

## L'arc méditerranéen à la loupe

### Les loyers du parc privé en 2011

#### Les ADIL du Sud s'associent pour observer les loyers

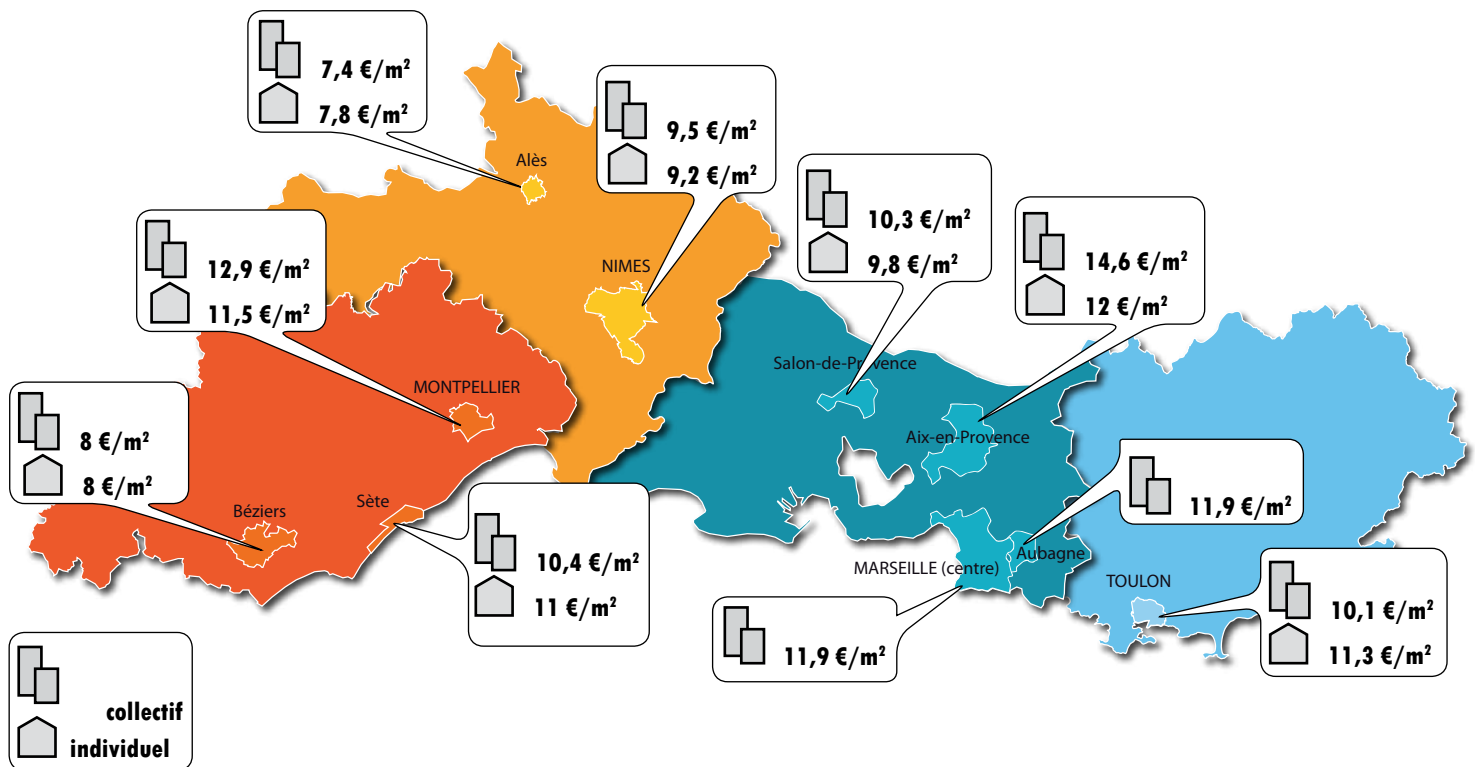
Élément structurant de la chaîne du logement, le parc locatif privé remplit plusieurs fonctions : accueil des ménages mobiles, parc de transition avant d'accéder à la propriété, parc refuge pour les plus démunis ne parvenant pas à accéder au logement social. Cette plurifonctionnalité lui confère un rôle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

