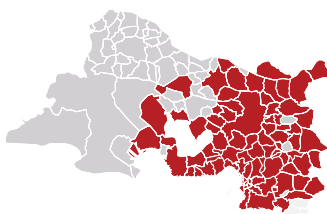


# Observatoire Local des Loyers **2018** du parc privé Agglomération Aix-Marseille



**75**

communes observées

## Avant-propos

### Un réseau national

L'observatoire des loyers de l'Agglomération Aix-Marseille fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL et l'OLAP, sous l'égide du ministère chargé du logement. Les statistiques sont élaborés selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

Certains résultats publiés sont néanmoins à utiliser avec prudence, en raison de difficultés à constituer un échantillon représentatif dans certains cas. Les valeurs sont alors suivies d'un astérisque (\*).

### Que dit la loi ?

Article 17.1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014 : « Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones ».

### Un portail internet partagé de mise à disposition des résultats

Le portail internet [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) développé par l'ANIL en lien avec l'ensemble des OLL met à disposition de tous les données de références désormais disponibles grâce à un travail rigoureux de collecte et d'analyse. Ce service en ligne a vocation à éclairer les propriétaires et les locataires sur les niveaux de loyers pratiqués, à augmenter la transparence et la fluidité du marché de la location, au bénéfice de tous les acteurs.

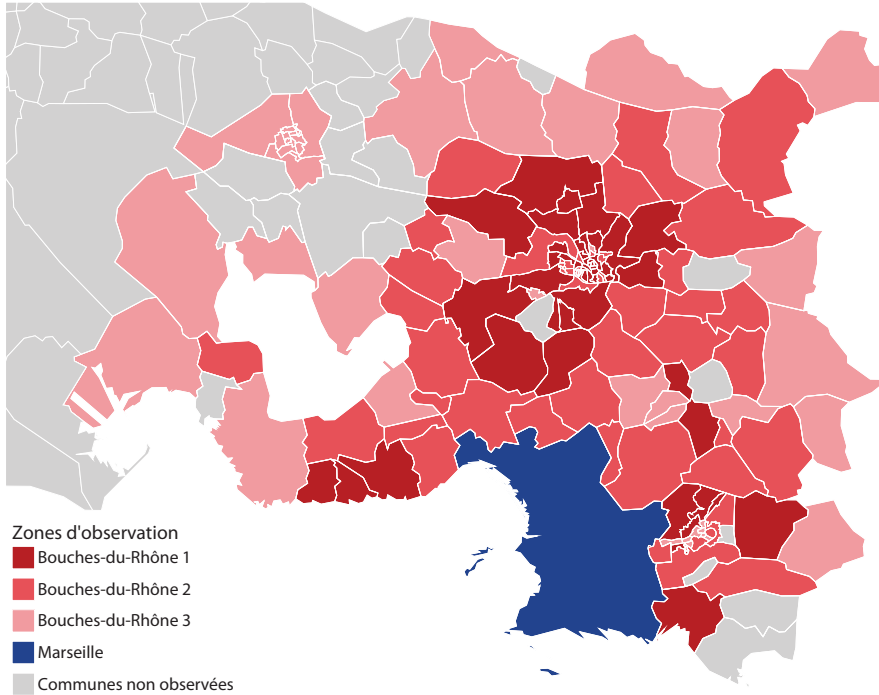
Il fournit par ailleurs des éléments de repère utiles aux professionnels de l'immobilier, aux investisseurs ainsi qu'aux organismes de financement. Ce site permet également la diffusion d'études locales et nationales sur le sujet.

