

2017

Observatoires Locaux des Loyers du parc privé Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)

Disposer d'une connaissance précise des loyers et du fonctionnement du marché locatif privé est un enjeu fondamental pour l'ensemble des acteurs du logement.

C'est pourquoi, depuis 2013, le Ministère du Logement a souhaité la création d'un réseau d'Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Ce dispositif, animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et avec l'appui technique de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), a pour vocation d'améliorer l'information du public et la connaissance du parc locatif privé, en mesurant les loyers à une échelle territoriale fine, de façon fiable, complète et homogène (donc comparable) sur l'ensemble du territoire national.

Alors qu'il comptait 19 territoires expérimentaux (ou pilotes) en 2013, aujourd'hui, le réseau regroupe 29 OLL et couvre plus de 50 % du parc locatif privé.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur compte trois OLL. Ce sont les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) qui assurent leur mise en œuvre. Leurs périmètres d'étude sont définis en fonction des réalités et besoins locaux. Ainsi, en 2017, le périmètre de l'OLL 83 s'étendait sur 36 communes des zones urbaines de Toulon, Draguignan et Fréjus. L'OLL 13 a étudié 75 communes des unités urbaines d'Aix-Marseille et Arles. Et l'OLL 06 a observé l'ensemble des communes des EPCI du département concernés par la Taxe sur les Logements Vacants, soit 129 communes des Alpes-Maritimes sur 163.



Le site internet des OLL

Depuis 2016, un portail internet (www.observatoires-des-loyers.org) met à disposition du public des résultats fiables sur le niveau des loyers observés sur les territoires couverts par le réseau des OLL. Il présente également dans le détail le fonctionnement du réseau et les prescriptions méthodologiques suivies par l'ensemble des OLL.



Le cadre législatif

Après la mise en place en 2013 d'un réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers, réunissant 19 observatoires, le Ministère du Logement a acté la pérennisation de ce réseau et son développement par l'article 16 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Art 16 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs de ces données.



En partenariat
avec :



Novembre 2019

Données de cadrage

Chiffres clés socio-démographiques et logements

| | Marseille | Nice | Toulon | PACA | France métropolitaine |
|--|-----------|---------|---------|-----------|-----------------------|
| Population en 2016 | 862 211 | 342 637 | 169 634 | 5 021 928 | 64 468 721 |
| Variation de la population : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en % | 0,3 | -0,1 | 0,7 | 0,4 | 0,4 |
| <i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %</i> | 0,6 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,4 |
| <i>dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %</i> | -0,4 | -0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,1 |
| Part des ménages fiscaux imposés en 2015, en % | 49,9 | 53,4 | 49,2 | 54,5 | 55,4 |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros | 18 131 | 19 344 | 18 842 | 20 265 | 20 566 |
| Nombre total de logements en 2016 | 438 841 | 228 592 | 91 799 | 3 038 997 | 34 645 734 |
| Part des résidences principales en 2016, en % | 89,2 | 73,1 | 90,2 | 74,6 | 82,3 |
| <i>Dont maison</i> | 15,9 | 7,1 | 21,8 | 40,3 | 55,9 |
| <i>Dont appartement</i> | 83,3 | 92,0 | 77,9 | 58,6 | 43,1 |
| Part des propriétaires en 2016, en % | 44,0 | 47,4 | 45,7 | 54,5 | 57,7 |
| Part des locataires en 2016, en % | 53,5 | 49,5 | 52,2 | 42,3 | 40,1 |
| <i>dont d'un logement HLM loué vide</i> | 16,2 | 11,7 | 11,9 | 11,6 | 14,7 |
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2016 | 2,1 | 2,0 | 2,0 | 2,2 | 2,2 |
| En 1999 | 2,2 | 2,0 | 2,1 | 2,3 | 2,4 |
| En 1990 | 2,4 | 2,1 | 2,3 | 2,5 | 2,6 |
| En 1975 | 2,7 | 2,4 | 2,6 | 2,7 | 2,9 |

Source : INSEE 2016

2

Plus d'un quart de la population régionale vit à Marseille, Nice ou Toulon

En 2016, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) comptait un peu plus de 3 millions de logements, soit environ 9 % du parc de logements de la France métropolitaine. La ville de Marseille regroupait 14 % de ces logements, Nice 7,5 % et Toulon 3 %. La région, qui s'étend sur 5,8 % du territoire métropolitain, accueillait 7,8 % de la population de France métropolitaine, et depuis la loi NOTRe, elle occupe la 7^{ème} place (sur 13) des régions les plus peuplées avec 5 021 928 d'habitants. 27 % de sa population vivaient dans l'une des 3 villes étudiées dans cette publication.

