



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

**2022**

## 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 associé à l'observatoire local des loyers.

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 des Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Cette même année, l'Observatoire porté par l'ADIL 13 s'inscrit dans ce réseau en devenant l'un des 18 sites pilotes mis en place par le ministère du logement.

Aujourd'hui, ce réseau est composé de 35 observatoires, et couvre 55 % du parc locatif privé français.

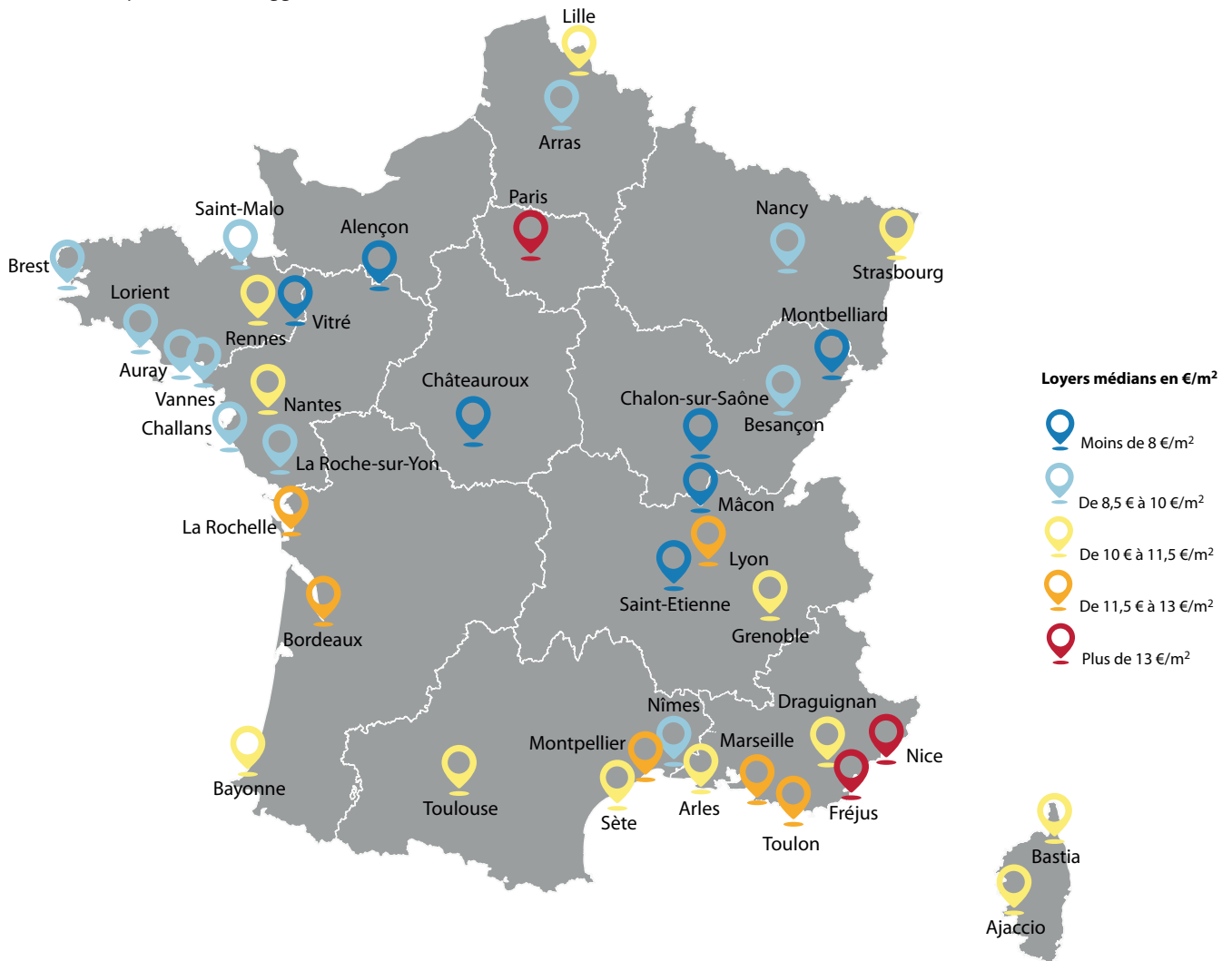
Grâce à une méthodologie partagée, les données sont comparables pour tous les territoires observés. La méthode d'observation et d'analyse statistique des données de loyers est élaborée par l'ANIL, et approuvée par un comité scientifique indépendant.

2

### Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (loyers médians par agglomération, en €/m<sup>2</sup>)

Données 2022 pour Châteauroux, Auray, Lorient, Vannes, Ajaccio, Brest, Nancy, Marseille.

Données 2021 pour les autres agglomérations



Source : Anil, collecte des Observatoires Locaux des Loyers 2021 et 2022

## 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'Economie Mixte (SEM) et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion. Cette collecte est réalisée auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de bien, 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

Sur les 92 communes de la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), 75 sont couvertes par l'OLL 13.

Le territoire d'observation 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 : 4 pour la ville de Marseille, et 4 pour les autres communes de la Métropole. Les communes de Marseille, Aubagne, Aix-en-Provence et Salon-de-Provence bénéficient d'un découpage plus fin, à l'échelle de 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 : <https://www.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/>

## Les chiffres clés de la collecte 2022

**25 178** logements collectés auprès de **120 cabinets d'administration**, fournisseurs de données

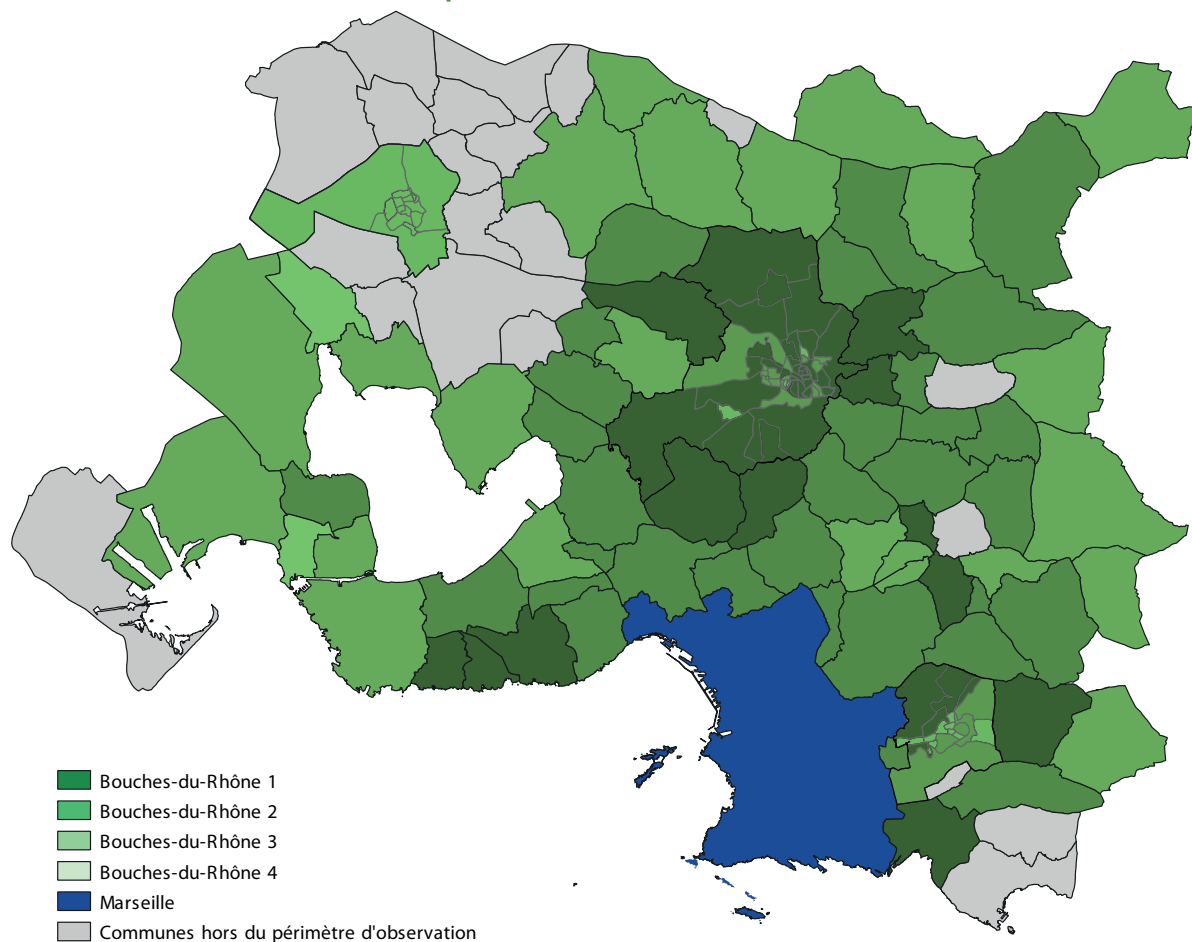
**1 436 logements collectés** auprès de propriétaires qui gèrent directement la location de leur bien

**24 078 appartements**

**1 100 maisons**

**12 % du parc locatif privé** de la Métropole couvert

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



Source : OLL 13, collecte 2022

#### Bouches-du-Rhône 1

- Aix-en-Provence\*
- Aubagne\*
- Bouc-Bel-Air
- Cabriès
- Carry-le-Rouet
- Cassis
- Éguilles
- Ensues-la-Redonne
- Gémenos
- Gréasque
- Le Tholonet
- Peypin
- Saint-Marc-Jaumegarde
- Sausset-les-Pins

#### Bouches-du-Rhône 2

- Aix-en-Provence\*
- Allauch
- Aubagne\*
- Auriol
- Beaucueil
- Châteauneuf-le-Rouge
- Châteauneuf-les-Martigues
- Coudoux
- Fuveau
- Gardanne
- Gignac-la-Nerthe
- Jouques
- La Destrousse
- La Penne-sur-Huveaune
- Le Rove
- Les Pennes-Mirabeau
- Meyrargues
- Meyreuil
- Peynier
- Plan-de-Cuques
- Rognac
- Roquefort-la-Bédoule
- Roquevaire
- Rousset
- Saint-Cannat
- Saint-Mitre-les-Remparts
- Saint-Victoret
- Septèmes-les-Vallons
- Simiane-Collongue
- Vauvenargues
- Velaux
- Venelles
- Vitrolles

#### Bouches-du-Rhône 3

- Aix-en-Provence\*
- Aubagne\*
- Berre-l'Étang
- Cadolive
- Cuges-les-Pins
- Fos-sur-Mer
- Istres
- La Bouilladisse
- La Roque-d'Anthéron
- Lambesc
- Le Puy-Sainte-Réparate
- Marseilles
- Martigues
- Mimet
- Pertuis
- Peyrolles-en-Provence
- Puyloubier
- Rognes
- Saint-Chamas
- Saint-Paul-lès-Durance
- Saint-Savournin
- Saint-Zacharie
- Salon-de-Provence
- Trets
- Ventabren

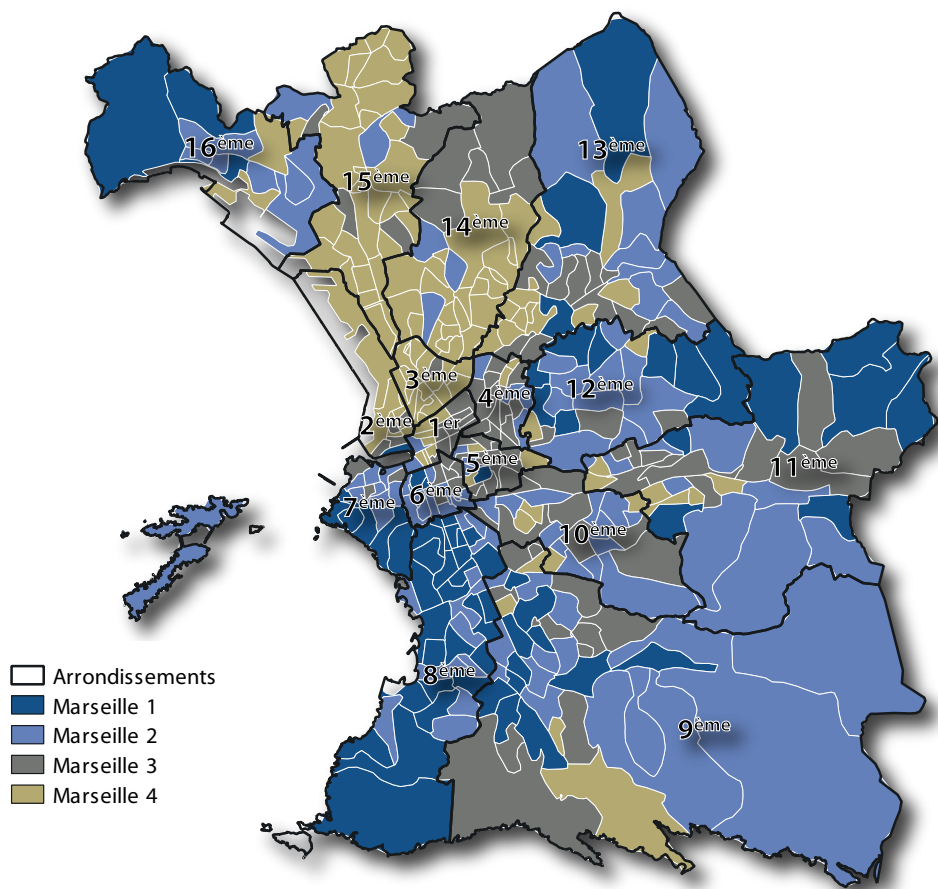
#### Bouches-du-Rhône 4

- Miramas
- Port-de-Bouc

#### Marseille

\*Communes dont les IRIS appartiennent à différentes zones

### Les zones d'observation au sein de la ville de Marseille



Source : OLL 13, collecte 2022

L'observation des niveaux de loyer de la ville de Marseille est faite à l'échelle de l'IRIS, avec des zones de prix spécifiques à la ville.

