

C N A B

MARSEILLE - PROVENCE - CORSE

**OBSERVATOIRE MARSEILLAIS
DE LA FORMATION DES LOYERS**

15 MARS 2005



Michel MOUILLART
Université de Paris X Nanterre



CONFEDERATION NATIONALE DES ADMINISTRATEUR DE BIENS

CNAB

Créée en 1945 par les Administrateurs de Biens de Lyon, Marseille, Nice et Paris, la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens est la seule organisation professionnelle composée uniquement de spécialistes de la gestion immobilière.

Celle-ci se scinde en deux activités principales, l'administration de biens qui est à l'origine de la profession et qui est largement représentée parmi ses adhérents et le syndic de copropriété qui s'est fortement développé depuis une trentaine d'années.

Elle regroupe près de 1000 adhérents répartis en 28 chambres régionales, 10 000 salariés et 3 millions de logements.

La CNAB est l'interlocuteur privilégié des Pouvoirs Publics et de l'Etat.

LA CNAB MARSEILLE - PROVENCE - CORSE

DES ACTIONS DYNAMIQUES

Fondée en 1901 sous le nom de Compagnie des Administrateurs d'Immeubles de Marseille et des Bouches du Rhône, la CNAB Marseille-Provence-Corse couvre les départements des Bouches du Rhône, Alpes de Hautes Provence, Vaucluse, Var à l'Ouest de Fréjus et Corse.

Premier organisme professionnel de la gestion immobilière, elle gère environ 50 % du patrimoine immobilier privé de la région.

Outre ces activités principales, la CNAB compte aussi parmi ses adhérents des experts immobiliers et des transactionnaires.

Elle dispose depuis trois ans, de son propre site INTERNET, qui semble devenir le point de rencontre du monde économique d'aujourd'hui et de demain. Cnab.net & Cnab-provence.com

Présidée par Régine RINALDI, élue en juillet 2003, la CNAB Marseille-Provence-Corse regroupe près de 120 Administrateurs de Biens, et environ 1000 personnes employées par 75 cabinets, et environ 3000 salariés dans les immeubles administrés de la région.

Elle souhaite donner une image forte de la profession, renforcer la cohésion de ses Membres, améliorer le dialogue avec les pouvoirs publics et les partenaires économiques et sociaux.

Elle entend développer l'action nationale dans sa région mais aussi utiliser et adapter les atouts que les professionnels locaux ont déjà entre leurs mains. L'Observatoire de la formation des loyers de la CNAB Marseille-Provence-Corse et l'Observatoire marseillais des charges de copropriété établis en collaboration avec le Professeur Michel MOUILLART fournissent de précieuses études à tous les acteurs. Le service Internet de la Chambre marque, pour sa part, la volonté de s'inscrire dans le siècle de la communication.



CNAB MARSEILLE-PROVENCE-CORSE

48, rue Breteuil 13006 MARSEILLE

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

Site : cnab-provence.com

Composition Du Bureau de la CNAB Marseille Provence Corse 2004

Présidente	Régine RINALDI
Président-Adjoint	Michel COLIN
Vice-Présidents	Jean-Luc LIEUTAUD Régis CHABERT
Syndics	Paul CROSET Gilbert AUBERT Serge IVARS Roland IZE Alain LIEUTAUD
Secrétaire Général	Gérard IVARS
Secrétaire Général Adjoint	Frédéric DELHOSTE
Trésorier	Jean-Pierre PREYRE

Composition du Conseil d'Administration de la CNAB Marseille Provence Corse 2004

Gilbert AUBERT - Albert BESSUDO (Toulon) - Laurent CAPOMAGGIO -
Régis CHABERT - Michel COLIN - Pierre COUDRE - Georges COUTURIER
Paul CROSET - Frédéric DELHOSTE - Gérard IVARS - Serge IVARS -
Roland IZE - Auguste LAFON - François LEANDRI - Alain LIEUTAUD -
Jean-Luc LIEUTAUD - Gilles MICHEL DE CHABANNES - Jean PREYRE -
Régine RINALDI - Patrick MEYCELLE (Le Pontet) - Daniel SAUTEL –
Florence CROSET – Jean-Pierre PREYRE – Guillaume BESSUDO (Toulon)

CNAB

Confédération Nationale des Administrateurs de Biens

MARSEILLE - PROVENCE - CORSE

*Les tendances des loyers dans le secteur privé
Situation au 15 Mars 2005*

SOMMAIRE

11 - La photographie du marché locatif privé

15 - Les loyers de marché

21 - L'évolution du niveau des loyers de relocation

24 - La formation du niveau des loyers

29 - En conclusion

34 - Annexes

48, rue Breteuil 13006 Marseille

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

Le constat qui pouvait être dressé dès le printemps s'est confirmé au cours de l'année : le marché locatif privé a retrouvé en 2004 plus de calme que par le passé, sur Marseille. La poussée d'activité qui s'est constatée au cours du troisième trimestre était alors, comme chaque année à la même époque, l'expression de la pression que la demande exerce sur le marché durant les mois d'été : depuis, le marché a retrouvé progressivement ses marques et l'activité a été moins forte. Pour autant, l'activité reste excellente : l'atterrissage de la conjoncture, nécessaire il est vrai tant les évolutions intervenues au cours des dernières années ont paru se couper de la réalité intrinsèque du marché, s'est donc réalisé dans de bonnes conditions.

