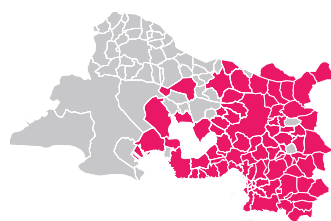




# Observatoire Local des Loyers du parc privé Agglomération Aix-Marseille

# 2020



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.

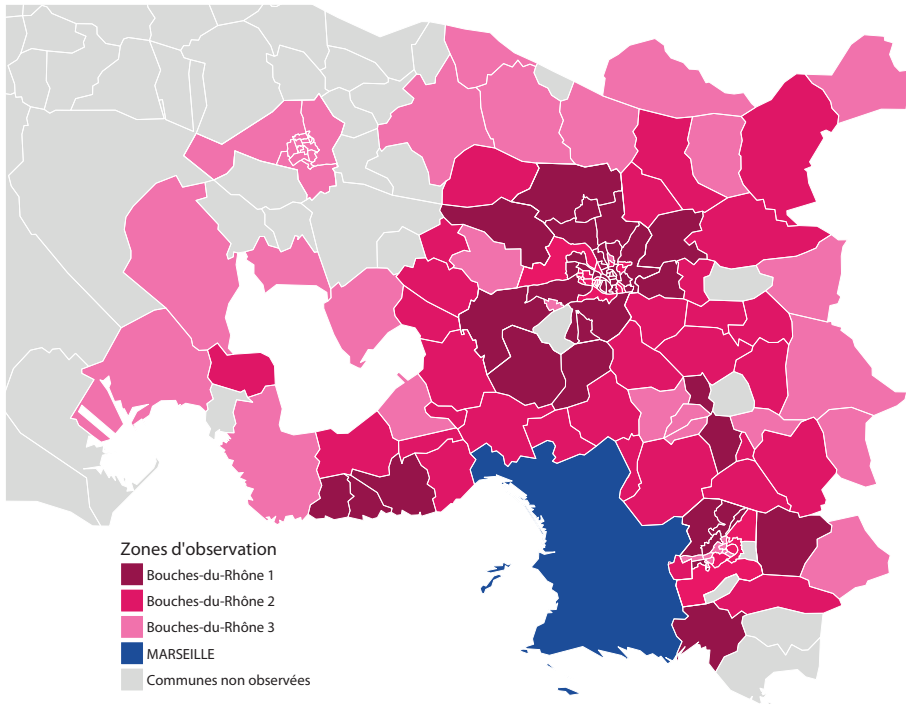
Il fournit par ailleurs des éléments de repère utiles aux professionnels de l'immobilier, aux investisseurs ainsi qu'aux organismes de financement. Ce site permet également la diffusion d'études locales et nationales sur le sujet.

