

C N A B

MARSEILLE - PROVENCE - CORSE

OBSERVATOIRE MARSEILLAIS DE LA FORMATION DES LOYERS

30 MARS 2008



Confédération Nationale
des Administrateurs de Biens
et Agents Immobiliers

Michel MOUILLART
Université de Paris X Nanterre

CNAB

Confédération Nationale des Administrateurs de Biens

MARSEILLE - PROVENCE - CORSE

*Les tendances des loyers dans le secteur privé
Situation au 30 Mars 2008*

SOMMAIRE

7 - La photographie du marché locatif privé

11 - Les loyers de marché

17 - La formation du niveau des loyers

23 - En conclusion

29 - Annexe

48, rue Breteuil 13006 Marseille

☎ : 04 91 37 72 28 - Fax : 04 91 53 52 07 - E-mail: cnab-provence@wanadoo.fr

Le constat dressé en 2006 par l'Observatoire de la Formation de Loyers de la CNAB était clairement celui de la morosité du marché locatif privé marseillais. Il s'est confirmé sur le début de l'année 2007. Les candidats à une nouvelle location inquiets et confrontés à un marché du travail morose, à une stagnation de leurs revenus... ont largement différé leurs projets de mobilité résidentielle.

La poussée d'activité qui s'est alors constatée au cours du troisième trimestre, comme chaque année à la même époque, n'avait pas paru suffisante pour gommer l'impression de marasme qui prédominait. Même si le marché n'a pas retrouvé sa vigueur de la première moitié des années 2000, il a cependant mieux fini l'année qu'il ne l'avait commencée : le marché a retrouvé progressivement ses marques à partir de septembre et le 4^{ème} trimestre a été meilleur en 2007 qu'il ne l'avait été l'année passée. Pour autant, l'activité reste fragile : l'atterrissage de la conjoncture est une réalité, même s'il a pu se réaliser sans à coup majeur.

La mobilité résidentielle des locataires recule donc en réponse aux hésitations de la demande observée en début d'année. En 2007, la mobilité résidentielle s'est ainsi établie à 18.5 % en moyenne sur Marseille, contre 25.9 % en 2005 et 30.1 % en 2004 (elle était de 34.8 % à son point haut, en 2001). Mais grâce au rebond d'activité constaté dès la rentrée, le taux de mobilité paraît maintenant stabilisé à son niveau de 2006.

Bien sûr, le marché n'est pas au mieux de sa forme : moindre fluidité, allongement des délais de remise en location, accroissement des exigences des candidats à la location... Mais dans ce contexte de relâchement général de la pression de la demande, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc s'est lui aussi ressaisi en fin d'année. Sur un marché moins fluide que par le passé, 16.4 % des biens ont été représentés sur le marché après travaux en 2007... contre 16.3 % en 2006.

Les ressorts du marché locatif privé marseillais ne sont donc pas tous grippés !

Le niveau des loyers de marché s'est alors établi à 11.5 €/m² sur Marseille, au 4^{ème} trimestre 2007. Mais la progression des loyers de marché est restée modérée en 2007 :

- en 2007, les loyers de marché ont en effet progressé de 2.4 %. C'est donc avec l'année 2006, une des progressions les plus faibles constatées depuis la fin des années 90 ;
- en 2007, le niveau des loyers des 2 pièces n'a progressé que très lentement, avec + 1.0 % (contre + 1.8 % en 2006). Comme celui des 3 pièces, + 0.3 % (contre + 3.3 % en 2006). Alors que les loyers des 4 pièces reculaient de 1.8 % (contre + 0.9 % en 2006). En revanche, la pression reste forte sur les grands appartements avec + 12.1 % pour les 5 pièces et plus (contre + 5.1 % en 2006). Les loyers des studios et une pièce progressant eux aussi à un rythme soutenu, avec + 6.3 % (contre + 0.7 % en 2006).

Les loyers des studios et 1 pièce (24.9 % du marché en 2007) se sont alors établis à 14.8 €/m² au 4^{ème} trimestre 2007. Ceux des 2 pièces (32.4 % du marché en 2007) étaient quant à eux de 11.7 €/m² ; ceux des 3 pièces (24.3 % du marché en 2007), de 9.8 €/m² ; ceux des 4 pièces (10.8 % du marché en 2007), de 8.8 €/m² ; et ceux des 5 pièces et plus (3.6 % du marché en 2007), de 10.3 €/m².

Le ralentissement du marché observé sur Marseille est général. Il se constate dans la plupart des autres grandes agglomérations, reflétant les incertitudes du marché locatif privé et la faiblesse de la demande que l'Observatoire de la Formation des Loyers de la CNAB souligne depuis plus de deux années.

L'OBSERVATOIRE MARSEILLAIS DE LA FORMATION DES LOYERS DE LA CNAB MARSEILLE-PROVENCE-CORSE

Mieux connaître les niveaux des loyers pratiqués, comprendre les conditions dans lesquelles ils se forment et rendre précisément compte de leurs tendances récentes, tels sont les principaux objectifs que s'est assigné **L'Observatoire Marseillais de la Formation des Loyers de la CNAB MARSEILLE - PROVENCE - CORSE.**

Ainsi, depuis la fin de l'été 1994, cet Observatoire permet de disposer en temps réel d'un échantillon représentatif des nouvelles locations et des relocations réalisées sur Marseille par les Administrateurs de Biens. Il permet alors :

- de proposer un ensemble d'indices synthétiques mesurant le rythme d'évolution des loyers des relocations et des locations nouvelles
- et d'établir que la logique de formation des loyers est bien celle d'un marché qui évalue le prix du service rendu suivant un "vecteur de caractéristiques" décrivant la situation générale du logement (la localisation), sa situation spécifique (l'implantation particulière et l'environnement économique et social) et sa qualité (la construction et les équipements de confort).

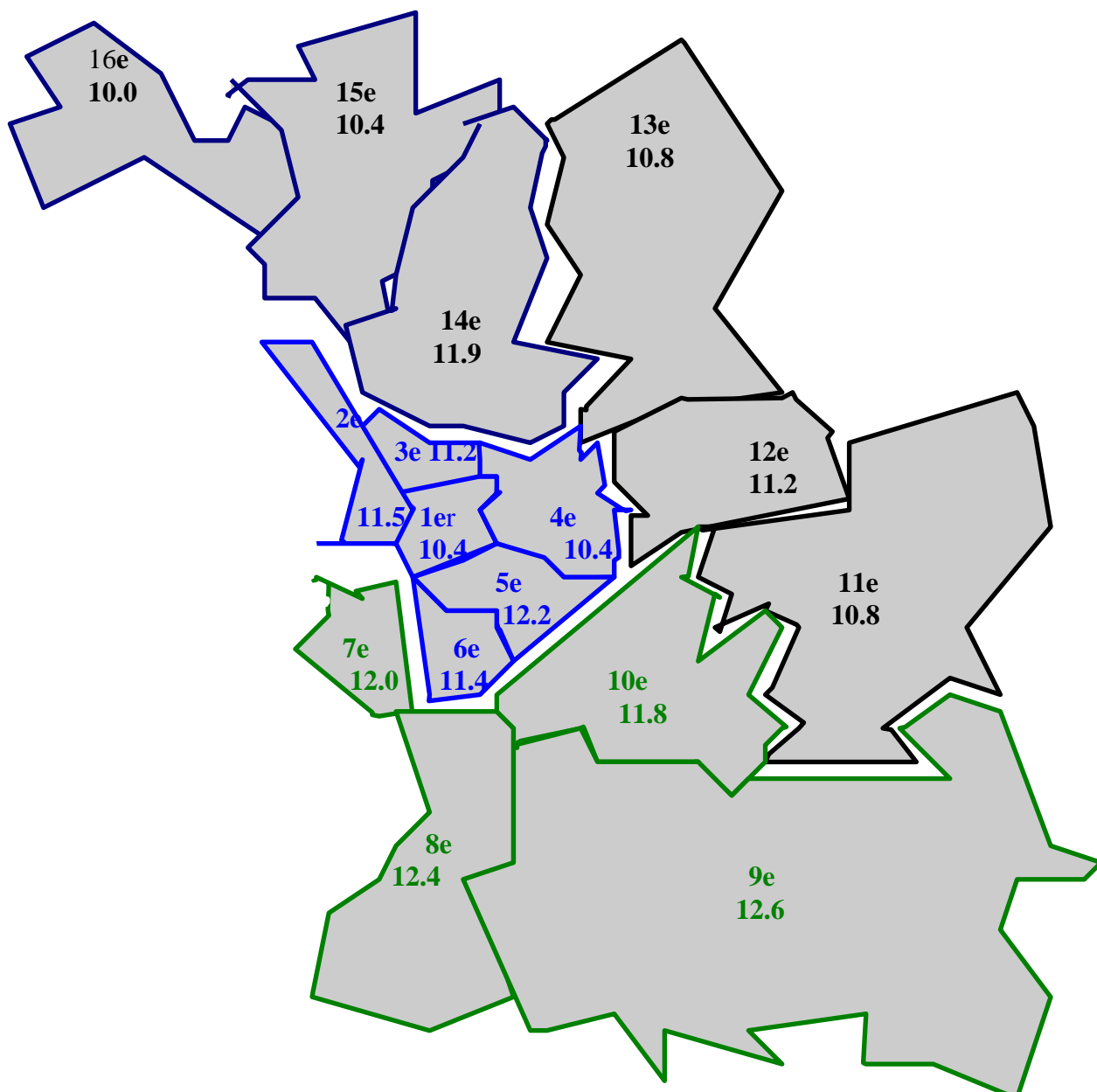
La richesse statistique de cet Observatoire (près de 23 000 baux disponibles depuis l'origine) permet de proposer une photographie détaillée du niveau des loyers "récemment" réalisés sur Marseille, en descendant au niveau de l'arrondissement et en distinguant les logements suivant leur taille.

