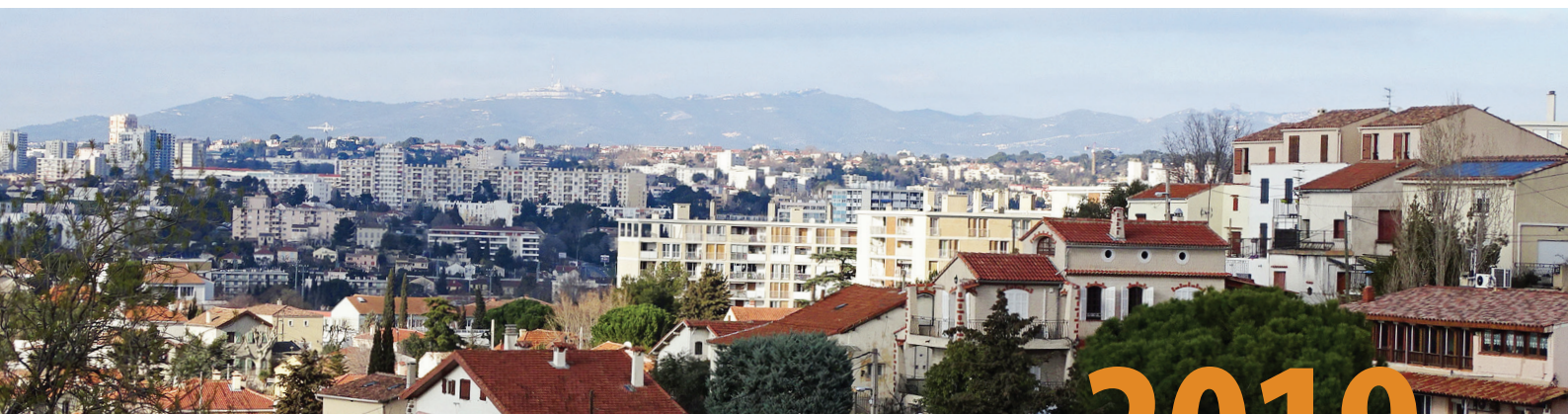
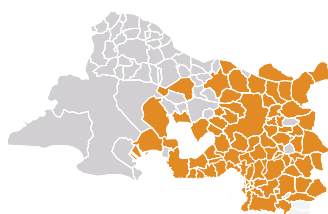




Observatoire Local des Loyers du parc privé Agglomération Aix-Marseille

2019



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 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 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.

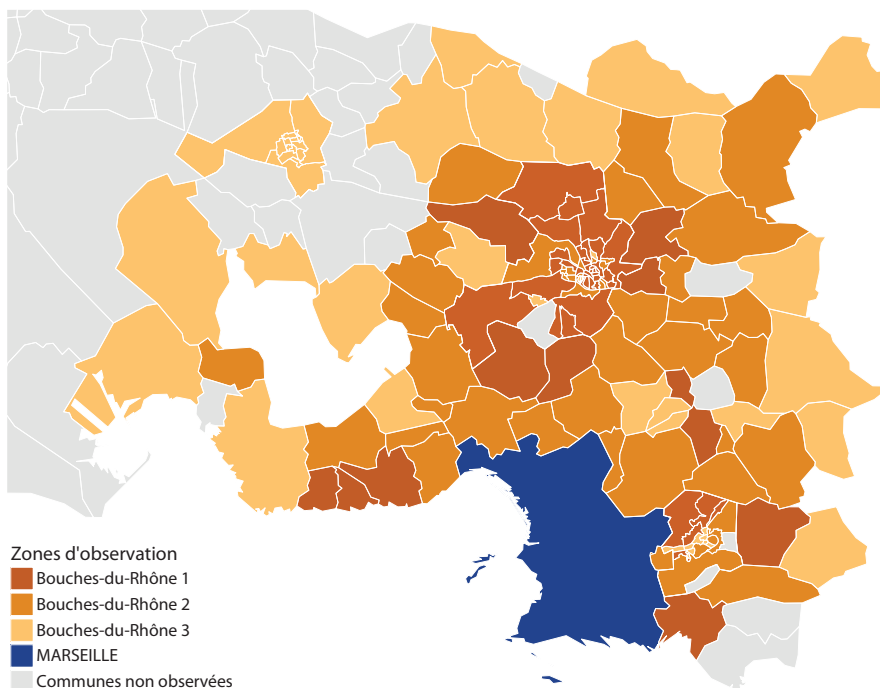
Il fournit par ailleurs des éléments de repère utiles aux professionnels de l'immobilier, aux investisseurs ainsi qu'aux organismes de financement. Ce site permet également la diffusion d'études locales et nationales sur le sujet.

