

Les loyers du parc privé en 2014

Arles Crau Camargue Montagnette

Des niveaux de loyers relativement bas

En 2014, le loyer médian d'un appartement, tous types confondus, situé dans la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette est de 9,8 €/m².

Ce niveau de loyer varie fortement selon le type d'appartement, le prix au m² étant inversement proportionnel à la superficie du logement. Il faudra compter 13 €/m² pour un T1 contre 7,6 €/m² pour un T4 et plus.

Chaque mois, les ménages devront s'acquitter d'environ 360 € pour un T1, 480 € pour un T2, 590 € pour un T3 et 683 € pour un T4 et plus.

Ces montants de loyers sont relativement bas comparés aux prix enregistrés dans les autres intercommunalités du département. Ils doivent néanmoins être mis en regard avec le niveau des revenus de la population locale, également plus faibles que dans les territoires voisins.

Des différences de loyers significatives selon les communes

Au sein de l'agglomération, les loyers diffèrent d'une commune à l'autre. Le prix au m² des appartements sera plus bas à Tarascon qu'à Arles (respectivement 8,4 €/m² et 10 €/m², tous types confondus).

Par contre, la superficie des logements proposés à la location est plus importante à Tarascon. Malgré un prix réduit au m², le montant des loyers mensuels y sera donc plus élevé. Ainsi, un ménage devra déboursier entre 367 € (T1) et 782 € (T4 et plus) par mois à Tarascon, alors que cette fourchette se situera entre 359 € et 664 € à Arles.

Loyer médian des appartements dans les intercommunalités des Bouches du Rhône (€/m², tous types confondus)

- Pays d'Aix : 14,1 €
- Pays d'Aubagne : 12,0 €
- Marseille Provence Métropole : 11,9 €
- Pays de Martigues : 11,3 €
- Agglopolo Provence : 11,2 €
- Ouest Provence : 11,0 €
- Arles Crau Camargue Montagnette : 9,8 €

Dire d'experts : qu'en est-il des délais de relocation ?

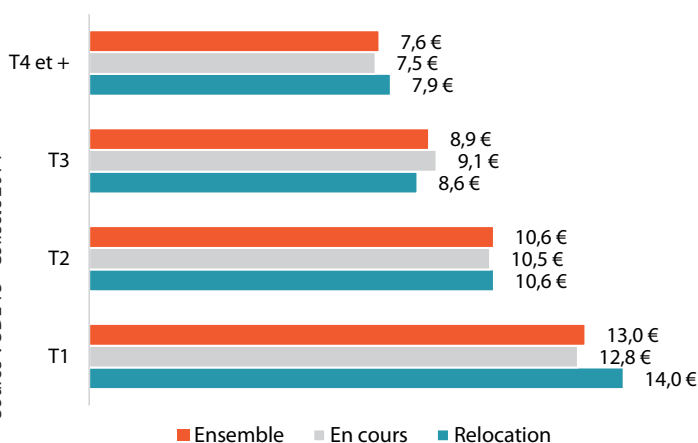
À **Tarascon**, la demande porte sur tous les types de biens, individuels ou collectifs, et les délais de relocation restent relativement courts, tout du moins pour les logements situés en périphérie. Le centre-ville est en effet le seul secteur qui reste peu attractif pour les candidats à la location. La vacance locative y sera nettement plus longue qu'ailleurs.

À **Arles**, différents programmes neufs ont été livrés récemment. Ils ont notamment permis de combler un déficit en T3/T4 et, aux dires des professionnels de l'immobilier, sont venus surabonder l'offre en petits logements.

Au regard de cette offre nouvelle et de la concurrence entre les logements neufs et anciens, le délai de vacance s'est allongé à Arles au cours des trois dernières années, pour enfin se stabiliser en 2014. La période de préavis de trois mois¹ ne suffit plus à relouer le bien. Il faut compter un ou deux mois supplémentaires pour trouver le locataire qui répondra aux critères d'accessibilité au logement.

1. La loi Alur a modifié la durée du délai de préavis à compter du 25 mars 2014, elle est désormais d'un mois en zone tendue (dont Arles).