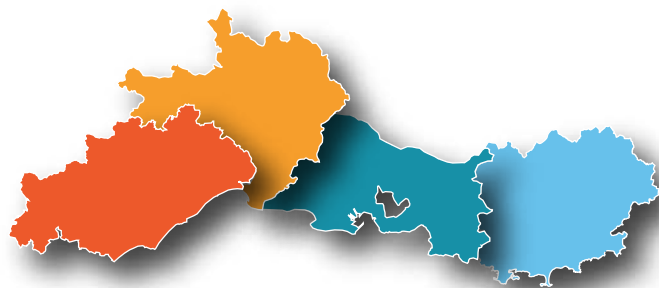
Fortes de ces constats, les ADIL des Bouches-du-Rhône, du Gard, de l'Hérault et du Var se sont associées pour mener,

à partir des observatoires des loyers qu'elles animent sur leurs territoires d'implantation, une analyse commune sur le fonctionnement du marché locatif privé.

Conçu comme un outil de connaissance des marchés locatifs, l'Observatoire des Loyers des ADIL de l'Arc Méditerranéen constitue désormais un indicateur de référence pour l'ensemble des acteurs de l'habitat.

#### Prix moyens des logements du parc locatif privé tous types confondus en €/m<sup>2</sup>





## LES ADIL : DU CONSEIL AUX PARTICULIERS À L'OBSERVATION DES MARCHÉS LOCATIFS

### La nécessité d'observer les loyers

Depuis 1975, les ADIL assurent une mission de service public qui consiste à conseiller les particuliers sur les questions juridiques, financières et fiscales du logement. Les habitants sollicitent les ADIL pour réaliser leur projet logement (logement locatif, accession à la propriété, travaux d'amélioration...) ou pour résoudre une difficulté ou un litige lié à l'habitat. Plus de 50 000 locataires et bailleurs du parc privé renseignés chaque année, font des ADIL de Languedoc Roussillon et de PACA un observatoire privilégié des attentes et des difficultés du public. Dans un contexte de crise du logement et de tension des marchés locatifs méditerranéens, cette approche qualitative gagne à être enrichie par une analyse



Nîmes

des loyers. C'est pourquoi, dès 2005, l'ADIL du Gard, suivie des ADIL des Bouches-du-Rhône, de l'Hérault et du Var ont mis en place des observatoires locaux des loyers du parc privé dans le souci de connaître avec exactitude le niveau et l'évolution de ces derniers. Ces observatoires, conçus avec la collaboration active des agences immobilières, répondent à plusieurs objectifs. Il s'agit d'abord de rendre plus transparent le marché locatif pour mieux le réguler. Il peut également constituer un véritable outil d'aide à la décision pour les responsables publics et privés du logement, notamment dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat. De même, la production de logements conventionnés (sociaux et très sociaux notamment) nécessite de se référer aux loyers libres. Encouragées par l'accueil réservé à chacun des observatoires et la reconnaissance de la fiabilité de la méthode, les quatre ADIL ont eu la volonté de créer l'Observatoire des Loyers des ADIL de l'Arc Méditerranéen (OLAM).

Cet observatoire inter-régional met en perspective les données provenant des quatre observatoires départementaux ; sa plus-value réside dans les analyses comparatives des loyers pratiqués dans les principaux pôles urbains du front de mer méditerranéen.

Cet observatoire inter-régional met en perspective les données provenant des quatre observatoires départementaux ; sa plus-value réside dans les analyses comparatives des loyers pratiqués dans les principaux pôles urbains du front de mer méditerranéen.