Présentation du périmètre observé : données de cadrage

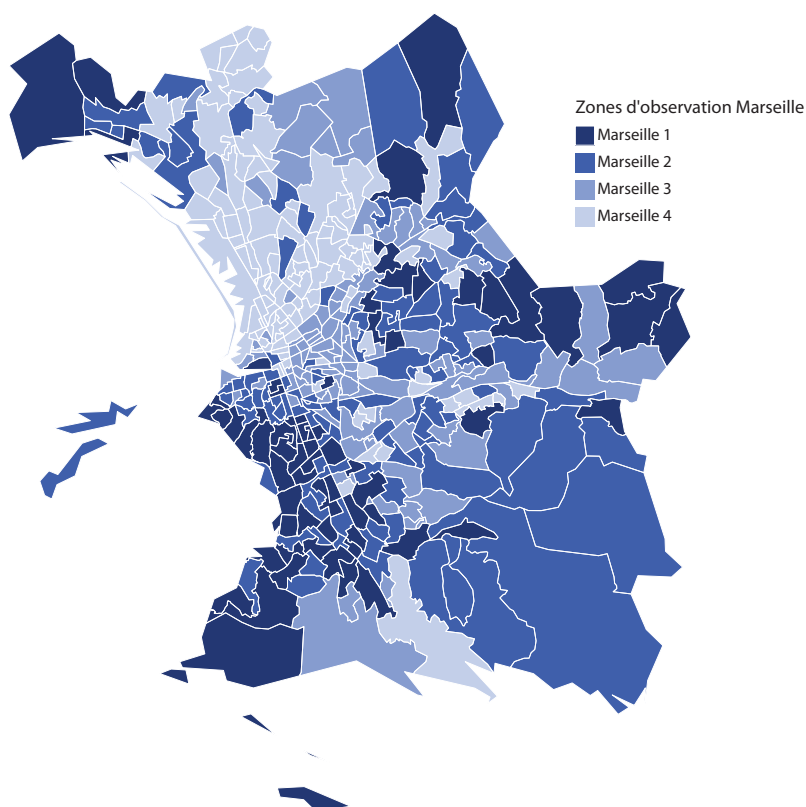
Définition des zones

L'agglomération Aix-Marseille

2



Zoom sur la ville de Marseille

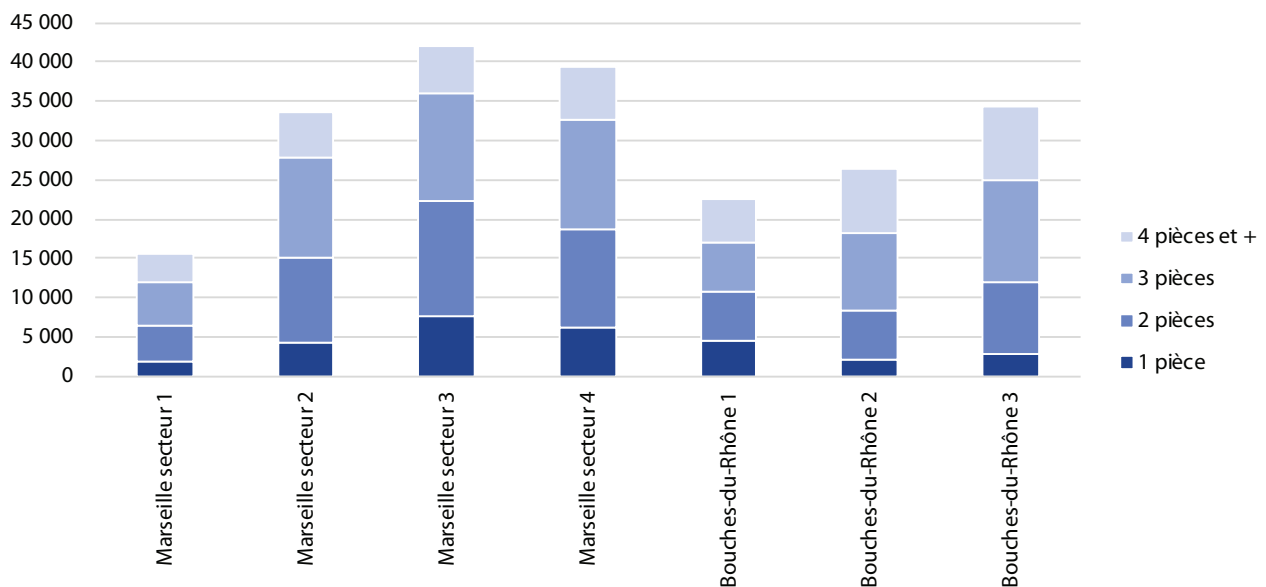


Le parc locatif privé dans le périmètre observé

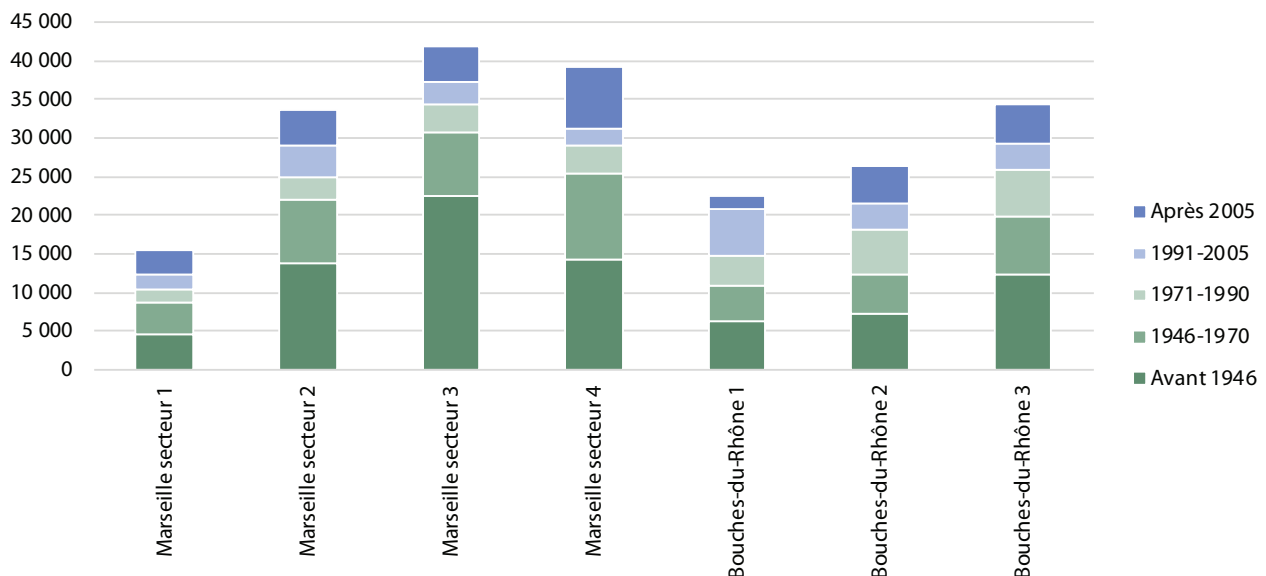
Le parc locatif privé dans l'agglomération Aix-Marseille

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	15 492	7 %	2 084	16 %
Marseille secteur 2	33 672	16 %	2 378	8 %
Marseille secteur 3	41 964	20 %	1 105	3 %
Marseille secteur 4	39 306	18 %	2 202	6 %
Bouches-du-Rhône 1	22 654	11 %	4 663	26 %
Bouches-du-Rhône 2	26 452	12 %	9 894	60 %
Bouches-du-Rhône 3	34 456	16 %	9 443	38 %
Agglomération	213 996		31 769	

Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



Répartition du parc locatif privé selon la période construction



Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2019

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	11,9 €	11,6 €	12,0 €
Surface habitable moyenne	60 m ²	86 m ²	55 m ²
1er quartile	10,4 €	10,0 €	10,5 €
Loyer médian	12,3 €	12,0 €	12,4 €
3e quartile	14,8 €	14,0 €	14,9 €
Nb enquêtes	33 672	1 875	31 797

4

La valeur médiane des loyers pour l'ensemble de l'agglomération Aix-Marseille est de 12,3 € du m². 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 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. 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^{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

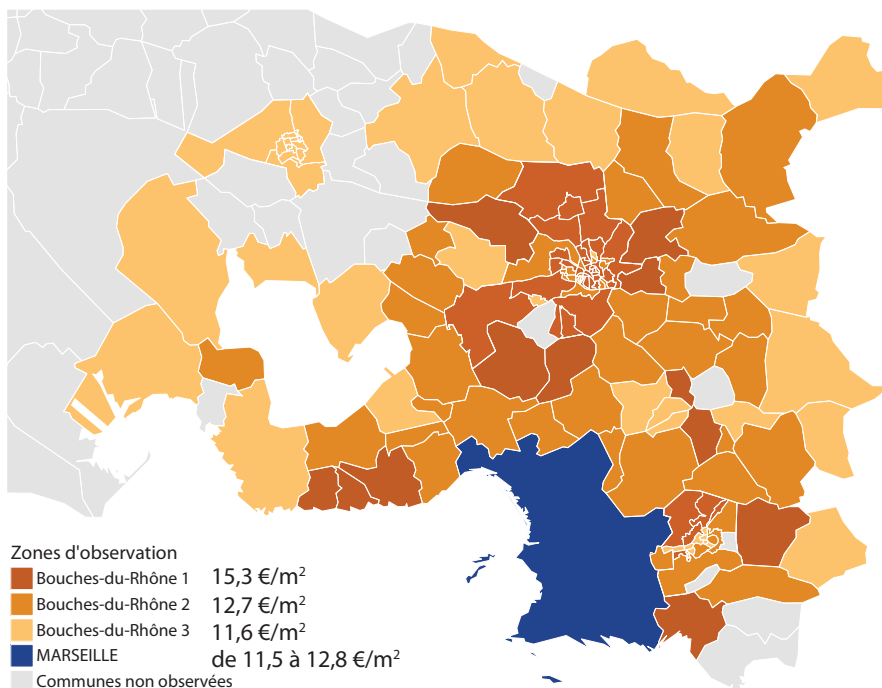
3^e quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus

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

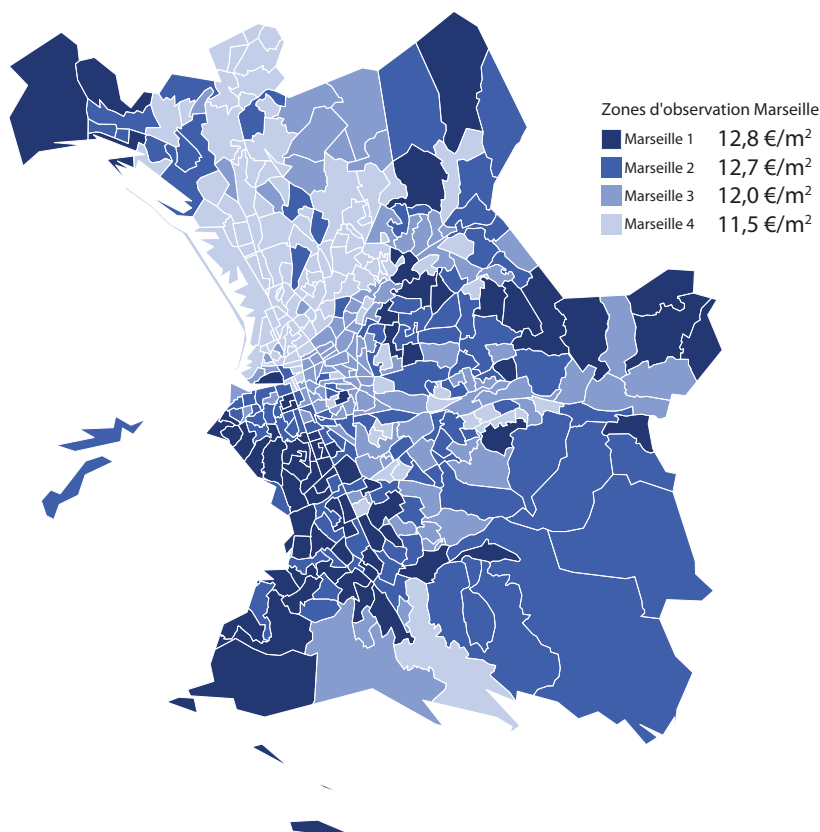
Exemple de logements enquêtés dont le loyer est égal ou proche du loyer médian observé

Type de construction	Libellé de la zone	Taille du logement	Période de construction	Surface	Loyer médian au m ²
Appartement	Marseille 2	3 pièces	1946-1970	59 m ²	12,3 €
Maison	Bouches-du-Rhône 3		1991-2005	94 m ²	12,3 €
Appartement	Marseille 1	2 pièces	1946-1970	43 m ²	12,5 €
Maison	Bouches-du-Rhône 1		Avant 1946	60 m ²	12,2 €

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



Zoom sur la ville de Marseille



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	2 950
Marseille Secteur 2	5 560
Marseille Secteur 3	6 578
Marseille Secteur 4	5 164
Bouches-du-Rhône 1	4 383
Bouches-du-Rhône 2	3 897
Bouches-du-Rhône 3	5 140

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	16,2 €	13,5 €	11,2 €	10,4 €
Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	88 m ²
1 ^{er} quartile	14,1 €	11,8 €	10,0 €	8,9 €
Loyer médian	16,5 €	13,8 €	11,3 €	10,2 €
3 ^e quartile	19,8 €	15,7 €	12,8 €	11,6 €
Nb enquêtes	28 806	60 988	62 135	30 297

6

Loyers dans l'agglomération Aix-Marseille : détail par type de parc et année de construction

