



## LES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN PACA

La région PACA compte 2 265 659 résidences principales en 2015 ce qui la place au 5<sup>e</sup> rang au niveau national en termes de nombre de logements.

Elle se caractérise par des niveaux de loyers particulièrement hétérogènes.

Une partie de la zone littorale concentre des logements aux loyers très élevés. Le coût du logement est devenu un poste de dépense de plus en plus important pour les ménages.

*Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe*

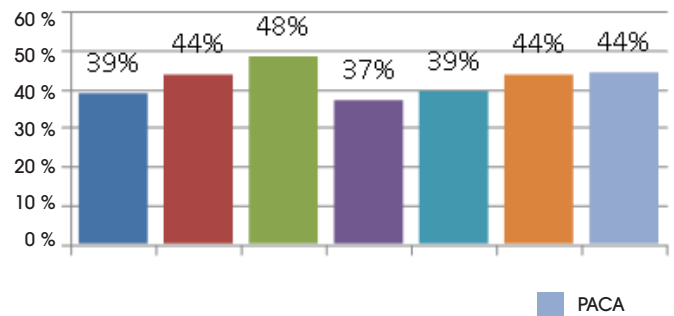
## PRÈS D'UN MÉNAGE SUR DEUX EST LOCATAIRE DE SON LOGEMENT

Le parc du logement en région PACA est marqué par la prépondérance des Bouches-du-Rhône et de façon plus générale des départements de la façade littorale avec une concentration de 85 % des logements.

Sur l'ensemble des logements de la région PACA, 44 % des résidences principales (1 004 419 logements) sont des logements locatifs. Les Bouches-du-Rhône est le département le plus marqué avec 48 % du parc occupé par les locataires. A contrario, les départements alpins offrent moins de logements locatifs (37 % et 39 %).

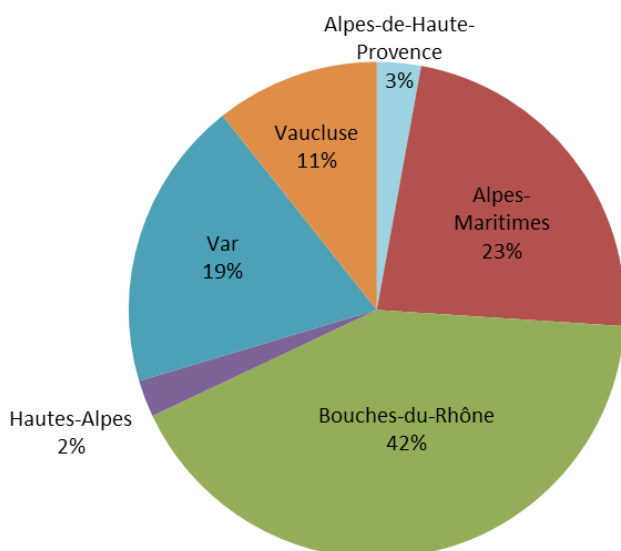
### Part des logements locatifs dans les résidences principales

Données : FILOCOM 2015



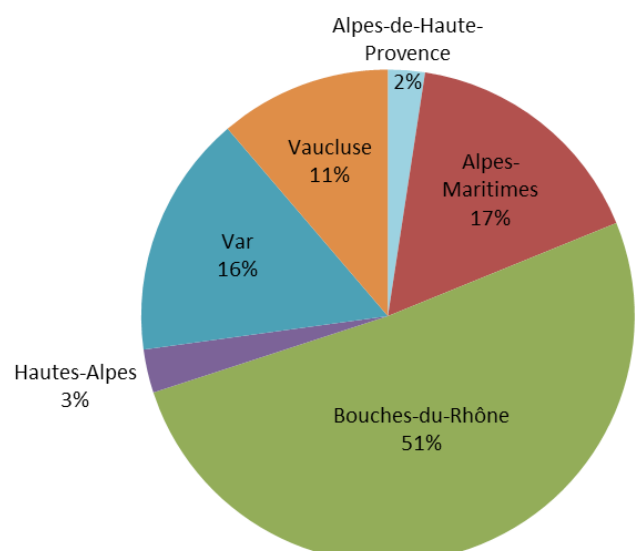
### Répartition de l'ensemble du parc de logement en PACA

