



Observatoire Local des Loyers du parc privé

2023

Métropole Aix-Marseille-Provence

Edito

La question du logement est au cœur des préoccupations des habitants de la métropole Aix-Marseille-Provence. Pour mener à bien notre politique publique de l'habitat, l'observatoire des loyers constitue un outil essentiel, nous permettant de suivre chaque année les évolutions du marché locatif, ses zones de tensions, et d'identifier les tendances qui se dessinent.

L'observatoire des loyers nous fournit des indicateurs précieux sur la mobilité au sein du parc locatif, ainsi que sur les prix pratiqués selon les caractéristiques du parc. Ces informations sont indispensables pour ajuster nos politiques et garantir une offre de logement équilibrée sur l'ensemble de la métropole. De plus, elles nous permettent de mieux comprendre les spécificités de notre territoire, et de déployer des actions ciblées là où elles sont nécessaires.

Les loyers pratiqués au sein de notre Métropole figurent parmi les plus élevés de France. Cette réalité se traduit par une pression considérable sur les ménages, d'autant plus que les revenus des habitants, sont, en moyenne, inférieurs à ceux des autres grandes agglomérations. Ce décalage entre les revenus et les loyers pratiqués accentue la difficulté pour beaucoup de nos concitoyens à se loger de manière décente et abordable.

En 2023, les résultats de l'observatoire mettent en lumière un marché locatif grippé ; la tension qui pèse sur ce parc ne cesse de croître, comme en atteste l'extension des zones dites « tendues », aujourd'hui élargies à 56 communes de notre métropole. Elle se traduit également par une augmentation continue des loyers de marché (prix à la relocation), et par une diminution des biens disponibles à la location. La hausse de la mobilité des locataires est cependant un signe encourageant.

Grâce à un outil comme l'Observatoire Local des Loyers animé par l'ADIL, nous sommes en mesure de mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat adopté par la Métropole Aix-Marseille-Provence dont l'objectif est de produire des logements en qualité et en nombre suffisant pour répondre aux demandes des habitants de notre territoire. Les logements locatifs qu'ils soit sociaux ou privés constituent un volet essentiel de cette production attendue.



David YTIER

Vice-président de la métropole Aix-Marseille-Provence, délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne, Vice-président de l'ADIL 13, Président du Comité de pilotage de l'Observatoire Local des Loyers des Bouches-du-Rhône

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 associée à l'Observatoire.

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

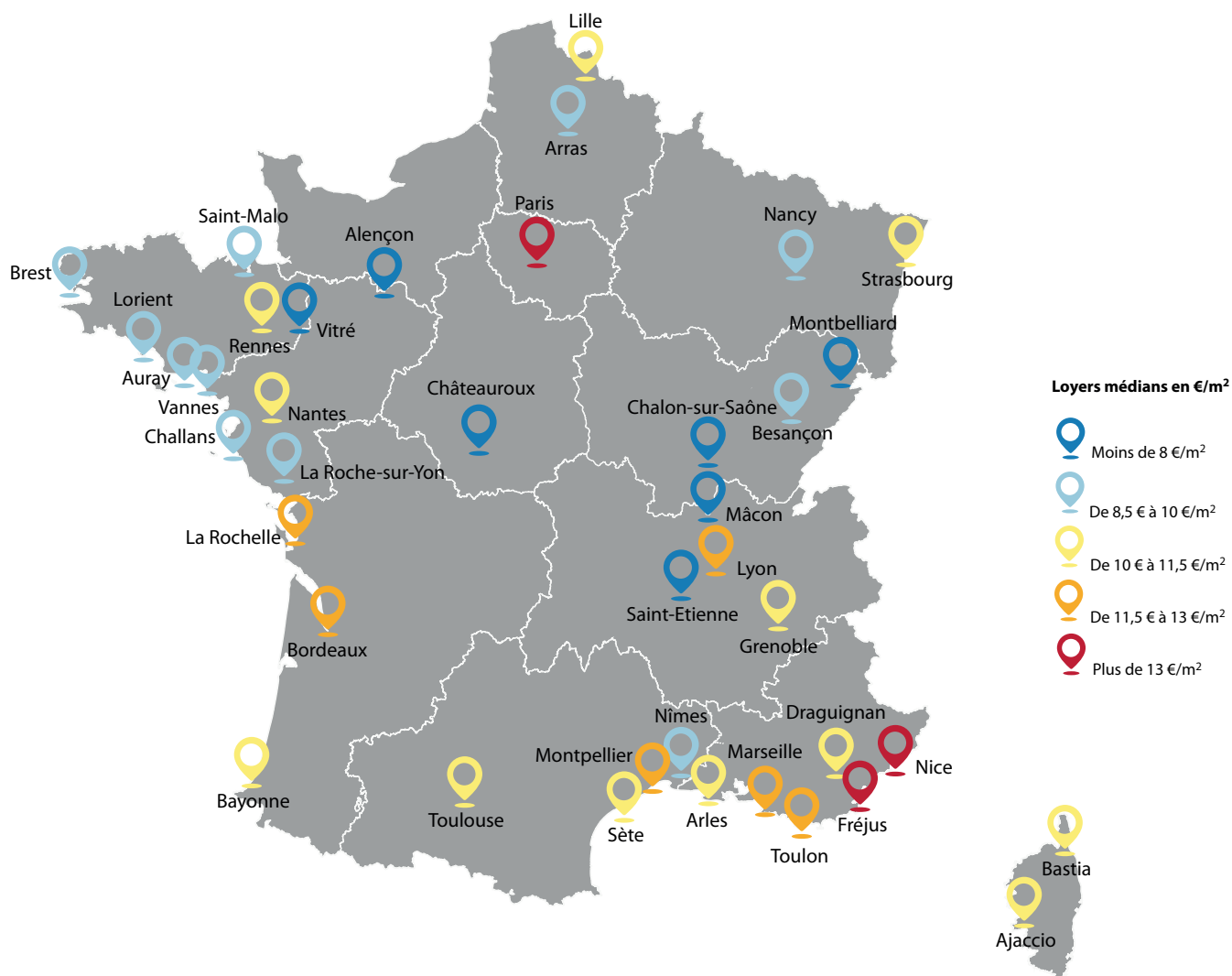
et transparente, rendue possible par la création en 2013 du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Cette même année, l'Observatoire porté par l'ADIL 13 s'est inscrit dans ce réseau en devenant l'un des 18 sites pilotes retenus par le ministère du logement.

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.

4

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers en 2023 (loyers médians par agglomération, en €/m²)



Source : Anil, collecte des Observatoires Locaux des Loyers 2023 et 2023

Le parc locatif de la métropole Aix-Marseille-Provence

Un tiers des résidences principales de la Métropole est occupé par des locataires du parc privé

En 2020, les logements du parc privé représentent 32 % de l'ensemble des résidences principales de la métropole Aix-Marseille-Provence, soit 276 200 logements pour 861 000 résidences principales.

Entre 2009 et 2020, le nombre de logements locatifs privés a augmenté de 14 %, soit un rythme légèrement supérieur à celui de l'ensemble des résidences principales (+ 10 %).

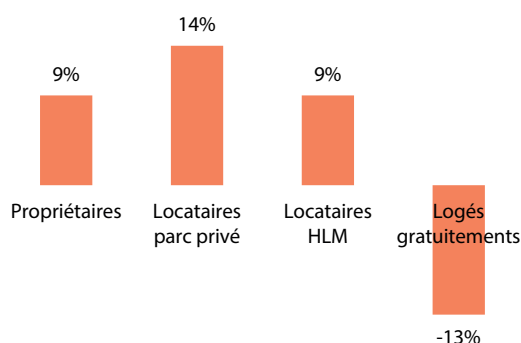
Cette croissance est portée en partie par la forte progression du nombre de logements loués meublés qui augmente de 52 % sur la période (les locations de tourisme de courte durée ne sont pas comptabilisées).

84 % des logements locatifs privés de la Métropole sont des appartements

Si les logements individuels représentent 60 % des logements occupés par des propriétaires, les locataires du parc privé occupent dans 84 % des cas un logement collectif.

Au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, la surface moyenne d'un logement occupé par un propriétaire occupant est de 103 m², tandis qu'elle est de 80 m² pour les logements occupés par des locataires du parc privé (logements loués vides). La superficie des appartements est similaire pour les locataires du parc privé et les propriétaires avec une surface moyenne de 74 m².

Évolution des types de parc depuis 2009 au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence

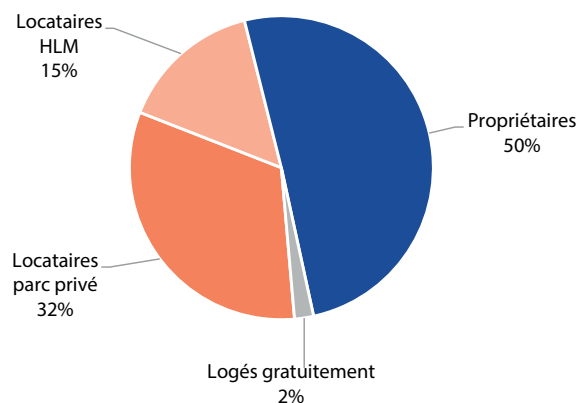


Source : INSEE, RP 2009, 2014 et 2020 - Traitement ADIL 13

2,8 pièces en moyenne dans les logements du parc privé

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 des grandes villes de la métropole, en particulier à Aix-en-Provence où un appartement du parc locatif privé sur quatre est un T1.

Statut d'occupation au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2020



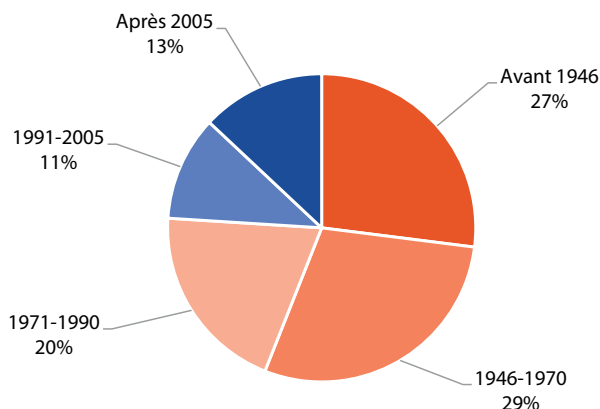
Source : INSEE, RP 2020 - Traitement ADIL 13

Au sein des villes d'Aix-en-Provence et de Marseille, la taille moyenne des logements est de 2,3 pièces, lorsqu'elle est de 3,2 pièces à Vernègues et Puyloubier.

Un parc locatif privé particulièrement ancien au sud de la Métropole

Au sein de la Métropole, un logement locatif privé sur quatre a été construit avant 1946. Ces constructions anciennes sont davantage représentées dans les villes du sud de la Métropole (un logement sur trois à Roquevaire et Cuges-les-Pins). La ville de Marseille, qui représente 47 % des logements métropolitains, concentre 70 % de l'ensemble des logements 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.

Répartition du parc de logements locatifs privés par époque de construction au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence



Source : INSEE, RP 2020 - Traitement ADIL 13

Une répartition inégale des locataires du parc privé au sein de la Métropole

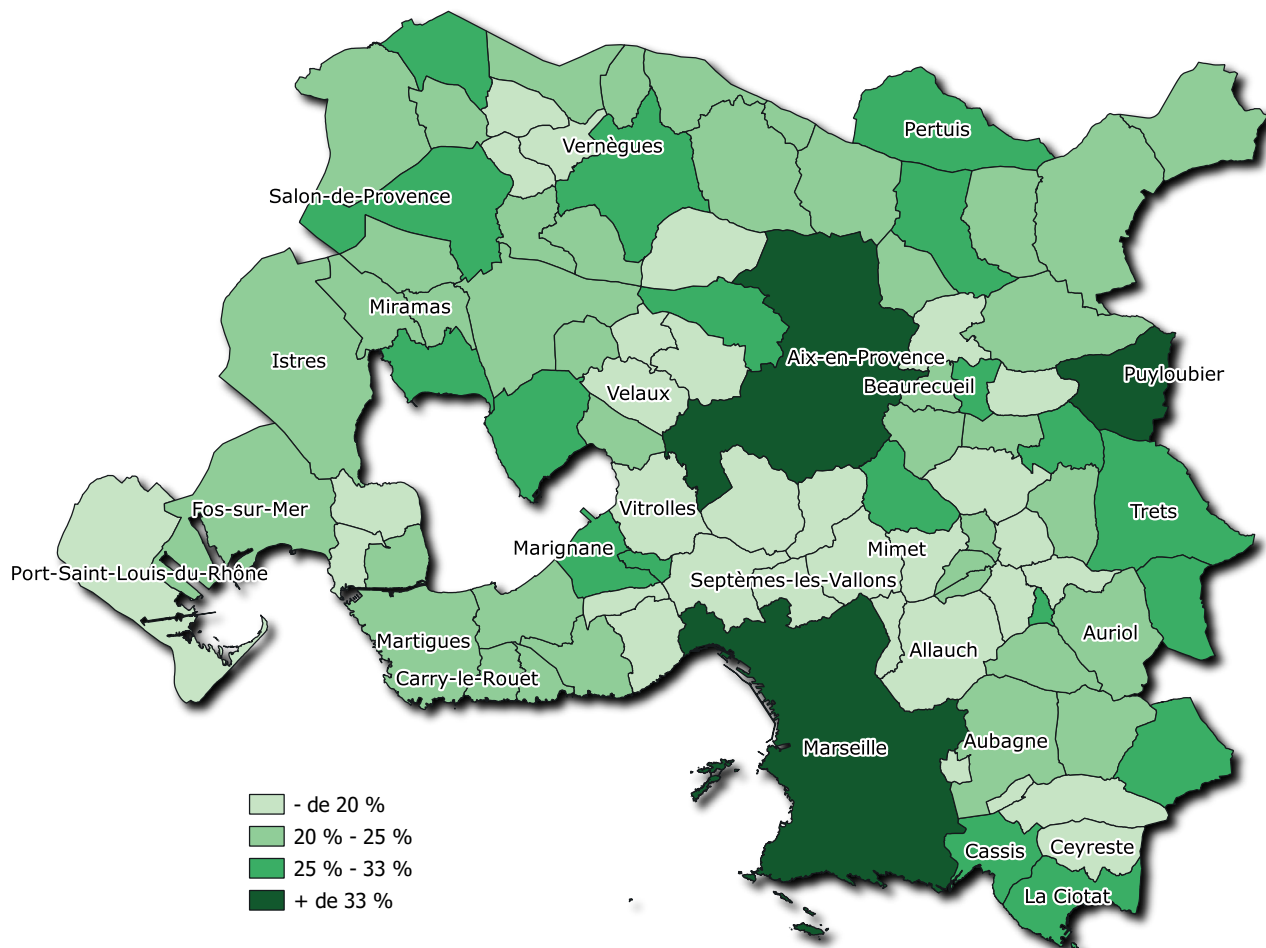
En 2020, 47 % des ménages de la Métropole sont locataires de leur logement. Parmi eux, 32 % sont locataires dans le parc privé, et 15 % le sont dans le parc social.

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* concentrent ainsi 75 % des locataires du parc privé de l'ensemble de la Métropole.

En revanche, 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

Poids des logements locatifs privés au sein des villes de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2020



Source : INSEE, RP 2020 - Traitement ADIL 13

Les locataires du parc privé

Des habitants aux ressources modestes

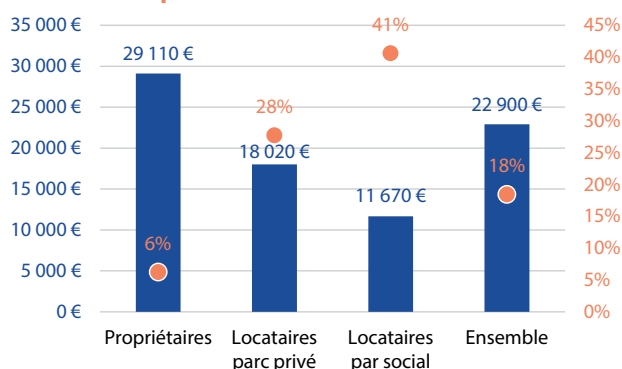
Les ménages locataires du parc privé ont en 2020 un revenu disponible annuel de 18 020 € par unité de consommation. Ce revenu, aussi appelé niveau de vie, comprend les revenus nets d'activité augmentés des prestations sociales, et prend également en compte la taille du ménage. Les habitants du parc privé ont un niveau de vie inférieur de 27 % à celui de l'ensemble des habitants de la métropole, qui s'élève à 22 900 €. De plus, 28 % des ménages du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté, contre 18 % pour l'ensemble de la population métropolitaine.



