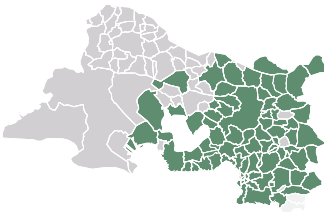
Observatoire Local des Loyers 2017
du parc privé
Agglomération Aix-Marseille



75
communes observées

Avant-propos

Un réseau national

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

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

Que dit la loi ?

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

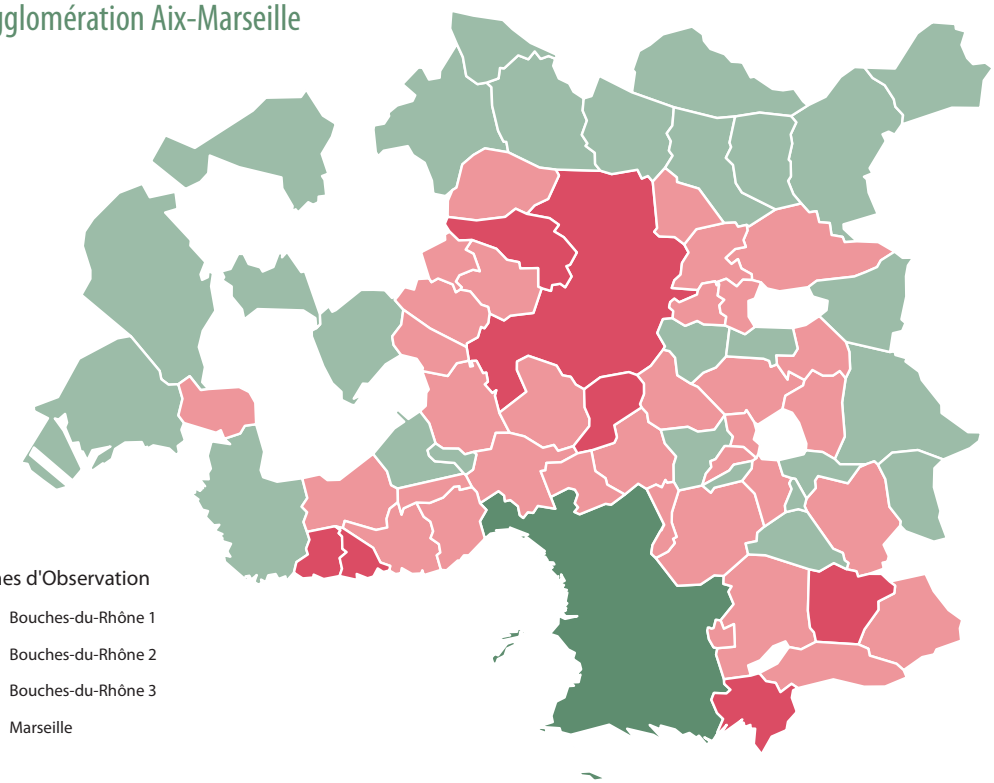
adil des Bouches-du-Rhône

ADIL 13 - Mai 2018

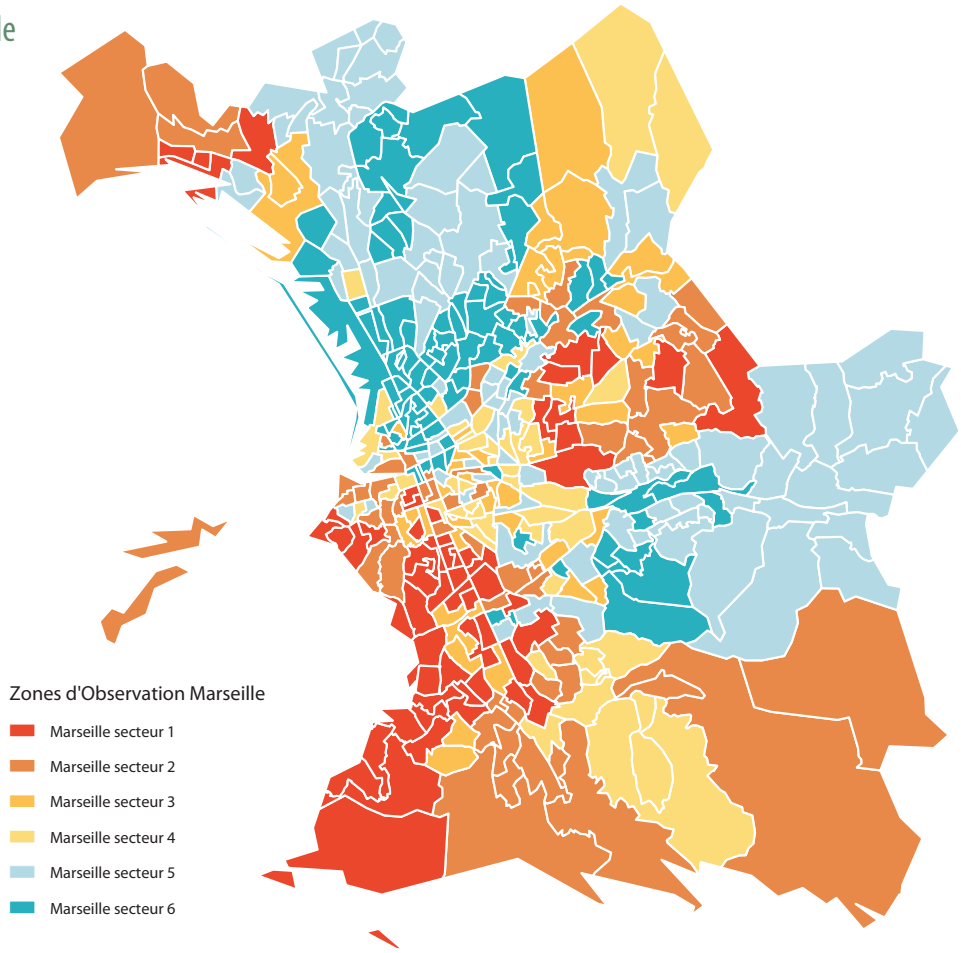
Présentation du périmètre observé : données de cadrage

Définition des zones

L'agglomération Aix-Marseille



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	16 263	8%	1 774	12%
Marseille secteur 2	18 085	9%	1 036	6%
Marseille secteur 3	15 618	8%	919	6%
Marseille secteur 4	21 733	10%	623	3%
Marseille secteur 5	26 762	13%	2 491	10%
Marseille secteur 6	27 316	13%	1 170	4%
Bouches-du-Rhône 1	26 099	13%	3 908	18%
Bouches-du-Rhône 2	24 476	12%	9 470	63%
Bouches-du-Rhône 3	31 453	15%	10 273	49%
Agglomération	207 805		31 664	

Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements

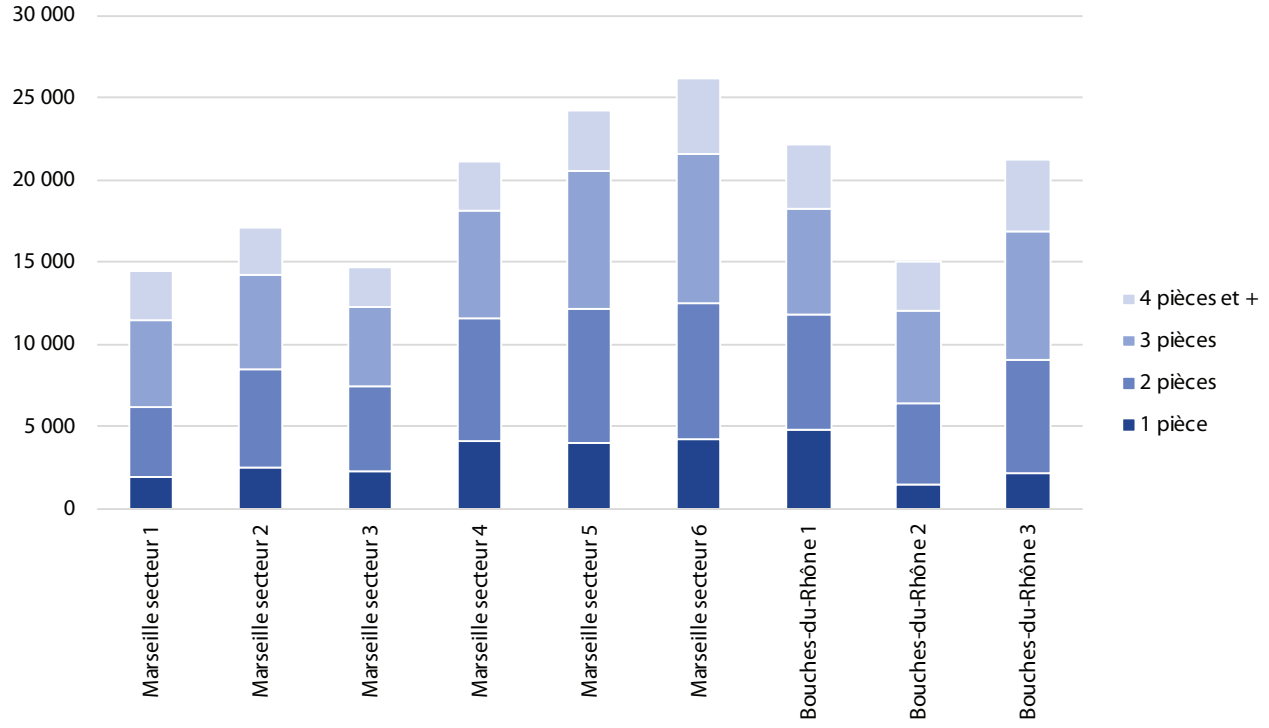
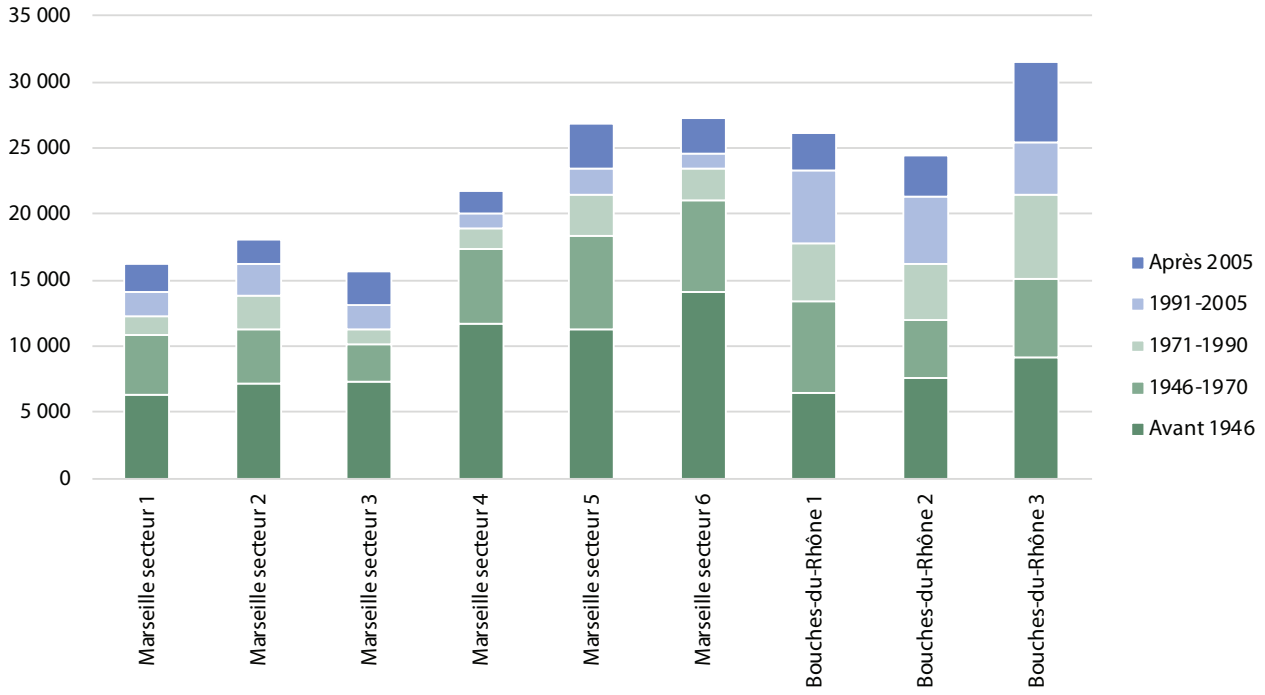


FIGURE 2 – Répartition du parc locatif privé selon la période construction



Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2017

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	11,5 €	10,9 €	11,7 €
Surface habitable moyenne	62 m²	89 m²	57 m²
1er quartile			
Loyer médian	**12 €**	**11,4 €**	**12,1 €**
3e quartile			
Nb enquêtes	20 394	1 278	19 116

Définitions

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

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

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

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

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

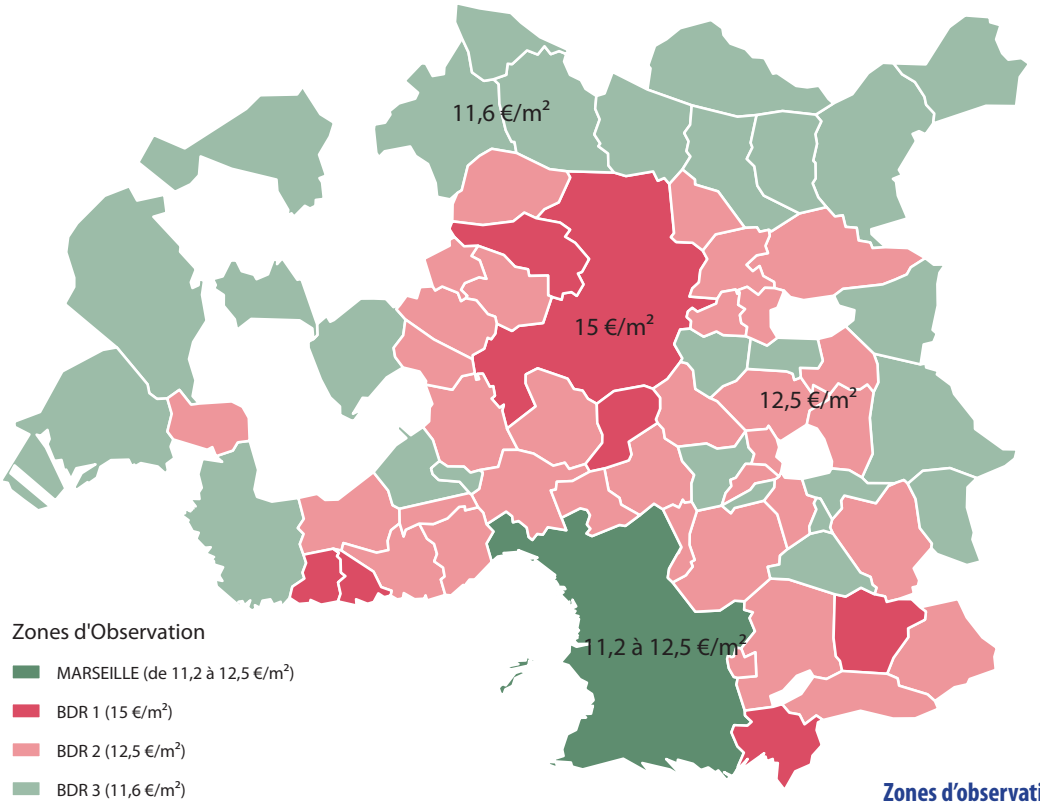
La valeur médiane des loyers pour l'ensemble de l'agglomération Aix-Marseille est de 12 € du m². 50 % d'entre eux sont compris entre Q1 et Q3, 25 % sont inférieurs à Q1, 25 % sont supérieurs à Q3. La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au m² est fonction, entre autres, des caractéristiques 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.