L'Observatoire Marseillais de la Formation des Loyers couvre de l'ordre de 15.8 % du marché locatif privé de Marseille. Par exemple : pour un marché estimé à plus de 25 000 baux nouveaux signés en 2007 sur Marseille, ce sont donc près de 4 000 références locatives qui ont été analysées.

L'Observatoire s'est enrichi afin de proposer une photographie des loyers actuellement pratiqués dans le parc privé :

- l'échantillon traité qui est représentatif du parc géré par les administrateurs de biens compte près de 18 000 références sur Marseille (plus de 16 % du parc locatif privé marseillais, hors les meublés);
- et il permet, suivant les mêmes principes que ceux retenus pour photographier les nouveaux loyers, de couvrir la totalité des segments du marché locatif privé de Marseille;
- son enrichissement autorisant une approche très détaillée d'un parc essentiel pour l'équilibre du marché immobilier à usage d'habitation de la ville.

Il propose désormais, un « Tableau de bord du marché locatif privé » qui permet chaque trimestre de préciser les tendances récentes des loyers et de l'activité.

MARSEILLE**LE NIVEAU DU NOUVEAU LOYER MENSUEL
(en €/m²)**

Champs : L'ensemble des références récentes (2006- 2008)

I - LA PHOTOGRAPHIE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Les références recueillies par l'Observatoire Marseillais de la Formation des Loyers de la CNAB Marseille-Provence-Corse permettent de disposer d'une photographie représentative des principales tendances du marché. Elles fournissent aussi une information précieuse sur la nature et les caractéristiques des logements loués.

La répartition des références analysées selon la taille des logements concernés reflète en général celle du parc auquel elles correspondent :

- pour l'ensemble des arrondissements marseillais, 24.6 % des références concernent des "studios et une pièce", 34.7 % des "2 pièces", 28.0 % des "3 pièces", 9.9 % des "4 pièces" et 2.8 % "des 5 pièces et plus" ;
- confirmant bien que le marché locatif privé est surtout constitué de petits logements (les "2 pièces et moins" représentent 59.3 % des références sur Marseille)... à l'instar de ce qui s'observe sur d'autres villes d'égale importance telle Lyon ...

Ainsi, dans l'ensemble, la surface moyenne des logements reloués ou nouvellement mis en location s'établit à 51.8 m² :

- 26.9 m² pour un "studio et 1 pièce", 43.4 m² pour un "2 pièces", 65.4 m² pour un "3 pièces", 84.7 m² pour un "4 pièces" et 119.4 m² pour un "5 pièces et plus" ;
- la différence de surface moyenne, pour un même type de bien, est assez peu prononcée entre les arrondissements marseillais. Les différences de surface moyenne qui s'observent entre les zones homogènes n'expriment, en fait, que les spécificités des sous-marchés retenus.

Une comparaison un peu plus détaillée entre les caractéristiques principales du marché et celles du parc est alors remarquable (tableau 1) :

- dans l'ensemble, la structure du marché ressemble assez bien à celle du parc auquel elle correspond. Mais, bien sûr, des segments de marché sont proportionnellement plus représentés que d'autres : si le marché est composé à raison de 59.3 % de petits logements (2 pièces et moins), le parc ne comprend "que" 53.0 % de tels biens ;
- la raison de la différence réside dans les écarts constatés sur les taux de mobilité au sein du parc : dans l'ensemble, le taux de mobilité est sur Marseille de 26.6 % (un même locataire reste donc, en moyenne, 45.1 mois dans un logement). Ce taux est le plus élevé pour les studios et une pièce (le locataire reste en moyenne 35.7 mois) et il est le plus faible pour les 5 pièces et plus (le locataire reste en moyenne 58.3 mois).

La différence entre segments de marché (et zones géographiques) est donc à cet égard remarquable. Elle est nettement renforcée lorsqu'on envisage la proportion des (seules) relocations présentées sur la marché après travaux (travaux de mises aux normes ou travaux d'amélioration) : les informations recueillies dans le cadre de l'Observatoire

permettent en effet d'établir que si, en moyenne, 17.9 % des relocations sont réalisées à la suite de travaux, la proportion des logements concernés est maximale pour les « 3 pièces » et « les 4 pièces » (de l'ordre de 20 %) ; elle est dans la moyenne pour les « 2 pièces » et elle est faible (14.4 %) pour les « studios et 1 pièce ».

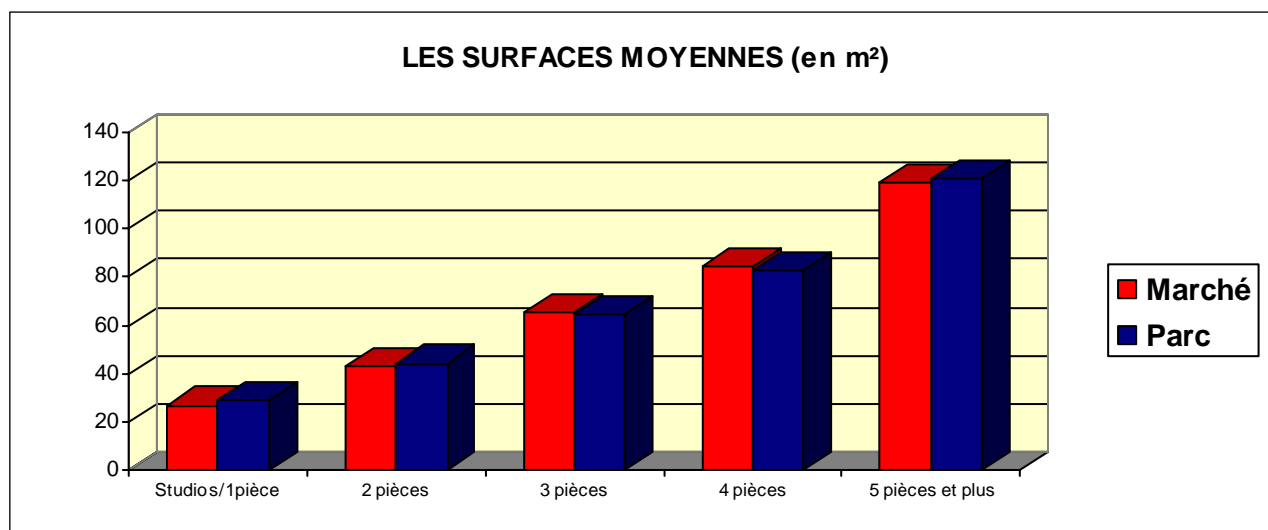
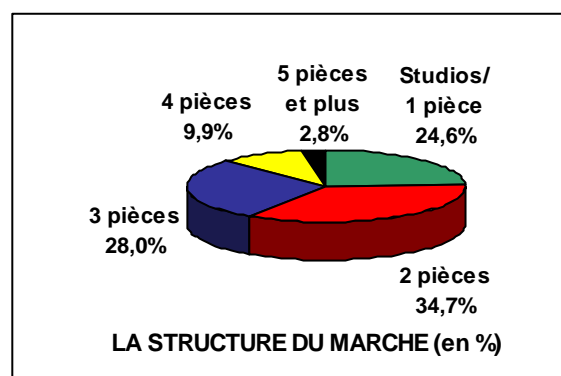
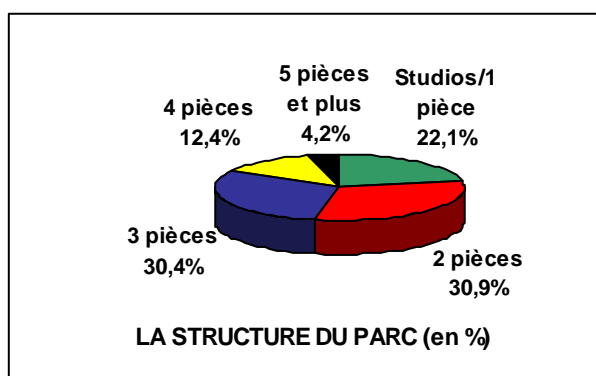
Dans l'ensemble, donc, on peut remarquer que la fréquence de réalisation des travaux est d'autant plus élevée que la taille du logement est grande : donc lorsque la clientèle est plus exigeante, lorsque le temps d'occupation du logement a été plus long...D'autant que la réalisation de travaux permet de relouer plus facilement, de conserver et même d'élever le niveau des recettes locatives lors de la remise du bien sur le marché, de préserver la valeur patrimoniale du bien...