Toulon

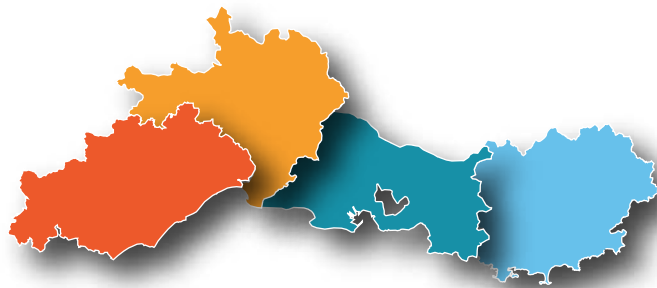
### Une méthode unique d'observation

L'Observatoire des Loyers des ADIL de l'Arc Méditerranéen a pour objectif d'évaluer, pour les plus grandes villes, les niveaux de loyers mensuels hors charges du parc locatif privé, leurs évolutions et les indicateurs associés à l'occupation au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Dix communes sont retenues par l'OLAM : Aix-en-Provence, Alès, Aubagne, Béziers, Marseille (centre), Montpellier, Nîmes, Salon-de-Provence, Sète, et Toulon.

La méthode consiste à suivre d'année en année un panel de logements issus du parc locatif privé géré par les professionnels de l'immobilier, condition indispensable pour évaluer les évolutions de loyers. Pour autant, l'échantillon n'est pas statique et prend en compte les mouvements inhérents au marché, à savoir l'entrée et la sortie de logements dans le parc locatif privé.

En 2011, les observatoires des quatre ADIL composant l'OLAM ont recueilli 45 000 références auprès des 242 agences immobilières partenaires.

Pour garantir la représentativité statistique des données collectées, l'Observatoire des loyers s'est fixé un nombre minimal de références en dessous duquel les résultats ne sont pas publiés. Ce seuil est fixé à 25 logements par type d'habitation et nombre de pièces pour chaque commune observée.



## DONNÉES DE CADRAGE

### Un parc locatif privé plus développé dans le sud



Marseille

Les marchés du logement sur le territoire de l'arc méditerranéen s'inscrivent dans des dynamiques spatiales, à la fois économiques, urbaines et démographiques. L'accroissement des populations de ces régions côtières, lié notamment au solde migratoire fortement positif qui les caractérise, en est aujourd'hui l'expression la plus visible. Associé au recul des espaces naturels et agricoles, le développement du tissu urbain de la frange littorale entraîne des tensions sur le marché de l'habitat. De nouveaux enjeux émergent,

dont l'appréhension nécessite une approche à grande échelle.

Cette frange littorale se caractérise surtout par un parc locatif privé particulièrement développé puisque le taux de locataires oscille entre 52 % et 65 % selon les villes étudiées, soit entre 12 et 25 points au-dessus du niveau national.

Tout en présentant des points communs, les différents pôles urbains de l'arc méditerranéen se différencient par de grandes singularités.

Indicateurs	Marseille	Aix en Provence	Nîmes	Alès	Montpellier	Béziers	Toulon	France
Population	851 400	142 700	140 300	40 500	253 000	71 700	166 733	62 134 900
Taux de croissance annuel moyen (1999 - 2008)	0,70 %	0,70 %	0,60 %	0,30 %	1,30 %	0,40 %	0,40 %	0,70 %
Dû au solde migratoire (1999 - 2008)	0,30 %	0,30 %	0,10 %	0,40 %	0,50 %	0,30 %	0,20 %	0,30 %
Part des ménages imposables	48 %	58 %	45 %	38 %	48 %	39 %	48 %	54 %
Revenu net déclaré moyen	20 500 €	27 500 €	19 300 €	16 400 €	19 300 €	17 300 €	19 700 €	23 500 €
Logements	411 500	77 600	75 500	23 100	145 300	40 700	89 935	31 818 900
Résidences principales	91 %	89 %	86 %	88 %	88 %	83 %	88 %	83 %
Résidences secondaires	2 %	4 %	2 %	2 %	4 %	3 %	3 %	10 %
Logements vacants	7 %	7 %	12 %	10 %	9 %	14 %	9 %	7 %
Taux de propriétaires	44 %	38 %	41 %	40 %	33 %	45 %	46 %	58 %
Taux de locataires	53 %	58 %	57 %	58 %	65 %	54 %	52 %	40 %
Dont locataires du parc privé	36 %	43 %	36 %	35 %	48 %	40 %	40 %	25 %
Dont locataires du parc social	17 %	15 %	18 %	21 %	16 %	14 %	12 %	15 %

