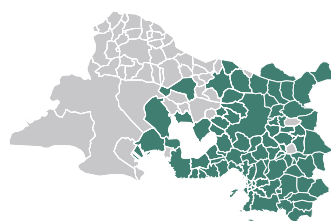




Observatoire Local des Loyers du parc privé Agglomération Aix-Marseille

2021



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 élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 références 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, développé par l'ANIL en lien avec l'ensemble des OLL, met à la disposition de tous les données de références des loyers. 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.

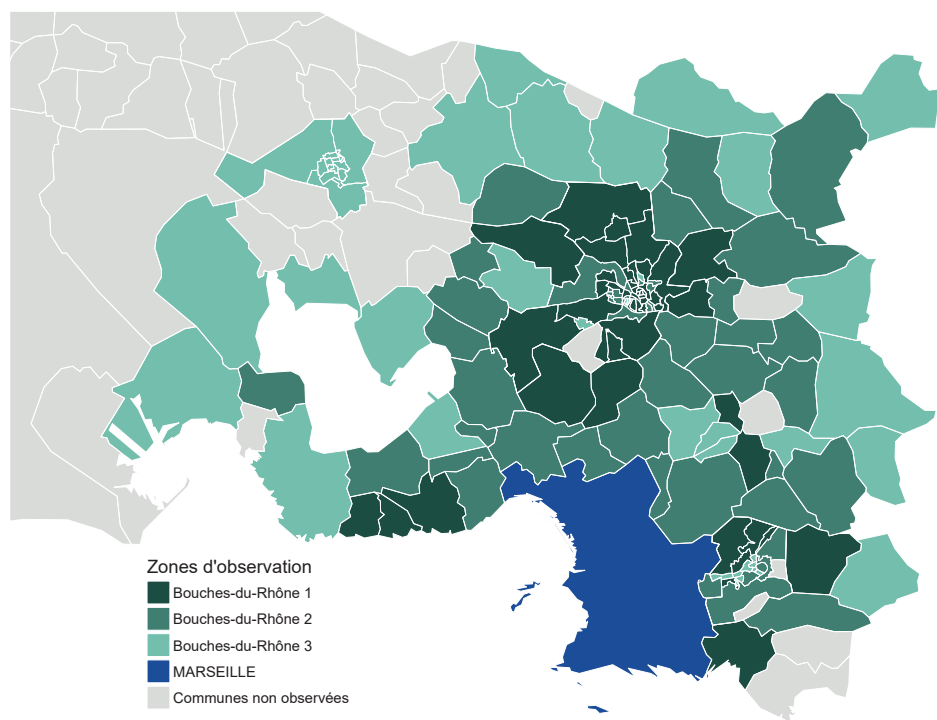
Les données présentées sur les différents territoires sont comparables grâce à une méthodologie commune de collecte et d'analyse.

