante au regard de la structure de la demande locative : les logements de petite taille, dont le loyer au m² est le plus élevé, constituent aussi une offre essentielle pour les ménages disposant des ressources les plus contraintes.

À Marseille, l'enjeu ne réside donc pas seulement dans le niveau médian des loyers, mais dans la manière dont celui-ci se répartit selon la taille des logements.

Distribution des loyers au mètre carré à Marseille et dans la métropole, collecte 2025 (T1 à T4 : appartements)



Lecture : le trait fin va du premier au neuvième décile, le segment épais du premier au troisième quartile, le point marque la médiane. Tous les quantiles sont pondérés.

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement Adil 13

L'époque de construction : un effet plus limité sur les loyers que la taille des logements

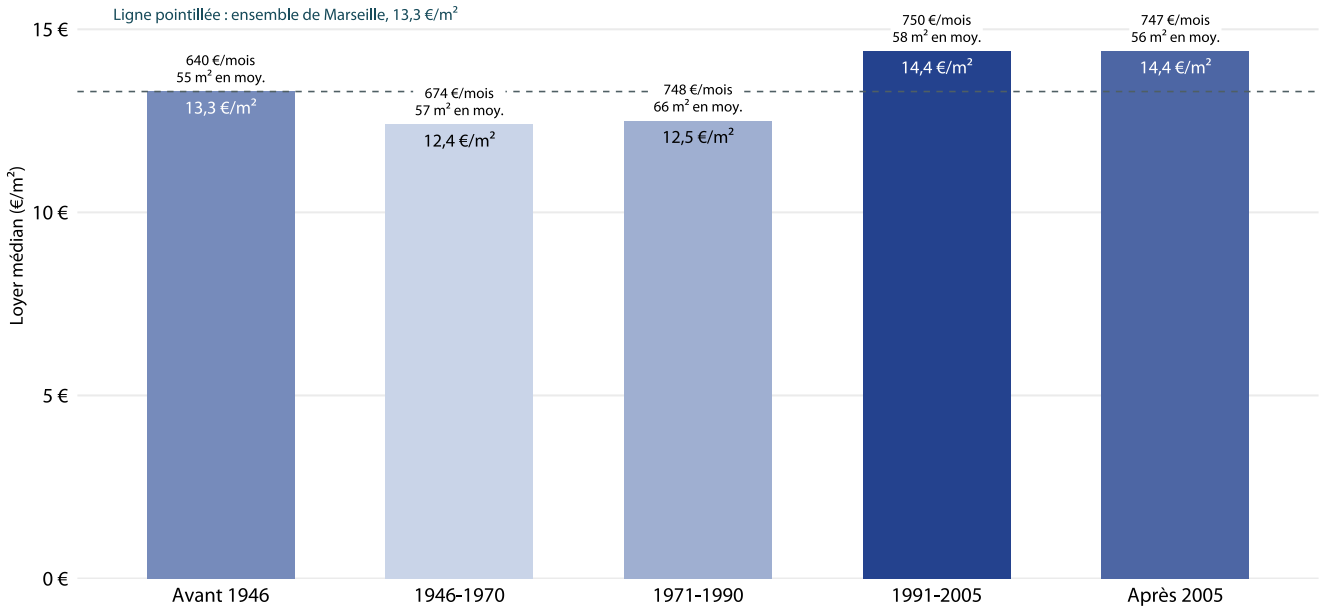
Le niveau des loyers varie selon l'époque de construction, mais les écarts restent relativement limités. Le parc construit entre 1946 et 1970 présente ainsi le loyer médian au m² le plus faible, à 12,4 €/m². À l'inverse, les logements construits depuis 1991 affichent les niveaux les plus élevés, à 14,4 €/m². Le parc antérieur à 1946 se situe quant à lui à 13,3 €/m², soit exactement au niveau médian de l'ensemble du parc marseillais.

Au total, l'écart entre les périodes de construction les moins et les plus chères atteint 2 €/m². Il reste donc nettement inférieur à celui observé selon la taille du logement : à Marseille, le loyer médian varie de 17,3 €/m² pour un studio à 10,8 €/m² pour un quatre pièces ou plus.

La comparaison des loyers au m² et des loyers mensuels montre également l'importance de la surface du logement. Ainsi, les logements construits entre 1971 et 1990, qui sont les plus grands (66 m² en moyenne), affichent un loyer mensuel médian de 748 €, malgré un loyer au m² parmi les plus faibles (12,5 €/m²). À l'inverse, les logements construits avant 1946, plus petits (55 m² en moyenne), présentent le loyer mensuel médian le plus faible (640 €), alors même que leur loyer au m² atteint 13,3 €/m².

Ces données suggèrent que, dans le parc locatif privé marseillais, la taille du logement contribue davantage aux écarts de loyer au m² que son époque de construction.

Loyers médians du parc locatif privé loué vide de Marseille selon l'époque de construction, collecte 2025



Source : OLL 13, collecte 2025, traitement Adil 13

Un changement de locataire s'accompagnant d'un niveau de loyers nettement plus élevé

En 2025, le taux de mobilité au sein du parc locatif privé marseillais s'établit à 24 %. Ainsi, près d'un logement sur quatre du parc observé dans le cadre de l'OLL a changé de locataire au cours de la période. Ce niveau de mobilité, relativement stable, reste cependant inférieur à celui observé dans les principales villes de la métropole, constituant un indicateur supplémentaire de la tension qui caractérise le marché locatif privé marseillais.

Au-delà du niveau de mobilité, le niveau de loyer associé à l'entrée dans le parc qui mérite d'être souligné.

Le loyer médian atteint ainsi 14,6 €/m² pour les nouveaux locataires, contre 12,9 €/m² pour les locataires en place, soit un écart de 1,7 €/m². Le changement de locataire apparaît ainsi comme un moment où le niveau de loyer est sensiblement plus élevé.

Cette différence est particulièrement éclairante pour analyser les conditions d'accès au parc locatif privé : le niveau de loyer payé par les ménages déjà installés ne reflète pas nécessairement le niveau de loyer auquel sont confrontés les ménages à la recherche d'un logement aujourd'hui.

Loyers de marché et loyers de stock à Marseille

	Surface moyenne	Médiane €/m²	Médiane €/mois
Loyers de marché	55 m²	14,6 €	720 €
Loyers de stock	58 m²	12,9 €	678 €
Ensemble	**57 m²**	**13,3 €**	**690 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement Adil 13

Des niveaux de loyers très disparates selon les arrondissements

Le marché locatif marseillais est loin d'être homogène. La répartition des loyers met en évidence des écarts importants entre les différents secteurs de la ville, avec une concentration des niveaux les plus élevés sur le littoral sud et dans plusieurs secteurs résidentiels de l'est, tandis que les niveaux les plus accessibles se situent principalement dans le nord de la commune et dans certains secteurs de l'hypercentre.

Les zones 1 à 3 regroupent ainsi les niveaux de loyers les plus élevés, principalement sur le littoral sud et dans plusieurs secteurs résidentiels de l'est de Marseille. Les loyers médians y sont compris entre 13,8 €/m² et 16,4 €/m².

À l'inverse, les zones 7 et 8 présentent les niveaux les plus faibles, avec des loyers médians respectivement de 12,4 €/m² et 11,3 €/m². Elles couvrent notamment une partie de l'hypercentre, du 1er au 3e arrondissement, ainsi que plusieurs secteurs des quartiers nord, notamment dans les 13e et 15e arrondissements.

Entre ces deux ensembles, les zones 4 à 6 assurent une transition progressive entre les marchés les plus valorisés et les plus accessibles, avec des loyers médians compris entre 12,9 €/m² et 13,4 €/m².

Des écarts importants au sein même des arrondissements

Cette lecture par zone doit toutefois être complétée par une approche plus fine à l'échelle des arrondissements et des quartiers. Certains territoires présentent des niveaux de loyers relativement homogènes, tandis que d'autres sont marqués par des écarts importants entre quartiers voisins.

Le 7e et le 8e arrondissements, notamment sur le littoral sud, concentrent les niveaux de loyers les plus élevés de Marseille. La majorité des IRIS y sont classés en zone 1 ou 2. Les loyers médians atteignent 15,1 €/m² à Malmousque et jusqu'à 16,4 €/m² à Roches-Prophète ou Estrangin.

Le 12e arrondissement présente également des niveaux élevés, mais avec davantage de disparités. Une large partie du territoire affiche des loyers compris entre 13,8 €/m² et 16,4 €/m², tandis que certains secteurs, comme Beaumont ou Les Bougainvilliers, présentent des niveaux plus modérés, autour de 13 €/m².

Les 4e et 5e arrondissements se distinguent au contraire par des niveaux de loyers plus homogènes, majoritairement compris entre 12,9 €/m² et 13,8 €/m².

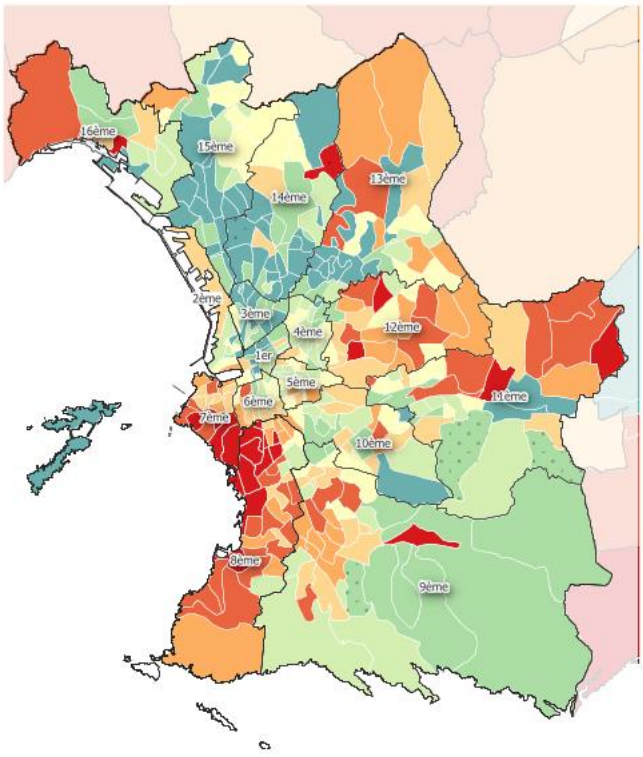
À l'autre extrémité de l'échelle, les 3e, 14e et 15e arrondissements regroupent plusieurs des secteurs où les loyers sont les plus faibles de la ville, avec des niveaux médians compris entre 11,3 €/m² et 13 €/m².