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

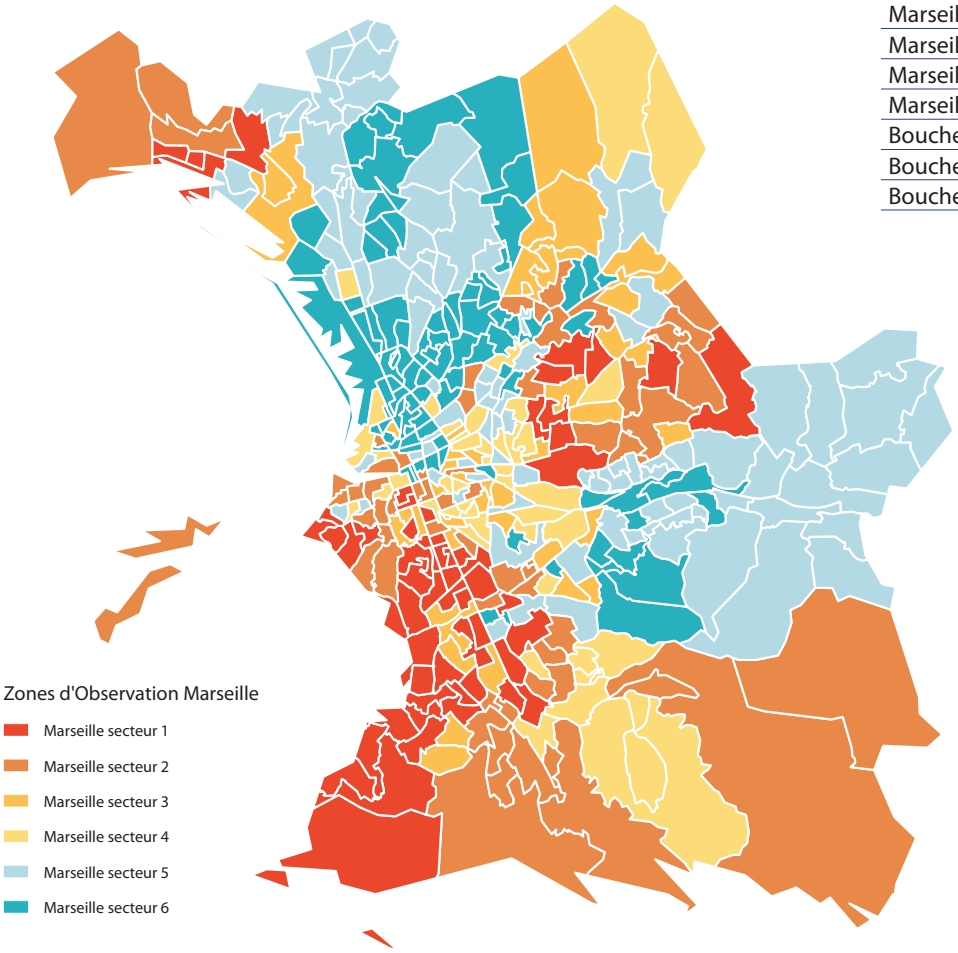
Type de construction	Libellé de la zone	Taille du logement	Période de construction	Surface	Loyer médian au m²
Appartement	Marseille 4	T2	1946-1970	41 m²	12,0 €
Appartement	Marseille 4	T3	Après 2005	69 m²	12,1 €
Appartement	Marseille 1	T3	1991-2005	75 m²	12,2 €
Appartement	BDR 1	T4+	1971-1990	99 m²	11,8 €
Maison	BDR 2	-	1946-1970	81 m²	12,0 €

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



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille secteur 1	1 620
Marseille secteur 2	1 569
Marseille secteur 3	1 628
Marseille secteur 4	2 113
Marseille secteur 5	2 303
Marseille secteur 6	2 241
Bouches-du-Rhône 1	2 549
Bouches-du-Rhône 2	1 968
Bouches-du-Rhône 3	3 125

Zoom sur la ville de Marseille



Loyers au m² dans l'agglomération Aix-Marseille : **détail par type de parc et nombre de pièces**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Maisons				
Loyer moyen	ns	ns	ns	ns
Surf. Moy.	ns	ns	ns	ns
1er quartile	ns	ns	ns	ns
Loyer médian	**ns**	**ns**	**ns**	**ns**
3e quartile	ns	ns	ns	ns
Nb enquêtes	ns	ns	ns	ns

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen	15,4 €	13,2 €	11,2 €	10,0 €
Surf. Moy.	28 m²	43 m²	65 m²	91 m²
1er quartile	13,2 €	11,6 €	9,9 €	8,8 €
Loyer médian	**15,8 €**	**13,3 €**	**11,3 €**	**10,0 €**
3e quartile	18,8 €	15,3 €	12,9 €	11,3 €
Nb enquêtes	3 593	6 294	6 125	2 474

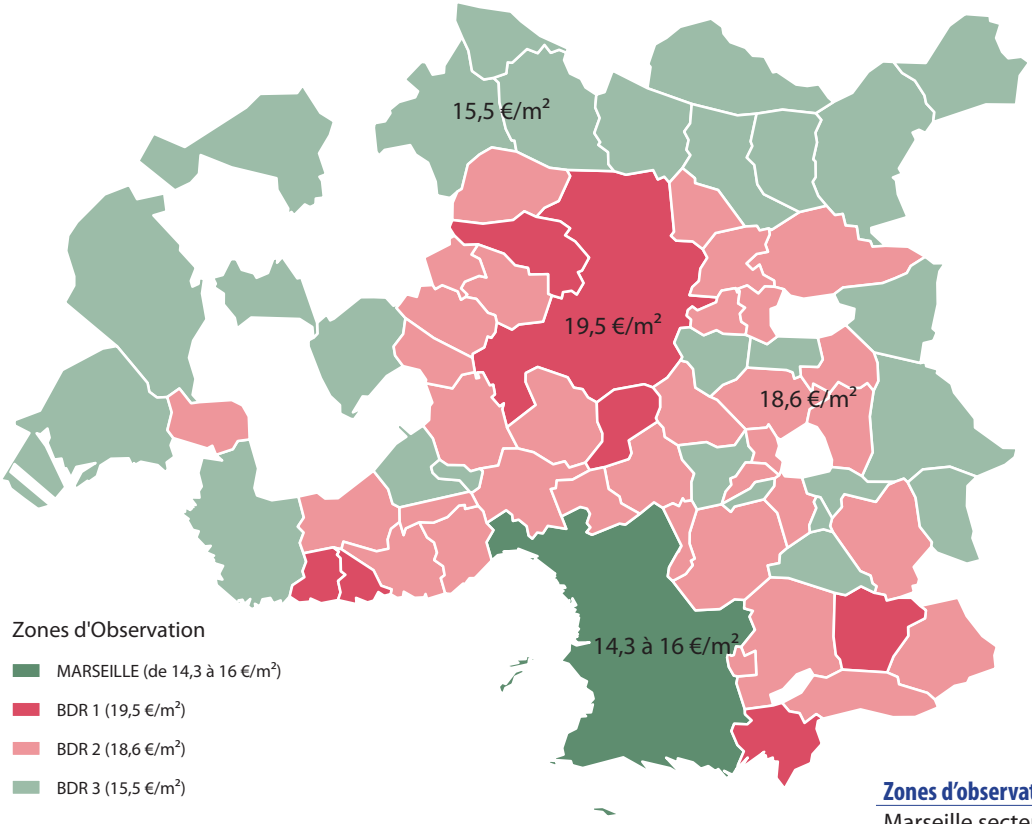
Loyers au m² dans l'agglomération Aix-Marseille : **détail par type de parc et année de construction**