La mobilité résidentielle des locataires est ainsi à peu près stabilisée depuis plus d'un an (elle s'établit à 30.2 % en 2004), mais après une diminution sensible en 2002 puis en 2003 : en deux ans la mobilité résidentielle a en effet diminué de 13.5 % (elle était de 34.9 % à son point haut, en 2001), ce qui est considérable et n'a pas manqué pas de peser sur la tenue du marché (moindre fluidité, allongement des délais de remise en location, accroissement des exigences des candidats à la location ...). A peu près tous les segments de marché ont été concernés par cela : mais dans l'ensemble le repli s'est effectué dans l'ordre, sans déséquilibre majeur, autorisant cet « atterrissage en douceur » de la conjoncture.

Dans ce contexte de relâchement général de la pression de la demande, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc fléchit :

- 18.2 % des relocations ont bénéficié de travaux en 2004, contre 19.0 % en 2003 et 21.0 % en 2002 ;
- ce sont les logements de taille plutôt petite (3 pièces et moins) qui sont à l'origine de ce mouvement de recul qui risque de devenir préoccupant s'il se poursuit à l'avenir ;
- alors que l'effort d'amélioration et d'entretien se maintient à haut niveau pour les 4 pièces, progressant même dans le cas des 5 pièces et plus.

L'effort d'amélioration et d'entretien entrepris dans le parc locatif privé marseillais durant les dix dernières années a remis à niveau des produits bien souvent déqualifiés au regard des exigences actuelles des candidats à la location. Cet effort remarquable, en comparaison de ce qui se note dans d'autres villes d'importance économique similaire, avait largement contribué à la dynamique des loyers : il était envisageable tant que les perspectives de réalisation de recettes locatives supplémentaires pouvaient convaincre les propriétaires bailleurs de s'engager dans une telle démarche. Si les perspectives du marché sont moins favorables aux investisseurs que par le passé, si le rythme de

progression à venir des loyers diminue, l'effort va se relâcher et il convient d'être vigilant, à cet égard.

De ce point de vue, les deux indicateurs avancés fondamentaux de la tenue et des perspectives du marché (le taux de mobilité résidentielle et la part des relocations réalisées après travaux) sont en phase.

Après plusieurs années d'une activité particulièrement soutenue, le marché locatif marseillais paraît donc bien s'engager sur un sentier d'expansion plus modérée, la cause devant sans doute être recherchée dans le niveau des loyers proposés.

Le niveau des loyers de marché s'est en effet établi à 10.5 €/m² sur Marseille, en 2004.

Après être resté à peu près stable au cours des mois d'hiver et durant le printemps, il avait connu une poussée durant les mois d'été, comme chaque année à la même époque. Durant l'automne, le niveau des loyers s'est alors normalement replié, comme chaque année à la même époque. Mais sur un an, la progression des loyers de marché n'est plus que de 6.2 % :

- le rythme de la hausse a donc bien ralenti depuis plusieurs mois (il était de 9.1 % en 2003). Il a retrouvé le niveau qui était le sien en 2001 (+ 6.3 %), dans un marché maintenant nettement moins actif que par le passé ;
- sur un an, le niveau des loyers des studios et 1 pièce augmente plus modérément (+ 5.4 % contre + 10.1 % en 2003). Et seuls les grands appartements échappent encore à la règle (+ 8.2 % sur un an pour les 4 pièces contre + 6.7 % en 2003 et + 9.4 % pour les 5 pièces et plus contre + 7.0 % en 2003).

Les loyers des studios et 1 pièce (26.4 % du marché en 2004) s'établissent maintenant à 13.0 €/m², donc à un niveau de près de 45 % supérieur à celui constaté sur les 4 pièces. Ces derniers (9.0 % du marché en 2004) sont en effet de 9.0 €/m². Le différentiel est identique si on prend comme référence les 5 pièces et plus (3.1 % du marché en 2004 et 8.6 €/m²).

Les loyers des 2 pièces (33.7 % du marché en 2004) sont quant à eux de 10.5 €/m² et ceux des 3 pièces (24.7 % du marché en 2004) à 9.1 €/m².

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).