## Présentation du périmètre observé : données de cadrage

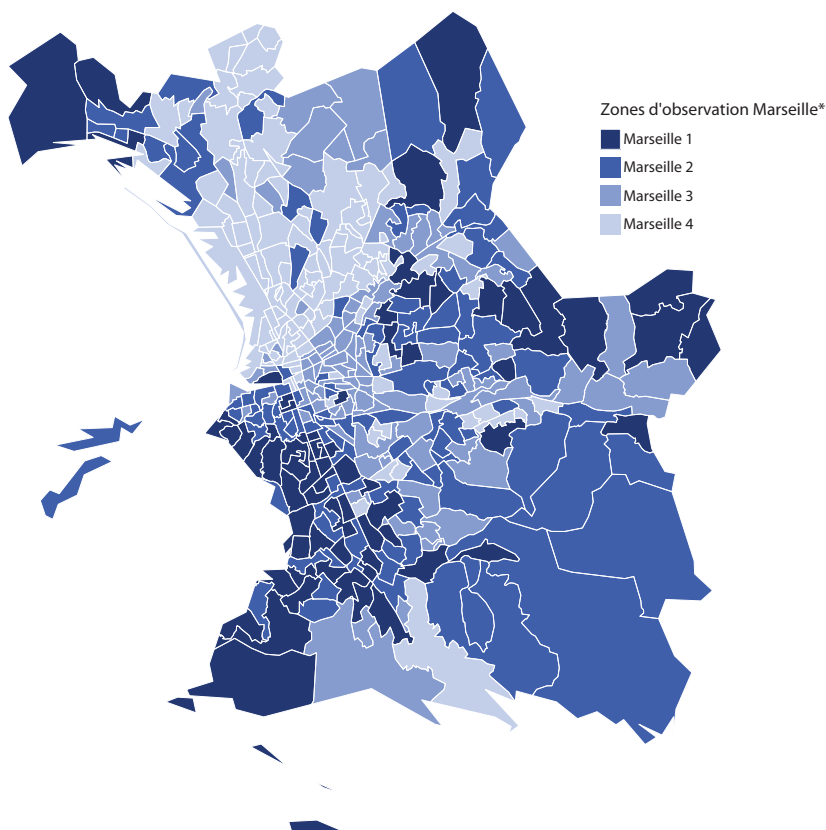
### Définition des zones

#### L'agglomération Aix-Marseille

2



#### Zoom sur la ville de Marseille



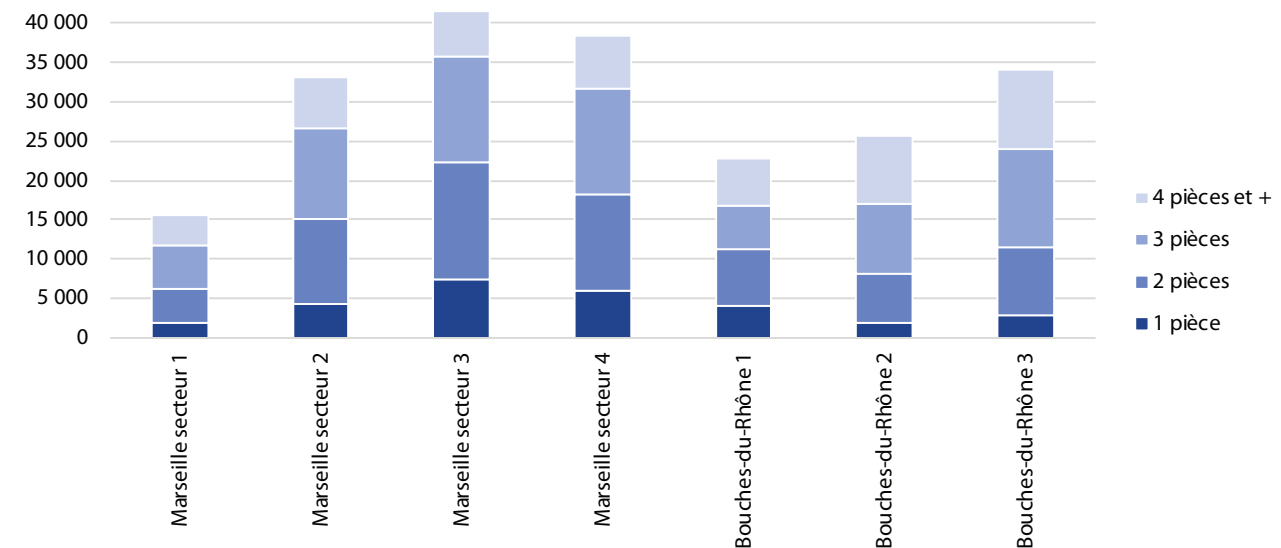
\*En 2018, la ville de Marseille a été découpée en quatre zones au lieu de six en 2017. Les loyers étaient trop peu différenciés pour garder autant de zones.

**Le parc locatif privé dans le périmètre observé**

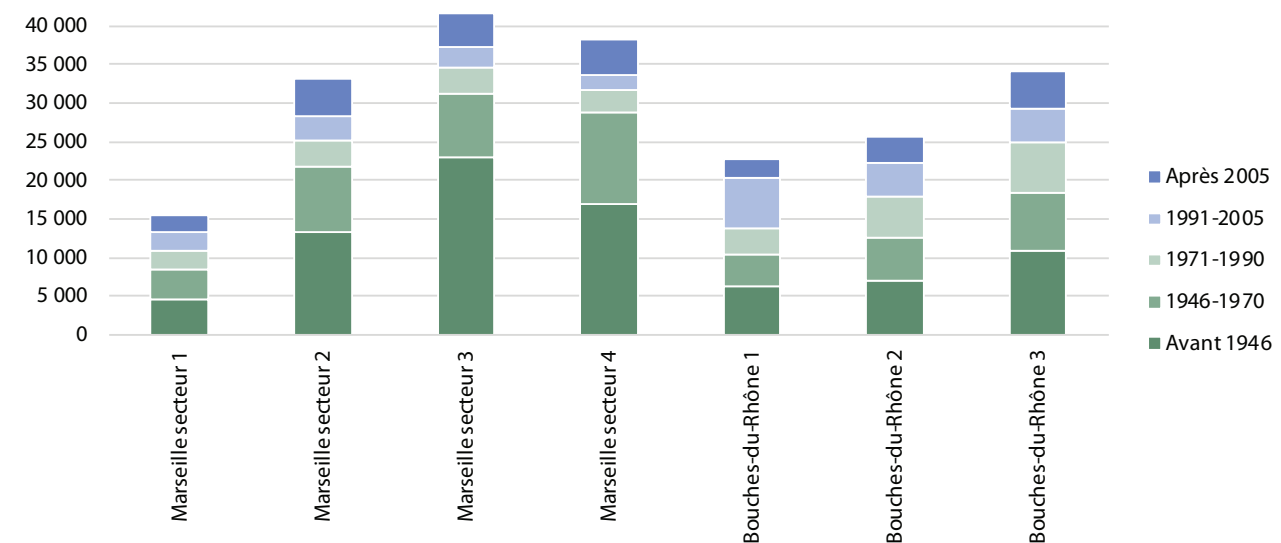
Le parc locatif privé dans l'agglomération Aix-Marseille

Zones d'observation	Nb logements locatifs privés	Part par rapport à l'ensemble de l'agglomération	Dont maisons	Part par rapport à l'ensemble du parc dans la zone considérée
Marseille secteur 1	15 528	7%	2 201	17%
Marseille secteur 2	33 146	16%	2 397	8%
Marseille secteur 3	41 642	20%	1 146	3%
Marseille secteur 4	38 356	18%	2 221	6%
Bouches-du-Rhône 1	22 692	11%	4 624	26%
Bouches-du-Rhône 2	25 688	12%	9 629	60%
Bouches-du-Rhône 3	34 084	16%	9 434	38%
Agglomération	211 136		31 652	

Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



Répartition du parc locatif privé selon la période construction



## Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2018

Les niveaux de loyers du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé

Loyers moyens et médians au m<sup>2</sup> dans l'agglomération Aix-Marseille

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	11,6 €	11,1 €	11,8 €
Surface habitable moyenne	61 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	10,2 €	10,3 €	9,6 €
<b>Loyer médian</b>	12,1 €	11,5 €	12,2 €
3 <sup>e</sup> quartile	14,4 €	14,6 €	13,6 €
Nb enquêtes	22 856	1 483	21 373

4

La valeur médiane des loyers pour l'ensemble de l'agglomération Aix-Marseille est de 12 € du m<sup>2</sup>. 50 % d'entre eux sont compris entre Q1 et Q3, 25 % sont inférieurs à Q1, 25 % sont supérieurs à Q3. La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au m<sup>2</sup> est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (en général le loyer au m<sup>2</sup> diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation, l'ancienneté du locataire (il décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement) et la période de construction. Les résultats présentés dans les pages suivantes l'illustrent.

Un loyer identique ou quasi identique peut correspondre à des logements aux caractéristiques différentes, comme le montre le tableau suivant.

### Définitions

**1<sup>er</sup> décile** : 10 % des loyers au m<sup>2</sup> sont situés au-dessous de ce niveau, 90 % des loyers au m<sup>2</sup> sont situés au-dessus.