TABLEAU 1

LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU MARCHE

LE MARCHE ET LE PARC

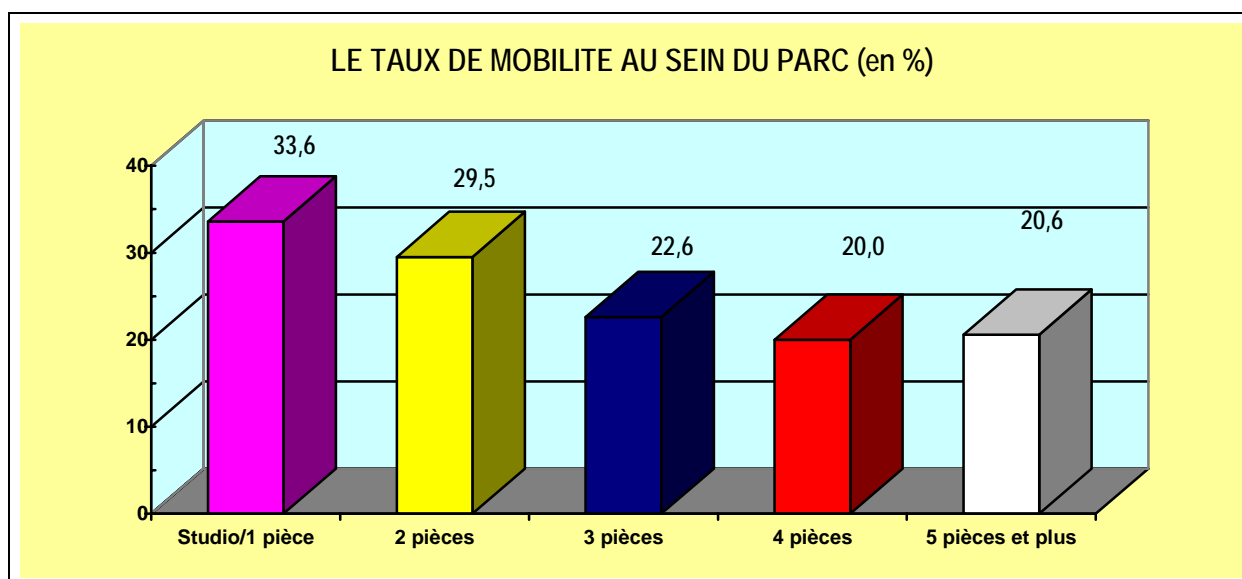
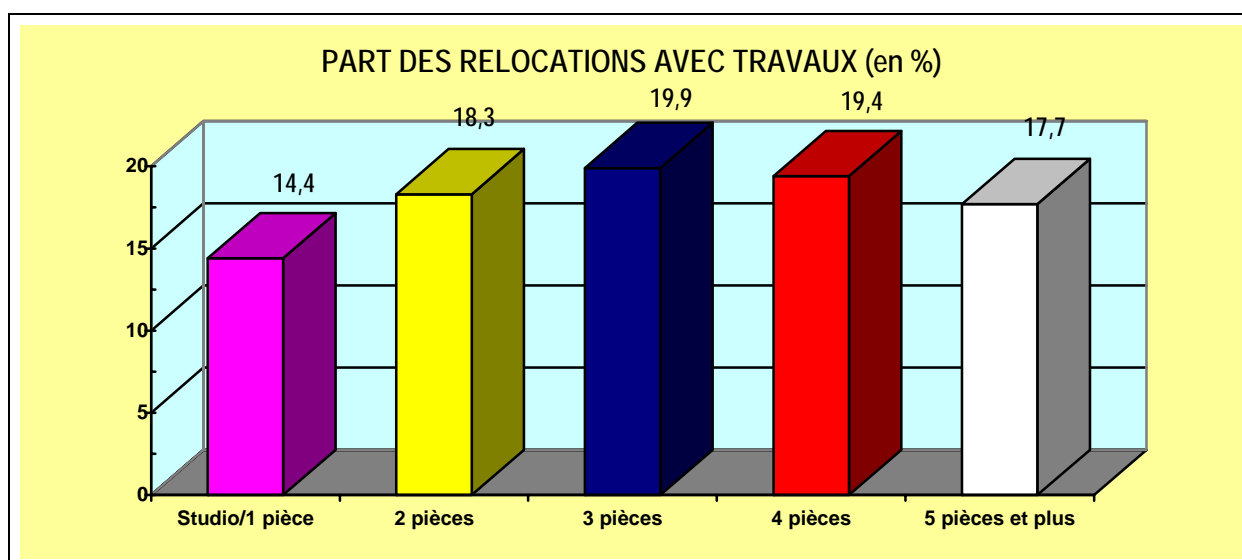
Ensemble des références récentes	Studios / 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Le marché :						
- structure (en %)	24.6	34.7	28.0	9.9	2.8	100.0
- surfaces moyennes (en m ²)	26.9	43.4	65.4	84.7	119.4	51.8
Le parc :						
- structure (en %)	22.1	30.9	30.4	12.4	4.2	100.0
- surfaces moyennes (en m ²)	28.6	44.3	64.5	83.2	121.3	55.0



... ET LA MOBILITE AU SEIN DU PARC

Seules relocations récentes	Studios / 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Part des relocations avec travaux (en %)	14.4	18.3	19.9	19.4	17.7	17.9
Durée du précédent contrat (en mois)	35.7	40.7	53.0	60.0	58.3	45.1
Taux de mobilité* au sein du parc (en %)	33.6	29.5	22.6	20.0	20.6	26.6

* Le taux de mobilité mesure la proportion de logements précédemment occupés et remis sur le marché



II – LES LOYERS DE MARCHÉ

Le niveau des loyers de marché évolue alors pour trois raisons principales :

- d'abord, bien sûr, parce que de nouveaux biens apparaissent sur le marché et/ou que les caractéristiques de biens s'y trouvant déjà se transforment (vieillessement et dévalorisation ou amélioration et requalification) ;
- ensuite, parce que l'environnement (sa situation spécifique et sa situation générale) se modifie attirant de nouvelles clientèles ou en rejetant d'anciennes
- enfin, parce que les mouvements des loyers et de l'activité épousent les pulsations saisonnières du marché : les tensions conjoncturelles sont en général plus forte avec l'arrivée de l'été puis la rentrée des classes alors que le marché est calme durant l'hiver.

L'Observatoire Marseillais de la Formation des loyers se propose ainsi de suivre ces évolutions afin de mieux comprendre comment se transforme éventuellement le marché et d'identifier les lieux de tension qui peuvent apparaître.

Jusqu'en 2006, le rythme de progression des loyers est resté élevé : le niveau des loyers de marché a ainsi augmenté de 7.1 % en 2001, de 6.3 % en 2002, de 9.1 % en 2003, de 6.2 % en 2004 et de 6.1 % en 2005. La hausse a donc été de 6.3 % en moyenne, chaque année, entre 1998 et 2005. Mais en 2006, le rythme de la hausse a nettement ralenti pour s'établir à 1.9 %. Et l'année 2007 a confirmé le retour à des rythmes d'évolution des loyers plus lents que par le passé (+ 2.4 % en 2007).

Le marché locatif privé marseillais s'est donc très sensiblement transformé au cours des dernières années. Et la quasi-totalité des segments de marché ont été concernés :

- alors que pour l'ensemble du marché, les loyers progressaient de 5.2 % en moyenne, chaque année, depuis 2000 ;
- la hausse des loyers a été dans la moyenne pour les 2 et 3 pièces (+ 5.5 % pour les 2 pièces et + 5.4 % pour les 3 pièces) ;
- elle a été plus rapide pour les petits logements (+ 6.1 % pour les studios et 1 pièce) et pour les grands logements (+ 6.2 % pour les 5 pièces et plus) ;
- et elle a été plus lente pour les 4 pièces (+ 4.7 %).

Il est clair que la pression exercée par la demande se trouve largement à l'origine de cela :

- avec le relèvement remarquable de la mobilité résidentielle qui s'est constaté entre 2000 et 2002 (avec même un taux de 34.8 % en 2001 sur Marseille contre 28.8 % en moyenne de 1994 à 1999), la demande s'est donc accrue de l'ordre de 10 % (31.8 % en moyenne de 2000 à 2002) : pendant que les capacités d'accueil du parc locatif privé n'augmentaient que très lentement ;

- le relâchement de la pression de la demande, sur la plupart des segments de marché, a alors été net en 2003 : il s'est ainsi établi à 28.7 % sur l'ensemble du marché ;
- la demande s'est alors ressaisie en 2004 (un taux de mobilité de 30.0 %) sans toutefois retrouver le niveau élevé de l'année 2001 ;
- mais le recul de la demande a repris en 2005 (un taux de mobilité de 25.9 %) pour se poursuivre en 2006 (un taux de mobilité de 20.9 %) et en 2007 (un taux de mobilité de 18.5 %) ; à cet égard, l'année 2007 est la plus mauvaise des années que l'Observatoire a eu à connaître.

TABLEAU 2

**L'EVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS
DES RELOCATIONS ET DES LOCATIONS NOUVELLES**

Indice en €/m ²	Ensemble
Année 1994	6.7
Premier semestre	6.7
Second semestre	7.1
Année 1995	6.9
Premier semestre	6.7
Second semestre	7.3
Année 1996	7.0
Premier semestre	6.9
Second semestre	7.3
Année 1997	7.1
Premier semestre	7.2
Second semestre	7.4
Année 1998	7.3
Premier semestre	7.5
Second semestre	7.7
Année 1999	7.7
Premier semestre	7.6
Second semestre	8.2
Année 2000	8.0
Premier semestre	8.2
Second semestre	8.9
Année 2001	8.5
Premier semestre	8.8
Second semestre	9.2
Année 2002	9.1
Premier semestre	9.4
Second semestre	10.2
Année 2003	9.9
Premier semestre	10.0
Second semestre	10.9
Année 2004	10.5
Premier semestre	10.9
Second semestre	11.1
Année 2005	11.1
Premier semestre	11.1
Second semestre	11.3
Année 2006	11.3
Premier semestre	11.3
Second semestre	11.9
Année 2007	11.6

INDICE DES LOYERS DE MARCHÉ DE LA CNAB MARSEILLE (en €/ m²)