Seuil de pauvreté

Revenu inférieur de 60 % au revenu médian de l'ensemble de la population.

Revenu médian par statut d'occupation et taux de pauvreté au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2020



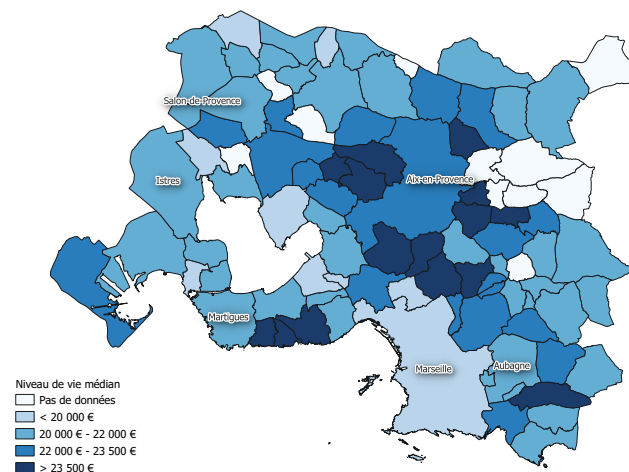
Source : INSEE et Filosofi 2020 - Traitement ADIL 13

Note de lecture : les locataires du parc privé ont un niveau de vie médian de 18 020 euros, et 28 % d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté.

Le niveau de vie des locataires du parc privé de la Métropole est légèrement inférieur à celui observé à l'échelle nationale, et leurs ressources se situent dans les niveaux bas en comparaison des autres métropoles françaises.

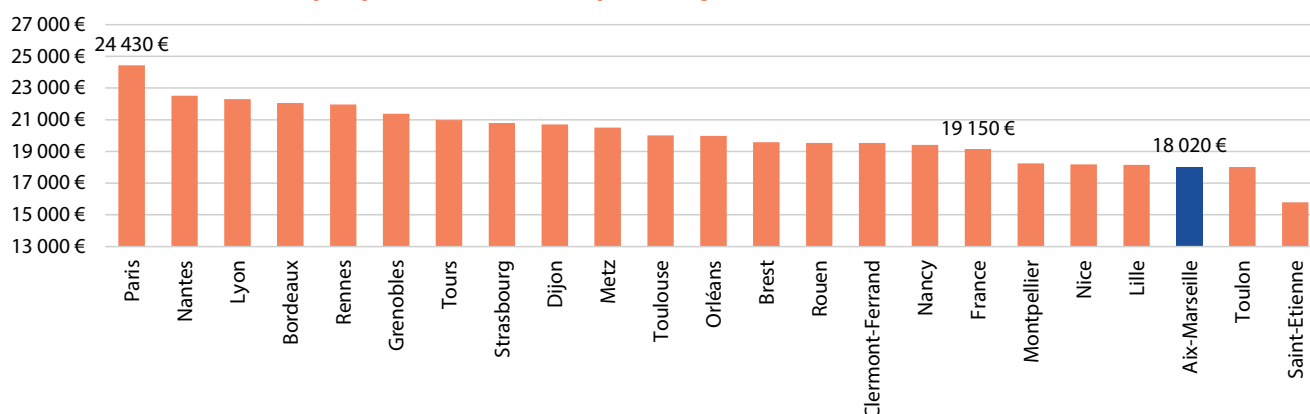
Les niveaux de ressources sont particulièrement hétérogènes au sein des communes de la métropole ; c'est à Marseille que le niveau de vie médian est le plus bas, avec 16 820 € par unité de consommation (UC), et à Ventabren qu'il est le plus élevé, avec 26 280 €/UC.

Niveau de vie au sein des communes de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2020



Source : FILOSOFI 2020 - Traitement ADIL 13

Niveau de vie des locataires du parc privé au sein des métropoles françaises en 2020



Source : Filosofi 2020 - Traitement ADIL 13

Les locataires du parc privé de la Métropole restent en moyenne 7,5 ans dans leur logement

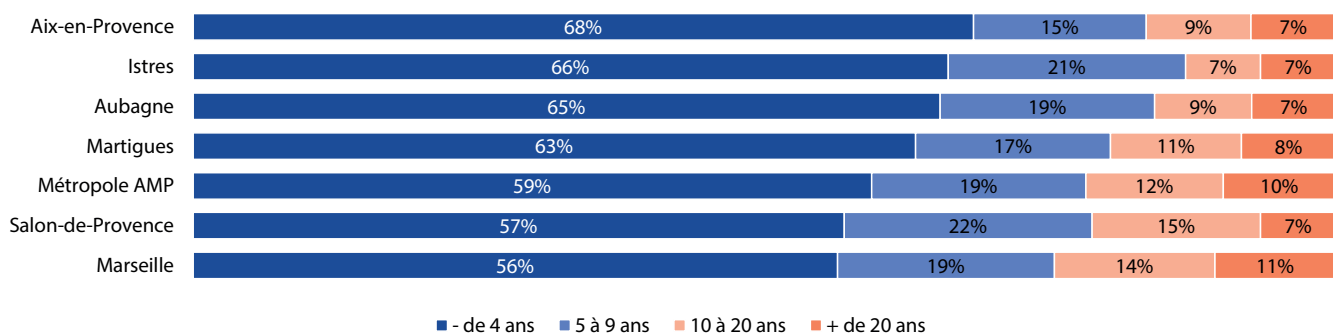
En 2020, la durée moyenne d'occupation d'un logement locatif privé est de 7,5 ans, contre 19 ans dans le parc occupé par les propriétaires occupants, et 15 ans dans le parc social.

Au sein du parc privé métropolitain, la majorité des occupants (59 %) vit dans le logement depuis moins de 4 ans. C'est à Port-de-Bouc que l'ancienneté d'emménagement est la plus élevée (9,7 ans), et à Bouc-Bel-Air qu'elle est la plus faible (5,3 ans).

Ces durées d'occupation variables sont révélatrices de la fluidité résidentielle au sein du parc privé. Une faible durée d'occupation peut dénoter une certaine insatisfaction des habitants au regard de leur logement ; une ancienneté importante peut quant à elle révéler des difficultés à changer de logement, par manque de ressources ou d'offres disponibles.

8

Ancienneté d'emménagement au sein des villes principales de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2020



Source : INSEE, RP 2020 - Traitement ADIL 13

Les loyers du parc privé métropolitain en 2023

Au sein du parc locatif privé de la métropole Aix-Marseille-Provence, le loyer médian est de 12,9 €/m² soit 670 euros mensuels en 2023. Un quart des habitants paie un loyer inférieur à 550 €, et un quart paie un loyer mensuel supérieur à 828 €, pour une surface moyenne de 59 m².



Les résultats de l'Observatoire portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués au 1^{er} janvier 2023 dans le parc locatif privé. Ces niveaux de loyers sont exprimés en euros mensuels, et en euros par mètre carré, et ne concernent que les logements loués vides.

Lecture des indicateurs de dispersion



Le loyer des appartements

Toutes typologies confondues, le loyer médian des appartements est de 12,9 €/m² au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence.

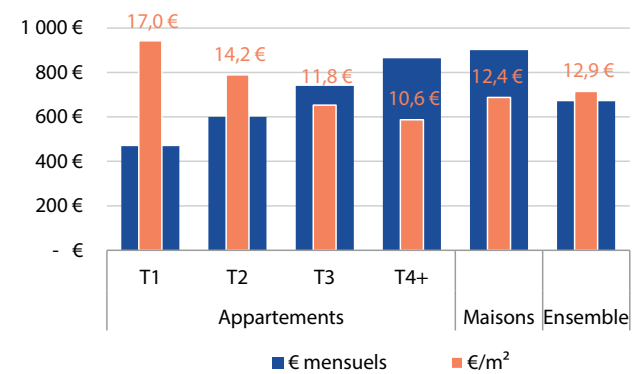
Il faut compter 468 euros pour se loger dans un T1, 600 euros pour se loger dans un T2, 740 euros pour se loger dans un T3, et 864 euros pour les T4 et plus.

Ces prix constituent les niveaux médians de loyers ; les caractéristiques des logements (localisation, date de construction) ainsi que celles des locataires (ancienneté d'emménagement) ont une incidence sur le prix à la location des biens.

Le loyer des maisons

Les maisons, qui représentent 16 % du parc locatif privé métropolitain, sont à un prix médian de 12,4 €/m². Les niveaux moins élevés des loyers des maisons par rapport aux appartements (au m²) s'expliquent par leur taille plus importante (le prix au mètre carré étant décroissant avec l'augmentation de la taille des logements). La taille moyenne des maisons de l'échantillon est de 83 m², contre 55 m² pour les appartements.

Niveaux de loyers médians au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023 (€ mensuels et €/m²)



Source : OLL 13, collecte 2023

Niveaux de loyers médians par typologie au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	€/m ²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	4 843	28 m ²	14,5 €	17,0 €	20,4 €	410 €	468 €	525 €
	2	10 923	43 m ²	12,3 €	14,3 €	16,2 €	525 €	600 €	662 €
	3	9 364	64 m ²	10,2 €	11,8 €	13,4 €	650 €	740 €	840 €
	4 et +	3 007	89 m ²	9,2 €	10,6 €	12,1 €	730 €	864 €	1 045 €
	Ensemble	28 137	55 m ²	10,9 €	12,9 €	15,4 €	539 €	650 €	790 €
Maisons		1 089	83 m ²	10,0 €	12,4 €	15,0 €	670 €	900 €	1 224 €
Ensemble		29 226	59 m ²	10,8 €	12,9 €	15,4 €	550 €	670 €	828 €

Source : OLL 13, collecte 2023

La rotation au sein du parc privé et prix de marché en 2023

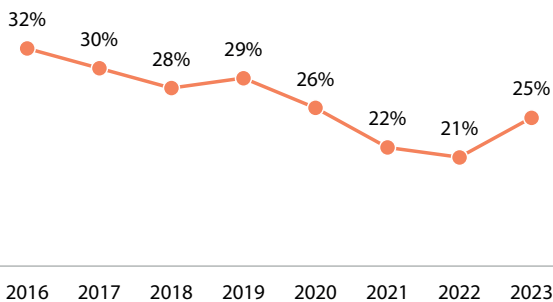
Une rotation en hausse au sein du parc locatif privé en 2023

25 % des logements du parc locatif privé ont été reloués un an avant la date de l'enquête sur l'ensemble des logements suivis par l'Observatoire.

Ce taux de rotation est en baisse constante entre 2016 et 2022 (de 32 % à 21 %), puis remonte à 25 % en 2023.

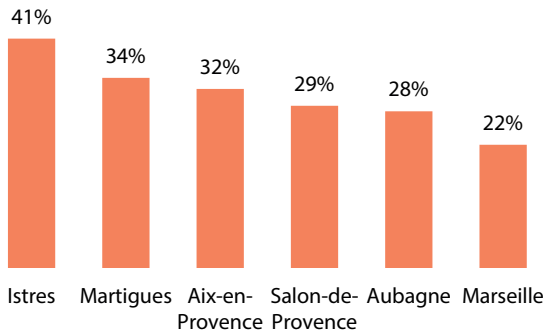
La rotation au sein du parc varie fortement selon la commune observée, et va de 19 % à Vitrolles à 41 % à Istres.

Taux de rotation observé au sein du parc locatif privé de la métropole Aix-Marseille-Provence, entre 2016 et 2023



Source : OLL 13, collecte 2023

Taux de rotation au sein des principales villes de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023



Source : OLL 13, collecte 2023



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 observés sur une année.

Un loyer à la relocation qui s'établit à 693 euros mensuels au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, un écart de 1,5 € /m² est observé entre les locataires stables (loyers de stock), et les locataires mobiles (loyers de marché). Les loyers de marché sont donc plus élevés, et la surface habitable de ces logements est plus petite comparé à celles des logements occupés par des locataires stables.

Il faut ainsi compter 693 euros pour une surface moyenne de 56 m² sur les biens reloués en 2022, contre 660 euros avec une surface moyenne de 61 m² pour les loyers de stock.

Niveau de loyers de stock et de marché au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023, toutes typologies confondues

	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	€/m ²			€ mensuels		
			Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Relocation	7 514	56 m ²	11,7 €	14,0 €	16,7 €	560 €	693 €	850 €
Stock	21 712	61 m ²	10,4 €	12,5 €	14,8 €	550 €	660 €	813 €

Source : OLL 13, collecte 2023

Les T1 et les maisons sont les typologies où l'écart entre les loyers de marché et de stock sont les plus élevés

L'analyse par typologie révèle que les petits logements sont ceux où l'écart se creuse le plus entre les loyers de marché et de stock. L'écart est ainsi de 2,7 €/m² pour les T1, soit 43 euros mensuels de plus, pour une surface moyenne de 3 m² inférieur pour les loyers de marché. La moitié des loyers à la relocation sont compris entre 446 et 550 euros mensuels pour un T1.

Loyers de marché et loyers à la relocation par typologie au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023

Type d'habitat	Nombre de pièces	Locataires stables				Locataires mobiles			
		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	Loyers médians		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	Loyers médians	
				€/m ²	€ mensuels			€/m ²	€ mensuels
Appartements	1	3 401	29 m ²	16,3 €	450 €	1442	27	19,0 €	493 €
	2	8 002	43 m ²	13,9 €	590 €	2921	42	15,1 €	620 €
	3	7 197	64 m ²	11,5 €	720 €	2167	63	12,6 €	780 €
	4 et +	2 411	88 m ²	10,4 €	842 €	596	91	11,1 €	950 €
Maisons		787	84 m ²	12,0 €	900 €	302	78	13,9 €	950 €

Source : OLL 13, collecte 2023

Le loyer de marché des maisons est également bien supérieur au loyer de stock, avec un écart de 1,9 €/m². Pour une maison au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, le loyer mensuel médian est supérieur de 50 €, pour une surface moyenne inférieure de 6 m².

Ces écarts sont plus réduits pour les autres typologies, avec 1,2 €/m² pour les T2, 1,1 €/m² pour les T3, et 0,8 €/m² pour les T4 et plus.

Des loyers plus chers pour les locataires qui ont emménagés récemment

Le loyer à la relocation au sein de la Métropole est de 14 €/m², contre 12,5 €/m² 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 dispose d'un niveau de loyer inférieur de 2,5 €/m² par rapport à un locataire entré au cours de l'année 2022. On constate également que plus l'installation du locataire est récente, plus la taille moyenne des logements diminue.

Une pénurie d'offre faisant grimper les prix de marché

Les professionnels indiquent que le marché de la location montre un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment en raison du faible volume de biens disponibles. Si les agences immobilières insistent sur leur rôle régulateur, elles constatent que certains logements se louent à des prix supérieurs à ceux du marché. Les délais de relocation sont très courts, généralement moins d'un mois, en particulier pour les biens les plus recherchés (grands logements, avec extérieur et / ou parking).

Niveau de loyer selon l'ancienneté d'emménagement au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023

Ancienneté	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	€/m ²			€ mensuels		
			Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Nouveau locataire	7 514	56 m ²	11,7 €	14,0 €	16,7 €	560 €	693 €	850 €
1 à 2 ans	7 691	59 m ²	11,2 €	13,2 €	15,6 €	555 €	670 €	842 €
3 à 5 ans	6 658	60 m ²	10,6 €	12,5 €	14,7 €	560 €	678 €	818 €
6 ans et plus	7 363	63 m ²	9,6 €	11,5 €	13,8 €	514 €	650 €	800 €
Ensemble	29 226	59 m²	10,8 €	12,9 €	15,4 €	550 €	670 €	828 €

Source : OLL 13, collecte 2023

Les loyers sont-ils librement fixés ?

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, 56 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.