**1<sup>er</sup> quartile** : 25 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 75 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus

**Médiane (2<sup>e</sup> quartile)** : 50 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 50 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus

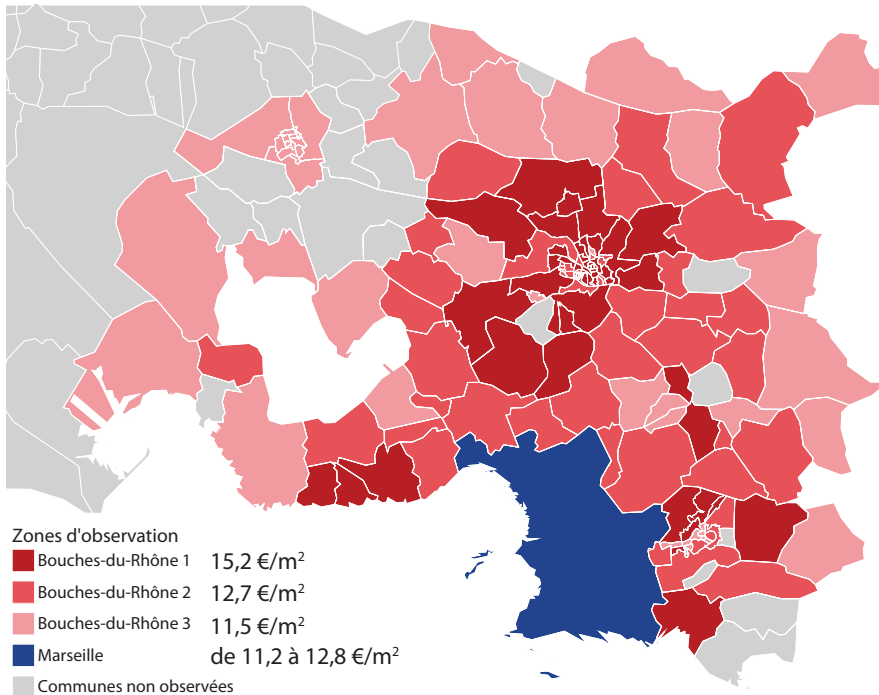
**3<sup>e</sup> quartile** : 75 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 25 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus

**9<sup>e</sup> décile** : 90 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 10 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus

Exemple de logements enquêtés dont le loyer est égal ou proche du loyer médian observé

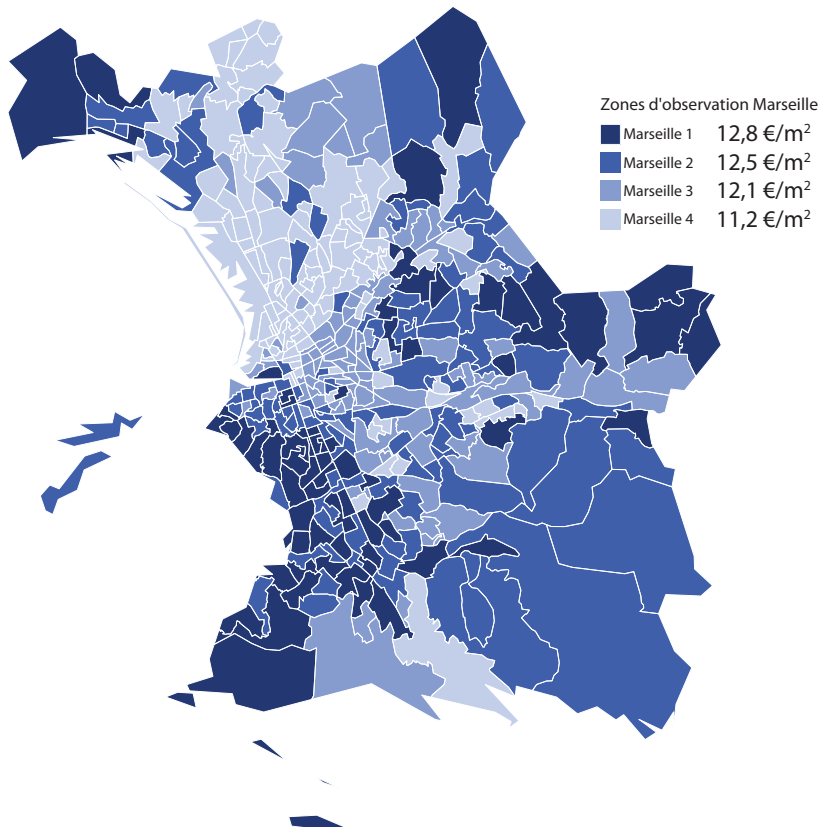
Type de construction	Libellé de la zone	Taille du logement	Période de construction	Surface	Loyer médian au m <sup>2</sup>
Appartement	Marseille 1	T3	1991-2005	69 m <sup>2</sup>	12,4 €
Appartement	Bouches-du-Rhône 2	T3	Après 2005	67 m <sup>2</sup>	12,1 €
Appartement	Bouches-du-Rhône 1	T4	1946-1970	83 m <sup>2</sup>	12,4 €
Maison	Bouches-du-Rhône 2	-	Avant 1946	68 m <sup>2</sup>	12,2 €
Appartement	Marseille 3	T2	1946-1970	44 m <sup>2</sup>	12,4 €

Loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille



5

Zoom sur la ville de Marseille



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	1 687
Marseille Secteur 2	3 522
Marseille Secteur 3	4 606
Marseille Secteur 4	3 035
Bouches-du-Rhône 1	2 400
Bouches-du-Rhône 2	2 161
Bouches-du-Rhône 3	3 962

Loyers au m<sup>2</sup> dans l'agglomération Aix-Marseille : détail par type de parc et nombre de pièces

Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen	ns	ns	ns	ns
Surf. Moy.	ns	ns	ns	ns
1 <sup>er</sup> quartile	ns	ns	ns	ns
<b>Loyer médian</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>
3 <sup>e</sup> quartile	ns	ns	ns	ns
Nb enquêtes	ns	ns	ns	ns

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen	15,6 €	13,3 €	11,1 €	10,1 €
Surf. Moy.	28 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	13,8 €	11,7 €	9,8 €	8,7 €
<b>Loyer médian</b>	<b>15,9 €</b>	<b>13,3 €</b>	<b>11,2 €</b>	<b>10,0 €</b>
3 <sup>e</sup> quartile	18,7 €	15,2 €	12,7 €	11,5 €
Nb enquêtes	3 889	7 731	6 960	2 793