	Avant 1946	1946 - 1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Maisons					
Loyer moyen	781 €	1 062 €	1 072 €	1 095 €	1 195 €
Surf. Moy.	81 m²	95 m²	94 m²	91 m²	99 m² €
1er quartile	581 €	750 €	800 €	850 €	1 000 €
Loyer médian	**730 €**	**926 €**	**1062 €**	**1031 €**	**1 100 €**
3e quartile	900 €	1 250 €	1 320 €	1 248 €	1 308 €
Nb enquêtes	389	214	305	238	132

Appartements	Avant 1946	1946 - 1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen	11,3 €	10,9 €	11,5 €	13,6	12,9 €
Surf. Moy.	52 m²	61 m²	63 m²	55 m²	58 m²
1er quartile	10 €	9,6 €	10 €	11,6 €	11,5 €
Loyer médian	**11,9 €**	**11,2 €**	**11,7 €**	**14,1 €**	**13,1 €**
3e quartile	14,5	13,1 €	14,4 €	17 €	15 € €
Nb enquêtes	8 139	4 256	2 489	2 092	2 140

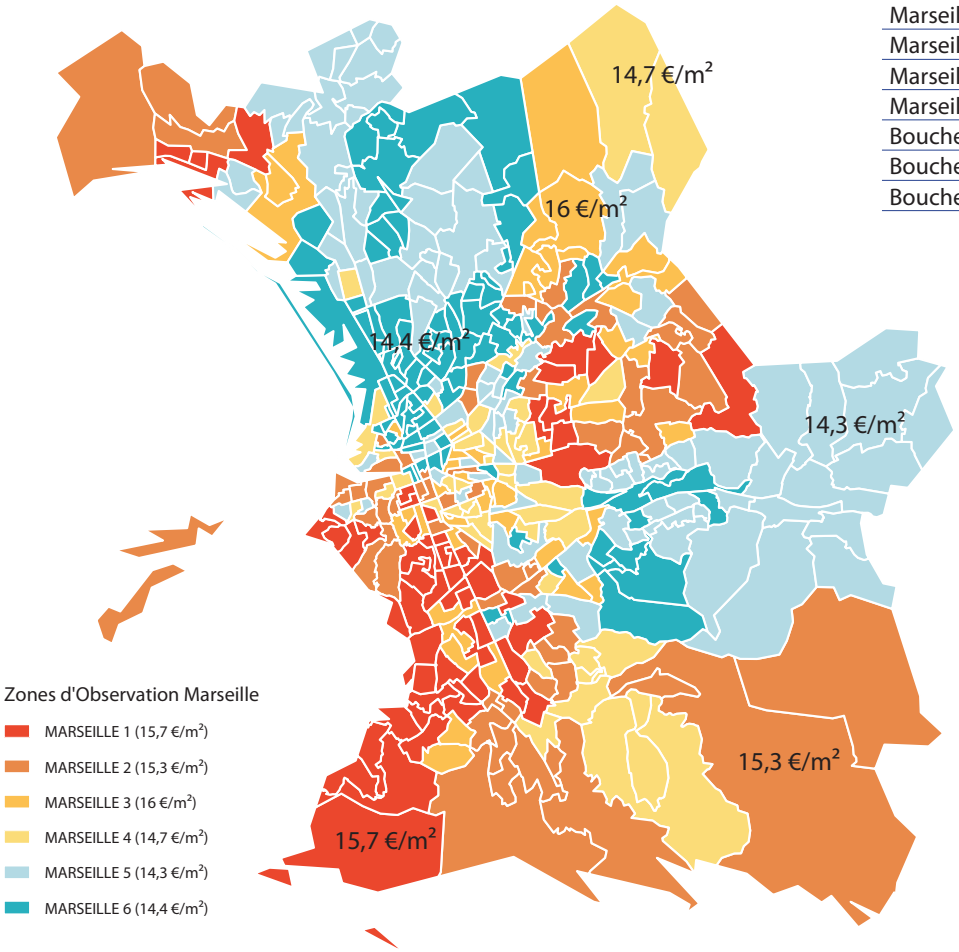
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone

Loyers moyens et médians au m² dans l'agglomération Aix-Marseille - **T1**

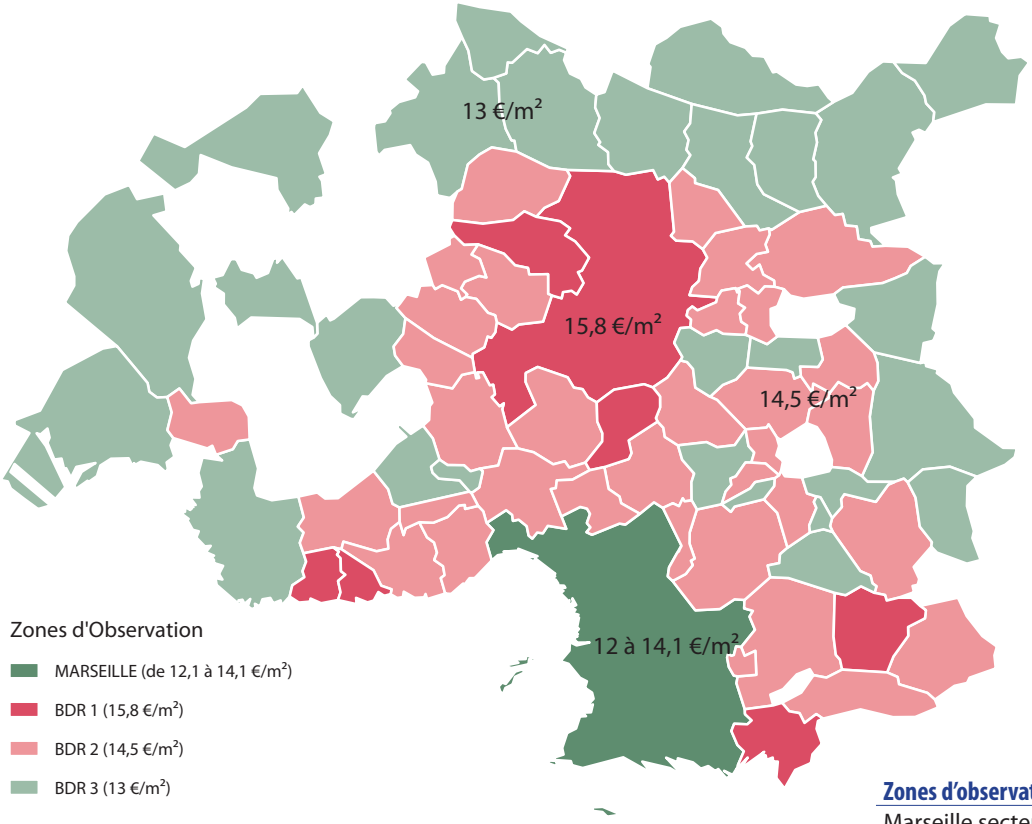


Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille secteur 1	252
Marseille secteur 2	298
Marseille secteur 3	287
Marseille secteur 4	407
Marseille secteur 5	434
Marseille secteur 6	475
Bouches-du-Rhône 1	725
Bouches-du-Rhône 2	287
Bouches-du-Rhône 3	428

Zoom sur la ville de Marseille - **T1**

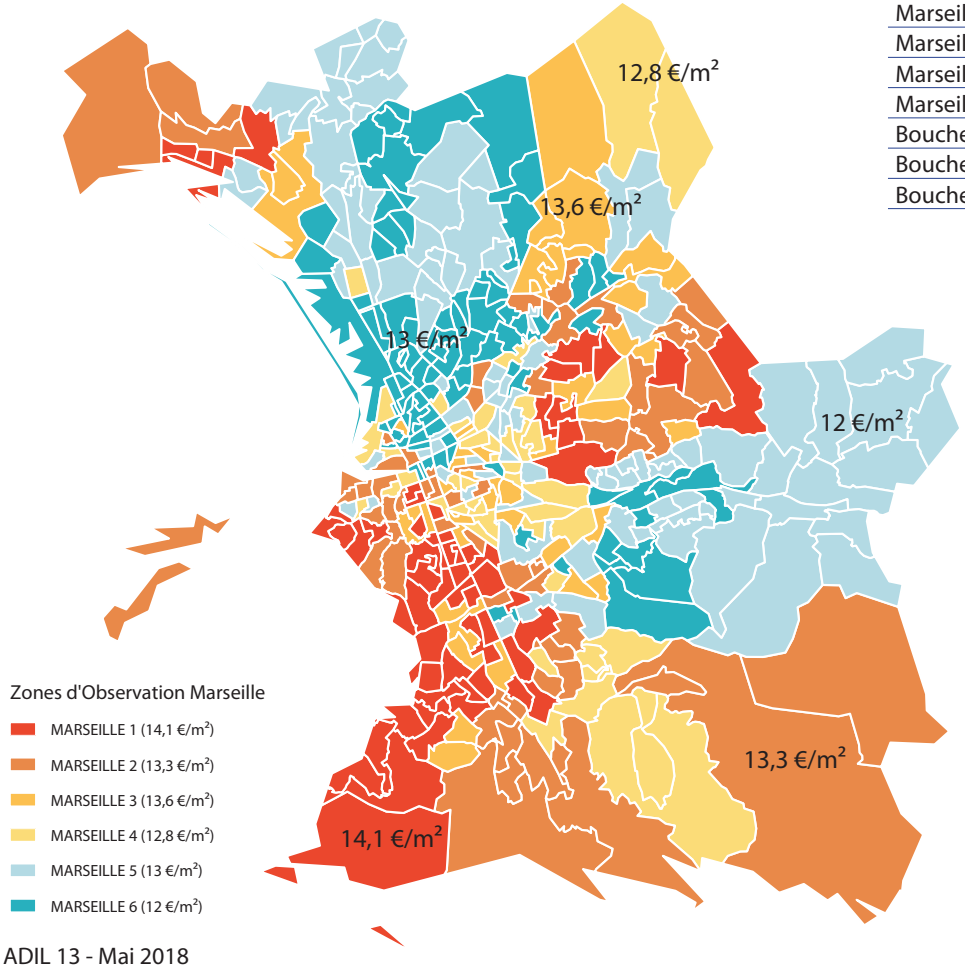


Loyers moyens et médians au m² dans l'agglomération Aix-Marseille - **T2**

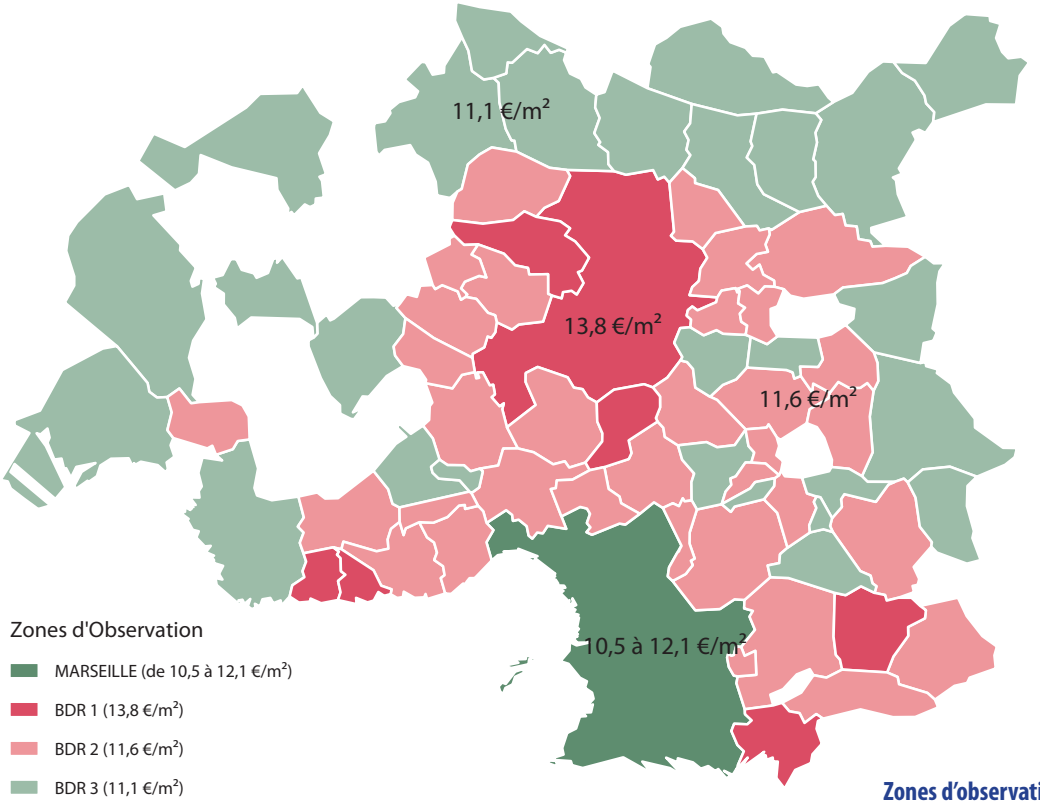


Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille secteur 1	563
Marseille secteur 2	569
Marseille secteur 3	644
Marseille secteur 4	855
Marseille secteur 5	862
Marseille secteur 6	773
Bouches-du-Rhône 1	866
Bouches-du-Rhône 2	746
Bouches-du-Rhône 3	1 046