## Présentation du périmètre observé : données de cadrage

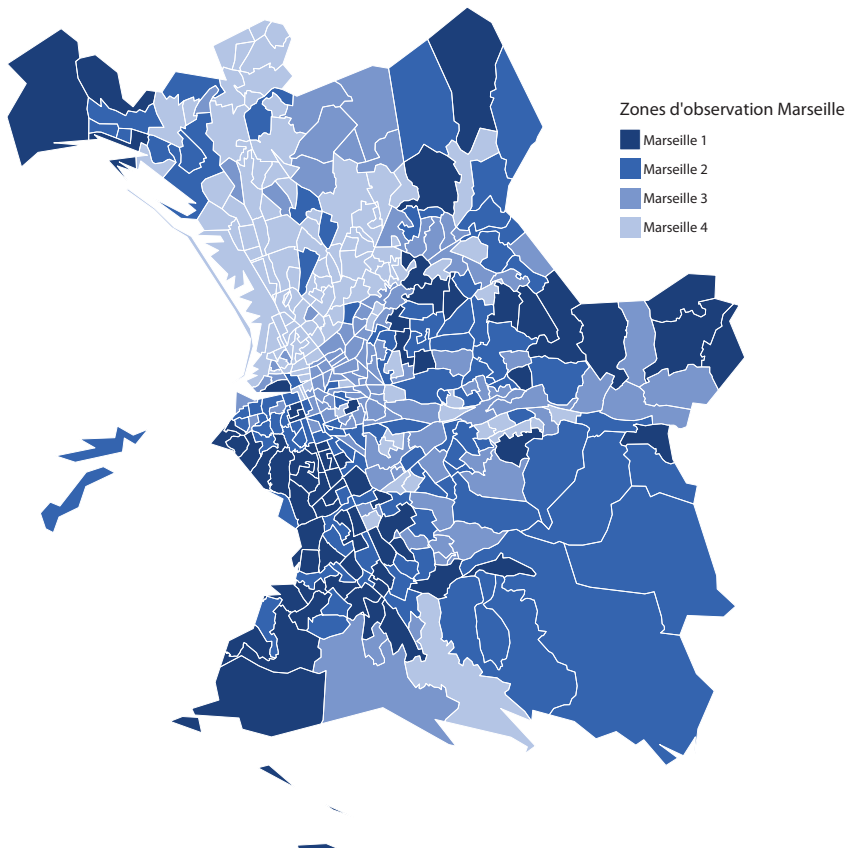
### Définition des zones

#### L'agglomération Aix-Marseille

2



#### Zoom sur la ville de Marseille

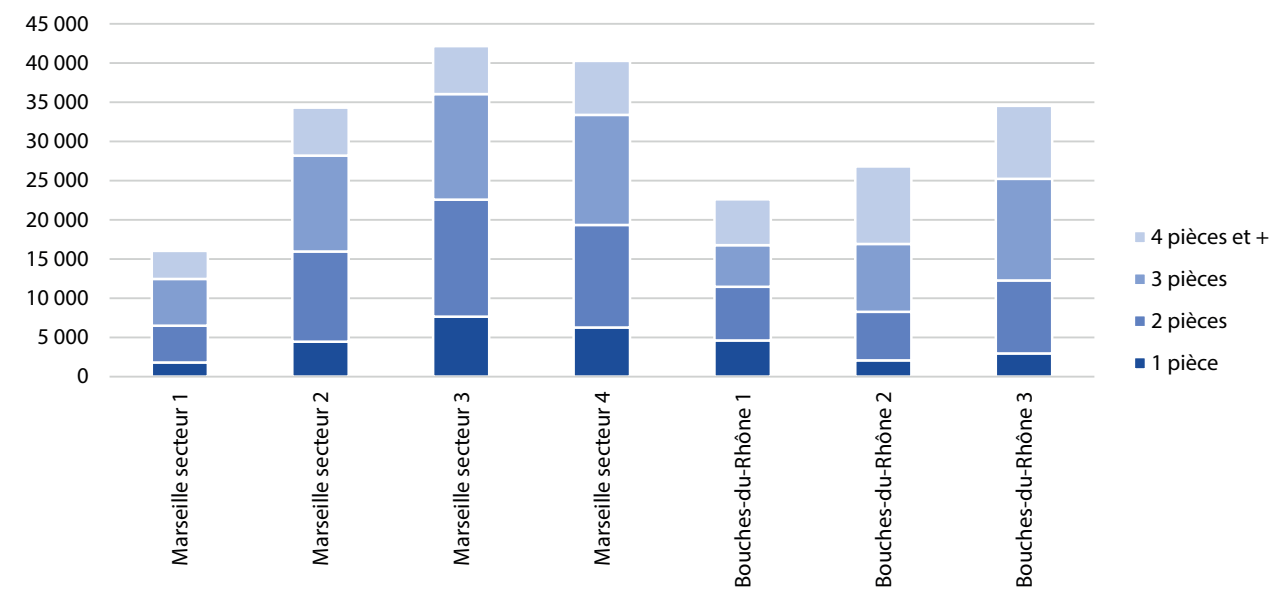


## Le parc locatif privé dans le périmètre observé

### Le parc locatif privé dans l'agglomération Aix-Marseille

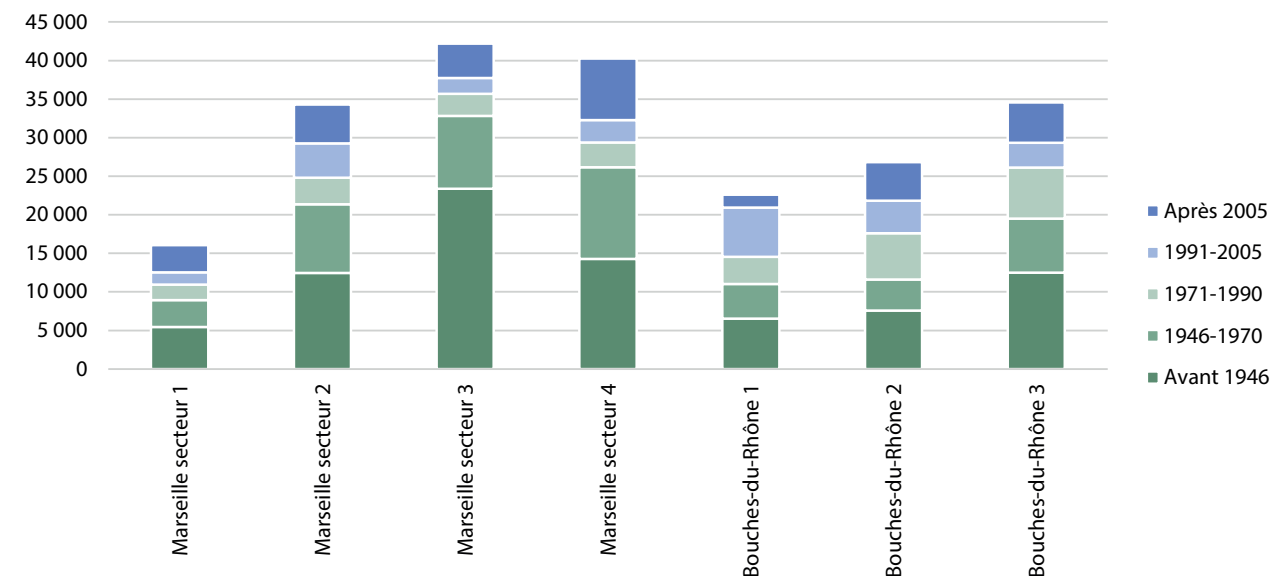
Zone d'observation	Nb logements locatifs privés	Part par rapport à l'ensemble de l'agglomération	Dont maisons	Part par rapport à l'ensemble du parc dans la zone considérée
Marseille secteur 1	16 052	7 %	2 139	15 %
Marseille secteur 2	34 304	16 %	2 338	7 %
Marseille secteur 3	42 176	19 %	1 042	3 %
Marseille secteur 4	40 272	19 %	2 289	6 %
Bouches-du-Rhône 1	22 615	10 %	4 690	26 %
Bouches-du-Rhône 2	26 821	12 %	9 748	57 %
Bouches-du-Rhône 3	34 544	16 %	9 379	37 %
Agglomération	216 784		31 625	

### Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



3

### Répartition du parc locatif privé selon la période construction



## Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2020

### 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	12,0 €	11,7 €	12,1 €
Surface habitable moyenne	60 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
1er quartile	10,5 €	10,0 €	10,6 €
<b>Loyer médian</b>	<b>12,5 €</b>	<b>12,0 €</b>	<b>12,5 €</b>
3e quartile	15,0 €	14,5 €	15,0 €
Nb enquêtes	33 777	1 616	32 161

4

La valeur médiane des loyers pour l'ensemble de l'agglomération Aix-Marseille est de 12,5 € 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

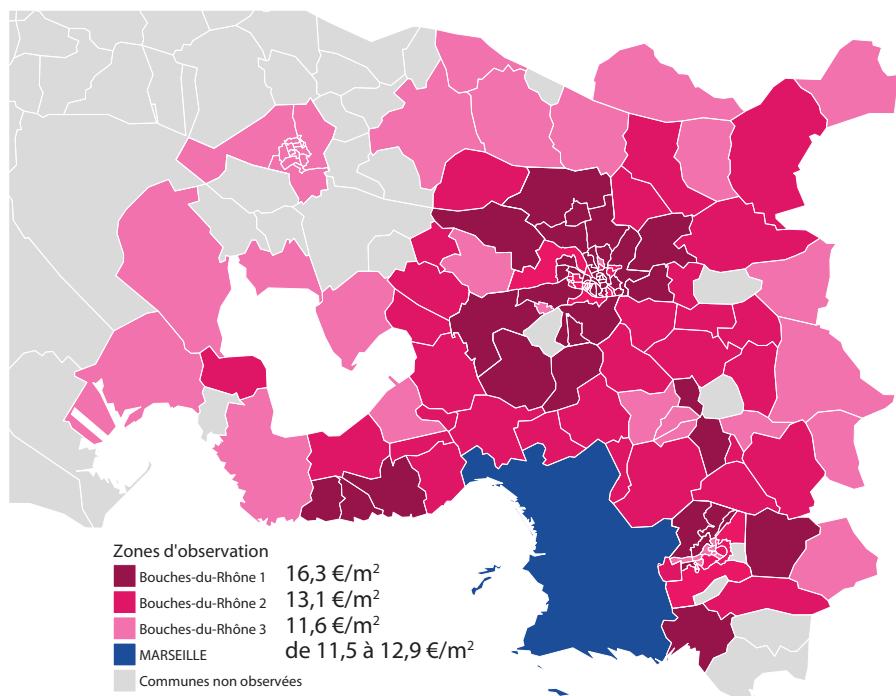
**3<sup>e</sup> quartile** : 75 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 25 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus

**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

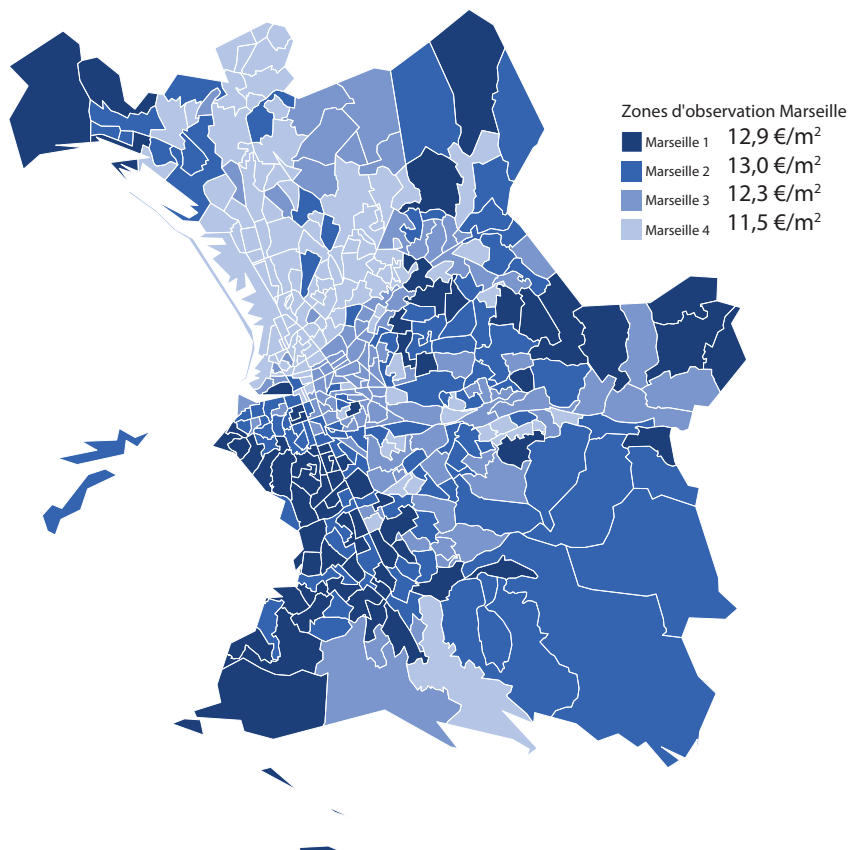
Type de construction	Libellé de la zone	Taille du logement	Période de construction	Surface	Loyer médian au m <sup>2</sup>
Appartement	Marseille 1	3 pièces	1946-1970	62 m <sup>2</sup>	12,5 €
Maison	Bouches-du-Rhône 2		Après 1990	55 m <sup>2</sup>	12,5 €
Appartement	Marseille 2	2 pièces	1971-1990	47 m <sup>2</sup>	12,5 €
Appartement	Marseille 1	4 pièces et +	Après 1990	128 m <sup>2</sup>	12,5 €

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	2 828
Marseille Secteur 2	5 596
Marseille Secteur 3	6 591
Marseille Secteur 4	5 385
Bouches-du-Rhône 1	3 994
Bouches-du-Rhône 2	3 266
Bouches-du-Rhône 3	4 501

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
Surface moyenne	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	16,4 €	13,8 €	11,4 €	10,5 €
Surface moyenne	28 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	13,8 €	12,0 €	10,0 €	9,2 €
<b>Loyer médian</b>	<b>16,7 €</b>	<b>14,1 €</b>	<b>11,4 €</b>	<b>10,3 €</b>
3 <sup>e</sup> quartile	20,0 €	15,9 €	13,0 €	11,6 €
Nb enquêtes	5 662	11 833	10 801	3 865

6

Loyers 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	847 €	974 €	1 091 €	1 346 €	1 135 €
Surface moyenne	78 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	600 €	650 €	850 €	1 000 €	980 €
<b>Loyer médian</b>	<b>775 €</b>	<b>794 €</b>	<b>1 100 €</b>	<b>1 250 €</b>	<b>1 100 €</b>
3 <sup>e</sup> quartile	1 003 €	1 022 €	1 280 €	1 636 €	1 365 €
Nb enquêtes	465	337	334	279	201

Appartements	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen	11,9 €	11,3 €	11,7 €	14,1 €	13,2 €
Surface moyenne	52 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	10,3 €	10,0 €	10,0 €	12,3 €	11,9 €
<b>Loyer médian</b>	<b>12,5 €</b>	<b>11,3 €</b>	<b>11,6 €</b>	<b>14,4 €</b>	<b>13,5 €</b>
3 <sup>e</sup> quartile	15,0 €	13,6 €	14,5 €	17,7 €	15,2 €
Nb enquêtes	10 243	7 395	3 753	4 084	6 686

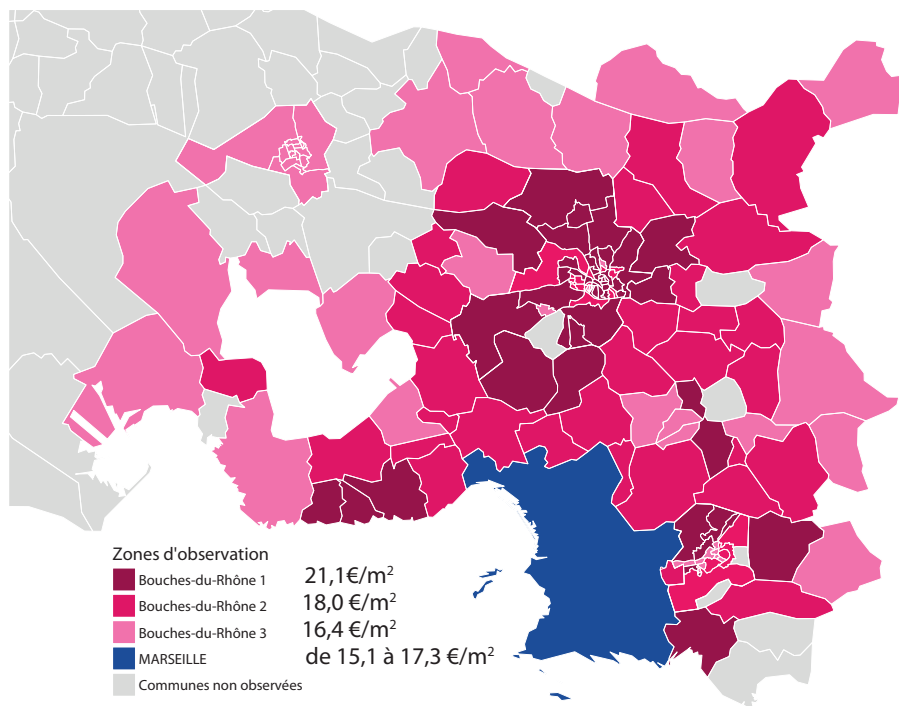
Loyers au m<sup>2</sup> dans l'agglomération Aix-Marseille : détail par type de bien et par durée d'occupation