Source : INSEE - RP 2008 - Exploitations principales

Chacune des villes étudiées par l'observatoire se distingue, en effet, en fonction d'indicateurs liés à la population ou à l'habitat. Du point de vue démographique, Montpellier détient le record du taux de croissance annuel le plus élevé de la zone observée et l'un des plus élevés de France (1,30 % par an contre 0,7 % en France). S'agissant des ressources, la ville d'Aix-en-Provence se singularise surtout par une part très importante

de ménages imposables : près de 60 % contre seulement 54 % au plan national. Quant à l'occupation du parc de logements, les villes de Nîmes et Béziers connaissent un taux de logements vacants (respectivement 12 % et 14 %) quasiment deux fois plus important que celui de la France métropolitaine (7 %). Toulon, elle, se distingue par un taux de propriétaires important et un taux de locataires du parc social faible.



Sète



## 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

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

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



## LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE GARD

### Différents degrés de tension, influencés par la spécificité des parcs de logements des territoires urbains

Le département du Gard compte près de 40 % de ménages locataires. Deux tiers d'entre eux occupent un logement dans le parc privé tandis que les 60 % des ménages restant sont propriétaires de leurs logements. Les parcs locatifs étant fortement concentrés sur les territoires urbains, cette proportion s'inverse dans les deux principales villes du département : 60 % des ménages habitant Nîmes et Alès sont locataires.

Loin d'être homogènes, les niveaux de loyers des deux agglomérations présentent d'importants décalages, principalement liés à la tension sur les différents segments de marché, elle-même influencée par la structure des parcs propre à chaque ville :

- Bien que disposant d'un taux d'équipement de près de 20 %, la ville de Nîmes ne parvient pas à faire face à une demande en logement social toujours croissante. Parallèlement, ces dernières années, les prix du foncier et de l'immobilier ont enregistré une hausse d'autant plus forte qu'elle incluait le rattrapage d'un marché initialement sous-évalué. Pour maintenir la rentabilité locative de logements acquis à prix fort, les investisseurs ont dû augmenter les prix des loyers.

- Ancien bassin minier, la ville d'Alès dispose quant à elle d'une offre en locatif social historiquement plus développée qu'à Nîmes.

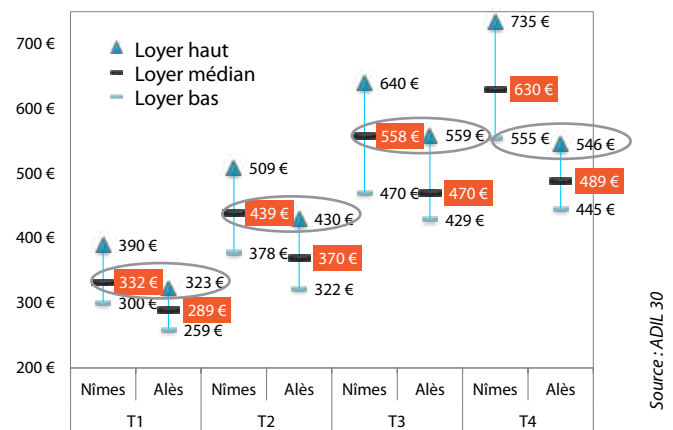
L'accession à la propriété y est aussi plus abordable (en 2010, le prix de vente moyen d'une maison dans l'ancien était de 236 500 euros à Nîmes, et de 171 500 euros à Alès... \*). C'est cette diversification de l'offre en logement, qui, en atténuant la tension sur le locatif privé, a maintenu les loyers à des niveaux bien inférieurs à ceux de la capitale gardoise.

### Nîmes et Alès, deux parcs en décalage

Quel que soit le type de logement observé, les montants des loyers nîmois sont donc nettement supérieurs à ceux d'Alès: si, des T1 aux T3, les écarts entre les deux villes sont de l'ordre de 20 %, c'est sur les appartements de type 4 que l'on note le

plus important décalage (+ 29 % à Nîmes). Le graphique ci-dessous montre que, pour les logements composés d'une à trois pièces, le loyer médian pratiqué à Nîmes correspond au « loyer haut » observé sur Alès, tandis que pour les logements de quatre pièces, c'est le « loyer bas » pratiqué à Nîmes qui correspond au « loyer haut » alésien.