6

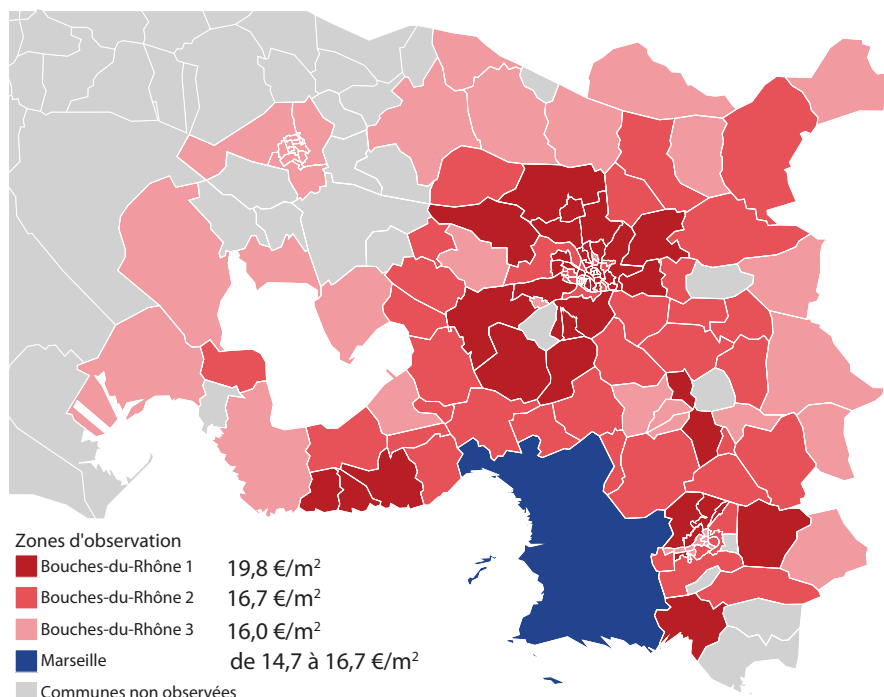
Loyers au m<sup>2</sup> dans l'agglomération Aix-Marseille : détail par type de parc et année de construction

Maisons	Avant 1946	1946 - 1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen	9,9 €	10,7 €	11,3 €	12,2 €	12,6 €
Surf. Moy.	79 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	8,5 €	9,6 €	10,0 €	10,7 €	11,3 €
<b>Loyer médian</b>	<b>10,5 €</b>	<b>11,1 €</b>	<b>11,2 €</b>	<b>12,7 €</b>	<b>12,7 €</b>
3 <sup>e</sup> quartile	13,3 €	13,9 €	12,4 €	13,9 €	15 €
Nb enquêtes	452	241	339	283	168

Appartements	Avant 1946	1946 - 1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen	11,4 €	11,2 €	11,2 €	13,3 €	13,2 €
Surf. Moy.	52 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	10,1 €	9,7 €	9,7 €	11,9 €	11,6 €
<b>Loyer médian</b>	<b>12,3 €</b>	<b>11,4 €</b>	<b>11,5 €</b>	<b>14,2 €</b>	<b>13,1 €</b>
3 <sup>e</sup> quartile	14,5 €	13,3 €	13,8 €	16,5 €	15,1 €
Nb enquêtes	8 904	4 866	2 750	2 335	2 518

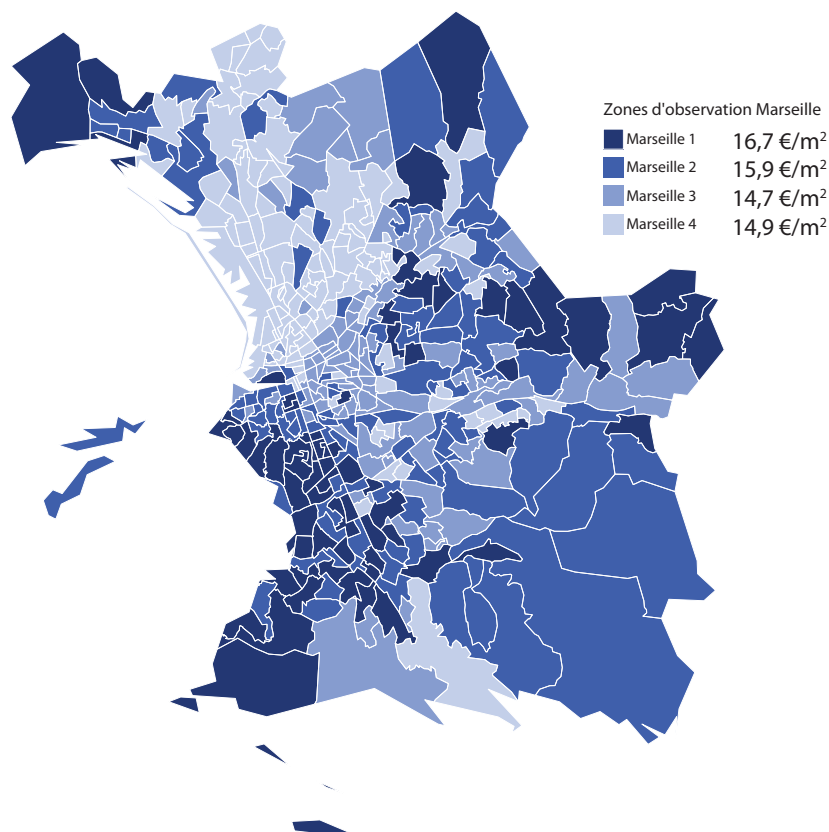
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone

Loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T1



7

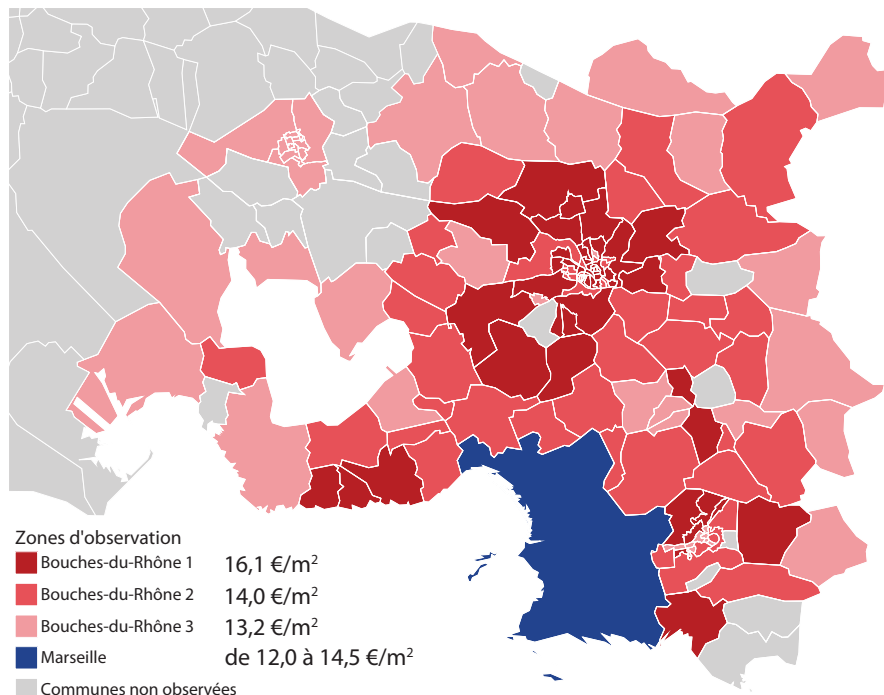
Zoom sur la ville de Marseille - T1



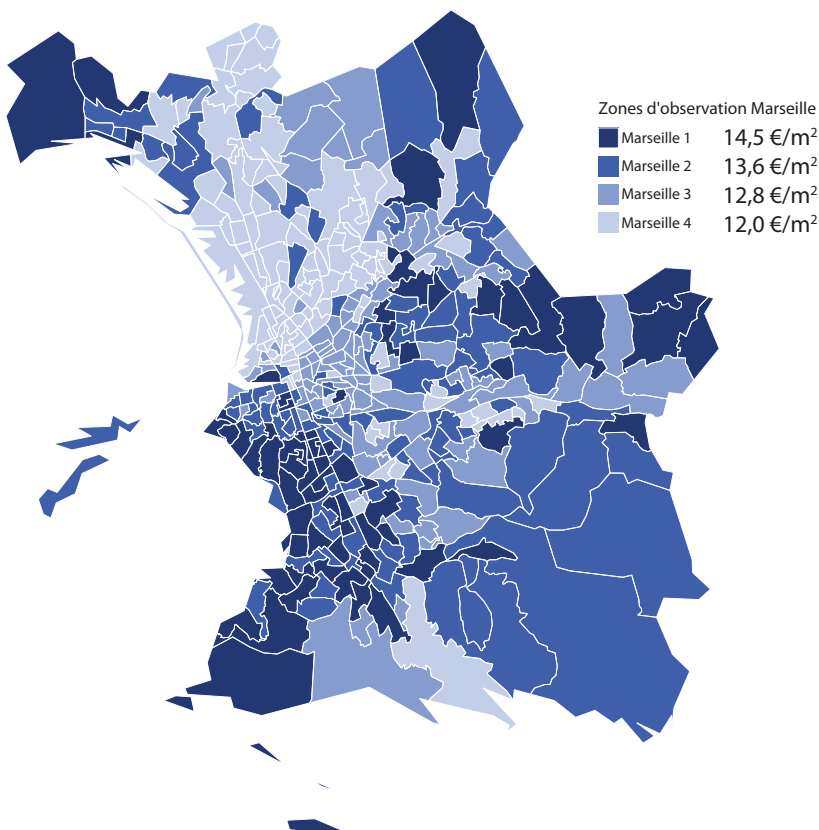
Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	223
Marseille Secteur 2	569
Marseille Secteur 3	963
Marseille Secteur 4	570
Bouches-du-Rhône 1	657
Bouches-du-Rhône 2	334
Bouches-du-Rhône 3	573

Loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T2

8



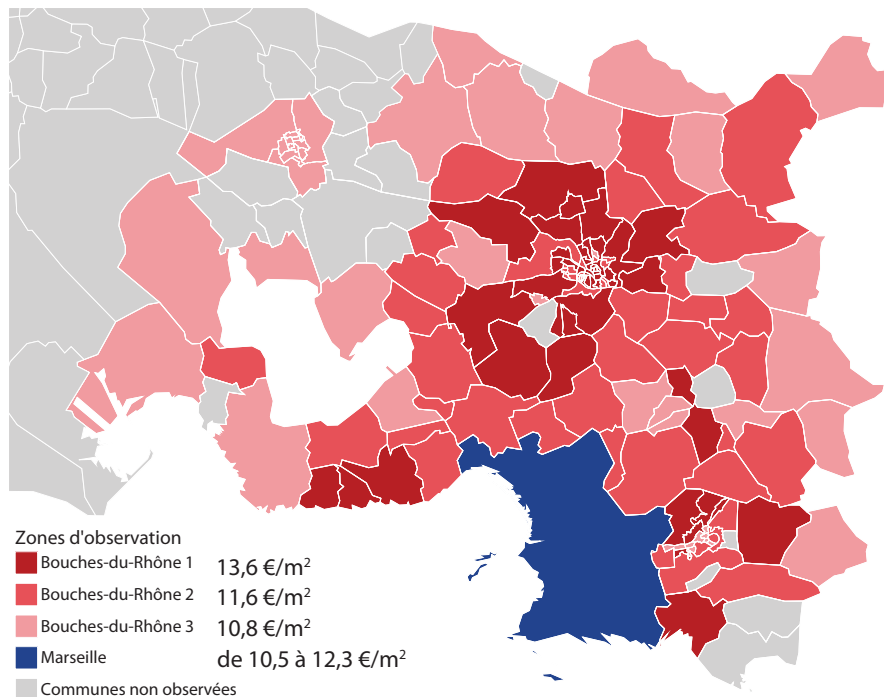
Zoom sur la ville de Marseille - T2



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	545
Marseille Secteur 2	1 343
Marseille Secteur 3	1 764
Marseille Secteur 4	1 089
Bouches-du-Rhône 1	848
Bouches-du-Rhône 2	753
Bouches-du-Rhône 3	1 389