Niveaux de loyer des appartements dans ACCM (en €/m²)



Une demande importante en logements individuels

Arles Crau Camargue Montagnette connaît une forte demande en logements individuels locatifs privés. Le marché sur ce type de bien a pu être observé sur deux communes, Arles et Saint-Martin-de-Crau¹.

À **Arles**, la demande en villas composées d'au moins trois chambres est importante. Ce type de bien, relativement rare, est le seul pour lequel il n'y a pas de difficultés de relocation. Un ménage devra compter entre 797 € et 954 €/mois pour se loger dans une maison de 4 pièces et plus.

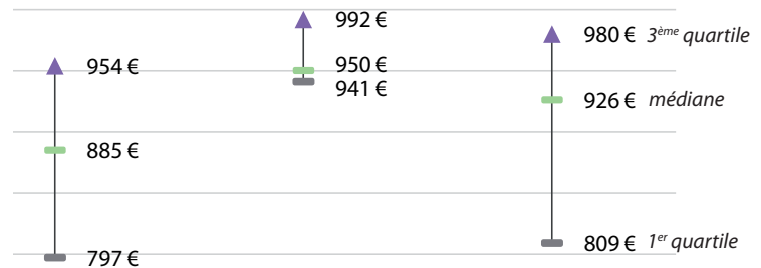
1. Le peu de références de loyers collectées sur les maisons en 2014 n'a pas permis de produire des résultats significatifs pour les autres communes d'ACCM.

À **Saint-Martin-de-Crau**, le parc individuel est plus important que dans les communes voisines. Plus d'un logement locatif sur deux est une maison (56 % contre 39 % à Arles et 32 % à Tarascon!).

Malgré cette offre plus importante, les loyers des maisons sont plus élevés à Saint-Martin-de-Crau qu'à Arles (entre 941 € et 992 €/mois pour une maison de type 4 et plus). Les revenus de la population y sont aussi supérieurs à ceux des autres communes de l'agglomération.

1. Données Insee, RP 2012

Fourchettes de loyer des maisons dans ACCM (en €/mois)



Source : ODL 13 - Collecte 2014

Ville d'Arles

À première vue, des loyers homogènes d'un secteur à l'autre

Afin de disposer d'une approche fine des loyers observés localement, la ville d'Arles a été divisée en cinq secteurs : Arles antique, Montmajour, Plan du Bourg/Fourchon, Crau et Camargue. En 2014, les données collectées permettent d'obtenir des résultats significatifs sur les trois premiers secteurs seulement.

Tous types confondus, le loyer médian d'un appartement à Arles est de 10 €/m². Ce niveau de prix est relativement homogène sur les trois secteurs étudiés (entre 9,5 et 9,8 €/m²).

Toutefois, la superficie des logements diffère fortement. Alors que la surface médiane d'un appartement en location est de 66m² dans le secteur Plan du Bourg/Fourchon, elle sera nettement plus réduite dans les secteurs d'Arles antique et de Montmajour (59 m²).

D'autres spécificités sectorielles, voire des disparités au sein même des secteurs, sont à souligner.

Une offre plurielle dans le secteur Arles antique

Le secteur **Arles antique** présente une grande diversité de biens proposés à la location, du logement traditionnel à l'appartement atypique ou d'exception. Cette diversité se traduit par une forte hétérogénéité des prix (jusqu'à 2,7 €/m² d'écart entre deux T3 situés dans ce quartier).

Dans ce secteur, le loyer mensuel médian pour se loger dans un appartement est de 359 € pour un T1, 476 € pour un T2, 587 € pour un T3 et 663 € pour un appartement de 4 pièces ou plus.

Des surfaces habitables plus grandes à Plan-du-Bourg/Fourchon

Dans le secteur **Plan-du-Bourg/Fourchon**, regroupant les quartiers Barriol, Plan-du-Bourg, Alyscamps et Chabourlet, des écarts de loyers importants sont également constatés (jusqu'à 2,5 €/m² d'écart entre deux T2).

On retrouve dans ce secteur une grande diversité de bâtis et de populations (faibles revenus, classes moyennes, retraités...).

À Plan-du-Bourg/Fourchon, les surfaces habitables des T3 et + sont plus importantes que dans les autres secteurs (jusqu'à

13 m² de plus, à type équivalent). La grande superficie des logements explique en partie que les loyers mensuels y soient plus élevés, alors que les prix au m² sont sensiblement équivalents.