Loyers du parc privé 2011 Nîmes-Alès par type de biens



### Des évolutions de loyers liés aux statuts d'occupation

Jusqu'en 2008, un changement de locataire occasionnait généralement des hausses significatives sur les loyers des nouveaux entrants. Cette pratique entraînait des évolutions de loyer corrélées négativement à l'ancienneté des locataires : les loyers des logements occupés par des nouveaux locataires progressaient toujours plus rapidement que ceux des locataires en place puisque pour ces derniers, les bailleurs étaient contraints, s'ils souhaitaient augmenter le loyer, de s'en tenir à l'indice de référence. Or depuis 2009, on constate une inversion de cette tendance : ce sont les loyers des baux en cours qui ont augmenté plus fortement que les loyers à la relocation. Ce phénomène, lié aux limites budgétaires des candidats locataires et révélateur d'une détente du marché, s'est confirmé en 2010, pour donner lieu, en 2011, à une stagnation (voire une baisse dans certains cas) des loyers à la relocation. Parallèlement, les loyers des baux en cours ont continué à suivre l'Indice de Référence des Loyers, dont l'augmentation s'est révélée particulièrement faible ces dernières années.

\*Source : PERVAL 2010



## LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS L'HÉRAULT

### Des niveaux de loyers qui vont du simple au double selon les territoires...

Pôle universitaire et pôle d'emploi, Montpellier connaît des tensions dans son parc locatif, également ressenties sur sa 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne. Les niveaux de loyers moyens, tous types de logements confondus se situent à 12,9 €/m<sup>2</sup> dans la capitale régionale et 11,7 €/m<sup>2</sup> dans les communes périurbaines.

A contrario, Béziers, sous-préfecture de l'Hérault, est un marché relativement détendu. Malgré les actions entreprises par la collectivité pour réhabiliter le centre ancien, le marché de Béziers apparaît nettement moins dynamique du fait d'une désaffection des ménages, dont beaucoup préfèrent un logement récent et/ou situé dans les villages environnants. Le prix moyen se situe à 8 €/m<sup>2</sup> à Béziers et atteint 10 €/m<sup>2</sup> dans les communes au sud de l'agglomération.

Sète est un marché plus contrasté. Attractif de par sa position proche de Montpellier et sa situation en front de mer, cette commune attire de plus en plus de ménages avec le développement d'un parc récent. Le niveau des loyers est donc assez élevé, de l'ordre de 10,4€/m<sup>2</sup> en moyenne. Néanmoins, une forte proportion de ménages à ressources précaires y habite et on relève une part non négligeable de logements en mauvais état dans le centre ancien.

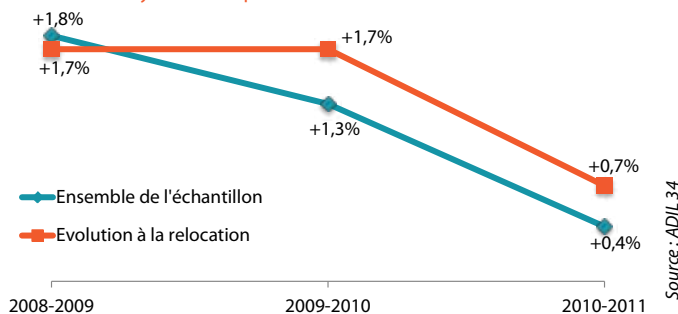
La partie rurale du département, appelée « les hauts cantons », a des prix surfaciques en moyenne 2 fois moins élevés qu'à Montpellier, compris entre 6,5 €/m<sup>2</sup> et 7 €/m<sup>2</sup>. Une partie de ce territoire se densifie depuis 10 ans notamment le secteur du «Cœur d'Hérault» (Clermont l'Hérault / Gignac) qui attire de plus en plus de ménages travaillant pour une part croissante à Montpellier ou à Béziers. Les loyers dans ce secteur sont désormais entre 8 et 9 €/m<sup>2</sup>.