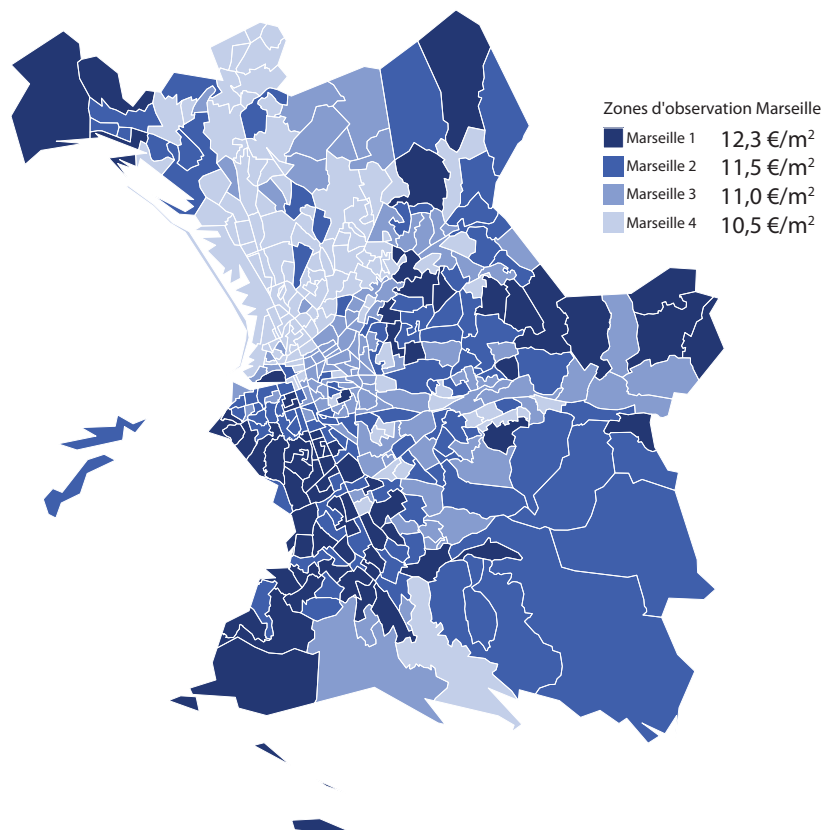


Loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T3



9

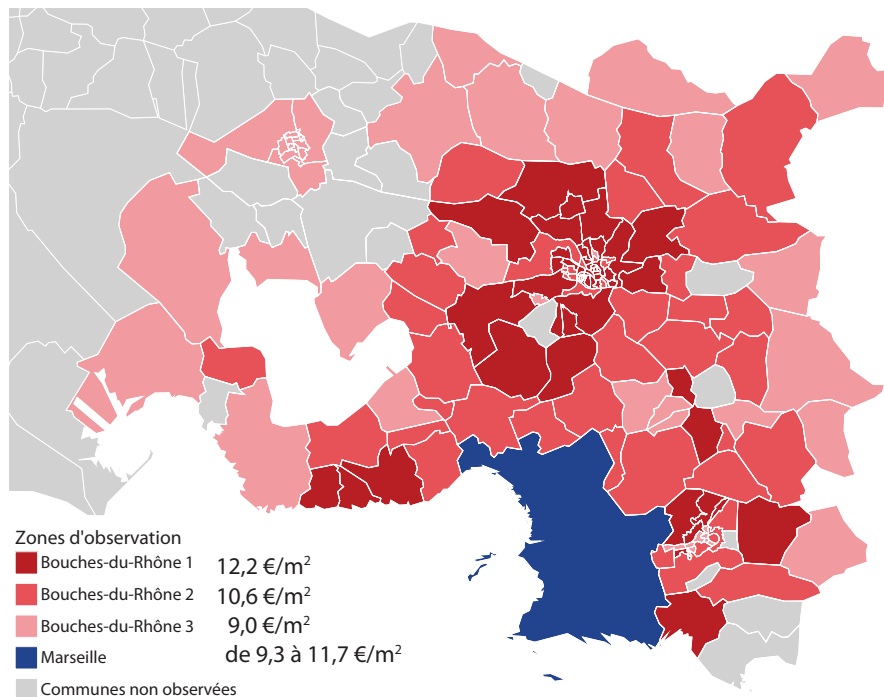
Zoom sur la ville de Marseille - T3



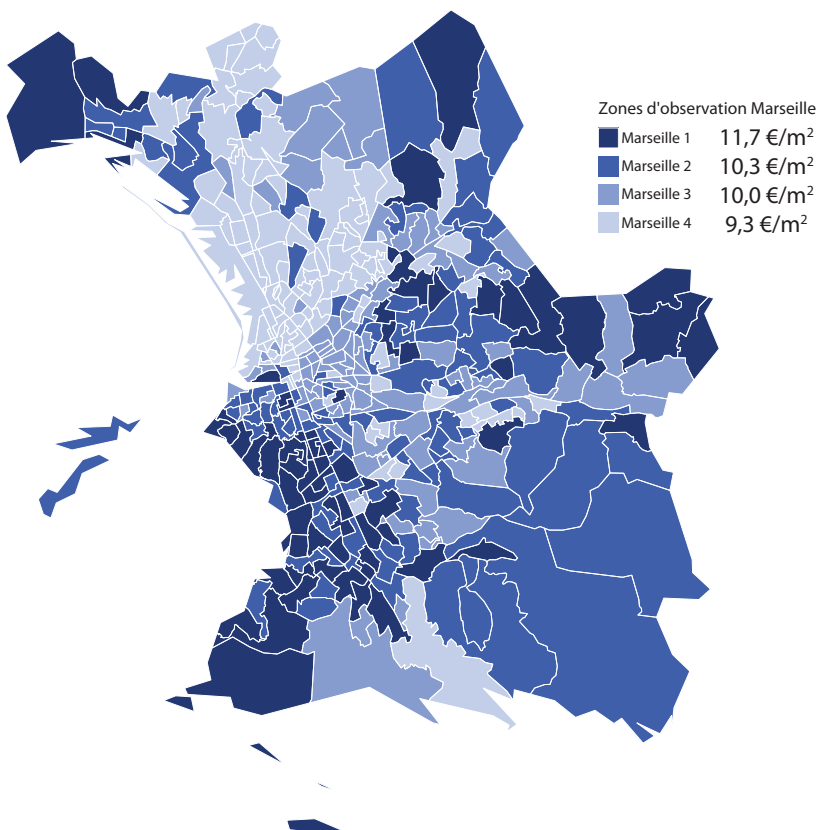
Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	582
Marseille Secteur 2	1 212
Marseille Secteur 3	1 387
Marseille Secteur 4	1 013
Bouches-du-Rhône 1	594
Bouches-du-Rhône 2	756
Bouches-du-Rhône 3	1 416

Loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T4+

10



Zoom sur la ville de Marseille - T4+



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	337
Marseille Secteur 2	398
Marseille Secteur 3	492
Marseille Secteur 4	363
Bouches-du-Rhône 1	301
Bouches-du-Rhône 2	318
Bouches-du-Rhône 3	584

Loyers médians au m<sup>2</sup> par zone et nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Marseille secteur 1	16,7 €	14,6 €	12,3 €	11,7 €
Marseille secteur 2	15,9 €	13,6 €	11,5 €	10,3 €
Marseille secteur 3	14,7 €	12,8 €	11,0 €	10,0 €
Marseille secteur 4	14,9 €	12,1 €	10,5 €	9,3 €
Bouches-du-Rhône 1	19,8 €	16,3 €	13,5 €	12,8 €
Bouches-du-Rhône 2	16,7 €	14,6 €	11,9 €	10,9 €
Bouches-du-Rhône 3	16,0 €	13,2 €	10,6 €	9,3 €
Agglomération	15,9 €	13,4 €	11,2 €	10,4 €