Marseille comporte ainsi 116 iris\*, appartenant à l'une des quatre zones de prix de la ville (zoom sur la ville de Marseille en p. 18).

\*Liste en annexe p. 25

## Le parc locatif de la métropole Aix-Marseille-Provence

### Les logements locatifs privés représentent un logement sur trois au sein de la Métropole

En 2019, les logements du parc privé représentent 32 % de l'ensemble des résidences principales de la métropole Aix-Marseille-Provence, soit 273 000 logements pour 852 000 résidences principales.

Entre 2009 et 2019, le nombre de logements locatifs privés a augmenté de 12 %, soit un rythme légèrement supérieur à celui de l'ensemble des résidences principales (+ 9 %).

Cette croissance est portée en partie par la forte progression du nombre de logements loués meublés (les locations de tourisme de courte durée ne sont pas comptabilisées).

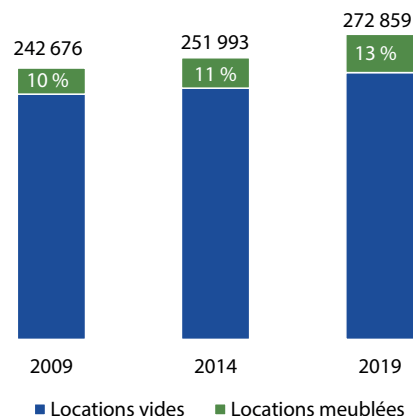
### Une forte augmentation du nombre de locations meublées

Le parc locatif meublé croît en effet de 50 % sur la période, passant de 23 200 à 32 200 logements. Cela représente 800 logements meublés supplémentaires par an entre 2009 et 2014, et 1 400 entre 2014 et 2019.

80 % de ces logements meublés se concentrent sur les villes de Marseille et d'Aix-en-Provence, mais certaines communes, telles qu'Istres, Pertuis ou Salon-de-Provence connaissent une hausse importante de ce type de logement.

L'essor de la location meublée s'explique en partie par une plus grande flexibilité de sa gestion locative, un potentiel économique plus important, ainsi qu'une fiscalité plus avantageuse (voir encadré page suivante).

### Évolution du nombre de logements locatifs privés entre 2009 et 2019 au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence



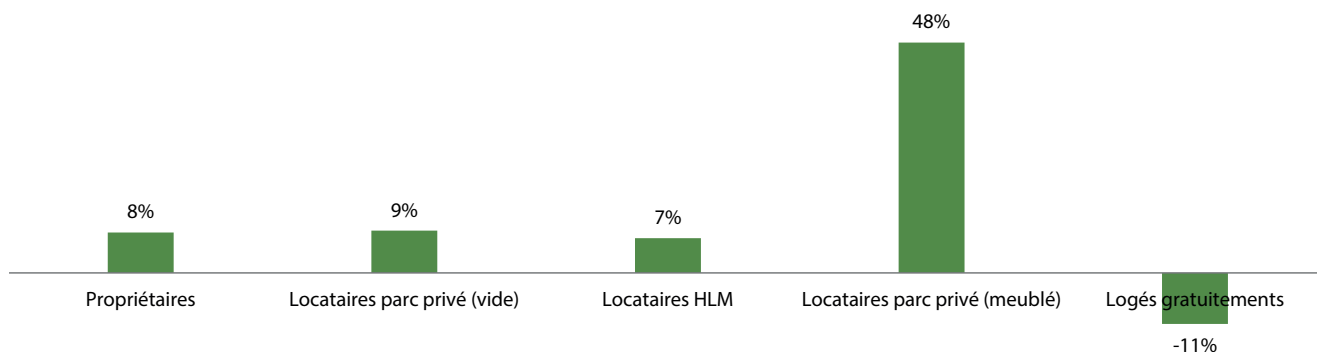
Source : INSEE, RP 2009, 2014 et 2019, traitement ADIL 13

En effet, la durée du bail est plus courte (9 mois pour un bail étudiant et 1 an pour un bail meublé) qu'un bien loué nu (3 ans).

La durée de préavis à l'initiative du bailleur est également plus courte (3 mois, contre 6 mois).

Enfin, le régime fiscal lié à la location meublée est plus intéressant que la location nue, et avec le développement des locations touristiques, les bailleurs voient de nouveaux débouchés économiques apparaître en alternant location étudiante et location saisonnière pendant l'été.

### Évolution du nombre de logements par statut d'occupation entre 2009 et 2019



Source INSEE, RP 2009 et 2019, traitement ADIL 13



## La fiscalité des logements loués nus et meublés

Un bien détenu par un particulier, appartement ou maison, peut être loué nu ou meublé. A ces deux catégories de revenus correspondent des régimes d'imposition différents. Pour la location nue ou vide, les revenus locatifs sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Pour la location meublée, les revenus locatifs sont imposables dans la catégorie « Bénéfices industriels et Commerciaux » (BIC).

La possibilité d'amortir les dépenses en capital confère aux loueurs en meublé un avantage substantiel, notamment pour ceux qui vont devoir réaliser de lourds investissements pour avoir le droit de maintenir leurs biens en location (loi Climat et Résilience, voir p. 24).

Source : Jean Bosvieux, *La fiscalité du logement locatif*, PolitiqueduLogement.com

## Une part plus importante de locataires du parc privé dans les villes centres de la métropole

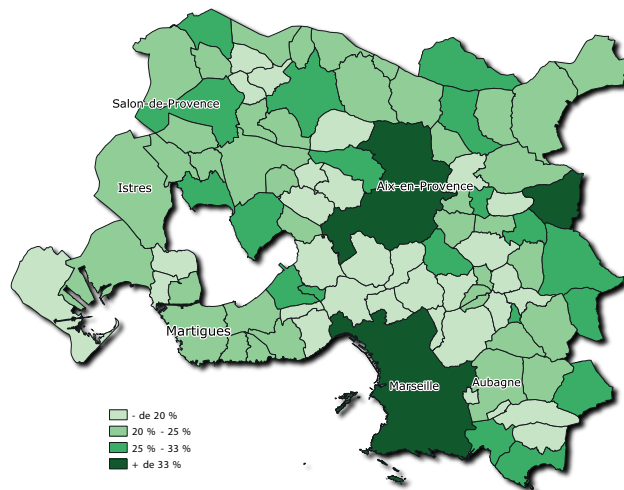
47 % des ménages de la Métropole sont locataires de leur logement. Parmi eux, 32 % sont locataires dans le parc privé, et 15 % le sont dans le parc social.

Selon les communes, la part de locataires du parc privé varie fortement, allant de 12 % à Mimet à 44 % à Aix-en-Provence. Les villes centres de la Métropole comprennent la grande majorité des locataires du parc privé : les 6 plus grandes villes\* du territoire métropolitain concentrent 75 % des locataires du parc privé de l'ensemble de la Métropole.

À l'inverse, 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

## Part des logements du parc locatif privé parmi l'ensemble des résidences principales au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence



Source : INSEE, RP 2019, traitement ADIL 13

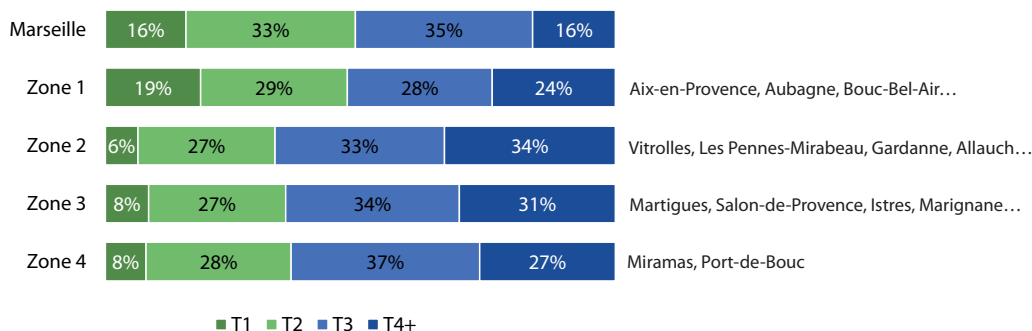
## Une moyenne de 2,8 pièces dans les logements loués vides

Les logements de 2 et 3 pièces sont les plus représentés dans le parc locatif privé loué vide de la Métropole, et représentent chacun un tiers des logements. Les petites typologies sont plus largement représentées au sein de la ville de Marseille et dans la zone 1 (Aix-en-Provence, Aubagne, Bouc-Bel-Air...), où les T1 et T2 concentrent la moitié du parc.

Dans le parc locatif loué meublé, cette proportion passe à 75 %.

En périphérie des grands centres urbains les logements sont plus grands : la taille moyenne d'un logement en zone 2 (Vitrolles, Les Pennes-Mirabeau, Gardanne, Allauch...) est de 3,3 pièces, et les T4+ représentent un tiers des logements.

## Répartition des logements vides du parc privé, par typologie et zones au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence



Source : INSEE, RP 2019

## Les locataires du parc privé

### Des habitants aux ressources modestes

Les ménages locataires du parc privé au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence ont un revenu disponible annuel 18 260 euros par unité de consommation. Ce revenu, aussi appelé niveau de vie, comprend les revenus nets d'activité augmenté des prestations sociales. Il prend également en compte la taille du ménage.

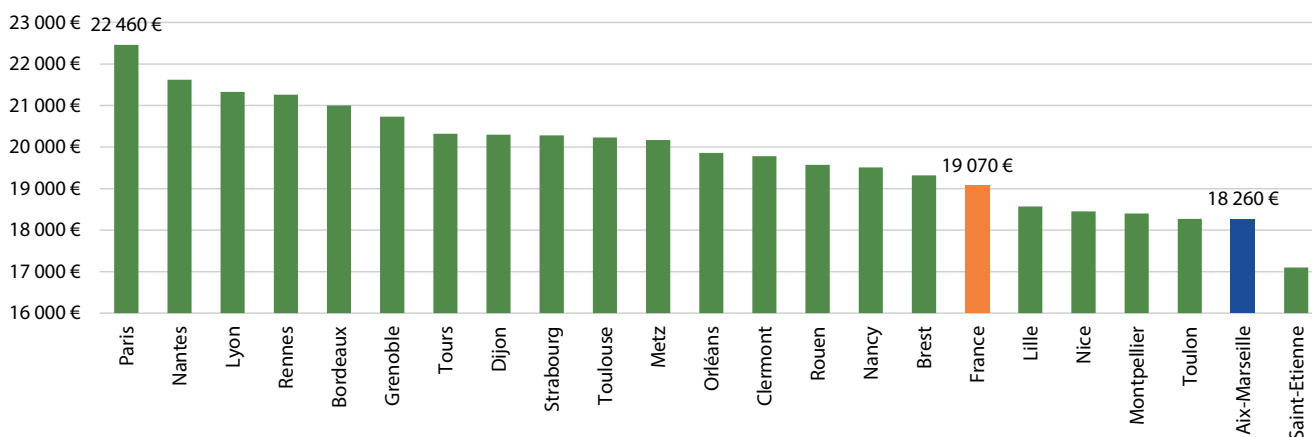
Le niveau de vie des locataires du parc privé de la Métropole est légèrement inférieur au niveau de vie national, et la métropole Aix-Marseille-Provence se positionne dans les niveaux bas des métropoles en termes de ressources des locataires du parc privé.

Au sein de la Métropole, le niveau de vie s'étend de 16 000 € pour les habitants de Marseille à 25 000 € pour les habitants de Châteauneuf-le-Rouge.

### Les locataires du parc privé restent en moyenne 9 ans dans leur logement

Avec une ancienneté moyenne de 9,5 ans, Marseille est l'une des villes où les locataires du parc privé restent le plus longtemps dans leur logement. Ainsi, 1 locataire sur 4 a emménagé dans son logement actuel il y a plus de 20 ans. Les communes de la zone 1 (Aix-en-Provence, Aubagne, Bouc-Bel-Air...) sont celles où l'ancienneté moyenne dans le logement est la plus faible avec 7,8 ans. 60 % des locataires de ces communes ont emménagé dans leur logement actuel il y a moins de 5 ans.