Certains arrondissements présentent toutefois une forte hétérogénéité. C'est notamment le cas du 9e arrondissement, où les niveaux de loyers sont plus élevés à Mazargues, autour de 13,8 €/m², tandis qu'ils sont sensiblement plus faibles à proximité du secteur de Dromel, autour de 12,4 €/m².

Le 11e arrondissement constitue également l'un des territoires les plus contrastés. Il rassemble à la fois des secteurs aux loyers élevés, comme Éoures (16,4 €/m²) ou La Treille (15,1 €/m²), et des secteurs nettement plus accessibles, comme La Barasse et Saint-Menet (11,3 €/m²).

La géographie des loyers marseillais fait ainsi apparaître des écarts territoriaux importants, avec des niveaux de loyers plus élevés dans plusieurs secteurs du littoral sud et de l'est de la ville, tandis que certains quartiers du centre et du nord présentent des niveaux plus modérés. Cette diversité territoriale montre qu'il n'existe pas un niveau de loyer unique à Marseille : les conditions d'accès au parc locatif privé varient sensiblement selon les secteurs et les caractéristiques des logements proposés.

Les loyers à Marseille en 2025



Zones de prix

Zone 1 : 16,4 €/m² | Zone 2 : 15,1 €/m² | Zone 3 : 13,8 €/m²
Zone 4 : 13,4 €/m² | Zone 5 : 13,0 €/m² | Zone 6 : 12,9 €/m²
Zone 7 : 12,4 €/m² | Zone 8 : 11,3 €/m²

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13



Rue d'Aix-en-Provence par Victor Grigas, sous licence CC BY-SA 4.0, Via Wikimedia Commons

Le niveau des loyers à Aix-en-Provence en 2025

Le loyer médian à Aix en Provence est de 16,6 €/m² en 2025, soit 800 euros mensuels.

À Aix-en-Provence, les niveaux de loyers sont globalement élevés et relativement homogènes à l'échelle de la commune. La majorité des secteurs étudiés (38 IRIS sur 54) se situent parmi les niveaux de prix les plus élevés de la métropole, avec un loyer médian de 16,4 €/m². Cette situation concerne aussi bien l'hypercentre (quartiers Mazarin, Tanneurs, Villeneuve) que les secteurs plus résidentiels de Puyricard, Luynes et des Milles.

Les niveaux de loyers restent également élevés dans les quartiers sud, notamment à Pigonnet, Pont de l'Arc, Val Saint-André et Montaiguet. Les secteurs proposant des loyers plus accessibles se concentrent principalement à Encagnane et dans une partie du Jas de Bouffan. Dans ce marché marqué par une forte demande étudiante, notamment pour les petites surfaces, un studio se loue 550 € par mois dans les secteurs les plus chers, et aucun quartier de la commune ne figure parmi les niveaux de loyers les plus bas observés à l'échelle métropolitaine.

Population

147 933 habitants
- Niveau de vie médian : 29 010 €
- Taux de pauvreté : 16,4 %

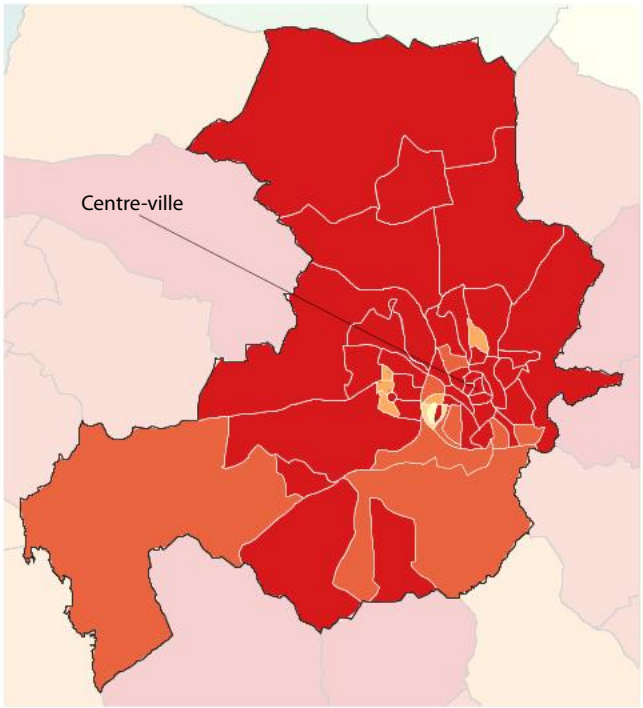
Ensemble des ménages

Logement

89 200 logements, dont **84 %** de résidences principales.
- **32 500** logements locatifs privés, soit **43 %** des résidences principales.
- **4,7 ans** d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- **2,2** pièces en moyenne dans les logements locatifs privés

Source : INSEE, RP 2022, FILOSOFI 2023

Les loyers à Aix-en-Provence en 2025



Zone 1 : 16,4 €/m² | Zone 2 : 15,1 €/m² | Zone 3 : 13,8 €/m²
Zone 4 : 13,4 €/m² | Zone 5 : 13,0 €/m²

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Loyers médians des appartements dans le centre-ville d'Aix-en-Provence (zone 1) en 2025

Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	928	25 m²	18,7 €	22,1 €	26,2 €	488 €	550 €	604 €
	2	1 179	43 m²	15,6 €	17,4 €	20,0 €	655 €	740 €	835 €
	3	810	69 m²	13,0 €	14,6 €	16,4 €	850 €	973 €	1 135 €
	4	379	103 m²	11,5 €	13,2 €	15,4 €	1 100 €	1 300 €	1 500 €
	Tout	3 296	56 m²	14,1 €	16,6 €	20,0 €	620 €	807 €	1 030 €
Maisons		162	86 m²	12,6 €	15,5 €	19,3 €	960 €	1 250 €	1 500 €
Ensemble		**3 458**	**61 m²**	**13,9 €**	**16,4 €**	**19,9 €**	**641 €**	**850 €**	**1 138 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13



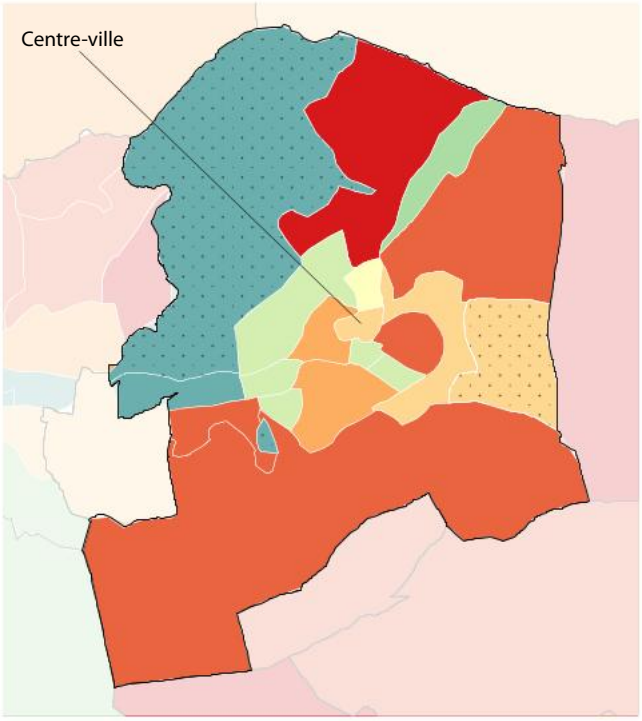
Aubagne - Centre-ville par Ludo33, sous licence CC BY-SA 4.0. Via Wikimedia Commons

Le niveau des loyers à Aubagne en 2025

Le loyer médian à Aubagne est de 13,1 €/m² en 2025, soit 700 euros mensuels.

Aubagne présente une grande diversité de niveaux de loyers à l'échelle communale : ses 20 IRIS couvrent l'ensemble des huit zones de prix, du quartier Arnaud Solans parmi les secteurs les plus chers 16,4 €/m² aux Charrel, Saint-Mitre et Garlaban-Royante où les loyers sont les plus accessibles avec un niveau de loyer de 11,3 €/m². Le centre-ville se situe dans une position intermédiaire à 13,4 €/m², légèrement en deçà de la médiane métropolitaine.