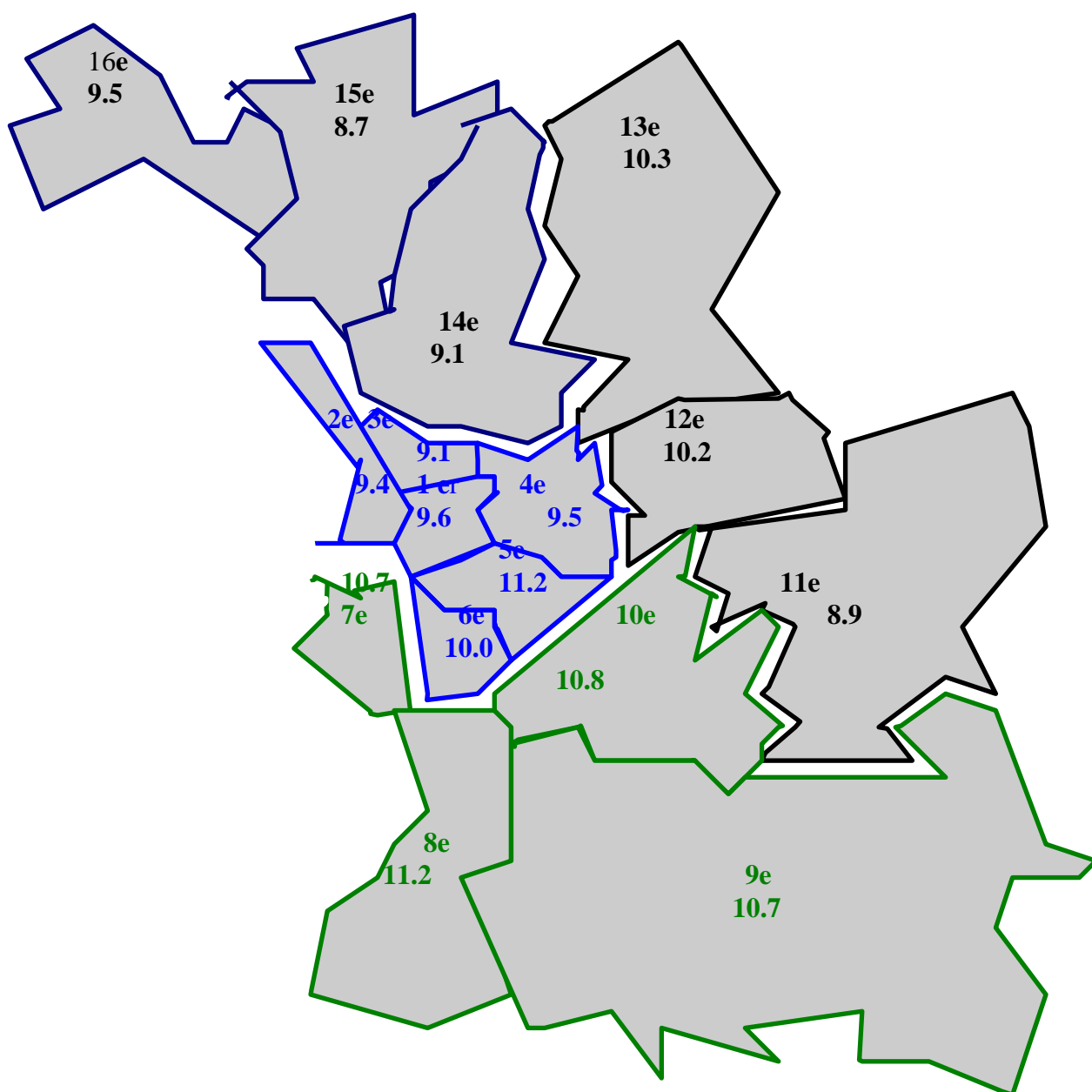
La richesse statistique qui est celle de cet Observatoire (plus de 14700 références actuellement disponibles) permet, en outre, de proposer une photographie détaillée du niveau des loyers "récemment" réalisés sur Marseille, en descendant au niveau de l'arrondissement et en distinguant les logements suivant leur taille :

- l'Observatoire Marseillais de la Formation des Loyers couvre en effet, actuellement, près de 12.5% du marché des administrateurs de biens, soit de l'ordre de 5 % du marché locatif privé de Marseille.
- seuls sont alors renseignés les segments de marché pour lesquels au moins quatre références sont actuellement disponibles. La couverture de l'Observatoire est ainsi de (très) bonne qualité pour les logements de 4 pièces et moins. Mais elle s'avère un peu moins bonne, compte tenu principalement des caractéristiques du parc concerné, pour les 5 pièces et plus.

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 15000 références sur Marseille (de l'ordre du quart du parc correspondant);
- 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 permettant 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 (2003- 2005)

I - LA PHOTOGRAPHIE DU MARCHE LOCATIF PRIVE

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, 24.8 % des références concernent des "studios et une pièce", 33.9 % des "2 pièces", 28.7 % des "3 pièces", 9.7 % des "4 pièces" et 2.9 % "des 5 pièces et plus" ;

- confirmant bien que le marché locatif privé est surtout constitué de petits logements (les "2 pièces et moins" représentent 58.7 % 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 53.6 m² :

- 29.3 m² pour un "studio et 1 pièce", 44.9 m² pour un "2 pièces", 66.8 m² pour un "3 pièces", 86.1 m² pour un "4 pièces" et 124.3 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 58.7 % de petits logements (2 pièces et moins), le parc ne comprend "que" 54.4 % 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 29.1 % (un même locataire reste donc, en moyenne, 41.3 mois dans un logement). Ce taux est le plus élevé pour les studios et une pièce (le locataire reste en moyenne 32.8 mois) et il est le plus faible pour les 5 pièces et plus (le locataire reste en moyenne 52.4 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, 23.5 % des relocations sont réalisées à la suite de travaux, la proportion des logements concernés est maximale pour les "4 et 5 pièces et plus" (respectivement 28.9 % et 33.4 %) ; dans la moyenne pour les "2 pièces" et "3 pièces" (respectivement 23.1 % et 26.1 %) et la plus faible pour les "studios et 1 pièce" (17.9 %).