Présentation du périmètre observé : données de cadrage

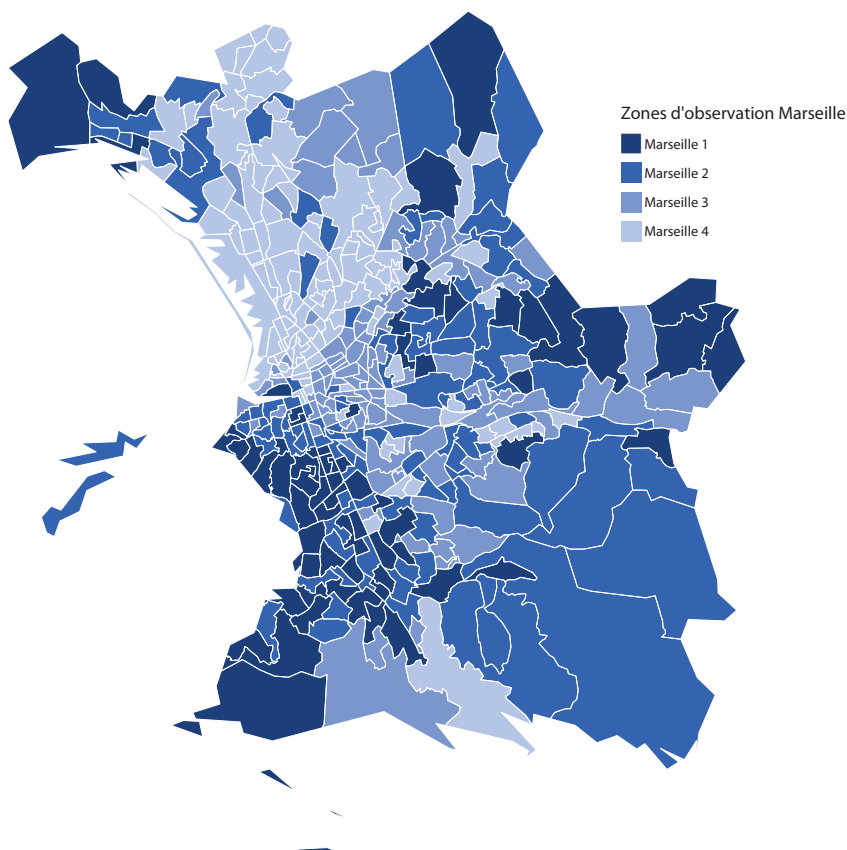
Définition des zones

L'agglomération Aix-Marseille

2



Zoom sur la ville de Marseille



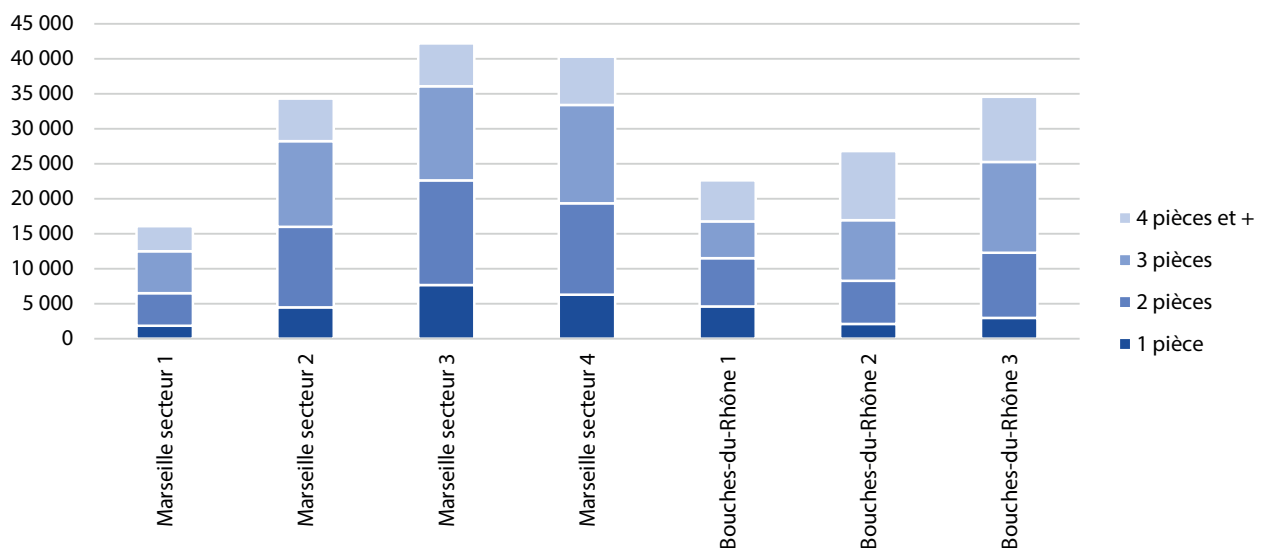
Le parc locatif privé dans le périmètre observé

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
Marseille secteur 1	16 729	8 %
Marseille secteur 2	35 107	16 %
Marseille secteur 3	42 592	19 %
Marseille secteur 4	41 583	19 %
Bouches-du-Rhône 1	22 406	10 %
Bouches-du-Rhône 2	26 562	12 %
Bouches-du-Rhône 3	34 593	16 %
Agglomération	219 572	

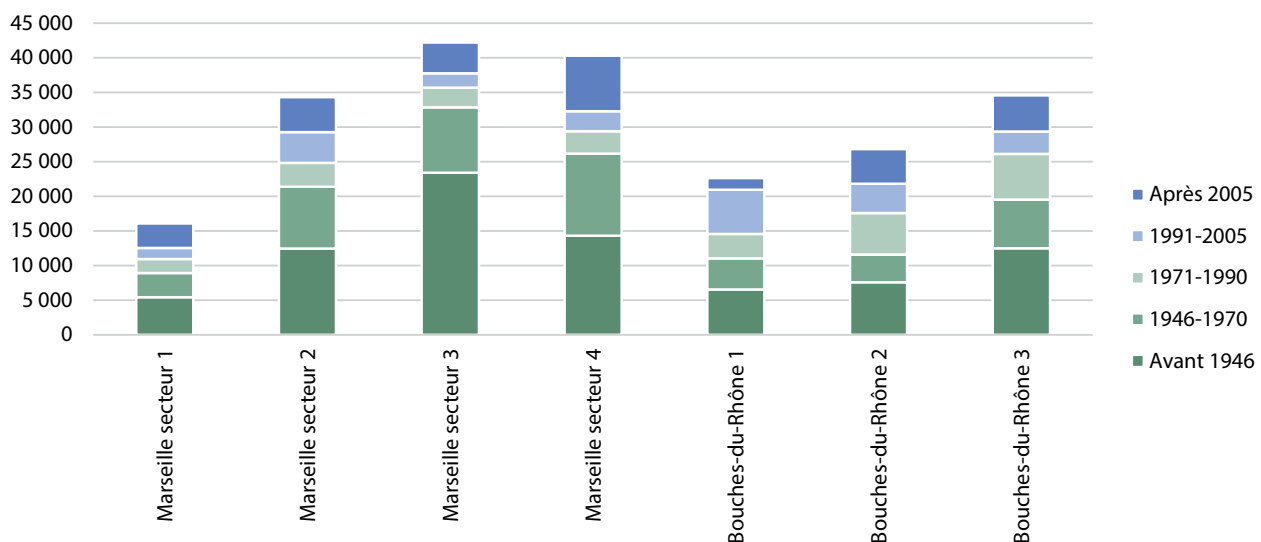
Source : INSEE, RP 2018

Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



Source : INSEE, RP 2018

Répartition du parc locatif privé selon la période construction



Source : INSEE, RP 2018

Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2021

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

Loyers moyens et médians au m² dans l'agglomération Aix-Marseille

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	12,1 €	12 €	12,2 €
Surface habitable moyenne	60 m ²	94 m ²	55 m ²
1 ^{er} quartile	10,6 €	10,4 €	10,6 €
Loyer médian	12,5 €	12,3 €	12,6 €
3 ^e quartile	15,0 €	14,6 €	15,0 €
Nb enquêtes	31 838	1 496	30 342

4

La valeur médiane des loyers pour l'ensemble de l'agglomération Aix-Marseille est de 12,5 € du m².

La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au m² est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (en général le loyer au m² 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.

Définitions

1^{er} décile : 10 % des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau, 90 % des loyers au m² sont situés au-dessus.

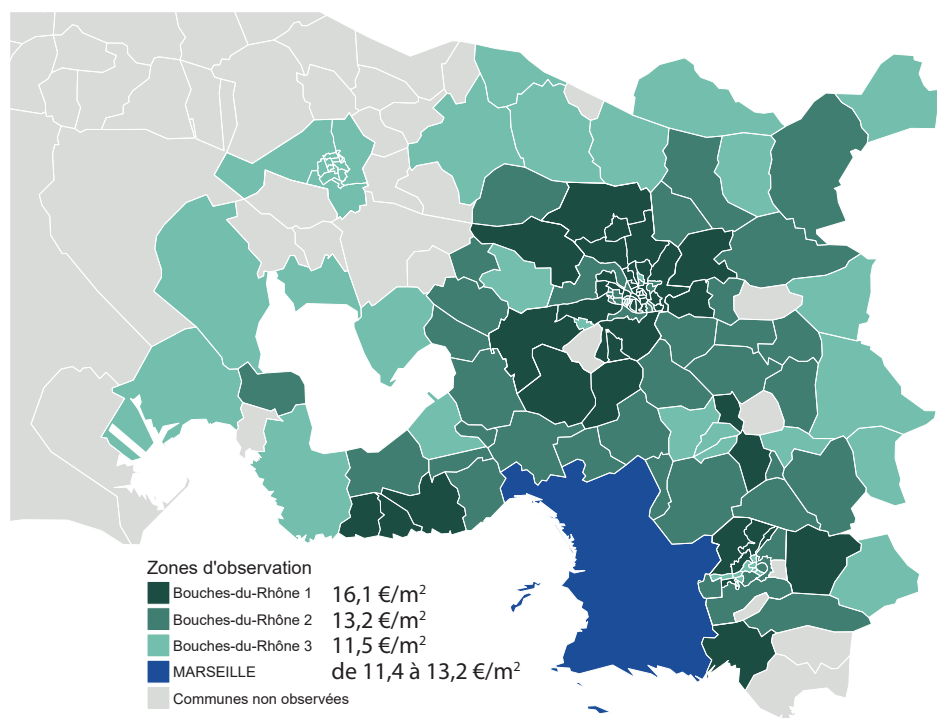
1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus

Médiane (2^e quartile) : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus

3^e quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus

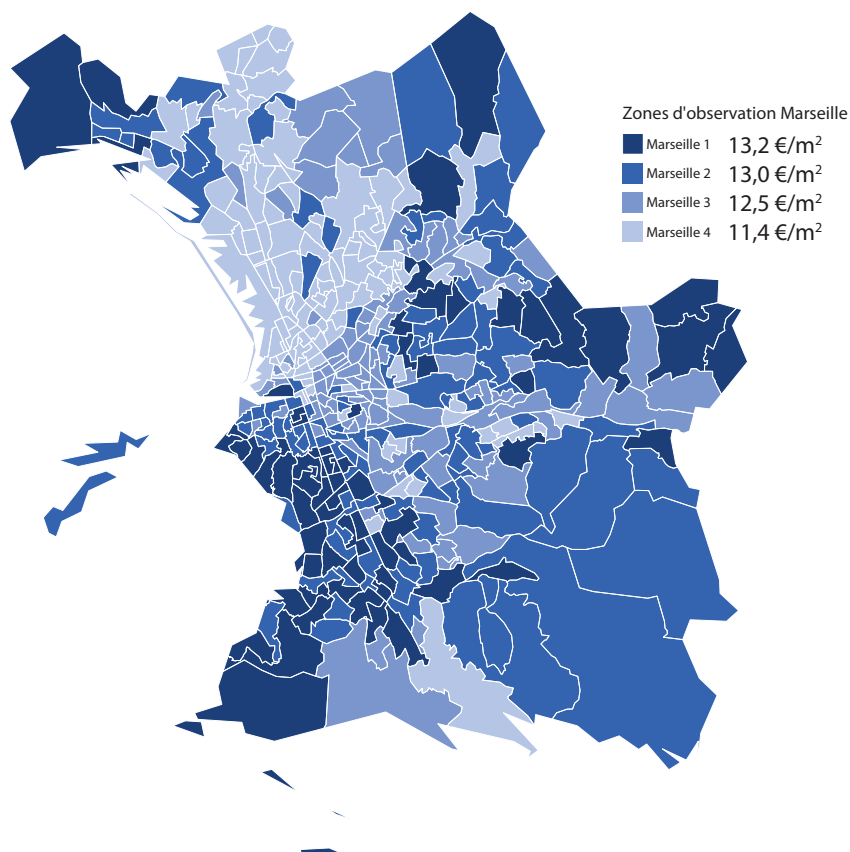
9^e décile : 90 % des loyers au m² au-dessous, 10 % des loyers au m² au-dessus

Loyers médians au m² des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille



5

Zoom sur la ville de Marseille



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	2 850
Marseille Secteur 2	5 427
Marseille Secteur 3	6 478
Marseille Secteur 4	5 114
Bouches-du-Rhône 1	3 431
Bouches-du-Rhône 2	2 808
Bouches-du-Rhône 3	4 234

Loyers au m² 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 ^{er} quartile	ns	ns	ns	ns
Loyer médian	ns	ns	ns	ns
3 ^e quartile	ns	ns	ns	ns
Nb enquêtes	ns	ns	ns	ns

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen	16,7 €	13,9 €	11,4 €	10,4 €
Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	88 m ²
1 ^{er} quartile	14 €	12 €	10,1 €	9,2 €
Loyer médian	16,7 €	13,9 €	11,4 €	10,4 €
3 ^e quartile	20,0 €	15,7 €	12,9 €	11,9 €
Nb enquêtes	5 257	11 424	10 044	3 617

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	ns	ns	ns	ns	ns
Surface moyenne	ns	ns	ns	ns	ns
1 ^{er} quartile	ns	ns	ns	ns	ns
Loyer médian	ns	ns	ns	ns	ns
3 ^e quartile	ns	ns	ns	ns	ns
Nb enquêtes	ns	ns	ns	ns	ns

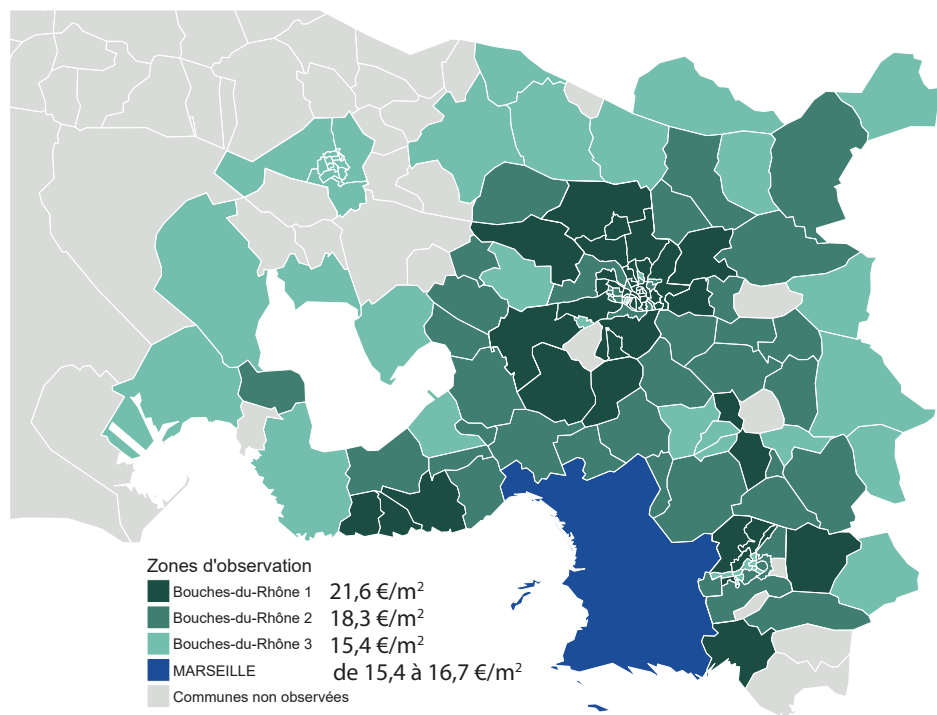
Appartements	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen	12 €	11,4 €	11,5 €	13,8 €	13,3 €
Surface moyenne	52 m ²	58 m ²	64 m ²	51 m ²	55 m ²
1 ^{er} quartile	10,5 €	10 €	10 €	12 €	12,1 €
Loyer médian	12,6 €	11,5 €	11,6 €	14,1 €	13,7 €
3 ^e quartile	15 €	13,8 €	14,1 €	17,8 €	15,3 €
Nb enquêtes	10 536	6 309	3 547	3 622	6 328