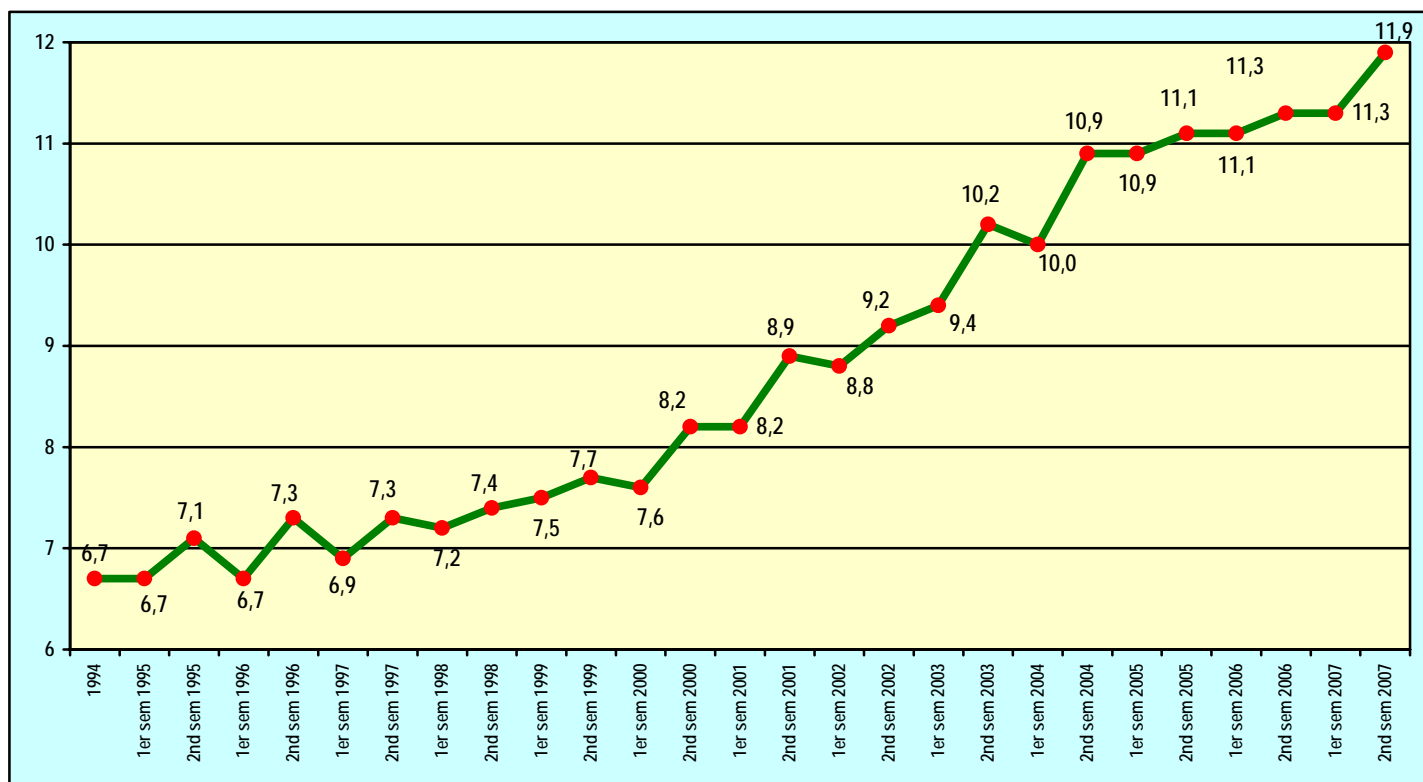


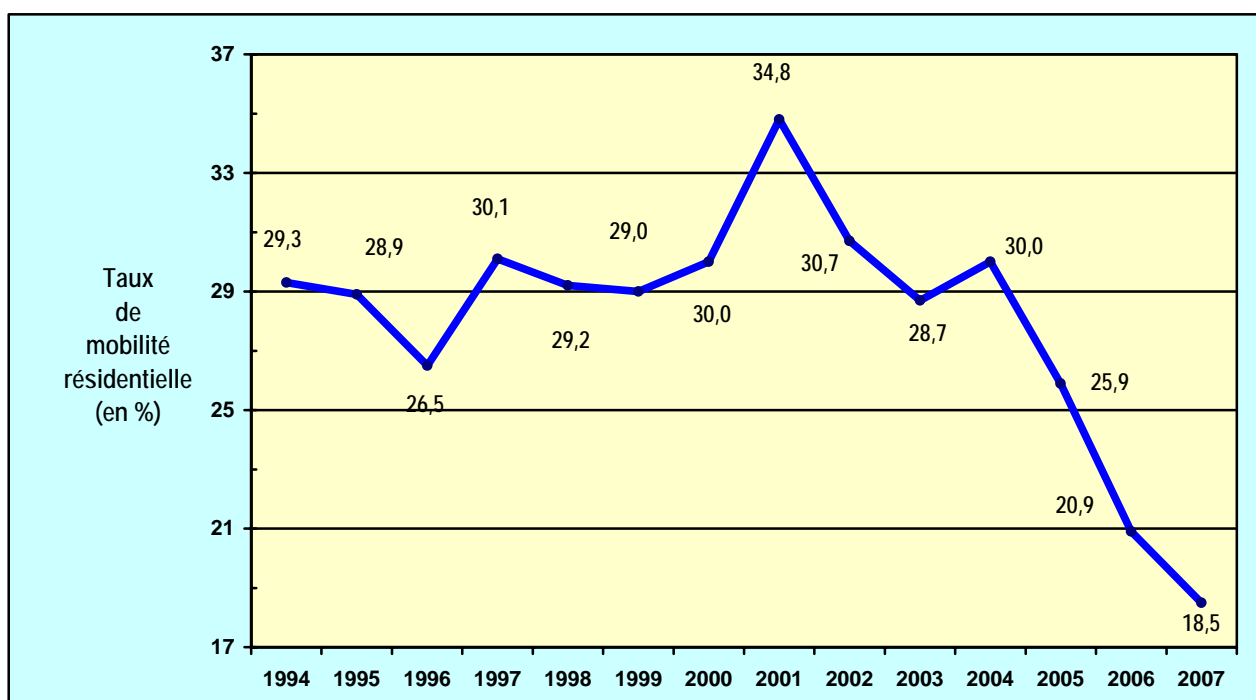
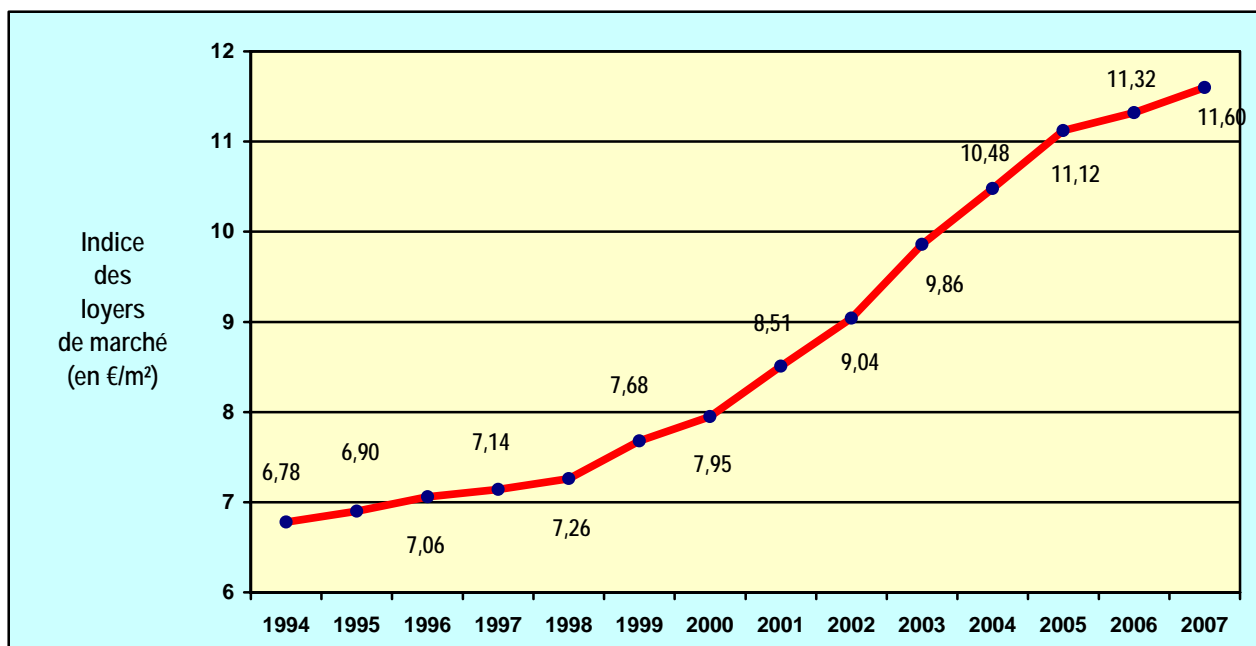
TABLEAU 3**LES LOYERS DES RELOCATIONS ET DES LOCATIONS NOUVELLES**

Niveaux moyens en €/m ²		Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Marseille	2000	9.7 (23.8)	8.0 (34.0)	6.9 (28.8)	6.8 (10.3)	6.5 (3.1)	7.9 (100.0)
	2001	10.1 (24.6)	8.8 (35.9)	7.4 (27.3)	7.4 (10.2)	6.6 (2.0)	8.5 (100.0)
	2002	11.2 (24.2)	9.0 (37.1)	7.9 (27.4)	7.7 (9.4)	7.4 (1.9)	9.0 (100.0)
	2003	12.3 (24.9)	9.8 (34.0)	8.6 (28.1)	8.3 (10.5)	7.9 (2.5)	9.9 (100.0)
	2004	13.0 (26.4)	10.5 (33.7)	9.1 (27.9)	8.9 (9.0)	8.6 (3.1)	10.5 (100.0)
	2005	13.7 (22.0)	11.3 (32.8)	9.6 (32.2)	9.3 (10.3)	8.4 (2.7)	11.1 (100.0)
	2006	13.8 (22.0)	11.5 (34.1)	10.0 (29.3)	9.4 (11.1)	8.9 (3.5)	11.3 (100.0)
	2007	14.7 (24.9)	11.6 (32.4)	10.0 (24.3)	9.2 (10.8)	9.9 (3.6)	11.6 (100.0)

Entre parenthèses, part du segment dans le marché en %

Sources : Observatoires de la Formation des Loyers (CNAB Marseille)

LOYER DE MARCHÉ ET MOBILITE RESIDENTIELLE SUR MARSEILLE



III - LA FORMATION DU NIVEAU DES LOYERS

En 2007, le loyer moyen de marché était de l'ordre de 11.6 €/m².

