

Les loyers de l'arc méditerranéen en 2012

Le parc locatif privé : un marché sous tension ?

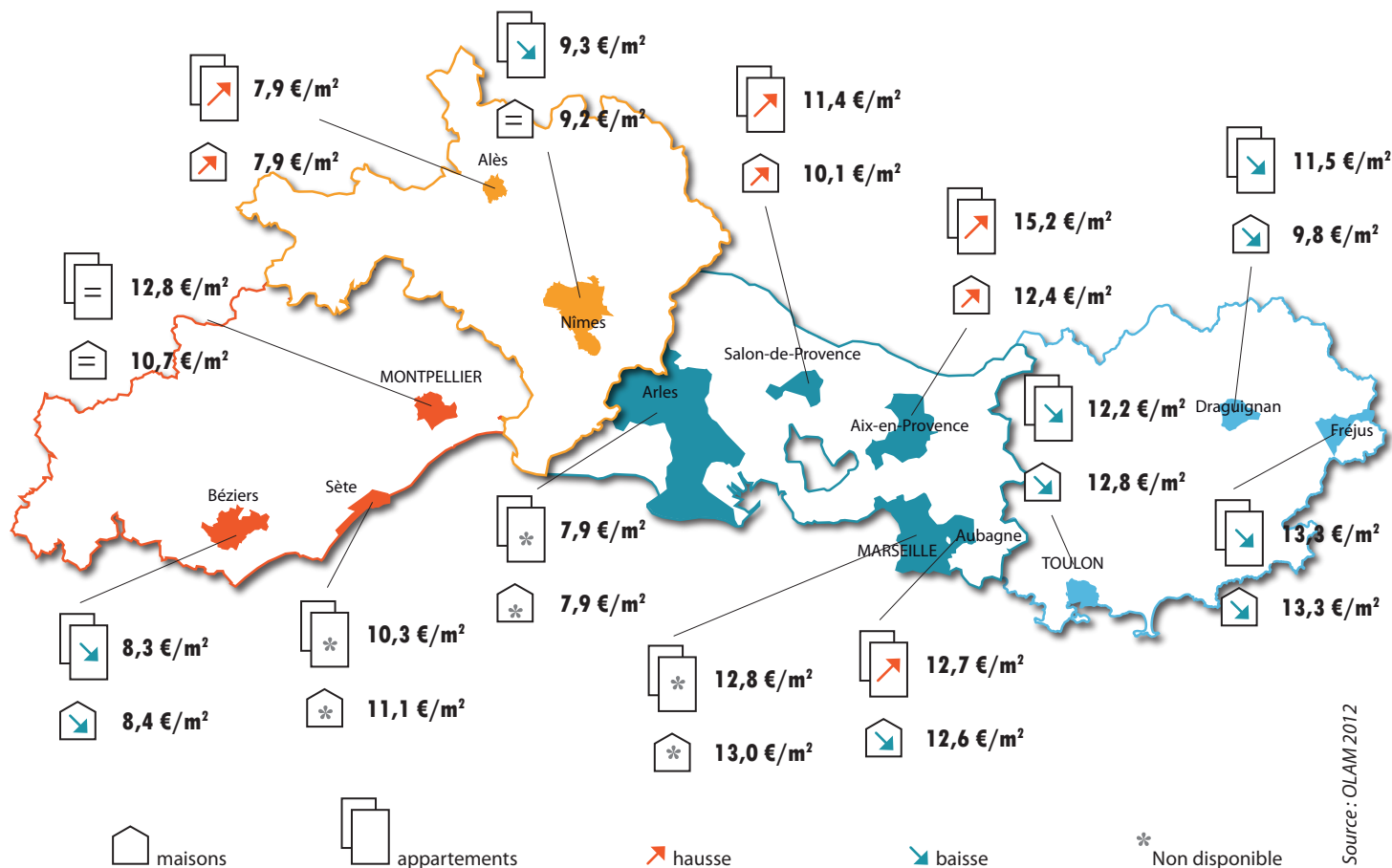
Créé en 2011, l'OLAM a pour ambition de proposer une approche des territoires qui composent l'arc méditerranéen, à travers l'observation de l'offre en logements locatifs.

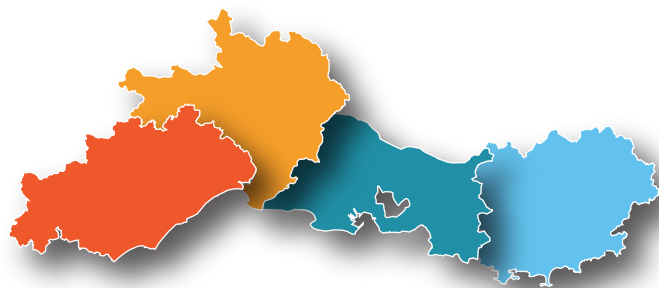
Afin d'appréhender la capacité des espaces urbains à répondre à la demande des différentes catégories de population en matière de logement, les ADIL des Bouches-du-Rhône, du Gard, de l'Hérault et du Var ont mis en commun les travaux de leurs observatoires.