Données : FILOCOM 2015



### Répartition du parc de logement privé en PACA

Données : FILOCOM 2015

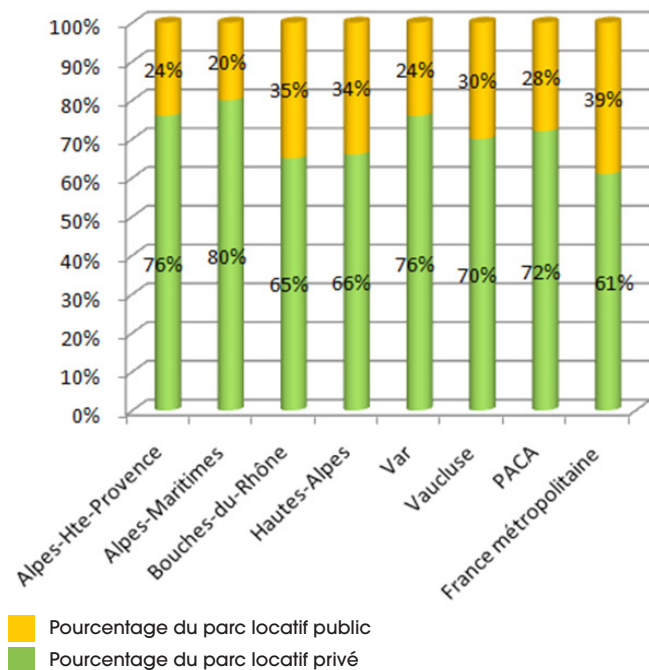


## Un parc privé qui accueille 72 % des locataires

Comparé au niveau national, la région PACA abrite moins de ménages dans le parc locatif social. Le parc privé accueille plus des deux tiers des locataires quels que soient les départements et atteint même 4/5 de l'offre dans les Alpes-maritimes. La prédominance du parc privé dans l'offre de logement a des répercussions sur le niveau des loyers.

### Répartition du parc locatif privé et public

Données : FILOCOM 2015



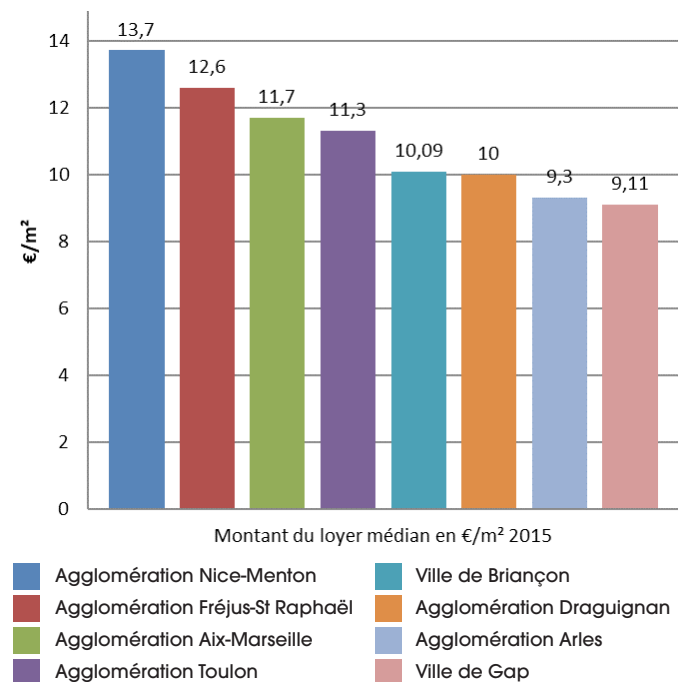
## Une tension du marché immobilier particulièrement concentrée sur le littoral de la région PACA

En effet, on observe un écart des niveaux de loyers de 28 % entre les agglomérations du littoral et celles de l'intérieur des terres.

Cet écart trouve une explication par le poids de la densité démographique (83 % de la population) et économique (83 % des effectifs d'emploi) que représentent les agglomérations du littoral.

### Montant du loyer médian en €/m<sup>2</sup> en 2015

Données : ADIL 04/05/06/13/83



## LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ : une connaissance des niveaux de loyers en progression en PACA

### Le dispositif d'observation en PACA

En région PACA, trois observatoires locaux des loyers ont intégré le réseau national d'observatoires des loyers créé en 2013. Les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône et le Var, portés par les Agences Départementales pour l'Information et le Logement (ADIL), travaillent à l'amélioration de la connaissance du logement envers les locataires et les professionnels de l'immobilier.

Le département des Hautes-Alpes est également doté d'un observatoire porté par l'Adil 05 mais non-membre du réseau national. Ses résultats apportent un éclairage précis sur les loyers pratiqués dans le département. D'ailleurs, la constitution d'une ADIL inter-départementale aux Hautes-Alpes et aux Alpes-de-Haute-Provence sur la politique du logement a eu lieu en 2017 à travers l'ADIL 05.

En effectuant un focus sur les agglomérations du littoral, trois cas de figures se dessinent dans le rapport entre les niveaux des loyers du centre-ville et de la périphérie.

Dans le Var, Toulon présente des prix médians de loyers plus élevés en centre-ville qu'en périphérie grâce à un parc locatif diversifié.

La ville de Nice offre des prix médians de loyer de même niveau qu'en périphérie. Cette homogénéité peut s'expliquer par la présence de secteurs périphériques très recherchés avec des villes comme Saint-Laurent-du-Var à l'ouest et Saint-Jean Cap-Ferrat à l'est.

Seule Marseille présente des prix en centre-ville inférieurs à ceux de la périphérie. Le parc de logements en centre-ville est constitué majoritairement de logements construits avant 1970 qui offrent des prestations moindres (pas ou peu d'extérieur, pas de parking, mauvaise isolation) et sont moins attractifs pour les locataires.