Mais la dispersion des loyers de marché est grande derrière des valeurs moyennes qui révèlent de fortes disparités :

- l'examen de la dispersion des loyers observée sur Marseille est très illustratif de cela (graphique). Ainsi 94.0 % des références analysées correspondent à un loyer compris entre 6 €/m² et 18 €/m², donc dans une fourchette de l'ordre de 1 à 3 (respectivement 98.0 % entre 5 €/m² et 20 €/m²) ;
- et 75.8 % des références sont comprises dans une fourchette de prix relativement étroite de 7 €/m² à 14 €/m². Mais néanmoins, une proportion non négligeable des références (compte tenu de la taille de l'échantillon analysé) est associée à des situations "extrêmes" : 2.8 % correspondent à un loyer inférieur à 6 €/m² et 3.2 % à un loyer supérieur à 18 €/m².

Ces différences de loyer s'expliquent en fait simplement par la conjonction de plusieurs causes :

- l'effet de taille du logement est, à juste titre, fréquemment sollicité pour participer à l'explication. A Marseille, comme dans toutes les autres villes (tableau 3), les petits logements se négocient toujours à des niveaux de loyer supérieurs à ceux des autres : le taux de mobilité des locataires est plus élevé sur ce segment de marché, le niveau des risques de perte de recettes locatives s'établissant en conséquence ... alors que la clientèle concernée est plus volatile (les impayés de loyer sont plus fréquents...) que sur le reste du parc. La loi générale de décroissance du niveau du loyer avec la taille des logements se vérifie donc partout et en toute circonstance, avec un plancher de loyer pour les 4 pièces ;
- la situation géographique de l'immeuble est aussi importante ; des sites sont plus attractifs que d'autres et sont valorisés en tant que tels. Toutes choses égales par ailleurs, le Secteur Sud est bien survalorisé en comparaison du Centre Nord et du Secteur Nord... la différence étant censée représentée le "coût" de l'accès à une bonne situation générale du logement ;
- alors que la présence des éléments permettant de décrire la situation spécifique du logement (son emplacement et son voisinage : caractère exceptionnel de sa situation, facilité de parking et/ou de stationnement, type de gardiennage et sa situation dans l'immeuble : étage et présence d'un ascenseur) et sa qualité (ancienneté, travaux d'amélioration) donne lieu à une valorisation (surcoût de loyer) d'autant plus marquée que ces éléments permettent de clairement discriminer le bien (ancienneté, situation exceptionnelle...).

On vérifie bien, en effet, à l'examen des caractéristiques générales des relocations et locations nouvelles (tableau 4), que les références analysées ne correspondent pas à un

bien, unique et homogène : au même titre que l'espace géographique est segmenté sur Marseille, l'espace des caractéristiques des biens est hétérogène.

Une analyse économétrique des conditions dans lesquelles se forment les nouveaux loyers permet bien d'illustrer cela (tableau 5) et de vérifier que la rationalité du marché est forte à Marseille : le nouveau loyer dépend de la localisation du bien (situation générale) et de sa situation spécifique (environnement, qualité économique et sociale de son implantation...) ainsi que de sa qualité (construction, confort...). Outre le fait, bien sûr, que les petits logements se négocient toujours à des niveaux de loyers supérieurs à ceux des autres.

D'après ce modèle, un "4 pièces" situé dans le Secteur Nord ne bénéficiant pas de facilité de stationnement ni de parking, sans aucun élément de sécurité et de contrôle d'accès, dans un immeuble ancien et sans ascenseur, se louera en moyenne 7.8 €/m². Alors qu'un studio situé dans le Secteur Sud, bénéficiant d'une situation exceptionnelle, doté d'un parking et de tous les éléments de sécurité et de contrôle d'accès, dans un immeuble neuf avec ascenseur se louera en moyenne 19.8 €/m². Et on vérifie aisément qu'entre ces deux extrêmes, le "modèle" classe 93.2 % des références actuellement disponibles sur Marseille :

- expliquant une variabilité du niveau des loyers de marché de l'ordre de 1 à 2.5 ;
- et exprimant bien, dès lors, que la plus grande part des disparités de loyers observées s'explique en termes économiques par les caractéristiques même des logements leur localisation et par les conditions dans lesquelles le marché réalise des ajustements.

TABLEAU 4
LES RELOCATIONS ET LES LOCATIONS NOUVELLES

Situation observée	Ensemble
Loyer mensuel (€/m²) en 2007	11.6
Découpage géographique	100.0
Centre Nord	17.8
Centre Sud	43.6
Secteur Sud	25.0
Secteur Est	9.2
Secteur Nord	4.4
Surface moyenne (en m²)	51.8
Répartition (en %) selon	
... le nombre de pièces	100.0
studio et 1 pièce	24.6
2 pièces	34.7
3 pièces	28.0
4 pièces	9.9
5 pièces et plus	2.8
... le type de gardiennage	100.0
concierge seule	4.4
concierge et interphone/digicode	15.2
interphone/digicode seul	20.1
aucun	60.3
... la situation du logement	100.0
étage élevé sans ascenseur	20.6
étage élevé avec ascenseur	22.5
étage bas sans ascenseur	41.1
étage bas avec ascenseur	15.8
... l'équipement et le confort	100.0
cave sans gardien	11.3
cave avec gardien	9.5
pas de cave	79.2
autres éléments (taux de diffusion en %)	
... l'emplacement et le voisinage	
situation exceptionnelle	2.4
facilités de stationnement/parking	31.6
... l'équipement et le confort	
immeuble neuf/très récent	6.0
chauffage	41.1
chambre de bonne	1.0
travaux d'amélioration	21.9

Avec

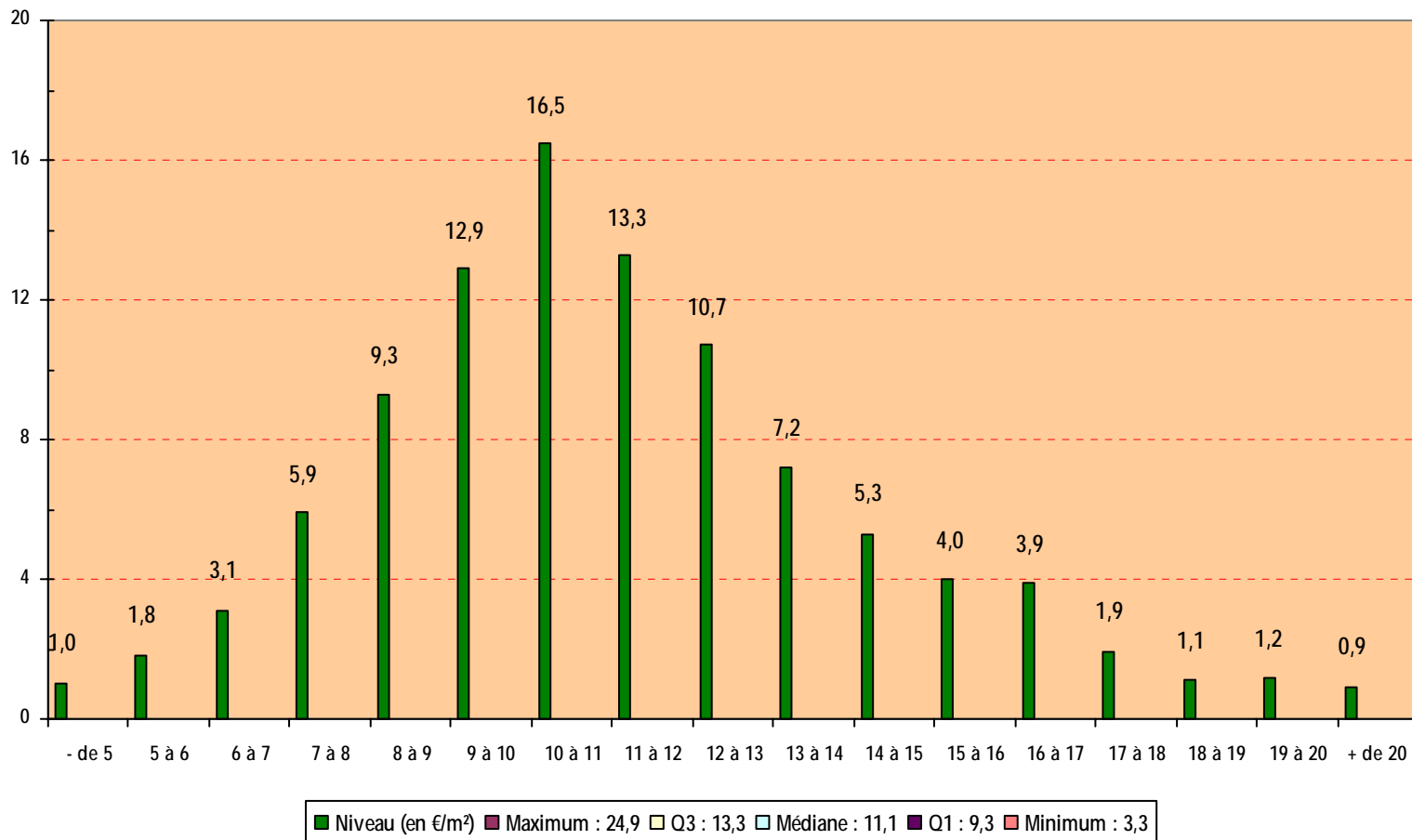
- . Centre Nord 1er, 2ème, 3ème
- . Centre Sud 4ème, 5ème, 6ème, 10ème
- . Secteur Sud 7ème, 8ème, 9ème
- . Secteur Est 11ème, 12ème, 13ème
- . Secteur Nord 14ème, 15ème, 16^{ème}

TABLEAU 5
COMMENT SE FORMENT LES LOYERS
DES RELOCATIONS ET DES LOCATIONS NOUVELLES

<i>Effets mesurés en €/m²</i>	<i>Ensemble</i>
Loyer de base	11.3
1. Situation géographique	
Centre Nord	-0.4
Centre Sud	-
Secteur Sud	+0.9
Secteur Est	+0.5
Secteur Nord	-0.5
2. Taille du logement (nombre de pièces)	
studio et 1 pièce	+3.2
2 pièces	-
3 pièces	-1.8
4 pièces	-2.6
5 pièces et plus	-1.7
3. Emplacement et voisinage	
situation exceptionnelle	+2.4
facilités de stationnement ou parking	+0.4
Type de gardiennage	
concierge seul	+0.2
concierge et interphone/digicode	-
interphone/digicode seul	-
aucun	-0.4
4. Situation du logement	
étage élevé sans ascenseur	-0.3
étage élevé avec ascenseur	-
étage bas sans ascenseur	-
étage bas avec ascenseur	+0.2
5. Equipement et confort	
logement neuf	+1.6

LA DISPERSION DES LOYERS EN 2007

Niveau (en €/m²)



IV - EN CONCLUSION

Depuis 1994, le niveau des loyers de marché a progressé de 71.1 % sur Marseille (+ 4.2 % en moyenne, chaque année). La hausse s'est sensiblement accélérée entre 1998 et 2005 : entre 1994 et 1998, les loyers avaient en effet augmenté au rythme annuel moyen de 1.7 % ; entre 1998 et 2005, la progression a été de 6.3 % en moyenne, chaque année. Puis elle s'est ralentie depuis 2006 (+ 2.1 % en moyenne, chaque année).