### Niveau de vie des locataires du parc privé au sein des métropoles françaises



Source : Filosofi 2019, traitement ADIL 13

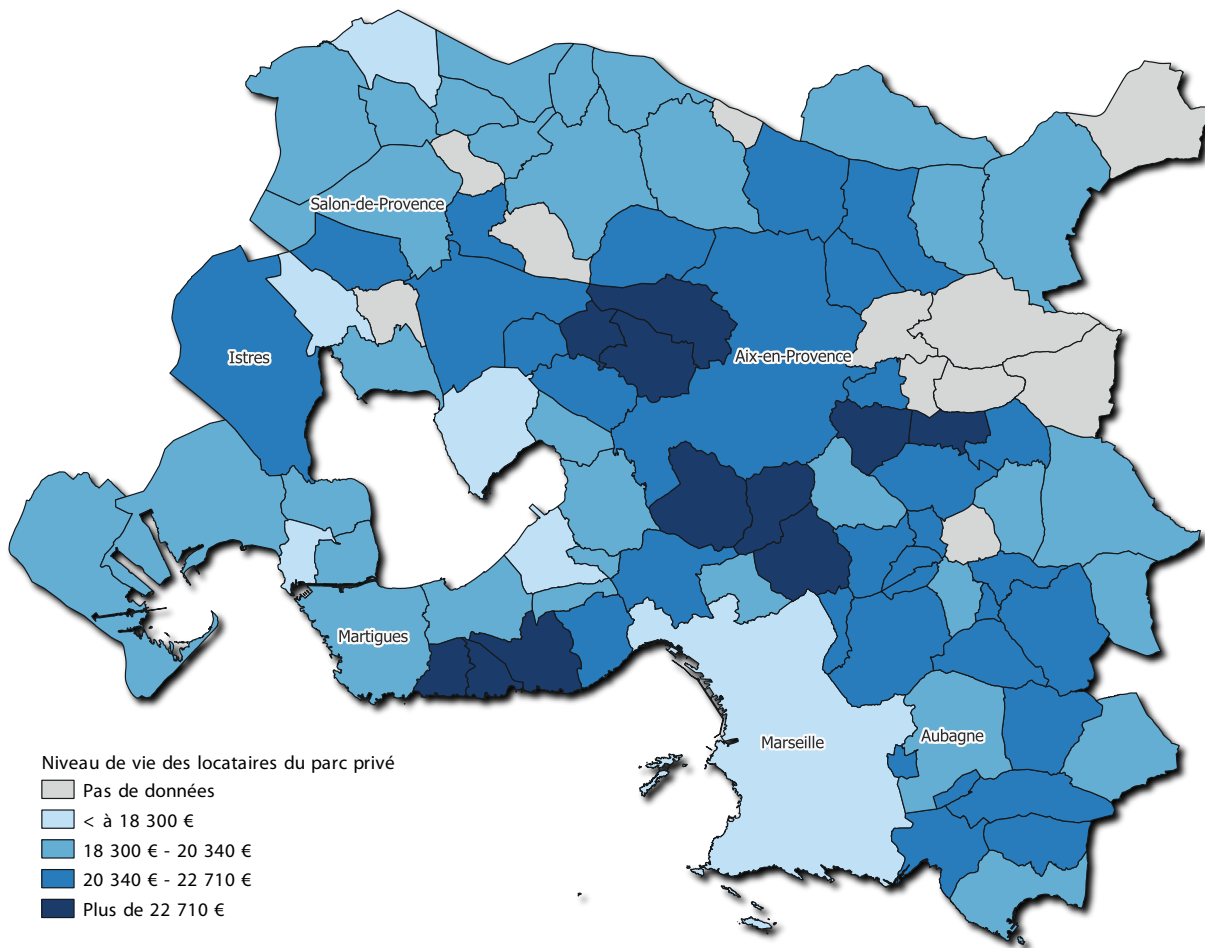
### Ancienneté d'aménagement par zone

	Moins de 2 ans	2 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 19 ans	20 à 29 ans	30 ans ou plus	Durée moyenne d'occupation
Zone 1	27%	33%	15%	10%	12%	3%	7,8 ans
Zone 2	24%	33%	16%	11%	12%	3%	8,1 ans
Zone 3	23%	32%	18%	10%	13%	3%	8,2 ans
Zone 4	28%	31%	15%	9%	12%	5%	8,2 ans
Marseille	20%	31%	17%	11%	16%	4%	9,5 ans

Source : INSEE, RP 2019, traitement ADIL 13



## Niveau de vie des locataires du parc privé des communes de la métropole Aix-Marseille-Provence



Source : FILOSOFI 2019, traitement ADIL 13



### Revenu disponible

Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. Afin de pouvoir comparer des ménages de taille différentes, ce revenu est divisé par le nombre d'unités de consommation. (INSEE)

## Les loyers du parc privé métropolitain en 2022

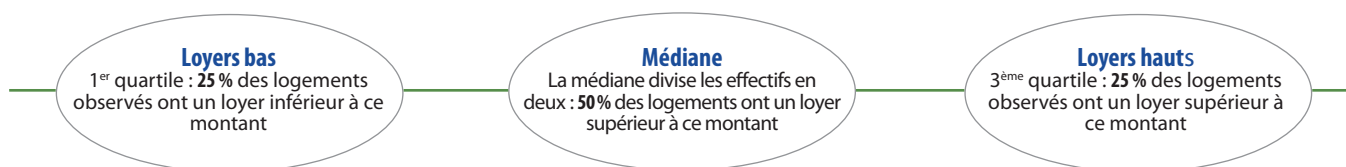
Au sein du parc locatif privé de la métropole Aix-Marseille-Provence, le loyer médian en 2022 est de 12,6 €/m<sup>2</sup>, ou 670 euros mensuels.

Un quart des locataires paie un loyer mensuel inférieur à 540 euros, et un quart paie un loyer mensuel supérieur à 837 euros, pour une surface moyenne de 60 m<sup>2</sup>.



**Les résultats de l'Observatoire** portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1er janvier 2022 dans le parc locatif privé. Ces niveaux de loyers sont exprimés en euros mensuels, et en euros par mètre carré pour les logements loués vides.

### Lecture des indicateurs de dispersion



### Le loyer des appartements

Toutes typologies confondues, le loyer médian des appartements est de 12,7 €/m<sup>2</sup> au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence.

Il faut compter 450 euros mensuels pour se loger dans un T1, 580 euros pour un T2, 730 euros pour un T3 et 860 euros pour les T4 et +

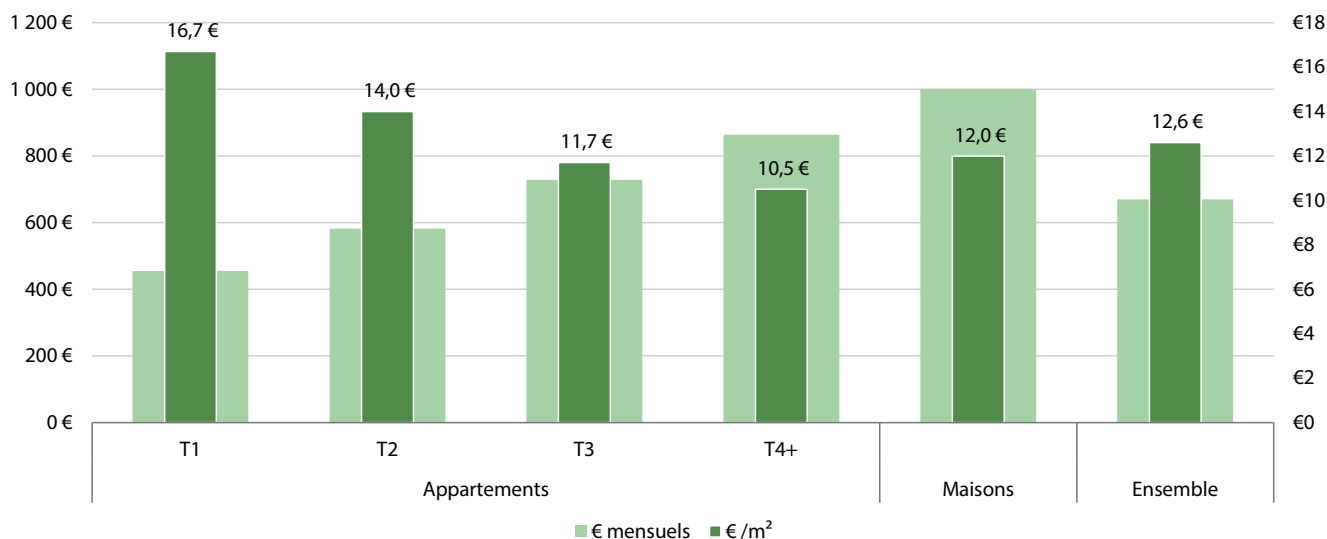
Ces prix sont les niveaux de loyers médians, et les caractéristiques des logements (localisation, ancienneté de la construction) ainsi que des locataires (ancienneté d'emménagement) vont moduler le prix à la location des biens.

### Le loyer des maisons

Le loyer médian des maisons est de 12 €/m<sup>2</sup> au sein de la Métropole. Le plus faible niveau de loyers des maisons au m<sup>2</sup> s'explique notamment par leurs tailles plus importantes, le prix au m<sup>2</sup> étant décroissant avec l'augmentation de la taille des logements. La taille moyenne des maisons de la Métropole est en effet de 92 m<sup>2</sup> contre 55 m<sup>2</sup> pour les appartements.

En lien avec cette plus grande surface habitable, le niveau mensuel de loyer des maisons est plus élevé que celui des appartements. Ainsi, la moitié des locataires de logements individuels paie un loyer compris entre 786 € et 1300 €, contre 520 € à 779 € pour les appartements.

## Niveaux de loyers médians au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence (en € mensuels et en €/m<sup>2</sup>)



Source : OLL 13, collecte 2022

## Niveaux de loyers par zone au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence

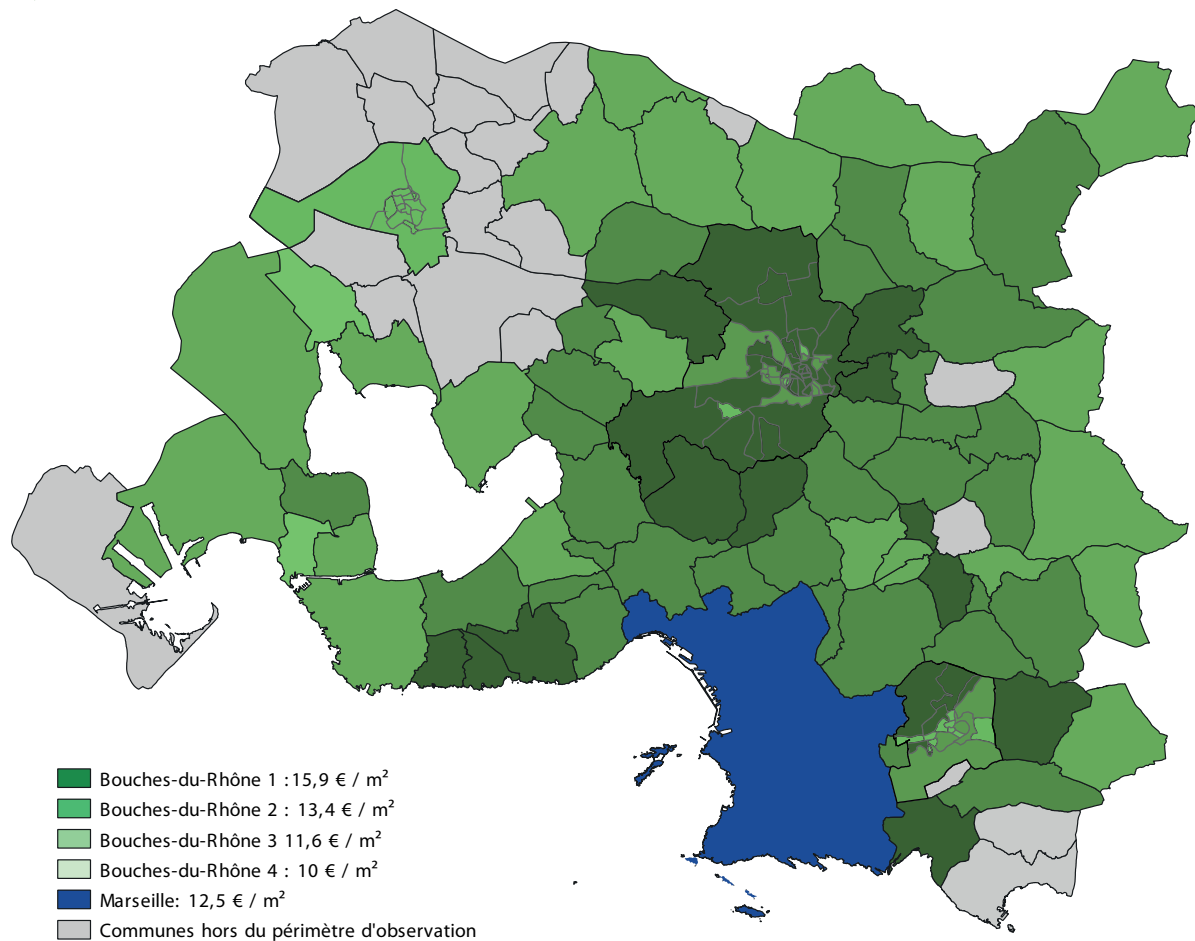
Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	€ mensuels			€ mensuels/m <sup>2</sup>		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	4 148	28 m <sup>2</sup>	400 €	455 €	515 €	14,3 €	16,7 €	20,0 €
	2	9 292	42 m <sup>2</sup>	508 €	582 €	650 €	12,0 €	14 €	15,8 €
	3	8 045	64 m <sup>2</sup>	650 €	728 €	830 €	10,2 €	11,7 €	12,2 €
	4 et +	2 633	88 m <sup>2</sup>	736 €	864 €	1 070 €	9,3 €	10,5 €	12,1 €
Ensemble		24 078	55 m <sup>2</sup>	520 €	646 €	779 €	10,8 €	12,7 €	15,2 €
Maisons		1 100	92 m <sup>2</sup>	786 €	1 000 €	1 300 €	10,5 €	12 €	14,9 €
<b>Ensemble</b>		<b>25 178</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>540 €</b>	<b>670 €</b>	<b>837 €</b>	<b>10,7 €</b>	<b>12,6 €</b>	<b>15,0 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

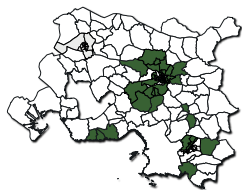
## Les zones d'observation de la métropole Aix-Marseille-Provence

La Métropole est découpée en quatre zones de prix (hors Marseille, également découpée en quatre zones), qui regroupent des communes ayant des niveaux de prix similaires à caractéristiques de parc égales.