Les loyers à Aubagne en 2025



Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Population

47 724 habitants
- Niveau de vie médian : 24 970 €
- Taux de pauvreté : 18,2 %

Ensemble des ménages

Logement

22 900 logements, dont **92 %** de résidences principales.
- **4 900** logements locatifs privés, soit **23 %** des résidences principales.
- **6,4 ans** d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- **2,7** pièces en moyenne dans les logements locatifs privés

Source : INSEE, RP 2022, FILOSOFI 2023

Loyers médians des appartements dans le centre-ville d'Aubagne (zone 4) en 2025

Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m² Bas	€/m² Médian	€/m² Haut	€ mensuels Bas	€ mensuels Médian	€ mensuels Haut
Appartements	1	729	26 m²	15,9 €	18,1 €	21,7 €	400 €	450 €	515 €
	2	1 734	43 m²	13,1 €	15,2 €	17,0 €	565 €	630 €	700 €
	3	1 415	64 m²	11,0 €	12,3 €	13,9 €	695 €	775 €	860 €
	4	426	92 m²	9,8 €	10,8 €	12,5 €	811 €	930 €	1 175 €
	Tout	4 304	56 m²	11,4 €	13,5 €	16,0 €	590 €	700 €	830 €
Maisons		130	81 m²	10,6 €	12,4 €	14,4 €	750 €	956 €	1 219 €
Ensemble		**4 434**	**60 m²**	**11,4 €**	**13,4 €**	**15,8 €**	**600 €**	**720 €**	**860 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13



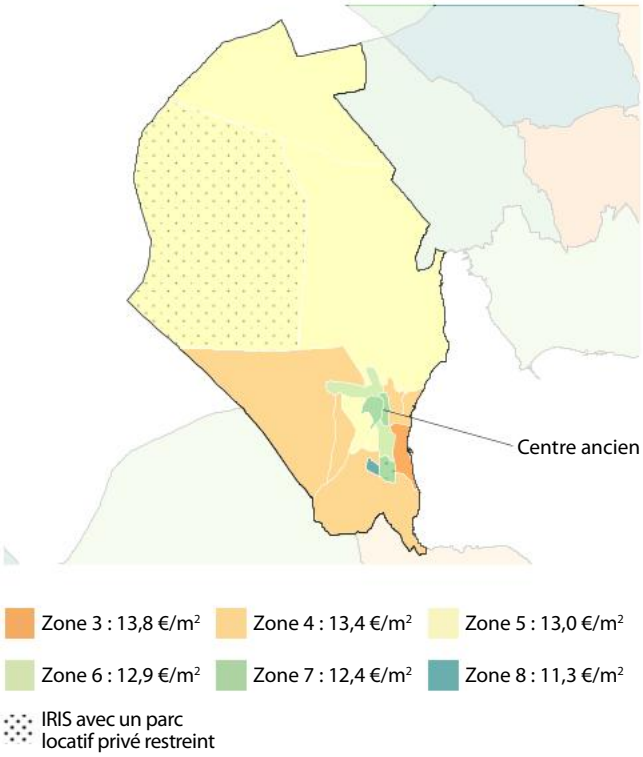
Istres - Centre ancien par Micka13, sous licence CC BY-SA 4.0. Via Wikimedia Commons

Le niveau des loyers à Istres en 2025

Le loyer médian à Istres est de 13,1 €/m² en 2025, soit 784 euros mensuels.

À Istres, les niveaux de loyers se situent globalement dans la partie intermédiaire à basse de la hiérarchie métropolitaine. La commune est l'une des deux communes avec Salon-de-Provence à ne compter aucun secteur parmi les niveaux de loyers les plus élevés. Les écarts observés restent toutefois marqués : les loyers vont des secteurs des Heures Claire avec 13,8 €/m² parmi les plus chers de la commune, au Prépaou, où ils figurent parmi les plus accessibles avec un niveau des loyers à 11,3 €/m². Le centre ancien se situe également parmi les secteurs aux loyers les plus modérés, avec un loyer médian de 12,4 €/m² (zone 7). La majorité du parc locatif se concentre dans des secteurs aux niveaux de loyers intermédiaires, compris entre 13 et 13,4 €/m² (zone 4 et 5).

Les loyers à Istres en 2025



Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Population

44 044 habitants
- Niveau de vie médian : 25 480 €
- Taux de pauvreté : 16,3 %

Ensemble des ménages

Logement

21 200 logements, dont **94 %** de résidences principales.
- **4 300** logements locatifs privés, soit **22 %** des résidences principales.
- **5,5 ans** d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- **2,9** pièces en moyenne dans les logements locatifs privés

Source : INSEE, RP 2022, FILOSOFI 2023

Niveaux de loyers de la zone dans le centre-ville d'Istres (zone 7)

Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	529	29 m²	14,2 €	16,6 €	20,0 €	400 €	460 €	540 €
	2	1 440	42 m²	12,3 €	14,2 €	16,0 €	517 €	575 €	628 €
	3	1 274	65 m²	10,5 €	11,6 €	12,7 €	650 €	736 €	810 €
	4	410	91 m²	8,8 €	10,2 €	11,6 €	740 €	862 €	982 €
	Tout	3 653	55 m²	10,9 €	12,5 €	15,0 €	550 €	640 €	763 €
Maisons		211	82 m²	10,7 €	12,0 €	13,3 €	650 €	900 €	1 200 €
Ensemble		**3 864**	**59 m²**	**10,8 €**	**12,4 €**	**14,9 €**	**551 €**	**650 €**	**810 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13



Le miroir aux oiseaux - Martigues par Kallerna, sous licence CC BY-SA 4.0. Via Wikimedia Commons

Observatoire Local des Loyers du parc privé
Métropole Aix-Marseille-Provence

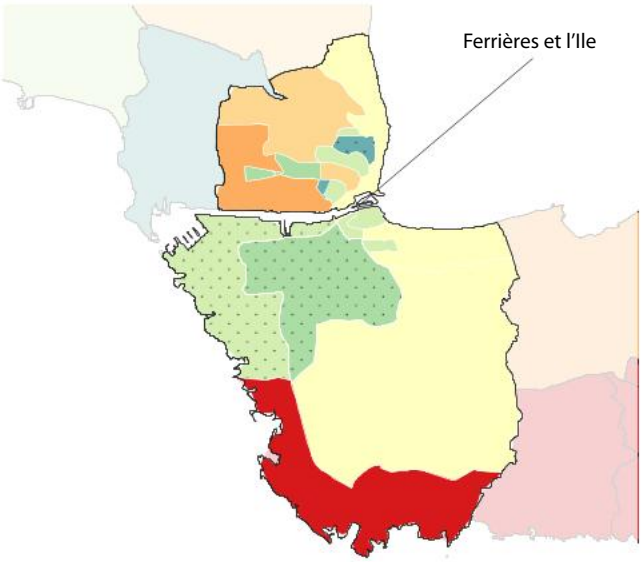
2025

Le niveau des loyers à Martigues en 2025

Le loyer médian à Martigues est de 11,8 €/m² en 2025, soit 750 euros mensuels.

Martigues concentre des écarts de loyers assez marqués : la Côte Bleue appartient à la zone 1, où le loyer médian atteint 16,4 €/m², tandis que Canto-Perdrix et Les Moulins relèvent de la zone 8, à 11,3 €/m². Martigues rassemble ainsi des secteurs situés aux deux extrêmes du zonage métropolitain, sans pour autant couvrir l'ensemble des zones intermédiaires. Les quartiers centraux, notamment Ferrières et Jonquières, se situent quant à eux en zones 5 et 6, avec des niveaux de loyers proches de 13 €/m².

Les loyers à Martigues en 2025



Zone 1 : 16,4 €/m² | Zone 3 : 13,8 €/m² | Zone 4 : 13,4 €/m²
Zone 5 : 13,0 €/m² | Zone 6 : 12,9 €/m² | Zone 7 : 12,4 €/m²
Zone 8 : 11,3 €/m² | IRIS avec un parc locatif privé restreint

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Population

48 818 habitants
- Niveau de vie médian : 25 120 €
- Taux de pauvreté : 20,1 %

Ensemble des ménages

Logement

26 200 logements, dont **87 %** de résidences principales.
- **4 700** logements locatifs privés, soit **21 %** des résidences principales.
- **6,5 ans** d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- **2,7** pièces en moyenne dans les logements locatifs privés

Source : INSEE, RP 2022, FILOSOFI 2023

Loyers médians des appartements au sein des quartiers Ferrières et de L'Ile à Martigues en 2025 (zone 5)

Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	768	28 m²	14,3 €	17,3 €	20,0 €	420 €	463 €	520 €
	2	1 554	43 m²	12,4 €	14,6 €	17,0 €	550 €	600 €	660 €
	3	1 270	62 m²	10,8 €	12,0 €	13,3 €	652 €	739 €	850 €
	4	402	90 m²	8,7 €	10,5 €	12,2 €	750 €	930 €	1 100 €
	Tout	3 994	53 m²	11,2 €	13,0 €	15,9 €	548 €	650 €	780 €
Maisons		95	78 m²	9,7 €	12,5 €	15,7 €	640 €	980 €	1 250 €
Ensemble		**4 089**	**55 m²**	**11,1 €**	**13,0 €**	**15,9 €**	**550 €**	**652 €**	**800 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13



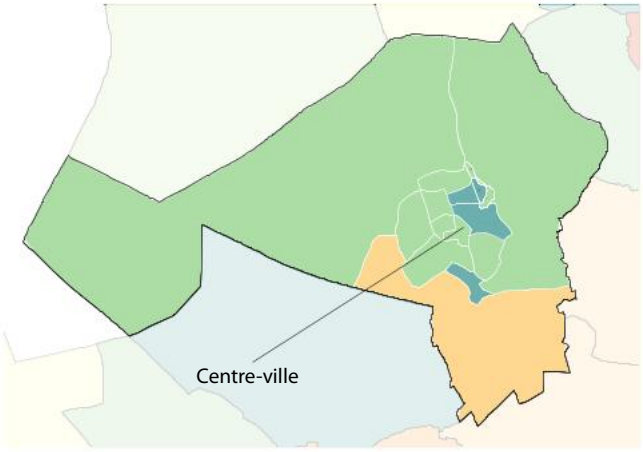
Salon-de-Provence - Une rue de la vieille ville par René Hourdry, sous licence CC BY-SA 4.0. Via Wikimedia Commons

Le niveau des loyers à Salon-de-Provence en 2025

Le loyer médian à Salon-de-Provence est de 12,4 €/m² en 2025, soit 700 euros mensuels.

À Salon-de-Provence, les niveaux de loyers apparaissent particulièrement homogènes à l'échelle de la commune. La majorité des secteurs étudiés (10 IRIS sur 15), dont le centre-ville, présentent des niveaux de prix similaires, avec un loyer médian de 12,4 €/m². Les secteurs des Canourgues, de la Gandonne-Monaque et du Vert Bocage affichent des loyers encore plus accessibles avec des niveaux de loyers de 11,3 €/m², tandis que seul le secteur Gabins-Touloubre se distingue par des niveaux de prix plus élevés avec un loyer mesuré de 13,4 €/m².