Au-delà des différences qui s'observent d'une année sur l'autre et qui n'expriment bien souvent que des désajustements conjoncturels du marché, la hausse des loyers a été à peu près comparable d'un segment du marché à l'autre. Cela se constate il est vrai sur la plupart des autres villes. Ainsi, depuis 2000 on constate que sur Marseille le niveau des loyers de marché des studios et 1 pièce a augmenté de 6.1 % en moyenne chaque année (14.7 €/m² en 2007), celui des 2 pièces de 5.5 % (11.6 €/m² en 2007), celui des 3 pièces de 5.4 % (10.0 €/m² en 2007), celui des 4 pièces de 4.7 % (9.2 €/m² en 2007) et celui des 5 pièces et plus de 6.2 % (9.9 €/m² en 2007).

Ainsi, après une année 2001 qui a connu une progression assez vive des loyers de marché (+ 7.1 %), ceux-ci avaient augmenté moins rapidement en 2002 (+ 6.3 %). En 2003, la hausse des loyers a été vive (+ 9.1 %) pour retrouver un rythme plus modéré en 2004 (+ 6.2 %) et en 2005 (+ 6.1 %). Le ralentissement de la hausse des loyers de marché a alors été remarquable en 2006, avec + 1.8 % seulement et il s'est confirmé en 2007 (+ 2.4 %). Ceux-ci se sont établis à 23.4 % au dessus de ceux de l'ensemble du parc (tableau 6) :

- des différences sensibles s'observent alors selon les types de biens considérés : au-dessus de la moyenne pour les studios et 1 pièce (24.9 % du marché en 2007) ... mais bien en dessous de la moyenne pour les 5 pièces et plus (3.6 % du marché en 2007), autant en raison des évolutions des loyers observées durant les dernières années que du fait de l'étroitesse du marché correspondant ;
- de même, les différences sont sensibles entre le Centre Nord et le Secteur Sud, d'une part, et les autres secteurs de la ville, d'autre part. Les écarts de loyer sont prononcés dans le premier cas, alors qu'ils sont négligeables dans le second cas ;
- on peut, pour expliquer cela, invoquer le fait suivant : lorsque la qualité (confort, équipement, environnement...) des logements est très élevée et surtout largement diffusée sur le parc, les écarts de loyer entre flux et stock sont faibles. Il est aussi remarquable de constater que la mobilité au sein du parc est la plus faible dans les secteurs où les loyers du parc sont les plus bas (donc lorsque le vecteur des caractéristiques du logement est moins bien pourvu)... mais, qu'à l'inverse, sur ces secteurs, l'écart entre l'ancien et le nouveau loyer est le plus élevé en cas de remise en location (remise à niveau de loyer hors marché).

Lorsque les logements mis en location sont bien situés, bien équipés et entretenus, les loyers proposés sont plus élevés qu'ailleurs : ils s'écartent alors d'autant moins de ceux pratiqués sur le reste du parc que leurs caractéristiques sont bien diffusées : un taux de mobilité élevé au sein du parc y contribue.

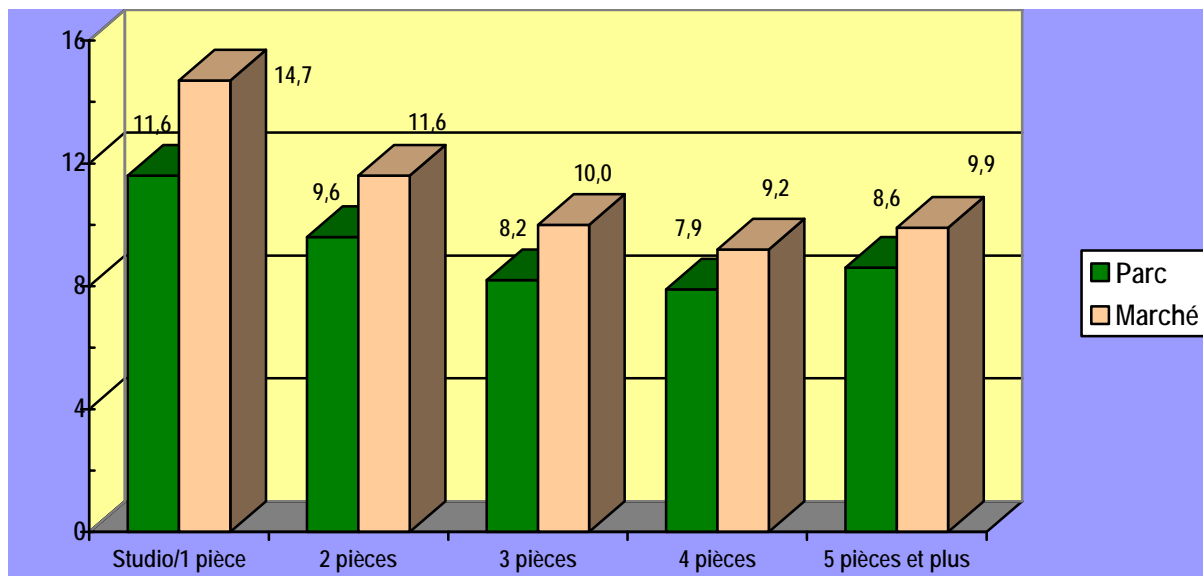
Dans l'ensemble, la logique de formation puis d'évolution et d'adaptation des loyers aux contraintes du marché et à la transformation de la demande est donc, sur Marseille, conforme à celle de n'importe quel marché qui évalue et valorise les caractéristiques des biens qui y sont présentés.

TABLEAU 6**LE MARCHE LOCATIF PRIVE DE MARSEILLE**

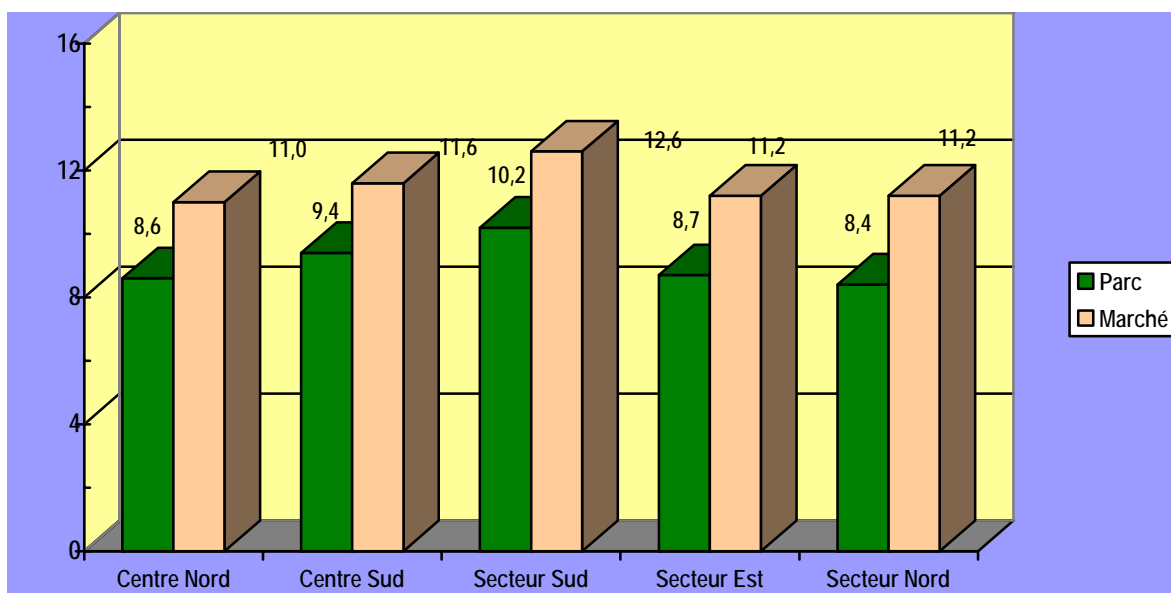
Ensemble des références récentes	Niveau des loyers (€/m ²)		En %			En %	
	Parc 01/08	Loyer de marché 2007	Ecart loyer de marché et parc 2007	Taux de variation des loyers en 2007		Taux de mobilité	Part des relocations avec travaux
				Parc	Marché		
Ensemble	9.4	11.6	23.4	+ 4.4 (+ 4.7)	+ 2.4 (+ 1.9)	26.6	17.9
Dont							
- studios/ 1 pièce	11.6	14.7	26.7	+ 5.5 (+ 4.8)	+ 6.3 (+ 0.7)	33.6	14.4
- 2 pièces	9.6	11.6	20.8	+ 4.3 (+ 4.5)	+ 1.0 (+ 1.8)	29.5	18.3
- 3 pièces	8.2	10.0	22.0	+ 3.8 (+ 5.3)	+ 0.3 (+ 3.3)	22.6	19.9
- 4 pièces	7.9	9.2	16.5	+ 2.6 (+ 6.3)	- 1.8 (+ 0.9)	20.0	19.4
- 5 pièces et plus	8.6	9.9	15.1	+ 2.4 (+ 5.0)	+ 9.1 (+ 5.5)	20.6	17.7
Dont							
- Centre Nord	8.6	11.0	27.9	+ 7.5 (+ 3.0)	+ 2.8 (+ 4.9)	26.9	17.9
- Centre Sud	9.4	11.6	23.4	+ 4.4 (+ 5.9)	+ 3.6 (+ 2.7)	26.1	18.2
- Secteur Sud	10.2	12.6	23.5	+ 2.0 (+ 6.4)	+ 6.8 (+ 2.5)	27.2	17.5
- Secteur Est	8.7	11.2	28.7	+ 2.4 (+ 7.6)	+ 4.7 (+ 1.9)	24.5	14.8
- Secteur Nord	8.4	11.2	33.3	+ 9.1 (+ 11.6)	+ 13.7 (+ 1.1)	23.7	17.5