Zoom sur la ville de Marseille - **T2**

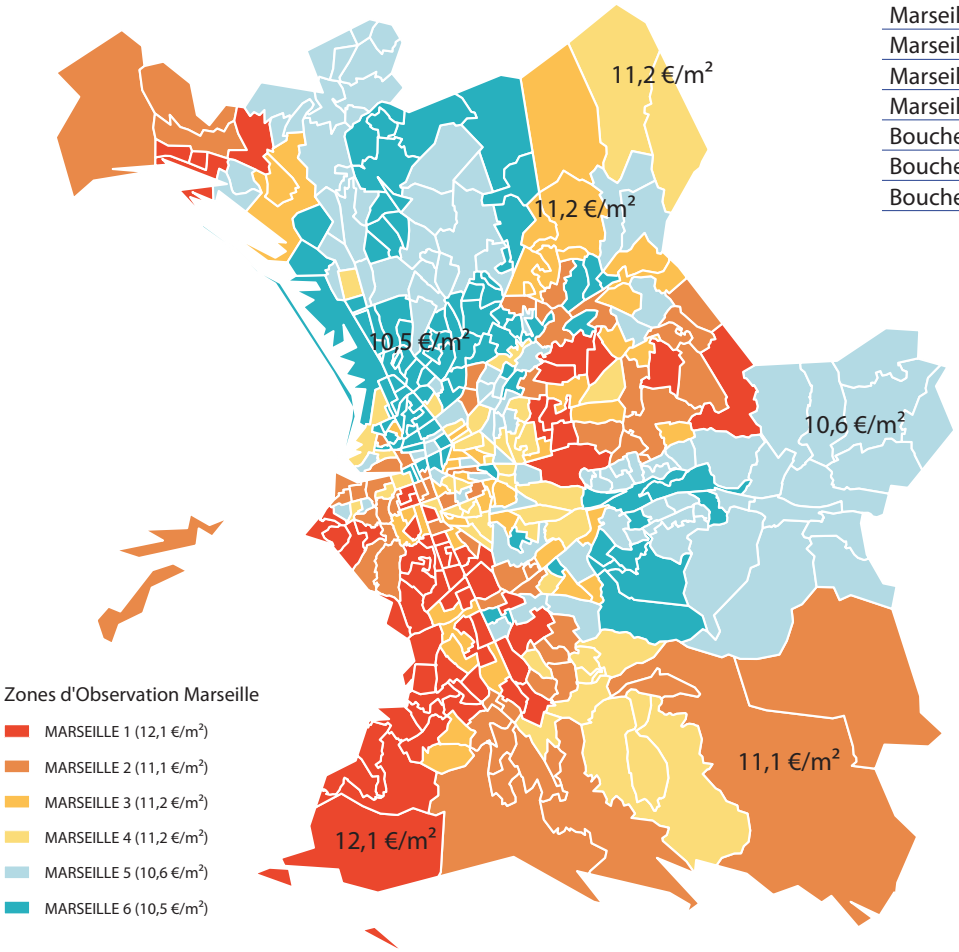


Loyers moyens et médians au m² dans l'agglomération Aix-Marseille - **T3**

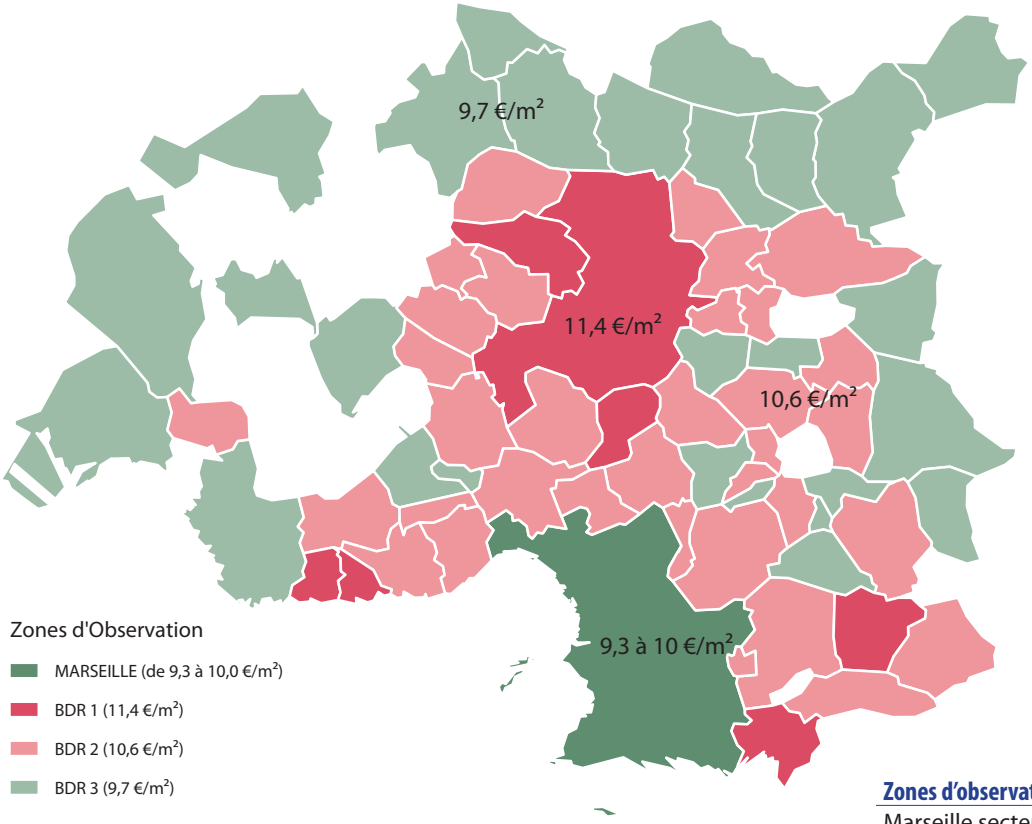


Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille secteur 1	550
Marseille secteur 2	506
Marseille secteur 3	487
Marseille secteur 4	642
Marseille secteur 5	737
Marseille secteur 6	722
Bouches-du-Rhône 1	636
Bouches-du-Rhône 2	691
Bouches-du-Rhône 3	1154