	Maisons*			Appartements	
	Mobile	Stable		Mobile	Stable
Loyer moyen	1 116 €	1 014 €	Loyer moyen	12,9 €	11,8 €
Surf. Moy.	86 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	Surf. Moy.	54 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	700 €	750 €	1 <sup>er</sup> quartile	11,3 €	10,3 €
<b>Loyer médian</b>	<b>1 100 €</b>	<b>978 €</b>	<b>Loyer médian</b>	<b>13,5 €</b>	<b>12,1 €</b>
3 <sup>e</sup> quartile	1 400 €	1 221 €	3 <sup>e</sup> quartile	15,7 €	14,8 €
Nb enquêtes	433	1183	Nb enquêtes	8 488	23 673

\* Pour les maisons, le loyer est exprimé en € mensuels et non en €/m<sup>2</sup>.

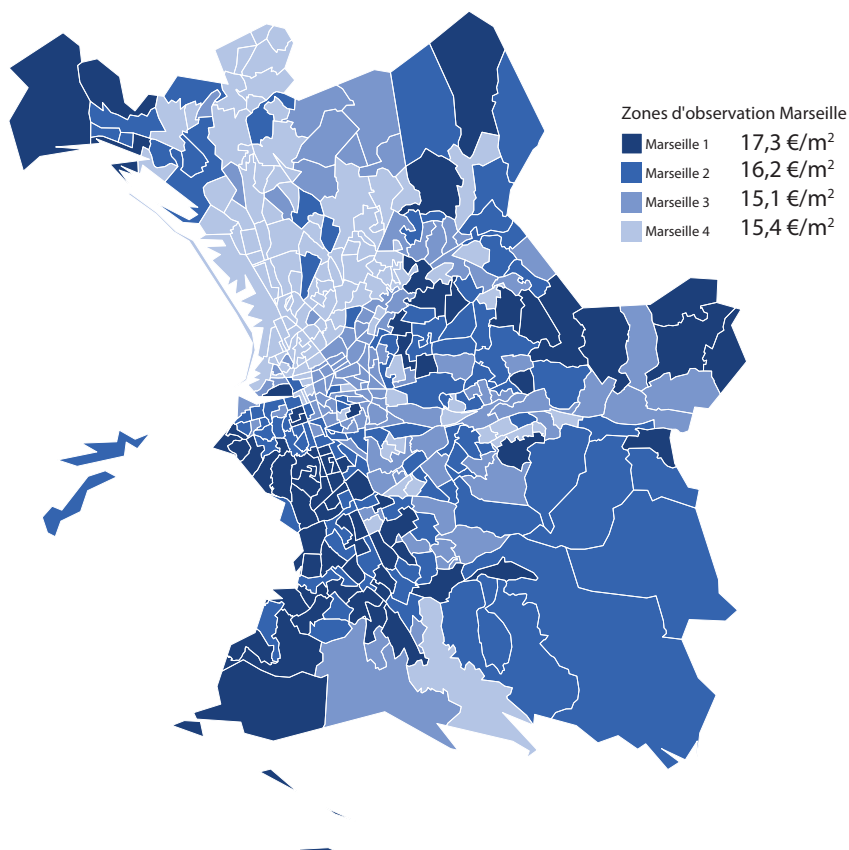
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone

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



7

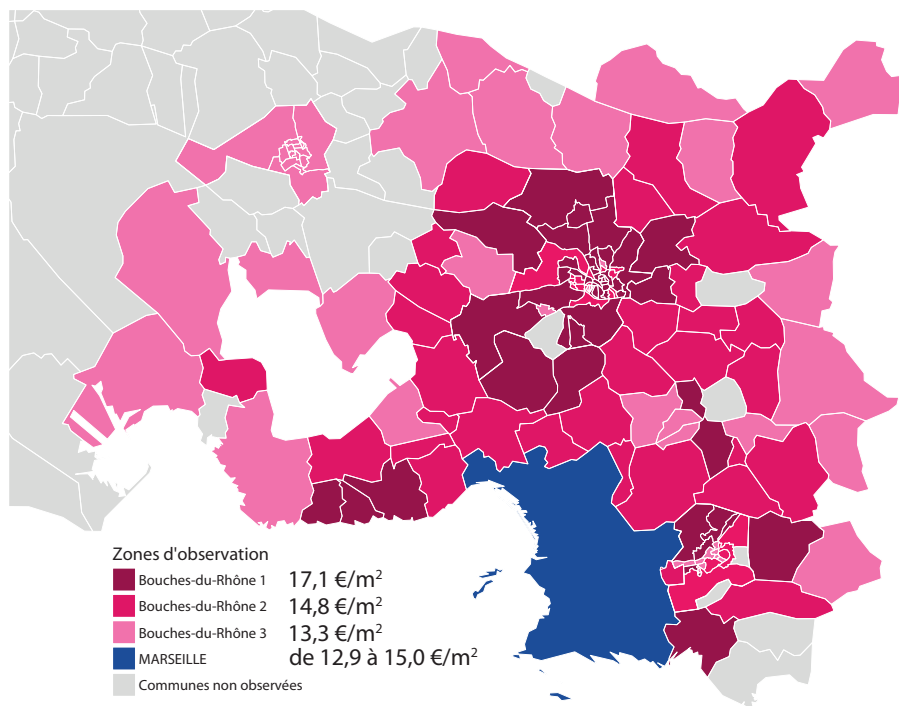
Zoom sur la ville de Marseille - T1



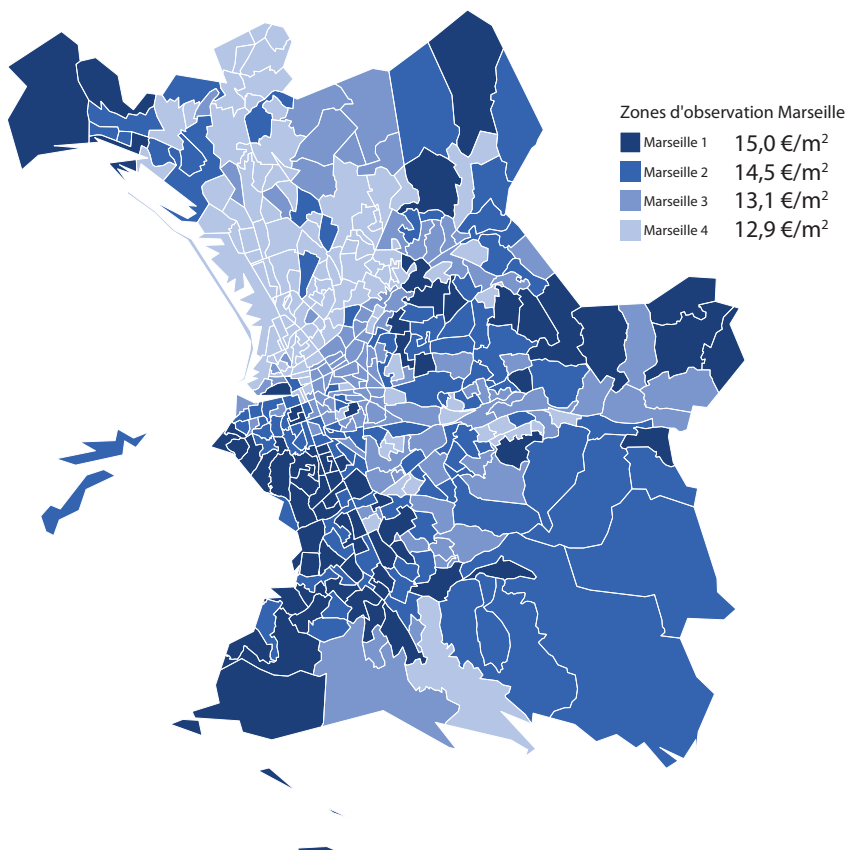
Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	364
Marseille Secteur 2	866
Marseille Secteur 3	1 353
Marseille Secteur 4	1 073
Bouches-du-Rhône 1	993
Bouches-du-Rhône 2	471
Bouches-du-Rhône 3	562

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

8



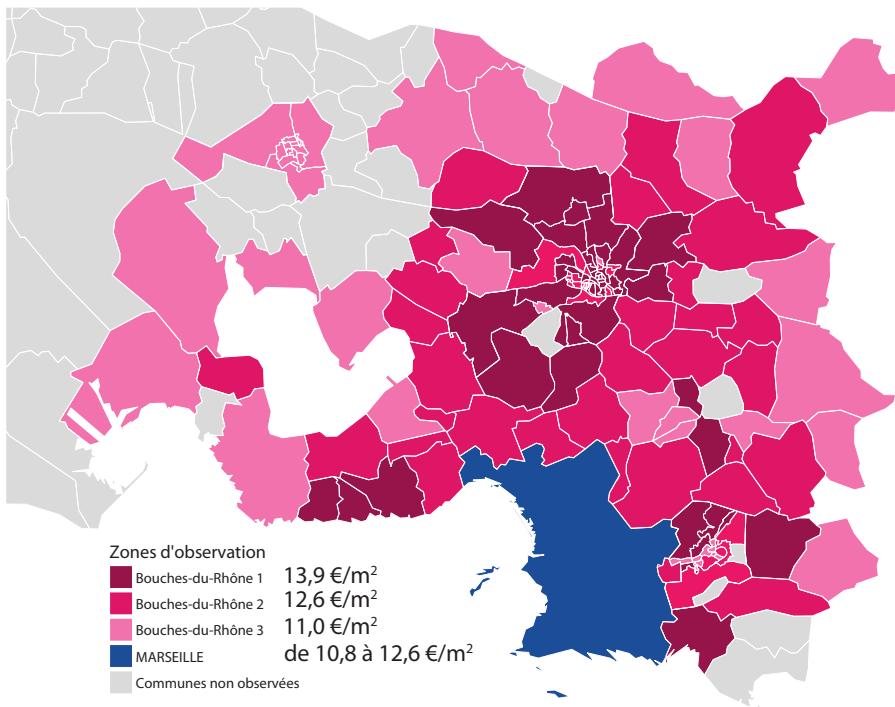
Zoom sur la ville de Marseille - T2



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	919
Marseille Secteur 2	2 152
Marseille Secteur 3	2 598
Marseille Secteur 4	1 948
Bouches-du-Rhône 1	1 493
Bouches-du-Rhône 2	1 187
Bouches-du-Rhône 3	1 700