Loyers au m² dans l'agglomération Aix-Marseille : détail par type de bien et par durée d'occupation

Appartements		
	Mobile	Stable
Loyer moyen	13 €	11,89 €
Surf. Moy.	53 m ²	56 m ²
1 ^{er} quartile	11,4 €	10,4 €
Loyer médian	13,3 €	12,2 €
3 ^e quartile	15,8 €	14,7 €
Nb enquêtes	6 728	23 614

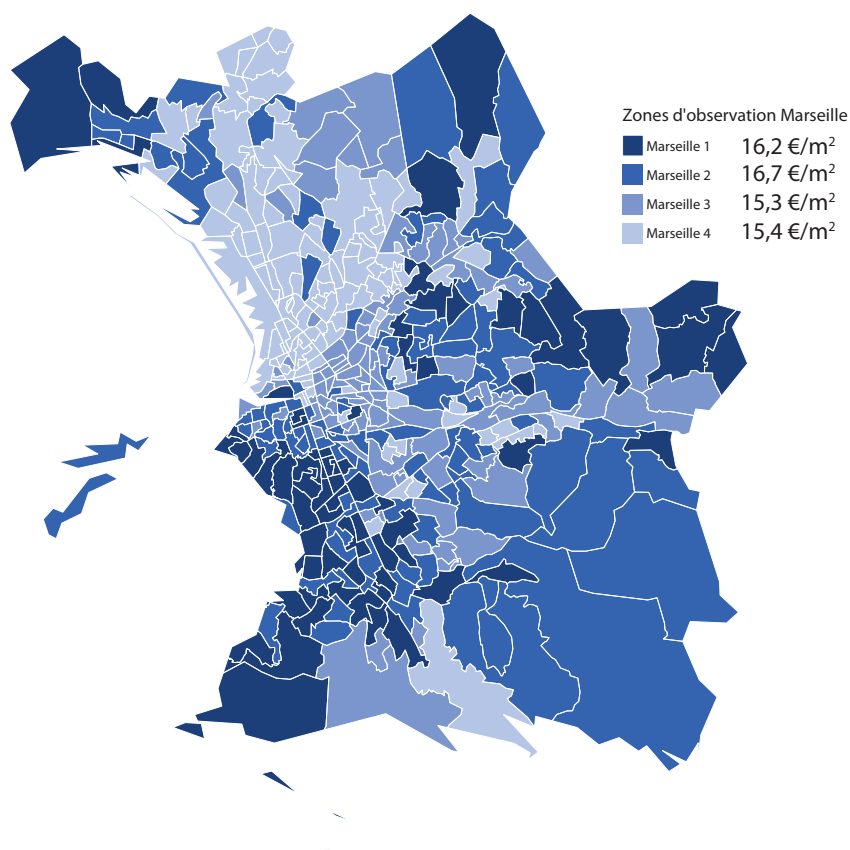
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone

Loyers médians au m² des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T1



7

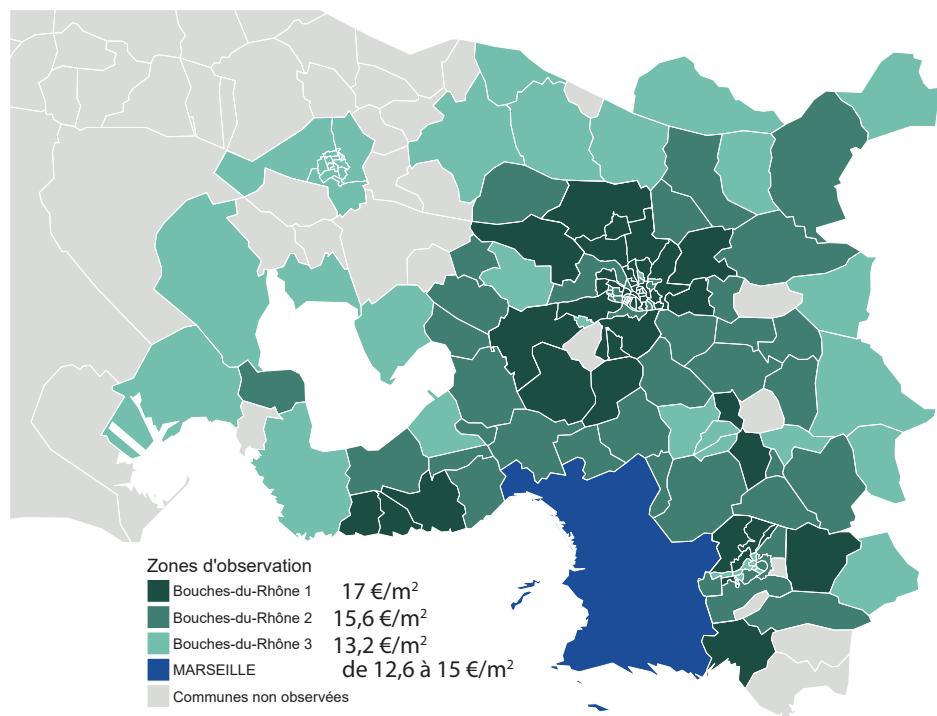
Zoom sur la ville de Marseille - T1



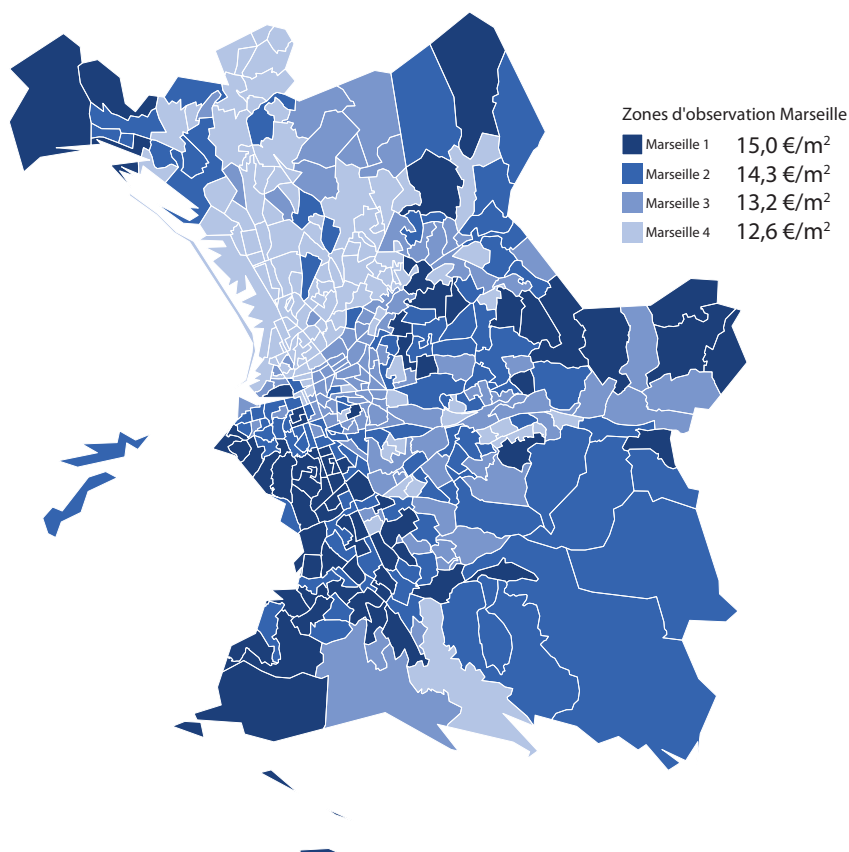
Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	363
Marseille Secteur 2	786
Marseille Secteur 3	1 276
Marseille Secteur 4	1 011
Bouches-du-Rhône 1	878
Bouches-du-Rhône 2	379
Bouches-du-Rhône 3	564

Loyers médians au m² des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T2

8

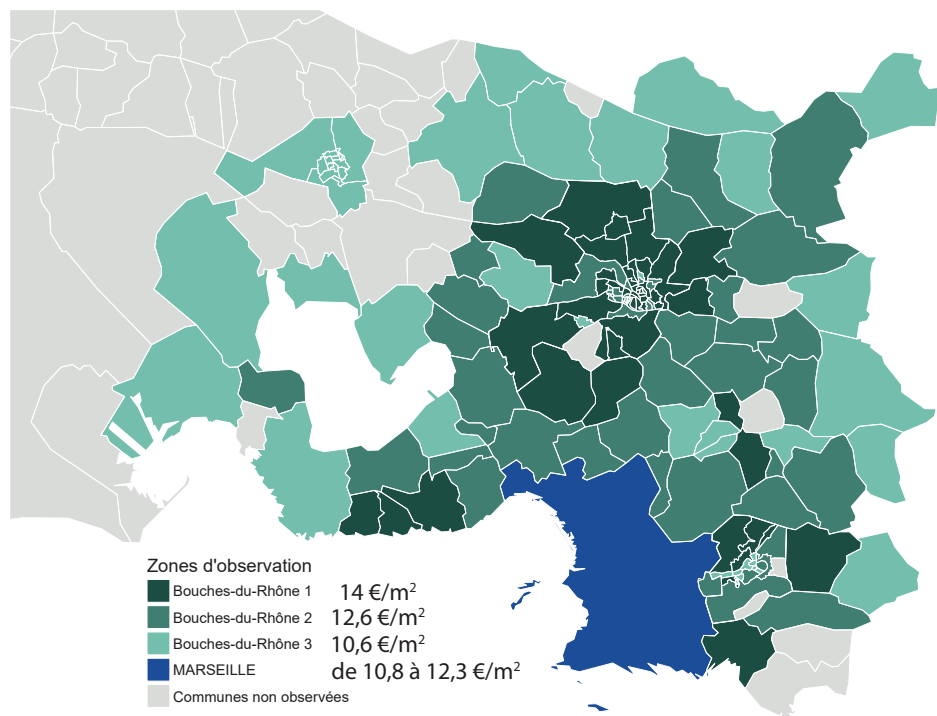


Zoom sur la ville de Marseille - T2



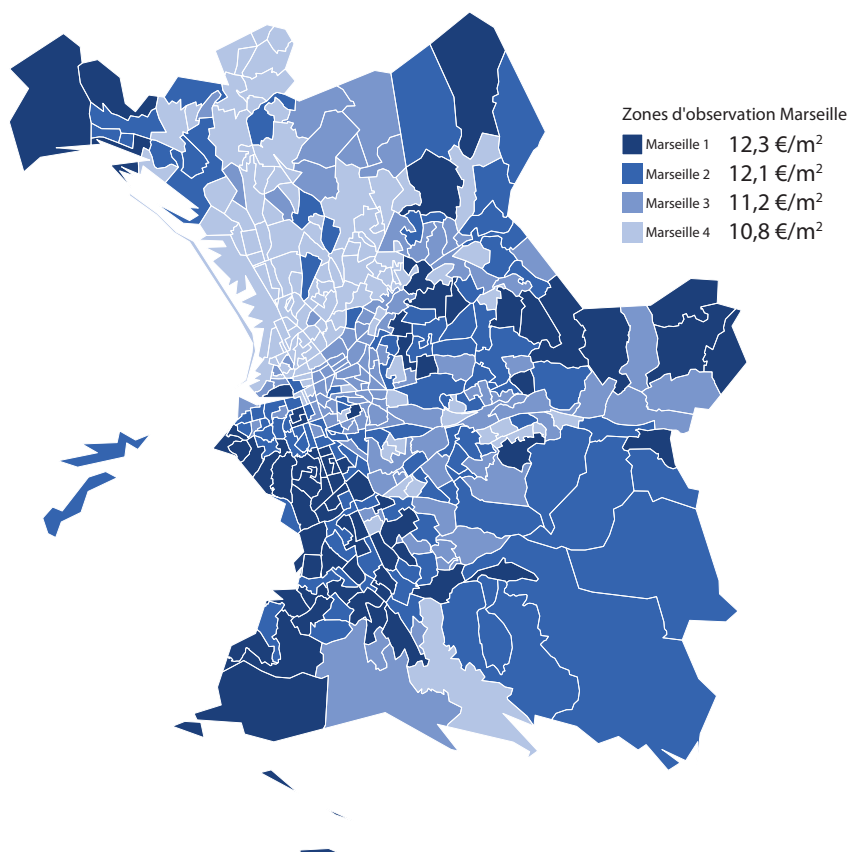
Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	917
Marseille Secteur 2	2 160
Marseille Secteur 3	2 515
Marseille Secteur 4	1 935
Bouches-du-Rhône 1	1 262
Bouches-du-Rhône 2	976
Bouches-du-Rhône 3	1 659