Une population qui augmente à Marseille et Toulon mais pas à Nice

Entre 2011 et 2016, la région PACA a gagné en moyenne annuellement + 0,4 % d'habitants, soit à un rythme similaire à celui de la France métropolitaine. Néanmoins, des disparités entre ses communes existent. Ainsi, la ville de Nice, sur cette même période, a perdu des habitants (environ -0,1 % annuellement) et la ville de Toulon en a gagné davantage que Marseille (+ 0,7 % contre + 0,3 %). Entre 2011 et 2016, le solde naturel (c'est-à-dire l'excédent du nombre des naissances sur les décès) a contribué à l'accroissement démographique de la région et, essentiellement, à celui de la ville de Marseille. De même, il a permis de limiter la baisse du nombre d'habitants sur Nice. Sur cette même période, l'attractivité migratoire de la

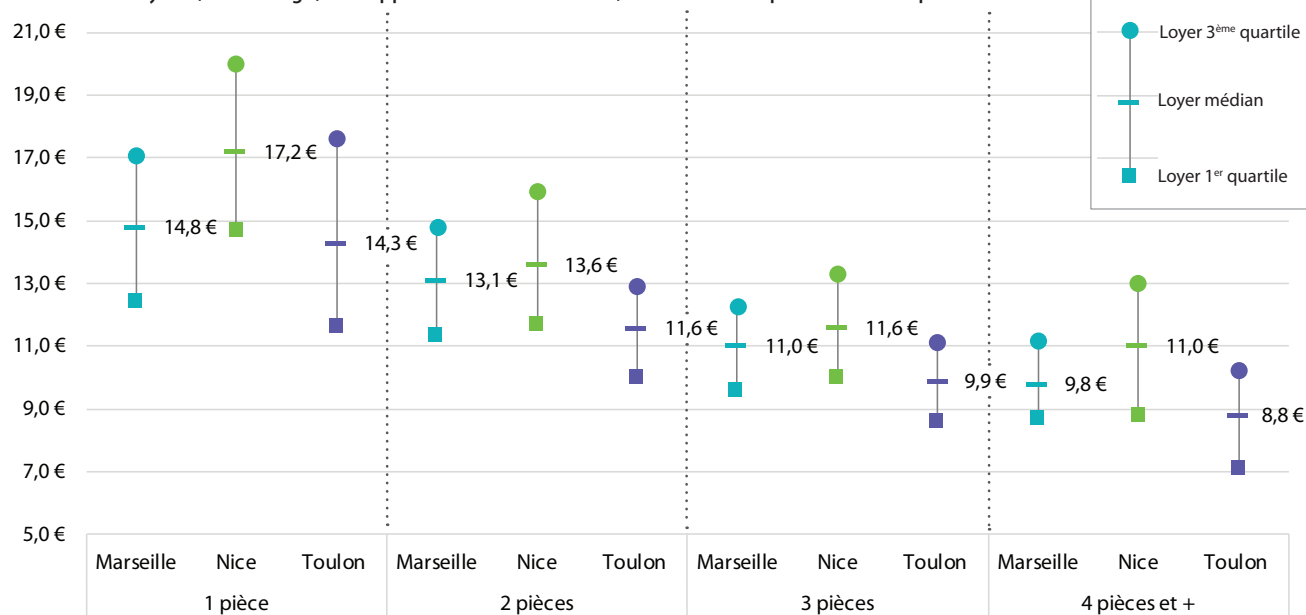
région a, en effet, été moindre. À Marseille comme à Nice, le nombre des sorties a été supérieur à celui des entrées, donnant un solde migratoire négatif (-0,4 %). Seule la ville de Toulon a vu sa population s'accroître de 0,5 % en moyenne par an grâce aux habitants nouvellement arrivés.

Moins de résidences principales et une part de logements collectifs et de locations plus importante qu'ailleurs en France

Dans la région PACA, la part des résidences principales dans le parc de logements est dans l'ensemble inférieure à celle de la France métropolitaine (74,6 % contre 82,3 %). Toutefois, les villes de Marseille et Toulon se distinguent avec environ 90 % de résidences principales contre 73,1 % à Nice. La faible présence de l'habitat individuel dans le parc des résidences principales et le pourcentage élevé de locataires sont deux autres éléments à prendre en considération lorsqu'on s'intéresse à ces 3 villes. En effet, alors qu'en France métropolitaine l'habitat individuel est majoritaire (55,9 %), il ne représente que 21,8 % des résidences principales à Toulon, 15,9 % à Marseille et, seulement, 7,1 % à Nice, soit des pourcentages bien inférieurs à celui de la région PACA (40,3 %). Par ailleurs, la moitié ou plus des ménages présents dans ces villes sont locataires de leur logement. Sur ces 3 villes, la part de locataires en 2016 est ainsi nettement supérieure à celui de la région PACA (de 7 à 11 points selon les villes) ou de la France métropolitaine.