### ...mais qui ne progressent plus...

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les loyers à Montpellier ont augmenté de 0,4 %. Ainsi, on assiste depuis 2 ans à un ralentissement marqué dans l'évolution des loyers. La faible variation de l'Indice de Référence des Loyers explique pour une grande part cette stabilité.

L'évolution des loyers lors d'un changement de locataire constitue un indicateur objectif de la situation du marché. Quel que soit le territoire, dorénavant les bailleurs augmentent rarement les loyers lors d'une relocation, sauf à l'occasion du départ d'un locataire entré depuis longtemps ou de travaux

Evolution des loyers à Montpellier



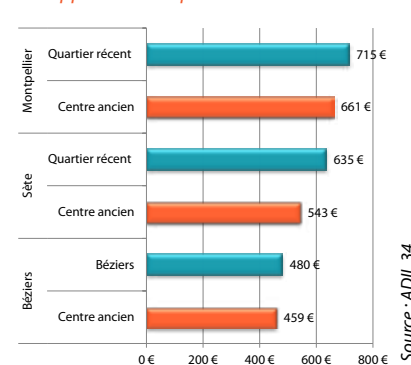
Source : ADIL 34

de rénovation. 60 % des logements reloués en 2010 sur Montpellier n'ont pas été augmentés (41 % en 2009).

### ...voire en baisse dans les centres anciens

Depuis sa création, l'investissement Scellier a connu un fort engouement dans le département, spécialement dans l'agglomération de Montpellier (80% des logements neufs vendus en 2010). Pour

un bon nombre de candidats locataires, ces logements neufs bénéficient de qualités que le parc ancien n'offre pas : un bon rapport qualité/prix, une bonne situation et une facilité de stationnement. Ce stock important de logements neufs, en cours de livraison, détend dans une certaine mesure le marché et crée une concurrence entre le parc ancien et récent, accélérant l'obsolescence d'une partie de ce parc ancien.



Source : ADIL 34

A titre d'exemple, les évolutions à la relocation dans les quartiers de Montpellier sont faibles mais ont des tendances contraires selon qu'il s'agit de quartiers récents ou anciens. Les petits appartements du centre ancien enregistrent des évolutions à la baisse (- 0,4/- 0,5 %). A contrario, les loyers des quartiers récents évoluent positivement (+ 0,6 %). De même, entre deux locataires, un logement reste vacant près de deux semaines dans les quartiers du centre ancien, alors que la relocation s'effectue en moyenne en deux jours dans les quartiers récents. Ce constat est encore plus net à Sète, Béziers et Agde.



ADIL de l'Hérault - 4 Bis rue Rondelet - 34000 MONTPELLIER - Tél. : 04 67 555 555  
Chargé d'études : Florent SERNOUX - Tél. : 04 67 55 55 88 - e-mail : fs.adil34@orange.fr



## LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE VAR

### Un taux important de logements locatifs privés qui compense les effectifs insuffisants de logements sociaux du Var

Le département du Var, composé de 153 communes, compte 37,2 % de locataires, dont une majorité loge dans le parc privé, soit plus du quart (29,2 %) des varois ; le parc public social abrite tout juste 8 % de la population, contre 11,4% en PACA et 14,7% en France métropolitaine.

Face à cette carence en logements sociaux, les parcs locatifs privés des communes varoises, disproportionnés si on les compare aux standards nationaux, permettent de répondre à une demande de logements toujours plus importante. La portion la moins chère des logements du parc privé joue très largement un rôle de parc social de fait, répondant aux besoins des populations aux revenus les plus faibles à des tarifs le plus souvent inférieurs à ceux du parc social, mais généralement dans des conditions de qualité de logement moindre. En ce sens, plusieurs études soulignent qu'au niveau national, près de 3 locataires sur 4 du secteur privé ont des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au parc locatif public.

### Toulon, ville comprimée : un parc locatif prépondérant

Toulon, ville centre de la première des trois communautés d'agglomération du Var en termes d'emploi, de population, et d'attractivité se caractérise par un fort taux de logements locatifs privés : 39,4 % alors que la moyenne varoise est de 29,2 %. Ce taux est bien moins important dans les autres villes de plus de 15 000 habitants du département (entre 22 et 35 %).