Cette deuxième édition de la lettre de l'OLAM s'intéresse plus particulièrement à la notion de tension.

La confrontation des prix de marché aux revenus des habitants a ainsi permis d'apporter un nouvel éclairage sur les degrés de tension de ces territoires, où, malgré une offre locative plus développée que dans la plupart des autres régions métropolitaines, l'accès au logement reste une préoccupation majeure au regard du profil socio-économique des habitants.

Prix moyens des logements du parc locatif privé tous types confondus en €/m²





L'OBSERVATION DES LOYERS AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES

Nul ne peut contester le rôle important joué par le parc locatif privé tant les ménages sont nombreux à s'y loger : 1 263 530 sur les quatre départements couverts par l'OLAM, soit 2,2 fois plus que le parc locatif social.

L'évolution des loyers à la hausse de la période passée a conduit la puissance publique à vouloir mieux connaître voire contrôler le fonctionnement du marché locatif privé. Cela s'est manifesté à la fois par le décret d'encadrement des loyers et la mise en place d'un réseau d'observatoires des loyers.

L'encadrement des loyers

Le décret du 30 juillet 2013 encadre les loyers de relocation et les loyers des baux renouvelés entre le 1^{er} août 2013 et le 31 juillet 2014.

Depuis le 1^{er} août 2012, le montant du loyer est encadré par un décret annuel dans les zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif, lors du renouvellement du bail ou d'une nouvelle location soumise à la loi du 6 juillet 1989.

Le décret du 30 juillet 2013 encadre les loyers de relocation et les loyers des baux renouvelés entre le 1^{er} août 2013 et le 31 juillet 2014.

Cependant, le loyer peut être fixé librement pour les logements neufs, les logements décents faisant l'objet d'une première location, les logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes de décence et les logements vacants ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur.

Pour l'encadrement des loyers à la relocation, le principe est que le loyer proposé doit être identique au loyer antérieur révisé en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Il existe toutefois des dérogations à ce principe liées aux travaux d'amélioration et à la sous-évaluation manifeste des loyers.

Pour l'encadrement du loyer lors du renouvellement du bail, le loyer ne peut dépasser la variation de l'IRL sauf en cas de loyer manifestement sous-évalué.

Le réseau d'observatoires des loyers

A la fin de l'année 2012, le Ministère chargé du logement a décidé de mettre en place un réseau d'observatoires des loyers afin d'améliorer la connaissance du marché locatif et de faciliter la mise en œuvre des politiques publiques nationales

comme locales (dispositif d'investissement locatif, taxe sur les logements vacants, logements conventionnés, programmes de logements neufs...). Dix-huit territoires ont alors été sélectionnés. Trois de ces observatoires pilotes étaient déjà portés par les ADIL des Bouches-du-Rhône, de l'Hérault et du Var.

De son côté, l'ADIL des Alpes Maritimes a également pris l'initiative de rejoindre l'expérimentation et intégrera l'OLAM lors de ses prochaines publications.

Le projet de loi ALUR

Le projet de loi prévoit la mise en place, dans certaines zones tendues dotées d'un observatoire des loyers, d'un dispositif d'encadrement des loyers (loi du 6.7.89 : nouvel article 16).

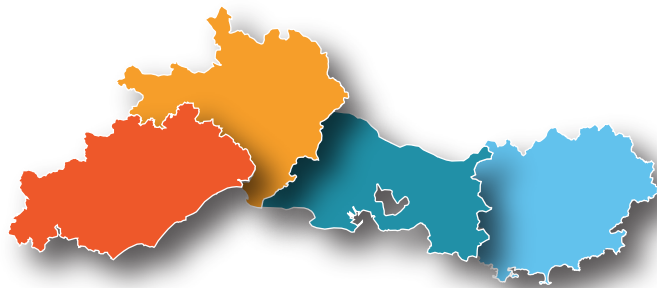
Dans ces territoires, et à partir des données produites par les observatoires des loyers, un arrêté annuel du Préfet de département fixerait chaque année, pour chaque type de logement et par secteur géographique, trois indicateurs de loyers : un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré.

Le loyer de base fixé dans le contrat pour les nouvelles locations ou les relocations ne pourrait excéder le loyer médian de référence majoré correspondant aux caractéristiques du logement. En deçà de ce plafond, mentionné nécessairement dans le bail, le loyer serait fixé librement par les parties.

Les zones d'application de l'encadrement seraient les communes appartenant aux vingt-huit agglomérations soumises à la taxe sur les logements vacants.

Une intercommunalité aurait la possibilité de demander la délégation des compétences de l'État en matière d'encadrement des loyers, avec ou sans délégation des aides à la pierre. En revanche, la délégation des aides à la pierre entraînerait automatiquement celle d'encadrement des loyers.