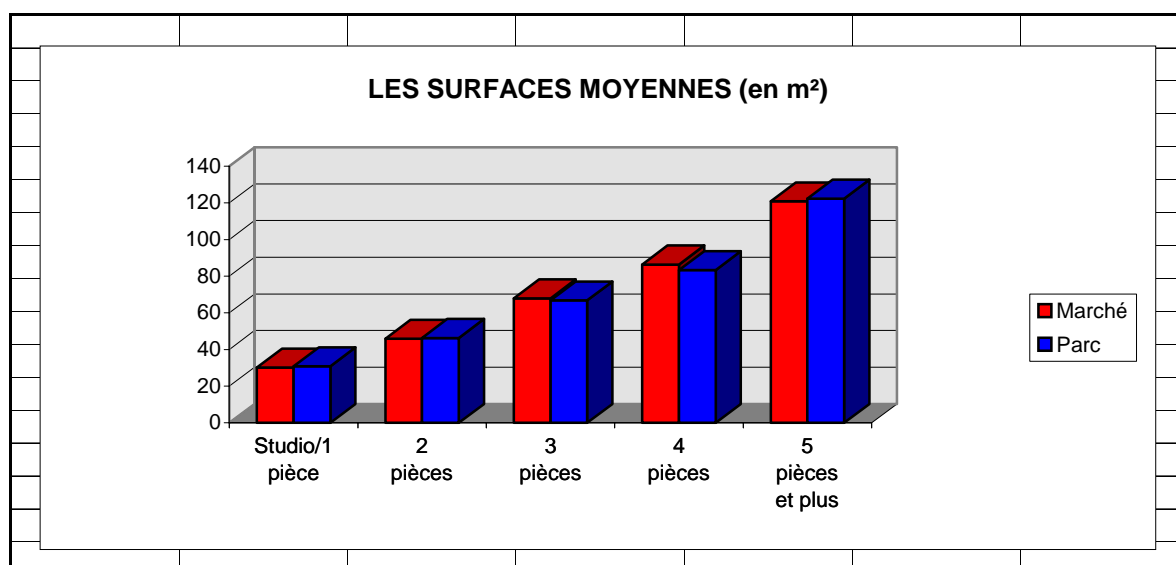
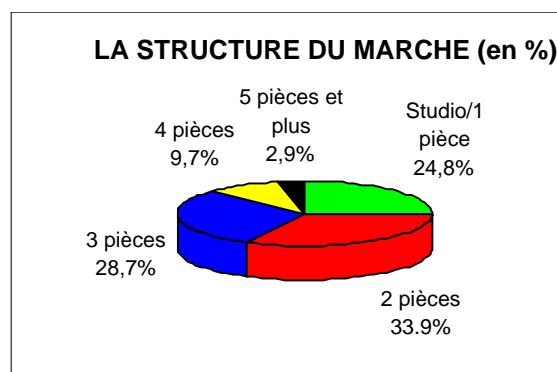
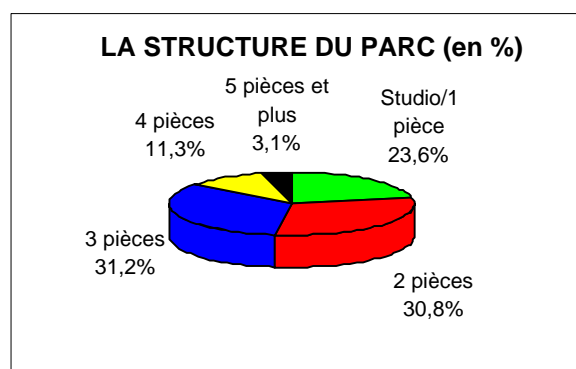
Dans l'ensemble, donc, on peut remarquer que la fréquence de réalisation des travaux est d'autant plus élevée que la taille du logement est grande : donc lorsque la clientèle est plus exigeante, lorsque le temps d'occupation du logement a été plus long...D'autant que la réalisation de travaux permet 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