Alternant les époques d'urbanisation et les types d'habitats, comprimée entre sa rade et le Mont Faron, Toulon offre un parc locatif diversifié, impliquant des cadres de vie et des prix différenciés.

L'habitat collectif domine dans la commune de Toulon : 77,3 %. Il est surtout constitué de petits logements T1/T2/T3 : 67,2 %. Comme d'autres villes littorales, Toulon incarne ce paradoxe qui consiste à posséder un centre-ville situé à quelques dizaines de mètres de la mer, dont les prix de location sont parmi les moins élevés de l'agglomération, ceci alors que cette proximité maritime est, en principe, un facteur de prix élevés.

### Des loyers plus élevés sur le littoral et notamment dans les secteurs touristiques...

Dans les communes littorales qui connaissent les plus importantes fréquentations touristiques s'opère sans doute un phénomène de concurrence entre deux marchés, celui de la location saisonnière et celui de la location en résidence principale.

Le premier marché étant souvent plus rentable sur l'année que le second, cela aboutit à un usage principalement saisonnier d'une part parfois importante du parc locatif, et à des tensions sur le marché locatif privé. Ces tensions apparemment incohérentes, si l'on rapproche le nombre de logements (648 029) du nombre de ménages (441 522), ont notamment des incidences sur la disparité des loyers, globalement plus chers dans les zones littorales et en particulier dans les quartiers où se concentre la location saisonnière.



Saint-Raphaël

Indicateur manifeste des tensions sur le marché locatif privé, le taux d'évolution du loyer lors d'une relocation, qui depuis plusieurs années était toujours positif et parfois élevé, connaît dans toutes les communes étudiées un ralentissement, voire un coup d'arrêt, qui traduit les difficultés des bailleurs et gestionnaires à trouver des locataires solvables.

Les résultats ont permis d'établir que parmi les 3 communautés d'agglomération (CA) du département, la CA de Fréjus/ Saint-Raphaël est celle dont les prix de loyers sont les plus élevés, avec, si on s'intéresse au type de logement le plus fréquent, le T3, un prix médian de 11,7€/m<sup>2</sup> à Saint-Raphaël, et de 11,1€/m<sup>2</sup> à Fréjus, alors qu'il était de 10€/m<sup>2</sup> à Hyères, de 10,7€/m<sup>2</sup> à La Crau, de 9,7€/m<sup>2</sup> à La Garde, de 9€/m<sup>2</sup> à La-Valette-du-Var, de 10,5€/m<sup>2</sup> au Pradet, de 10,5€/m<sup>2</sup> à La-Seyne-sur-Mer, de 10,6€/m<sup>2</sup> à Six-Fours-les-Plages, de 9,2€/m<sup>2</sup> à Toulon, de 9,2€/m<sup>2</sup> à Draguignan. La proximité littorale et l'orientation touristique des économies locales participent sans doute de manière variable aux mécanismes de fixation des prix des loyers du parc locatif privé.

## Synthèse des loyers du parc privé 2011 de l'arc méditerranéen

Les loyers présentés sont classés par ordre décroissant de loyer médian au m<sup>2</sup>

### Loyers des logements de type 1

	Bas	Médian	Haut	Médian/m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence	432 €	490 €	540 €	18,2 €/m <sup>2</sup>
Montpellier	355 €	385 €	417 €	15,8 €/m <sup>2</sup>
Toulon	313 €	371 €	417 €	15,1 €/m <sup>2</sup>
Aubagne	372 €	408 €	456 €	14,7 €/m <sup>2</sup>
Marseille (centre)	351 €	402 €	447 €	14,4 €/m <sup>2</sup>
Sète	300 €	331 €	360 €	13,6 €/m <sup>2</sup>
Nîmes	300 €	332 €	390 €	12,3 €/m <sup>2</sup>
Salon-de-Provence	370 €	420 €	445 €	12,1 €/m <sup>2</sup>
Alès	259 €	289 €	323 €	10,1 €/m <sup>2</sup>
Béziers	279 €	302 €	342 €	-