Le dispositif d'encadrement s'appliquerait en cas de nouvelle location ou de relocation. Toutefois, le projet de loi ouvre aux locataires et aux bailleurs des possibilités de réajustement du loyer lors du renouvellement du bail.



DONNÉES DE CADRAGE

Des revenus plus faibles qu'en France Métropolitaine

À l'échelle nationale, le revenu médian des locataires du parc privé est de 15 500 €, alors que dans les principales villes de l'arc méditerranéen, il se situe entre 12 000 € et 13 000 €. C'est parmi les personnes appartenant aux catégories les plus modestes que s'observe le plus fort décalage avec l'ensemble du territoire métropolitain : les locataires les moins aisés ont des revenus inférieurs à 7 000 € à Toulon, 6 500 € à Montpellier, 5 400 € à Nîmes et 5 000 € à Marseille, un seuil nettement plus bas que le seuil français situé à 9 200 €. Dans la cité phocéenne, les ménages percevant les plus faibles revenus ont quasiment le même niveau de ressources dans le parc privé et dans le parc social.

Pour les locataires du parc privé les plus aisés, le niveau de vie est également inférieur, dans une moindre mesure, à celui des français (22 000 € dans les zones étudiées, 23 000 € en France métropolitaine).

Création d'une nouvelle offre locative privée ?

Ces observations illustrent bien la fonction sociale du parc privé des villes du littoral méditerranéen, dont une partie considérable des occupants présente des conditions de ressources leur permettant de prétendre à un logement social.

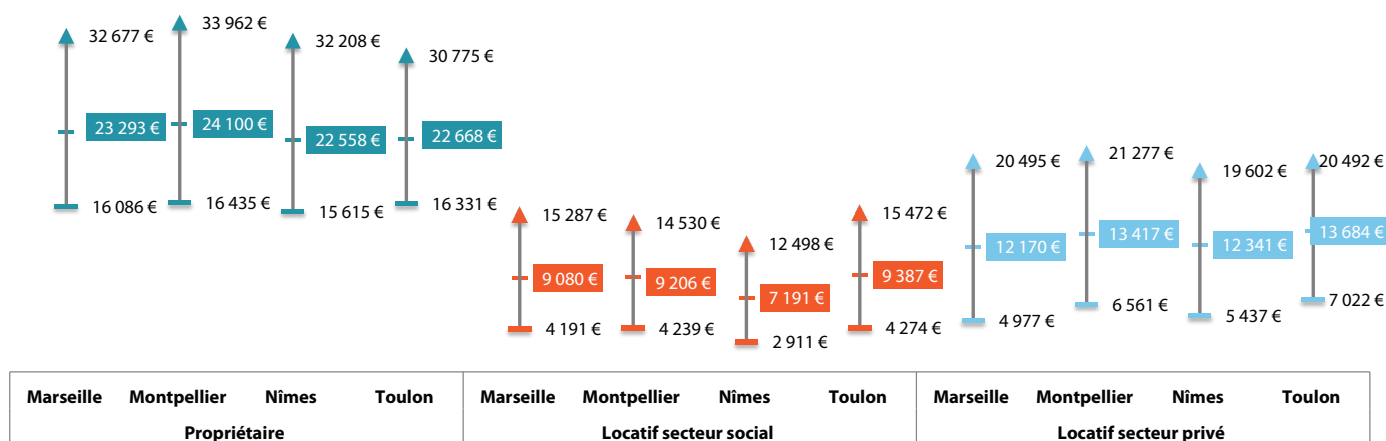
Dans une étude récente, l'ANIL analyse le phénomène de paupérisation à l'œuvre parmi les locataires du parc privé, une évolution qui rend indispensable le maintien d'une offre locative abordable : « Si cette évolution se poursuit -et rien ne donne à penser que tel ne sera pas le cas- la question de l'offre locative pourrait bien devenir cruciale dans les années à venir. L'augmentation de la production de logements locatifs sociaux est un élément de réponse, si tant est qu'elle soit possible, mais elle ne suffira pas ».

Dans ce contexte, la création d'une offre locative privée adaptée aux capacités contributives des locataires de l'arc méditerranéen devient l'un des enjeux majeurs des politiques publiques de l'habitat. La mise en œuvre de ces politiques est la mission première de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui, en incitant les propriétaires bailleurs à pratiquer un loyer modéré à destination de ménages modestes (en contrepartie d'un abattement fiscal), contribue au développement d'un parc locatif à loyers maîtrisés.