### Loyers médians au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence par zone (€/m<sup>2</sup>)



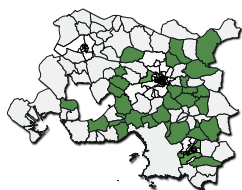
### Niveaux de loyers de la zone 1 (Aix-en-Provence, Aubagne, Bouc-Bel-Air, Cabriès...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€ mensuels/m <sup>2</sup>			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	791	25 m <sup>2</sup>	18,2 €	21,3 €	25,2 €	469 €	519 €	589 €
	2	1 120	44 m <sup>2</sup>	14,4 €	16,6 €	18,7 €	630 €	700 €	787 €
	3	710	65 m <sup>2</sup>	12,5 €	14,2 €	15,7 €	800 €	890 €	967 €
	4	309	93 m <sup>2</sup>	11,8 €	13,1 €	14,9 €	1 000 €	1 180 €	1 398 €
	Tout	2 930	53 m <sup>2</sup>	13,3 €	15,9 €	18,8 €	590 €	750 €	920 €
Maisons		146	108 m <sup>2</sup>	10,8 €	16,3 €	17,6 €	950 €	1 350 €	1 600 €
<b>Ensemble</b>		<b>3 076</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>13,1 €</b>	<b>15,9 €</b>	<b>18,4 €</b>	<b>630 €</b>	<b>805 €</b>	<b>1 056 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

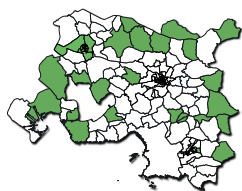
### Niveaux de loyers de la zone 2 (Vitrolles, Les Pennes-Mirabeau, Gardanne, Allauch...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€ mensuels/m <sup>2</sup>			€ mensuels/m <sup>2</sup>		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	220	27 m <sup>2</sup>	16,6 €	18,3 €	21,3 €	430 €	482 €	550 €
	2	728	41 m <sup>2</sup>	14,0 €	15,8 €	17,3 €	580 €	640 €	700 €
	3	687	63 m <sup>2</sup>	11,4 €	12,9 €	14,9 €	710 €	781 €	900 €
	4	283	86 m <sup>2</sup>	10,0 €	11,1 €	12,2 €	785 €	917 €	1 050 €
	Tout	1 918	56 m <sup>2</sup>	11,5 €	14,0 €	16,6 €	615 €	710 €	850 €
Maisons		352	93 m <sup>2</sup>	10,7 €	12,0 €	14,7 €	800 €	1 057 €	1 280 €
<b>Ensemble</b>		<b>2 270</b>	<b>69 m<sup>2</sup></b>	<b>11,2 €</b>	<b>13,4 €</b>	<b>15,8 €</b>	<b>650 €</b>	<b>786 €</b>	<b>1 050 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

### Niveaux de loyers de la zone 3 (Martigues, Salon-de-Provence, Istres, Marignane...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€ mensuels/m <sup>2</sup>			€ mensuels/m <sup>2</sup>		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	481	27 m <sup>2</sup>	13,7 €	16,7 €	19,1 €	353 €	440 €	481 €
	2	1 304	44 m <sup>2</sup>	11,5 €	13,1 €	14,9 €	506 €	564 €	630 €
	3	1 168	65 m <sup>2</sup>	9,6 €	11,1 €	12,4 €	630 €	700 €	784 €
	4	414	85 m <sup>2</sup>	8,7 €	9,7 €	10,9 €	720 €	800 €	900 €
	Tout	3 367	57 m <sup>2</sup>	9,9 €	11,9 €	13,8 €	535 €	635 €	748 €
Maisons		417	91 m <sup>2</sup>	9,8 €	10,9 €	12,7 €	780 €	970 €	1 168 €
<b>Ensemble</b>		<b>3 784</b>	<b>66 m<sup>2</sup></b>	<b>9,9 €</b>	<b>11,6 €</b>	<b>13,5 €</b>	<b>570 €</b>	<b>690 €</b>	<b>850 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

### Niveaux de loyers de la zone 4 (Miramas, Port-de-Bouc)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€ mensuels/m <sup>2</sup>			€ mensuels/m <sup>2</sup>		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	222	29 m <sup>2</sup>	11,1 €	13,7 €	14,8 €	329 €	370 €	400 €
	2	505	44 m <sup>2</sup>	10,6 €	12,5 €	13,5 €	460 €	524 €	575 €
	3	453	66 m <sup>2</sup>	8,5 €	9,8 €	11,4 €	550 €	650 €	700 €
	4	184	88 m <sup>2</sup>	7,7 €	8,6 €	10,2 €	629 €	750 €	880 €
	Tout	1 364	58 m <sup>2</sup>	8,9 €	10,9 €	13,1 €	478 €	570 €	690 €
Maisons		251	81 m <sup>2</sup>	8,1 €	9,2 €	10,6 €	580 €	700 €	850 €
<b>Ensemble</b>		<b>1 615</b>	<b>67 m<sup>2</sup></b>	<b>8,5 €</b>	<b>10,0 €</b>	<b>12,3 €</b>	<b>500 €</b>	<b>610 €</b>	<b>725 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

## Une forte disparité des niveaux de loyers au sein de la Métropole

Au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, les loyers médians du parc locatif privé oscillent entre 10 €/m<sup>2</sup> (Miramas et Port-de-Bouc) et 15,9 €/m<sup>2</sup> (Aix-en-Provence, communes de la Côte Bleue et Cassis). Toutes typologies confondues, il faut ainsi compter 6 €/m<sup>2</sup> de plus pour se loger dans les communes de Cassis ou Carry-le-Rouet (zone 1), par rapport aux communes de Miramas et Port-de-Bouc (zone 4).

Les communes autour d'Aix-en-Provence ont un niveau de loyers compris entre 13,4 €/m<sup>2</sup> (Vitrolles, Gardanne...) et 15,9 €/m<sup>2</sup> (Bouc-Bel-Air), Cabriès...)

Les communes situées à l'ouest de la Métropole (Martignes, Istres, Fos-sur-Mer), ainsi que les communes situées au nord (Rognes, Le Puy-Sainte-Réparate) et à l'est affichent quant à elles des loyers de 11,6 €/m<sup>2</sup> (zone 3). Il faut ainsi compter 700 euros par mois pour se loger dans un T3 dans ces communes.

## Des écarts de loyer importants entre les T1 et les autres typologies

Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher. Les studios et les T1 creusent l'écart avec les autres logements, et ce quelle que soit la zone observée.

Pour l'ensemble des zones, une différence de 2,7 €/m<sup>2</sup> est ainsi observée entre les T1 et les T2, alors que l'écart entre les T3 et les T4 est de 1,2 €/m<sup>2</sup>.

## De fortes disparités de loyers pour les petites typologies

L'étendue des prix observés à la location pour les studios et T1 est particulièrement importante, en particulier dans les communes de la zone 1 (Cabriès, Eguilles...) avec un écart de 7,1 €/m<sup>2</sup> entre les niveaux bas et hauts.

Ainsi, un quart des locataires paie un loyer inférieur à 18,2 €/m<sup>2</sup>, et un quart paie un loyer supérieur à 25,2 €/m<sup>2</sup>.

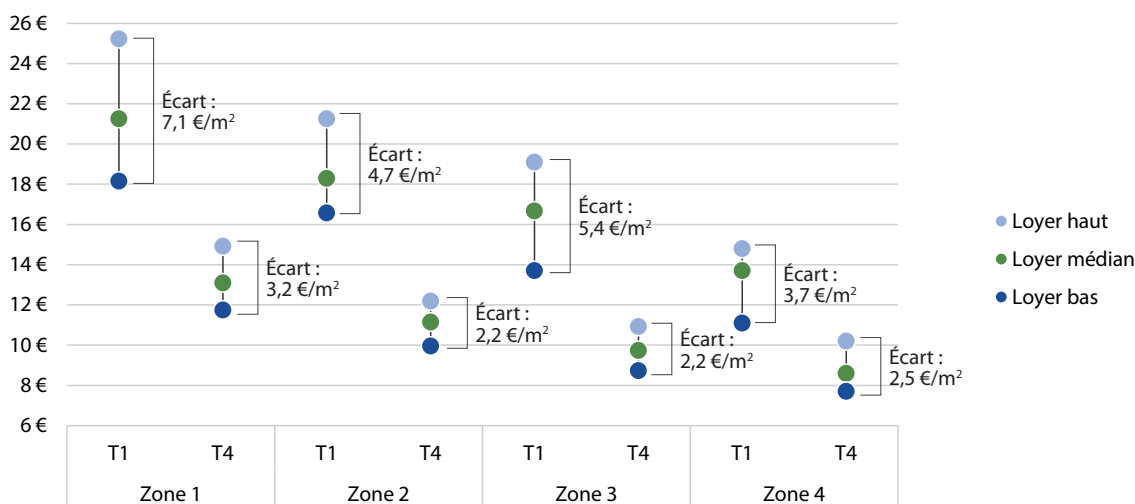
Les loyers des grands logements (T4 et +) sont quant à eux relativement proches de la médiane, et ce quelle que soit la commune observée.



### Dispersion des loyers

L'écart entre le niveau haut et le niveau bas de loyer permet de connaître l'étendue de la dispersion des prix des locations : un écart faible signifie que les loyers sont globalement proches du niveau médian.

## Dispersion des niveaux de loyers des T1 et T4 au sein de la Métropole, par zone



Source : OLL 13, collecte 2022

## Des niveaux de loyer plus élevés dans le parc récent

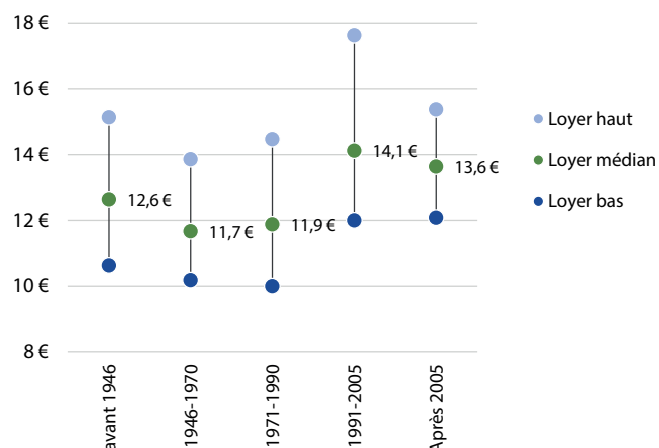
### Un parc locatif privé particulièrement ancien au sud de la Métropole

Au sein de la Métropole, 1 logement locatif privé sur 4 a été construit avant 1946. Ces constructions anciennes sont davantage représentées dans les villes du sud de la Métropole (1 logement sur 3 à Roquevaire et Cuges-les-Pins), et la ville de Marseille représente à elle seule 70 % de l'ensemble des logements de la Métropole construits avant 1946. L'ouest de la Métropole dispose d'un parc locatif privé plus récent, avec par exemple 33 % du parc des logements locatifs privés construits après 2006 à Miramas et 22 % à Istres. À Marseille et Aix-en-Provence, les constructions récentes (après 2006) ne représentent qu'un logement sur dix.

### L'époque de construction du logement, un élément déterminant du niveau de loyer

Au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, l'époque de construction du logement impacte fortement le niveau des loyers. Ainsi, les logements récents ont un prix au m<sup>2</sup> plus important que les logements plus anciens, en particulier pour les logements construits entre 1991 et 2005.