Sources : ADIL 13, 30, 34 et 83

### Loyers des logements de type 2

	Bas	Médian	Haut	Médian/m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence	594 €	663 €	720 €	15,2 €/m <sup>2</sup>
Aubagne	463 €	511 €	581 €	12,6 €/m <sup>2</sup>
Marseille (centre)	439 €	506 €	558 €	12,0 €/m <sup>2</sup>
Montpellier	483 €	529 €	565 €	12,0 €/m <sup>2</sup>
Sète	380 €	430 €	500 €	12,0 €/m <sup>2</sup>
Toulon	422 €	483 €	536 €	11,5 €/m <sup>2</sup>
Salon-de-Provence	465 €	520 €	595 €	11,1 €/m <sup>2</sup>
Nîmes	378 €	439 €	509 €	10,0 €/m <sup>2</sup>
Béziers	352 €	400 €	439 €	9,2 €/m <sup>2</sup>
Alès	322 €	370 €	430 €	7,1 €/m <sup>2</sup>

Sources : ADIL 13, 30, 34 et 83

### Loyers des logements de type 3

	Bas	Médian	Haut	Médian/m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence	737 €	817 €	936 €	11,8 €/m <sup>2</sup>
Aubagne	589 €	651 €	723 €	10,8 €/m <sup>2</sup>
Marseille (centre)	568 €	651 €	739 €	10,6 €/m <sup>2</sup>
Montpellier	603 €	678 €	736 €	10,4 €/m <sup>2</sup>
Toulon	515 €	586 €	647 €	9,6 €/m <sup>2</sup>
Salon-de-Provence	525 €	580 €	700 €	9,3 €/m <sup>2</sup>
Sète	500 €	576 €	660 €	9,3 €/m <sup>2</sup>
Nîmes	470 €	558 €	640 €	9,2 €/m <sup>2</sup>
Alès	429 €	470 €	559 €	7,3 €/m <sup>2</sup>
Béziers	424 €	480 €	520 €	7,0 €/m <sup>2</sup>

Sources : ADIL 13, 30, 34 et 83

### Loyers des logements de type 4

	Bas	Médian	Haut	Médian/m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence	770 €	910 €	1 147 €	11,2 €/m <sup>2</sup>
Montpellier	607 €	725 €	870 €	9,1 €/m <sup>2</sup>
Marseille (centre)	669 €	814 €	921 €	8,9 €/m <sup>2</sup>
Toulon	558 €	656 €	751 €	8,8 €/m <sup>2</sup>
Sète	520 €	650 €	751 €	8,5 €/m <sup>2</sup>
Salon-de-Provence	575 €	640 €	745 €	8,4 €/m <sup>2</sup>
Nîmes	555 €	630 €	735 €	7,9 €/m <sup>2</sup>
Alès	445 €	489 €	546 €	5,8 €/m <sup>2</sup>
Aubagne	650 €	708 €	811 €	-
Béziers	515 €	575 €	647 €	-

Sources : ADIL 13, 30, 34 et 83

### Loyers des maisons

	Bas	Médian	Haut	Médian/m <sup>2</sup>
Toulon	725 €	946 €	1 198 €	11,6 €/m <sup>2</sup>
Montpellier	850 €	1 006 €	1 151 €	11,1 €/m <sup>2</sup>
Sète	810 €	1 020 €	1 200 €	11,1 €/m <sup>2</sup>
Salon-de-Provence	800 €	900 €	990 €	9,7 €/m <sup>2</sup>
Nîmes	702 €	828 €	1 000 €	9,6 €/m <sup>2</sup>
Béziers	635 €	715 €	800 €	8,2 €/m <sup>2</sup>
Alès	670 €	689 €	730 €	7,7 €/m <sup>2</sup>
Aubagne	725 €	895 €	1 070 €	-

Sources : ADIL 13, 30, 34 et 83

### Rappel méthodologique

Les loyers présentés ici sont des loyers médians.

**Loyer haut :** on appelle loyer haut le loyer 3<sup>ème</sup> quartile (25 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil).

**Loyer médian :** 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).

**Loyer bas :** on appelle loyer bas le loyer 1<sup>er</sup> 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 ».