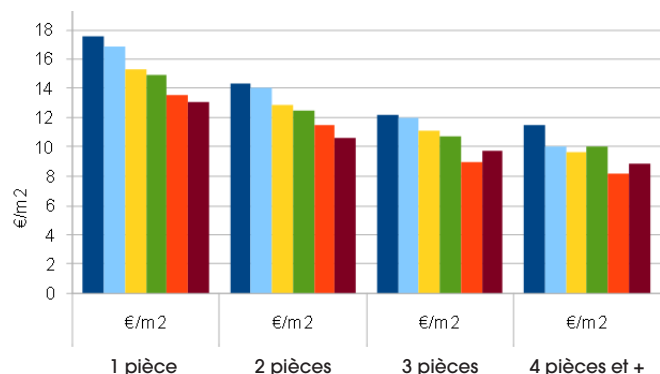
### Des prix de loyers au mètre carré qui évoluent selon la typologie des logements

Les petites surfaces présentent un prix plus élevé que les grands logements. Il faut en effet compter entre 13 €/m<sup>2</sup> et 17,5 €/m<sup>2</sup> pour un T1 contre 8,2 à 11,5 €/m<sup>2</sup> pour un T4 et +. Les petits logements

sont des produits très demandés (décohabitation, séparation, logements temporaires) et représentent une part plus faible dans l'ensemble du parc locatif privé.

### Montant du loyer médian en €/m<sup>2</sup> en 2015 par type de logement

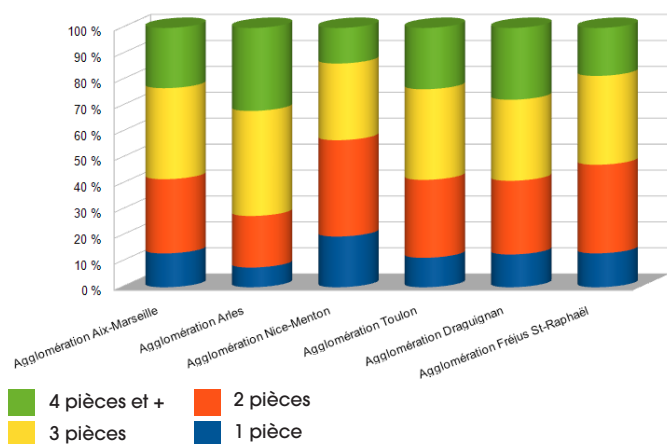
Données : ADIL 06/13/83



En effet, sur le littoral de la région, l'offre de T1 oscille entre 8 % (pour Arles) et 13 % pour les autres agglomérations. Seule l'agglomération d'Aix-Marseille se démarque avec 20 % de T1. Les logements T2 et T3 représentent à eux seuls plus de 60 % du parc du logement et ce, quel que soit le département.

### Répartition du parc par typologie d'appartements

Données : INSEE, RP 2015



## TAUX D'EFFORT ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

Le taux d'effort des ménages est de 18,4 % dans la région PACA au même niveau que la France métropolitaine. Ce taux est plus important pour les ménages appartenant au premier quartile (c'est-à-dire les 25 % de ménages aux revenus les plus faibles) qui fournissent un taux d'effort

## DÉFINITION

*Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.*

*Il est mesuré avant le paiement des impôts et n'inclut pas les aides au logement.*

*Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par le ménage est retranchée de la dépense de logement et « brut » dans le cas contraire.*

*Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages.*

plus important que ceux des autres quartiles. En effet, les dépenses liées au logement ont augmenté plus fortement que leurs revenus. Le taux d'effort recouvre des situations très différentes selon que le ménage vive dans un logement public ou privé. En effet, une personne seule a un poste de dépense de 23 % consacré au logement dans le parc social, et qui peut monter jusqu'à 30 % dans le privé.

### 1/3 des locataires du parc privé en dessous du seuil de pauvreté en PACA

Le taux de pauvreté de 17,3 % par ménage fiscal en PACA est le troisième taux le plus élevé de France derrière la Corse (20,2 %) et les Hauts-de-France (18,2 %).

Les personnes les plus touchées sont les jeunes de moins de 30 ans qui atteignent 1/4 des ménages pauvres.

Les situations diffèrent selon les départements. Le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône concentrent des taux de pauvreté importants (respectivement 20,2 % et 18,4 %) contre 14,1 % dans les Hautes-Alpes. De même, la notion de niveau de vie médian des personnes sous le seuil de pauvreté diverge selon les départements. Une corrélation s'effectue entre le taux de pauvreté et le niveau de vie médian puisque les ménages habitant dans le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône ont un niveau de vie médian de 780 € et 778 € tandis que ceux des Hautes-Alpes touchent 811 €.

### Pourcentage de locataires du parc privé vivant en-dessous du seuil de pauvreté

Données : FILOCOM 2015