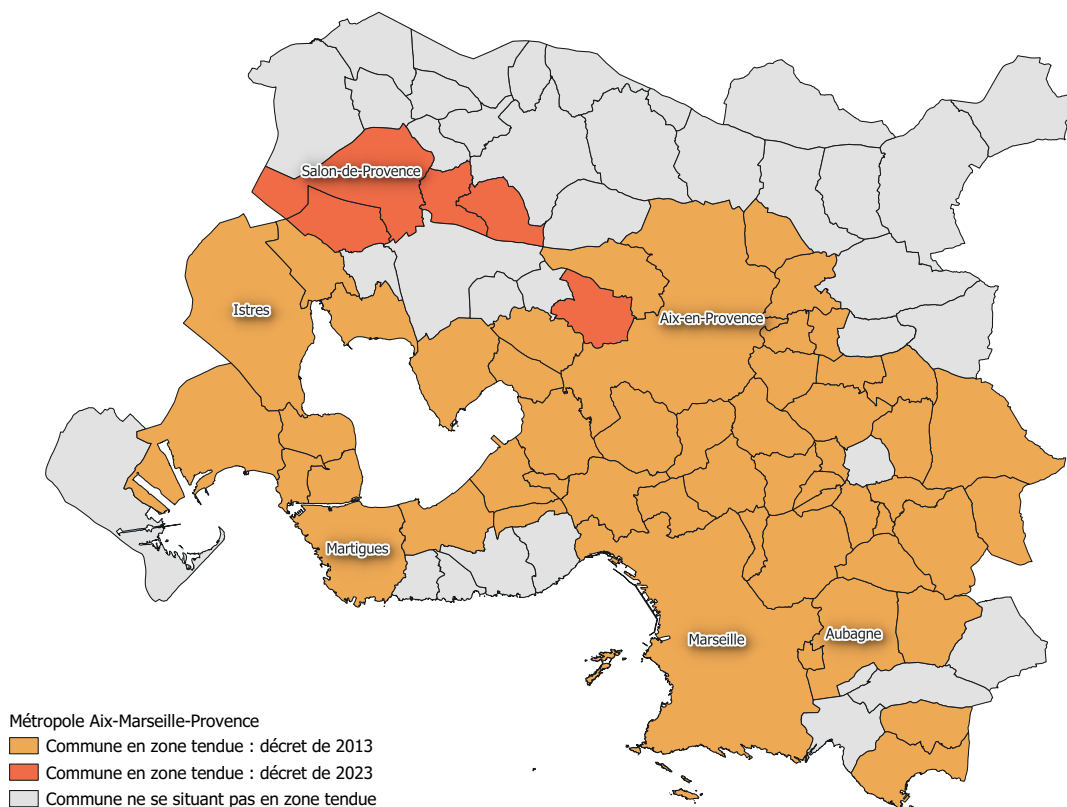
En cours de bail, le montant du loyer ne peut être modifié que par l'application de la clause de révision prévue dans le bail (basée sur l'Indice de Référence des Loyers, IRL) ou dans le cadre d'un accord entre le propriétaire et le locataire portant sur la réalisation de travaux d'amélioration dans le logement (décret n° 2013-392 du 10 mai 2013).

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.

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.

Les communes en zone tendue au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023



Source : Légifrance, Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 et décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 - Traitement ADIL 13

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

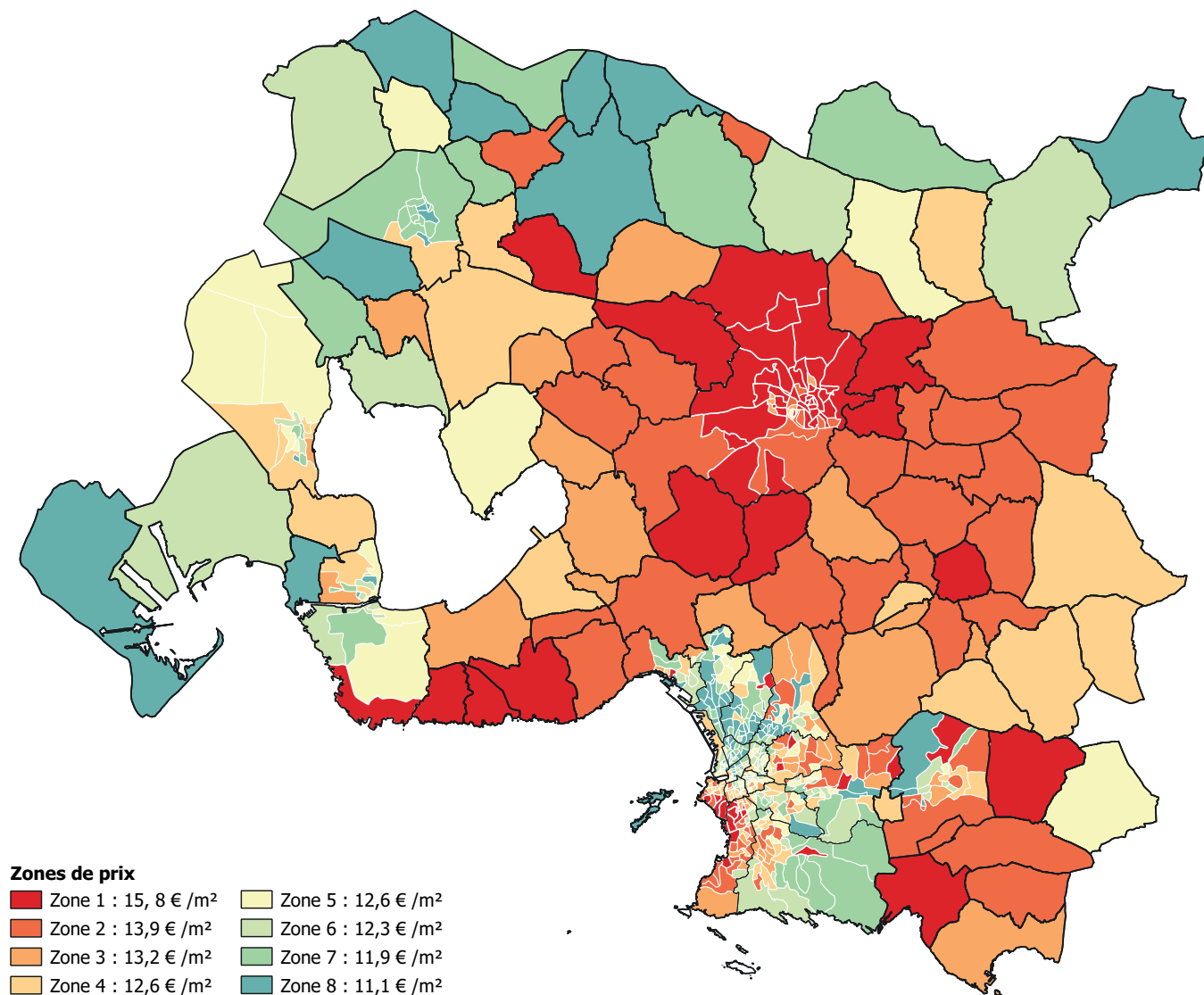
La Métropole est découpée en 8 zones de prix, qui regroupent des communes ayant des niveaux de prix similaires à caractéristiques de parc égales.



Le zonage « iso-loyers » de l'Observatoire

Le zonage de l'observatoire des loyers permet de regrouper des zones élémentaires (IRIS ou communes) présentant des niveaux de loyers proches pour des catégories de biens identiques. Il permet d'isoler l'effet de localisation (« toutes choses égales par ailleurs ») du loyer en €/m².

Zones de prix au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023

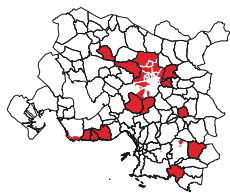


Source : OLL 13 - Traitement ADIL 13

Observatoire Local des Loyers du parc privé 2023

Métropole Aix-Marseille-Provence

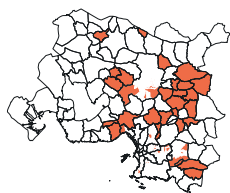
Niveaux de loyers de la zone 1 (Aix-en-Provence*, Marseille*, Cassis, Carry-le-Rouet...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	956	26 m²	18,0 €	21,2 €	24,4 €	484 €	539 €	601 €
	2	1 161	43 m²	14,6 €	16,4 €	18,8 €	620 €	695 €	770 €
	3	810	68 m²	11,9 €	13,8 €	16,2 €	790 €	900 €	1 050 €
	4	391	100 m²	11,8 €	14,1 €	15,0 €	1 056 €	1 273 €	1 603 €
	Tout	3 318	53 m²	13,3 €	15,9 €	19,4 €	600 €	741 €	950 €
Maisons		126	91 m²	12,7 €	15,7 €	18,2 €	973 €	1 350 €	1 640 €
Ensemble		3 444	59 m²	13,3 €	15,8 €	19,0 €	610 €	780 €	1 050 €

Source : OLL 13, collecte 2023

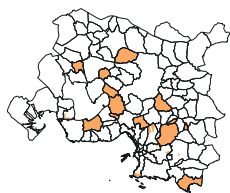
Niveaux de loyers de la zone 2 (Aix-en-Provence*, Marseille, Les-Pennes-Mirabeau...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	344	27 m²	16,7 €	18,5 €	21,4 €	446 €	487 €	540 €
	2	1 016	41 m²	14,2 €	16,0 €	17,9 €	590 €	653 €	722 €
	3	979	63 m²	11,6 €	13,1 €	14,4 €	722 €	820 €	900 €
	4	315	87 m²	10,7 €	12,2 €	13,5 €	860 €	1 030 €	1 200 €
	Tout	2 654	55 m²	12,4 €	14,2 €	16,8 €	615 €	737 €	880 €
Maisons		178	81 m²	10,7 €	12,7 €	15,2 €	650 €	850 €	1 250 €
Ensemble		2 832	62 m²	11,8 €	13,9 €	16,3 €	633 €	760 €	930 €

Source : OLL 13, collecte 2023

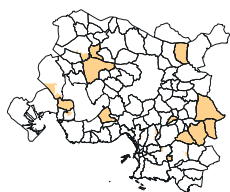
Niveaux de loyers de la zone 3 (Aubagne*, La Ciotat, Septèmes-les-Vallons...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	382	28 m²	15,9 €	17,7 €	21,0 €	430 €	470 €	520 €
	2	1 284	43 m²	13,1 €	14,9 €	16,7 €	570 €	635 €	704 €
	3	1 144	64 m²	11,5 €	12,9 €	14,3 €	725 €	800 €	915 €
	4	400	86 m²	9,2 €	10,9 €	12,3 €	755 €	910 €	1 030 €
	Tout	3 210	56 m²	11,8 €	13,6 €	16,0 €	600 €	705 €	850 €
Maisons		250	82 m²	9,9 €	12,0 €	14,3 €	749 €	900 €	1 100 €
Ensemble		3 460	61 m²	11,5 €	13,2 €	15,8 €	617 €	740 €	910 €

Source : OLL 13, collecte 2023

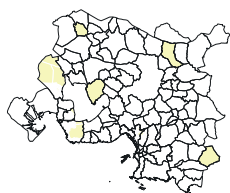
Niveaux de loyers de la zone 4 (Istres*, Marignane, La Penne-sur-Huveaune...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	666	27 m²	15,0 €	16,9 €	20,0 €	381 €	450 €	500 €
	2	1 632	44 m²	12,1 €	14,3 €	16,0 €	540 €	600 €	650 €
	3	1 371	64 m²	10,5 €	11,8 €	13,3 €	660 €	745 €	818 €
	4	393	95 m²	9,2 €	10,2 €	11,4 €	730 €	803 €	1 035 €
	Tout	4 062	58 m²	10,5 €	12,6 €	15,1 €	550 €	650 €	790 €
Maisons		161	79 m²	10,9 €	13,1 €	15,5 €	660 €	980 €	1 200 €
Ensemble		4 223	61 m²	10,5 €	12,6 €	15,2 €	562 €	673 €	815 €

Source : OLL 13, collecte 2023

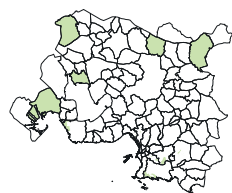
Niveaux de loyers de la zone 5 (Martigues*, Berre-l'Etang, Cuges-les-Pins...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	806	29 m²	13,6 €	15,7 €	19,1 €	410 €	459 €	500 €
	2	1 600	42 m²	12,1 €	14,1 €	15,8 €	518 €	565 €	650 €
	3	1 254	63 m²	10,2 €	11,5 €	12,8 €	630 €	710 €	800 €
	4	367	87 m²	9,4 €	10,5 €	11,4 €	734 €	850 €	997 €
	Tout	4 027	52 m²	10,8 €	12,7 €	15,3 €	500 €	612 €	739 €
Maisons		81	74 m²	10,5 €	12,1 €	15,0 €	660 €	950 €	1 010 €
Ensemble		4 108	54 m²	10,8 €	12,6 €	15,3 €	500 €	630 €	758 €

Source : OLL 13, collecte 2023

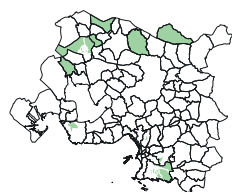
Niveaux de loyers de la zone 6 (Fos-sur-Mer, Saint-Chamas, Eyguières...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	769	28 m²	14,0 €	16,2 €	20,0 €	400 €	450 €	500 €
	2	1 838	42 m²	12,0 €	13,3 €	14,8 €	500 €	565 €	627 €
	3	1 601	65 m²	9,9 €	11,4 €	12,5 €	625 €	710 €	800 €
	4	419	90 m²	9,1 €	10,3 €	11,6 €	730 €	838 €	1 000 €
	Tout	4 627	55 m²	10,6 €	12,4 €	14,2 €	512 €	620 €	742 €
Maisons		88	89 m²	8,8 €	10,7 €	15,0 €	633 €	800 €	1 224 €
Ensemble		4 715	59 m²	10,4 €	12,3 €	14,3 €	525 €	633 €	763 €

Source : OLL 13, collecte 2023

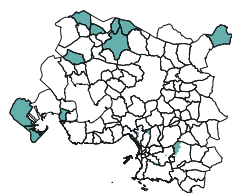
Niveaux de loyers de la zone 7 (Marseille*, Salon-de-Provence*, Miramas...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	583	29 m²	13,4 €	15,2 €	18,0 €	385 €	450 €	495 €
	2	1 383	42 m²	11,7 €	13,3 €	15,0 €	500 €	550 €	600 €
	3	1 218	63 m²	9,9 €	11,1 €	12,3 €	614 €	680 €	750 €
	4	355	87 m²	8,8 €	10,0 €	11,4 €	700 €	800 €	900 €
	Tout	3 539	54 m²	10,4 €	12,0 €	14,3 €	500 €	600 €	720 €
Maisons		123	89 m²	9,6 €	10,8 €	13,1 €	687 €	900 €	1 059 €
Ensemble		3 662	59 m²	10,3 €	11,9 €	14,1 €	510 €	620 €	752 €

Source : OLL 13, collecte 2023

Niveaux de loyers de la zone 8 (Marseille*, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Port-de-Bouc...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	337	32 m²	12,4 €	13,9 €	15,8 €	380 €	420 €	520 €
	2	1 009	44 m²	11,1 €	12,6 €	14,9 €	480 €	550 €	630 €
	3	987	62 m²	9,3 €	10,5 €	11,7 €	568 €	650 €	707 €
	4	367	79 m²	8,1 €	9,4 €	10,8 €	620 €	720 €	841 €
	Tout	2 700	57 m²	9,5 €	11,1 €	12,9 €	510 €	605 €	700 €
Maisons		82	75 m²	8,4 €	11,3 €	12,7 €	617 €	730 €	900 €
Ensemble		2 782	59 m²	9,3 €	11,1 €	12,9 €	520 €	622 €	710 €

Source : OLL 13, collecte 2023

*Villes ou seuls certains IRIS sont dans la zone

Des écarts importants de loyers au sein de la Métropole

Au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, les loyers médians du parc locatif privé sont compris entre 11,1 €/m² et 15,8 €/m² selon la commune observée.