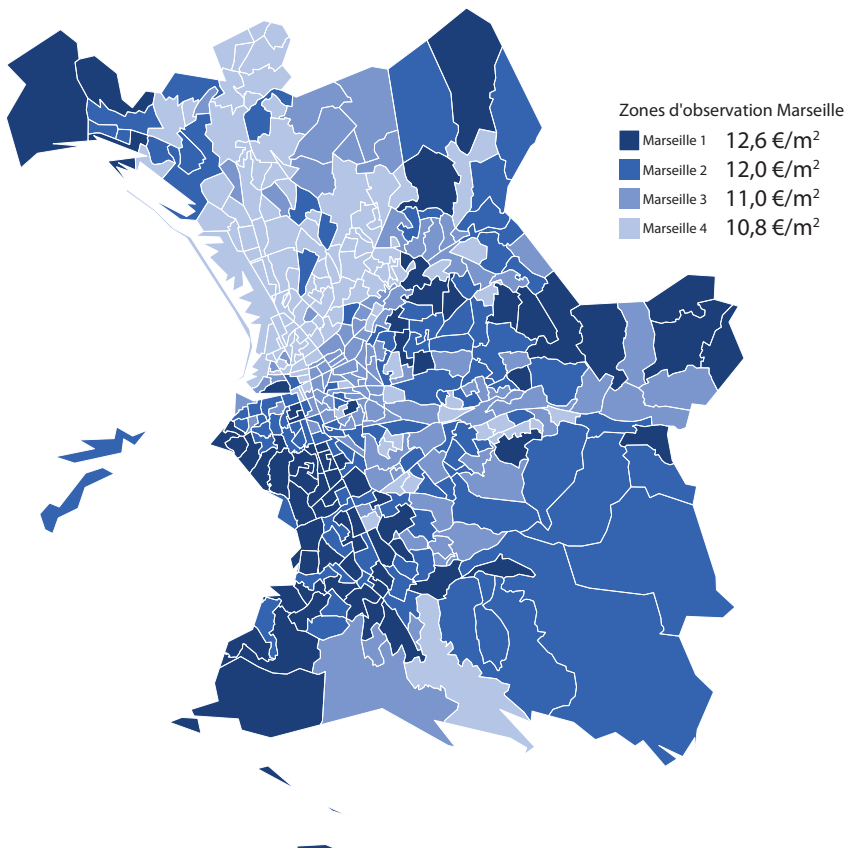


Loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T3



9

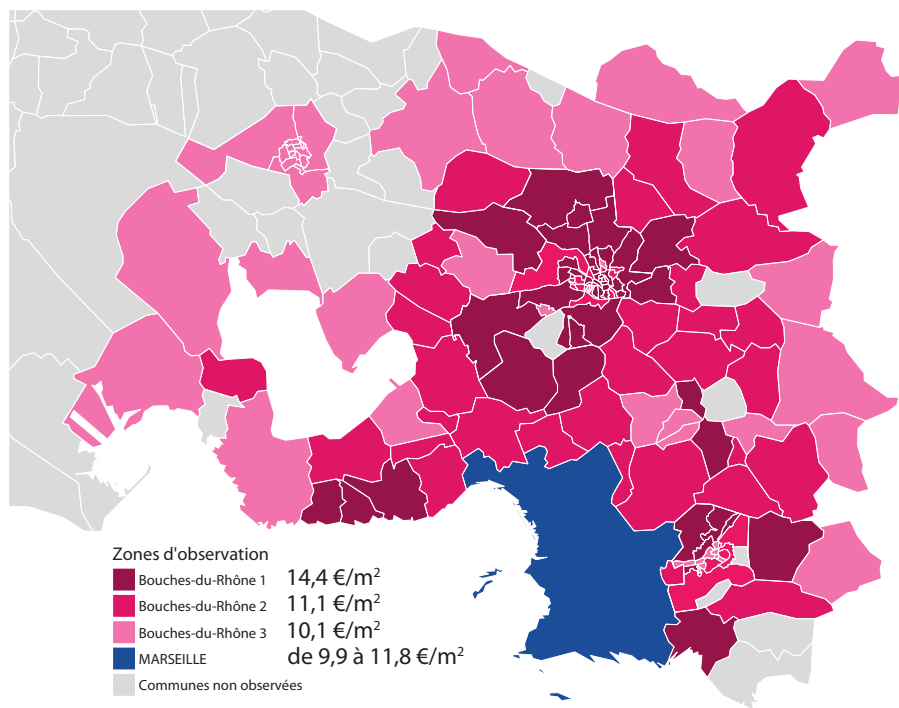
Zoom sur la ville de Marseille - T3



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	1 078
Marseille Secteur 2	2 029
Marseille Secteur 3	2 051
Marseille Secteur 4	1 826
Bouches-du-Rhône 1	1 091
Bouches-du-Rhône 2	1 389
Bouches-du-Rhône 3	1 809

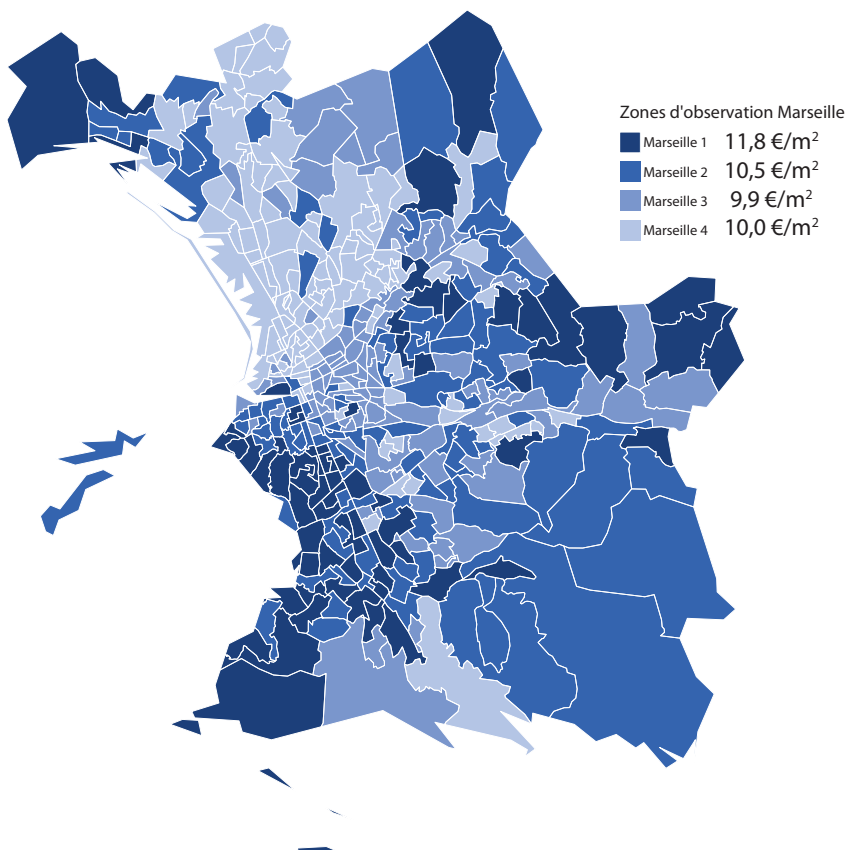
Loyers médians au m<sup>2</sup> des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T4+

10



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	542
Marseille Secteur 2	621
Marseille Secteur 3	630
Marseille Secteur 4	571
Bouches-du-Rhône 1	666
Bouches-du-Rhône 2	828
Bouches-du-Rhône 3	967

Zoom sur la ville de Marseille - T4+



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

Zone d'observation	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Marseille secteur 1	17,3 €	15,0 €	12,6 €	11,8 €
Marseille secteur 2	16,2 €	14,5 €	12,0 €	10,5 €
Marseille secteur 3	15,1 €	13,1 €	11,0 €	9,9 €
Marseille secteur 4	15,4 €	12,9 €	10,8 €	10,0 €
Bouches-du-Rhône 1	21,1 €	17,1 €	13,9 €	14,4 €
Bouches-du-Rhône 2	18,0 €	14,8 €	12,6 €	11,1 €
Bouches-du-Rhône 3	16,4 €	13,3 €	11,0 €	10,1 €
Agglomération	16,7 €	14,0 €	11,5 €	10,6 €