Loyers médians au m² des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T3



9

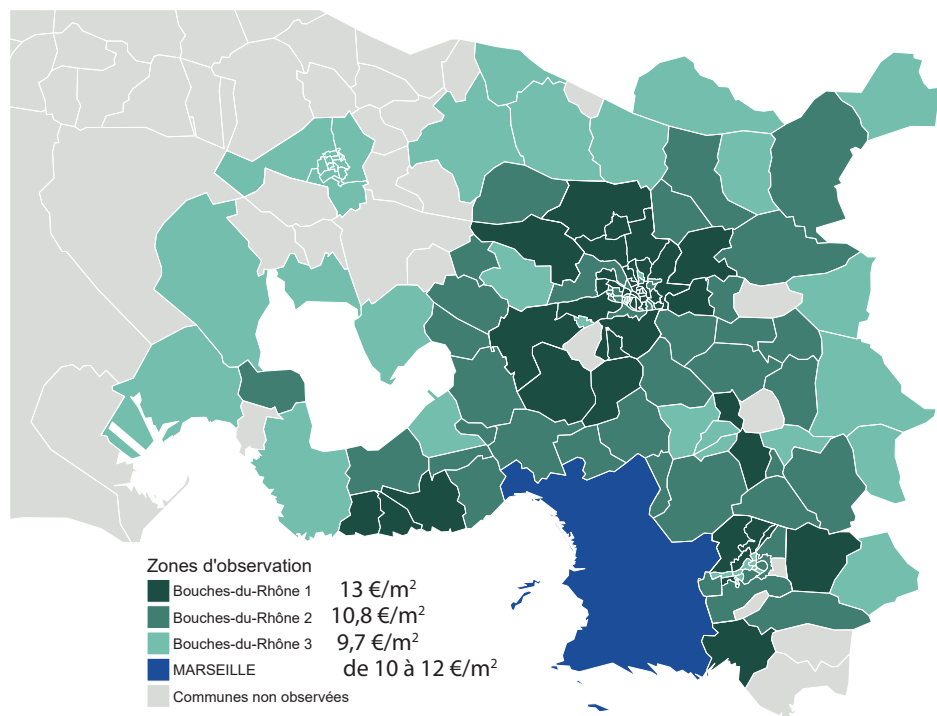
Zoom sur la ville de Marseille - T3



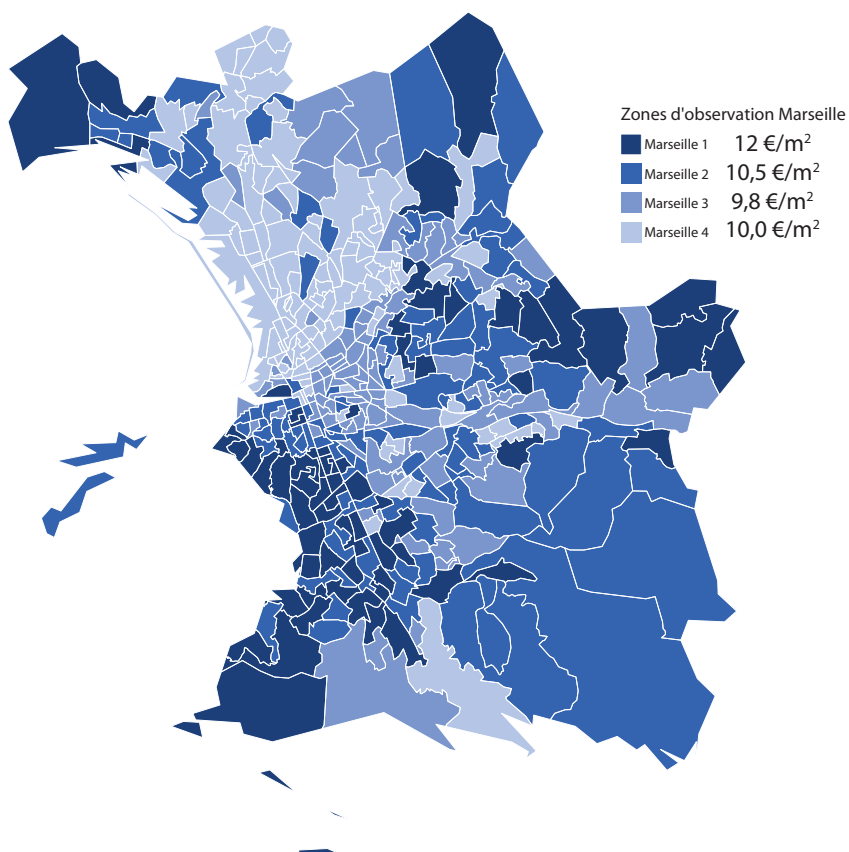
Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	1 058
Marseille Secteur 2	1 894
Marseille Secteur 3	2 061
Marseille Secteur 4	1 696
Bouches-du-Rhône 1	874
Bouches-du-Rhône 2	1 004
Bouches-du-Rhône 3	1 457

Loyers médians au m² des appartements dans l'agglomération Aix-Marseille - T4+

10



Zoom sur la ville de Marseille - T4+



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	512
Marseille Secteur 2	587
Marseille Secteur 3	626
Marseille Secteur 4	472
Bouches-du-Rhône 1	417
Bouches-du-Rhône 2	449
Bouches-du-Rhône 3	554