Loyers médians au m<sup>2</sup> par zone et selon l'époque de construction

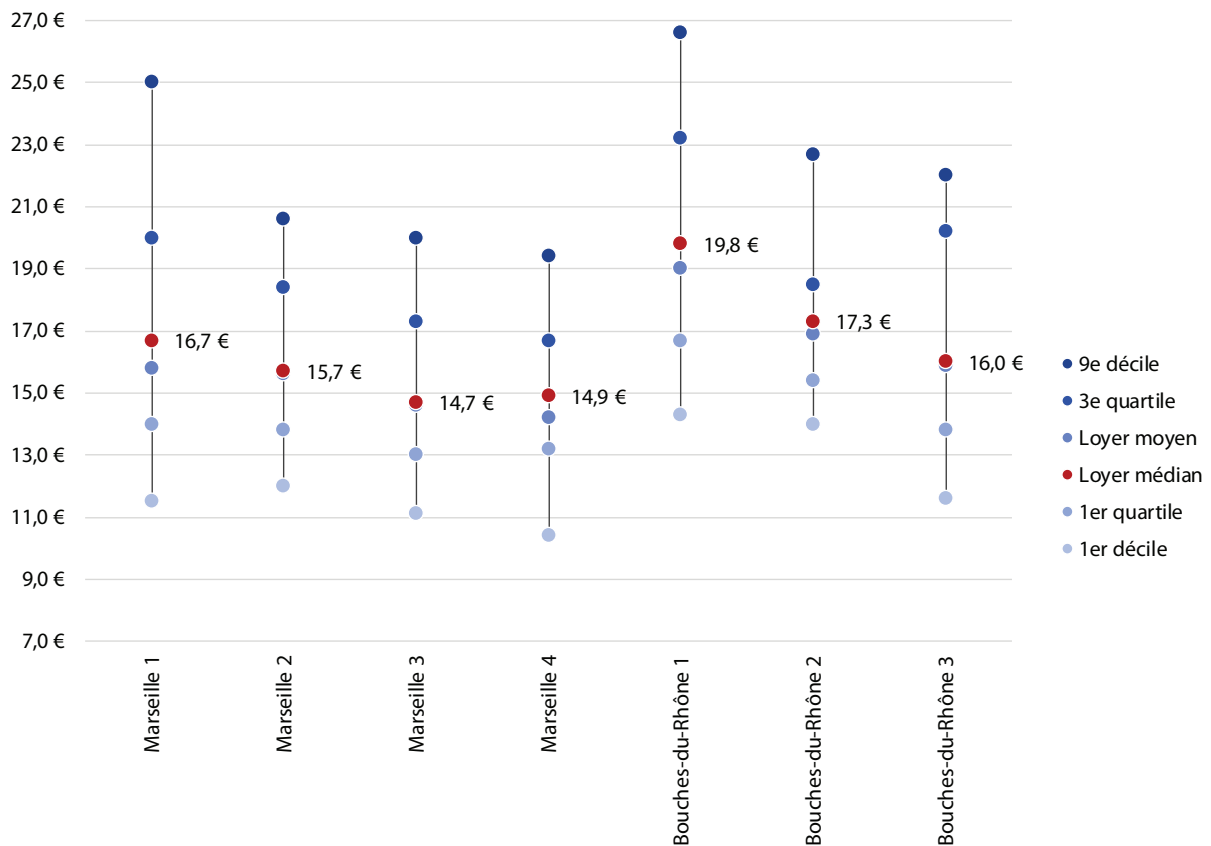
	Avant 1946	1946 - 1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Marseille secteur 1	13,2 €	11,9 €	11,9 €	13,3 €	14,3 €
Marseille secteur 2	12,7 €	11,2 €	11,3 €	14,2 €	14,1 €
Marseille secteur 3	11,9 €	12,0 €	11,2 €	13,9 €	12,8 €
Marseille secteur 4	11,2 €	11,2 €	9,2 €	12,8 €	11,7 €
Bouches-du-Rhône 1	15,2 €	13,6 €	13,2 €	15,9 €	15,0 €
Bouches-du-Rhône 2	13,0 €	11,8 €	11,9 €	13,3 €	13,6 €
Bouches-du-Rhône 3	11,0 €	10,0 €	10,6 €	12,2 €	12,7 €
Agglomération	12,1 €	11,4 €	11,4 €	13,6 €	13,1 €

11

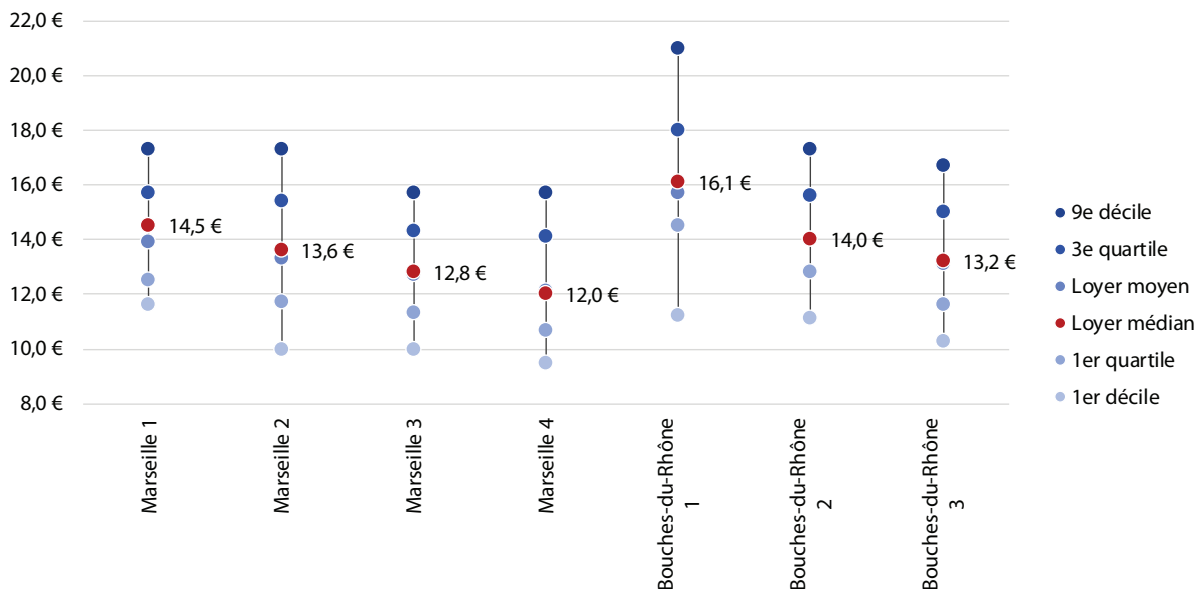
Loyers médians au m<sup>2</sup> par zone et selon l'ancienneté d'occupation

	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	6 ans et +
Marseille secteur 1	13,3 €	13,0 €	12,7 €	11,7 €
Marseille secteur 2	13,6 €	12,6 €	12,0 €	10,8 €
Marseille secteur 3	13,0 €	12,3 €	12,1 €	10,1 €
Marseille secteur 4	11,6 €	11,2 €	11,7 €	10,6 €
Bouches-du-Rhône 1	15,7 €	16,2 €	13,6 €	12,8 €
Bouches-du-Rhône 2	13,0 €	12,9 €	12,9 €	10,7 €
Bouches-du-Rhône 3	11,9 €	11,2 €	10,4 €	10,6 €
Agglomération	12,8 €	12,3 €	12,1 €	10,9 €