On trouve les loyers les moins élevés au nord (Lambesc, Sénas...) et à l'ouest de la métropole Aix-Marseille-Provence (Port-Saint-Louis-du-Rhône, Port-de-Bouc) ainsi que dans la moitié nord de Marseille. Les logements locatifs les plus chers se situent quant à eux autour d'Aix-en-Provence, sur la côte bleue, et sur le littoral sud de la ville de Marseille.

La plupart des communes autour d'Aix-en-Provence se situent au sein des zones 1 à 3, avec un niveau médian de loyer compris entre 13,2 €/m² et 15,8 €/m². On mesure ainsi un loyer médian de 13,2 €/m² à Vitrolles et Gardanne, 13,9 €/m² aux Pennes-Mirabeau et Simiane-Collongue, et 15,8 €/m² dans la plupart des IRIS d'Aix-en-Provence, à Cabriès et à Bouc-Bel-Air.

Les niveaux intermédiaires de loyers, situés entre 12,3 € et 12,6 € du m² (zones 4, 5 et 6) se retrouvent principalement dans les communes du pourtour de l'Etang de Berre ; le loyer médian est de 12,6 € à Marignane et à Saint-Mitre-les-Remparts (zone 4), de 12,6 €/m² à Berre-l'Étang et au nord d'Istres (zone 5), et de 12,4 €/m² à Saint-Chamas.

Si les niveaux de loyer au mètre carré sont similaires pour les zones 4 et 5, les parcs sont de natures différentes, avec des logements plus grands au sein de la zone 4, et des loyers plus fortement dispersés.

Les niveaux de loyers les moins élevés sont compris entre 11,1 €/m² et 11,9 €/m², et se situent principalement dans le nord et l'ouest de la métropole Aix-Marseille-Provence. La plupart des IRIS de la moitié nord de Marseille (15^{ème}, 14^{ème}, 3^{ème}) et la majorité des IRIS de la ville de Salon-de-Provence se trouvent également dans ces zones de prix.

Des écarts inégaux entre loyer de stock et de marché selon les zones d'observation

L'écart de prix entre les loyers de stock et de marché varie selon la zone d'observation. L'écart le plus important se trouve au sein des communes de la zone 2 (Les Pennes-Mirabeau, Châteauneuf-les-Martigues, quartier de Malmousque à Marseille...), avec un écart de 2 €/m² entre les loyers de stock et ceux de marché. L'écart est le plus faible au sein des zones 6 (Fos-sur-Mer, Saint-Chamas...) et 9 (Port-Saint-Louis-du-Rhône, Port-de-Bouc...), avec un écart de seulement 0,9 €/m².

Loyer de marché et de stock selon la zone de prix de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023

Zone de prix	Loyer de marché médian	Loyer de stock médian	Ecart
Zone 1	16,6 €	15,6 €	1,0 €
Zone 2	15,3 €	13,3 €	2,0 €
Zone 3	14,3 €	13,0 €	1,3 €
Zone 4	13,6 €	12,3 €	1,3 €
Zone 5	14,0 €	12,1 €	1,9 €
Zone 6	13,0 €	12,1 €	0,9 €
Zone 7	12,7 €	11,5 €	1,2 €
Zone 8	11,8 €	10,9 €	0,9 €

Source : OLL 13, collecte 2023

Des écarts de loyers importants entre les niveaux hauts et bas de loyers pour les petits appartements et les maisons

L'étendue des prix observés à la location pour les studios et T1 est particulièrement importante. Pour cette typologie, l'écart entre les 25 % de logements les moins chers (loyers bas) et les 25 % les plus chers (loyers hauts) est de 5,9 € m².

Cet écart baisse avec l'augmentation du nombre de pièces dans le logement. Il est ainsi de 3,9 € pour les T2, 3,2 € pour les T3 et 2,9 € pour les T4 et plus.

Les niveaux de loyers des petites typologies sont donc très dispersés, et une partie d'entre elle atteint des prix au mètre carré important. Ainsi, 10 % des loyers les plus chers sont loués à plus de 23,7 €/m², ou 600 euros mensuels. Ces hauts niveaux de loyers sont portés en particulier par le marché aixois, où le nombre de T1 et studios est important.

De la même manière que pour les petits appartements, le niveau des loyers des maisons est hétérogène. L'écart entre les loyers hauts et bas est important, avec une différence de 5 €/m², soit 554 € mensuels.

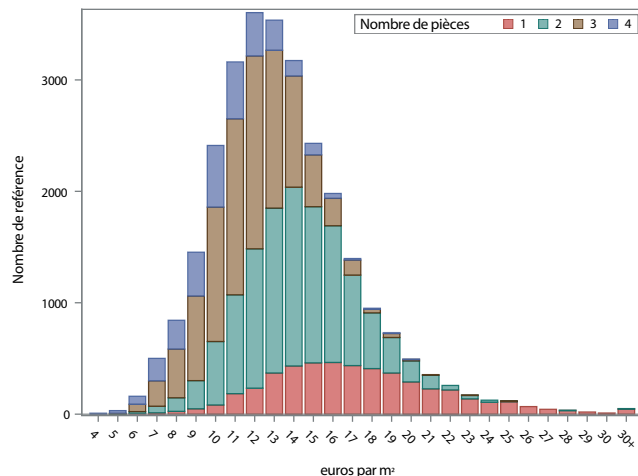
Toutes typologies confondues, plus le loyer médian d'une zone de prix est important, plus la dispersion des niveaux de loyer l'est également.



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 par typologie au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023



Source : OLL 13, collecte 2023

Note de lecture : ce graphique présente la dispersion des niveaux de loyers selon le nombre de pièces. Les T1, en rouge, s'étendent sur une plus grande plage de prix que les autres typologies. Plus le nombre de pièces augmente, plus les prix sont resserrés autour des valeurs médianes.

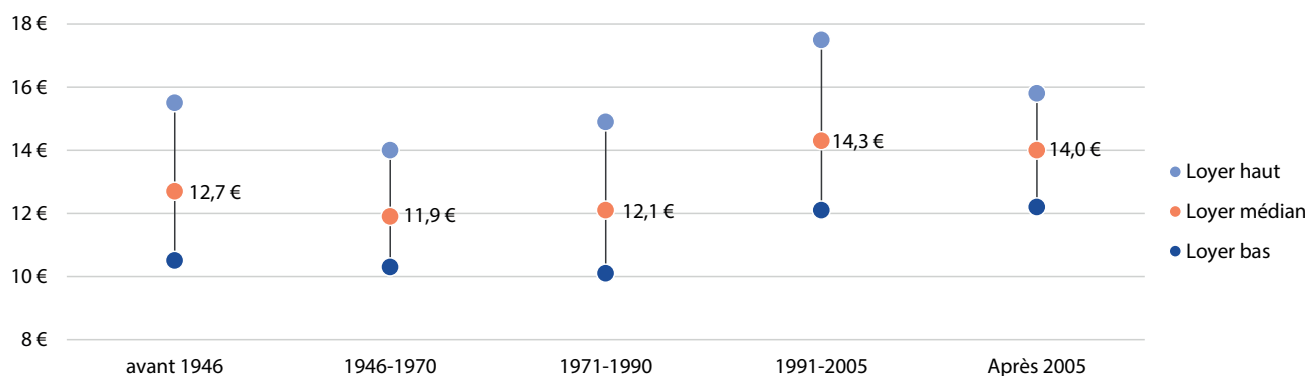
Des loyers plus chers dans le parc récent

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 mètre carré plus important que les logements plus anciens, en particulier pour les logements construits entre 1991 et 2005.



Si les loyers sont plus chers sur les périodes de construction récentes, il convient de nuancer cette comparaison ; en raison de la moindre performance énergétique des logements anciens, les agences immobilières notent que les propriétaires bailleurs sont parfois amenés à compenser les niveaux de charges élevés par un plus faible niveau de loyer.

Niveaux de loyers au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023, selon l'époque de construction



Source : OLL 13, collecte 2023

Il faut compter 14,3 €/m² pour se loger dans un logement construit entre 1991 et 2005, contre 11,9 €/m² pour un logement construit entre 1946 et 1970. Les logements construits entre 1991 et 2005 présentent des niveaux de loyers hétérogènes, avec une différence de 5,4 €/m² entre les niveaux hauts et les niveaux bas. À l'inverse, les logements construits après 2005 sont ceux qui présentent les niveaux de loyers les plus homogènes, avec des loyers proches de la médiane, à 14 €/m². Cette moindre dispersion des loyers, et leurs prix inférieurs à la période précédente s'explique notamment par l'effet régulateur des différents dispositifs d'investissements locatifs (Loi Scellier en 2009, Duflot en 2013, Pinel en 2014...). Cet effet se remarque en particulier sur les petits logements, avec un écart de 4 €/m² (loyer médian) entre les T1 construits entre 1991 et 2005, et ceux construits après 2005 (20 €/m² contre 15,9 €/m²).

Le parc très ancien (avant 1946) se démarque 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 505 € par mois, et un quart qui paie un loyer supérieur à 769 € par mois, toutes typologies confondues.

Un fort enjeu de rénovation énergétique dans le parc locatif privé ancien

Selon l'ADEME (source : Fidéli 2018), plus d'un tiers du parc locatif privé métropolitain, soit environ 90 000 logements, est classé en étiquette E, F ou G. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vient renforcer les obligations des propriétaires bailleurs en matière de performance énergétique des logements, et prévoit à l'horizon 2034 l'interdiction de la location des logements les plus énergivores.

La performance énergétique d'un logement est fortement corrélée à son époque de construction et celle-ci s'améliore à mesure que l'habitat est construit récemment, au fil des réglementations thermiques.

Observatoire Local des Loyers du parc privé

Métropole Aix-Marseille-Provence

2023

Niveaux de loyers par époque de construction et nombre de pièces en 2023 au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence (€ mensuels et €/ m²)

Époque de construction	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	€/m²			€ mensuel		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Avant 1946	1	1 985	28 m²	14,1 €	16,7 €	20 €	400 €	460 €	510 €
	2	3 853	43 m²	11,8 €	13,9 €	16 €	500 €	564 €	650 €
	3	2 458	64 m²	9,7 €	11,4 €	13 €	615 €	700 €	805 €
	4 et +	903	105 m²	8,6 €	10,2 €	12 €	785 €	972 €	1 224 €
	Ensemble	9 199	57 m²	10,5 €	12,7 €	15 €	505 €	622 €	769 €
1946-1970	1	797	27 m²	14,6 €	17,1 €	21 €	410 €	451 €	507 €
	2	1 651	44 m²	11,9 €	13,3 €	15 €	520 €	585 €	654 €
	3	2 490	63 m²	10,0 €	11,3 €	13 €	621 €	700 €	800 €
	4 et +	1 043	83 m²	9,0 €	10,4 €	12 €	700 €	800 €	960 €
	Ensemble	5 981	59 m²	10,3 €	11,9 €	14 €	550 €	662 €	790 €
1971-1990	1	739	30 m²	14,2 €	16,2 €	19 €	420 €	480 €	530 €
	2	903	45 m²	12,0 €	13,9 €	16 €	541 €	616 €	689 €
	3	879	67 m²	10,2 €	11,6 €	13 €	670 €	750 €	890 €
	4 et +	618	92 m²	9,3 €	10,6 €	13 €	770 €	950 €	1 200 €
	Ensemble	3 139	66 m²	10,1 €	12,1 €	15 €	600 €	715 €	915 €
1991-2005	1	634	26 m²	17,3 €	20,0 €	23 €	442 €	499 €	564 €
	2	1 363	42 m²	13,8 €	15,6 €	18 €	580 €	644 €	710 €
	3	908	66 m²	11,6 €	13,1 €	15 €	750 €	830 €	960 €
	4 et +	364	111 m²	10,5 €	12,0 €	14 €	1 050 €	1 215 €	1 500 €
	Ensemble	3 269	63 m²	12,1 €	14,3 €	18 €	600 €	750 €	1 000 €
Après 2005	1	705	30 m²	14,3 €	15,9 €	18 €	420 €	479 €	550 €
	2	3 290	42 m²	13,8 €	15,3 €	17 €	579 €	640 €	699 €
	3	2 999	64 m²	11,8 €	13,1 €	14 €	737 €	814 €	900 €
	4 et +	644	92 m²	10,0 €	11,8 €	14 €	880 €	1 050 €	1 250 €
	Ensemble	7 638	58 m²	12,2 €	14,0 €	16 €	620 €	730 €	880 €
Ensemble		29 226	59 m²	10,8 €	12,9 €	15 €	550 €	670 €	828 €

Source : OLL 13, collecte 2023

Zoom sur la ville de Marseille

Le loyer médian à Marseille est de 12,5 €/m² en 2023

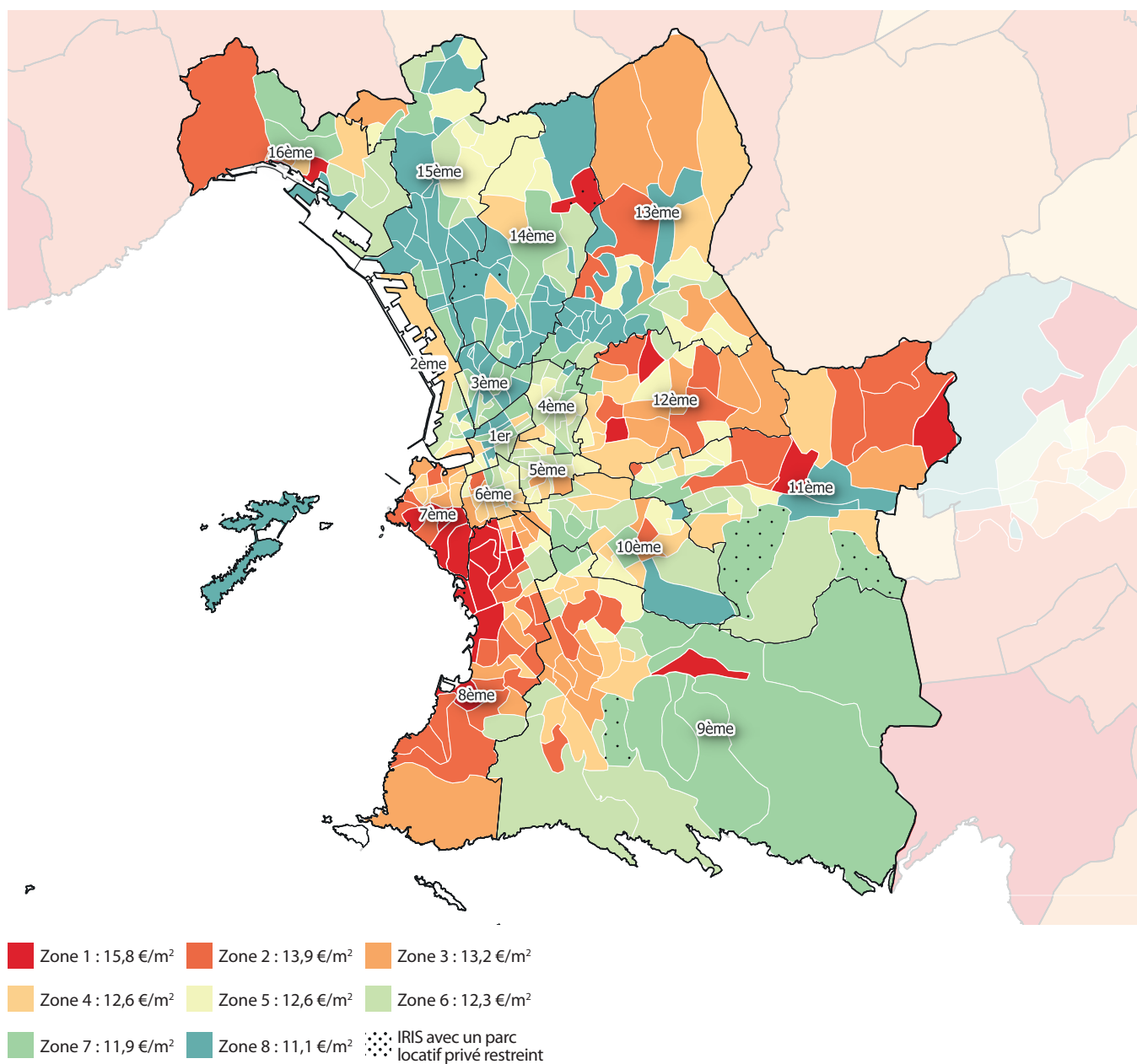
Le loyer médian observé au sein de la ville de Marseille est de 12,5 €/m² en 2023. Derrière ce prix médian se cache de très fortes disparités de niveaux de loyers selon les quartiers. On distingue ainsi 8 zones de prix au sein de la ville ; la zone de prix la plus chère est constituée de logements loués à 15,8 €/m² (loyer médian, toutes typologies confondues), tandis que les loyers de la zone la moins chère se situent à 11,1 €/m², soit un écart de près de 5 €/m².