Les loyers à Salon-de-Provence en 2025



Zone 4 : 13,4 €/m² | Zone 7 : 12,4 €/m² | Zone 8 : 11,3 €/m²

Source : OLL 13, collecte 2025

Population

44 553 habitants
- Niveau de vie médian : 25 100 €
- Taux de pauvreté : 18,9 %

Ensemble des ménages

Logement

23 000 logements, dont **88 %** de résidences principales.
- **6 300** logements locatifs privés, soit **31 %** des résidences principales.
- **5,8 ans** d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- **2,8** pièces en moyenne dans les logements locatifs privés

Source : INSEE, RP 2022, FILOSOFI 2023

Niveaux de loyers de la zone dans le centre-ville de Salon-de-Provence (zone 7)

Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	529	29 m²	14,2 €	16,6 €	20,0 €	400 €	460 €	540 €
	2	1 440	42 m²	12,3 €	14,2 €	16,0 €	517 €	575 €	628 €
	3	1 274	65 m²	10,5 €	11,6 €	12,7 €	650 €	736 €	810 €
	4	410	91 m²	8,8 €	10,2 €	11,6 €	740 €	862 €	982 €
	Tout	3 653	55 m²	10,9 €	12,5 €	15,0 €	550 €	640 €	763 €
Maisons		211	82 m²	10,7 €	12,0 €	13,3 €	650 €	900 €	1 200 €
Ensemble		**3 864**	**59 m²**	**10,8 €**	**12,4 €**	**14,9 €**	**551 €**	**650 €**	**810 €**

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Les bailleurs face aux contraintes du marché locatif : adaptation ou désengagement ?

Échanges avec les adhérents de la FNAIM et de l'UNIS, partenaires de l'Observatoire Local des Loyers

Le marché locatif privé de la métropole Aix-Marseille-Provence évolue dans un contexte marqué par la hausse du coût des charges et des dépenses liées au logement, le renforcement des exigences en matière de performance énergétique et une rentabilité locative parfois jugée moins attractive au regard de la valeur des biens. Ces évolutions conduisent certains propriétaires bailleurs à réinterroger leurs stratégies de mise en location.

Les échanges avec les adhérents de la FNAIM et de l'UNIS, partenaires de l'Observatoire local des loyers, font ressortir deux principales évolutions.

D'une part, certains bailleurs semblent privilégier davantage la location meublée de longue durée, qui peut constituer une modalité d'adaptation permettant de conserver le logement dans le parc locatif tout en recherchant un meilleur équilibre économique. Les données de l'Insee viennent conforter ce constat : le nombre de logements meublés de longue durée dans la métropole Aix-Marseille-Provence est passé d'environ 21 000 en 2010 à 40 000 en 2022, soit une progression de 88 %.

D'autre part, les professionnels font état de propriétaires qui s'interrogent sur le maintien de leur bien en location, avec notamment des pertes de mandats de gestion et des congés pour vente plus fréquemment signalés.

Ces observations soulèvent une question sur l'évolution de l'offre locative privée : les arbitrages des bailleurs traduisent-ils principalement une recomposition des modes de location, ou peuvent-ils conduire à une diminution durable du parc locatif privé ? Les éléments recueillis auprès des professionnels permettent d'éclairer ces deux dynamiques.

Le meublé de longue durée : une voie d'adaptation pour les propriétaires bailleurs

Plusieurs éléments peuvent contribuer à rendre la location meublée attractive pour les bailleurs.

Le premier tient à la perspective d'un niveau de loyer supérieur à celui d'un logement loué nu. Le mobilier et les équipements mis à disposition justifient généralement une majoration du loyer.

Cette possibilité peut être particulièrement intéressante dans les secteurs où la demande de logements immédiatement habitables est importante : étudiants, jeunes actifs, salariés en mobilité, personnes en mutation professionnelle, …. Le développement de ces profils de ménages peut ainsi conforter la demande pour des logements meublés, y compris dans le cadre d'une occupation relativement longue.



Laurence PONT
Présidente
Fnaim Aix-Marseille-Provence



Sébastien LIEUTAUD
Président
Unis Marseille Provence

Le deuxième facteur est l'intérêt fiscal historiquement associé à la location meublée. Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), et non de celle des revenus fonciers. Pour les locations meublées de longue durée, le régime micro-BIC reste applicable jusqu'à un certain niveau de recettes, avec un abattement forfaitaire de 50 % pour les revenus concernés. Le régime réel permet quant à lui de déduire les charges effectivement supportées et, sous certaines conditions, de pratiquer des amortissements.

Ces mécanismes peuvent contribuer à améliorer la rentabilité nette de certains biens, notamment lorsque le bailleur est fortement imposé ou lorsque le logement génère des charges et des investissements importants.

À retenir - Un régime fiscal spécifique pour les locations meublées de longue durée

La location meublée relève du régime des BIC. Pour la location meublée de longue durée, le régime micro-BIC s'applique jusqu'à **77 700 € de recettes annuelles, seuil revalorisé à 83 600 € pour les revenus 2026 à 2028 avec un abattement forfaitaire de 50 %**. Au régime réel, le bailleur peut déduire ses charges et, sous conditions, l'amortissement du bien et du mobilier.

À noter : Pour les LMNP relevant du régime réel, les règles de calcul de la plus-value immobilière ont évolué. Pour les cessions réalisées à compter du 15 février 2025, les amortissements déduits sont pris en compte dans le calcul de la plus-value. L'intérêt fiscal de la location meublée doit donc être appréciée dans une perspective patrimoniale de long terme.

Le troisième facteur tient à une plus grande souplesse dans la gestion du patrimoine. Le bail d'un logement meublé constituant la résidence principale est conclu pour une durée minimale d'un an, contre trois ans pour une location nue, avec une durée ramenée à neuf mois pour les étudiants. Cette durée plus courte peut être perçue comme permettant au propriétaire de conserver davantage de possibilités d'arbitrage à moyen terme, même si les règles de congé du bailleur restent strictement encadrées. Le bailleur peut en effet donner congé à l'échéance du bail, sous réserve de respecter un préavis de trois mois, contre six mois pour une location nue, et de justifier d'un motif légal : reprise, vente ou motif légitime et sérieux.

Cette souplesse est renforcée par l'existence du bail mobilité, qui permet de louer un logement meublé pour une durée comprise entre un et dix mois à certains publics en situation de mobilité. Il constitue une modalité intermédiaire entre location classique et location touristique, particulièrement adaptée à des étudiants, stagiaires, salariés en mission ou personnes en mobilité professionnelle.

Ainsi, le développement des logements meublés ne doit pas nécessairement être interprété comme une volonté de se détourner du marché locatif résidentiel. Il peut aussi correspondre à une stratégie de maintien dans le parc locatif, mais sous une forme jugée plus rentable et plus flexible. Cependant, ce choix de location meublée de longue durée est-il compatible avec les réels besoins des ménages ?

À retenir - Une palette de contrats plus large

Le meublé offre au bailleur plusieurs modalités de location : bail meublé classique, bail étudiant de neuf mois ou, sous conditions, bail mobilité d'un à dix mois. Cette diversité permet d'adapter la durée et les modalités de la location aux caractéristiques de la demande et aux stratégies patrimoniales du propriétaire.

La tentation des bailleurs de se désengager du marché locatif privé

Parallèlement au développement des locations de logements meublés, les gestionnaires interrogés font état d'un autre phénomène : la sortie de certains propriétaires du marché locatif privé.

Des pertes de mandats de gestion par les administrateurs de biens plus fréquentes

La plupart des cabinets interrogés indiquent avoir perdu des mandats de gestion au cours de l'année écoulée. Plusieurs professionnels estiment que ces départs sont plus nombreux qu'auparavant et que la tendance tend à s'accentuer.

Les volumes restent toutefois limités à l'échelle de chaque cabinet. Les témoignages décrivent davantage un départ régulier et diffus de propriétaires qu'un phénomène concentré sur quelques secteurs du territoire.

L'un des témoignages résume cette perception par la formule : *« le problème est systémique, pas local »*.

Les professionnels de l'immobilier relient la fin de leurs mandats à des congés pour vente délivrés par les bailleurs.

Ces congés pour vente ne signifient pas nécessairement une disparition équivalente de logements du parc privé. Ils peuvent ainsi traduire une recomposition des statuts et des usages : passage du nu au meublé, développement de formes de location temporaire, changement d'usage, vente ou occupation personnelle.

L'enjeu est donc de distinguer l'attrition réelle du parc locatif privé de la recomposition de l'offre entre différents segments de marché.

Les causes d'un possible désengagement des bailleurs

Les professionnels de l'immobilier et administrateurs de biens mettent en avant le fait que les stratégies des bailleurs ne sont pas indépendantes des contraintes qui pèsent sur eux. Le coût des travaux, les obligations liées à la performance énergétique, et, plus largement, le rapport entre niveau de loyer, valeur patrimoniale du bien et rendement attendu peuvent conduire certains propriétaires à réinterroger leur stratégie.

Les causes citées se cumulent souvent dans un même témoignage : réglementation, travaux et fiscalité y sont fréquemment associés.

Une rentabilité locative jugée de moins en moins attractive

Plusieurs professionnels décrivent une baisse progressive de la rentabilité locative, déjà considérée comme faible par certains propriétaires.

Cette perception résulte d'un écart croissant, selon les professionnels interrogés, entre les revenus locatifs attendus et l'ensemble des coûts supportés par le propriétaire : acquisition du bien, charges non récupérables, entretien, travaux, fiscalité, gestion et, lorsque le logement est concerné, dépenses nécessaires à sa rénovation.

La comparaison entre le rendement locatif et la valeur patrimoniale du logement peut alors conduire certains bailleurs à reconsidérer l'intérêt de conserver le bien en location.

« La rentabilité baisse chaque année sans se stabiliser ou remonter. »

Le poids de la fiscalité

La fiscalité constitue un deuxième facteur fréquemment cité.

Les professionnels évoquent notamment le poids de la taxe foncière, mais également plus largement le niveau de prélèvements associé à la détention et aux revenus du patrimoine immobilier.

Pour certains propriétaires, l'augmentation des coûts peut contribuer à réduire le rendement net du bien et à rendre l'arbitrage en faveur de la vente plus envisageable.

Le coût des travaux et les exigences de performance énergétique

Les obligations relatives à la performance énergétique constituent un autre motif important dans les témoignages.

Le calendrier réglementaire impose progressivement des niveaux minimaux de performance énergétique pour pouvoir louer un logement : les logements classés G sont concernés depuis 2025, les logements classés F le seront à partir de 2028 et les logements classés E à partir de 2034. Les logements F et G sont par ailleurs concernés par le gel des loyers dans certaines situations.