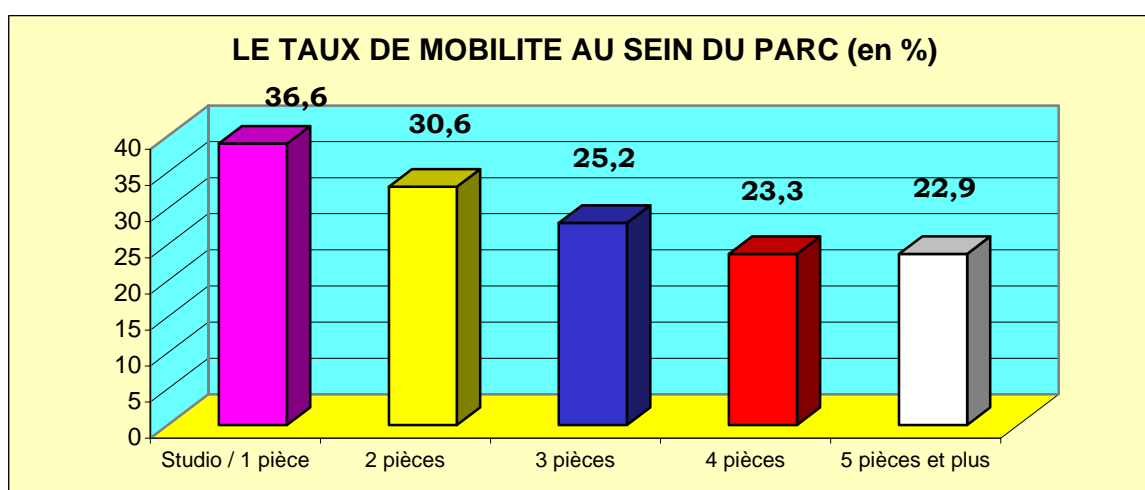
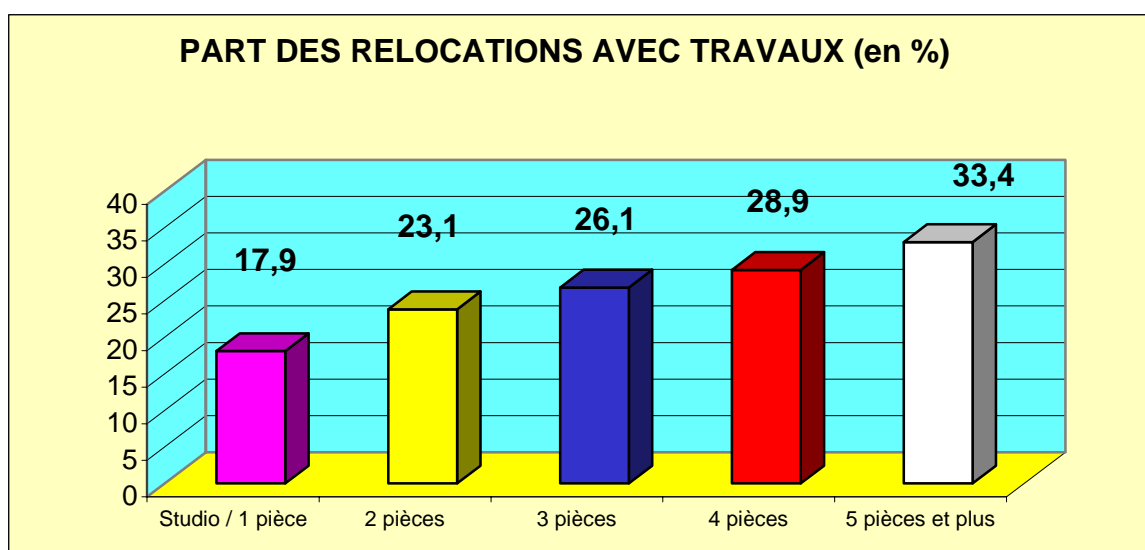
Ensemble des références récentes	Studios / 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Le marché :						
- structure (en %)	24.8	33.9	28.7	9.7	2.9	100.0
- surfaces moyennes (en m ²)	29.3	44.9	66.8	86.1	124.3	53.6
Le parc :						
- structure (en %)	23.6	30.8	31.2	11.3	3.1	100.0
- surfaces moyennes (en m ²)	30.3	45.1	66.0	85.5	121.1	55.1



... 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 %)	17.9	23.1	26.1	28.9	33.4	23.5
Durée du précédent contrat (en mois)	32.8	39.2	47.6	51.4	52.4	41.3
Taux de mobilité* au sein du parc (en %)	36.6	30.6	25.2	23.3	22.9	29.1

* Le taux de mobilité mesure (selon le constat que peut en faire l'Observatoire) 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.

Durant les dernières années, le rythme de progression des loyers s'est assez nettement accéléré : le niveau des loyers de marché a ainsi augmenté de 7.0 % en 2001, de 6.3 % en 2002, de 9.0 % en 2003 et de 6.2 % en 2004. La hausse a donc été de 6.4 % en moyenne, chaque année, depuis 1998.

L'évolution observée sur Marseille est donc beaucoup plus rapide que celle qui s'est constatée, dans le même temps, sur une ville d'égale importance telle Lyon.

- en 2004, les loyers de marché ont augmenté de 4.8 % sur Lyon...donc moins vite que sur Marseille (+ 6.4 %).

- et entre 1998 et 2004, la hausse a été de 4.4 % en moyenne, chaque année, sur Lyon ... et de 6.4 % sur Marseille.

Aussi, le niveau des loyers de marché est plus élevé sur Marseille qu'il ne l'est sur Lyon :

- jusqu'en 1998, les loyers étaient, dans l'ensemble et par segment de marché, à peu près comparables entre les deux villes : par exemple, 7.3 €/m² sur Lyon et 7.2 €/m² sur Marseille ;

- à partir de 1999, Marseille est devenue progressivement plus chère que Lyon à la location. Et depuis 2001, cela est vrai pour à peu près l'ensemble du marché ;

- les loyers de marché sont ainsi dans l'ensemble de 10.5 €/m² sur Marseille contre 9.5 €/m² sur Lyon (soit de 8.9 % plus élevés) ;

- et à l'exception des 5 pièces et plus, segment de marché particulièrement étroit sur Marseille (3.1 % du marché en 2004, contre 7.9 % sur Lyon), cette plus grande cherté se retrouve sur tout le reste du marché.

