



Confédération Nationale des Administrateurs de Biens Marseille - Provence - Corse

48, rue Breteuil 13006 MARSEILLE

☎ 04 91 37 72 28 - Fax: 04 91 53 52 07

Courriel: cnab-provence@wanadoo.fr Site : www.cnab-provence.com

OBSERVATOIRE DE LA FORMATION DES LOYERS

LE TABLEAU DE BORD DU MARCHE LOCATIF PRIVE DE LA CNAB MARSEILLE

Numéro 11 (octobre 2006)

**Michel MOUILLART
Professeur d'Economie
Université de Paris X Nanterre**

→ Le temps des hausses rapides de loyer paraît révolu. Au cours du 3^{ème} trimestre 2006, les loyers de marché du secteur privé ont augmenté de 3.7 % sur Marseille : alors qu'habituellement cette période est propice à l'élévation rapide des loyers (+ 6.9 % en 2005 voire + 12.0 % en 2004 à la même époque !), il n'en a rien été cette année.

Au contraire même, les révisions de leurs propositions acceptées par les propriétaires pour faciliter une mise en relocation rapide des biens atteignent maintenant près de 8 % en moyenne, depuis le début de l'année : durant les années de progression rapide des loyers, entre 2000 et 2005, les propositions des propriétaires étaient pratiquement toujours acceptées en l'état par les candidats à la location.

La mobilité résidentielle des locataires marseillais recule en effet depuis deux années. Depuis le début de 2006, elle a à nouveau fléchi pour s'établir à 23.0 % sur Marseille, contre 25.9 % en 2005 et 30.1 % en 2004 (elle était de 34.8 % à son point haut, en 2001). L'affaiblissement de la demande est donc considérable (près de 25 % en deux ans). Cela n'a pas manqué de peser sur la tenue du marché (moindre fluidité, allongement des délais de remise en location, accroissement des exigences des candidats à la location ...). Tous les segments de marché sont concernés, même si ce sont les petits logements (studios et 1 pièce) pour lesquels l'évolution est la plus sensible : la demande y a été particulièrement affectée par les hausses des loyers de ces dernières années, alors que les aides personnelles n'étaient quasiment pas revalorisées.

Pour autant, le marché n'est pas en récession : il est simplement sans éclat. Cela n'est pas spécifique au marché marseillais cependant puisqu'une situation comparable s'observe sur nombre d'autres villes telles Lyon ou Paris, par exemple. Mais néanmoins, après plusieurs années d'une expansion rapide cette situation nouvelle est remarquable : d'autant que la concurrence est vive sur une partie des clientèles traditionnelles du marché locatif, attirées par les programmes neufs que l'offre des promoteurs propose.

Dans un marché qui semble de plus en plus morose, la tendance haussière des loyers de marché est maintenant enrayerée.

→ Le niveau des loyers de marché s'est alors établi à 11.6 €/m² sur Marseille, au 3^{ème} trimestre 2006.