Le parc locatif privé est-il accessible à tous ?

Niveaux des loyers (hors charge) des appartements à Marseille, Nice et Toulon par nombre de pièces



Source : OLL 06, 13, 83



Nice enregistre les loyers les plus élevés

Peu importe le type de bien, les loyers les plus élevés sont observés à Nice. Vient ensuite Marseille dont les prix sont à un niveau intermédiaire, puis Toulon où les prix constatés sont les plus bas.

Les appartements de type 1 sont à 17,2 €/m² à Nice, soit très loin des 14,8 €/m² constatés à Marseille ou encore des 14,3 €/m² observés à Toulon.

Le décrochage des prix est plus prononcé entre les T1 et les T2 à Nice et à Toulon, en raison d'une demande étudiante particulièrement importante dans ces deux villes, alors qu'à Marseille son impact semble moindre. Cet écart entre typologies est de 3,6 €/m² à Nice (17,2 €/m² pour un T1, 13,6 €/m² pour un T2) et de 2,7 €/m² à Toulon (14,3 €/m² pour un T1, 11,6 €/m² pour un T2). Il n'est que de 1,7 €/m² à Marseille (14,8 €/m² pour un T1, 13,1 €/m² pour un T2).

Par ailleurs, les villes de Marseille et Toulon enregistrent des loyers à moins de 10 €/m² pour les grandes surfaces de type 4 et + (respectivement 9,8 €/m² et 8,8 €/m²), alors que la ville de Nice pratique des loyers à 11 €/m² pour ce même type de bien.

À noter : particularité niçoise, les loyers par m² pour les T3 et T4+ sont très proches. L'écart n'y est que de 0,6 cts/m², tandis qu'il est de 1,2 €/m² à Marseille, et de 1,1 €/m² à Toulon.

Définitions :

Loyer médian : loyer qui sépare les logements en deux parts identiques (la moitié des logements a un loyer supérieur à ce seuil et l'autre moitié a un loyer inférieur). La médiane permet de s'affranchir des valeurs extrêmes qui impactent fortement la moyenne.

Loyer 1^{er} quartile (25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil).

Loyer 3^{ème} quartile (25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil).

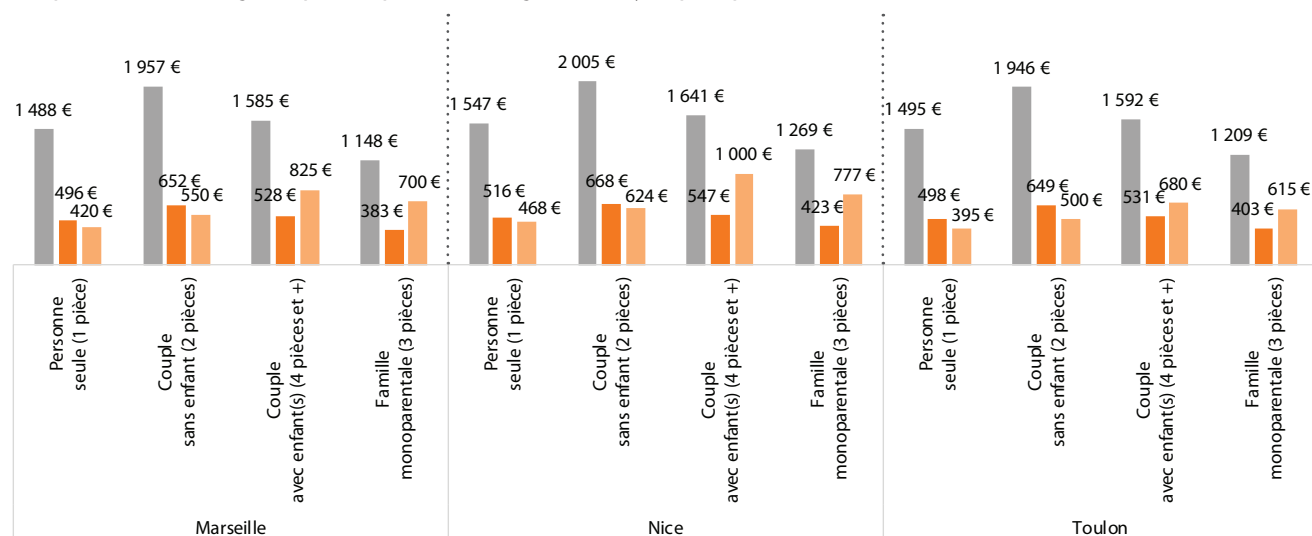
Champ d'observation :

Le parc de référence de l'observatoire est constitué de l'ensemble des logements du parc locatif privé loués vides et hors charges, que ces logements soient ou non conventionnés (APL ou ANAH), ou qu'ils bénéficient ou non d'un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif (Besson, Robien, Borloo, Scellier, Duflot, Cosse).