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 les loyers progressaient, en moyenne, de 7.1 % chaque année depuis 2000,

- la hausse des loyers a été dans la moyenne pour 75.2 % du marché : les 2 pièces (+ 7.0 %), les 3 pièces (+ 7.2 %), les 4 pièces (+ 7.3 %) et le 5 pièces et plus (+ 7.2 %) ;

- les évolutions les plus rapides ont alors été observées sur les studios et 1 pièce (+ 7.6 %).

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 34.9 % en 2001 sur Marseille contre 28.8 % en moyenne de 1994 à 1999), la demande s'est donc accrue de l'ordre de 10 % (31.9 % 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 30.2 %) sans toutefois retrouver le niveau élevé de l'année 2001.

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

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

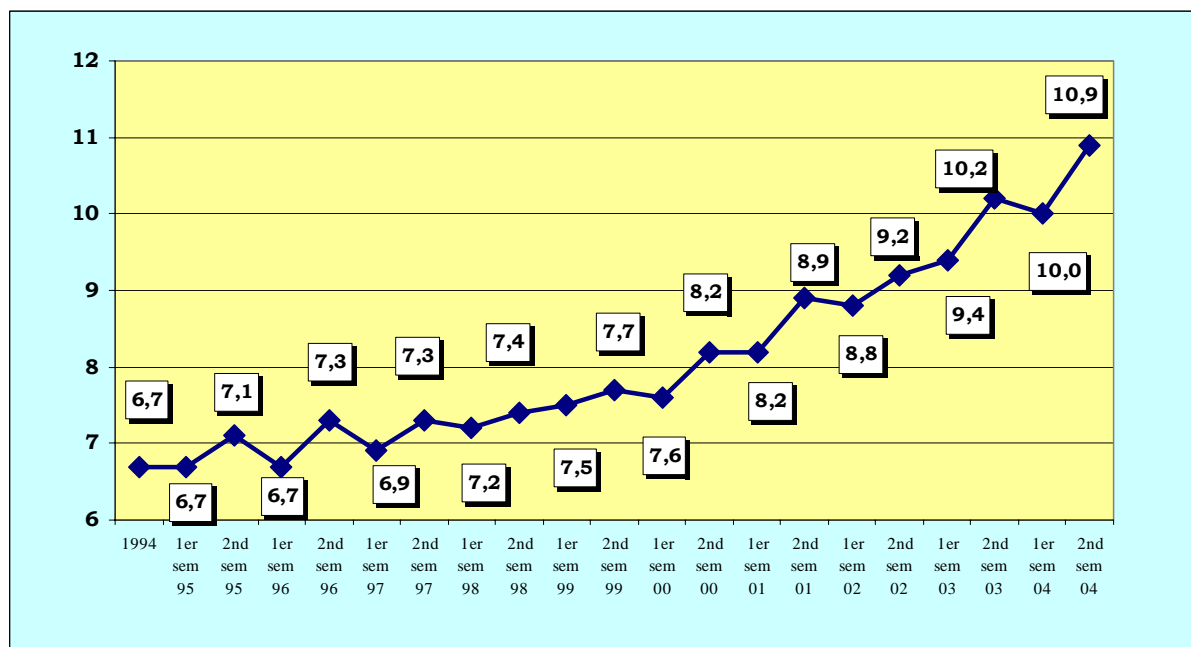


TABLEAU 3

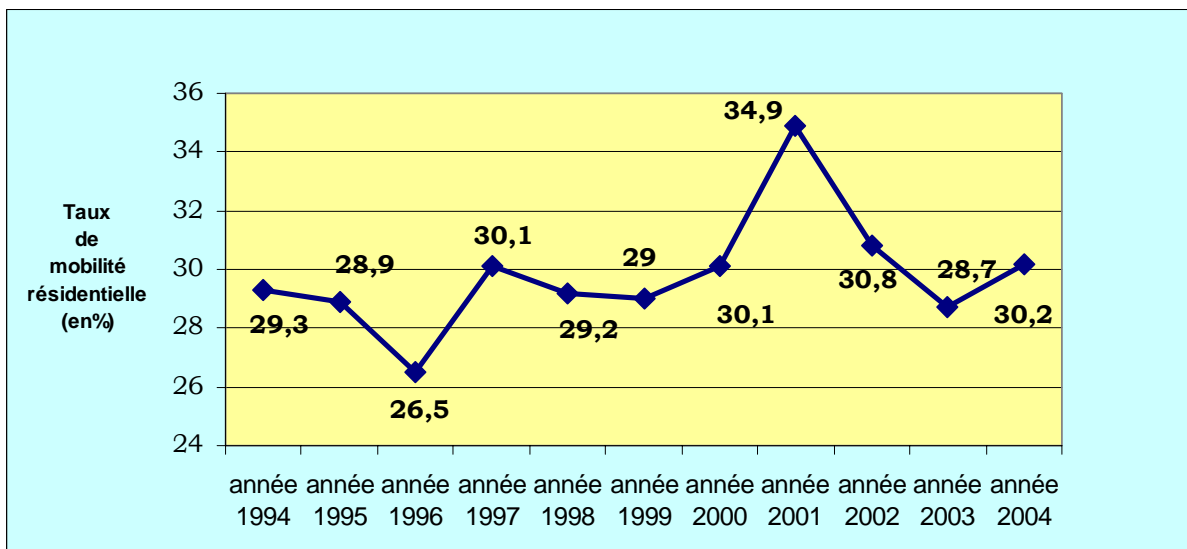
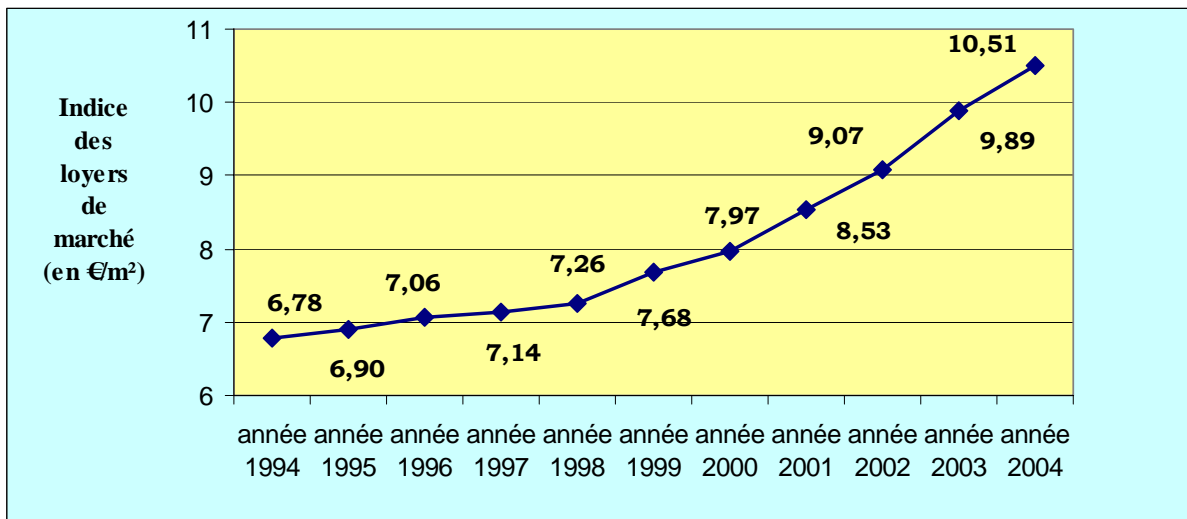
LES LOYERS DES RELOCATIONS ET DES LOCATIONS NOUVELLES

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)	8.0 (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)	7.8 (9.4)	7.4 (1.9)	9.1 (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)	9.0 (9.0)	8.6 (3.1)	10.5 (100.0)
Lyon	2000	8.9 (30.8)	7.5 (28.0)	6.9 (22.9)	6.6 (10.6)	7.2 (7.7)	7.6 (100.0)
	2001	9.1 (32.4)	7.7 (29.1)	7.0 (21.2)	6.7 (10.9)	7.4 (6.4)	7.8 (100.0)
	2002	9.7 (31.1)	8.4 (30.2)	7.9 (23.3)	7.4 (9.6)	7.7 (5.8)	8.5 (100.0)
	2003	10.5 (30.5)	8.9 (29.9)	8.2 (24.7)	7.9 (9.7)	8.4 (5.2)	9.0 (100.0)