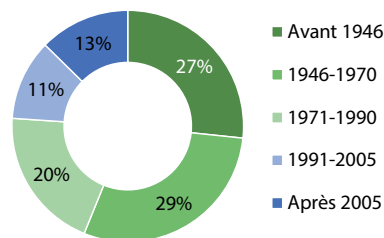
### Niveau de loyers par époque de construction au sein de la Métropole (en €/m<sup>2</sup>)



Source : OLL 13, collecte 2022

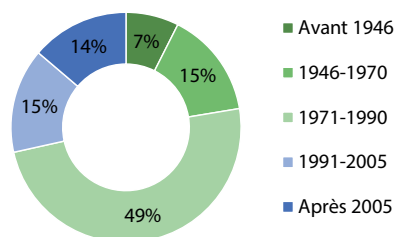
### Répartition du parc de logements locatif privés par époque de construction

#### Métropole Aix-Marseille-Provence



Source : INSEE, RP 2019, traitement ADIL 13

#### Marseille



Source : INSEE, RP 2019, traitement ADIL 13

Il faut ainsi compter 14,1 €/m<sup>2</sup> pour se loger dans un logement construit entre 1991 et 2005, contre 11,7 €/m<sup>2</sup> pour un logement construit entre 1946 et 1970. Les logements construits après 2005 sont ceux qui présentent les niveaux de loyers les plus homogènes, avec des niveaux proches de la médiane, se situant à 13,6 €/m<sup>2</sup>.

Il convient toutefois de nuancer cette comparaison des niveaux de loyer hors charges par époque de construction. En raison de la moindre performance énergétique des logements anciens, les propriétaires bailleurs sont parfois amenés à compenser les niveaux de charges élevés par un plus faible niveau de loyer.

L'observation par typologie révèle des niveaux de loyers particulièrement élevés pour les T1 construits entre 1991 et 2005, avec un prix médian de 20 €/m<sup>2</sup>.

## Niveaux de loyers par époque de construction et nombre de pièces (€ mensuels et €/m<sup>2</sup>)

Époque de construction	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer €/m <sup>2</sup>		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Avant 1946	1	1675	28 m <sup>2</sup>	390 €	450 €	500 €	13,9 €	16,3 €	20,0 €
	2	3125	42 m <sup>2</sup>	497 €	550 €	631 €	11,4 €	13,3 €	15,4 €
	3	2108	63 m <sup>2</sup>	630 €	715 €	830 €	10,0 €	11,6 €	13,3 €
	4 et +	799	90 m <sup>2</sup>	817 €	1 000 €	1 215 €	9,2 €	10,4 €	11,6 €
	<b>Ensemble</b>	<b>7 707</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>	<b>500 €</b>	<b>615 €</b>	<b>775 €</b>	<b>10,6 €</b>	<b>12,6 €</b>	<b>15,1 €</b>
1946-1970	1	646	27 m <sup>2</sup>	400 €	438 €	500 €	14,8 €	16,1 €	19,6 €
	2	1372	43 m <sup>2</sup>	500 €	561 €	640 €	11,5 €	13,3 €	15,2 €
	3	2098	61 m <sup>2</sup>	620 €	687 €	770 €	10,0 €	11,0 €	12,4 €
	4 et +	917	76 m <sup>2</sup>	700 €	834 €	1 004 €	9,5 €	10,6 €	12,4 €
	<b>Ensemble</b>	<b>5 033</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>549 €</b>	<b>650 €</b>	<b>781 €</b>	<b>10,2 €</b>	<b>11,7 €</b>	<b>13,9 €</b>
1971-1990	1	618	30 m <sup>2</sup>	420 €	500 €	544 €	13,0 €	16,7 €	19,8 €
	2	750	47 m <sup>2</sup>	550 €	633 €	700 €	11,7 €	13,2 €	15,3 €
	3	794	68 m <sup>2</sup>	650 €	731 €	827 €	9,8 €	11,3 €	12,7 €
	4 et +	623	90 m <sup>2</sup>	800 €	961 €	1 250 €	9,3 €	10,5 €	12,4 €
	<b>Ensemble</b>	<b>2 785</b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>	<b>600 €</b>	<b>730 €</b>	<b>900 €</b>	<b>10,0 €</b>	<b>11,9 €</b>	<b>14,5 €</b>
1991-2005	1	628	25 m <sup>2</sup>	417 €	490 €	540 €	17,4 €	20,0 €	22,3 €
	2	1340	43 m <sup>2</sup>	556 €	630 €	710 €	13,5 €	15,6 €	17,7 €
	3	823	65 m <sup>2</sup>	760 €	830 €	930 €	11,7 €	12,8 €	14,7 €
	4 et +	370	95 m <sup>2</sup>	977 €	1 200 €	1 400 €	10,5 €	12,0 €	13,4 €
	<b>Ensemble</b>	<b>3 161</b>	<b>55 m<sup>2</sup></b>	<b>587 €</b>	<b>740 €</b>	<b>948 €</b>	<b>12,0 €</b>	<b>14,1 €</b>	<b>17,6 €</b>
Après 2005	1	591	30 m <sup>2</sup>	400 €	460 €	525 €	14,1 €	15,4 €	17,2 €
	2	2821	41 m <sup>2</sup>	563 €	625 €	675 €	13,5 €	14,9 €	16,2 €
	3	2529	63 m <sup>2</sup>	730 €	800 €	891 €	11,7 €	12,8 €	13,9 €
	4 et +	551	87 m <sup>2</sup>	972 €	1 160 €	1 300 €	10,7 €	12,2 €	14,1 €
	<b>Ensemble</b>	<b>6 492</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>610 €</b>	<b>730 €</b>	<b>900 €</b>	<b>12,1 €</b>	<b>13,6 €</b>	<b>15,4 €</b>
<b>Ensemble</b>		<b>25 178</b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>	<b>540 €</b>	<b>670 €</b>	<b>835 €</b>	<b>10,7 €</b>	<b>12,6 €</b>	<b>15,1 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

Le parc très ancien (avant 1946) se démarque toutefois par des niveaux de loyers plus importants que les logements construits entre 1946 et 1990. Ces logements ont un prix à la location plutôt dispersé autour de la médiane, avec un quart de locataires qui paie un loyer inférieur à 500 € par mois, et un quart qui paie un loyer supérieur à 775 € par mois, toutes typologies confondues.



## L'ancienneté du locataire : un écart de loyer de 1 €/m<sup>2</sup> entre les anciens et les nouveaux baux

**1 locataire sur 5 a changé de logement au cours de l'année 2022.**

21 % des logements du parc locatif privé ont été reloués au cours de l'année 2021 sur l'ensemble des logements suivis dans le cadre de l'OLL.

Ce taux de rotation est très variable selon la zone d'observation, allant de 17 % pour la ville de Marseille à 33 % pour les communes de la zone 3 (Martigues, Fos-sur-Mer, Berre-l'Étang...)

Un taux de rotation trop faible peut traduire un problème de ressources financières ou de rareté des biens, tandis qu'un taux trop élevé peut induire un problème de qualité du logement ou d'environnement.

**L'ancienneté d'emménagement, un élément déterminant du niveau de loyer**

**Niveaux de loyers par ancienneté d'emménagement au sein de la métropole (€ mensuels et €/m<sup>2</sup>)**

Ancienneté	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer €/m <sup>2</sup>		
			Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Nouveau locataire	5 311	56 m <sup>2</sup>	554 €	680 €	850 €	11,6 €	13,6 €	16,4 €
1-2 ans	7 553	58 m <sup>2</sup>	550 €	667 €	830 €	11,1 €	13,0 €	15,3 €
3-5 ans	4 317	60 m <sup>2</sup>	540 €	687 €	838 €	10,7 €	12,2 €	14,4 €
6 ans et plus	7 997	63 m <sup>2</sup>	515 €	650 €	808 €	9,9 €	11,6 €	13,9 €
Locataires stables	19 867	61 m <sup>2</sup>	533 €	657 €	825 €	10,4 €	12,3 €	14,6 €
<b>Ensemble</b>	<b>25 178</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>540 €</b>	<b>670 €</b>	<b>835 €</b>	<b>10,7 €</b>	<b>12,6 €</b>	<b>15,1 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

Le loyer médian à la relocation au sein de la Métropole est de 13,6 €/m<sup>2</sup>, contre 12,3 €/m<sup>2</sup> pour les loyers de stock. Plus l'ancienneté du locataire dans le logement est importante, moins son loyer sera élevé.

Ainsi, un logement dont le locataire a emménagé il y a plus de 6 ans a un niveau de loyer inférieur de 2 €/m<sup>2</sup> à un locataire entré en 2022. On constate également que plus l'installation du locataire est récente, plus la taille moyenne des logements diminue.

**Un écart plus important entre les loyers à la relocation et les loyers de stocks pour les petits logements**

L'écart entre le loyer à la relocation et le loyer de stock diminue plus le logement est grand.

S'il y a peu d'écart entre les nouveaux et les anciens baux pour des appartements de type 4 et plus (0,3 €/m<sup>2</sup>), la différence de prix au m<sup>2</sup> pour les T1 est beaucoup plus importante (1,7 €/m<sup>2</sup>)

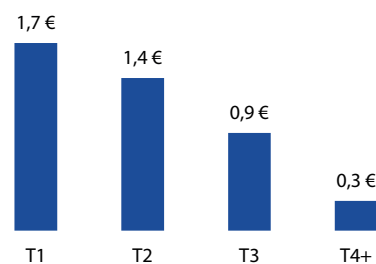


**Loyers à la relocation** : loyers des logements pour lesquels le locataire a changé dans l'année. Ils comprennent également les logements nouvellement entrés sur le marché.

**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 sur une année.

**Écart entre les loyers à la relocation et les loyers de stock (loyers médians) au sein de la Métropole**



Source : OLL 13, collecte 2022

## Zoom sur la ville de Marseille

### Le loyer médian à Marseille est de 12,5 €/m<sup>2</sup> en 2022

Le loyer médian observé au sein de la ville de Marseille est de 12,5 €/m<sup>2</sup> en 2022. Ce montant oscille de manière significative selon la zone observée.

Marseille est ainsi constituée de 4 zones de prix, et chaque arrondissement est composé d'IRIS appartenant à différentes zones de prix.



#### IRIS : îlots Regroupés pour l'Information Statistique

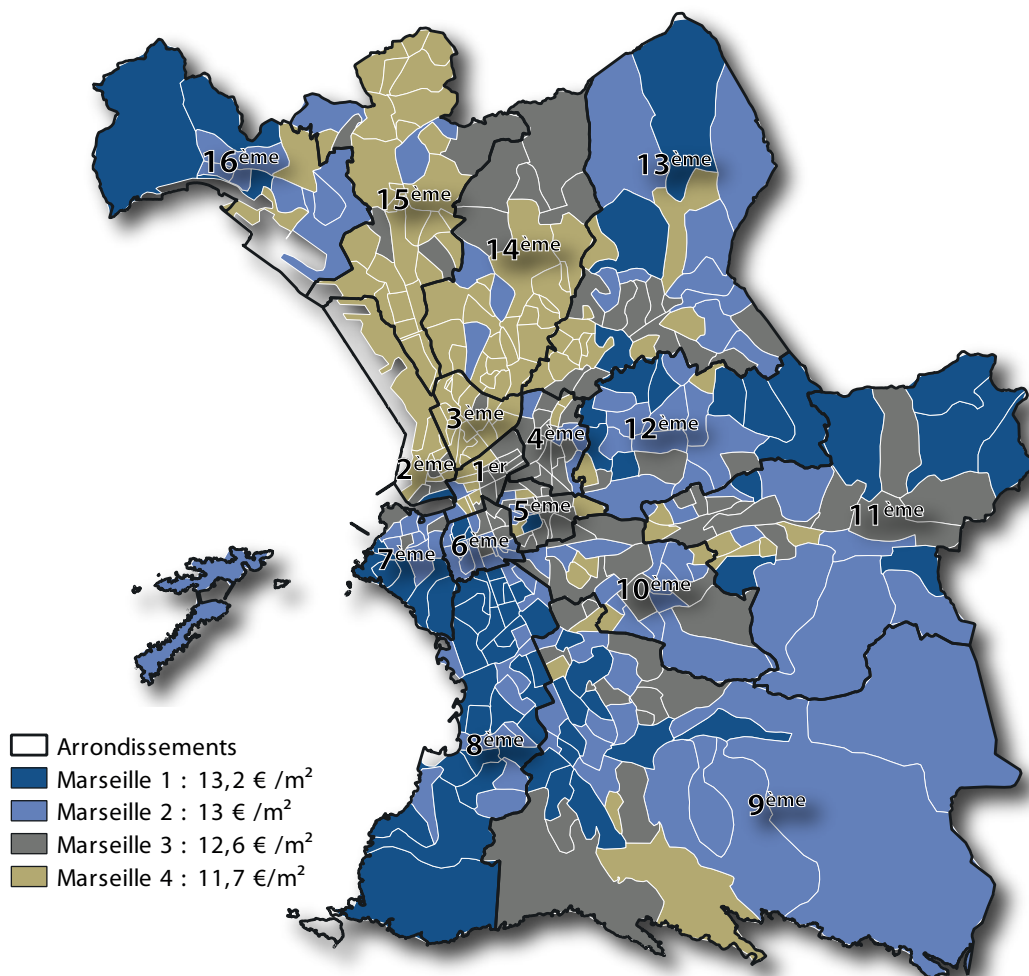
L'IRIS constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il respecte des critères géographiques et démographiques et a des contours stables dans le temps.