1. Jean Bosvieux, *Bailleurs et locataires dans le parc privé*, ANIL, Paris, 2012

Revenus fiscaux localisés des ménages par unité de consommation

(Dernières données disponibles 2010)



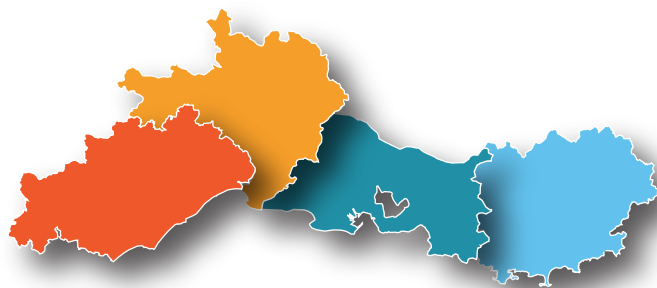
Comment lire ce graphique ?

La valeur centrale sur fond coloré représente le niveau médian des revenus fiscaux et partage la population d'un territoire en deux groupes de même effectif.

La flèche du haut représente la valeur représentative des ménages les plus aisés, et le tiret du bas, les ménages les moins aisés.

Les données présentées correspondent aux revenus fiscaux par unité de consommation (UC), à savoir le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Cet indicateur intégrant la même échelle d'équivalence pour tous les ménages, il est préconisé pour les analyses destinées à comparer les territoires.

Source : Insee DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages



NIVEAU DES LOYERS EN 2012

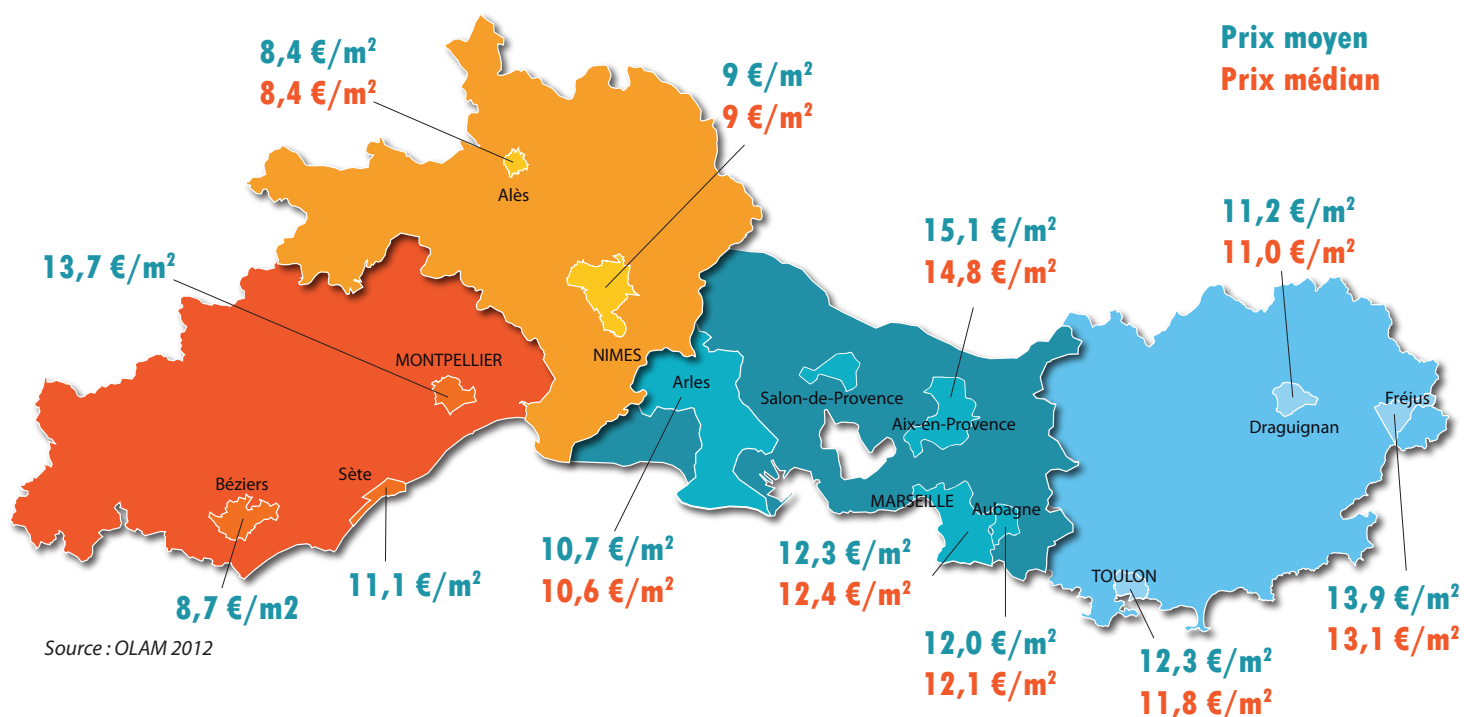
Un parc locatif très développé

La place déterminante qu'occupe le parc locatif privé caractérise les territoires de l'arc méditerranéen, où un ménage sur trois est locataire du secteur libre. Cette surreprésentation est renforcée dans les communes les plus peuplées, mais elle est particulièrement remarquable à Montpellier où 49 % des ménages occupent un logement locatif privé, ainsi qu'à Aix-en-Provence (43 %). Le développement constant d'une offre nouvelle,

principalement alimentée par le dispositif Scellier, constitue une réponse quantitative à la forte croissance démographique de ces régions. En introduisant sur le marché des logements neufs, respectant pour la plupart les nouvelles normes de performance énergétique, elle présente aussi un indéniable intérêt qualitatif.