Zoom sur la ville de Marseille - **T3**

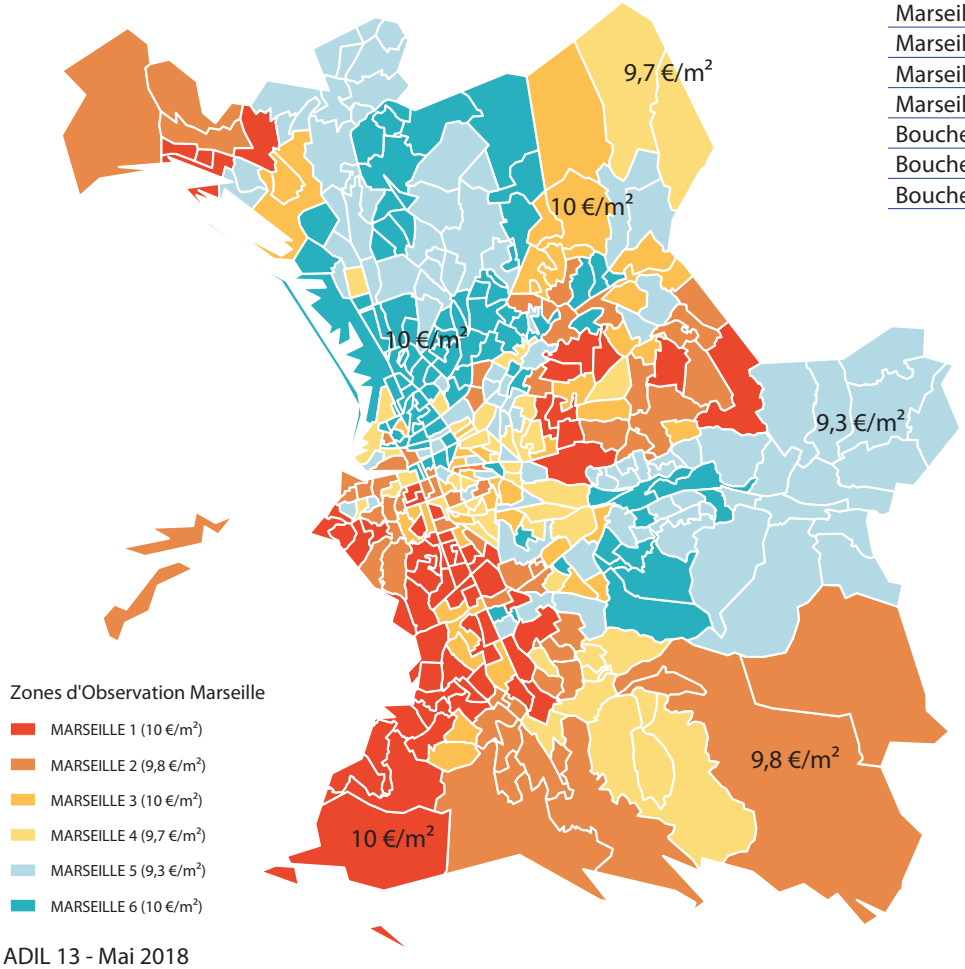


Loyers moyens et médians au m² dans l'agglomération Aix-Marseille - **T4+**



Zones d'observation	Nb enquêtes
Marseille secteur 1	255
Marseille secteur 2	196
Marseille secteur 3	210
Marseille secteur 4	209
Marseille secteur 5	270
Marseille secteur 6	271
Bouches-du-Rhône 1	322
Bouches-du-Rhône 2	244
Bouches-du-Rhône 3	497

Zoom sur la ville de Marseille - **T4+**



Loyers médians au m² **par zone et nombre de pièces**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Marseille secteur 1	15,7 €	14,1 €	12,1 €	10,0 €
Marseille secteur 2	15,3 €	13,3 €	11,1 €	9,8 €
Marseille secteur 3	16,0 €	13,6 €	11,2 €	10,0 €
Marseille secteur 4	14,7 €	12,8 €	11,2 €	9,7 €
Marseille secteur 5	14,4 €	13,0 €	10,5 €	10,0 €
Marseille secteur 6	14,3 €	12,0 €	10,6 €	9,3 €
Bouches-du-Rhône 1	19,5 €	15,8 €	13,8 €	11,4 €
Bouches-du-Rhône 2	18,6 €	14,5 €	11,6 €	10,6 €
Bouches-du-Rhône 3	15,5 €	13,0 €	11,1 €	9,7 €
Agglomération	15,8 €	13,4 €	11,2 €	10,1 €

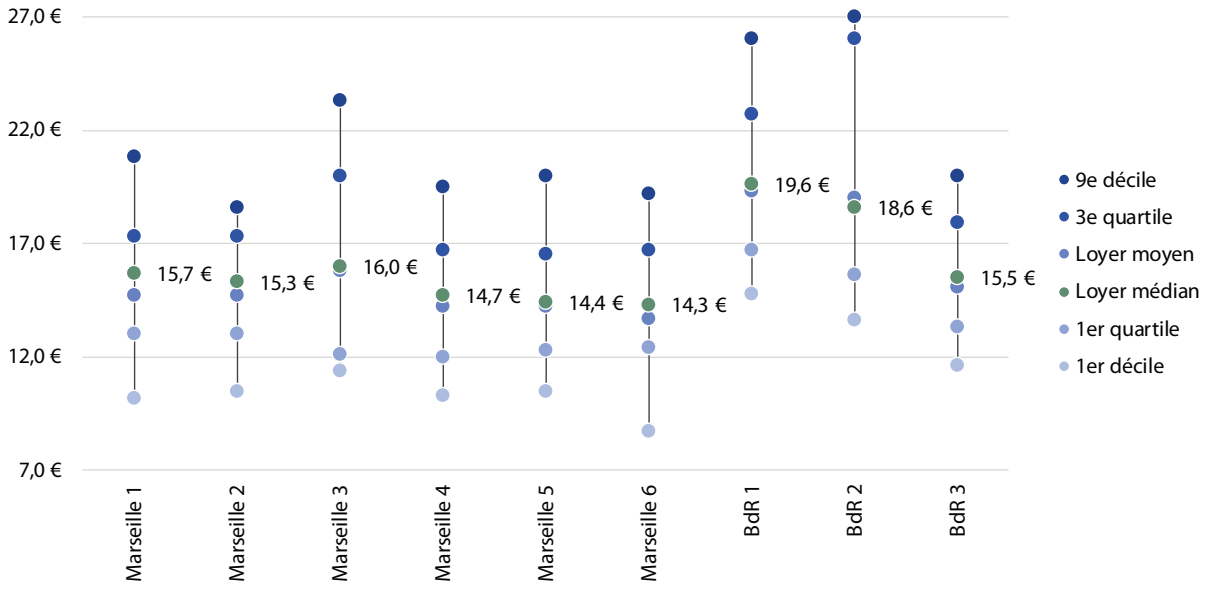
Loyers médians au m² **par zone et selon l'époque de construction**

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

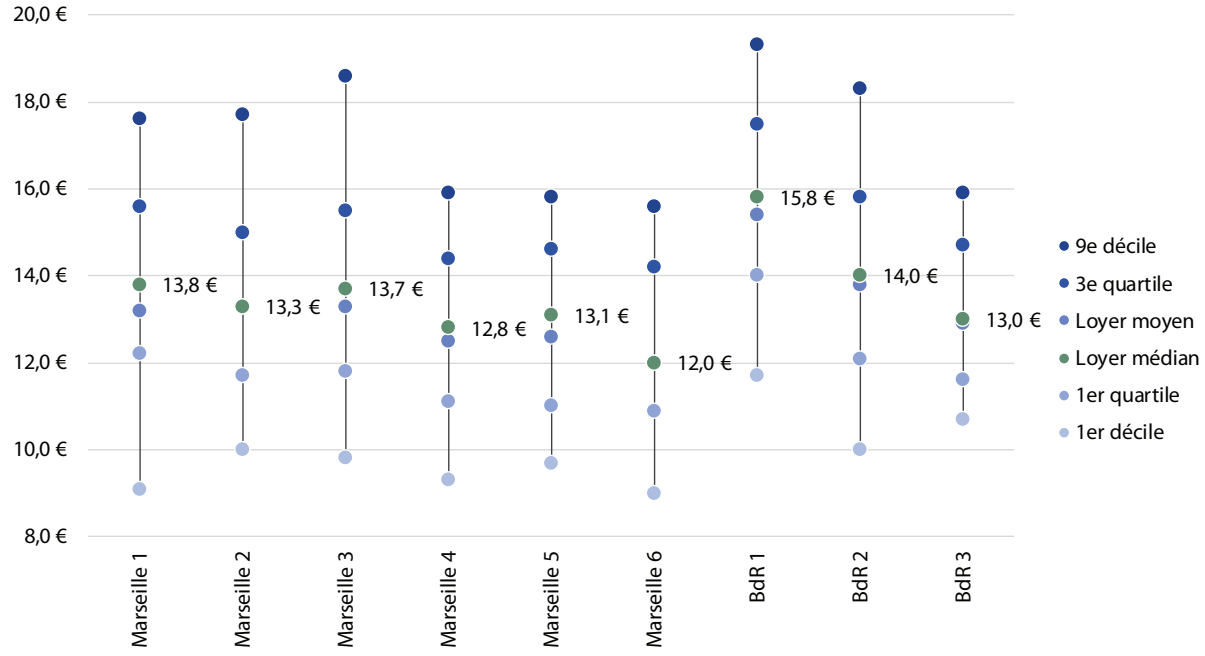
Loyers médians au m² **par zone et selon l'ancienneté d'occupation**