Seuls les logements loués meublés, ceux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 et ceux appartenant aux organismes HLM sont exclus du périmètre d'observation 2018.

Les loyers observés sont ceux de l'année 2017.

Comparaison entre budget disponible pour les ménages et les loyers pratiqués



■ Revenus médians disponibles (mensuels) par UC ■ Budgets disponibles médians pour un ménage (charges comprises) ■ Loyers médians pratiqués (hors charges)

4

Source : OLL 06, 13, 83 ; INSEE 2015

Note de lecture 1 : le budget médian d'une personne seule à Marseille pour se loger est de 496 €/mois charges comprises ; le montant des loyers pour un appartement de 1 pièce à Marseille est de 420 €/mois hors charges.

Note de lecture 2 : le budget médian d'un couple avec enfant(s) à Nice pour se loger est de 547 €/mois charges comprises ; le montant des loyers pour un appartement de 3 pièces à Nice est de 1 000 €/mois hors charges.

Hypothèses

Voici les hypothèses retenues pour cet exercice :

- Une personne seule louera un 1 pièce ; un couple sans enfant un 2 pièces ; une famille monoparentale un 3 pièces et un couple avec enfant(s) un 4 pièces ou plus.
- Le budget médian disponible pour une location est obtenu en divisant par 12 le revenu médian disponible annuel afin de le mensualiser, puis en divisant ce nouveau résultat par 3 car il est communément demandé de percevoir 3 fois le montant du loyer pour obtenir une location dans le parc privé.

Des difficultés importantes d'accès au parc locatif privé pour les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales

La comparaison entre les revenus disponibles médians par profil de ménages et les loyers pratiqués dans le parc locatif privé de chacun des territoires de l'étude a pour but de définir s'il y a adéquation ou inadéquation entre ces indicateurs selon le type de profil et la typologie du bien.

D'une manière générale, et ce pour les 3 villes étudiées, les personnes seules et les couples sans enfant sont ceux qui semblent avoir le moins de difficultés à se loger car l'écart entre indicateurs affiche un « solde » positif (à condition que les charges du logement ne soient pas trop élevées). A contrario, les couples avec enfant(s) et familles monoparentales sont ceux qui présentent le plus de difficultés à accéder au parc locatif privé, les écarts constatés entre revenus disponibles et loyers pratiqués affichant des « soldes » largement négatifs.



Des revenus similaires, mais des loyers très différents

Plus précisément, les écarts entre revenus disponibles et loyers pratiqués à Toulon sont les moins élevés. Marseille occupe la deuxième position et Nice affiche les écarts les plus importants. Ce constat peut s'expliquer simplement : s'il n'existe pas de différences importantes entre les revenus disponibles médians des trois villes étudiées (exception faite des familles monoparentales pour lesquelles ces revenus sont très inférieurs à Marseille), les loyers eux y sont très variables. Surtout pour la ville de Nice où les loyers sont nettement plus élevés qu'à Marseille ou Toulon. A revenus similaires, le montant des loyers est donc déterminant dans l'accès au parc.

À budget constant, quelle surface habitable peut-on espérer louer à Marseille, Nice et Toulon ?

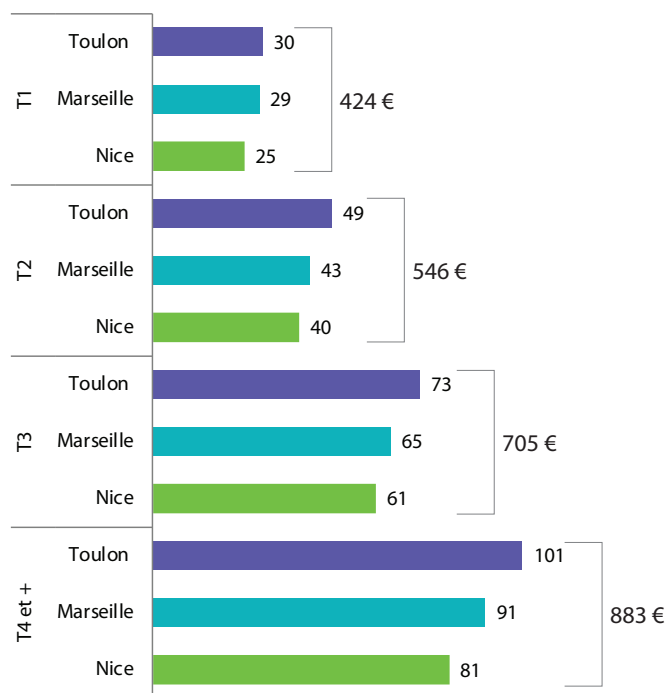
Comparaison des surfaces habitables en fonction des loyers moyens (hors charges) de référence