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

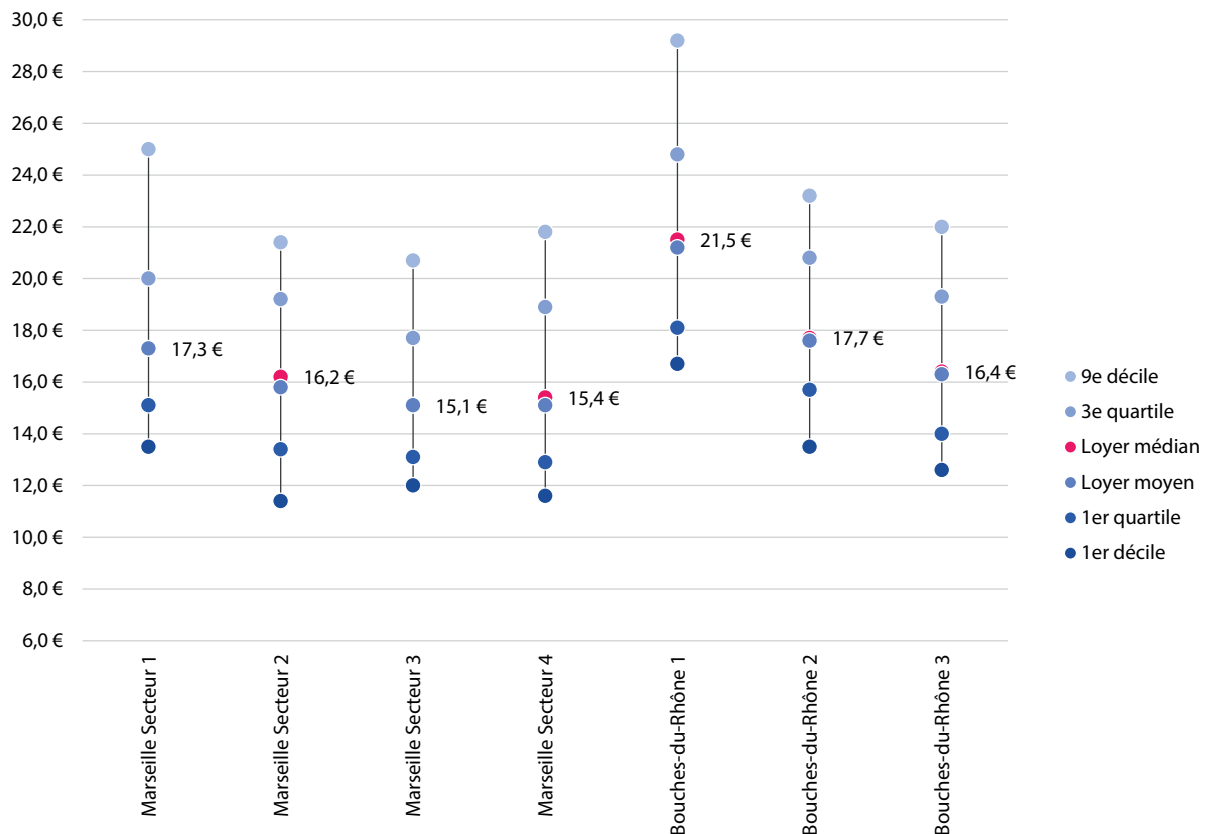
Zone d'observation	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Marseille secteur 1	12,9 €	12,5 €	12,0 €	13,6 €	14,3 €
Marseille secteur 2	12,7 €	11,3 €	12,6 €	14,3 €	13,9 €
Marseille secteur 3	12,4 €	11,3 €	11,1 €	13,5 €	13,1 €
Marseille secteur 4	11,4 €	10,8 €	10,6 €	14,3 €	12,3 €
Bouches-du-Rhône 1	16,4 €	15,4 €	14,9 €	16,4 €	15,6 €
Bouches-du-Rhône 2	13,4 €	12,7 €	11,4 €	12,3 €	13,3 €
Bouches-du-Rhône 3	11,5 €	10,7 €	10,8 €	12,5 €	13,3 €
Agglomération	12,4 €	11,4 €	11,6 €	14,2 €	13,4 €

11

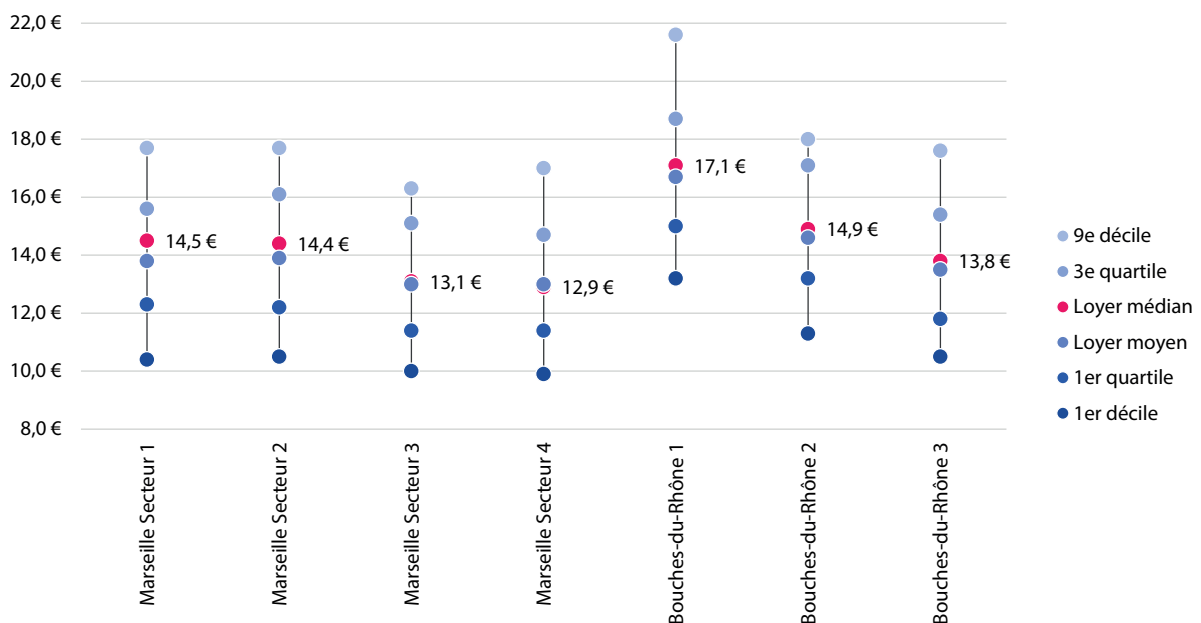
### Loyers médians au m<sup>2</sup> par zone et selon l'ancienneté d'occupation