Pourtant, force est de constater qu'elle ne parvient pas à satisfaire la demande des ménages les plus modestes.

Prix moyen et médian au m² des appartements à la relocation

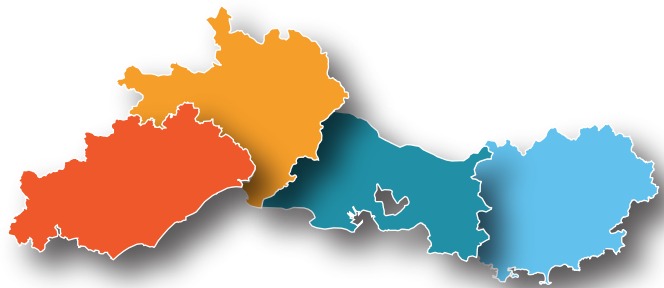


Source : OLAM 2012

Niveau des loyers de marché

Dans les quatre départements de l'OLAM, les grandes villes affichent un loyer à la relocation supérieur à 11 € le m². Si bien qu'un couple avec deux enfants percevant des revenus équivalents à un SMIC et demi (soit 1677 € en 2012), parviendrait difficilement à louer un appartement de type 4 dans chacune des villes observées, si le taux d'effort maximum consenti n'excédait pas 30 % (soit 559 € de loyer). Les analyses statistiques réalisées par les observatoires des ADIL de l'arc méditerranéen montrent, à l'exception de la ville de Béziers, que les 3/4 des grands appartements se louent au-dessus de 600 € dans toutes les villes du territoire d'observation.

Ce constat pose la question du fonctionnement du marché de l'immobilier, où, comme dans les autres marchés, « l'ajustement entre l'offre et la demande est le premier élément de formation des prix ». Or, dans les régions de l'arc méditerranéen, où la croissance démographique est l'une des plus soutenues de France, la demande quantitative est d'autant plus forte que le parc locatif privé est le parc de prédilection des nouveaux arrivants, principaux moteurs de cette croissance. Cependant, le poids de cette demande est fortement atténué par le déficit de solvabilité d'une partie des populations Languedocienne et Provençale.



Inadéquation entre montant des loyers et ressources des locataires : éléments de réponse

Dans une étude publiée en 2013 par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable², Jacques Friggit analyse les raisons de la baisse des revenus des locataires du parc privé. Une « tendance longue », liée en partie à « l'augmentation de la proportion de propriétaires occupants [qui] a entraîné un « écrémage » des revenus des locataires : les locataires dont le revenu est le plus élevé sont davantage devenus propriétaires que les autres, ce qui a diminué le revenu moyen des locataires toutes choses égales par ailleurs ».

Mais la principale cause de cette baisse globale de revenus est la paupérisation « massive » des jeunes ménages, majoritairement locataires du parc privé. L'augmentation du chômage des jeunes, l'allongement des durées d'études, ainsi que le choix plus tardif de vivre en couple (et de doubler potentiellement les revenus du ménage) sont autant d'éléments qui expliquent leurs difficultés à accéder au parc locatif privé.

Bien qu'engagé depuis de nombreuses années, ce phénomène de paupérisation a été très progressif. Pendant la même période, les loyers du parc privé n'ont cessé

d'augmenter. Pourtant, ces dernières années, la vacance engendrée par la diminution de la demande solvable (en particulier dans les programmes neufs des villes moyennes) l'a rendue de plus en plus visible. Par un effet de rémanence, les loyers se sont tout de même maintenus à un niveau trop élevé, au regard des revenus des candidats locataires.

En 2012, les observatoires des ADIL ont enregistré les premières baisses de loyers remarquables. Ce constat tend à démontrer que les prix de l'immobilier s'ajustent non seulement à la tension en fonction de la demande, mais aussi, avec un effet retard, aux capacités financières des contributeurs.

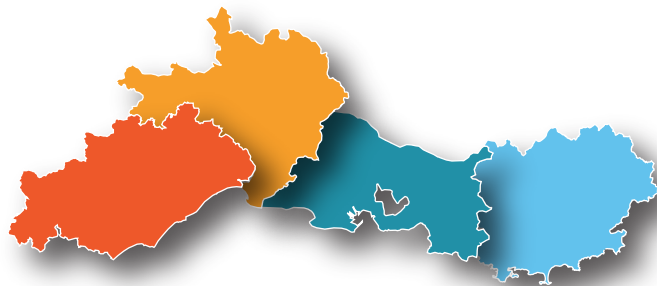
Reste à savoir quels mécanismes pourraient participer à la réduction des charges locatives qui pèsent de plus en plus sur le budget des ménages, et augmentent démesurément leur taux d'effort. Conscients de leurs difficultés à faire face au coût global du logement, ils se tournent massivement vers le parc HLM et alimentent la forte demande en logements locatifs sociaux manifeste dans tous les départements de l'arc méditerranéen .