| Nb de pièces | Loyer moyen de référence (Marseille) | Surface habitable moyenne | | |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| | | Marseille | Nice | Toulon |
| T1 | 424 €/mois | 29 m ² | 25 m ² | 30 m ² |
| T2 | 546 €/mois | 43 m ² | 40 m ² | 49 m ² |
| T3 | 705 €/mois | 65 m ² | 61 m ² | 73 m ² |
| T4 et + | 883 €/mois | 91 m ² | 81 m ² | 101 m ² |

Source : OLL 06, 13, 83

Points méthodologiques

- Les loyers moyens et surfaces habitables moyennes des logements de Marseille feront valeurs de référence pour cet exercice dans la mesure où la ville occupe une position intermédiaire parmi les trois étudiées. En effet, comme vu précédemment dans l'étude, Nice enregistre les montants de loyers les plus hauts, et Toulon les plus bas.
- Dans le tableau ci-dessus, le loyer utilisé est le loyer moyen et non le loyer médian contrairement au reste de la publication. Il permet ainsi de rapprocher les loyers des surfaces habitables.



Note de lecture : pour un loyer de 883 €/mois, un locataire pourra louer dans un appartement de 101 m² à Toulon ou de 81 m² à Nice.

Des écarts importants de surface entre les 3 villes

À budget constant, une différence de surface habitable des logements est visible depuis le T1 jusqu'au T4 et + parmi les 3 villes observées. Cette différence croît avec le nombre de pièces (notamment entre Nice et Toulon). Une différence de 5 m² est constatée entre la surface la plus petite et la plus grande pour les appartements d'une pièce, cet écart est de 20 m² pour les appartements de quatre pièces et plus.

Nice et Toulon font le grand écart

Les écarts de surface habitable moyenne sont très importants entre Nice et Toulon. Si l'écart de surface habitable est de 5 m² pour les T1 entre les 2 villes, il est déjà de 9 m² pour les T2, soit l'équivalent d'une pièce en plus à Toulon pour le même montant de loyer. Cet écart est de 12 m² pour les T3, et de 20 m² pour les T4 et +, soit l'équivalent d'une grande pièce à vivre en plus à Toulon ou de deux petites pièces.

Pour les T1 à T3, Marseille affiche des surfaces habitables plutôt similaires à celles de Nice (entre 3 et 4 m² de différence) qu'à celles de Toulon (entre 1 et 8 m² de différence sur les mêmes typologies). Concernant les T4 et +, Marseille occupe une position médiane, dans la mesure où ces logements locatifs font en moyenne 10 m² de plus qu'à Nice (91 m² à Marseille, 81 m² à Nice), mais 10 m² de moins qu'à Toulon (101 m²).

Au final, à budget constant, un toulonnais habitera un logement plus grand et moins cher qu'un niçois ou un marseillais.

Définitions

Le revenu disponible a l'avantage de prendre en compte l'intégralité des revenus des ménages : il comprend les revenus d'activité, les indemnités de chômage, retraites et pensions, les revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total, sont déduits de ces ressources les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