* Entre parenthèses, rappel des évolutions de l'année 2007

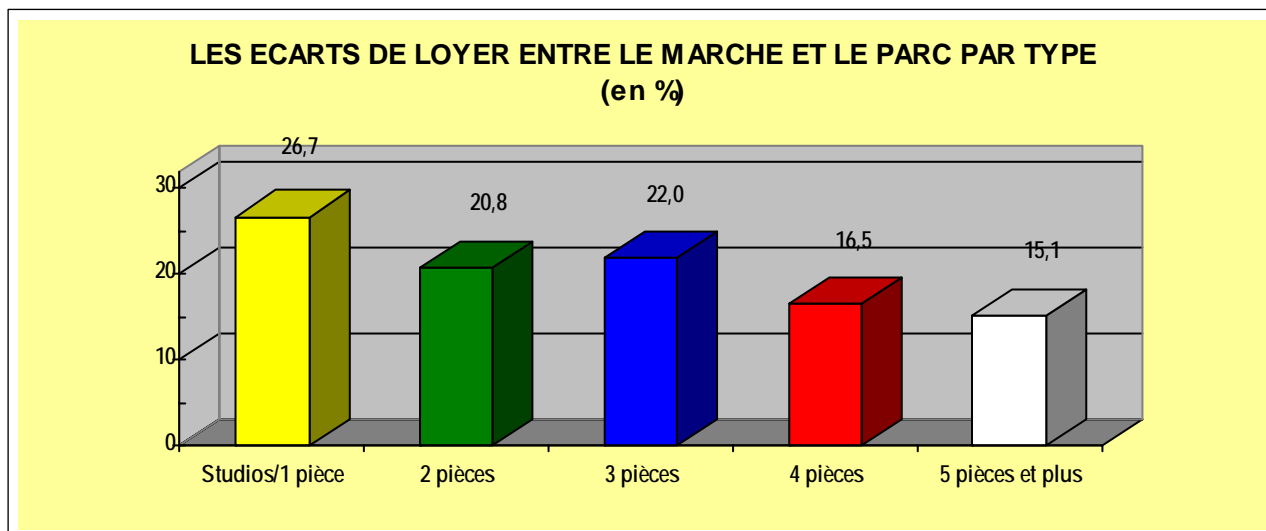
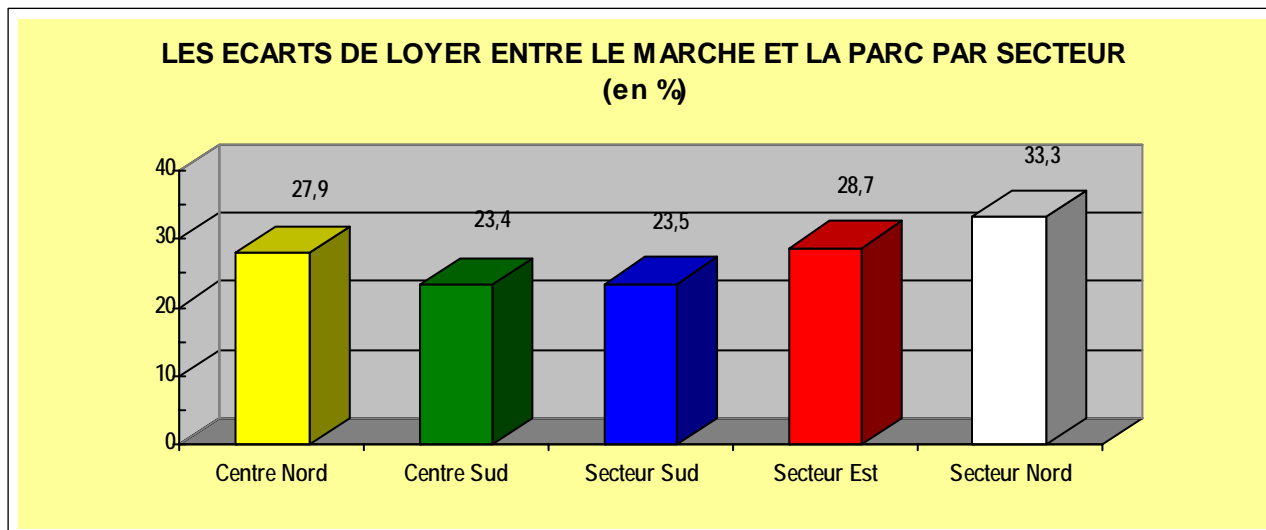
LES NIVEAUX DES LOYERS PAR TYPES D'APPARTEMENTS (en €/m²)



LES NIVEAUX DES LOYERS PAR SECTEUR (en €/m²)



ECART DE LOYER (EN %)



ANNEXE

LES LOYERS EN FORMATION ET LES LOYERS DU PARC PAR ARRONDISSEMENT ET PAR TYPE D'APPARTEMENTS

Ensemble des références récentes : loyers en formation (2006- 2008)

Photographie de janvier 2007 : loyers du parc

LE NIVEAU DU NOUVEAU LOYER MENSUEL
(en €/m²)

Références récentes (2006 – 2008)

Nouveau Loyer Mensuel	Studio 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
1 ^{er} arrondissement	13.6	10.6	8.9	8.4	8.9	10.4
2 ^{ème} arrondissement	13.6	11.3	10.3	9.6	10.1	11.5
3 ^{ème} arrondissement	14.1	10.6	9.2	7.8	13.9	11.2
4 ^{ème} arrondissement	11.9	10.7	9.7	8.5	7.0	10.4
5 ^{ème} arrondissement	15.0	11.5	9.6	9.3	7.0	12.2
6 ^{ème} arrondissement	14.2	11.5	9.9	9.0	8.8	11.4
7 ^{ème} arrondissement	14.3	12.1	10.5	9.6	10.2	12.0
8 ^{ème} arrondissement	15.3	12.7	11.3	10.8	10.5	12.4
9 ^{ème} arrondissement	17.6	12.3	10.6	9.7	10.6	12.6
10 ^{ème} arrondissement	15.4	11.6	10.0	9.7	8.1	11.8
11 ^{ème} arrondissement	12.7	11.7	9.4	8.2	14.2	10.8
12 ^{ème} arrondissement	13.5	13.0	10.3	10.2	8.9	11.2
13 ^{ème} arrondissement	15.2	12.4	9.9	8.9	12.0	10.8
14 ^{ème} arrondissement	17.5	11.3	9.2	8.8	5.9	11.9
15 ^{ème} arrondissement	13.1	10.8	9.6	7.4	8.2	10.4
16 ^{ème} arrondissement	12.5	12.4	10.2	6.9	11.0	10.0
MARSEILLE	14.4	11.6	10.0	9.3	9.7	11.5
AUBAGNE	16.4	12.6	10.6	10.4	9.1	11.4
AIX EN PROVENCE	16.2	13.1	9.9	9.9	10.7	12.5
TOULON	14.2	14.2	12.0	10.0	10.1	13.0
CORSE	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ENSEMBLE	14.5	11.7	10.0	9.3	9.7	11.5

n.s. = non significatif en raison de la faiblesse des effectifs concernés

LE NIVEAU DU LOYER MENSUEL
(en €/m²)