Certains arrondissements présentent une relative uniformité des prix dans le parc locatif privé, tandis que d'autres affichent une certaine hétérogénéité :

- dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, les prix observés se situent entre 13,2 €/m<sup>2</sup> et 13 €/m<sup>2</sup>, quelles que soient les typologies de logements (zones 1 et 2),
- les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> arrondissements se situent majoritairement en zone 3, avec des prix médians observés aux alentours des 12,6 €/m<sup>2</sup>,
- les 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> pratiquent les loyers les moins élevés (zone 4), avec des prix médians aux alentours des 11,7€/m<sup>2</sup>. Quelques IRIS se distinguent cependant au sein des 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissements avec des prix plus proches de la zone 2 (Camp militaire, La Mure),
- les autres arrondissements sont constitués de plusieurs zones de prix, sans qu'aucune ne soit vraiment majoritaire.

Sur l'ensemble de la ville, on note une démarcation nette entre les arrondissements nord et sud de la ville, avec des loyers plus élevés au sud de la ville.

### Loyers médians à Marseille par zone (€/m<sup>2</sup>)



Source : OLL 13, collecte 2022

# Observatoire Local des Loyers du parc privé 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence

## Niveaux de loyers de la zone Marseille 1 (Estrangin, Malmousque, Le Corbusier, Pierre Puget...)

Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€ mensuels/m <sup>2</sup>			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	216	28 m <sup>2</sup>	14,3 €	15,6 €	18,9 €	400 €	460 €	540 €
	2	679	43 m <sup>2</sup>	13,3 €	14,7 €	16,3 €	560 €	621 €	690 €
	3	760	65 m <sup>2</sup>	10,9 €	12,4 €	13,3 €	680 €	790 €	860 €
	4+	315	98 m <sup>2</sup>	10,0 €	12,0 €	14,1 €	842 €	1 190 €	1 400 €
	Tout	1 970	59 m <sup>2</sup>	11,5 €	13,3 €	15,4 €	583 €	700 €	850 €
Maisons		59	81 m <sup>2</sup>	10,7 €	12,5 €	14,6 €	600 €	775 €	1 500 €
<b>Ensemble</b>		<b>2 029</b>	<b>62 m<sup>2</sup></b>	<b>11,5 €</b>	<b>13,2 €</b>	<b>15,3 €</b>	<b>600 €</b>	<b>705 €</b>	<b>861 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

## Niveaux de loyers de la zone Marseille 2 (La Plaine, Bonneveine, Grand Saint-Giniez, Roy d'Espagne, La Criée...)

Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€ mensuels/m <sup>2</sup>			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	626	29 m <sup>2</sup>	13,8 €	16,7 €	19,1 €	415 €	455 €	520 €
	2	1 823	43 m <sup>2</sup>	12,6 €	14,3 €	16,0 €	528 €	600 €	650 €
	3	1 627	63 m <sup>2</sup>	10,9 €	12,2 €	13,5 €	660 €	750 €	823 €
	4+	488	93 m <sup>2</sup>	9,7 €	10,6 €	12,1 €	750 €	930 €	1 100 €
	Tout	4 564	55 m <sup>2</sup>	11,3 €	13,0 €	15,0 €	545 €	650 €	784 €
Maisons		59	93 m <sup>2</sup>	10,0 €	14,3 €	15,6 €	985 €	1 284 €	1 500 €
<b>Ensemble</b>		<b>4 623</b>	<b>58 m<sup>2</sup></b>	<b>11,3 €</b>	<b>13,0 €</b>	<b>15,2 €</b>	<b>550 €</b>	<b>670 €</b>	<b>801 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

## Niveaux de loyers de la zone Marseille 3 (Palais Longchamp, Métro La Rose, Parc du Prado, Rouvière...)

Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€ mensuels/m <sup>2</sup>			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	1 077	28 m <sup>2</sup>	13,6 €	15,7 €	18,7 €	390 €	450 €	499 €
	2	2 097	43 m <sup>2</sup>	11,5 €	13,5 €	15,2 €	500 €	557 €	614 €
	3	1 711	65 m <sup>2</sup>	10,0 €	11,3 €	12,7 €	650 €	715 €	800 €
	4+	456	89 m <sup>2</sup>	9,1 €	10,1 €	11,8 €	741 €	870 €	1 023 €
	Tout	5 341	53 m <sup>2</sup>	10,5 €	12,6 €	14,7 €	500 €	610 €	740 €
Maisons		29	67 m <sup>2</sup>	12,3 €	12,6 €	13,5 €	720 €	800 €	1 080 €
<b>Ensemble</b>		<b>5 370</b>	<b>54 m<sup>2</sup></b>	<b>10,5 €</b>	<b>12,6 €</b>	<b>14,7 €</b>	<b>500 €</b>	<b>617 €</b>	<b>750 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022

## Niveaux de loyers de la zone Marseille 4 (Les Carmes, Loubon, Aygaldes, Frais Vallon...)

Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€ mensuels/m <sup>2</sup>			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	733	28 m <sup>2</sup>	13,8 €	15,4 €	17,8 €	372 €	420 €	490 €
	2	1 541	42 m <sup>2</sup>	11,1 €	12,7 €	14,4 €	470 €	517 €	595 €
	3	1 382	61 m <sup>2</sup>	9,8 €	10,9 €	12,0 €	599 €	650 €	730 €
	4+	368	79 m <sup>2</sup>	8,3 €	10,0 €	11,1 €	674 €	769 €	850 €
	Tout	4 024	52 m <sup>2</sup>	10,3 €	11,7 €	13,8 €	480 €	585 €	695 €
Maisons		38	74 m <sup>2</sup>	10,6 €	11,1 €	11,9 €	830 €	850 €	990 €
<b>Ensemble</b>		<b>4 062</b>	<b>54 m<sup>2</sup></b>	<b>10,3 €</b>	<b>11,7 €</b>	<b>13,8 €</b>	<b>485 €</b>	<b>599 €</b>	<b>700 €</b>

Source : OLL 13, collecte 2022



## Des écarts de loyers plus importants pour les T2 et les T3

Sur l'ensemble des logements de la ville, un écart de 1,5 €/m<sup>2</sup> est constaté entre les niveaux de loyers des quartiers les plus chers (Estrangin, Malmousque, Le Corbusier, Pierre-Puget...) et les quartiers où les prix sont les moins élevés (Les Carmes, Loubon, Les Aygalades, Frais-Vallon...).

Les écarts de prix selon la zone sont particulièrement importants pour les appartements de 2 et 3 pièces. Il faut ainsi compter 2 €/m<sup>2</sup> de plus pour se loger au sein de la zone 1 (Estrangin, Malmousque, Le Corbusier, Pierre-Puget...), par rapport aux quartiers de la zone 4 (Les Carmes, Loubon, Les Aygalades, Frais-Vallon...).

Les niveaux de loyers des communes de la zone 1 sont les plus importants pour toutes les typologies, à l'exception des T1. Ces petits logements sont particulièrement sollicités par les étudiants, qui cherchent à se loger à proximité des grands centres universitaires de la ville (Saint-Charles, Luminy, La Timone). Chaque année, la ville accueille plus de 50 000 étudiants, soit 60 % des étudiants de la Métropole. Aix-en-Provence accueille la grande majorité du reste des étudiants de la Métropole<sup>1</sup>.

## Des niveaux de loyers plus faibles à Marseille que dans le reste de la métropole

Toutes typologies confondues, le loyer médian à Marseille est de 12,5 €/m<sup>2</sup> contre 13 €/m<sup>2</sup> dans le reste de la Métropole. Les écarts de loyers les plus importants entre Marseille et la métropole concernent les T1, avec +3,2 €/m<sup>2</sup> pour la Métropole par rapport à Marseille. Cet écart important s'explique notamment par les hauts niveaux de loyers de la ville d'Aix-en-Provence (majoritairement en zones 1 et 2), qui comprend la moitié des T1 de la Métropole (hors Marseille).

Le loyer médian des maisons est en revanche plus élevé à Marseille que dans le reste de la Métropole, avec 12,5 € à Marseille contre 12 €/m<sup>2</sup> dans la Métropole.

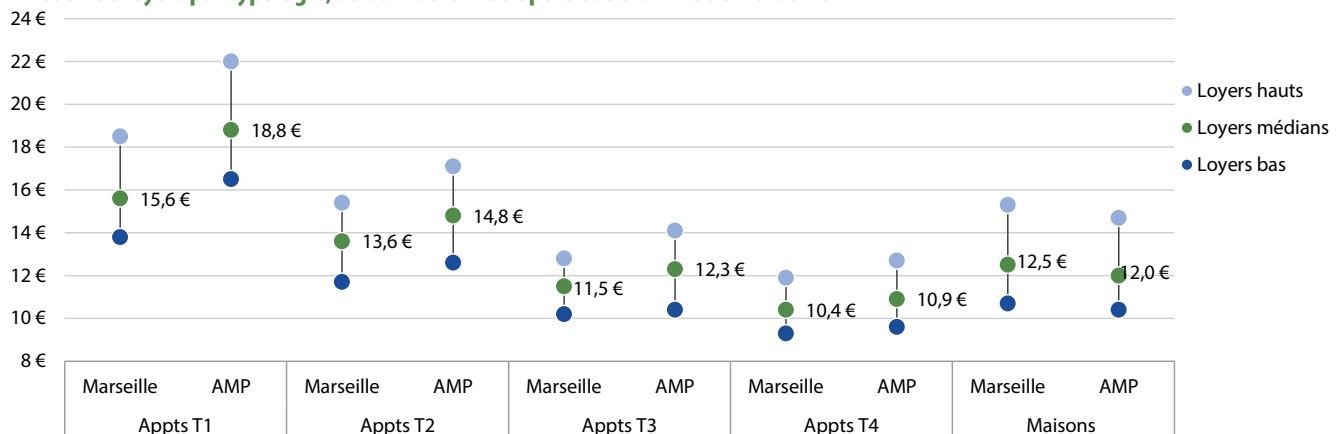
## Un écart plus faible entre les loyers à la relocation et les loyers de stock au sein de Marseille par rapport au reste de la Métropole

La ville de Marseille enregistre le plus faible taux de rotation de la Métropole, avec seulement 17 % de nouveaux emménagés en 2022 au sein de la ville. Le taux de rotation des logements est une donnée directement liée à la conjoncture du marché. A Marseille, ce faible taux de rotation est révélateur des difficultés que peuvent rencontrer certains ménages marseillais à se loger au vu de leurs ressources.

L'écart entre les niveaux de loyers à la relocation et les loyers de stock est de 1 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble des logements de la ville de Marseille. Cet écart est inférieur à celui constaté sur le reste de la Métropole, qui est de 2,2 €/m<sup>2</sup>.

1. Source : Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI), 2022

### Niveaux de loyers par typologie, au sein de la Métropole et de la ville de Marseille



Source : OLL 13, collecte 2022

### Quelles évolutions des niveaux de loyers à Marseille ?

L'Observatoire Local des Loyers collecte depuis 2014 les données de loyers à Marseille. Si la mesure de l'évolution des prix des loyers d'une année à l'autre n'est pas statistiquement pertinente, ces 9 années d'observation fournissent une base solide pour observer l'évolution du niveau des prix au sein de la ville.



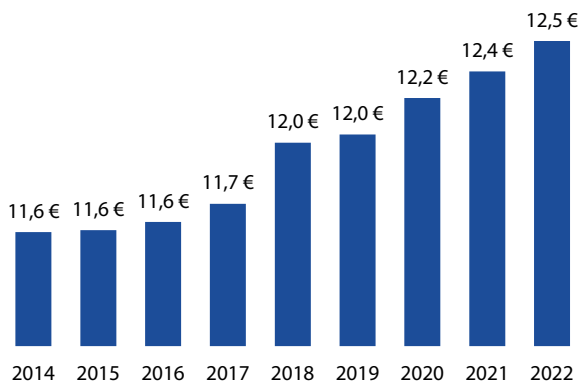
#### Précis méthodologique

Les logements observés ne sont pas tous les mêmes d'une année à l'autre, mais le redressement statistique des données (calage sur marge INSEE) assure la bonne représentativité des résultats de chaque année d'observation. Ce redressement statistique, ainsi que le périmètre constant d'observation rendent possible l'analyse des évolutions des niveaux de loyers à Marseille sur ces 9 années.

### 8 % de hausse du niveau des loyers en 8 ans

Marseille a connu ces huit dernières années une hausse modérée mais continue du prix à la location de ses logements. En effet, le prix médian au m<sup>2</sup> passe de 11,6 €/m<sup>2</sup> en 2014, à 12,5 €/m<sup>2</sup> en 2022, soit une hausse de 8 % en 8 ans. Cette hausse n'est pas régulière sur la période ; les prix évoluent peu entre 2014 et 2017 (de 11,6 €/m<sup>2</sup> à 11,7 €/m<sup>2</sup>), puis augmentent entre 2017 et 2022 (de 11,7 €/m<sup>2</sup> à 12,5 €/m<sup>2</sup>).