Zone d'observation	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et plus
Marseille secteur 1	13,2 €	12,6 €	12,8 €	13,5 €	10,6 €
Marseille secteur 2	13,6 €	12,8 €	12,4 €	12,2 €	10,3 €
Marseille secteur 3	13,5 €	12,1 €	12,1 €	10,9 €	10,4 €
Marseille secteur 4	12,3 €	11,2 €	11,4 €	11,5 €	10,6 €
Bouches-du-Rhône 1	15,9 €	15,6 €	15,0 €	16,3 €	13,1 €
Bouches-du-Rhône 2	14,0 €	13,0 €	13,0 €	11,1 €	11,7 €
Bouches-du-Rhône 3	11,7 €	11,6 €	11,5 €	10,1 €	10,3 €
Agglomération	13,5 €	12,7 €	12,2 €	11,7 €	10,6 €

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 17,3 €/m<sup>2</sup>

Le loyer médian est de 17,3 €/m<sup>2</sup>

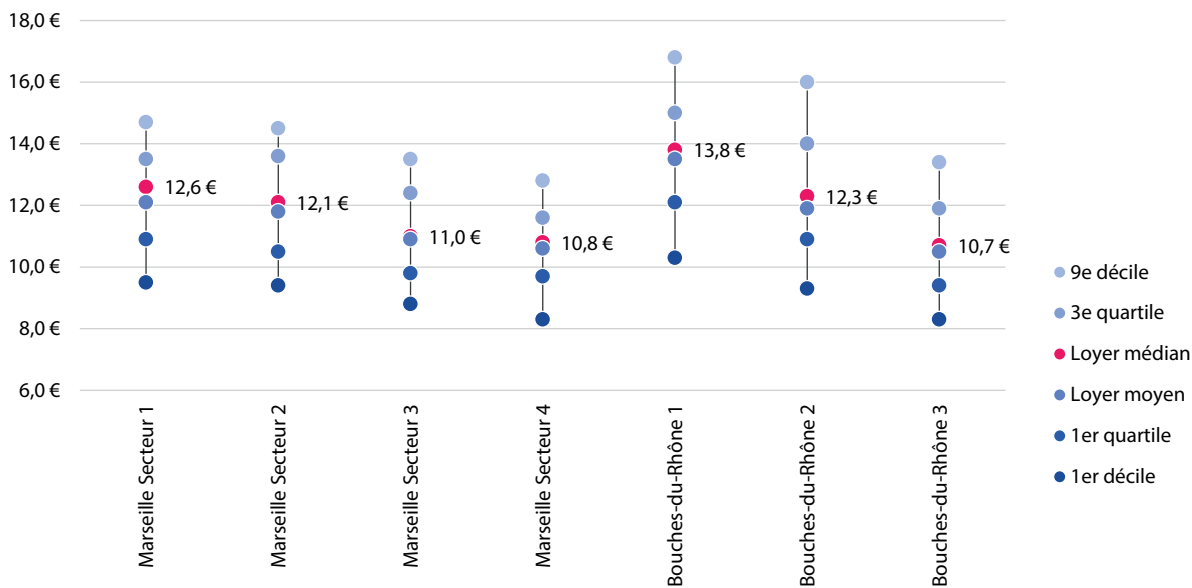
1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 13,5 €/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> décile)

1 appartement sur 4 a un loyer inférieur à 15,1 €/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile)

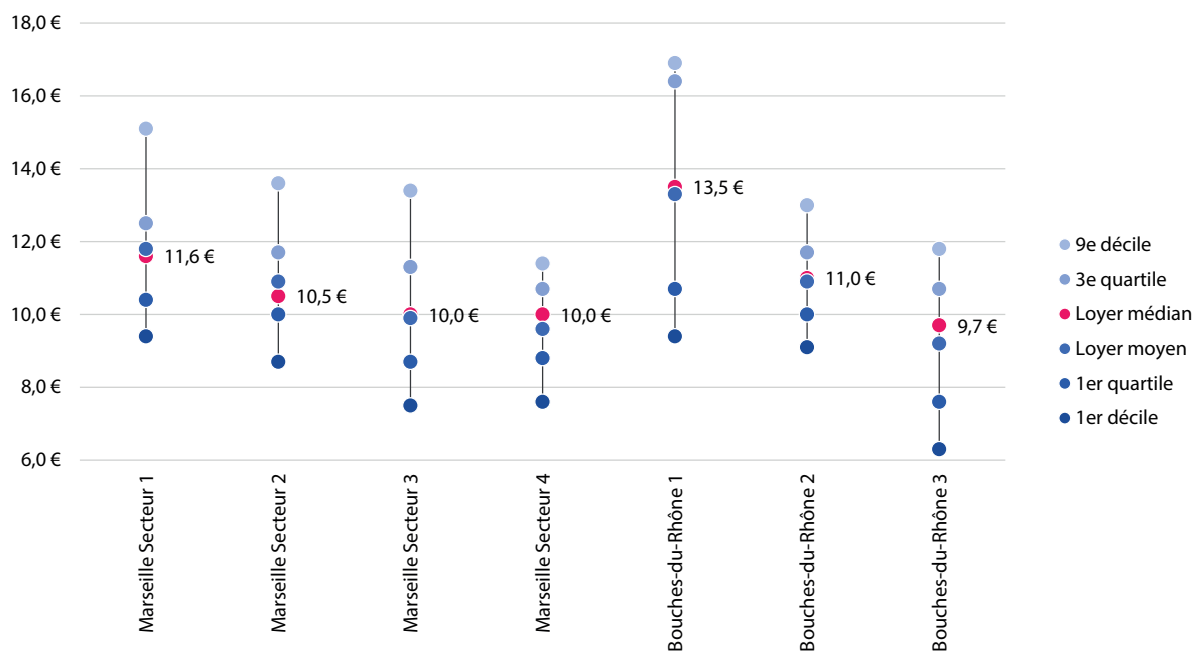
1 appartement sur 4 a un loyer supérieur à 20,0 €/m<sup>2</sup> (3<sup>e</sup> quartile)

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



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 2020 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 33 777 logements locatifs privés loués vides, dont 32 613 en gestion directe et 1 164 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)

Internet : [www.adil13.org](http://www.adil13.org) - [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)