	2004	10.9 (27.1)	9.3 (28.4)	8.6 (25.7)	8.4 (10.9)	9.1 (7.9)	9.5 (100.0)

Entre parenthèses, part du segment dans le marché en %

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

LOYER DE MARCHÉ ET MOBILITE RESIDENTIELLE SUR MARSEILLE



III - L'EVOLUTION DU NIVEAU DES LOYERS DES RELOCATIONS

L'Observatoire Marseillais de la Formation des Loyers permet aussi d'examiner la sous-population des seules relocations dont on connaît l'ancien loyer, lorsque le logement était donc déjà sur le marché.

Il ressort alors de son examen (tableau 4) que sur Marseille, les locataires arrivés en 2004 payaient en moyenne 10.5 €/m²... alors que les anciens locataires de ces logements, partis en cours d'année, acquittaient un loyer de 9.3 €/m². Le différentiel de loyer lors du changement de locataire s'établit donc, en moyenne, à 1.2 €/m² (+ 12.9 %).

Le ralentissement de la progression mesurée lors du changement de locataire observé entre 1997 et 1999 cède donc depuis trois ans la place à une accélération du mouvement.

- sur Marseille, le différentiel observé lors du changement de locataire était ainsi passé de 6,7 % en 1995, à 4.7 % en 1998 et à 4.2 % en 1999 ; il a été de 5.8 % en 2000, puis de 7.6 % en 2001, de 9.8 % en 2002, de 14.0 % en 2003 et enfin de 12.9 % en 2004 ;

- à cet égard, le mouvement des loyers de relocation est comparable à ce qui s'est observé dans le même temps sur Lyon (annexe 3). Même si le profil d'évolution du mouvement a été plus heurté sur Lyon...et que le différentiel de loyer observé est toujours élevé sur Marseille.