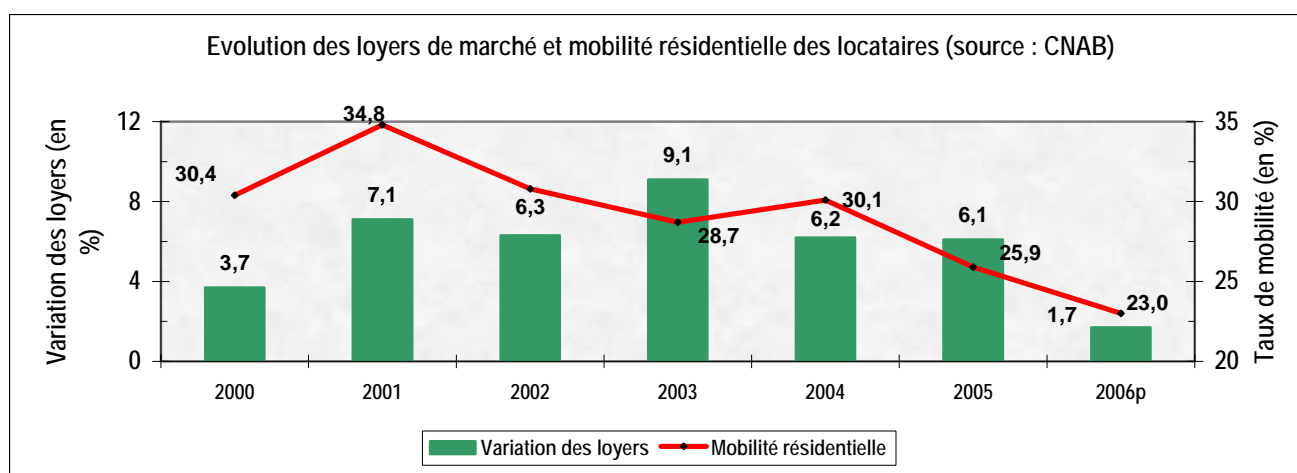
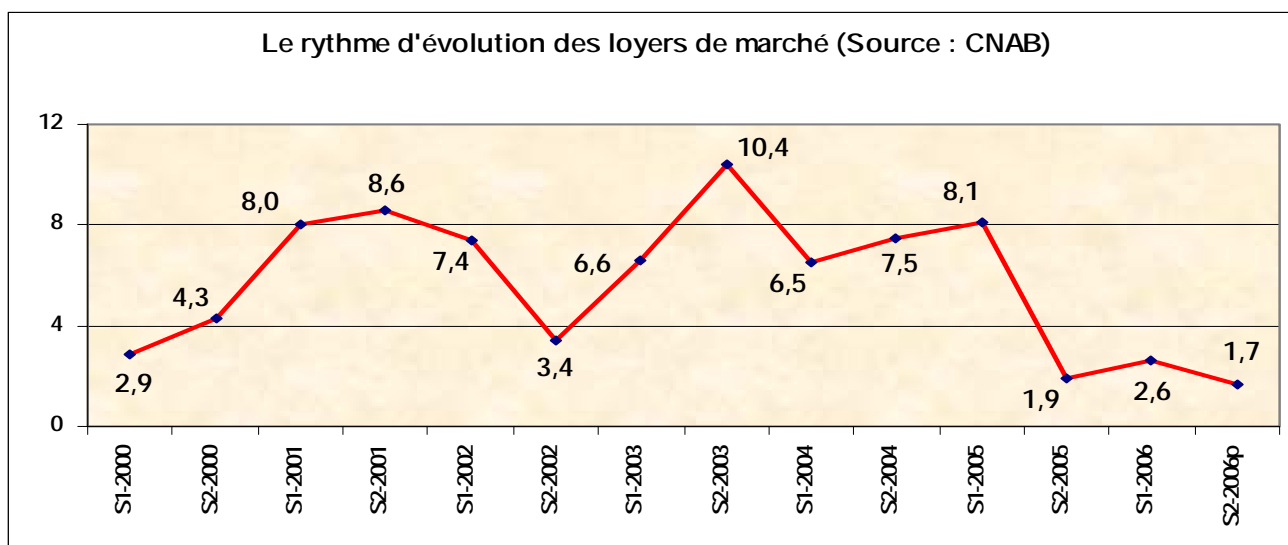
Les loyers de marché ne progressent donc plus qu'à un rythme ralenti, depuis plus d'un an :

- au cours du 3^{ème} trimestre 2006, le rythme de la hausse a été de 0.4 % sur un an, de trimestre à trimestre. Contre + 5.5 % en 2005 à la même époque et + 8.7 % en 2004 ;
- sur un an, le niveau des loyers des studios et 1 pièce augmente lentement, de 0.2 % (contre + 5.9 % en 2005 et + 5.4 % en 2004). De même en est-il des loyers des 4 pièces, à un rythme plus modéré encore avec + 0.1 % (contre + 4.4 % en 2005 et + 8.2 % en 2004). Alors que les loyers des 2 pièces augmentent un peu plus vite mais de manière modérée (+ 2.0 % contre + 7.7 % en 2005 et + 6.5 % en 2004), comme ceux des 3 pièces d'ailleurs (+ 3.2 % contre + 5.7 % en 2005 et + 5.8 % en 2004). En revanche, la pression reste forte sur les grands

appartements (+ 8.1 % pour les 5 pièces et plus contre - 2.3 % en 2005 et + 9.4 % en 2004).

Les loyers des studios et 1 pièce (22.8 % du marché en 2006) se sont alors établis à 14.0 €/m², au 3^{ème} trimestre 2006. Ceux des 2 pièces (33.8 % du marché en 2006) étaient quant à eux de 11.6 €/m² ; ceux des 3 pièces (29.1 % du marché en 2006), de 10.0 €/m² ; ceux des 4 pièces (11.1 % du marché en 2006), de 9.4 €/m² ; et ceux des 5 pièces et plus (3.2 % du marché en 2006), de 9.0 €/m².

L'année 2006 devrait alors finir avec une hausse des loyers de marché de 1.7 % sur Marseille, contre +6.1 % en 2005 ... et + 9.1 % en 2003 !



L'Observatoire des loyers de marché de la CNAB Marseille