Loyers médians au m² par zone et nombre de pièces

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

Loyers médians au m² 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 €	13,2 €	13,3 €	14,6 €
Marseille secteur 2	12,9 €	12,1 €	12,6 €	14,1 €	13,7 €
Marseille secteur 3	12,6 €	11,7 €	11 €	12,8 €	13 €
Marseille secteur 4	11,2 €	10,8 €	10,6 €	13,8 €	12,4 €
Bouches-du-Rhône 1	17 €	15 €	14,9 €	16,8 €	15,1 €
Bouches-du-Rhône 2	12,7 €	12,5 €	11,3 €	12,5 €	14,1 €
Bouches-du-Rhône 3	11 €	11 €	10,6 €	12,1 €	13,3 €
Agglomération	12,4 €	11,8 €	11,5 €	14,1 €	13,6 €

11

Loyers médians au m² par zone des nouveaux emménagés

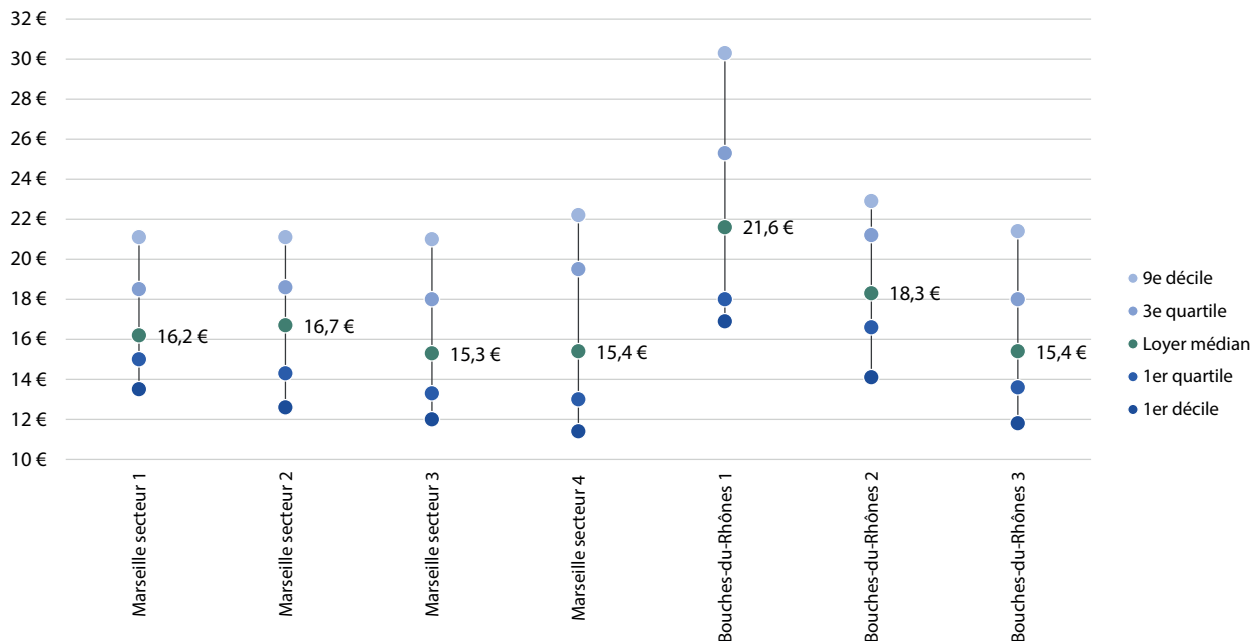
Zone d'observation	Mobile*	Stable*
Marseille secteur 1	14,4 €	12,9 €
Marseille secteur 2	13,9 €	12,7 €
Marseille secteur 3	13,0 €	12,0 €
Marseille secteur 4	12,0 €	11,3 €
Bouches-du-Rhône 1	16,9 €	15,4 €
Bouches-du-Rhône 2	13,8 €	12,3 €
Bouches-du-Rhône 3	12,2 €	11,4 €
Agglomération	13,2 €	12,2 €

*Définitions

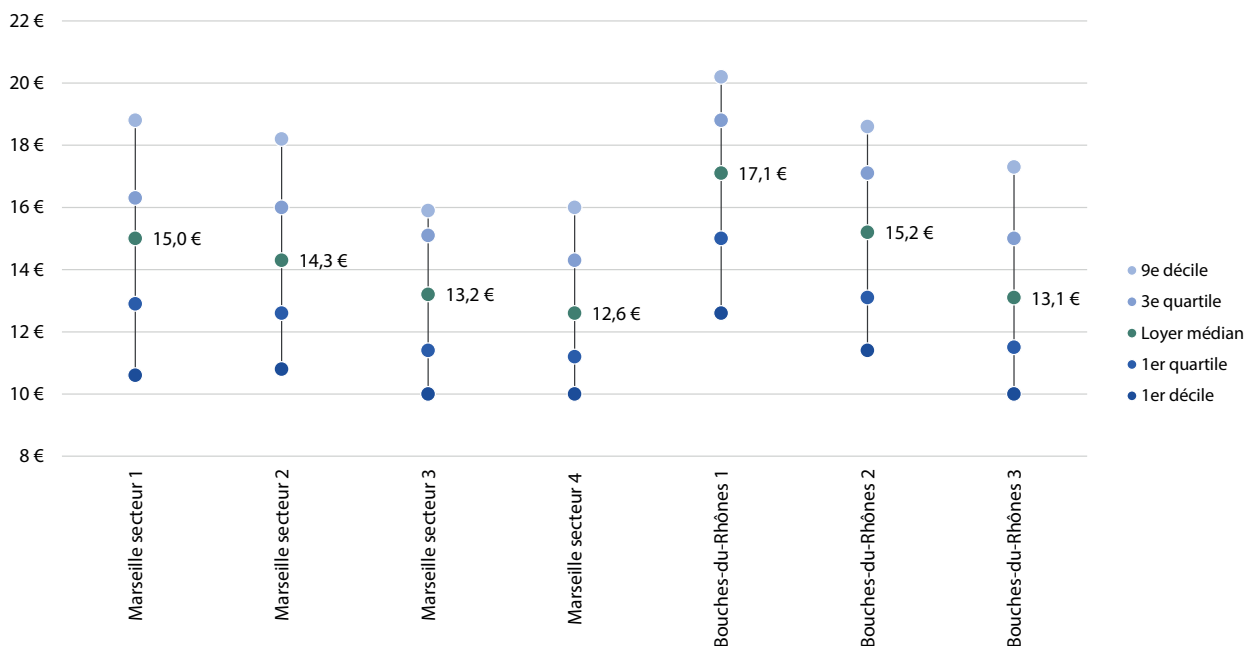
Les locataires dits « **mobiles** » sont ceux qui ont emménagés dans le logement au cours de l'année 2020.