2. J. Friggit, Loyers et revenus depuis les années 1970, CGEDD, Paris, 2013

Niveau des loyers de marché par types en €/mois

	T1			T2			T3			T4 et +		
	Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
Aix-en-Provence	440 €	480 €	525 €	620 €	660 €	720 €	730 €	795 €	900 €	850 €	1095 €	1 400 €
Arles	-	-	-	-	-	-	550 €	620 €	700 €	-	-	-
13 Aubagne	380 €	400 €	440 €	485 €	530 €	595 €	600 €	655 €	725 €	-	-	-
Marseille	360 €	400 €	450 €	490 €	540 €	600 €	610 €	680 €	780 €	700 €	805 €	955 €
Salon-de-Provence	-	-	-	490 €	525 €	560 €	560 €	600 €	680 €	-	-	-
30 Nîmes	329 €	350 €	383 €	386 €	425 €	460 €	500 €	510 €	630 €	601 €	630 €	750 €
Alès	253 €	274 €	318 €	350 €	390 €	425 €	447 €	498 €	546 €	469 €	615 €	737 €
Montpellier	373 €	400 €	433 €	470 €	530 €	570 €	605 €	688 €	748 €	630 €	802 €	950 €
34 Sète	315 €	348 €	430 €	390 €	445 €	510 €	524 €	600 €	660 €	730 €	910 €	1 145 €
Béziers	280 €	295 €	313 €	368 €	400 €	436 €	476 €	496 €	537 €	614 €	690 €	787 €
Toulon	360 €	401 €	440 €	450 €	510 €	575 €	557 €	624 €	694 €	647 €	723 €	820 €
83 Draguignan	348 €	385 €	519 €	500 €	550 €	601 €	618 €	700 €	750 €	711 €	855 €	886 €
Fréjus	420 €	487 €	535 €	521 €	591 €	649 €	640 €	755 €	882 €	658 €	766 €	990 €

Source : OLAM 2012



ÉVOLUTION DES LOYERS EN 2012

Des loyers à la relocation majoritairement en hausse sur l'arc méditerranéen

Les loyers à la relocation sont révélateurs des tendances actuelles du marché locatif.

Dans les communes de Marseille, Alès, Nîmes, Draguignan, Fréjus et Toulon, plus d'un loyer à la relocation sur deux augmente. La part de ces augmentations concerne 54 % à 78 % de la totalité des loyers à la relocation. Un nouveau locataire paiera entre 8 € et 51 € de plus par mois que son prédécesseur.

Dans l'Hérault (Béziers, Montpellier et Sète), la tendance est à la stabilité des loyers ; entre 36 % et 48 % des loyers n'ont subi aucune évolution suite à l'emménagement de nouveaux locataires.

Des baisses de loyers sont également intervenues dans ces villes. Elles concernent entre 19 % et 38 % de la totalité des loyers à la relocation. Dans ces territoires, le nouvel entrant paiera entre 17 € et 40 € de moins par mois.

Bien que moins nombreuses, les baisses de prix sont plus conséquentes que les augmentations. En effet, la dépréciation moyenne est de 31 € tous territoires confondus, alors que l'augmentation moyenne est de 17 €.



Toulon

Pourquoi certains loyers baissent-ils ?

Une agence peut décider de baisser le montant du loyer, avec l'accord du bailleur, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, un délai de relocation qui ne cesse de s'allonger et qui s'accompagne d'une augmentation du taux de vacance, incitera naturellement les propriétaires à baisser le loyer. Ensuite, le loyer des locataires entrés au début des années 2000 et qui libèrent aujourd'hui leur logement, n'est plus en adéquation avec les prix du marché actuel. Les propriétaires n'ont alors pas d'autre choix que de gommer l'incidence de ces hausses successives pour pouvoir relouer le bien le plus rapidement possible. Enfin, la concurrence entre le neuf et l'ancien conduit les propriétaires détenant des biens situés à proximité de nouveaux programmes immobiliers (bénéficiant de prestations de meilleures qualités : isolation, terrasses, parking...) à baisser leurs loyers.