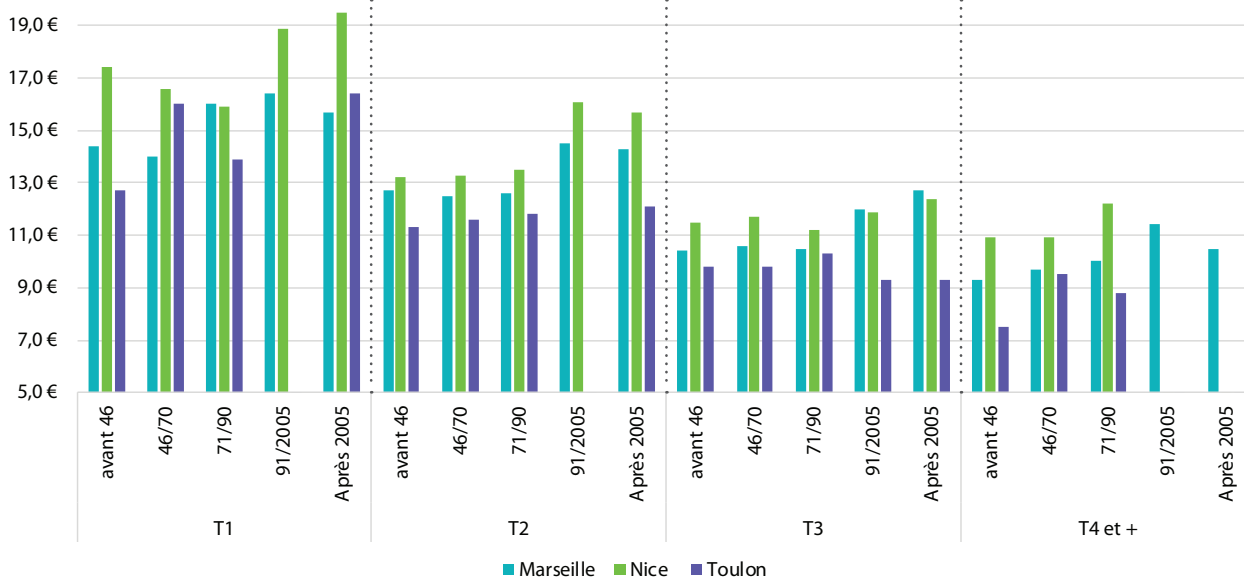
Le revenu déclaré (ou revenu fiscal) du ménage (au sens fiscal) est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus, dite déclaration n°2042. Il comprend donc le cumul des revenus d'activité salariée ou non salariée, des indemnités de chômage, de maladie, des pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine. Les pensions alimentaires versées sont exclues ainsi que les revenus exceptionnels et les revenus du patrimoine exonérés d'impôt (épargne logement, etc.). En revanche, les revenus portés sur la déclaration n°2042 et soumis à prélèvement libératoire sont inclus (par exemple, les revenus d'obligations). Il s'agit du revenu avant déductions et abattements accordés par la législation fiscale. Ces revenus sont nets de cotisations sociales et de la contribution sociale généralisée (CSG).

Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par Unité de Consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence. On applique la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier ménage adulte,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Quel est l'impact de la période de construction sur le niveau des loyers ?

Niveaux des loyers médians des appartements par période de construction à Marseille, Nice et Toulon*



Source : OLL 06, 13, 83

*Pour toute publication de résultats statistiques, les observatoires locaux sont soumis aux règles fixées par le Comité scientifique, dont celle qui consiste à respecter un nombre minimum de 50 observations garantissant un minimum de précision des résultats, et a fortiori le respect du secret statistique. Ainsi, dans le graphique ci-dessus des données sont manquantes en raison d'un nombre d'observations inférieur à 50.

En analysant les montants de loyers par époques de construction (5 au total), il est possible de vérifier si les logements construits sur une période récente sont plus chers que les logements construits il y a plus d'une cinquantaine d'années.

Les époques de construction ont été croisées avec la typologie afin d'appréhender les résultats de la manière la plus fine possible.

Marseille : un parc récent cher

À **Marseille**, peu importe le type de bien, les montants de loyers les plus élevés correspondent à des époques de construction récentes (1991/2005, et après 2005). Exception faite des T1 pour lesquels les biens construits entre 1971 et 1990 sont au même prix que ceux des périodes les plus récentes (entre 15,7 €/m² et 16,4 €/m²). Les écarts entre les différentes époques de construction sont compris dans une fourchette de 2 à 2,4 €/m² de différence. À Marseille, ces différentes époques de construction semblent avoir une importance significative sur le montant des loyers.

Nice : la période de construction déterminante pour le prix des petites surfaces

À **Nice** aussi, les montants de loyers sont les plus importants pour les constructions récentes (1991 et après), exception faite des T4 et + où la difficulté à collecter des références de loyers pour des époques récentes (8,7 % du total des logements du parc privé ont été construits entre 1991 et 2005 ; 7 % après 2005) et pour ces grandes surfaces (10,6 % de la totalité) ne permet pas l'affichage de loyers significatifs. Toutefois, la période 1971-1990 qui est la plus récente pour

ce type de bien (T4 et +) enregistre les loyers les plus chers (12,2 €/m²). Les écarts de loyers entre les différentes époques de construction sont importants pour les appartements de type 1 et 2 où l'influence de cette caractéristique sur les prix apparaît déterminante (respectivement 3,6 €/m² et 2,9 €/m²). Concernant les appartements de type 3 et 4 et +, ce constat est moindre puisque les écarts sont compris entre 1,2 et 1,3 €/m².