Les locataires « **stables** » ont quant à eux emménagés avant 2020.

Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logement - T1



Dispersion des loyers au m² 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 16,2 €/m²

Le loyer médian est de 17,3 €/m²

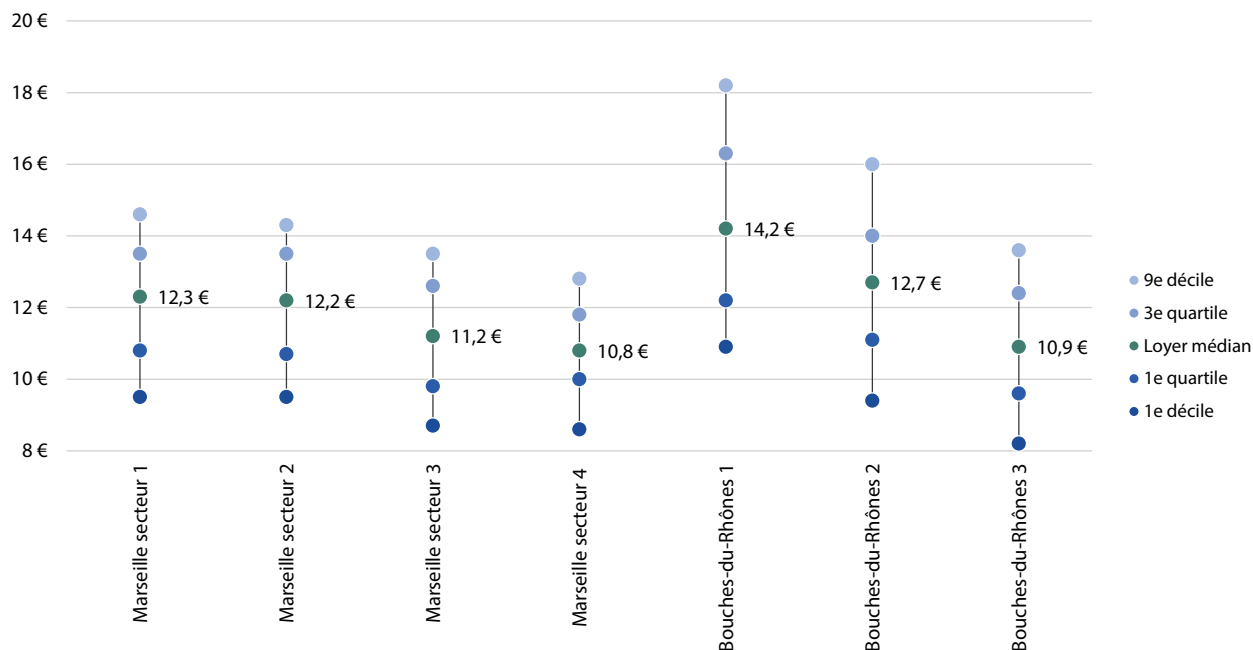
1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 13,5 €/m² (1^{er} décile)

1 appartement sur 4 a un loyer inférieur à 15 €/m² (1^{er} quartile)

1 appartement sur 4 a un loyer supérieur à 18,5 €/m² (3^e quartile)

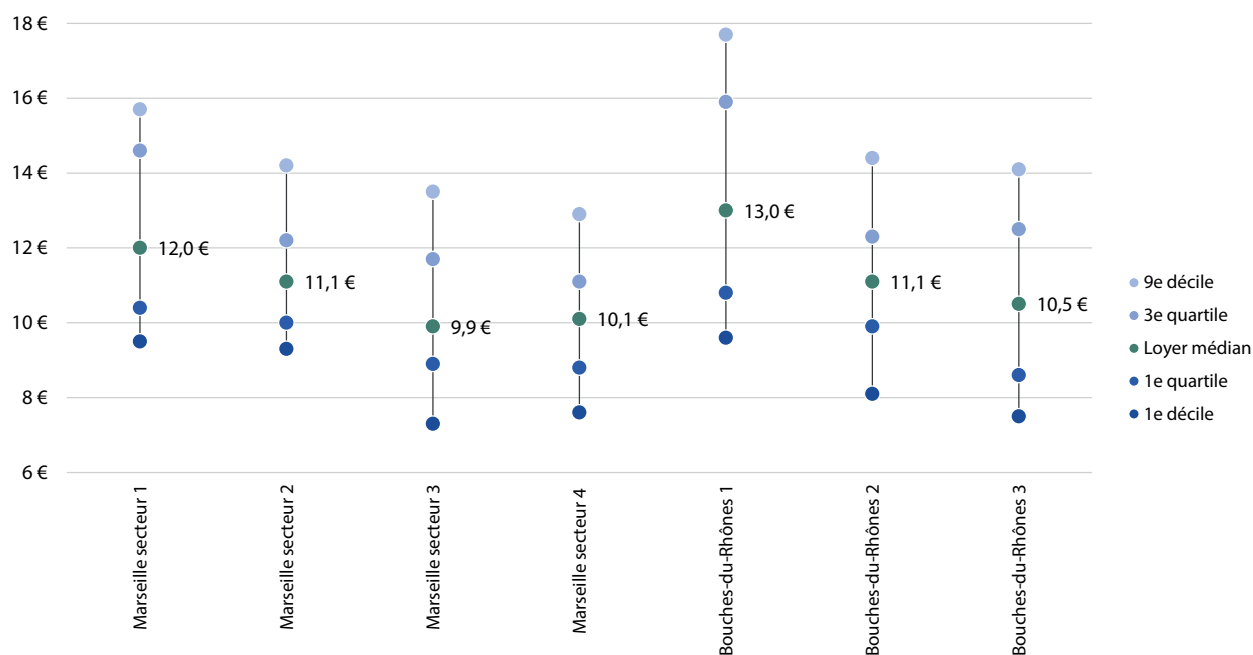
1 appartement sur 10 a un loyer supérieur à 21,0 €/m² (9^e décile)

Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logement - T3



13

Dispersion des loyers au m² 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 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 de références 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 31 838 logements locatifs privés loués vides, dont 30 674 en gestion déléguée à un professionnel et 1 164 en gestion directe. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 références 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

Internet : www.adil13.org - www.observatoires-des-loyers.org