Dans ce secteur, le locataire devra déboursier 491 € par mois pour un studio ou un T2, 608 € pour un T3, 832 € pour un T4 et plus.

Des prix relativement homogènes dans le secteur Montmajour

Dans le secteur **Montmajour**, réunissant les quartiers du Trébon, Montplaisir et Griffeuille, les fourchettes de loyer sont davantage resserrées. Les écarts de prix pour un même type de bien varient entre 1,3 et 1,8 € par m².

Montplaisir et Griffeuille comptent des logements anciens, ou datant des années 60 alors que l'on retrouve un bâti plus récent dans le quartier du Trébon. À noter qu'une partie des habitations du secteur Montmajour a été rénovée suite aux inondations de 2003.

Emménager dans un T2 dans ce secteur coûtera 479 € par mois, 585 € pour un T3 et 625 € pour un T4.

Crau : un secteur recherché par les arlésiens en demande de logements individuels

Malgré le manque de données d'observation sur les loyers, le retour des professionnels de l'immobilier permet de qualifier l'état du marché locatif sur le secteur **Crau**. Surtout constitué de villas et pavillons récents, il reste un secteur demandé et privilégié par des habitants disposant de ressources financières plus importantes que la moyenne arlésienne.

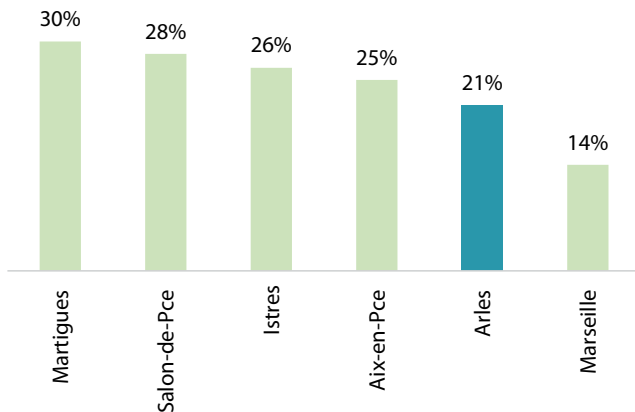
La mobilité des locataires arlésiens

Une mobilité résidentielle plus importante dans les petits logements

En 2014, 21 % des locataires arlésiens sont entrés dans un nouveau logement au cours de l'année. Ce taux de mobilité est relativement bas par rapport à ce qui est observé dans les villes-centres des intercommunalités voisines (de 14 % à Marseille jusqu'à 30 % à Martigues).

Taux de mobilité dans les villes centres des intercommunalités

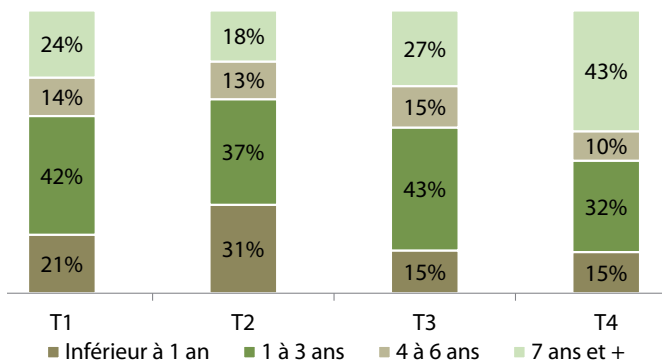
Source : ODL 13 - Collecte 2014



Nota : le taux de mobilité est une donnée fortement liée à la conjoncture du marché. Selon les territoires, il peut varier fortement d'une année sur l'autre.

La mobilité dans le parc locatif varie en fonction du type de logement. Par nature, les petits logements s'adressent à des populations peu stables (étudiants, jeunes actifs, mutations professionnelles, ruptures familiales...) et connaissent donc un taux de rotation élevé (21 % pour un T1, 31 % pour un T2). A contrario, la rareté des grands logements sur le marché locatif constitue un frein à la mobilité pour ce type de parc. Le taux de rotation n'est que de 15 % pour les T3 et T4.

Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé à Arles



Les loyers à la relocation : la stabilité toujours de mise, sauf pour les petits logements

Habituellement, le moment du changement de locataire est le principal vecteur d'augmentation des loyers¹. Pourtant, à Arles, les loyers à la relocation ne sont pas plus chers que les loyers en cours. Tous types d'appartements confondus, l'écart n'est pas significatif.

Toutefois, en analysant ces loyers par type, des particularités se révèlent. En effet, l'Observatoire enregistre une hausse notable du montant des loyers à la relocation pour les appartements d'une pièce. Cette augmentation ne s'applique pas aux autres logements (T2/T3/T4+) qui eux conservent des montants de loyers stables.

1. Depuis 2012, l'augmentation du montant du loyer à la relocation ne peut pas dépasser l'indice de référence des loyers (IRL).

Les loyers en cours : une augmentation freinée par un IRL faible

Une majorité des ménages (79 %) est restée dans le même logement en 2014. La hausse annuelle de loyer appliquée à ces ménages est indexée sur l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Depuis le premier trimestre 2012, celui-ci ne cesse de décroître. De fait, les loyers en cours n'augmentent que très lentement.

À titre d'exemple, suite à l'évolution de l'IRL, un ménage entré dans son logement en février 2012, avec un montant de loyer initial de 750 €/mois, aura connu une augmentation de 17,3 € à la fin de son bail de 3 ans² (février 2015). À conditions équivalentes, l'évolution aurait été de 29,8 € sur la période 2009-2012.

2. Si le loyer a subi une augmentation automatique conformément à la clause de révision annuelle insérée dans le bail.

Quelques principes de la « mécanique » des loyers

Le marché de l'immobilier présente la particularité de proposer des logements qui, chacun pris individuellement, ne ressemblent à aucun autre. Chaque logement affiche un niveau de loyer qui lui est propre, défini selon une multitude de critères.

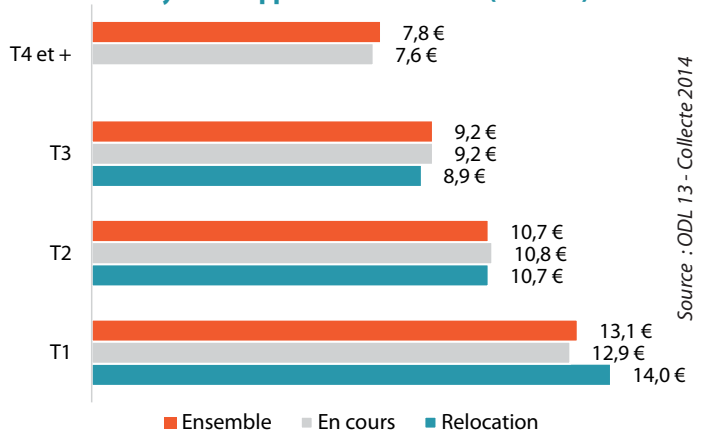
Certains de ces critères, néanmoins, s'appliquent de manière récurrente quel que soit le bien considéré. Ils constituent des points de repères incontournables pour les professionnels de l'immobilier, à savoir :

- La taille du logement, sa localisation et l'ancienneté de son occupant. Ce sont les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers.

- La dégressivité du loyer selon la superficie du logement. A localisation identique, plus un logement est grand moins son prix au m² est élevé.

D'autres facteurs, plus qualitatifs, entrent ensuite en ligne de compte. Ils font la singularité du logement et peuvent faire grimper son prix : prestation de qualité, présence d'équipements (cuisine équipée, balcon...), mise à disposition d'un box ou d'une place de stationnement... Inversement, un logement situé en rez-de-chaussée, sur rue ou supportant des nuisances (bruits...) subira une décote.

Niveaux de loyer des appartements à Arles (en €/m²)



Source : ODL 13 - Collecte 2014

Méthodologie

La méthode mise en place par l'ADIL des Bouches-du-Rhône, avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), consiste à suivre un panel de logements issus du parc locatif privé.

L'enquête porte sur les logements loués vides et gérés par des administrateurs de biens. Elle informe sur le niveau des loyers appliqués hors charges et, lorsque la donnée est disponible, sur la superficie des logements.