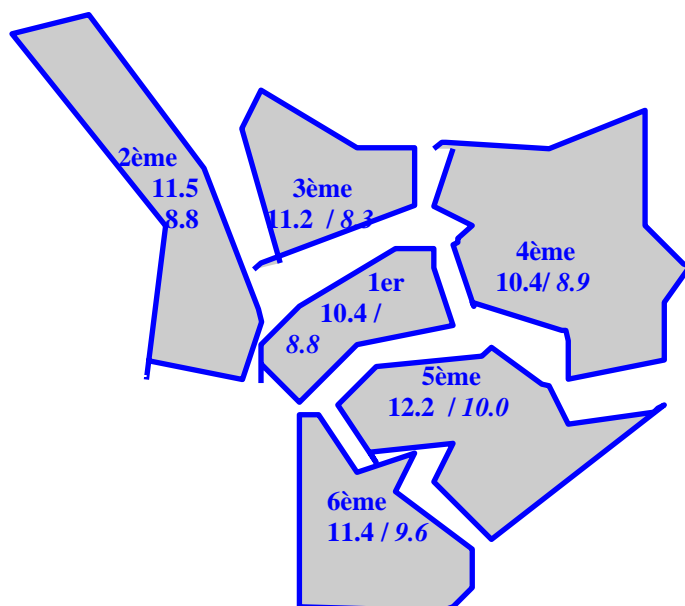
Photographie de janvier 2008

Nouveau Loyer Mensuel	Studio 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
1er arrondissement	11.0	8.9	7.7	7.5	7.4	8.8
2ème arrondissement	10.0	8.6	7.8	7.9	8.7	8.7
3ème arrondissement	11.1	8.3	6.7	6.7	6.6	8.3
4ème arrondissement	11.0	9.1	8.0	7.3	7.2	8.9
5ème arrondissement	12.2	9.6	8.3	8.0	7.3	10.0
6ème arrondissement	11.5	9.7	8.4	8.2	8.6	9.6
7ème arrondissement	11.4	10.1	9.0	8.5	9.2	10.0
8ème arrondissement	12.7	11.3	9.8	9.4	11.0	10.8
9ème arrondissement	14.5	10.5	8.5	7.8	8.3	9.7
10ème arrondissement	11.5	9.4	7.8	7.0	7.0	8.9
11ème arrondissement	10.9	8.6	7.5	6.8	8.4	8.0
12ème arrondissement	11.4	10.7	8.9	8.5	8.0	9.4
13ème arrondissement	10.3	10.1	7.7	7.6	10.1	8.6
14ème arrondissement	14.8	8.5	7.1	5.9	7.3	8.6
15ème arrondissement	10.1	8.7	7.6	6.7	6.1	8.3
16ème arrondissement	10.5	8.9	7.1	7.7	7.8	8.2
MARSEILLE	11.6	9.6	8.2	7.9	8.6	9.4
AUBAGNE	11.0	9.1	7.9	6.8	7.2	8.2
AIX EN PROVENCE	13.1	10.2	7.3	7.6	7.2	8.9
TOULON	11.0	9.4	8.5	8.2	8.5	9.1
CORSE	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ENSEMBLE	11.6	9.5	8.2	7.8	8.4	9.3

n.s. = non significatif en raison de la faiblesse des effectifs concernés

SECTEUR CENTRE VILLE
(1er au 6ème arrondissements)

Prix en €par m² des loyers en formation/ Prix en €par m² des loyers du parc

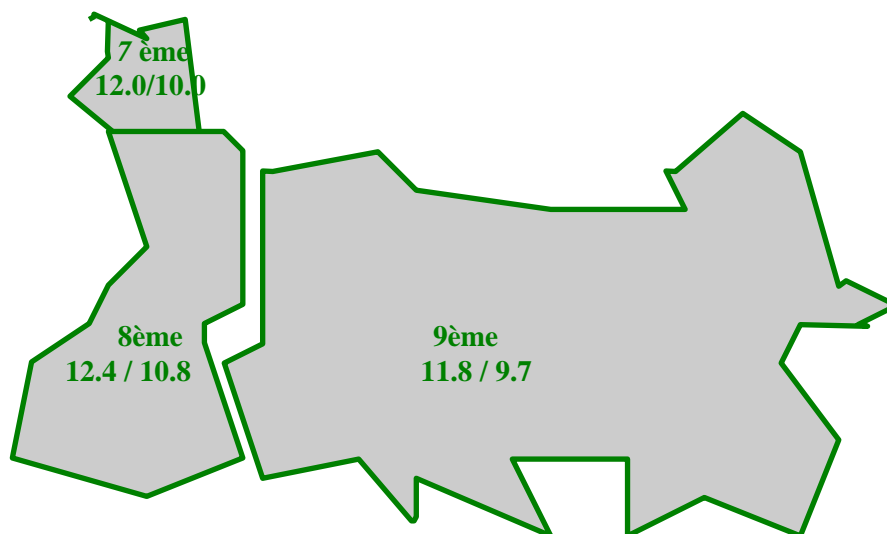


Prix par type d'appartements

(en €par m ²)	1er		2ème		3ème		4ème		5ème		6ème	
	Forma	Parc	Forma	Parc	Forma	Parc	Forma	Parc	Forma	Parc	Forma	Parc
Stud,1 pièce	13.6	11.0	13.6	10.0	14.1	11.1	11.9	11.0	15.0	12.2	14.2	11.5
2 pièces	10.6	8.9	11.3	8.9	10.6	8.3	10.7	9.1	11.5	9.6	11.5	9.7
3 pièces	8.9	7.7	10.3	7.7	9.2	6.7	9.7	8.0	9.6	8.3	9.9	8.4
4 pièces	8.4	7.5	9.6	7.5	7.8	6.7	8.5	7.3	9.3	8.0	9.0	8.2
5 pièces et+	8.9	7.4	10.1	7.4	13.9	6.6	7.0	7.2	7.0	7.3	8.8	8.6
Ensemble	10.4	8.8	11.5	8.8	11.2	8.3	10.4	8.9	12.2	10.0	11.4	9.6

SECTEUR SUD
(7ème au 9ème arrondissements)

Prix en €par m² des loyers en formation/ Prix en €par m² des loyers du parc

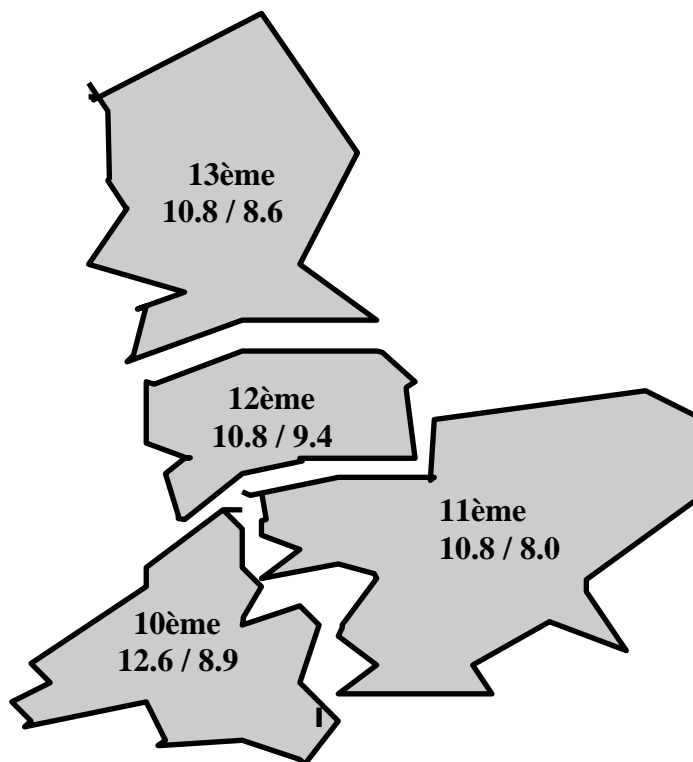


Prix par type d'appartements

(en €par m ²)	7ème		8ème		9ème	
	Formation	Parc	Formation	Parc	Formation	Parc
Studio/1 pièce	14.3	11.4	15.3	12.7	17.6	14.5
2 pièces	12.1	10.1	12.7	11.3	12.3	10.5
3 pièces	10.5	9.0	11.3	9.8	10.6	8.5
4 pièces	9.6	8.5	10.8	9.4	9.7	7.8
5 pièces et plus	10.2	9.2	10.5	11.0	8.1	8.3
Ensemble	12.0	10.0	12.4	10.8	11.8	9.7

SECTEUR EST
(10ème au 13ème arrondissements)

Prix en €par m² des loyers en formation/ Prix en €par m² des loyers du parc

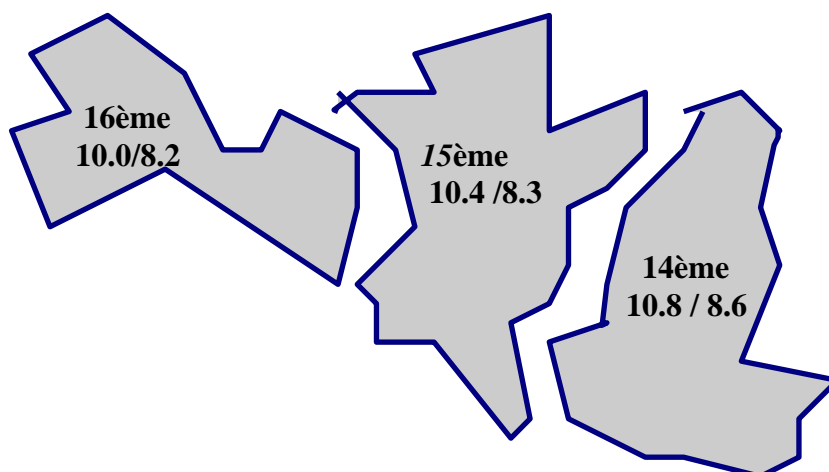


Prix par type d'appartements

(en €par m ²)	10ème		11ème		12ème		13ème	
	Formation	Parc	Formation	Parc	Formation	Parc	Formation	Parc
Studio/1 pièce	15.4	11.5	12.7	10.9	13.5	11.4	15.2	10.3
2 pièces	11.6	9.4	11.7	8.6	13.0	10.7	12.4	10.1
3 pièces	10.0	7.8	9.4	7.5	10.3	8.9	9.9	7.7
4 pièces	9.7	7.0	8.2	6.8	10.2	8.5	8.9	7.6
5 pièces et plus	10.6	7.0	14.2	8.4	8.9	8.0	12.0	10.1
Ensemble	12.6	8.9	10.8	8.0	10.8	9.4	10.8	8.6

SECTEUR NORD
(14^{ème} au 16^{ème} arrondissement)

Prix en €par m² des loyers en formation/ Prix en €par m² des loyers du parc



Prix par type d'appartements

(en €par m ²)	14 ^{ème}		15 ^{ème}		16 ^{ème}	
	Formation	Parc	Formation	Parc	Formation	Parc
Studio/1 pièce	17.5	14.8	13.1	10.1	12.5	10.5
2 pièces	12.4	8.5	10.8	8.7	12.4	8.9
3 pièces	9.9	7.1	9.6	7.6	10.2	7.1
4 pièces	8.9	5.9	7.4	6.7	6.9	7.7
5 pièces et plus	12.0	7.3	8.2	6.1	11.0	7.8
Ensemble	10.8	8.6	10.4	8.3	10.0	8.2