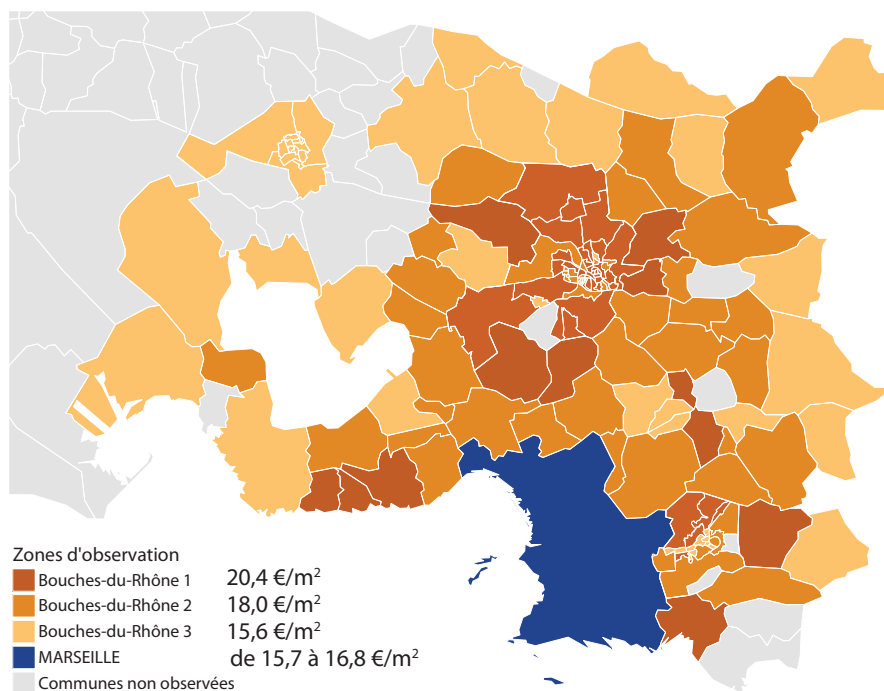
Maisons*	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen	835 €	887 €	1 023 €	1 277 €	1 145 €
Surface moyenne	79 m ²	80 m ²	89 m ²	97 m ²	92 m ²
1 ^{er} quartile	600 €	600 €	800 €	950 €	800 €
Loyer médian	800 €	794 €	990 €	1 200 €	1 168 €
3 ^e quartile	1 000 €	1 059 €	1 200 €	1 445 €	1 400 €
Nb enquêtes	561	360	416	333	205

Appartements	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen	11,7 €	11,4 €	11,7 €	13,7 €	12,9 €
Surface moyenne	53 m ²	58 m ²	58 m ²	52 m ²	57 m ²
1 ^{er} quartile	8,6 €	8,9 €	8,6 €	10,5 €	10,4 €
Loyer médian	12,3 €	11,5 €	12,0 €	14,3 €	13,1 €
3 ^e quartile	15,0 €	13,4 €	15,3 €	17,1 €	15,0 €
Nb enquêtes	10 442	7 562	3 864	4 018	5 911

* Pour les maisons, le loyer est exprimé en € mensuels et non en €/m².

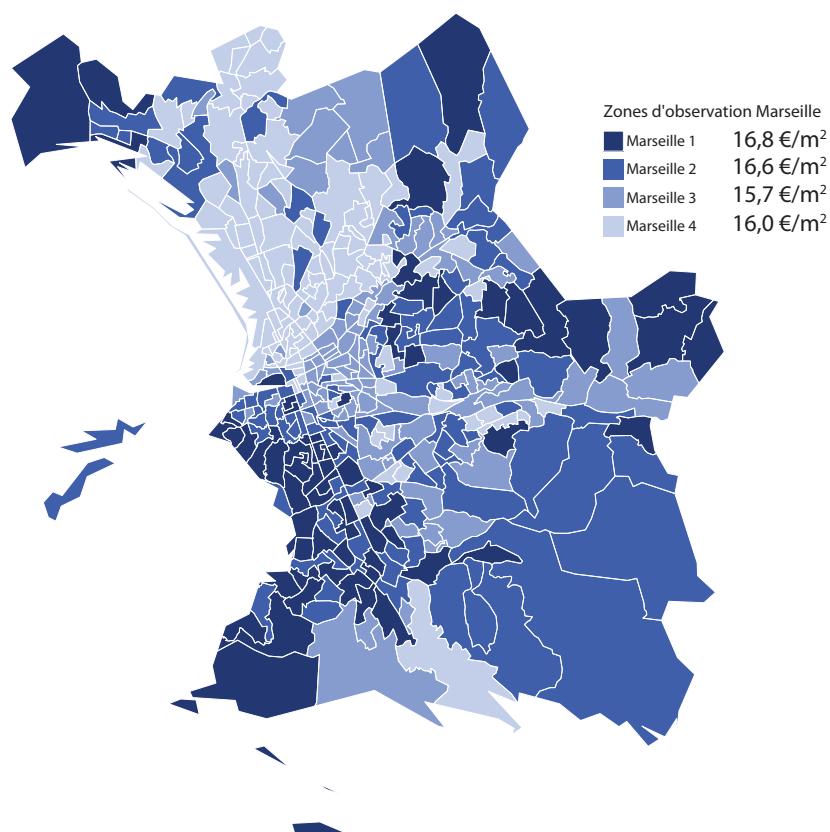
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone

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



7

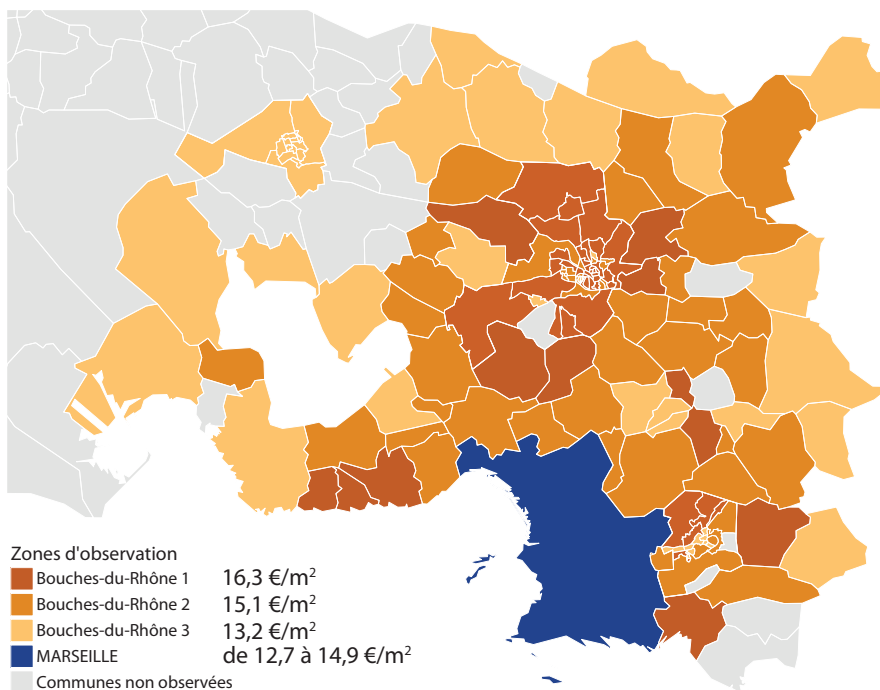
Zoom sur la ville de Marseille - T1



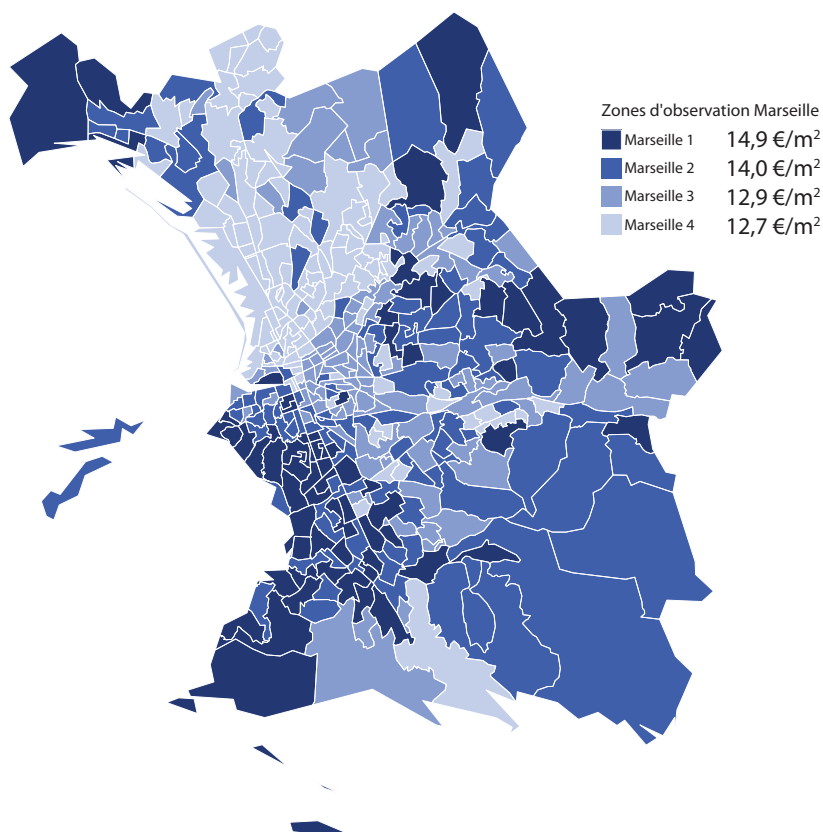
Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	382
Marseille Secteur 2	822
Marseille Secteur 3	1 369
Marseille Secteur 4	897
Bouches-du-Rhône 1	995
Bouches-du-Rhône 2	464
Bouches-du-Rhône 3	564