Part des loyers à la relocation en hausse, stable et en baisse (à l'euro près)

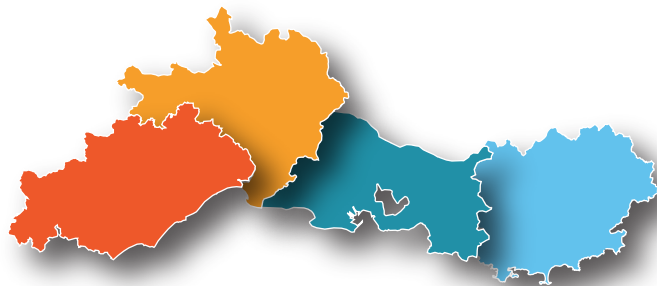
		Loyers à la hausse		Loyers stables	Loyers à la baisse	
		Part	en €	Part	Part	en €
13	Marseille	54 %	+ 28 €	15 %	31 %	- 31 €
	Nîmes	62 %	+ 6 €	14 %	24 %	- 30 €
30	Alès	56 %	+ 8 €	25 %	19 %	- 42 €
	Montpellier	43 %	+ 8 €	36 %	20 %	- 25 €
34	Sète	32 %	+ 7 €	36 %	32 %	- 32 €
	Béziers	15 %	+ 3 €	48 %	38 %	- 16 €
83	Toulon	78 %	+ 18 €	3 %	20 %	- 40 €
	Draguignan	73 %	+ 25 €	8 %	19 %	- 22 €
	Fréjus	70 %	+ 51 €	6 %	24 %	- 39 €

- données indisponibles

Source : OLAM 2012



Montpellier



MOBILITÉ EN 2012

Des locataires du parc locatif privé très mobiles

D'une manière générale, la durée d'occupation d'un logement est un bon indicateur de la santé et du fonctionnement du marché du logement.

Elle reflète des trajectoires de vie : une séparation, une naissance, un nouvel emploi qui dégage des moyens supérieurs pour se loger, ou au contraire une perte d'emploi qui ne permettra plus d'assumer le montant du loyer actuel.

Le parc locatif privé se distingue par une forte mobilité. Selon une étude publiée par l'ANIL en 2012, « 60 % des locataires du secteur libre occupent leur logement depuis moins de quatre ans, contre 35 % des locataires du secteur social et 17 % des propriétaires occupants. Plus d'un quart ont emménagé depuis moins d'un an »³.

Ces différences s'expliquent par plusieurs facteurs tels que la réglementation (bail de 3 ans dans le privé, indéterminé dans le social) ou encore par la population qui réside dans ces parcs (plus de jeunes et d'actifs dans le parc privé, davantage de familles dans le parc social). Par ailleurs, le parc privé sert le plus souvent de parc transitoire, accueillant surtout les nouveaux habitants qui occupent un premier logement provisoire, avant d'en changer ou d'accéder à la propriété.



Nîmes

Les durées d'occupation les plus longues, 6 ans et plus, correspondent à au moins trois renouvellements de bail. Elles sont les plus élevées dans le département des Bouches-du-Rhône (entre 33 % à Aubagne et 50 % à Arles) ainsi qu'à Alès (31 %) et à Toulon (33 %).

En France, le taux de mobilité des locataires avoisine les 20 %. Or, sur l'arc méditerranéen, ce taux varie sensiblement selon les villes, les marchés et l'arrivée plus ou moins massive de logements neufs issus notamment du dispositif Scellier. Les villes de Toulon (16 %), Draguignan (15 %), Arles (18 %) et Aubagne (19 %) se situent en dessous de la moyenne nationale. La mobilité varie fortement selon le type de biens, les petits logements connaissant un taux souvent plus important.

3. Jean Bosvieux, *Bailleurs et locataires dans le parc privé*, ANIL, Paris, 2012

Durée d'occupation des locataires du parc locatif privé

	Aix	Arles	Aubagne	Marseille	Salon-de-Provence	Alès	Nîmes	Toulon	Fréjus	Draguignan
Inférieur à 1 an	20 %	18 %	19 %	22 %	24 %	20 %	22 %	16 %	23 %	15 %
Entre 1 et 3 ans	31 %	20 %	36 %	30 %	29 %	24 %	26 %	22 %	25 %	47 %
Entre 3 et 6 ans	10 %	12 %	12 %	8 %	8 %	25 %	23 %	29 %	23 %	22 %
6 ans et +	38 %	50 %	33 %	38 %	39 %	31 %	29 %	33 %	29 %	17 %

SOURCE : OLAM 2012



Marseille

Synthèse des loyers du parc privé 2012 de l'arc méditerranéen

Loyers des logements de type 1

	Bas	Médian	Haut	Médian/m ²
Aix-en-Provence	430 €	485 €	530 €	18,2 €/m ²
13 Aubagne	380 €	415 €	460 €	16,0 €/m ²
Marseille	360 €	400 €	455 €	15,8 €/m ²
Salon-de-Provence	360 €	390 €	430 €	15,0 €/m ²
Arles	320 €	360 €	390 €	13,5 €/m ²
30 Nîmes	301 €	335 €	369 €	12,0 €/m ²
Alès	265 €	291 €	325 €	10,3 €/m ²
Montpellier	367 €	400 €	436 €	16,3 €/m ²
34 Sète	313 €	345 €	381 €	14,0 €/m ²
Béziers	280 €	300 €	332 €	11,9 €/m ²
Toulon	330 €	386 €	430 €	15,5 €/m ²
83 Draguignan	363 €	408 €	448 €	13,9 €/m ²
Fréjus	410 €	449 €	499 €	16,6 €/m ²