IRIS : Ilots 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.

Niveaux de loyers au sein de la ville de Marseille



Source : OLL 13, collecte 2023



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

- Les arrondissements du littoral sud de la ville, les 7^{ème} et 8^{ème} arrondissements, sont ceux où les logements locatifs sont les plus chers. La plupart des IRIS se trouvent dans les zones 1 et 2, soit à des niveaux de loyers compris entre 13,9 €/m² (Montredon) et 15,8 €/m² (Bompard, Roucas-Blanc). Les loyers au sein de ces quartiers sont similaires à ceux pratiqués à Cassis ou à Carry-le-Rouet.
- Les loyers du 12^{ème} arrondissement sont également parmi les plus élevés de la ville, bien que plus hétérogènes. La majorité des quartiers affiche un loyer médian compris entre 15,8 €/m² et 13,2 €/m², mais certains quartiers, comme Beaumont ou Les Bougainvilliers sont à des niveaux inférieurs (12,6 €/m²).
- Le 4^{ème} arrondissement présente des logements locatifs aux loyers homogènes, situés majoritairement entre 12,3 €/m² et 12,6 €/m².
- Les 3^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} pratiquent les loyers les moins élevés, avec des prix médians situés principalement entre 11,1 €/m² et 11,9 €/m².

- Les autres arrondissements sont constitués de plusieurs zones de prix, sans qu'aucune ne soit vraiment majoritaire. On mesure ainsi de fortes disparités au sein du 9^{ème} arrondissement : les loyers au sein du quartier de Mazargues sont à des niveaux intermédiaires hauts (de 13,2 €/m² à 13,9 €/m²), tandis qu'ils s'élèvent à 11,8 €/m² dans le quartier du Redon.
- Le 11^{ème} arrondissement est celui où les prix sont les plus disparates, avec des niveaux très élevés dans le quartier d'Éoures (15,8 €/m²), Les Camoins et La Treille (13,9 €/m²), et faibles dans le quartier de la Barasse (de 11,1 à 12,3 €/m²).

Sur l'ensemble de la ville, on note ainsi une démarcation nette entre les arrondissements nord (3^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème}), et ceux du littoral sud de la ville (7^{ème} et 8^{ème}), avec des niveaux de loyers beaucoup plus élevés sur ces derniers.

Loyers par typologie au sein de la ville de Marseille en 2023

Type d'habitat	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	€/m ²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Appartements	1	3 107	29 m ²	13,9 €	15,9 €	18,9 €	400 €	450 €	500 €
	2	7 247	42 m ²	12,0 €	13,8 €	15,8 €	509 €	579 €	645 €
	3	6 433	63 m ²	10,1 €	11,5 €	13,0 €	626 €	714 €	809 €
	4 et +	1 912	90 m ²	9,3 €	10,4 €	11,8 €	720 €	854 €	1 042 €
	Ensemble	18 699	55 m ²	10,7 €	12,5 €	14,8 €	520 €	635 €	760 €
Maisons		190	76 m ²	10,4 €	12,6 €	15,4 €	659 €	850 €	1 230 €
Ensemble		18 889	56 m²	10,7 €	12,5 €	14,8 €	520 €	641 €	780 €

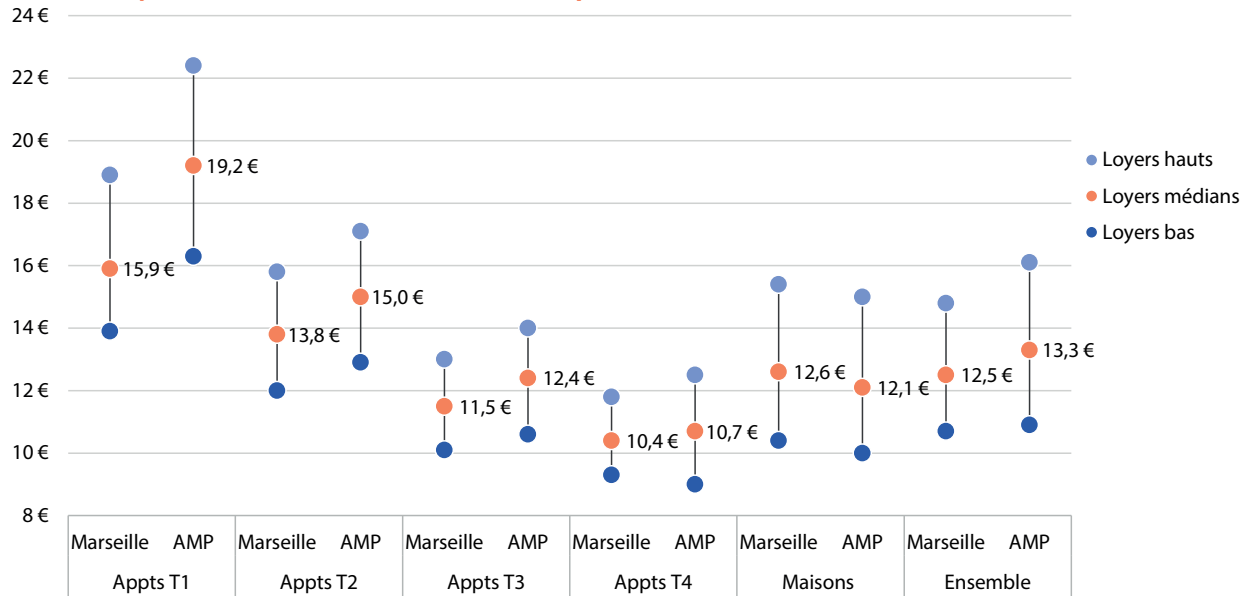
Source : OLL 13, collecte 2023

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 €/m² contre 13,3 €/m² sur le reste de la Métropole. Les écarts de loyers les plus importants entre Marseille et la Métropole concernent les T1, avec +3,3 €/m² 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 12,6 € à Marseille, contre 12,1 €/m² dans la métropole, en raison de la moindre taille des maisons à Marseille (76 m² contre 84 m² dans le reste de la Métropole). La rareté des maisons individuelles à la location sur Marseille participe également ces niveaux de prix élevés.

Niveaux de loyers à Marseille et dans le reste de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023



Source : OLL 13, collecte 2023

Des prix de marché en hausse, freinant la mobilité des Marseillais

La ville de Marseille enregistre l’un des plus faibles taux de rotation de la Métropole, avec seulement 22 % de nouveaux emménagés en 2022. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette faible mobilité au sein de la ville : d’une part, la rareté de l’offre de logements neufs, combinée à une demande toujours croissante, crée un marché tendu où les options de mobilité résidentielle sont limitées. De plus, les faibles ressources économiques d’une partie des Marseillais limitent leur capacité à changer de logement ; les résidents éprouvent des difficultés à trouver des logements adaptés à leurs besoins, ce qui contribue à la faible dynamique du marché immobilier local. De plus, changer de logement implique généralement de payer un loyer plus cher.

Les niveaux de loyers sont en effet plus élevés lorsque la date d’emménagement est récente. Le loyer médian est de 660 € pour les locataires qui ont emménagés au cours de l’année 2022, contre 616 € pour un locataire qui a emménagé il y a 6 ans ou plus. L’écart entre les locataires mobiles et les locataires stables est de 1,4 €/m² à Marseille, contre 1,5 €/m² dans le reste de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Niveaux de loyers à Marseille selon l’ancienneté d’emménagement en 2023

Date d’emménagement	Nombre d’enquêtes	€/m²			€ mensuels		
		Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Nouveau locataire	4 227	11,6 €	13,6 €	16,3 €	530 €	660 €	810 €
1 à 2 ans	4 702	11,1 €	12,9 €	15,0 €	540 €	642 €	790 €
3 à 5 ans	4 452	10,6 €	12,2 €	14,4 €	527 €	641 €	758 €
6 ans et plus	5 508	9,9 €	11,5 €	13,8 €	500 €	616 €	750 €

Source : OLL 13, collecte 2023



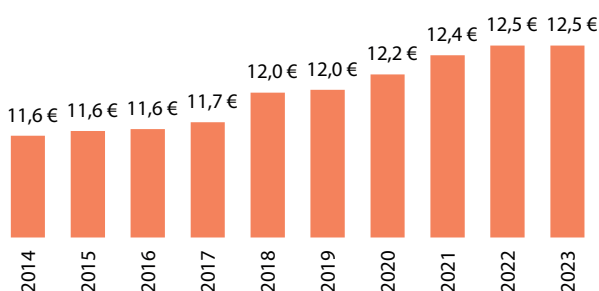
Quelles évolutions des niveaux de loyers à Marseille ?

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 10 années d'observation fournissent une base solide pour calculer l'évolution du niveau des prix au sein de la ville.

Une hausse de 8 % du niveau des loyers en 9 ans

Marseille a connu ces neuf dernières années une hausse quasi-continue des prix à la location. En effet, le prix médian au mètre carré passe de 11,6 €/m² en 2014, à 12,5 €/m² en 2023, soit une hausse de 8 % en 9 ans. Cette hausse n'est pas régulière sur la période ; les prix évoluent peu entre 2014 et 2017 (de 11,6 €/m² à 11,7 €/m²), puis augmentent entre 2017 et 2023 (de 11,7 €/m² à 12,5 €/m²).

Loyers médians à Marseille en €/m² depuis 2014



Source : OLL 13, collecte 2014 - 2023

Marseille, en tant que « zone tendue », est soumise à l'encadrement des loyers à la relocation. Les loyers ne peuvent être modifiés, en cours de bail et lors de leur renouvellement, que dans le cadre de l'application de l'indice de référence des loyers (IRL). Cet indice augmente de 11 % sur la période.

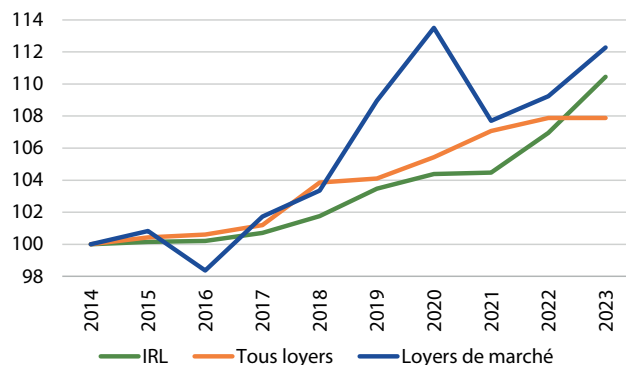
S'il est relativement stable entre 2014 et 2017 (+0,9 point), il augmente plus fortement entre 2017 et 2021 (+4,8 points), et entre 2021 et 2023 (+ 7,9 points). Depuis mai 2023, l'IRL est plafonné en glissement annuel à 3,5 %. L'évolution des loyers marseillais, encadré par l'IRL, suit donc l'évolution de cet indice.



Rappel 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 10 années.

Évolution de l'indice de référence des loyers et des loyers entre 2014 et 2023 à Marseille (Base 100 en 2014)

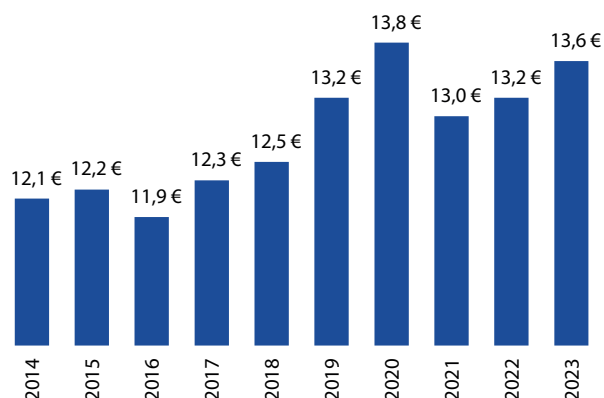


Source : INSEE IRL et OLL 13, collecte 2014 - 2023

Les loyers de marché sont ceux pratiqués lors de l'entrée d'un nouveau locataire, durant l'année précédant l'enquête. Cela comprend des logements ayant changé de locataires (soumis à l'encadrement des loyers à la relocation si le logement a été occupé lors des 18 derniers mois), mais également les nouveaux biens mis en location sur le marché.

Ces loyers de marché sont à des niveaux supérieurs aux loyers de l'ensemble des logements loués à Marseille, et l'évolution de leurs prix est plus importante. Les prix sont relativement stables entre 2014 et 2017 (+ 2%), puis augmentent fortement entre 2017 et 2023 (+ 11 %). L'évolution des loyers de marché, de + 12,4 % sur la période 2014- 2023, est supérieure à l'évolution de l'IRL.

Loyers de marché médian à Marseille tous types confondus entre 2014 et 2023



Source : OLL 13, collecte 2014 - 2023

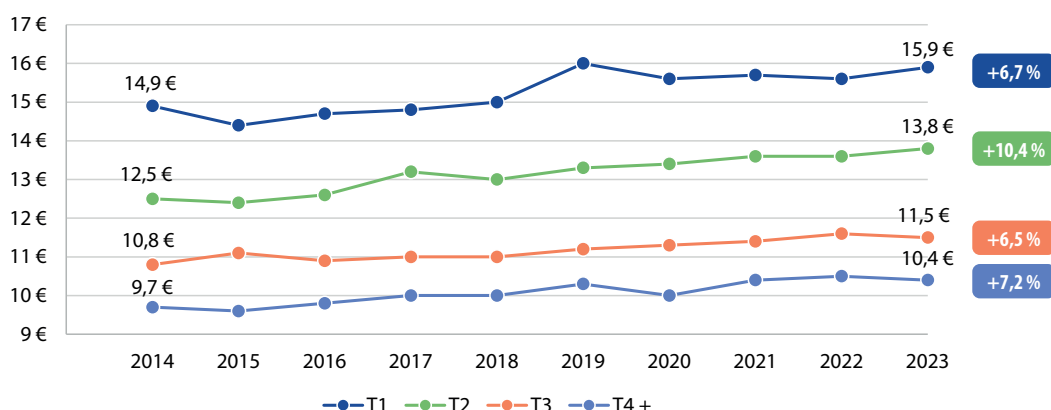
Une augmentation plus marquée des niveaux de loyers des T2 et T4

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 + 10,4 % des niveaux de loyers entre 2014 et 2023. Les loyers des T4 connaissent également une hausse de leur niveau de loyer de 7,2 %.

Les T3 sont la typologie la plus stable sur la période, avec une augmentation de 6,5 % entre 2014 et 2023.

Loyers médians à Marseille entre 2014 et 2023 selon la typologie



Source : OLL 13, collecte 2023

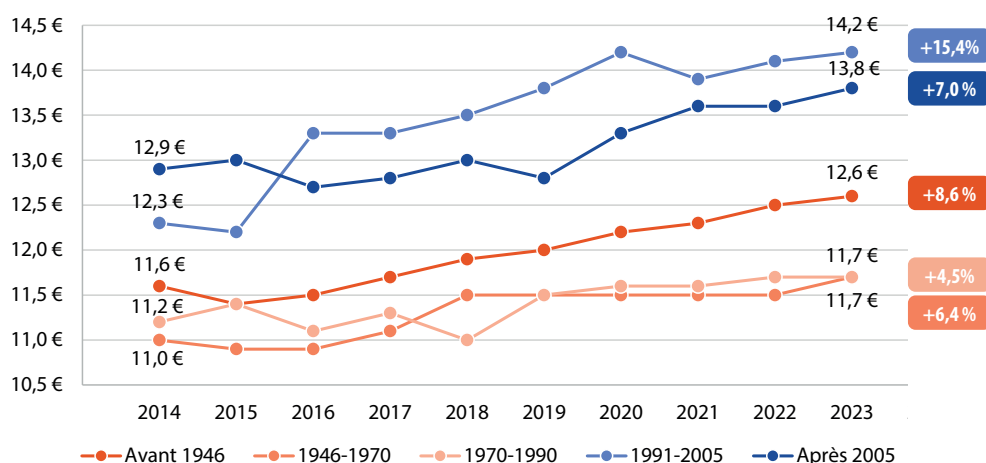
15 % d'augmentation du niveau des loyers des logements construits en 1991 et 2005

Les logements construits entre 1991 et 2005 sont ceux dont le niveau médian de loyer a le plus augmenté entre 2014 et 2023. Le prix médian pour ce type de bien passe de 12,3 €/m² à 14,2 €/m², soit près de 2 €/m² de plus en 9 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 12,6 €/m² en 2023.

