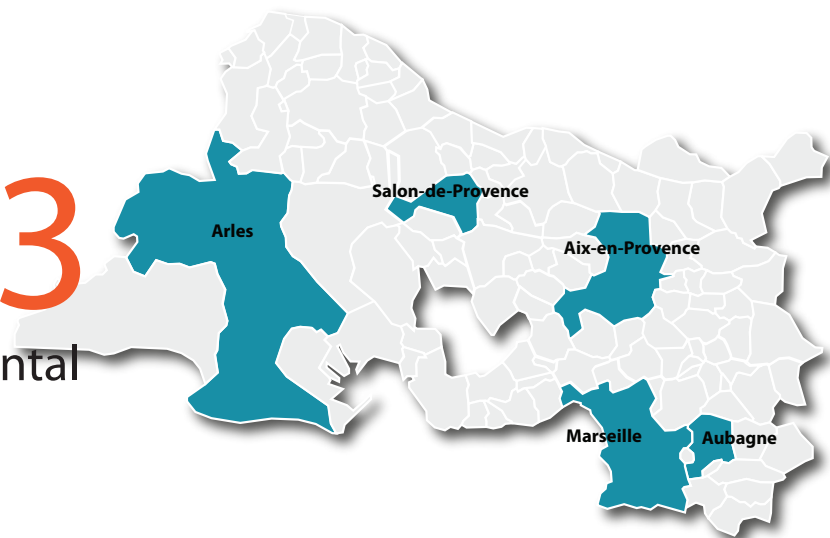


Odl 13

Observatoire Départemental
des Loyers du Parc Privé



LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2011 DANS LES GRANDES VILLES DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Élément structurant de la chaîne du logement, le parc locatif privé remplit plusieurs fonctions : mode d'habiter, parc de transition avant d'accéder à la propriété, parc refuge pour les plus démunis ne parvenant pas à accéder au logement social. Cette plurifonctionnalité lui confère un rôle fondamental dans la trajectoire résidentielle des ménages, et rend son observation essentielle à la compréhension des marchés de l'habitat.

Forte de ces constats, l'Adil et la FNAIM des Bouches-du-Rhône ont successivement mis en place des Observatoires des Loyers au sein de plusieurs intercommunalités du

département telles que le Pays d'Aix, Agglopolo Provence, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Arles-Crau-Camargue-Montagnette (le SAN Ouest Provence disposera également d'un observatoire fin 2012).

Conçus comme des outils de connaissance des marchés locatifs, l'Observatoire des Loyers des Bouches-du-Rhône peut ainsi constituer une aide à la décision pour l'ensemble des acteurs de l'habitat.

Le département des Bouches-du-Rhône se caractérise surtout par un parc locatif privé plus développé qu'au plan national (jusqu'à 18 points d'écart selon les villes étudiées).

Loyers des appartements de type 1

	Bas	Médian	Haut	Médian/m ²
Aix-en-Provence	432 €	490 €	540 €	18,2 €/m ²
Aubagne	372 €	408 €	456 €	14,7 €/m ²
Marseille (centre)	351 €	402 €	447 €	14,4 €/m ²
Arles	320 €	355 €	390 €	14,2 €/m ²
Salon-de-Provence	370 €	420 €	445 €	12,1 €/m ²

Source : ODL 13

Loyers des appartements de type 2

	Bas	Médian	Haut	Médian/m ²
Aix-en-Provence	594 €	663 €	720 €	15,2 €/m ²
Aubagne	463 €	511 €	581 €	12,6 €/m ²
Marseille (centre)	439 €	506 €	558 €	12,0 €/m ²
Arles	440 €	480 €	540 €	11,1 €/m ²
Salon-de-Provence	465 €	520 €	595 €	11,1 €/m ²

Source : ODL 13

Loyers des appartements de type 3

	Bas	Médian	Haut	Médian/m ²
Aix-en-Provence	737 €	817 €	936 €	11,8 €/m ²
Aubagne	589 €	651 €	723 €	10,8 €/m ²
Marseille (centre)	568 €	651 €	739 €	10,6 €/m ²
Arles	525 €	615 €	735 €	9,3 €/m ²
Salon-de-Provence	525 €	580 €	700 €	9,3 €/m ²

Source : ODL 13

Loyers des appartements de type 4 et +

	Bas	Médian	Haut	Médian/m ²
Aix-en-Provence	770 €	910 €	1 147 €	11,2 €/m ²
Marseille (centre)	669 €	814 €	921 €	8,9 €/m ²
Salon-de-Provence	575 €	640 €	745 €	8,4 €/m ²
Arles	640 €	765 €	875 €	-
Aubagne	650 €	708 €	811 €	-

Source : ODL 13

Rappel méthodologique

Les loyers présentés sont des loyers hors charge.

On appelle **Loyer Haut** le loyer 3^{ème} quartile (25 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil).

On appelle **Loyer Médian** le loyer qui sépare les logements en deux parts identiques (50 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil et 50 % ont un loyer inférieur à ce dernier).

On appelle **Loyer Bas** le loyer 1^{er} quartile (25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil).