#### Loyer médian à Marseille depuis 2014 (en €/m<sup>2</sup>)



Source : OLL 13, collecte 2014 / 2022

Cette augmentation des prix à la location est légèrement supérieure à l'indice de référence de loyers, qui augmente de 7 % entre le premier trimestre 2014 et le premier trimestre 2022.

Les loyers de marché (relocation) passent quant à eux de 12,1 €/m<sup>2</sup> à 13,2 €/m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 9,5 % entre 2014 et 2022. Sur ces huit années, l'évolution des prix est inégale, avec des hausses plus importantes certaines années. Un pic à 13,8 €/m<sup>2</sup> est atteint en 2020, pour redescendre à 13,2 €/m<sup>2</sup> en 2022 (niveau identique à 2019).

### Les loyers sont-ils librement fixés à Marseille ?

Dans le parc privé, les modalités de fixation et d'évolution du loyer sont différentes selon la situation géographique du logement. On distingue les zones dites «tendues» et les zones dites «non tendues». Dans la métropole Aix-Marseille-Provence, 51 des 92 communes sont considérées comme «tendues», dont Marseille.

#### Zones dites « tendues » - Détermination du loyer lors de la mise en location du logement

Lors de la première mise en location d'un logement, le loyer est librement fixé par le propriétaire.

En cours de bail, le montant du loyer ne peut être modifié que par l'application de la clause de révision prévue dans le bail (basée sur l'Indice de Référence des Loyers, IRL) ou dans le cadre d'un accord entre le propriétaire et le locataire portant sur la réalisation de travaux d'amélioration dans le logement.

#### Remise en location du logement

Pour les logements précédemment occupés par un locataire, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le dernier loyer appliqué, éventuellement révisé. Cette règle ne s'applique pas à la remise en location de logements inoccupés depuis plus de dix-huit mois.

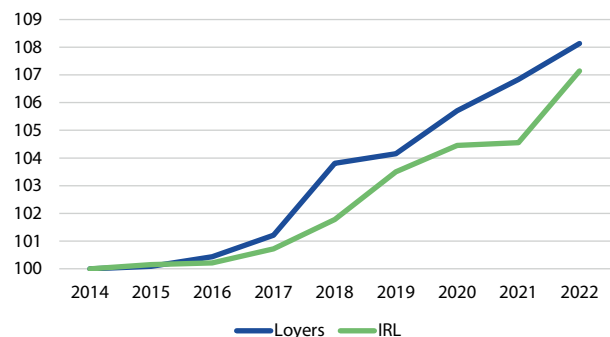
Des exceptions à cette règle sont prévues pour tenir compte de circonstances particulières, comme la réalisation de travaux dans le logement ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

Depuis le 24 août 2022, lorsque le logement appartient à la classe énergétique F ou G, le loyer ne peut pas dépasser le dernier loyer appliqué au précédent locataire, sans exception.

#### Augmentation du loyer à l'occasion du renouvellement du bail

Lors du renouvellement du bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur peut proposer un nouveau loyer dans les conditions prévues par la loi (loi du 6.7.89 : art. 17-2, I).

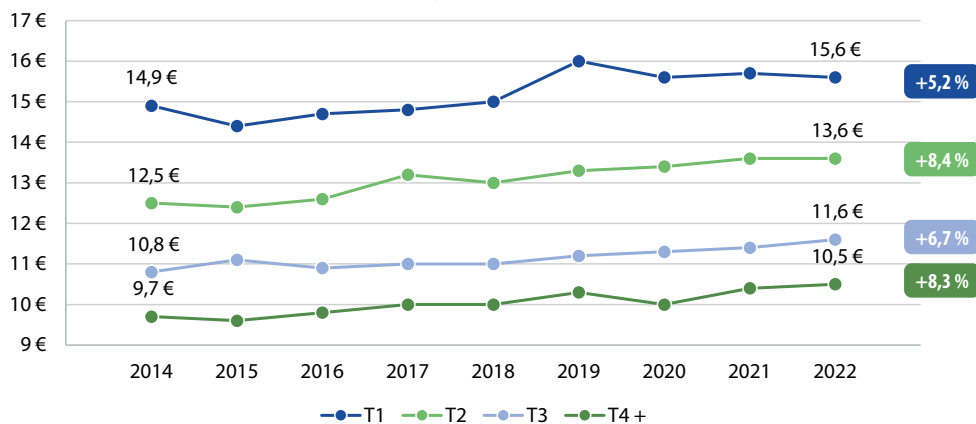
### Évolution des prix des loyers et de l'IRL (Base 100 en 2014)



Source : OLL collecte 2014 / 2022 et INSEE

## Une augmentation plus marquée des niveaux de loyers des T2 et T4

### Prix médian en €/m<sup>2</sup> depuis 2014, selon la typologie



Source : OLL 13, collecte 2014 / 2022

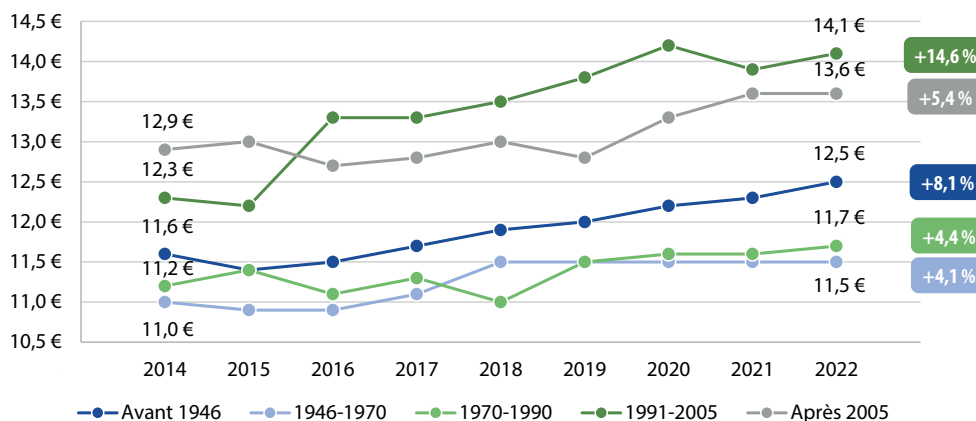
La hausse du niveau des loyers n'a pas été la même pour toutes les typologies de logement.

L'augmentation la plus importante concerne les T2, avec 8,4 % de hausse des prix à la location entre 2014 et 2022 (de 12,5 €/m<sup>2</sup> à 13,6 €/m<sup>2</sup>). Les loyers des T4 connaissent une hausse similaire de leur niveau de loyer, +8,3 %.

Les T1 connaissent quant à eux une hausse plus modérée ; les prix sont relativement stables entre 2014 et 2018, puis augmentent après 2018.

## 15 % d'augmentation du niveau des loyers des logements construits en 1991 et 2005

### Prix médian en €/m<sup>2</sup> depuis 2014, selon l'époque de construction



Source : OLL 13, collecte 2014 / 2022

Les logements construits entre 1991 et 2005 sont ceux dont le niveau médian de loyer a le plus augmenté entre 2014 et 2022. Le prix médian pour ce type de bien passe de 12,3 €/m<sup>2</sup> à 14,1 €/m<sup>2</sup>, soit presque 2 €/m<sup>2</sup> de plus en 8 ans. Les logements les plus anciens, construits avant 1946, connaissent également depuis 2014 une hausse régulière de leur niveau de loyers (+1 à 2 % par an), pour atteindre 12,5 €/m<sup>2</sup> en 2022.

Le prix des logements les plus récents, ceux construits après 2005, baisse légèrement jusqu'en 2019, puis augmente depuis (+ 6% entre 2019 et 2022).

## Y'a-t-il eu un « effet COVID » sur le prix des locations au sein de la ville de Marseille ?

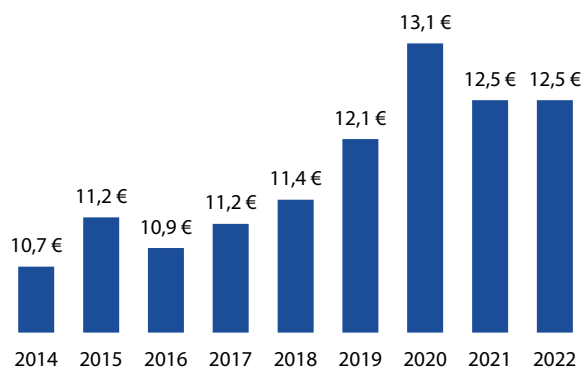
La pandémie de COVID-19 a engendré des changements significatifs dans notre perception et notre interaction avec notre espace de vie. Les professionnels de l'immobilier notent depuis 2021 une demande plus importante pour les grands logements, et la présence d'un espace extérieur (balcon ou jardin) devient un critère de choix important pour les locataires

Les restrictions sanitaires, les mesures de confinement et les changements dans les modes de travail ont potentiellement perturbé le marché locatif ; des effets sur les niveaux de loyer sont-ils visibles à Marseille ?

L'analyse des niveaux de loyers sur l'ensemble du parc fait apparaître une augmentation des prix plus importante sur la période 2020 / 2022 que sur la période 2014 / 2020. La croissance annuelle moyenne des niveaux de loyer est en effet de 1,2 % sur la première période contre 0,9 % pour la seconde.

Le niveau de loyers des maisons est également plus important à partir de 2020, atteignant 13,1 €/m<sup>2</sup> cette même année. Les grands appartements, soit les T4 et plus, connaissent eux une augmentation significative de leur prix en 2021 et 2022.

### Loyers des maisons à Marseille (€/m<sup>2</sup>)



Source : OLL 13, collecte 2014 / 2022

Ces éléments révèlent des effets potentiels de la crise COVID sur le marché locatif privé marseillais.

Une tendance haussière des prix est en effet constaté pour les maisons ainsi que les grands logements. Ces biens sont très demandés auprès des professionnels de la gestion locative, et cette tension pourrait influencer sur leur niveau de loyer.

## Loi Climat et Résilience

### Des injonctions législatives fortes pesant sur les propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 renforce progressivement les obligations des propriétaires bailleurs en matière de performance énergétique des logements. À l'horizon 2034, les logements classés E, F et G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) ne pourront plus être loués. Au sein de la Métropole, au moins 90 000 des 273 000 logements locatifs privés seront concernés.

Face à ces contraintes, les bailleurs peuvent décider de rénover, ou bien de vendre le logement. Au regard des échéances à respecter pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique, la plupart des propriétaires bailleurs acceptent de s'inscrire dans un projet de rénovation. Cependant, ces travaux peuvent s'avérer difficiles à réaliser (coût des travaux, connaissance du type de travaux, choix et disponibilités des entreprises...). Dans le même temps, et à l'instar de Paris, un nombre croissant de bailleurs délivrent un congé pour vente à leur locataire. Si cette tendance se confirmait, une tension plus importante du marché locatif privé serait observée en lien avec la diminution du nombre de logements disponibles. Enfin, une partie des propriétaires bailleurs pourrait également décider de gérer en direct leur logement, avec l'idée infondée de contourner les obligations qui pèsent sur les agences.

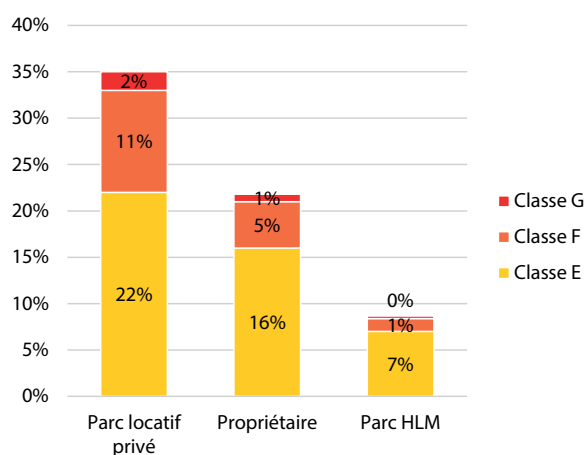
### Les logements du parc locatif privé sont les plus énergivores<sup>2</sup>

Avec 36 % de logements classés E, F ou G, le parc locatif privé est le segment qui compte le plus de logements énergivores. Cette proportion est de 22 % pour les logements occupés par des propriétaires, et de 9 % dans le parc locatif social.

La superficie joue également un rôle crucial dans la consommation d'énergie des logements. En effet, la part d'étiquettes E, F ou G augmente lorsque la surface diminue, pour atteindre 50 % pour les surfaces de moins de 30 m<sup>2</sup>. Pour les logements de plus de 80 m<sup>2</sup>, cette proportion est inférieure à 20 %.

Enfin, on constate que les ménages les plus modestes vivent plus souvent dans des logements énergivores par rapport aux ménages les plus aisés.