Le prix des logements les plus récents, ceux construits après 2005, baisse légèrement jusqu'en 2019, puis augmente de manière significative avec des loyers augmentant de + 8 % entre 2019 et 2023.

Loyers médians à Marseille entre 2014 et 2023 selon la période de construction



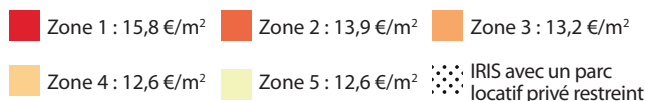
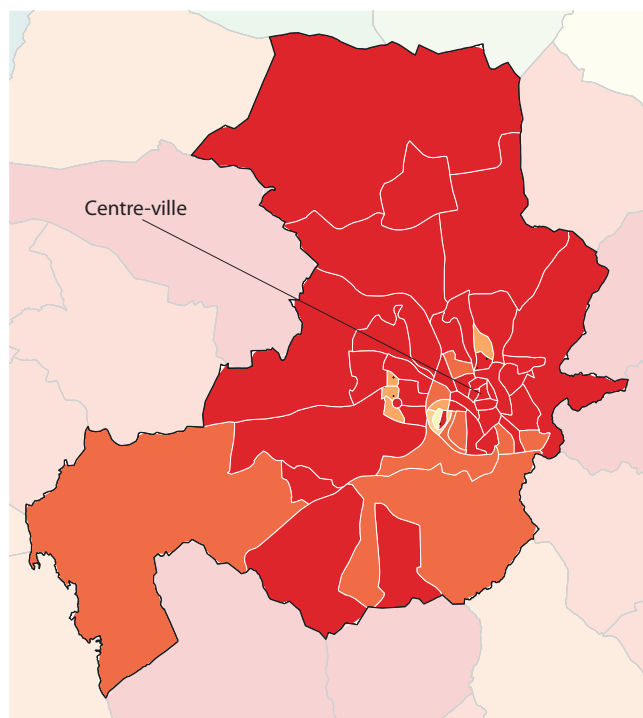
Source : OLL 13, collecte 2023



Zoom sur les villes centres de la métropole Aix-Marseille-Provence

Ville d'Aix-en-Provence

Les loyers à Aix-en-Provence en 2023



Source : OLL 13, collecte 2023

Des niveaux de loyers parmi les plus importants de la métropole Aix-Marseille-Provence

Avec un loyer médian de 15,8 €/m, la majorité des IRIS de la ville d'Aix-en-Provence font partie de la zone de prix la plus chère de la métropole Aix-Marseille-Provence. Le centre-ville, Puyricard, ainsi que Luynes et Les Milles font partie de cette zone prix. Le prix médian d'un T2 au sein de cette zone est de 700 euros, celui d'un T3, de 900 euros. Pour ces mêmes typologies, les prix de marché en 2022 étaient respectivement de 710 € et 950 €.

Des prix inférieurs sont mesurés au sein des quartiers du Pignonnet, Pont de l'Arc, Montaiguët, et Val Saint-André, avec un prix médian de 13,9 €/m².

Population

147 122 habitants

- Dont 52 935 dans le parc privé
- 69 % de la population est active*
- 23 430 € de niveau de vie médian dans le parc privé

* Population en âge de travailler

Logement

87 050 logements dont 89 % de résidences principales

- 44 % de logements locatifs privés
- Taux de rotation : 32 %
- 6,2 ans d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- 2,6 pièces en moyenne dans le parc privé

De nombreux T1, à des niveaux de loyers importants

En raison de son importante population étudiante, Aix-en-Provence est la ville où la part de T1 est la plus forte, représentant 22 % des logements locatifs privés. Au sein de la zone 1 (centre-ville, Puyricard, Luynes...), la moitié des locataires de T1 paie un loyer mensuel supérieur à 539 euros, et un quart paie un loyer mensuel supérieur à 601 euros. Le loyer de marché médian d'un T1 était de 550 euros au sein de ces quartiers.

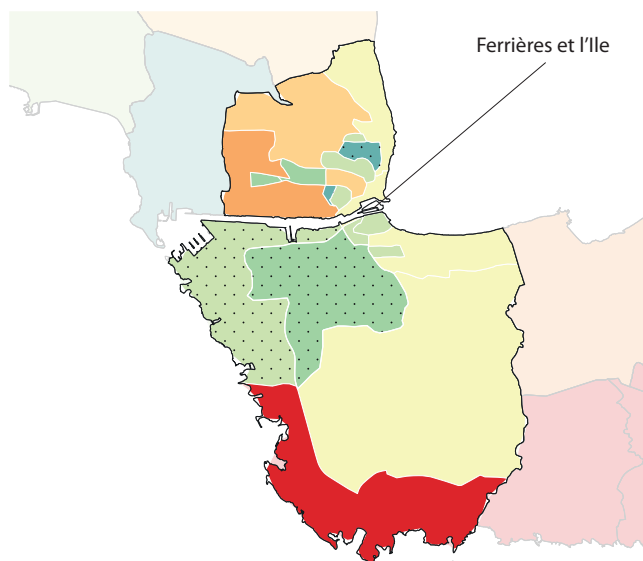
Loyers médians des appartements dans le centre-ville d'Aix-en-Provence (zone 1) en 2023

Nombre de pièces	Surface moyenne	€ mensuels médian	€/m ² médian
1	26 m ²	539 €	21,2 €
2	43 m ²	695 €	16,4 €
3	68 m ²	900 €	13,8 €
4+	100 m ²	1 273 €	14,1 €
Ensemble	53 m²	741 €	15,9 €

Source : OLL 13, collecte 2023

Ville de Martigues

Les loyers à Martigues en 2023



Zone 1 : 15,8 €/m ²	Zone 3 : 13,2 €/m ²	Zone 4 : 12,6 €/m ²
Zone 5 : 12,6 €/m ²	Zone 6 : 12,3 €/m ²	Zone 7 : 11,9 €/m ²
Zone 8 : 11,1 €/m ²	IRIS avec un parc locatif privé restreint	

Source : OLL 13, collecte 2023

Des niveaux de prix hétérogènes selon les quartiers

On distingue trois secteurs de prix au sein de la ville de Martigues. Les quartiers centraux, autour de l'Île, sont constitués de logements aux niveaux de loyers intermédiaires, principalement compris entre 12,3 €/m² et 12,6 €/m² (zones 4 à 6). Ainsi, au sein des quartiers Ferrière et Jonquières-est, le prix médian d'un T3 est de 745 €, et de 710 € dans les quartiers Jonquières centre, Paradis Saint-Roch et les Capucins.

Des prix légèrement plus élevés sont mesurés au sein des quartiers ouest de la ville (Saint-Macaire Plan Fossan et Croix Sainte Saint-Jean la Gafette), avec des prix compris entre 12,6 €/m² et 13,2 €/m².

Sur le littoral sud de la ville, au sein de l'IRIS de la Côte Bleue, les prix des locations sont parmi les plus chers de la métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix médian y est ainsi de 15,8 €/m², soit à un niveau comparable aux prix pratiqués à Sausset-les-Pins et Carry le Rouet.

La ville de Martigues comporte une forte part de parc social, avec 29 % de l'ensemble des résidences principales de la ville, et certains quartiers sont constitués presque exclusivement de ce type d'habitat. Ainsi, au sein des quartiers Les Moulins et la Colline, la part de logements sociaux y est respectivement de 92 % et 90 %. Les logements du parc locatif privé au sein de ces quartiers sont parmi les niveaux les plus bas de la métropole Aix-Marseille-Provence, avec un loyer médian de 11,1 €/m².

Population

48 625 habitants

- Dont 9 306 dans le parc privé
- 73 % de la population est active*
- 20 860 € de niveau de vie médian dans le parc privé

* Population en âge de travailler

Logement

25 851 logements dont 87 % de résidences principales

- 22 % de logements locatifs privés
- Taux de rotation : 34 %
- 7,3 ans d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- 2,7 pièces en moyenne dans le parc privé

Loyers médians des appartements au sein des quartiers Ferrières et de L'Île à Martigues en 2023 (zone 5)

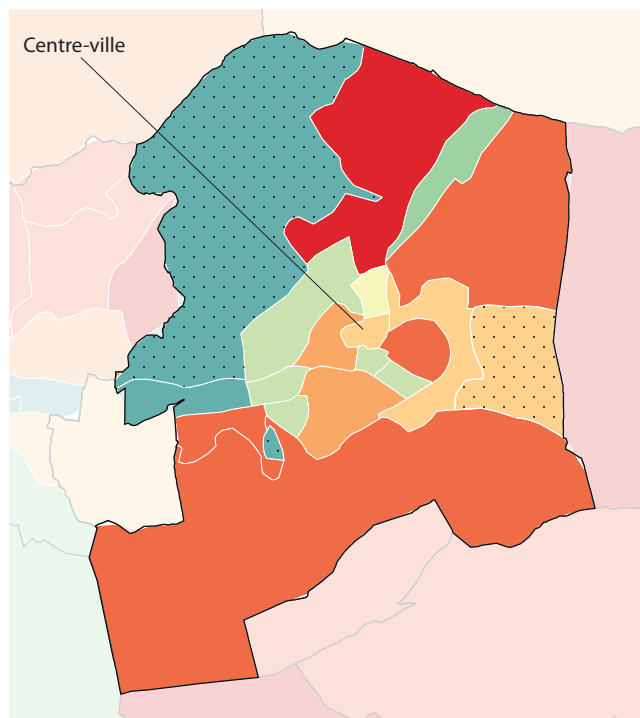
Nombre de pièces	Surface moyenne	€ mensuels médian	€/m ² médian
1	29 m ²	459 €	15,7 €
2	42 m ²	565 €	14,1 €
3	63 m ²	710 €	11,5 €
4+	87 m ²	850 €	10,5 €
Ensemble	52 m²	612 €	12,7 €

Source : OLL 13, collecte 2023



Ville d'Aubagne

Les loyers à Aubagne en 2023



Zone 1 : 15,8 €/m ²	Zone 2 : 13,9 €/m ²	Zone 3 : 13,2 €/m ²
Zone 4 : 12,6 €/m ²	Zone 5 : 12,6 €/m ²	Zone 6 : 12,3 €/m ²
Zone 7 : 11,9 €/m ²	Zone 8 : 11,1 €/m ²	IRIS avec un parc locatif privé restreint

Source : OLL 13, collecte 2023

Des niveaux de loyers hétérogènes à Aubagne

La ville d'Aubagne comprend l'ensemble des zones de prix de la métropole Aix-Marseille-Provence, soit des niveaux de loyers allant de 11,1 €/m² à 15,8 €/m².

Les loyers les plus chers de la ville se trouvent au sein de l'IRIS Arnaud-Solans au nord de la ville. Le parc locatif privé est cependant restreint au sein de cet IRIS, qui contient moins de 100 logements locatifs privés, et 92 % des logements sont occupés par des propriétaires occupants.

Le centre-ville et les quartiers environnants sont composés de prix intermédiaires. Le prix médian dans le centre-ville et dans le quartier Pin Vert est de 12,6 €/m², et un loyer médian de 13,2 €/m² est mesuré dans le quartier Passons.

Les quartiers de la Tourtelle, Beaumond, et Verdun se situent à des niveaux relativement bas, 11,9 €/m².

Les quartiers sud de la ville, Longuillar et Pérussone, sont à des niveaux plus élevés, avec un prix au mètre carré de 12,9 €.

Population

47 190 habitants

- Dont 9 748 dans le parc privé
- 75 % de la population est active*
- 21 310 € de niveau de vie médian dans le parc privé

* Population en âge de travailler

Logement

20 955 logements dont 94 % de résidences principales

- 27 % de logements locatifs privés
- Taux de rotation : 28 %
- 6,8 ans d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- 2,8 pièces en moyenne dans le parc privé

Répartition du parc locatif privé selon la zone de prix

Zone	Part de logements locatifs privé
Zone 1 : 15,8 € / m ²	3%
Zone 2 : 13,9 € / m ²	14%
Zone 3 : 13,2 € / m ²	13%
Zone 4 : 12,6 € / m ²	24%
Zone 5 : 12,6 € / m ²	6%
Zone 6 : 12,3 € / m ²	36%
Zone 7 : 11,9 € / m ²	1%
Zone 8 : 11,1 € / m ²	4%

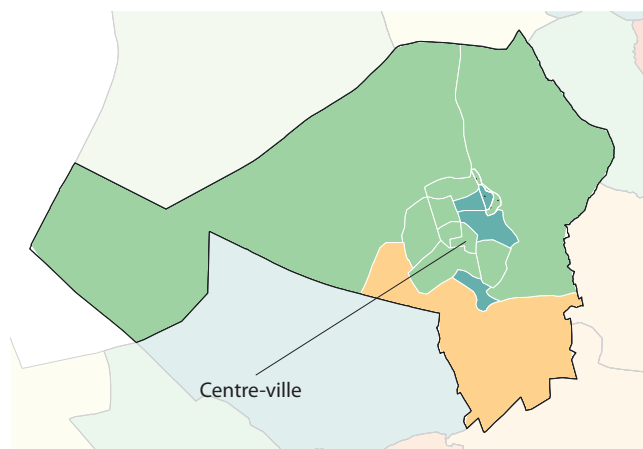
Loyers médians des appartements dans le centre-ville d'Aubagne (zone 4) en 2023

Nombre de pièces	Surface moyenne	€ mensuels médian	€/m ² médian
1	27 m ²	450 €	16,9 €
2	44 m ²	600 €	14,3 €
3	64 m ²	745 €	11,8 €
4+	95 m ²	803 €	10,2 €
Ensemble	58 m²	650 €	12,6 €

Source : OLL 13, collecte 2023

Ville de Salon-de-Provence

Les loyers à Salon-de-Provence en 2023



Zone 4 : 12,6 €/m² Zone 7 : 11,9 €/m² Zone 8 : 11,1 €/m²

IRIS avec un parc
locatif privé restreint

Source : OLL 13, collecte 2023

Des niveaux de loyers bas au sein de la ville de Salon-de-Provence

La plupart des quartiers de la ville de Salon-de-Provence se trouvent en zone 7, soit à un niveau de loyer médian de 11,9 €/m². C'est le cas des quartiers Centre-ville, Les Viougues, et de l'IRIS Salon-de-Provence-Ouest. Au sein de ces quartiers, le prix médian est de 450 € mensuels pour un T1, 550 € pour un T2, 680 € pour un T3, et 800 € pour un T4. En 2022, le prix de marché d'un T3 est quant à lui de 720 €.

Certains quartiers proches du centre se trouvent dans la zone la moins chère de la métropole avec un loyer médian de 11,1 €/m². C'est le cas de de Pilon Blanc-Pavillon et Vert Bocage.

Les quartiers du sud de la ville, au sein de l'IRIS Gabin-Touloubre, sont à des niveaux de loyers plus élevés, avec un loyer médian de 12,6 €/m². Le prix médian d'un T3 au sein de cet IRIS est de 650 euros, et le prix de marché en 2022 est de 694 €.