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

8

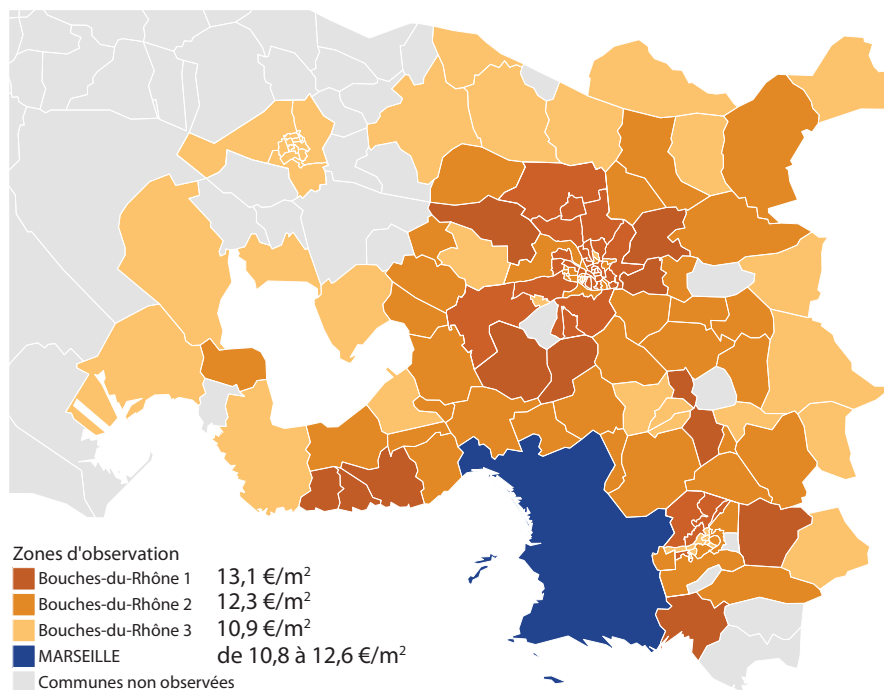


Zoom sur la ville de Marseille - T2



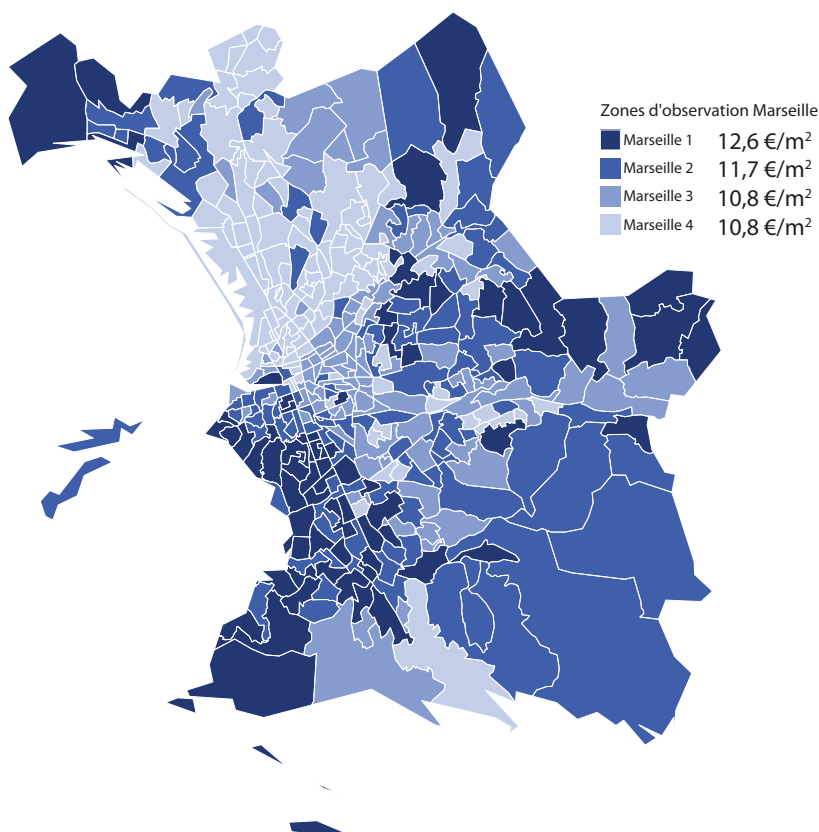
Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	975
Marseille Secteur 2	2 128
Marseille Secteur 3	2 515
Marseille Secteur 4	1 849
Bouches-du-Rhône 1	1 514
Bouches-du-Rhône 2	1 167
Bouches-du-Rhône 3	1 614

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



9

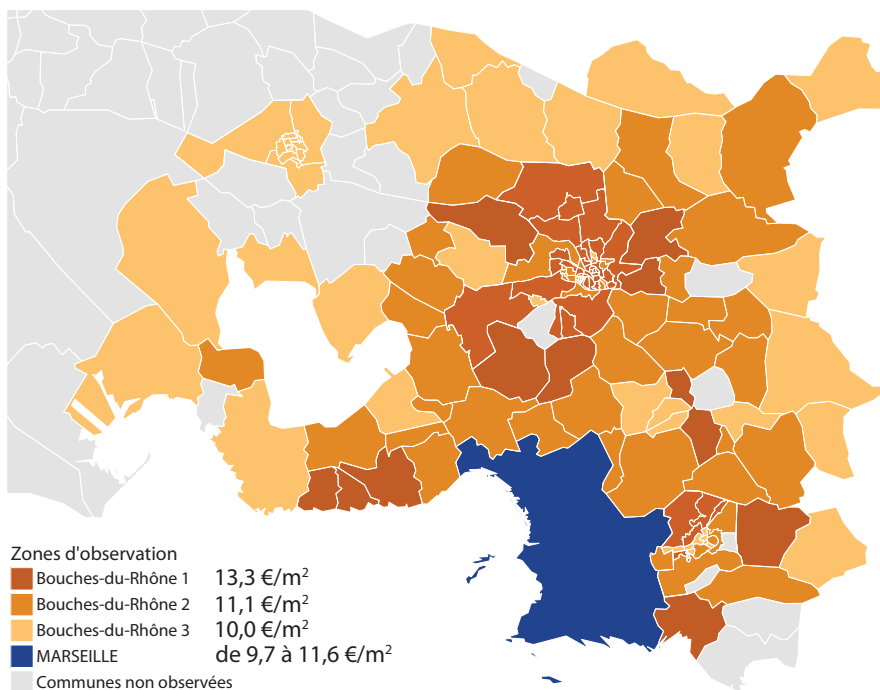
Zoom sur la ville de Marseille - T3



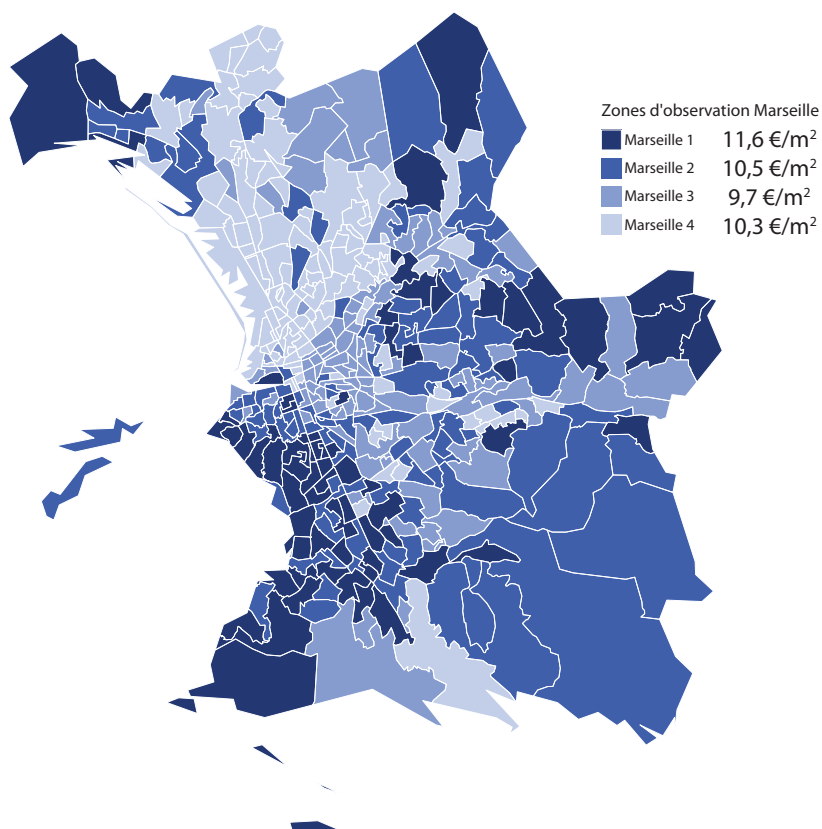
Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille Secteur 1	1 031
Marseille Secteur 2	1 973
Marseille Secteur 3	2 013
Marseille Secteur 4	1 862
Bouches-du-Rhône 1	1 141
Bouches-du-Rhône 2	1 385
Bouches-du-Rhône 3	1 880