Toulon : des loyers disparates en fonction de la période de construction

À **Toulon**, les résultats ne sont pas aussi tranchés. Outre le fait qu'il existe un déficit réel de constructions pour la période 1991-2005 (4 % du total des logements du parc privé ont été construits à cette époque) et donc une difficulté de l'Observatoire pour collecter un nombre suffisant de références et afficher des résultats, les loyers les plus chers ne concernent pas systématiquement les époques de construction les plus récentes. Des écarts de loyers importants selon la période de construction sont à souligner pour les appartements de type 1 (3,3 €/m²). Ainsi, les logements construits entre 1946 et 1970 et après 2005 ont un loyer plus important (respectivement 16 €/m² et 16,4 €/m²). Un écart de 2 €/m² est également constaté pour les appartements de type 4 et plus selon les périodes. Ceux construits entre les années 46 et 70 sont les plus chers (9,5 €/m²). Pour les deux autres typologies (T2 et T3), celles pour lesquelles l'offre est la plus abondante (respectivement 31,3 % du parc et 34,4 %), l'année de construction ne semble pas avoir d'influence aussi prononcée, les écarts étant égaux ou inférieurs à 1€/m².



Témoignages

Yves FASANERO, Directeur général de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes

Convaincue de la pertinence d'un observatoire des loyers du parc privé sur le département des Alpes-Maritimes afin d'obtenir une image précise et réelle des valeurs locatives pour exclure les représentations et les dérives, la CAF des Alpes-Maritimes a décidé en 2016 de devenir partenaire et financeur de l'observatoire porté par l'ADIL 06.

Le département des Alpes-Maritimes se caractérise en effet principalement par un déficit d'offre en logement social. L'observation du parc privé est d'autant plus importante que le versement des prestations liées au logement et à la précarité est prépondérant dans le département par rapport au niveau national. Ce déficit se retrouve dans la structure des bénéficiaires d'aides au logement puisque 64 % des aides au logement sont versées dans le département au titre du parc privé contre 48,2 % au niveau national. Inversement, les aides au logement versées au titre du parc public représentent dans les Alpes-Maritimes 22,5 % contre 38,5 % en France métropolitaine.

Par ailleurs, le pourcentage d'allocataires devant supporter un taux d'effort supérieur à 40 % est de 31,6 % dans le parc privé maralpin contre 25,1 % au niveau national (il est de 5,8 % dans le parc public contre 4,2 %). Concernant la composition familiale, les couples avec enfants sont moins représentés dans les Alpes-Maritimes (22,7 %) qu'au niveau national (26,3 %). À l'instar du national, la majorité des ménages des Alpes-Maritimes est composée de couples sans enfant. Globalement, ce sont également les personnes isolées et les foyers monoparentaux qui caractérisent le département. Ces typologies de ménages, plus fragiles économiquement, font que la demande de logements de petite surface et à loyers maîtrisés est forte.

Dans ce contexte, la CAF des Alpes-Maritimes intègre dans ses diagnostics et analyses les résultats de l'observatoire des loyers, afin de trouver des solutions innovantes pour permettre à tous d'accéder à un logement et de s'y maintenir.

Pour les données : Source : CAF-BCA 2017 et INSEE - RP 2015

Fabienne NEVEU, Cheffe du Service Habitat de la Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée

Les données de l'observatoire des loyers du Var nous permettent d'orienter notre politique en matière d'habitat car il est un outil de connaissance objectif et neutre du marché du logement en particulier des niveaux de loyers dans le parc locatif privé. Les données transmises annuellement participent à la connaissance de notre territoire et de ses évolutions. Elles nous permettent d'avoir une vision fiable des niveaux de loyers à l'échelle de l'EPCI et de chacune des communes et de pouvoir comparer avec les autres territoires du Var. Les données



sont complètes car elles portent à la fois sur le stock (les logements loués) et le flux (les mises en location dans l'année) et nous fournissent des indications sur les caractéristiques du parc de logements en particulier sur les surfaces moyennes des logements et sur la répartition des typologies.

Au-delà de ce solide outil de connaissance, l'OLV revêt plusieurs finalités opérationnelles dans la mise en œuvre de notre politique en matière d'habitat :

- au moment de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, en phase « diagnostic » mais aussi en phase « orientations » et « programme d'actions »
- pour la fixation du loyer intermédiaire. En effet, les données de l'OLV nous ont permis, lorsque nous étions délégataire des aides à la pierre, d'établir la grille des loyers maîtrisés (loyer intermédiaire) pour le conventionnement des loyers avec l'Anah et de veiller ainsi à la cohérence des écarts de loyers entre le libre, l'intermédiaire et le social. Aujourd'hui encore, les résultats de l'OLV nous sont très utiles pour fixer le niveau de loyer à pratiquer dans les programmes de logements en locatif intermédiaire (LLI via la CDC Habitat) afin d'adapter au mieux l'offre à la réalité du marché locatif et aux besoins à satisfaire.