Population

45 009 habitants

- Dont 12 704 dans le parc privé
- 75 % de la population est active*
- 20 590 € de niveau de vie médian dans le parc privé

* Population en âge de travailler

Logement

22 751 logements dont 88 % de résidences principales

- 33 % de logements locatifs privés
- Taux de rotation : 32 %
- 6,2 ans d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- 3 pièces en moyenne dans le parc privé

Loyers médians des appartements dans le centre-ville de Salon-de-Provence (zone 7) en 2023

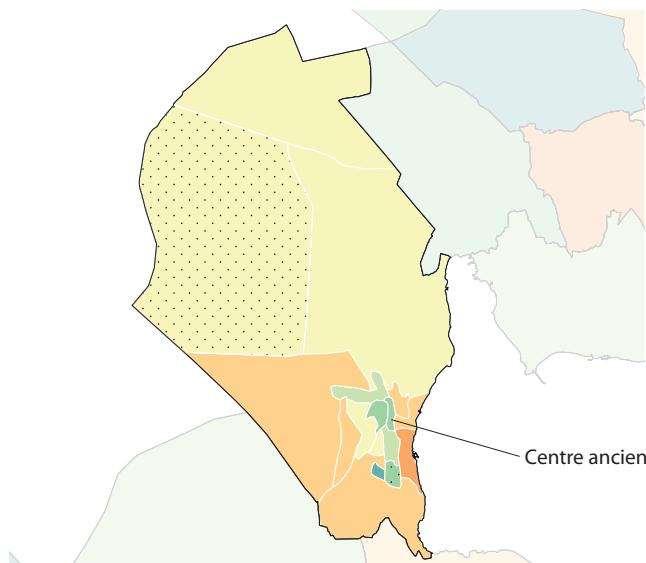
Nombre de pièces	Surface moyenne	€ mensuels médian	€/m ² médian
1	29 m ²	450 €	15,2 €
2	42 m ²	550 €	13,3 €
3	63 m ²	680 €	11,1 €
4+	87 m ²	800 €	10,0 €
Ensemble	54 m²	600 €	12,0 €

Source : OLL 13, collecte 2023



Ville d'Istres

Les loyers à Istres en 2023



Zone 3 : 13,2 €/m² Zone 4 : 12,6 €/m² Zone 5 : 12,6 €/m²
Zone 6 : 12,3 €/m² Zone 7 : 11,9 €/m² Zone 8 : 11,1 €/m²

IRIS avec un parc locatif privé restreint

Source : OLL 13, collecte 2023

Des niveaux de loyers compris entre 11,1 €/m² et 13,2 €/m² à Istres

Les loyers au sein des quartiers littoraux proches du centre-ville sont à des niveaux plus importants que dans le reste de la ville. On mesure ainsi un niveau de loyer médian de 13,2 €/m² dans le quartier du port Heure Claires, et de 12,6 €/m² dans les IRIS Romaniquette et Rassuen.

Les loyers au sein du Centre Ancien et les IRIS alentours sont à des niveaux moindres ; leurs niveaux sont de 11,9 €/m² dans le Centre Ancien et dans Les Beaumes, de 12,3 €/m² au sein de l'IRIS Peyreguet, et de 12,6 €/m² dans les IRIS Tartugues et Bardin.

Les niveaux de loyers sont également de 12,6 €/m² dans la partie nord de la ville.

Une forte rotation observée dans le parc au cours de l'année 2022

Avec 41 % de taux de rotation mesuré sur la commune au cours de l'année, Istres est l'une des villes de la métropole Aix-Marseille-Provence où les habitants ont le plus changé de logements au cours de l'année 2022, et l'ancienneté moyenne d'occupation y est également l'une des plus basse du département.

Population

44 338 habitants

- Dont 9 059 dans le parc privé
- 75 % de la population est active*
- 21 310 € de niveau de vie médian dans le parc privé

* Population en âge de travailler

Logement

20 955 logements dont 94 % de résidences principales

- 23 % de logements locatifs privés
- Taux de rotation : 41%
- 6 ans d'ancienneté moyenne dans le parc privé
- 3,1 pièces en moyenne dans le parc privé

Loyer médians des appartements dans le centre-ville de Salon-de-Provence (zone 7) en 2023

Nombre de pièces	Surface moyenne	€ mensuels médian	€/m ² médian
1	29 m ²	450 €	15,2 €
2	42 m ²	550 €	13,3 €
3	63 m ²	680 €	11,1 €
4+	87 m ²	800 €	10,0 €
Ensemble	54 m ²	600 €	12,0 €

Source : OLL 13, collecte 2023

Échange avec la FNAIM et l'UNIS, partenaires de l'Observatoire Local des Loyers



Aix - Marseille - Provence

La Garantie Loyers Impayés (GLI) : une solution plébiscitée par les propriétaires bailleurs, qui influence l'accès au parc locatif privé

Dans le contexte actuel du marché locatif, la Garantie Loyers Impayés (GLI) apparaît comme une solution incontournable pour de nombreux propriétaires bailleurs, soucieux de sécuriser leurs revenus locatifs face aux aléas économiques. Ce mécanisme, bien que varié dans ses offres et conditions, répond à un besoin croissant de protection contre les impayés et les procédures coûteuses.

Pour mieux comprendre le fonctionnement et les enjeux des GLI dans un contexte de tension sur le marché, l'ADIL, à travers l'Observatoire Local des Loyers qu'elle anime, a interrogé les fédérations immobilières partenaires, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), et l'UNIS, Syndicats de l'immobilier.

Comment fonctionne la GLI ?

L'assurance GLI est souscrite par les propriétaires bailleurs qui souhaitent se protéger en cas de défaillance de leur locataire directement auprès d'un assureur privé ou par l'intermédiaire du gestionnaire du logement. Cette garantie ne couvre que les résidences principales, et la GLI garantit le remboursement des pertes pécuniaires en cas de non-paiement des loyers, des indemnités d'occupation mises à la charge du locataire ou encore des frais de contentieux et de recouvrement. Il est possible de garantir également le risque de non-paiement des réparations locatives, les dégradations, les frais de déménagement, ou encore de vacance locative.

Les critères d'éligibilité peuvent varier, mais incluent principalement les revenus d'activité. La FNAIM précise que les assureurs préfèrent les locataires en CDI, sans période d'essai, et que la part du loyer et des charges ne doit pas représenter plus du tiers des revenus du locataire. « Les dossiers atypiques peuvent être acceptés au cas par cas » précise l'UNIS.

Quelles sont les conditions d'indemnisation prévues par les GLI ?

Chaque garantie proposée est assortie de conditions d'indemnisation, variables selon les contrats et les sociétés d'assurance. Des délais de carence et de franchise peuvent varier d'un contrat à un autre. Pendant cette période, le bailleur n'est pas couvert. De même, l'assurance est susceptible d'appliquer des plafonds d'indemnisation, ou encore de durée de prise en charge.

D'autres solutions existent-elles pour garantir les bailleurs ?

Pour faire face aux impayés de loyers, d'autres solutions peuvent être envisagées par le propriétaire bailleur, comme la Garantie Visale proposée par Action Logement. L'UNIS souligne également l'importance du système de « caution » ; la caution, gratuite et simple, n'exonère toutefois pas des frais de procédure nécessaires pour son activation. Sauf exceptions, ces autres formes de garanties ne sont pas cumulables avec les GLI classiques.

Une intensification du recours aux GLI

Le recours à la GLI s'est intensifié ces dernières années, une tendance attribuée à la sécurité qu'elle offre aux investisseurs. La FNAIM rappelle que les propriétaires doivent continuer à payer des charges et des taxes, et une GLI leur assure une visibilité sur le paiement des loyers. Le coût de cette assurance, déductible des revenus fonciers, se justifie largement par la comparaison avec les coûts potentiels des impayés et des procédures judiciaires.

« Prenons un loyer mensuel de 825 euros : avec une GLI proposée à 3% du loyer, on est sur un coût de 297 €/an. Sans la GLI, on monte en cas de sinistres à plus de 12 000€ (pour 9 900 € de loyers impayés sur 12 mois, auxquels il faut ajouter 2 500 € de frais d'huissier et d'avocats). Le choix est vite fait ! » FNAIM

L'UNIS note que ce sont d'ailleurs majoritairement les propriétaires d'un seul logement, très dépendant financièrement du revenu locatif, qui ont le plus recours aux GLI.

Pour les deux fédérations, l'essor de la GLI s'explique par la complexité des procédures en cas de non-paiement des loyers :

« Tant que les procédures en résiliation de bail et les délais d'expulsion ne seront pas réduits de manière significative, la GLI aura de beaux jours devant elle. » UNIS

La GLI constitue-t-elle un frein pour accéder au parc locatif privé ?

Dans un contexte de faible rotation au sein du parc privé, on peut se demander si les GLI ne constituent pas un frein à l'accès au marché locatif, en particulier pour les ménages les plus modestes. Pour les fédérations immobilières, les raisons du blocage du marché locatif ne sont pas à chercher de ce côté. Elles soulignent la hausse des taux d'intérêts, venant créer une situation de report de l'accession vers la location. Le marché devient

alors plus concurrentiel, et l'accès à la location est alors plus difficile pour les ménages modestes. Pour les deux fédérations, c'est avant tout la pénurie de biens qui est à l'origine de la tension actuelle sur le marché :

« Les quelques bien à la location sont pris d'assaut et la concurrence est plus dure. Les conditions demandées par les GLI se sont bien élargies et ne sont pas en cause dans la situation actuelle du marché. C'est la pénurie de bien qui rend l'accès au parc privé plus difficile pour les ménages modestes. Un dossier présentant de fortes garanties financières sera toujours privilégié. » FNAIM

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

Le périmètre d'observation couvre l'ensemble des communes de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2023. Le territoire 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 de prix, et les communes de Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne, Martigues, Salon-de-Provence et Istres bénéficient d'un découpage à 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 \(ecologie.gouv.fr\)](https://www.methode.observatoire-loyers.org)

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 :

[Accueil - data.gouv.fr](https://data.gouv.fr/explore/themes/loyers)

Les chiffres clés de la collecte 2023

29 226 logements collectés auprès de **110 cabinets d'administration**, fournisseurs de données

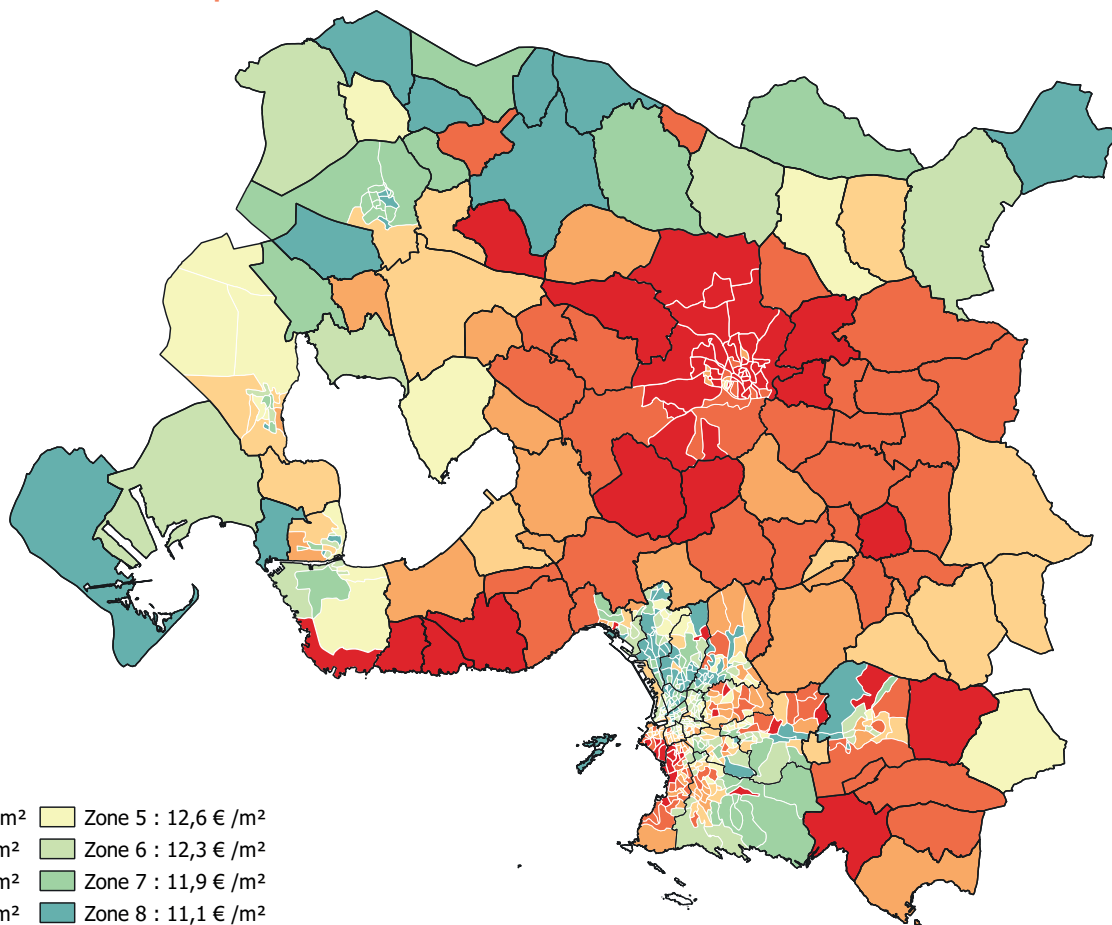
2 242 logements collectés auprès de propriétaires qui gèrent directement la location de leur bien

28 137 appartements

1 089 maisons

10 % du parc locatif privé de la Métropole couvert

Les zones d'observation au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence en 2024



Zones de prix

- Zone 1 : 15,8 €/m²
- Zone 2 : 13,9 €/m²
- Zone 3 : 13,2 €/m²
- Zone 4 : 12,6 €/m²
- Zone 5 : 12,6 €/m²
- Zone 6 : 12,3 €/m²
- Zone 7 : 11,9 €/m²
- Zone 8 : 11,1 €/m²

Source : OLL 13, collecte 2023

Détail des zones de la métropole Aix-Marseille-Provence

Zone 1

- La Barben
- Belcodène
- Bouc-Bel-Air
- Cabriès
- Carry-le-Rouet
- Cassis
- Éguilles
- Ensues-la-Redonne
- Gémenos
- Saint-Marc-Jaumegarde
- Sausset-les-Pins
- Le Tholonet

Multi Zones

- Marseille
- Istres
- Martigues
- Aubagne
- Salon-de-Provence
- Aix-en-Provence

Zone 2

- Beaucueil
- La Bouilladisse
- Ceyreste
- Châteauneuf-le-Rouge
- Fuveau
- Gignac-la-Nerthe
- Gréasque
- Meyreuil
- Mimet
- Les Pennes-Mirabeau
- Peynier
- Peypin
- Plan-de-Cuques
- Puyloubier
- Roquefort-la-Bédoule
- Rousset
- Le Rove
- Saint-Antonin-sur-Bayon
- Saint-Estève-Janson
- Simiane-Collongue
- Vauvenargues
- Velaux
- Venelles
- Ventabren
- Vernègues
- Coudoux
- Carnoux-en-Provence

Zone 3

- Allauch
- Cadolive
- Châteauneuf-les-Martigues
- La Ciotat
- Cornillon-Confoux
- La Destrousse
- La Fare-les-Oliviers
- Gardanne
- Rognac
- Saint-Cannat
- Saint-Victoret
- Septèmes-les-Vallons
- Vitrolles

Zone 4

- Auriol
- Lançon-Provence
- Marignane
- Pélassanne
- La Penne-sur-Huveaune
- Peyrolles-en-Provence
- Roquevaire
- Saint-Mitre-les-Remparts
- Saint-Savournin
- Trets
- Saint-Zacharie

Zone 5

- Berre-l'Étang
- Cuges-les-Pins
- Lamanon
- Meyrargues

Zone 6

- Eyguières
- Fos-sur-Mer
- Jouques
- Le Puy-Sainte-Réparate
- Saint-Chamas

Zone 7

- Aurons
- Mallemort
- Miramas
- Rognes
- Saint-Martin-de-Crau
- Pertuis

Zone 8

- Alleins
- Charleval
- Grans
- Lambesc
- Port-de-Bouc
- Port-Saint-Louis-du-Rhône
- La Roque-d'Anthéron
- Saint-Paul-lès-Durance
- Sénas