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	562
Marseille Secteur 2	637
Marseille Secteur 3	681
Marseille Secteur 4	556
Bouches-du-Rhône 1	733
Bouches-du-Rhône 2	881
Bouches-du-Rhône 3	1 082

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	16,8 €	14,9 €	12,6 €	11,6 €
Marseille secteur 2	16,6 €	14,0 €	11,7 €	10,5 €
Marseille secteur 3	15,7 €	12,9 €	10,8 €	9,7 €
Marseille secteur 4	16,0 €	12,7 €	10,8 €	10,3 €
Bouches-du-Rhône 1	20,4 €	16,3 €	13,1 €	13,3 €
Bouches-du-Rhône 2	18,0 €	15,1 €	12,3 €	11,1 €
Bouches-du-Rhône 3	15,6 €	13,2 €	10,9 €	10,0 €
Agglomération	16,6 €	13,8 €	11,4 €	10,5 €

Loyers médians au m² par zone et selon l'époque de construction

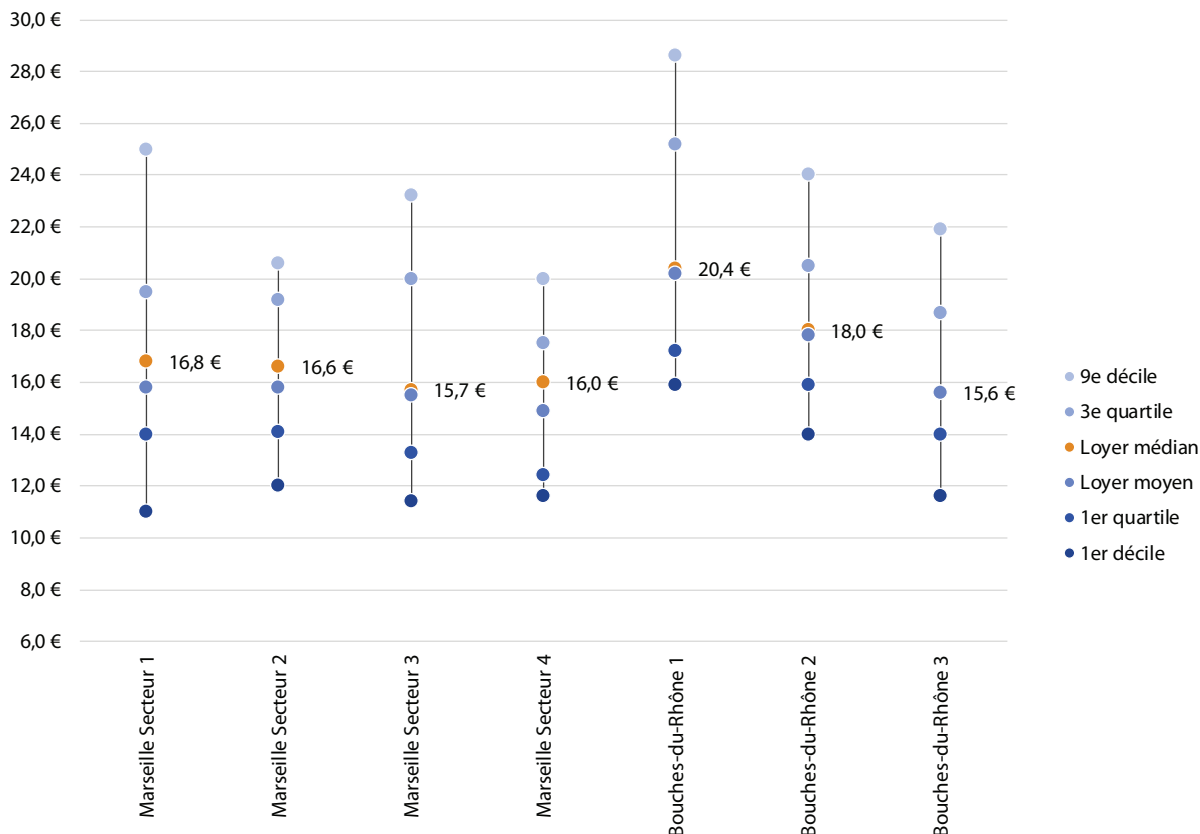
Zone d'observation	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Marseille secteur 1	12,8 €	12,5 €	12,1 €	12,6 €	14,1 €
Marseille secteur 2	12,6 €	11,3 €	12,0 €	14,3 €	13,6 €
Marseille secteur 3	12,0 €	11,5 €	11,6 €	13,4 €	12,6 €
Marseille secteur 4	11,4 €	11,1 €	10,5 €	12,7 €	11,8 €
Bouches-du-Rhône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

11

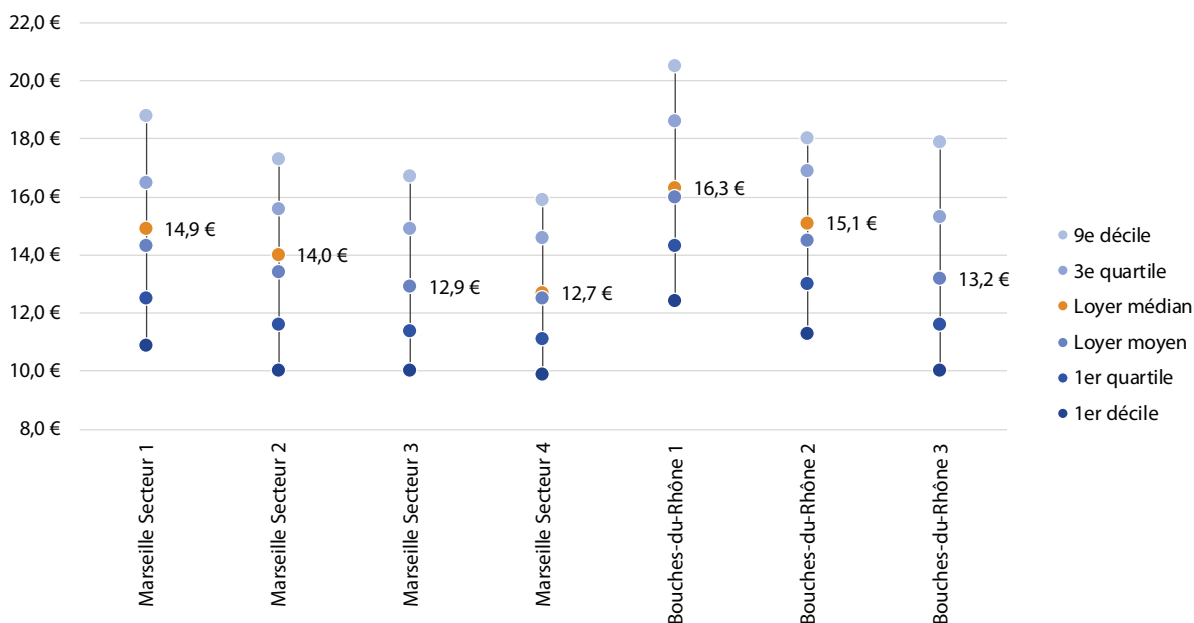
Loyers médians au m² par zone et selon l'ancienneté d'occupation