Au final, la moitié des logements observés est incluse dans la fourchette « loyer bas » - « loyer haut ».

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE

De nombreux logements locatifs privés mais en nombre insuffisant au regard de la demande

Le département des Bouches-du-Rhône, composé de 119 communes, compte 46 % de locataires, dont une majorité loge dans le parc locatif privé (31 %). Ce taux est encore plus important dans les grandes villes du département.

Structure du parc de logements des principales villes des Bouches-du-Rhône

	Aix-en-Provence	Arles	Aubagne	Marseille	Salon-de-Provence
Propriétaire	38%	48%	48%	44%	47%
Locataires	58%	48%	48%	53%	51%
Locatif Privé	43%	27%	26%	36%	30%
Locatif Social	15%	21%	22%	17%	21%
Autres	4%	3%	4%	3%	3%

Source : INSEE - RP 2008 - Exploitations principales

Aix-en-Provence, ville très attractive, marquée par sa vie étudiante, est la commune où la part de logements locatifs privés est la plus élevée (43 %). Le taux de rotation des petits logements y est assez important et majoritairement rythmé par les débuts et fins de cycle scolaires et universitaires. Marseille, deuxième ville de France de par sa population, possède également un parc de logements locatifs privés très développé (36 %) par rapport à la France métropolitaine où seulement 25 % des habitants sont logés dans le parc privé. Salon-de-Provence, commune proche de nombreux bassins d'emplois, détient également un parc locatif important (51 %) dans lequel les logements sociaux sont fortement représentés (21 % contre 30 % dans le privé). A la fois traditionnelle et dynamique, la ville d'Aubagne se caractérise par un parc locatif plus restreint que dans les autres pôles urbains observés puisque le taux de locataires s'élève à 48 %. Cependant, ce parc locatif a la particularité de réunir quasiment autant de logements sociaux (45 %) que de logements locatifs privés (55 %).

Malgré ce parc locatif étoffé, les Bouches-du-Rhône doivent faire face à une demande en logements bien plus importante que l'offre. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette tension. Tout d'abord, l'attractivité du département s'est accrue, et de nombreux actifs viennent s'y installer ; la desserte de Marseille par le TGV (à 3 heures de Paris) facilite davantage encore les flux de population. Globalement, les Bouches-du-Rhône souffrent d'une production de logements insuffisante malgré les réels efforts fournis. Cela s'explique en partie par un foncier peu disponible et donc cher. La faible densité urbaine est une autre particularité

du territoire qui pendant de longues années a souffert de l'absence de politique foncière anticipatrice. Les contraintes réglementaires liées à la géographie constituent également des freins à l'urbanisation (loi littoral, espaces naturels protégés...). D'autres facteurs plus sociologiques, communs à d'autres départements, telles que la décohabitation et les séparations viennent accroître la demande de logements. Enfin, le vieillissement de la population commence à influencer sur le fonctionnement du marché du logement et engendre un ralentissement de la rotation dans le parc et notamment concernant les grands logements pour lesquels les besoins sont nombreux.

Des loyers homogènes... ou presque

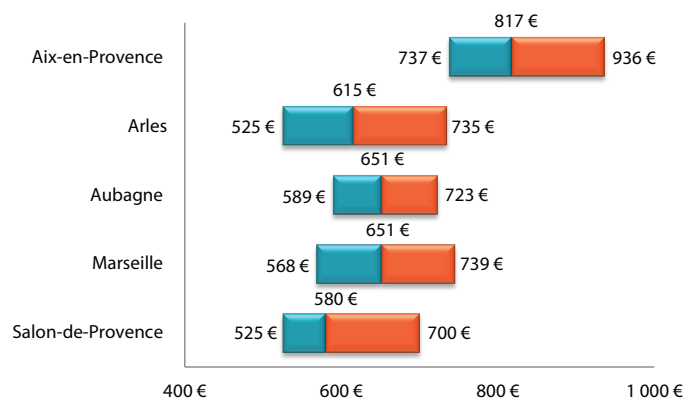
La ville d'Aix-en-Provence affiche les loyers les plus élevés du département des Bouches-du-Rhône et ce quel que soit le type de biens observés.

Marseille, Salon-de-Provence et Aubagne enregistrent des niveaux de loyers très proches notamment pour les petits logements de type 1 et 2 (environ 410 €/mois pour un T1, 510 €/mois pour un T2). Les écarts de prix s'observent davantage sur les plus grands logements (types 3, 4 et plus) pour lesquels la ville de Salon-de-Provence pratique des loyers abordables (580 €/mois pour un T3, 640 €/mois pour un T4 et +) du fait d'une offre nettement plus importante.

A contrario, Marseille, qui compte très peu de grands logements, affiche des montants de loyers un peu plus élevés (651 €/mois pour un T3, 814 €/mois pour un T4 et +) que les villes d'Aubagne et de Salon-de-Provence.

A noter : Alors que les revenus des Marseillais ont augmenté de 10 % sur la période 1997-2007, les loyers ont augmenté de 45 % au cours de la même période.

Loyers des appartements du parc locatif privé de type 3 dans les Bouches-du-Rhône



Source : ADIL 13