

Coup de frein sur les loyers à Marseille

Certaines informations parues récemment dans la presse laissent supposer que les loyers de marché constatés sur Marseille depuis le début de l'année 2006 poursuivraient leur « augmentation sur un rythme effréné ». Pire, au niveau national, Marseille figurerait tristement sur la plus haute marche du podium affichant des taux d'augmentation de près de 7 % entre janvier et août ! De tels chiffres traduisent une méconnaissance coupable du marché qui n'est pas sans conséquences sur les comportements des propriétaires et des candidats à la location. Les membres de la Cnab participent depuis plusieurs mois à l'observatoire « Clameur » aux côtés de Foncia, de la Chambre syndicale des propriétaires, du SNPI, de Bouygues, Nexity et autres acteurs sérieux du marché de l'immobilier marseillais. Avec Michel Mouillart, professeur d'université et principal animateur de Clameur, la Cnab joue plus que jamais la carte de la transparence et souhaite rétablir la vérité des chiffres. Interview...



La Cnab : Allons à l'essentiel, quelle est la tendance du marché depuis le début de l'année ?

Michel Mouillart : Si l'on compare les 8 premiers mois de 2006 à la même période de 2005, on constate une hausse de 3,7 %. Cela traduit un net ralentissement de la hausse des loyers. A titre de comparaison, en 2003, l'augmentation se fixait à 8,1 % et en 2004, les loyers avaient augmenté de 10,2 %. En revanche, la tendance a commencé à s'inverser en 2005 avec une hausse de 4,9% et cette année, cette « décélération » devrait se confirmer sur le dernier trimestre. En 2005, le niveau moyen des loyers de marché sur Marseille était de 11,3 euros. A» devrait se confirmer sur le dernier trimestre. En 2005, le niveau moyen des loyers de mar-

ché sur Marseille était de 11,3 euros. Actuellement, il s'élève à 11,7 euros. L'euphorie des années 2003/2004 est belle et bien terminée.

La marché s'apaise. Votre analyse repose-t-elle sur des observations fiables ?

Nous prenons en compte exclusivement les nouveaux baux signés sur le territoire de la ville de Marseille. Quand d'autres se basent sur les loyers proposés, ceux qu'on peut découvrir sur les petites annonces dans les journaux spécialisés ou sur des sites informatiques nationaux, nous n'analysons que les baux signés. Si certains se contentent des intentions ou des mandats, nous préférons les contrats réalisés. Le dispositif est rigoureux, il

porte sur 3 200 baux nouveaux, ce qui sur Marseille représente environ 1 bail sur 10. En terme de statistique, la proportion est réellement significative. Les pouvoirs publics, ministère du logement en tête, reconnaissent le travail de notre observatoire.

Vous maintenez que les loyers marseillais sont en phase « d'apaisement » sur un marché qui a été plus que vigoureux au cours des quatre dernières années...

Sans l'ombre d'un doute. Ce qui est inquiétant, ce sont les rumeurs qui entretiennent le sentiment d'une hausse continue, encore plus sensible en 2006. Laisser croire que les loyers sont plus élevés sur Marseille et que leur rythme de croissance est plus rapide, c'est induire de faux comportements chez les propriétaires bailleurs. Certains peuvent croire que leur gestionnaire n'est pas fiable quand il les invite à revoir leurs prétentions à la baisse, d'autres vont patienter deux ou trois mois avant de se résoudre à baisser leur prix. Dans le domaine de l'immobilier plus qu'ailleurs, il existe un devoir de transparence qui, s'il n'est pas respecté, se paie au prix fort.

Comment expliquer le coup de frein sur les loyers de marché à Marseille ?

Nous sommes incontestablement parvenus à un effet de seuil. On touche les limites des possibilités d'une grande partie de la clientèle. Les locataires en place n'ont plus intérêt à changer et les nouveaux candidats à la location sont confrontés à des niveaux de loyers dissuasifs. Un indicateur simple nous alerte sur ce phénomène : le taux de mobilité résidentielle qui mesure le pourcentage de ménages qui change de logement dans l'année. En 2004, ce taux dépassait les 30 %. En 2005, il a chuté à 25,9 % et aujourd'hui, il est mesuré à 22,7 % !

Les candidats à la location sont-ils plus exigeants ?

Ils discutent les prix. La négociation est redevenue une variable importante. Dans les années de forte demande – 2003, 2004 – la dimension « négociation » était mineure. Depuis un an, le taux de révision des loyers proposés se relève significativement. Sur les mois de juillet/août 2006, on peut estimer à 6 et parfois 7 % l'écart entre les loyers proposés et les loyers réalisés ! Se baser sur les petites annonces ou les mandats délivrés aux professionnels, conduit inévitablement à des erreurs d'analyses graves.

CENTRE D'AFFAIRES DU PRADO
ABCM

VOTRE DOMICILIATION

Toutes activités et professions :
entreprises individuelles,
sociétés, artisans,
professions libérales,
associations

A PARTIR DE
19 € ht
PAR MOIS

Tél. 04.91.04.84.15 www.abcm-cap24.com