Annexe

Liste des IRIS

Marseille : 393 IRIS

- Aciéries-Curtel
- Air Bel-Clémentine
- Air Bel-Pomméraie
- Albrand-Ponteves
- Allée des Pins
- Amédée Autran
- Anatole de la Forge
- Antilles Résidence
- Antoine Maille
- Arago-Brochier
- Arenc
- Arzial-La Butte
- Astruc
- Aune-Puget
- Baille-Bravet
- Banon-Roux
- Barral-Bonnet
- Barry-Camas
- Bassins Mirabeau
- Baumillons
- Beaumont
- Beausoleil
- Beauvallon-Seigneurie
- Bel Ombre
- Bellevue Caravelle
- Bellevue-Pyat
- Bengale-Fontclair
- Benjamin Delessert
- Bergers
- Bernabo
- Bernard du Bois
- Blancarde Rougier
- Bois Lemaître
- Bois Luzy-Jean Rameau
- Briançon
- Brun Brandis
- Busserine
- Cabassud-Mireille Lauze
- Cadenelle
- Caffo Révolution
- Calanque de Morgiou Partie Est
- Calanque de Morgiou Partie Ouest
- Calanque de Port Pin
- Calanque de Sormiou
- Camille Pelletan
- Camp Militaire
- Campagne La Rose
- Campagne Lévêque-Abattoirs
- Campagne Pastre
- Campanules-Faienciens
- Cap Janet
- Cap Pinède
- Carpiagne
- Carrière de Sainte-Marthe
- Casanova
- Castel Roc
- Castellane-Italie
- Centre Urbain
- Centre Vie Bonneveine
- Centres Commerciaux la Valentine
- César Aleman
- Chantepedrix-Trois Ponts
- Chape
- Charité République
- Chartreux Arras
- Château Bovis
- Château Fallet
- Château Saint-Cyr
- Château Vento
- Château-Gombert-Fumade
- Château-Gombert-Technopole
- Château-Sec-Montval
- Chave Foch
- Chave-Abbé de l'Épée
- Chemin de Fer
- Cimetière Saint-Pierre
- Cité et Résidence Saint-Louis
- Cités de la Viste
- Colbert-Providence
- Collet des Comtes
- Consolat
- Corderie
- Corot
- Cravache-Le Brix
- Crémieux Vallence
- Créneaux-Parc Saint-Louis
- Crinas-Saint-Eugène
- Dames
- Daudet Perrin
- Dellepiane
- Delphes-Toulon
- Delprat
- Denis Papin
- Dessuard-Rosière
- d'Estienne d'Orves
- Domaine de Luminy
- Domaine Ventre
- E.D.F. Viton
- Édouard Toulouse
- Églantines-Rosiers
- Enco de Botte
- Engalière-Carthage
- Éoures
- Escat-Saint-Adrien
- Esperanza
- Estrangin
- États-Unis
- Eugène Pierre
- Fabrettes Bourrely
- Farges-Périer
- Félix Baret
- Fenouil Sacoman
- Ferrari
- Finat Duclos
- Fiolle-Castellane
- Flammarion
- Flemming-Garderie
- Fondacle
- Fonscolombes
- Fontainieu
- Fontobscure
- Forbin
- Fourragère-Borromées-Vendôme
- Frais Vallon
- Gambetta
- Gardanne-Fauvière
- Gare de l'Est
- Gasquy-Hugues-Garlaban
- Général Leclerc
- George-Verdun
- Germaine-Servièrès
- Gibbs
- Gouffe
- Goumier-Berneix
- Grand Saint-Giniez
- Grand Séminaire
- Grands Pins
- Grawitz Labro
- Guigou
- Guynemer
- Gymnase
- H.L.M. Aygalades
- Hagueneau-Garoutte
- Haïfa-Bartoli
- Hambourg Sablier
- Heckel
- Hespérides-Haïti
- Hippodrome Vivaux
- Hôpital La Conception
- Hôpital La Timone
- Hôtel-Dieu
- Huveaune-Clot-Bey
- Jardins-Saint-Thys
- Jean Boin-Roseraie
- Jean Martin
- Jean Perrin
- Jet d'Eau-Barbini
- Joseph Thierry
- Julien
- Kalliste
- Kléber
- La Barasse
- La Baronne
- La Batarelle
- La Bourse
- La Bricarde
- La Castellane
- La Comtesse
- La Criée
- La Dauphine-Tilleuls
- La Glacière
- La Grande Bastide Cazaulx
- La Grogarde
- La Jarre-Roy d'Espagne
- La Marguerite
- La Marie
- La Marine
- La Maurelle
- La Mazenode
- La Millière
- La Mongrane
- La Mure
- La Nerthe
- La Panouse
- La Pauline
- La Pelouque
- La Plage
- La Plaine
- La Rouvière
- La Sauvagère-Bellevue
- La Sauvagère-Sainte-Geneviève
- La Savine
- La Sérane
- La Solidarité
- La Treille
- La Verdière-Aiguier
- La Verrerie
- La Viste Village
- Lacordaire
- Lanciers-Cyclamens
- Lanfranchi-Bonfort
- Le Castellans
- Le Clos
- Le Corbusier
- Le Dome
- Le Méditerranée
- Le Palm Beach
- Le Racati
- Légèze-Chutes Lavie
- Les Accates
- Les Balustres
- Les Boucles Périer
- Les Bougainvilliers
- Les Camoins
- Les Carmes
- Les Casernes
- Les Catalans
- Les Cèdres-Cypres
- Les Collines de la Barasse
- Les Collines de la Millière
- Les Collines de Saint-Marcel
- Les Comtes-Eydaïen
- Les Facultés
- Les Flamants
- Les Florales-Beau Plan
- Les Friches-Cadenat
- Les Goudes
- Les Hauts de Saint-Jacques
- Les Hôpitaux-C.N.R.S.
- Les Îles
- Les Jonquilles
- Les Libérateurs
- Les Médecins
- Les Mourets
- Les Nouveaux Chartreux
- Les Olives Village
- Les Prairies
- Les Réformés
- Les Riaux
- Les Tours Granados
- Les Vagues
- Les Vieux Cypres
- L'Évêché-Les Docks
- Lilas-Oliviers
- Longchamp
- Lord Duveen
- Lotissement Mireille-Clairval
- Loubon
- Louis Loucheur
- Louvain
- Lycée Est-Saint-Cyr
- Lyon Mazarade
- Madeleine
- Maison d'Arrêt
- Malmousque-Pêcheurs
- Malpasse-Roubaix
- Marché d'Intérêt National Gay Lussac
- Maréchal Fayolle
- Marengo-Lodi
- Marseilleveyre
- Martheline-La Soude
- Martinique
- Mathurin-Timone
- Maurelette
- Mazargues Village
- Mazenod-République
- Mermoz-Grand Pavois
- Mermoz-Prado
- Métro Dromel
- Métro La Rose
- Michelet-Blanc
- Michelet-de Lattre
- Michélin-Saint-Jacques
- Milan-Gabès
- Mirabelle-Anémones

- Mireille Lauze-Vert Clos
- Mont Rouvière
- Monte-Christo-Camas
- Montléric Gherzo
- Montolieu
- Morgiou-Hauts de Mazargues
- Mourepiane
- Néréides-Bosquet
- Normandie-Niemen
- Notre-Dame de la Garde
- Oddo
- Olivier-Chave
- Oliviers-Lauriers
- Orado-Carmagnole
- Oriol-Baudille
- Palais Longchamp
- Palama
- Palanque-Vallon des Tuves
- Panier
- Parc Borély
- Parc Chanot
- Parc des Cèdres-Panouse
- Parc du Prado
- Parc Saint-Barthélemy SNCF
- Pauriol-Vertus
- Pautrier
- Pervenches-Provence-Hopkinson
- Petit Bosquet
- Peyssonnel
- Picon-Font Vert
- Pierre Puget
- Plan d'Aou-Mimet
- Plateau de Montolivet
- Pommerai-Saint-Jean
- Pont de Vivaux-Icard
- Port de la Pointe Rouge
- Potier
- Poucel Blancarde
- Prés Fleuris
- Provence-Île-de-France
- Pyat Auphan
- Quai du Port
- Queyrel
- R.P. Moretti
- Rabatau
- Ravelle-Mont Riant
- Résidence Nord
- Ricard-Guigou
- Riviera-Facultés
- Roches Claires
- Roches-Prophète
- Roger Renzo
- Romain Rolland-Claudel
- Rome
- Rougemont-Les Amandiers
- Roy d'Espagne Chabrier
- Saint-Barnabé-Montaigne-Orangerie
- Saint-Charles-Gare
- Saint-Charles-Guibal
- Sainte-Agnès
- Sainte-Cécile
- Sainte-Madeleine
- Saint-Ferréol
- Saint-Gabriel
- Saint-Jacques-Breteuil
- Saint-Jean du Désert
- Saint-Jean-Curtel
- Saint-Jean-Protis
- Saint-Jérôme Pélabon
- Saint-Marcel Haut
- Saint-Marcel Village
- Saint-Menet
- Saint-Nicolas
- Saint-Paul Corot
- Saint-Théodore
- Salvator

- Samatan
- Santa Cruz
- Saumaty
- Sénafrica
- Séon
- Sévigné-Trioulet
- Sormiou-Cayolle
- Square Michelet
- Tellène
- Thubaneau
- Tilleuls-Valmont
- Tilsit-Blanqui
- Tobelem-Endoume
- Torrents-Escat
- Toulon-Galinat
- Trois Frères Carasso
- Turcat Méry
- Val d'Azur
- Val des Bois
- Val Plan
- Valentine Village
- Vallier
- Vallon des Auffes
- Vallon Dol
- Vallon Giraudy
- Valmante-Colline Saint-Joseph
- Valmante-Hespérides
- Valmer
- Vauban-Fénelon
- Vaufrèges-Léon Lachamp
- Verduron Village
- Vert Pré
- Vierge Dorée
- Vieux Moulin
- Village du Cabot-Campagne Berger
- Villecroze
- William Booth
- Z.I. La Delorme
- Z.I. Saint-Marcel
- Z.I. Saint-Menet
- Zénatti-Floralia
- Zoccolat

Aix-en-Provence : 54 IRIS

- Arbois Partie Est
- Arbois Partie Ouest
- Beauvalle
- Beisson
- Brunet
- Campagne Ouest
- Campagne Repentance
- Cardeurs
- Corsy
- Couronne Est
- Couronne Nord
- Couronne Ouest partie nord
- Couronne Ouest partie sud
- Couronne Sud
- Encagnane 1
- Encagnane 2
- Encagnane 3
- Encagnane 4
- Extension Ouest Partie Est
- Extension Ouest Partie Nord
- Extension Ouest Partie Ouest
- Facultés
- Fenouillères
- Hypercentre
- Jas 1
- Jas 2
- Jas 3
- Jas 4
- Jas 5
- Jas 6
- La Torse
- Les Lauves
- Les Milles Village

- Loubassanne
- Luyens Village
- Mazarin
- Minimes
- Montaiguet
- Pignonnet
- Pinette
- Plateau Nord-Puyricard
- Pont de Béraud
- Pont de l'Arc-La Parade
- Puyricard Village
- Rocher du Dragon-Verte Colline
- Saint-Eutrope
- Saint-Jérôme
- Saint-Jérôme Est
- Sud-Est Plateau Puyricard
- Sud-Ouest Plateau Puyricard
- Tanneurs
- Val Saint-André
- Villeneuve
- Z.I. Les Milles

Aubagne : 20 IRIS

- Arnaud Solans
- Baudinard
- Beaumont
- Bras d'Or
- Camp Major
- Ceinture Est
- Centre Ville
- Charrel
- Garlaban-Royante
- Gavots
- Longuillar
- Napollon
- Paluds
- Passons
- Pérussone
- Pin Vert
- Saint-Mitre
- Tourtelle Nord
- Tourtelle Sud
- Verdun

Martigues : 20 IRIS

- Canto-Perdrix
- Côte Bleue
- Croix Sainte Coudoulière
- Croix Sainte Mas de Pouane
- Croix Sainte Saint-Jean La Gaffette
- Ferrières et l'Île
- Figuerolles Touret de Vallier
- Jonquières Centre
- Jonquières Est
- Jonquières-Boudème-Font Sarade
- Jonquières-Les Foulettes
- La Colline
- Lavéra
- Les Capucins Rayettes
- Les Moulins
- Notre-Dame Paradis
- Paradis Saint-Roch
- Plaine de Courouche
- Plaines Saint-Pierre et Saint-Julien
- Saint-Macaire Plan Fossan

Istres : 17 IRIS

- Bardin
- Centre Ancien
- Cros de la Carrière
- Entressen
- Étang de l'Olivier
- Heures Claires
- La Prédina
- La Pujade

- La Romaniquette
- Le Prépaou
- Les Beaumes
- Peyreguet
- Prépaou 2
- Rassuen
- Tartugues
- Trigance
- Zone d'Activités

Salon-de-Provence : 15 IRIS

- Aire de la Dime-Roy René
- Blazots
- Bressons
- Canourgues
- Centre Ville-République
- Francou-Lauzard
- Gabins-Touloubre
- Gandonne-Monaque
- Les Jardins-Le Touret Sud
- Les Viougues Est-Magatis
- Les Viougues Ouest
- Pilon Blanc-Pavillon
- Saint-Norbert-Talagard
- Salon Ouest
- Vert Bocage-Pont d'Avignon

Table des matières

Edito	3
Un réseau national d'observatoires des loyers	4
Le parc locatif de la métropole Aix-Marseille-Provence	5
Un tiers des résidences principales de la Métropole sont occupés par des locataires du parc privé	5
84 % des logements locatifs privés de la Métropole sont des appartements	5
2,8 pièces en moyenne dans les logements du parc privé	5
Un parc locatif privé particulièrement ancien au sud de la Métropole	5
Une répartition inégale des locataires du parc privé au sein de la Métropole	6
Les locataires du parc privé	7
Des habitants aux ressources modestes	7
Les locataires du parc privé de la Métropole restent en moyenne 7,5 ans dans leur logement	8
Le loyer des appartements	9
Le loyer des maisons	9
La rotation au sein du parc privé et prix de marché en 2023	10
Une rotation en hausse au sein du parc locatif privé en 2023	10
Un loyer à la relocation qui s'établit à 693 euros mensuels au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence	10
Les T1 et les maisons sont les typologies où l'écart entre les loyers de marché et de stock sont les plus élevés	11
Des loyers plus chers pour les locataires qui ont emménagés récemment	11
Une pénurie d'offre faisant grimper les prix de marché	11
Les loyers sont-ils librement fixés ?	12
Les zones d'observation de la métropole Aix-Marseille-Provence	13
Des écarts importants de loyers au sein de la Métropole	15
Des écarts inégaux entre loyer de stock et de marché selon les zones d'observation	16
Des écarts de loyers importants entre les niveaux hauts et bas de loyers pour les petits appartements et les maisons	16
Un fort enjeu de rénovation énergétique dans le parc locatif privé ancien	17
Zoom sur la ville de Marseille	19
Le loyer médian à Marseille est de 12,5 €/m ² en 2023	19
Des niveaux de loyers plus faibles à Marseille que dans le reste de la métropole	20
Des prix de marché en hausse, freinant la mobilité des Marseillais	21
Quelles évolutions des niveaux de loyers à Marseille ?	22
Zoom sur les villes centres de la métropole Aix-Marseille-Provence	24
Ville d'Aix-en-Provence	24
Ville de Martigues	25
Ville d'Aubagne	26
Ville de Salon-de-Provence	27
Ville d'Istres	28
Échange avec la FNAIM et l'UNIS, partenaires de l'Observatoire Local des Loyers	29
La Garantie Loyers Impayés (GLI) : une solution plébiscitée par les propriétaires bailleurs, qui influence l'accès au parc locatif privé	29
Méthodologie	31
La collecte	31
Le traitement des données	31
Le périmètre d'observation	31
Une démarche partenariale	31
Transparence et diffusion des résultats	31
Annexe	33
Liste des IRIS	33

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 : Juin 2024

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

Étude et traitement statistique : Camille FEBVRE, chargé d'études habitat, responsable de l'Observatoire des Loyers

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](https://twitter.com/ADIL_13officiel) [@ADIL13officiel](https://facebook.com/ADIL13officiel) <https://www.linkedin.com/company/adil13>