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

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 15,8 €/m²

Le loyer médian est de 16,8 €/m²

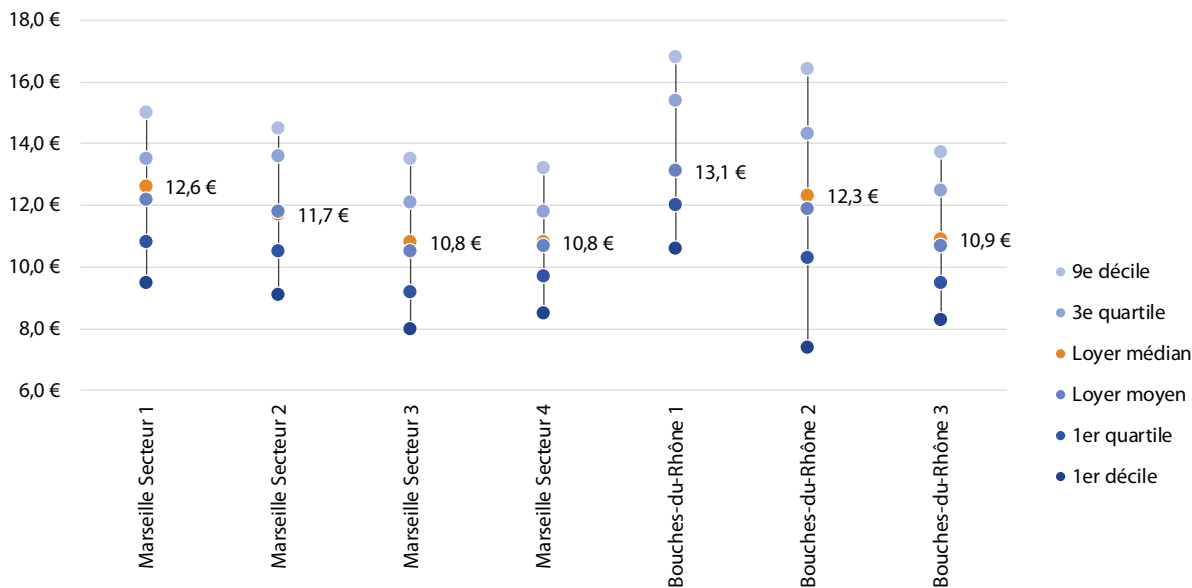
1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 11,0 €/m² (1^{er} décile)

1 appartement sur 4 a un loyer inférieur à 14,0 €/m² (1^{er} quartile)

1 appartement sur 4 a un loyer supérieur à 19,5 €/m² (3^e quartile)

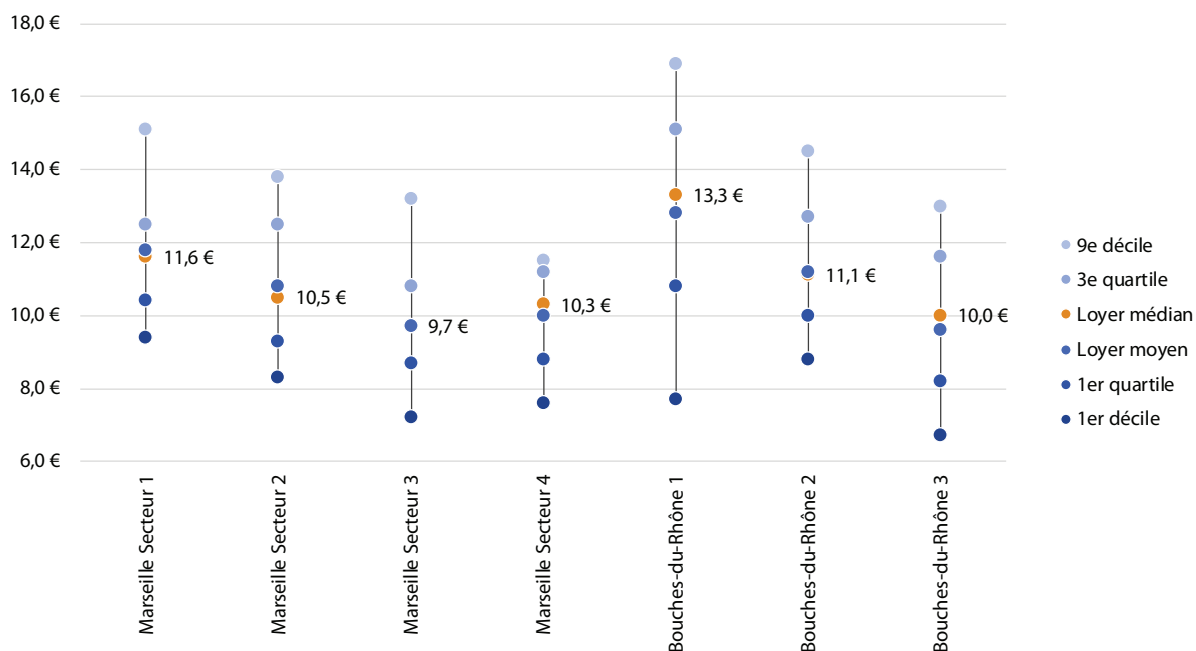
1 appartement sur 10 a un loyer supérieur à 25,0 €/m² (9^e décile)

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 en 2019 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 33 672 logements locatifs privés loués vides, dont 32 423 en gestion directe et 1 249 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

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