L'estimation des montants de loyer nécessite un quota minimum de 25 références¹, pour chaque nature (collectif / individuel) et type de bien (nb de pièces). Ce quota doit être respecté quel que soit le découpage géographique retenu (EPCI, secteur, commune, arrondissement...). Il repose fortement sur la participation des agences immobilières à l'Observatoire Départemental des Loyers (ODL) et sur la qualité des données recueillies.

Afin de permettre la comparaison entre tous les territoires, l'effet de structure du parc a été neutralisé en appliquant une pondération départementale à chacune des zones d'observation. Ce coefficient de pondération tient compte du statut d'occupation, de la typologie des logements et de la nature du bien (tels que définis dans le recensement de la population de l'Insee).

Les loyers sont donnés mensuellement ou sont rapportés à la surface habitable (€/m²). La première approche renseigne clairement sur le montant déboursé chaque mois par les ménages et permet de mieux saisir l'effort à consentir pour se loger. La deuxième approche gomme les effets liés à la superficie des logements et constitue une donnée de référence partagée par l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

Les résultats sont présentés selon trois niveaux :

- Loyer médian : loyer qui sépare les logements en deux parts identiques (la moitié des logements a un loyer mensuel 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 bas : loyer 1^{er} quartile (25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil).

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

La prise en compte de ces deux valeurs, hautes et basses, vient illustrer la diversité et les écarts de prix.

Le plus souvent, les loyers sont présentés dans leur ensemble, mais une approche selon la date d'entrée des locataires peut également être proposée. Un focus sur ceux ayant emménagé dans l'année permet

notamment une analyse plus conjoncturelle des loyers (on parlera de loyers de marché ou de relocation).

L'enquête 2014 sur ACCM

Les résultats présentés pour Arles Crau Camargue Montagnette ont été établis à partir d'un échantillon de **1 139 références** de loyers collectées en 2014 auprès de 7 professionnels de la gestion locative. Pour les loyers au m², seules les références dont la surface habitable était renseignée ont été prises en compte (**944 références**).

Pour les besoins de l'observation, la ville d'Arles a été divisée en cinq secteurs : Arles Antique, Montmajour, Plan du Bourg/Fourchon, Crau et Camargue.

Les tendances du marché locatif privé dans ACCM en 2014

Chaque année, la collecte des données pour l'ODL est l'occasion d'un échange privilégié avec les professionnels de l'immobilier. Cette proximité permet à l'ADIL 13 de saisir en temps réel les évolutions du marché locatif privé et d'y apporter son propre regard d'expert.

En 2014 il a été constaté :

- Un allongement du délai de relocation, lié à :
 - La saison pendant laquelle se libère le bien
 - Certains quartiers non plébiscités par les locataires
 - L'inversion du marché (une offre supérieure à la demande)
- Une stabilité, voire une baisse, des loyers à la relocation
- Une augmentation du nombre d'impayés
- Des dossiers de candidature de plus en plus fragiles
- Encore rares mais de plus fréquentes, des négociations concernant le montant du loyer à l'entrée du locataire. Cette pratique est devenue possible dans la mesure où l'offre est aujourd'hui plus importante que la demande. Par ailleurs, l'apport non négligeable de logements neufs a entraîné une plus grande exigence de la part des locataires quant à la qualité des biens sur le marché.

1. ou 5 % du parc locatif privé pour les territoires où celui-ci est peu développé.

Étude réalisée par l'ADIL des Bouches-du-Rhône

Date de publication : Novembre 2015

Directeur de publication : Thierry MOALLIC, Directeur de l'ADIL 13 - Étude et rédaction : Valérie FAYOLLE, Chargée d'études principale et Lisa MICELI, Chargée d'études habitat, responsable de l'Observatoire des loyers - Conception-Réalisation : Agnès PASSAVANT, Chargée de mission - Communication

ADIL 13 - 7, cours Jean Ballard - CS 10117 - 13231 MARSEILLE CEDEX 1 - Tél. : 04 96 11 12 00 - Internet : www.adil13.org

L'Observatoire départemental des loyers est mis en place en collaboration avec la FNAIM 13 et grâce au concours financier du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, de l'État (DREAL) et de Arles Crau Camargue Montagnette

L'Observatoire Départemental des Loyers, un outil créé par :

Les partenaires de l'Observatoire :