Les professionnels interrogés insistent également sur la difficulté à anticiper ces dépenses dans un contexte réglementaire qu'ils jugent évolutif. Ils évoquent des *« contraintes récurrentes nécessitant des investissements indéfiniment »*, un *« manque de visibilité réglementaire » ou encore une « complexité mouvante »*.

Cette incertitude peut peser dans la décision de conserver ou non un logement dans le parc locatif, en particulier lorsque le coût des travaux apparaît élevé au regard de la valeur du bien ou du loyer qu'il est possible d'en tirer.

Une relation locative parfois perçue comme plus complexe

Enfin, certains témoignages ne relèvent pas directement de la rentabilité.

Des gestionnaires évoquent une relation locative devenue plus difficile, avec notamment une augmentation des situations contentieuses ou les inquiétudes suscitées par les impayés, les procédures d'expulsion ou les situations d'occupation sans droit ni titre.

Ces éléments relèvent de perceptions professionnelles et ne permettent pas, à eux seuls, de mesurer une évolution générale de la relation entre bailleurs et locataires. Ils montrent néanmoins que la décision de conserver un logement en location ne dépend pas uniquement du rendement financier : la charge de gestion et le risque perçu participent également à l'arbitrage patrimonial.

La crainte d'une érosion du marché locatif à terme

Les évolutions observées par les professionnels soulèvent une question à plus long terme : celle du maintien de l'offre locative privée. Le développement des logements meublés de longue durée peut traduire une adaptation des modes de gestion et permettre le maintien de logements dans le parc locatif. À l'inverse, les ventes, les reprises pour occupation personnelle ou encore certaines situations de vacance peuvent contribuer à réduire l'offre disponible. La succession de ces arbitrages pourrait ainsi, à terme, modifier la composition et le volume du parc locatif privé.

Les pertes de mandats de gestion et les congés pour vente constituent des signaux utiles pour suivre ces évolutions, mais ils ne permettent pas, à eux seuls, de mesurer une éventuelle contraction du parc. Un logement vendu peut, par exemple, rester destiné à la location s'il est acquis par un autre investisseur. À l'inverse, une sortie du parc peut résulter de plusieurs usages différents et bénéficier par exemple aux primo-accédants comme certains agents immobilier ont pu en témoigner.

C'est dans cette perspective que le suivi de l'Observatoire local des loyers prend tout son intérêt. L'analyse dans le temps de la présence des logements dans le parc locatif permet de distinguer une simple recomposition des modes de location d'une diminution durable de l'offre. Le croisement de ces données avec les remontées des professionnels permettra ainsi de mieux apprécier, dans la durée, si les arbitrages actuellement observés correspondent à des adaptations du parc ou à une véritable érosion de l'offre locative privée.

Méthodologie

La collecte

L'Observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé (à l'exception des logements des HLM, des Sociétés d'Économie Mixte (SEM)) et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion. Cette collecte est réalisée auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens, et de tout autre fournisseur de données. Elle est complétée par des enquêtes auprès de particuliers pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'Observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc de logements (type de logements, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles de collecte sont identiques pour tous les observatoires du réseau et garantissent la comparabilité des résultats entre les différents territoires. L'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) fixe chaque année des objectifs de collecte à partir du recensement de la population réalisé par l'INSEE. Cette source externe permet d'avoir une répartition complète du parc locatif privé par zone, type de location, type d'habitat et nombre de pièces afin de déterminer le nombre de logements à collecter.

Le traitement des données

Les données collectées sont contrôlées et enrichies par les observatoires avec l'appui technique du centre national de traitement de l'ANIL. Les contrôles permettent de garantir la fiabilité des données, en vérifiant par exemple la cohérence des informations et en supprimant la présence de doublons. L'enrichissement consiste à améliorer la qualité des données recueillies en croisant les informations avec d'autres sources de données. Enfin, les données sont redressées statistiquement afin d'assurer la bonne représentativité des résultats.

Le périmètre d'observation

Le périmètre d'observation couvre l'ensemble des communes de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2025. Le territoire est découpé en zones de prix, conçues spécifiquement pour l'observation des loyers du parc privé. Cette méthode permet de regrouper des communes qui présentent des niveaux de loyers comparables, à caractéristiques similaires. La Métropole est divisée en 8 zones de prix, et les communes de Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne, Martigues, Salon-de-Provence et Istres bénéficient d'un découpage à l'IRIS.

Une démarche partenariale

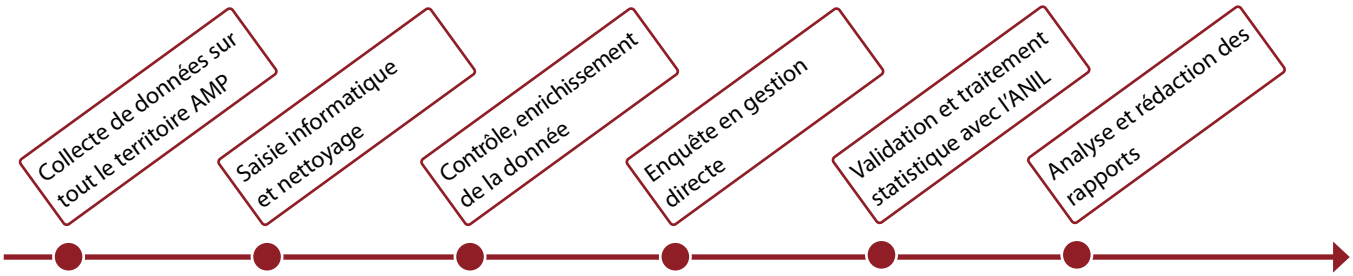
Le dispositif mis en place par l'OLL est rendu possible grâce aux nombreux acteurs mobilisés, en particulier les collectivités (Etat, EPCI, communes) ainsi que les professionnels de l'immobilier (FNAIM, UNIS) pour la fourniture des données.

Transparence et diffusion des résultats

La méthodologie complète peut être consultée sur le site internet du ministère de la transition écologique à l'adresse suivante :
Méthodologie (ecologie.gouv.fr)

L'ensemble des données des OLL est disponible sur le site national :
https://www.observatoires-des-loyers.org

Les données en open data sont disponibles sur le site data.gouv :
https://www.data.gouv.fr/fr/



Observatoire Local des Loyers du parc privé
Métropole Aix-Marseille-Provence

2025

La Collecte

29 710 observations retenues

12 % du parc locatif privé recensé

2 200 questionnaires recueillis par téléphone auprès de propriétaires en gestion directe

107 cabinets d'administration de biens fournisseurs de données

92 communes couvertes

Les chiffres clés

Loyer médian

13,7 €/m²

717 €/mois pour 60 m²

Appartements : 13,8 €/m²

700 €/mois pour 55 m²

Maisons : 13,1 €/m²

1 000 €/mois pour 84 m²

Typologies appartements

T1 : 18,3 €/m²

487 €/mois

T2 : 15,1 €/m²

630 €/mois

T3 : 12,5 €/m²

782 €/mois

T4+ : 11 €/m²

953 €/mois

Relocation et stock

Taux de rotation : 27 %

Loyers de marché : 14,6 €

720 €/mois pour 57 m²

Loyers de stock : 12,9 €

700 €/mois pour 61 m²

Disparités territoriales

16,4 € /m² à Aix, sur la Côte bleue et le sud de Marseille

+0,5 €/m² de hausse brute des loyers dans la zone la plus chère

Des niveaux de loyers entre 12,9 et 13,4 €/m² autour de l'Étang de Berre

Entre 11,3 et 12,4 € dans les zones les plus abordables : nord de Marseille, Port-de-Bouc, Salon-de-Provence

Loyers par époque de construction

Après 2005 : 14,6 €/m²

1991 - 2005 : 14,7 €/m²

1971 - 1990 : 13,0 €/m²

1946 - 1970 : 12,8 € /m²

Avant 1946 : 13,3 €/m²

Points clés

Loyers parmi les plus élevés de France hors Paris, malgré des ressources faibles

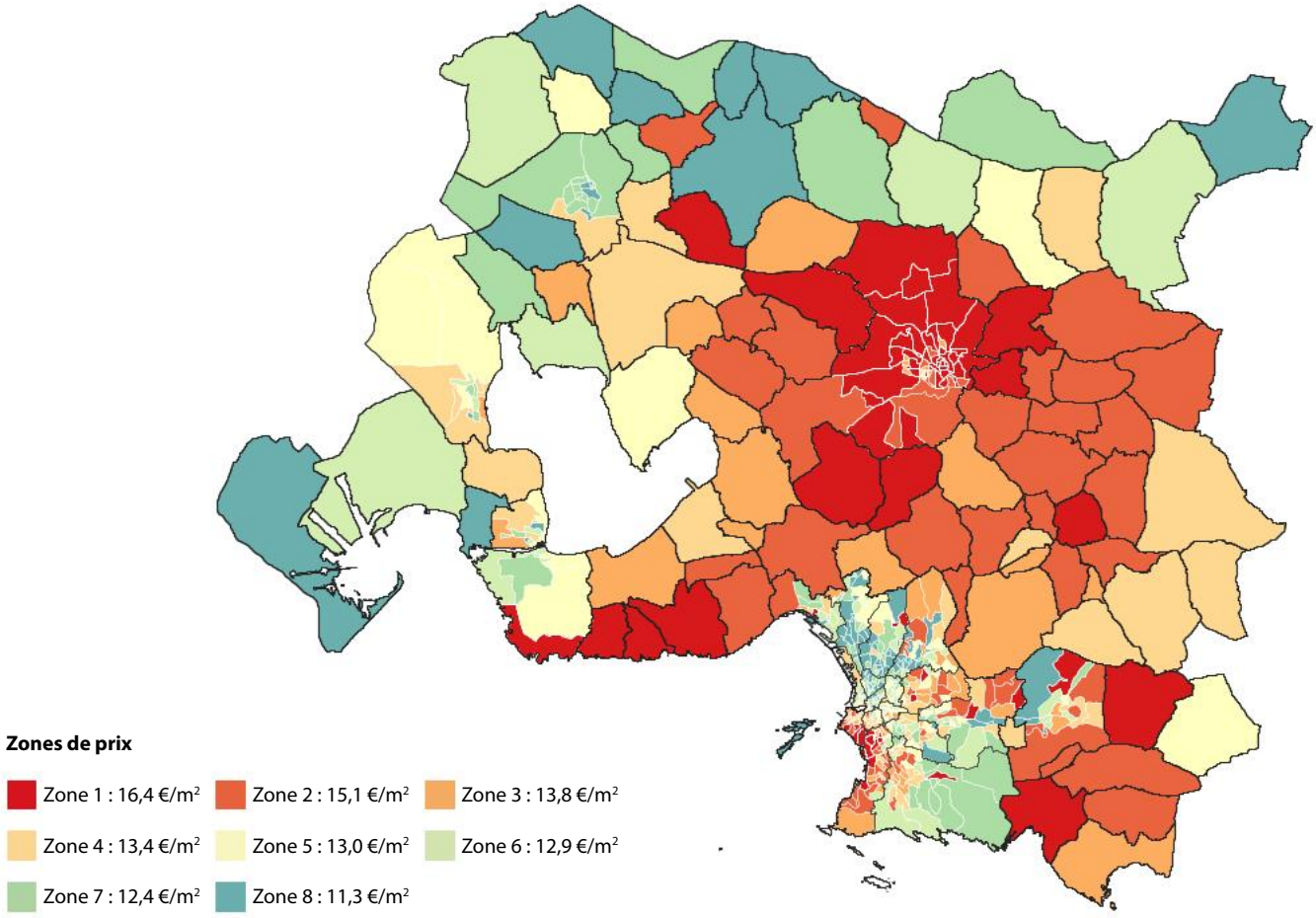
Pression plus forte sur les nouveaux entrants