### Logements énergivores par type de parc au sein de la Métropole



Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe modèle Enerter, traitement ADIL 13

2. Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter



## Annexe

### Liste des IRIS à Marseille par zone

#### Marseille 1

- Antilles Résidence
- Barral-Bonnet
- Bengale-Fontclair
- Cadenelle
- Campagne Pastre
- Château-Sec-Montval
- Collet des Comtes
- Crémieux Vallence
- Enco de Botte
- Éoures
- Esperanza
- Estrangin
- Farges-Périer
- Gasquy-Hugues-Garlaban
- Hagueneau-Garoutte
- Haïfa-Bartoli
- Hambourg Sablier
- Hôpital La Conception
- Jean Boin-Roseaie
- La Baronne
- La Comtesse
- La Jarre-Roy d'Espagne
- La Millière
- La Nerthe
- La Plage
- La Treille
- La Verdière-Aiguier
- La Verrerie
- Le Corbusier
- Les Boucles Périer
- Les Camoins
- Les Goudes
- Les Hauts de Saint-Jacques
- Les Hôpitaux-C.N.R.S.
- Les Riaux
- Les Vagues
- Lord Duveen
- Lotissement Mireille-Clairval
- Louvain
- Malmousque-Pêcheurs
- Marseilleveyre
- Martheline-La Soude
- Mazargues Village
- Mermoz-Grand Pavois
- Mermoz-Prado
- Milan-Gabès
- Morgiou-Hauts de Mazargues
- Orado-Carmagnole
- Oriol-Baudille
- Palama
- Parc Borély
- Parc Chanut
- Petit Bosquet
- Pierre Puget
- Plateau de Montolivet
- Port de la Pointe Rouge
- Provence-Île-de-France
- Quai du Port
- Roches-Prophète
- Saint-Jacques-Breteuil
- Saumaty
- Sénégal
- Tilleuls-Valmont
- Valentine Village
- Vallon des Auffes
- Valmer
- Vaufrèges-Léon Lachamp
- Zénatti-Floralia

#### Marseille 2

- Air Bel-Clémentine
- Amédée Autran
- Arago-Brochier
- Aune-Puget
- Banon-Roux
- Beaumont
- Beausoleil
- Beauvallon-Seigneurie
- Benjamin Delessert
- Bois Lemaître
- Bois Luzy-Jean Rameau
- Cabassud-Mireille Lauze
- Calanque de Morgiou Partie Est
- Calanque de Port Pin
- Camp Militaire
- Campagne La Rose
- Carpiagne
- Castel Roc
- Castellane-Italie
- Centre Vie Bonneveine
- César Aleman
- Château Bovis
- Château Fallet
- Château-Gombert-Technopole
- Chemin de Fer
- Dellepiane
- Delphes-Toulon
- Delprat
- Dessuard-Rosière
- d'Estienne d'Orves
- Domaine de Luminy
- Engalière-Carthage
- Escat-Saint-Adrien
- Félix Baret
- Fenouil Sacoman
- Ferrari
- Gardanne-Fauvière
- Gouffe
- Goumier-Berneix
- Grand Saint-Giniez
- Grand Séminaire
- Grands Pins
- Grawitz Labro
- Guigou
- Huveaune-Clot-Bey
- Jardins-Saint-Thys
- La Barasse
- La Bourse
- La Criée
- La Grande Bastide Cazaulx
- La Marguerite
- La Mure
- La Plaine
- La Sauvagère-Sainte-
- Geneviève
- La Sérane
- Lanciers-Cyclamens
- Lanfranchi-Bonfort
- Le Méditerranée
- Le Palm Beach
- Les Balustres
- Les Collines de la Barasse
- Les Collines de la Millière
- Les Collines de Saint-Marcel
- Les Îles
- Les Libérateurs
- Les Médecins
- Les Mourrets
- Les Olives Village
- Les Tours Granados
- Les Vieux Cyprès
- Lycée Est-Saint-Cyr
- Martinique
- Michelet-Blanc
- Michelet-de Lattre
- Mirabelle-Anémones
- Mourepiane
- Notre-Dame de la Garde
- Pommeraie-Saint-Jean
- Pont de Vivaux-Icard
- Prés Fleuris
- Queyrel
- R.P. Moretti
- Rabatau
- Ravelle-Mont Riant
- Roger Renzo
- Rougemont-Les Amandiers
- Roy d'Espagne Chabrier
- Saint-Barnabé-Montaigne-Orangerie
- Saint-Jean du Désert
- Saint-Nicolas
- Samatan
- Séon
- Square Michelet
- Tellène
- Tobelem-Endoume
- Torrents-Escat
- Toulon-Galinat
- Turcat Méry
- Val d'Azur
- Valmante-Colline Saint-Joseph
- Valmante-Hespérides
- Vauban-Fénelon
- Verduron Village
- Vert Pré
- Village du Cabot-Campagne Berger
- William Booth

Marseille 3

- Acières-Curtel
- Allée des Pins
- Antoine Maille
- Astruc
- Baille-Bravet
- Barry-Camas
- Bel Ombre
- Bergers
- Blancarde Rougier
- Brun Brandis
- Calanque de Sormiou
- Campanules-Faïenciers
- Carrière de Sainte-Marthe
- Centres Commerciaux la Valentine
- Chanteperrin-Trois Ponts
- Chape
- Charité République
- Chartreux Arras
- Chave Foch
- Cimetière Saint-Pierre
- Cité et Résidence Saint-Louis
- Corderie
- Cravache-Le Brix
- Crinas-Saint-Eugène
- Daudet Perrin
- Domaine Ventre
- E.D.F. Viton
- Eugène Pierre
- Fiolle-Castellane
- Flammarion
- Flemming-Garderie
- Fondacle
- Fontainieu
- Fourragère-Borromées-Vendôme
- Gambetta
- George-Verdun
- Germaine-Servières
- Gymnase
- Hespérides-Haïti
- Hippodrome Vivaux
- Hôpital La Timone
- Hôtel-Dieu
- Jean Martin
- Jean Perrin
- Jet d'Eau-Barbini
- Joseph Thierry
- Julien
- La Batarelle
- La Bricarde
- La Grognarde
- La Marie
- La Maurelle
- La Panouse
- La Pauline
- La Rouvière
- Le Clos
- Léglise-Chutes Lavie
- Les Accates
- Les Catalans
- Les Comtes-Eydalin
- Les Floralties-Beau Plan
- Les Jonquilles
- Les Réformés
- Longchamp
- Madeleine
- Maison d'Arrêt
- Maréchal Fayolle
- Marengo-Lodi
- Mathurin-Timone
- Métro Dromel
- Métro La Rose
- Mont Rouvière
- Monte-Christo-Camas
- Montolieu
- Normandie-Nièmen
- Olivier-Chave
- Palais Longchamp
- Parc des Cèdres-Panouse
- Parc du Prado
- Pautrier
- Poucel Blancarde
- Riviera-Facultés
- Roches Claires
- Saint-Charles-Guibal
- Sainte-Agnès
- Sainte-Cécile
- Sainte-Madeleine
- Saint-Jean-Protis
- Saint-Jérôme Pélabon
- Saint-Marcel Haut
- Saint-Menet
- Salvator
- Sormiou-Cayolle
- Tilsit-Blanqui
- Trois Frères Carasso
- Val des Bois
- Val Plan
- Vallier
- Vallon Dol
- Vallon Giraudy
- Vierge Dorée
- Z.I. Saint-Marcel
- Z.I. Saint-Menet

Marseille 4

- Air Bel-Pommeraiie
- Albrand-Ponteves
- Anatole de la Forge
- Arenc
- Arzial-La Butte
- Bassins Mirabeau
- Baumillons
- Bellevue Caravelle
- Bellevue-Pyat
- Bernabo
- Bernard du Bois
- Briançon
- Busserine
- Caffo Révolution
- Calanque de Morgiou Partie Ouest
- Camille Pelletan
- Campagne Lévêque-Abattoirs
- Cap Janet
- Cap Pinède
- Casanova
- Centre Urbain
- Château Saint-Cyr
- Château Vento
- Château-Gombert-Fumade
- Chave-Abbé de l'Épée
- Cités de la Viste
- Colbert-Providence
- Consolat
- Corot
- Créneaux-Parc Saint-Louis
- Dames
- Denis Papin
- Édouard Toulouse
- Églantines-Rosiers
- États-Unis
- Fabrettes Bourrelly
- Finat Duclos
- Fonscolombes
- Fontobscure
- Forbin
- Frais Vallon
- Gare de l'Est
- Général Leclerc
- Gibbes
- Guynemer
- H.L.M. Aygalades
- Heckel
- Kalliste
- Kléber
- La Castellane
- La Dauphine-Tilleuls
- La Glacière
- La Marine
- La Mazenode
- La Mongrane
- La Pelouque
- La Sauvagère-Bellevue
- La Savine
- La Solidarité
- La Viste Village
- Lacordaire
- Le Castellans
- Le Dome
- Le Racati
- Les Bougainvilliers
- Les Carmes
- Les Casernes
- Les Cèdres-Cyprès
- Les Facultés
- Les Flamants
- Les Friches-Cadenat
- Les Nouveaux Chartreux
- Les Prairies
- L'Évêché-Les Docks
- Lilas-Oliviers
- Loubon
- Louis Loucheur
- Lyon Mazarade
- Malpasse-Roubaix
- Marché d'Intérêt National Gay Lussac
- Maurelette
- Mazenod-République
- Michelis-Saint-Jacques
- Mireille Lauze-Vert Clos
- Montléric Gherzo
- Néréides-Bosquet
- Oddo
- Oliviers-Lauriers
- Palanque-Vallon des Tuves
- Panier
- Parc Saint-Barthélemy SNCF
- Pauriol-Vertus
- Pervenches-Provence-Hopkinson
- Peyssonnel
- Picon-Font Vert
- Plan d'Aou-Mimet
- Potier
- Pyat Auphan
- Résidence Nord
- Ricard-Guigou
- Romain Rolland-Claudé
- Rome
- Saint-Charles-Gare
- Saint-Ferréol
- Saint-Gabriel
- Saint-Jean-Curtel
- Saint-Marcel Village
- Saint-Paul Corot
- Saint-Théodore
- Santa Cruz
- Sévigné-Trioulet
- Thubaneau
- Vieux Moulin
- Villecroze
- Z.I. La Delorme
- Zoccolat

# Table des matières

<b>Un réseau national d'observatoires des loyers</b>	<b>2</b>
<b>Méthodologie</b>	<b>3</b>
La collecte	3
Le traitement des données	3
Le périmètre d'observation	3
Une démarche partenariale	3
Transparence et diffusion des résultats	3
<b>Le parc locatif de la métropole Aix-Marseille-Provence</b>	<b>6</b>
Les logements locatifs privés représentent un logement sur trois au sein de la Métropole	6
Une forte augmentation du nombre de locations meublées	6
Une moyenne de 2,8 pièces dans les logements loués vides	7
Une part plus importante de locataires du parc privé dans les villes centres de la métropole	7
<b>Les locataires du parc privé</b>	<b>8</b>
Des habitants aux ressources modestes	8
Les locataires du parc privé restent en moyenne 9 ans dans leur logement	8
<b>Les loyers du parc privé métropolitain en 2022</b>	<b>10</b>
Le loyer des appartements	10
Le loyer des maisons	10
Les zones d'observation de la métropole Aix-Marseille-Provence	12
Une forte disparité des niveaux de loyers au sein de la Métropole	14
Des écarts de loyer importants entre les T1 et les autres typologies	14
De fortes disparités de loyers pour les petites typologies	14
<b>Des niveaux de loyer plus élevés dans le parc récent</b>	<b>15</b>
Un parc locatif privé particulièrement ancien au sud de la Métropole	15
L'époque de construction du logement, un élément déterminant du niveau de loyer	15
<b>L'ancienneté du locataire : un écart de loyer de 1 €/m<sup>2</sup> entre les anciens et les nouveaux baux</b>	<b>17</b>
1 locataire sur 5 a changé de logement au cours de l'année 2022.	17
L'ancienneté d'emménagement, un élément déterminant du niveau de loyer	17
Un écart plus important entre les loyers à la relocation et les loyers de stocks pour les petits logements	17
<b>Zoom sur la ville de Marseille</b>	<b>18</b>
Le loyer médian à Marseille est de 12,5 €/m <sup>2</sup> en 2022	18
Quelles évolutions des niveaux de loyers à Marseille ?	21
Y'a-t-il eu un « effet COVID » sur le prix des locations au sein de la ville de Marseille ?	23
<b>Loi Climat et Résilience</b>	<b>24</b>
Des injonctions législatives fortes pesant sur les propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique	24
Les logements du parc locatif privé sont les plus énergivores	24
<b>Annexe</b>	<b>25</b>
Liste des IRIS à Marseille par zone	25

Un Observatoire départemental des loyers géré et animé par :



Les partenaires de l'Observatoire :



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

Date de publication : Mai 2023

Directeur de publication : Thierry MOALLIC, Directeur de l'ADIL 13

Étude et traitement statistique : Camille FEBVRE, Chargé d'études habitat

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.adil13.org> <https://www.observatoires-des-loyers.org> <https://podcast.adil13.org>

@ADIL\_13officiel @ADIL13officiel <https://www.linkedin.com/company/adil13>