7

Didier Bertrand, Président de la FNAIM Aix-Marseille-Provence

Dans le domaine de la gestion locative, l'administrateur de biens se doit de connaître avec précision le niveau des loyers. Donner à ses clients, qu'ils soient bailleurs ou locataires, le montant du loyer auquel un logement peut être loué, fait partie de son devoir de conseil. Bien entendu, avant l'arrivée de l'observatoire des loyers porté par l'ADIL, nous donnions des fourchettes de prix mais celles-ci provenaient uniquement de nos connaissances de terrain et sur un périmètre souvent limité. L'observatoire des loyers, auquel la Fnaim est le principal partenaire, constitue pour nous les professionnels de l'immobilier un atout considérable car il propose des statistiques fiables et inattaquables. Les publications de l'observatoire des loyers sont affichées dans nos cabinets et remises à nos clients qui prennent conscience de l'état du marché. Grâce à l'observatoire, nous pouvons mieux réguler le marché locatif et éviter des exagérations et in fine des impayés de loyers voire des vacances locatives.



Annexe

Niveau des loyers des appartements à Marseille, Nice et Toulon,
par nombre de pièces

| | | Haut | Médian | Bas |
|---------|-----------|--------|---------------|--------|
| T1 | Marseille | 17,1 € | 14,8 € | 12,4 € |
| | Nice | 20,0 € | 17,2 € | 14,7 € |
| | Toulon | 17,6 € | 14,3 € | 11,6 € |
| T2 | Marseille | 14,8 € | 13,1 € | 11,3 € |
| | Nice | 15,9 € | 13,6 € | 11,7 € |
| | Toulon | 12,9 € | 11,6 € | 10,0 € |
| T3 | Marseille | 12,3 € | 11,0 € | 9,6 € |
| | Nice | 13,3 € | 11,6 € | 10,0 € |
| | Toulon | 11,1 € | 9,9 € | 8,6 € |
| T4 et + | Marseille | 11,2 € | 9,8 € | 8,7 € |
| | Nice | 13,0 € | 11,0 € | 8,8 € |
| | Toulon | 10,2 € | 8,8 € | 7,1 € |

Source : OLL 06,13, 83

Niveau des loyers des appartements à Marseille, Nice et Toulon,
par nombre de pièces et époques de construction

| | | Marseille | Nice | Toulon |
|---------|------------|-----------|--------|--------|
| T1 | Avant 46 | 14,4 € | 17,4 € | 12,7 € |
| | 46/70 | 14,0 € | 16,6 € | 16,0 € |
| | 71/90 | 16,0 € | 15,9 € | 13,9 € |
| | 91/2005 | 16,4 € | 18,9 € | - |
| | Après 2005 | 15,7 € | 19,5 € | 16,4 € |
| T2 | Avant 46 | 12,7 € | 13,2 € | 11,3 € |
| | 46/70 | 12,5 € | 13,3 € | 11,6 € |
| | 71/90 | 12,6 € | 13,5 € | 11,8 € |
| | 91/2005 | 14,5 € | 16,1 € | - |
| | Après 2005 | 14,3 € | 15,7 € | 12,1 € |
| T3 | Avant 46 | 10,4 € | 11,5 € | 9,8 € |
| | 46/70 | 10,6 € | 11,7 € | 9,8 € |
| | 71/90 | 10,5 € | 11,2 € | 10,3 € |
| | 91/2005 | 12,0 € | 11,9 € | 9,3 € |
| | Après 2005 | 12,7 € | 12,4 € | 9,3 € |
| T4 et + | Avant 46 | 9,3 € | 10,9 € | 7,5 € |
| | 46/70 | 9,7 € | 10,9 € | 9,5 € |
| | 71/90 | 10,0 € | 12,2 € | 8,8 € |
| | 91/2005 | 11,4 € | - | - |
| | Après 2005 | 10,5 € | - | - |

Source : OLL 06,13, 83

Pour nous contacter :

ADIL des Alpes-Maritimes
Courriel : info06@adil06.org
Internet : <https://adil06.org>

ADIL des Bouches-du-Rhône
Courriel : contact@adil13.org
Internet : <https://www.adil13.org>

ADIL du Var
Courriel : adil@adil83.org
Internet : <https://www.adil83.org>