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

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



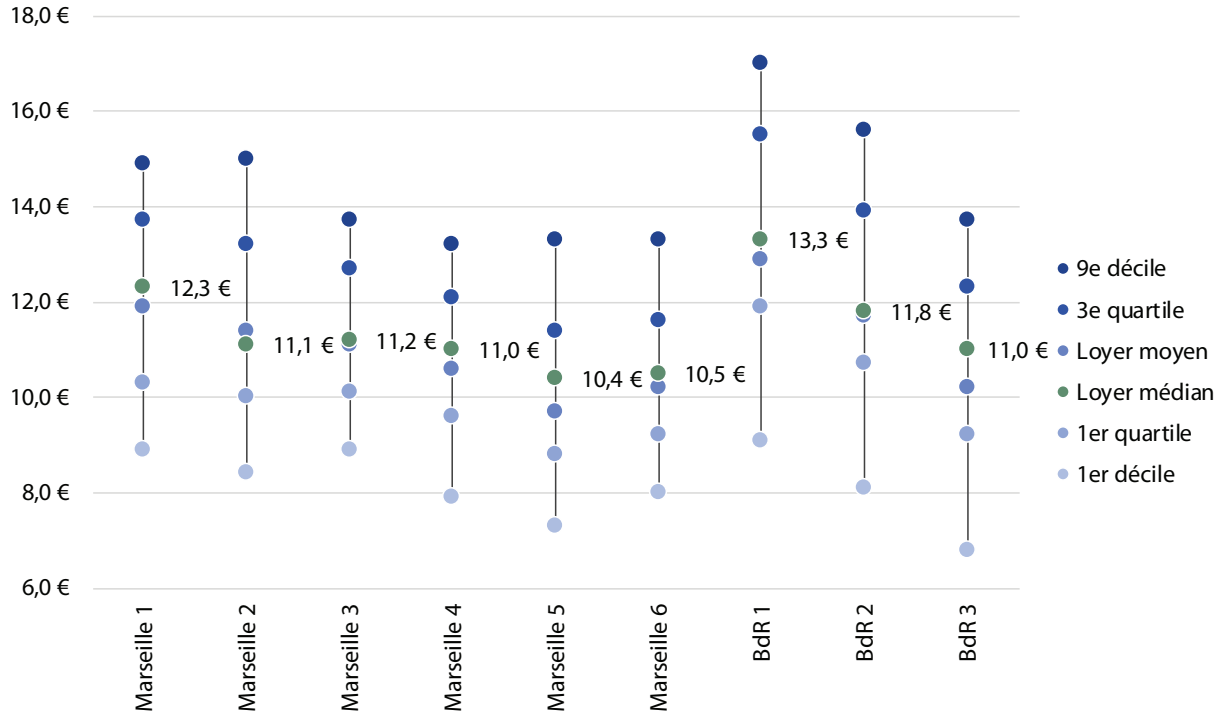
Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logement - **T2**



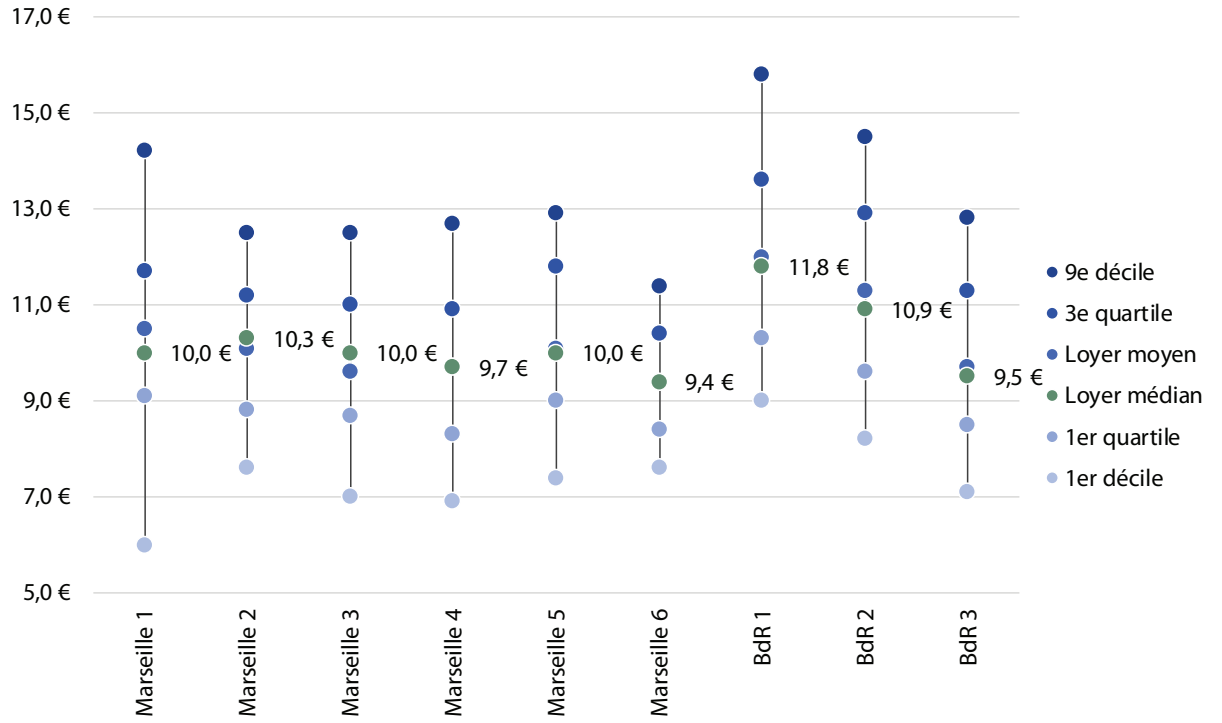
Note de lecture

Pour les appartements de 1 pièce dans la zone Marseille 1 :
Le loyer moyen est de 14,7 €/m²
Le loyer médian est de 15,7 €/m²
1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 10,2 €/m² (1er décile)
1 appartement sur 4 a un loyer inférieur à 13,0 €/m² (1er quartile)
1 appartement sur 4 a un loyer supérieur à 17,3 €/m² (3e quartile)
1 appartement sur 10 a un loyer supérieur à 20,8 €/m² (9e décile)

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



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, etc …). 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 transmets au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2017 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 20 394 logements locatifs privés loués vides, dont 19 297 en gestion directe et 1 097 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 - Site Internet : www.adil13.org