Écart croissant entre anciens locataires et nouveaux locataires

Observatoire Local des Loyers du parc privé
Métropole Aix-Marseille-Provence

2025

Les zones d'observation au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2025



Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Détail des zones de la métropole Aix-Marseille-Provence

Zone 1
- La Barben
- Belcodène
- Bouc-Bel-Air
- Cabriès
- Carry-le-Rouet
- Cassis
- Éguilles
- Ensuès-la-Redonne
- Gémenos
- Saint-Marc-Jaumegarde
- Sausset-les-Pins
- Le Tholonet

Multi Zones
- Marseille
- Istres
- Martigues
- Aubagne
- Salon-de-Provence
- Aix-en-Provence

Zone 2
- Beaurecueil
- La Bouilladisse
- Ceyreste
- Châteauneuf-le-Rouge
- Fuveau
- Gignac-la-Nerthe
- Gréasque
- Meyreuil
- Mimet
- Les Pennes-Mirabeau
- Peynier
- Peypin
- Plan-de-Cuques
- Puyloubier
- Roquefort-la-Bédoule
- Rousset
- Le Rove
- Saint-Antonin-sur-Bayon
- Saint-Estève-Janson
- Simiane-Collongue
- Vauvenargues
- Velaux
- Venelles
- Ventabren
- Vernègues
- Coudoux
- Carnoux-en-Provence

Zone 3
- Allauch
- Cadolive
- Châteauneuf-les-Martigues
- La Ciotat
- Cornillon-Confoux
- La Destrousse
- La Fare-les-Oliviers
- Gardanne
- Rognac
- Saint-Cannat
- Saint-Victoret
- Septèmes-les-Vallons
- Vitrolles

Zone 4
- Auriol
- Lançon-Provence
- Marignane
- Pélissanne
- La Penne-sur-Huveaune
- Peyrolles-en-Provence
- Roquevaire
- Saint-Mitre-les-Remparts
- Saint-Savournin
- Trets
- Saint-Zacharie

Zone 5
- Berre-l'Étang
- Cuges-les-Pins
- Lamanon
- Meyrargues

Zone 6
- Eyguières
- Fos-sur-Mer
- Jouques
- Le Puy-Sainte-Réparade
- Saint-Chamas

Zone 7
- Aurons
- Mallemort
- Miramas
- Rognes
- Pertuis

Zone 8
- Alleins
- Charleval
- Grans
- Lambesc
- Port-de-Bouc
- Port-Saint-Louis-du-Rhône
- La Roque-d'Anthéron
- Saint-Paul-lès-Durance
- Sénas

Annexe

Liste des IRIS

Marseille : 393 IRIS

1er arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
La Bourse	4	13,4 €
Flammarion	4	13,4 €
Domaine Ventre	5	13,0 €
Saint-Ferréol	5	13,0 €
d'Estienne d'Orves	5	13,0 €
Gambetta	6	12,9 €
Madeleine	6	12,9 €
Longchamp	6	12,9 €
Gymnase	6	12,9 €
Les Réformés	6	12,9 €
Colbert-Providence	7	12,4 €
Joseph Thierry	7	12,4 €
Saint-Charles-Guibal	7	12,4 €
Thubaneau	8	11,3 €
Bernard du Bois	8	11,3 €
Vierge Dorée	8	11,3 €
Rome	8	11,3 €
Gare de l'Est	8	11,3 €
Saint-Charles-Gare	8	11,3 €

2ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Quai du Port	3	13,8 €
Arenc	4	13,4 €
Dames	5	13,0 €
Saint-Jean-Protis	5	13,0 €
Hôtel-Dieu	5	13,0 €
Mazenod-République	5	13,0 €
Charité République	6	12,9 €
L'Évêché-Les Docks	6	12,9 €
Montolieu	7	12,4 €
Panier	7	12,4 €
Albrand-Ponteves	7	12,4 €
Les Carmes	8	11,3 €
Forbin	8	11,3 €

3ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Peyssonnel	5	13,0 €
Général Leclerc	6	12,9 €
Le Racati	6	12,9 €
Ricard-Guigou	7	12,4 €
Loubon	7	12,4 €
Caffo Révolution	7	12,4 €
Les Facultés	7	12,4 €
Jet d'Eau-Barbini	7	12,4 €
Potier	7	12,4 €
Fonscolombes	7	12,4 €
Les Friches-Cadenat	8	11,3 €
Les Casernes	8	11,3 €
Camille Pelletan	8	11,3 €
Kléber	8	11,3 €
Arzial-La Butte	8	11,3 €
Pyat Auphan	8	11,3 €
Briancon	8	11,3 €
Bellevue Caravelle	8	11,3 €
Bellevue-Pyat	8	11,3 €

4ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Chape	4	13,4 €
Poucel Blancarde	5	13,0 €
Beausoleil	5	13,0 €
Léglize-Chutes Lavie	5	13,0 €
Pautrier	5	13,0 €
Maréchal Fayolle	5	13,0 €
Chemin de Fer	6	12,9 €
Vallier	6	12,9 €
Blancarde Rougier	6	12,9 €
Chartreux Arras	6	12,9 €
Les Nouveaux Chartreux	6	12,9 €
Flemming-Garderie	6	12,9 €
Guigou	6	12,9 €
Trois Frères Carasso	6	12,9 €
Palais Longchamp	6	12,9 €
Chave Foch	7	12,4 €
Banon-Roux	7	12,4 €
Sainte-Agnès	7	12,4 €
Le Dôme	8	11,3 €

5ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Hôpital La Timone	3	13,8 €
Hôpital La Conception	3	13,8 €
Sainte-Cécile	4	13,4 €
George-Verdun	4	13,4 €
Eugène Pierre	4	13,4 €
Brun Brandis	5	13,0 €
Baille-Bravet	5	13,0 €
Antoine Maille	5	13,0 €
Monte-Christo-Camas	5	13,0 €
Astruc	5	13,0 €
Arago-Brochier	5	13,0 €
Riviera-Facultés	5	13,0 €
Louis Loucheur	5	13,0 €
Chave-Abbé de l'Épée	6	12,9 €
La Plaine	6	12,9 €
Barry-Camas	6	12,9 €
Olivier-Chave	6	12,9 €
Ferrari	6	12,9 €
Pauriol-Vertus	6	12,9 €
Jean Martin	6	12,9 €

6ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Pierre Puget	2	15,1 €
Delphes-Toulon	3	13,8 €
Saint-Jacques-Breteuil	3	13,8 €
Notre-Dame de la Garde	3	13,8 €
Escat-Saint-Adrien	4	13,4 €
Fiolle-Castellane	4	13,4 €
Le Méditerranée	4	13,4 €
Gouffe	4	13,4 €
Torrents-Escat	4	13,4 €
Vauban-Fénelon	4	13,4 €
Martinique	4	13,4 €
Marengo-Lodi	5	13,0 €
Bergers	5	13,0 €
Tilsit-Blanqui	5	13,0 €
Aune-Puget	5	13,0 €
Julien	6	12,9 €
Salvator	6	12,9 €
Castellane-Italie	7	12,4 €
Félix Baret	7	12,4 €

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Observatoire Local des Loyers du parc privé 2025

Métropole Aix-Marseille-Provence

7ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Amédée Autran	1	16,4 €
Valmer	1	16,4 €
Estrangin	1	16,4 €
Roches-Prophète	1	16,4 €
Oriol-Baudille	2	15,1 €
Malmousque-Pêcheurs	2	15,1 €
Vallon des Auffes	2	15,1 €
Saint-Nicolas	2	15,1 €
Les Catalans	3	13,8 €
Dellepiane	3	13,8 €
La Criée	3	13,8 €
César Aleman	4	13,4 €
Samatan	4	13,4 €
Crinas-Saint-Eugène	4	13,4 €
Tobelem-Endoume	4	13,4 €
Tellène	4	13,4 €
Corderie	4	13,4 €
Les Îles	8	11,3 €

8ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Parc Borély	1	16,4 €
Mermoz-Prado	1	16,4 €
Crémieux Vallence	1	16,4 €
Cadenelle	1	16,4 €
Les Boucles Périer	1	16,4 €
La Plage	1	16,4 €
Le Palm Beach	1	16,4 €
Port de la Pointe Rouge	1	16,4 €
Mermoz-Grand Pavois	1	16,4 €
Provence-Île-de-France	1	16,4 €
Les Vagues	2	15,1 €
Hambourg Sablier	2	15,1 €
La Verrerie	2	15,1 €
Engalière-Carthage	2	15,1 €
Campagne Pastre	2	15,1 €
Marseilleveyre	2	15,1 €
Orado-Carmagnole	2	15,1 €
Milan-Gabès	2	15,1 €
Haïfa-Bartoli	2	15,1 €
Barral-Bonnet	2	15,1 €
Le Corbusier	2	15,1 €
Zénatti-Floralia	2	15,1 €
Antilles Résidence	2	15,1 €
Les Goudes	3	13,8 €
Lord Duveen	3	13,8 €
Roy d'Espagne Chabrier	3	13,8 €
Turcat Méry	3	13,8 €
Roger Renzo	3	13,8 €
Louvain	3	13,8 €
La Sérane	3	13,8 €
Goumier-Berneix	3	13,8 €
Farges-Périer	4	13,4 €
Huveaune-Clot-Bey	4	13,4 €
Centre Vie Bonneveine	4	13,4 €
Rabatau	5	13,0 €
Les Tours Granados	6	12,9 €
Parc Chanot	6	12,9 €
Grand Saint-Giniez	6	12,9 €

9ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Vaufrèges-Léon Lachamp	1	16,4 €
Village du Cabot-Campagne Berger	2	15,1 €
La Verdière-Aiguier	2	15,1 €
Sormiou-Cayolle	2	15,1 €
Les Hôpitaux-C.N.R.S.	2	15,1 €
Beauvallon-Seigneurie	3	13,8 €
Michelet-Blanc	3	13,8 €
Château-Sec-Montval	3	13,8 €
Valmante-Hespérides	3	13,8 €
Mazargues Village	3	13,8 €
Michelet-de Lattre	3	13,8 €
Martheline-La Soude	3	13,8 €
Lanciers-Cyclamens	3	13,8 €
Morgiou-Hauts de Mazargues	4	13,4 €
Valmante-Colline Saint-Joseph	4	13,4 €
La Rouvière	4	13,4 €
Lotissement Mireille-Clairval	4	13,4 €
La Jarre-Roy d'Espagne	4	13,4 €
Cravache-Le Brix	4	13,4 €
Jean Boin-Roseraie	4	13,4 €
Vert Pré	4	13,4 €
Val des Bois	5	13,0 €
Allée des Pins	5	13,0 €
E.D.F. Viton	5	13,0 €
Romain Rolland-Claudel	5	13,0 €
Square Michelet	5	13,0 €
Calanque de Morgiou Partie Ouest	6	12,9 €
Parc des Cèdres-Panouse	6	12,9 €
Bengale-Fontclair	6	12,9 €
Calanque de Sormiou	6	12,9 €
Sévigné-Trioulet	6	12,9 €
Maison d'Arrêt	7	12,4 €
Carpiagne	7	12,4 €
La Panouse	7	12,4 €
Domaine de Luminy	7	12,4 €
Calanque de Morgiou Partie Est	7	12,4 €
Métro Dromel	7	12,4 €
La Pauline	7	12,4 €
Calanque de Port Pin	7	12,4 €

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Observatoire Local des Loyers du parc privé
Métropole Aix-Marseille-Provence

2025

10ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Jardins-Saint-Thys	2	15,1 €
Parc du Prado	3	13,8 €
Gardanne-Fauvière	3	13,8 €
Grands Pins	3	13,8 €
Pont de Vivaux-Icard	4	13,4 €
Chanteperdrix-Trois Ponts	4	13,4 €
La Sauvagère-Sainte-Geneviève	4	13,4 €
La Marguerite	4	13,4 €
Cabassud-Mireille Lauze	4	13,4 €
Cimetière Saint-Pierre	4	13,4 €
Toulon-Galinat	5	13,0 €
Queyrel	5	13,0 €
Lycée Est-Saint-Cyr	5	13,0 €
Campagne La Rose	5	13,0 €
La Sauvagère-Bellevue	5	13,0 €
Mireille Lauze-Vert Clos	6	12,9 €
Benjamin Delessert	6	12,9 €
Hippodrome Vivaux	6	12,9 €
Mont Rouvière	6	12,9 €
Mathurin-Timone	6	12,9 €
Saint-Jean-Curtel	7	12,4 €
Aciéries-Curtel	7	12,4 €
Jean Perrin	7	12,4 €
Château Saint-Cyr	8	11,3 €
Castel Roc	8	11,3 €

11ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Éoures	1	16,4 €
Centres Commerciaux la Valentine	1	16,4 €
Les Accates	2	15,1 €
Les Camoins	2	15,1 €
Air Bel-Clémentine	2	15,1 €
Les Libérateurs	2	15,1 €
Z.I. Saint-Marcel	2	15,1 €
La Treille	2	15,1 €
Saint-Menet	3	13,8 €
La Millière	4	13,4 €
Campanules-Faïenciers	4	13,4 €
Les Hauts de Saint-Jacques	4	13,4 €
Valentine Village	4	13,4 €
Air Bel-Pommeraie	5	13,0 €
Pommeraie-Saint-Jean	5	13,0 €
Sainte-Madeleine	5	13,0 €
William Booth	5	13,0 €
Saint-Marcel Village	5	13,0 €
Collet des Comtes	5	13,0 €
Néréides-Bosquet	5	13,0 €
Les Collines de la Barasse	6	12,9 €
La Grognarde	6	12,9 €
Saint-Marcel Haut	6	12,9 €
Lanfranchi-Bonfort	6	12,9 €
Michelis-Saint-Jacques	6	12,9 €
Les Collines de la Millière	7	12,4 €
La Mazenode	7	12,4 €
Bel Ombre	7	12,4 €
Les Collines de Saint-Marcel	7	12,4 €
Heckel	7	12,4 €
La Barasse	8	11,3 €
Z.I. Saint-Menet	8	11,3 €

12ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Sénafrica	1	16,4 €
Gasquy-Hugues-Garlaban	1	16,4 €
Mirabelle-Anémones	2	15,1 €
Plateau de Montolivet	2	15,1 €
Saint-Barnabé-Montaigne-Orangerie	2	15,1 €
La Comtesse	2	15,1 €
La Grande Bastide Cazaulx	3	13,8 €
Dessuard-Rosière	3	13,8 €
Fourragère-Borromées-Vendôme	3	13,8 €
Prés Fleuris	3	13,8 €
Rougemont-Les Amandiers	3	13,8 €
Enco de Botte	3	13,8 €
Esperanza	3	13,8 €
Bois Luzy-Jean Rameau	4	13,4 €
Hagueneau-Garoutte	4	13,4 €
Hespérides-Haïti	4	13,4 €
Saint-Jean du Désert	4	13,4 €
Les Comtes-Eydalin	5	13,0 €
Pervenches-Provence-Hopkinson	5	13,0 €
Les Bougainvilliers	5	13,0 €
Beaumont	5	13,0 €
Bois Lemaître	6	12,9 €
Petit Bosquet	7	12,4 €

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Observatoire Local des Loyers du parc privé
Métropole Aix-Marseille-Provence
2025

13ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Normandie-Niémen	2	15,1 €
La Baronne	2	15,1 €
Les Mourets	3	13,8 €
La Marie	3	13,8 €
Ravelle-Mont Riant	3	13,8 €
Palama	3	13,8 €
Le Clos	3	13,8 €
Château-Gombert-Technopole	4	13,4 €
Les Médecins	4	13,4 €
Les Vieux Cyprès	5	13,0 €
Les Olives Village	5	13,0 €
Fondacle	5	13,0 €
La Maurelle	5	13,0 €
Saint-Jérôme Pélabon	5	13,0 €
Les Balustres	5	13,0 €
Delprat	6	12,9 €
Saint-Théodore	6	12,9 €
Les Floralies-Beau Plan	6	12,9 €
Les Jonquilles	7	12,4 €
La Mongrane	7	12,4 €
Daudet Perrin	7	12,4 €
Château-Gombert-Fumade	8	11,3 €
Oliviers-Lauriers	8	11,3 €
Malpasse-Roubaix	8	11,3 €
Tilleuls-Valmont	8	11,3 €
Les Cèdres-Cyprès	8	11,3 €
Val Plan	8	11,3 €
Métro La Rose	8	11,3 €
Frais Vallon	8	11,3 €
Lilas-Oliviers	8	11,3 €
Val d'Azur	8	11,3 €
Saint-Paul Corot	8	11,3 €
Lacordaire	8	11,3 €
Corot	8	11,3 €
Les Prairies	8	11,3 €

14ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
La Batarelle	1	16,4 €
Finat Duclos	4	13,4 €
Fontainieu	4	13,4 €
Roches Claires	5	13,0 €
Carrière de Sainte-Marthe	5	13,0 €
Saint-Gabriel	6	12,9 €
Guynemer	6	12,9 €
Château Vento	6	12,9 €
Gibbes	7	12,4 €
États-Unis	7	12,4 €
Les Flamants	7	12,4 €
Picon-Font Vert	7	12,4 €
Anatole de la Forge	7	12,4 €
Camp Militaire	7	12,4 €
Vieux Moulin	8	11,3 €
Marché d'Intérêt National Gay Lussac	8	11,3 €
La Marine	8	11,3 €
Églantines-Rosiers	8	11,3 €
La Glacière	8	11,3 €
R.P. Moretti	8	11,3 €
Casanova	8	11,3 €
Santa Cruz	8	11,3 €
Vallon Dol	8	11,3 €
Fontobscure	8	11,3 €
Centre Urbain	8	11,3 €
Busserine	8	11,3 €
Parc Saint-Barthélemy SNCF	8	11,3 €
Villecroze	8	11,3 €
Grand Séminaire	8	11,3 €

15ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Verduron Village	3	13,8 €
Le Castellas	5	13,0 €
Montléric Gherzo	5	13,0 €
Vallon Giraudy	5	13,0 €
La Savine	5	13,0 €
La Solidarité	5	13,0 €
Palanque-Vallon des Tuves	5	13,0 €
La Castellane	5	13,0 €
La Mure	6	12,9 €
La Dauphine-Tilleuls	6	12,9 €
Fabrettes Bourrely	6	12,9 €
H.L.M. Aygalades	7	12,4 €
Denis Papin	7	12,4 €
Bernabo	7	12,4 €
Cap Pinède	7	12,4 €
Plan d'Aou-Mimet	7	12,4 €
La Bricarde	7	12,4 €
Oddo	8	11,3 €
Lyon Mazarade	8	11,3 €
Consolat	8	11,3 €
Cap Janet	8	11,3 €
Zoccolat	8	11,3 €
Germaine-Servières	8	11,3 €
Maurelette	8	11,3 €
Z.I. La Delorme	8	11,3 €
Kalliste	8	11,3 €
Baumillons	8	11,3 €
Édouard Toulouse	8	11,3 €
Résidence Nord	8	11,3 €
Créneaux-Parc Saint-Louis	8	11,3 €
Campagne Lévêque-Abattoirs	8	11,3 €
Cité et Résidence Saint-Louis	8	11,3 €
Cités de la Viste	8	11,3 €
La Viste Village	8	11,3 €

16ème arrondissement	Zone	Loyer médian €/m²
Saumaty	1	16,4 €
Les Riaux	2	15,1 €
Château Fallet	3	13,8 €
Fenouil Sacoman	4	13,4 €
La Pelouque	4	13,4 €
Grawitz Labro	6	12,9 €
Séon	6	12,9 €
Mourepiane	6	12,9 €
Château Bovis	7	12,4 €
La Nerthe	7	12,4 €
Bassins Mirabeau	8	11,3 €

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Observatoire Local des Loyers du parc privé 2025
Métropole Aix-Marseille-Provence

Aix-en-Provence : 54 IRIS	Zone	Loyer médian €/m²
Mazarin	1	16,4 €
Cardeurs	1	16,4 €
Villeneuve	1	16,4 €
Hypercentre	1	16,4 €
Tanneurs	1	16,4 €
Couronne Nord	1	16,4 €
Couronne Est	1	16,4 €
Couronne Sud	1	16,4 €
Couronne Ouest partie nord	1	16,4 €
Couronne Ouest partie sud	1	16,4 €
Fenouillères	1	16,4 €
Facultés	1	16,4 €
Saint-Jérôme Est	1	16,4 €
La Torse	1	16,4 €
Pont de Béraud	1	16,4 €
Pinette	1	16,4 €
Campagne Repentance	1	16,4 €
Beisson	1	16,4 €
Loubassanne	1	16,4 €
Les Lauves	1	16,4 €
Brunet	1	16,4 €
Encagnane 2	1	16,4 €
Minimes	1	16,4 €
Jas 6	1	16,4 €
Jas 1	1	16,4 €
Jas 3	1	16,4 €
Campagne Ouest	1	16,4 €
Extension Ouest Partie Est	1	16,4 €
Extension Ouest Partie Nord	1	16,4 €
Extension Ouest Partie Ouest	1	16,4 €
Sud-Est Plateau Puyricard	1	16,4 €
Plateau Nord-Puyricard	1	16,4 €
Puyricard Village	1	16,4 €
Sud-Ouest Plateau Puyricard	1	16,4 €
Luynes Village	1	16,4 €
Les Milles Village	1	16,4 €
Z.I. Les Milles	1	16,4 €
Arbois Partie Est	1	16,4 €
Saint-Jérôme	2	15,1 €
Val Saint-André	2	15,1 €
Pigonnet	2	15,1 €
Beauvalle	2	15,1 €
Rocher du Dragon-Verte Colline	2	15,1 €
Corsy	2	15,1 €
Pont de l'Arc-La Parade	2	15,1 €
Montaiguet	2	15,1 €
Arbois Partie Ouest	2	15,1 €
Saint-Eutrope	3	13,8 €
Encagnane 1	3	13,8 €
Jas 2	3	13,8 €
Jas 4	3	13,8 €
Jas 5	3	13,8 €
Encagnane 4	4	13,4 €
Encagnane 3	5	13,0 €

Aubagne : 20 IRIS	Zone	Loyer médian €/m²
Arnaud Solans	1	16,4 €
Passons	2	15,1 €
Longuillar	2	15,1 €
Pérussone	2	15,1 €
Baudinard	2	15,1 €
Gavots	3	13,8 €
Bras d'Or	3	13,8 €
Centre Ville	4	13,4 €
Ceinture Est	4	13,4 €
Paluds	4	13,4 €
Pin Vert	5	13,0 €
Beaumond	6	12,9 €
Verdun	6	12,9 €
Camp Major	6	12,9 €
Tourtelle Sud	6	12,9 €
Tourtelle Nord	6	12,9 €
Napollon	7	12,4 €
Charrel	8	11,3 €
Garlaban-Royante	8	11,3 €
Saint-Mitre	8	11,3 €

Istres : 17 IRIS	Zone	Loyer médian €/m²
Heures Claires	3	13,8 €
Cros de la Carrière	4	13,4 €
La Romaniquette	4	13,4 €
Trigance	4	13,4 €
Prépaou 2	4	13,4 €
Rassuen	4	13,4 €
Tartugues	5	13,0 €
Bardin	5	13,0 €
Étang de l'Olivier	5	13,0 €
Entressen	5	13,0 €
Zone d'Activités	5	13,0 €
La Pujade	6	12,9 €
Peyreguet	6	12,9 €
Les Beaumes	7	12,4 €
Centre Ancien	7	12,4 €
La Prédina	7	12,4 €
Le Prépaou	8	11,3 €

Martigues : 20 IRIS	Zone	Loyer médian €/m²
Côte Bleue	1	16,4 €
Croix Sainte Saint-Jean La Gaffette	3	13,8 €
Saint-Macaire Plan Fossan	4	13,4 €
Notre-Dame Paradis	4	13,4 €
Plaines Saint-Pierre et Saint-Julien	5	13,0 €
Jonquières Est	5	13,0 €
Ferrières et l'Île	5	13,0 €
Figuerolles Touret de Vallier	5	13,0 €
Jonquières-Boudème-Font Sarade	6	12,9 €
Jonquières Centre	6	12,9 €
Jonquières-Les Foulettes	6	12,9 €
Paradis Saint-Roch	6	12,9 €
La Colline	6	12,9 €
Les Capucins Rayettes	6	12,9 €
Lavéra	6	12,9 €
Plaine de Courouche	7	12,4 €
Croix Sainte Mas de Pouane	7	12,4 €
Croix Sainte Coudoulière	7	12,4 €
Les Moulins	8	11,3 €
Canto-Perdrix	8	11,3 €

Salon-de-Provence : 15 IRIS	Zone	Loyer médian €/m²
Gabins-Touloubre	4	13,4 €
Centre Ville-République	7	12,4 €
Blazots	7	12,4 €
Bressons	7	12,4 €
Saint-Norbert-Talagard	7	12,4 €
Les Jardins-Le Touret Sud	7	12,4 €
Francou-Lauzard	7	12,4 €
Aire de la Dime-Roy René	7	12,4 €
Les Viougues Ouest	7	12,4 €
Les Viougues Est-Magatis	7	12,4 €
Salon Ouest	7	12,4 €
Pilon Blanc-Pavillon	8	11,3 €
Canourgues	8	11,3 €
Vert Bocage-Pont d'Avignon	8	11,3 €
Gandonne-Monaque	8	11,3 €

Source : OLL 13, collecte 2025, traitement ADIL 13

Table des matières

Edito 3

Un réseau national d'observatoires des loyers 4

Le parc locatif de la métropole Aix-Marseille-Provence 5
Une évolution significative du parc locatif privé 5
Un parc locatif privé présent dans les principaux pôles urbains 6

Les locataires du parc privé 9
Des ressources modestes et des disparités marquées au sein de la Métropole 9
Une répartition inégale des locataires du parc privé au sein de la Métropole 9

Les loyers du parc locatif privé en 2025 10
13,7 €/m² : le loyer médian du parc loué vide 10

Les zones d'observation de la métropole Aix-Marseille-Provence 14
Un découpage en huit niveaux de loyers, révélant les contrastes de la métropole 14
Aix-en-Provence et le sud de Marseille concentrent les niveaux de loyers les plus élevés 15
Des niveaux de loyers intermédiaires autour de l'Étang de Berre 15
Des niveaux de loyers plus modérés au nord et à l'ouest de la Métropole 15
Les loyers à Marseille en 2025 19
Le niveau des loyers à Aix-en-Provence en 2025 23
Le niveau des loyers à Aubagne en 2025 25
Le niveau des loyers à Istres en 2025 27
Le niveau des loyers à Martigues en 2025 29
Le niveau des loyers à Salon-de-Provence en 2025 31

Les bailleurs face aux contraintes du marché locatif : adaptation ou désengagement 32
Le meublé de longue durée : une voie d'adaptation pour les propriétaires bailleurs 32
La tentation des bailleurs de se désengager du marché locatif privé 33

Méthodologie 35
La collecte 35
Le traitement des données 35
Le périmètre d'observation 35
Une démarche partenariale 35
Transparence et diffusion des résultats 35

Annexe 38
Liste des IRIS 38

Un Observatoire local des loyers géré et animé par :

adil
des Bouches-du-Rhône

Les partenaires de l'Observatoire :

FNAIM Aix - Marseille - Provence

Unis Les professionnels de l'immobilier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

DÉPARTEMENT BOUCHES-DU-RHÔNE

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Ville de Marseille

Étude réalisée par l'ADIL des Bouches-du-Rhône

Date de publication : Septembre 2026
Directeur de publication : Thierry MOALLIC, directeur de l'ADIL 13
Étude et traitement statistique : Tanguy VALTA, chargé d'études habitat, responsable de l'Observatoire des Loyers
Conception-Réalisation : Agnès PASSAVANT, conceptrice graphique et multimédia
Villa d'Este - 15 avenue Robert Schuman - CS 40530 - 13 235 MARSEILLE Cedex 02 - Tél. : 04 96 11 12 00
https://www.anil.org/adil-13/ https://www.observatoires-des-loyers.org https://podcast.adil13.org
@ADIL13officiel https://www.linkedin.com/company/adil13