Source : OLAM 2012

Loyers des logements de type 2

	Bas	Médian	Haut	Médian/m ²
Aix-en-Provence	600 €	660 €	725 €	15,5 €/m ²
Marseille	465 €	525 €	600 €	12,9 €/m ²
13 Aubagne	480 €	525 €	590 €	12,6 €/m ²
Salon-de-Provence	485 €	520 €	565 €	11,5 €/m ²
Arles	450 €	505 €	560 €	11,1 €/m ²
30 Nîmes	386 €	449 €	512 €	10,3 €/m ²
Alès	337 €	380 €	427 €	7,8 €/m ²
Montpellier	470 €	527 €	570 €	12,0 €/m ²
34 Sète	380 €	435 €	506 €	11,8 €/m ²
Béziers	360 €	412 €	439 €	9,9 €/m ²
Toulon	427 €	489 €	549 €	12,0 €/m ²
83 Draguignan	438 €	515 €	562 €	11,7 €/m ²
Fréjus	515 €	583 €	646 €	14,0 €/m ²

Source : OLAM 2012

Loyers des logements de type 3

	Bas	Médian	Haut	Médian/m ²
Aix-en-Provence	730 €	820 €	955 €	12,0 €/m ²
13 Aubagne	600 €	660 €	715 €	10,8 €/m ²
Marseille	580 €	660 €	765 €	10,8 €/m ²
Salon-de-Provence	550 €	610 €	685 €	9,5 €/m ²
Arles	530 €	595 €	700 €	9,1 €/m ²
30 Nîmes	494 €	568 €	641 €	8,9 €/m ²
Alès	433 €	475 €	546 €	7,6 €/m ²
Montpellier	604 €	684 €	744 €	10,6 €/m ²
34 Sète	500 €	583 €	660 €	9,0 €/m ²
Béziers	462 €	503 €	544 €	7,8 €/m ²
Toulon	523 €	593 €	664 €	10,1 €/m ²
83 Draguignan	568 €	630 €	720 €	10,4 €/m ²
Fréjus	609 €	711 €	833 €	11,3 €/m ²

Source : OLAM 2012

Loyers des logements de type 4

	Bas	Médian	Haut	Médian/m ²
Aix-en-Provence	805 €	695 €	1 200 €	11,4 €/m ²
13 Aubagne	660 €	730 €	840 €	10,4 €/m ²
Marseille	655 €	765 €	940 €	9,8 €/m ²
Salon-de-Provence	585 €	680 €	760 €	8,6 €/m ²
Arles	615 €	735 €	870 €	7,9 €/m ²
30 Nîmes	540 €	638 €	754 €	7,8 €/m ²
Alès	455 €	513 €	570 €	6,7 €/m ²
Montpellier	596 €	713 €	870 €	9,1 €/m ²
34 Sète	509 €	631 €	731 €	8,0 €/m ²
Béziers	522 €	585 €	649 €	6,4 €/m ²
Toulon	578 €	673 €	770 €	9,3 €/m ²
83 Draguignan	598 €	700 €	865 €	8,9 €/m ²
Fréjus	510 €	697 €	870 €	9,8 €/m ²

Source : OLAM 2012

Loyers des maisons de type 4 et +

	Bas	Médian	Haut	Médian/m ²
Aix-en-Provence	1 080 €	1 210 €	1 370 €	12,2 €/m ²
13 Aubagne	880 €	1 095 €	1 290 €	11,9 €/m ²
Salon-de-Provence	870 €	980 €	1 150 €	9,4 €/m ²
Arles	790 €	880 €	940 €	7,9 €/m ²
Marseille	1 065 €	1 230 €	1 435 €	-
30 Nîmes	613 €	700 €	825 €	9,2 €/m ²
Alès	660 €	698 €	740 €	7,9 €/m ²
Montpellier	654 €	906 €	1 035 €	10,9 €/m ²
34 Sète	600 €	927 €	1 300 €	10,9 €/m ²
Béziers	633 €	730 €	810 €	8,5 €/m ²
Toulon	907 €	1 130 €	1 328 €	12,9 €/m ²
83 Draguignan	889 €	1 004 €	1 149 €	10,0 €/m ²
Fréjus	1 039 €	1 189 €	1 390 €	13,10 €/m ²

Source : OLAM 2012

Rappel méthodologique

Les loyers présentés ici sont des loyers médians.

Loyer haut : on appelle loyer haut le loyer 3^{ème} 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^{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 ».