### Dispersion des loyers au m<sup>2</sup> par zone, type et taille de logement - T1



### Dispersion des loyers au m<sup>2</sup> par zone, type et taille de logement - T2

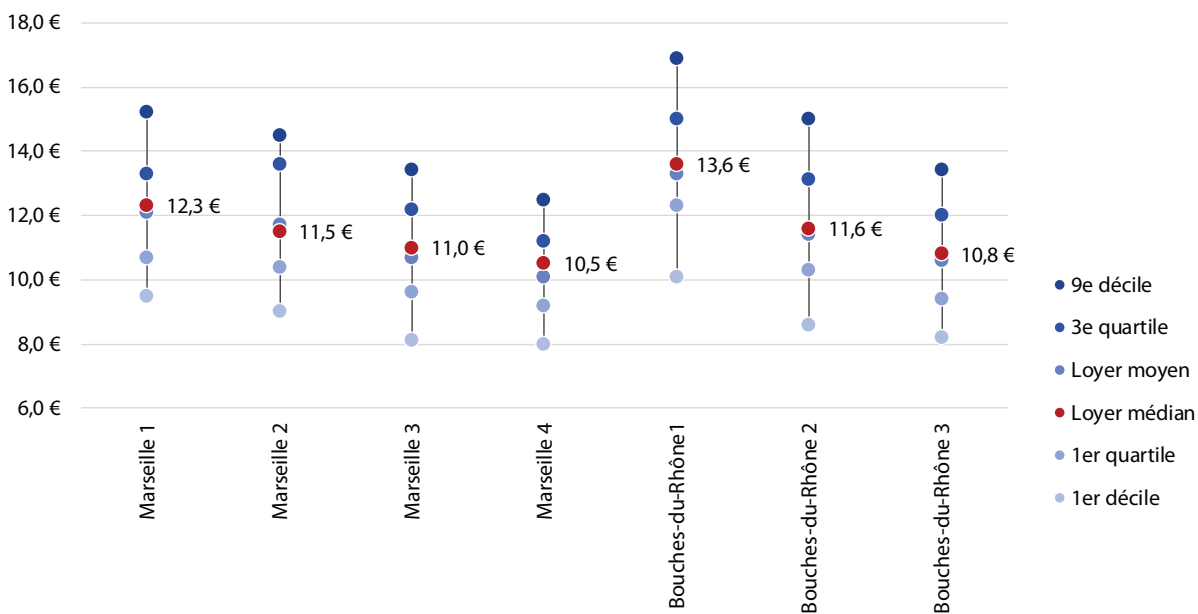


#### Note de lecture

Pour les appartements de 1 pièce dans la zone Marseille 1 :  
Le loyer moyen est de 15,8 €/m<sup>2</sup>  
Le loyer médian est de 16,7 €/m<sup>2</sup>

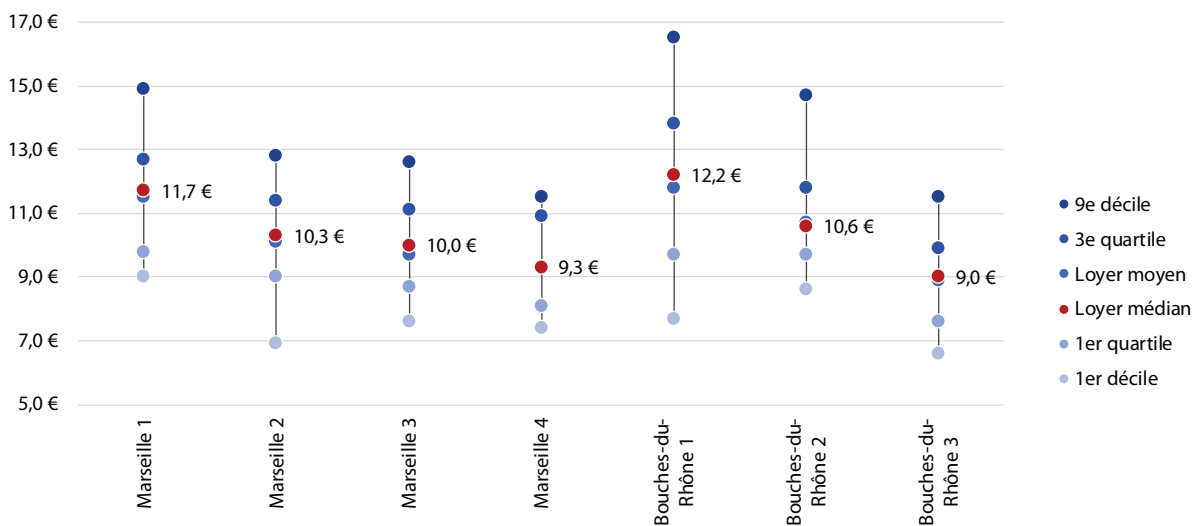
- 1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 11,5 €/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> décile)
- 1 appartement sur 4 a un loyer inférieur à 14,0 €/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile)
- 1 appartement sur 4 a un loyer supérieur à 20,0 €/m<sup>2</sup> (3<sup>e</sup> quartile)
- 1 appartement sur 10 a un loyer supérieur à 25,0 €/m<sup>2</sup> (9<sup>e</sup> décile)

## Dispersion des loyers au m<sup>2</sup> par zone, type et taille de logement - T3



13

## Dispersion des loyers au m<sup>2</sup> par zone, type et taille de logement - T4+



## Méthodologie

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé – à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion – auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès des particuliers, bailleurs ou locataires, 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 en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire...). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après le recueil et le premier contrôle de l'intégrité et la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2018 par l'ANIL. L'agence garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par un comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire des données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 22 856 logements locatifs privés loués vides, dont 21 586 en gestion directe et 1 270 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.





**ADIL 13 / Etudes / Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône**

L'ADIL 13 est conventionnée par le Ministère chargé du logement. Ses missions et son fonctionnement sont prévus à l'article L 366-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle est présidée par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, son principal partenaire, et vice-présidée par le Préfet des Bouches-du-Rhône.

VILLA D'ESTE - 15 AVENUE ROBERT SCHUMAN - CS 40530 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02  
Tél. : 04 96 11 12 00 - E-mail : [contact@adil13.org](mailto:contact@adil13.org) - Site Internet : [www.adil13.org](http://www.adil13.org)