Le rythme de progression des loyers des seules relocations s'explique alors par la conjonction de deux évolutions remarquables. Pour se limiter à Marseille :

- si, en 1995, 83,4 % des relocations étaient présentées avec un loyer supérieur à celui qui était pratiqué auparavant (respectivement 16,6 % avec un loyer inférieur ou égal), la proportion s'est lentement réduite pour s'établir finalement à 76,9 % en 1998 et à 76.4 % en 1999 (respectivement 23,1 % et 23.6 %). Elle s'est redressée en 2000 pour s'établir de 83.9 %, à un niveau comparable donc à celui constaté en 1995. Depuis 2001, la quasi totalité des relocations (96.6 % en 2004, plus précisément) ont été réalisées avec un loyer en hausse ;

- lorsque les loyers des relocations étaient en hausse, ils progressaient de 9,5 % en 1995, de 7,4 % en 1998, de 7.5 % en 1999 et de 7.7 % en 2000. Ils ont augmenté de 9.0 % en 2001, de 11.1 % en 2002, de 14.0 % en 2003, et de 12.9 % en 2004 marquant bien l'accélération sensible du marché constatée depuis quelques années.

Donc, lorsque les loyers des relocations progressent, ils progressent à un rythme qui s'accélère depuis plus de trois ans. Ils sont en outre proportionnellement plus nombreux à progresser. Alors qu'ils baissent à un rythme peut-être plus fort que par le passé, mais en proportion très inférieure.

On peut observer qu'en général, la baisse des loyers touche des logements qui jusqu'alors étaient loués à des prix (très) au-delà du marché :

- dans l'ensemble, cela est toujours aussi vrai en 2004 qu'auparavant pour Marseille ou pour Lyon ;

- les logements concernés sont alors fréquemment plutôt grands...ou au contraire petits mais de grande qualité et bien plus souvent que les autres situés dans les zones les "mieux" cotées.

On peut ainsi vérifier qu'en revanche les situations de hausse de loyer sont plus fréquemment associées à la réalisation de travaux d'amélioration ou de remise aux normes :

- par exemple, sur Marseille, 18.1 % des logements présentés à la relocation avec une hausse de loyer ont bénéficié de travaux en 2004.

- ces travaux permettent alors au bailleur de faire rentrer le logement "dans le marché" ou simplement de mieux satisfaire les exigences des candidats à la location ;

- mais, dans l'ensemble, l'effet de prime qui est associé à la réalisation de ces travaux s'altère lentement au fil des années, l'amélioration générale de la qualité du parc locatif privé devenant plus difficile à valoriser au fur et à mesure de son extension.

Au total, la décomposition des évolutions intervenues au sein du parc permet de souligner quelques propositions :

- lorsque le niveau des loyers de relocation affiche une progression, il exprime le pourcentage de réajustement intervenu, en moyenne, pour les logements remis sur le marché dans des conditions parfois fort différentes de ce qu'ils étaient auparavant ;
- sa progression résulte alors de la transformation de l'état d'une partie des logements jusqu'alors "hors marché" (le niveau moyen de l'ancien loyer l'illustre bien) ou du réajustement de loyers à l'évidence sous-évalués.

TABLEAU 4**L'EVOLUTION DU NIVEAU DES LOYERS DE RELOCATION**

Voir tableau excel

IV - LA FORMATION DU NIVEAU DES LOYERS

En 2004, le loyer moyen de marché était de l'ordre de 10.5 €/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 91.3 % des références analysées correspondent à un loyer compris entre 5 €/m² et 15 €/m², donc dans une fourchette de l'ordre de 1 à 3 (respectivement 94.5 % entre 4 €/m² et 16 €/m²) ;

- certes, 71.0 % des références sont comprises dans une fourchette de prix relativement étroite de 6 €/m² à 12 €/m² (58.1 % des références entre 8 €/m² et 11 €/m²). Mais néanmoins, une proportion non négligeable des références (compte tenu de la taille de l'échantillon analysé) est associée à des situations "extrêmes" : 0.9 % correspondent à un loyer inférieur à 5€/m² et 7.8 % à un loyer supérieur à 15 €/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 (tableau 3). 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 (+ 1.7 €/m² d'écart de loyer) et du Secteur Nord (+ 2.0 €/m² d'écart de loyer)... 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 5), 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 6) 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 "5 pièces et plus" 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 et en plus en étage élevé, se louera en moyenne 7.1 €/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 17.2 €/m². Et on vérifie aisément qu'entre ces deux extrêmes, le "modèle" classe 92.0 % 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 6
COMMENT SE FORMENT LES LOYERS
DES RELOCATIONS ET DES LOCATIONS NOUVELLES

<i>Effets mesurés en €/m²</i>	<i>Ensemble</i>
Loyer de base	10.3
1. Situation géographique	
Centre Nord	-0.9
Centre Sud	-
Secteur Sud	+0.6
Secteur Est	-0.3
Secteur Nord	-0.9
2. Taille du logement (nombre de pièces)	
studio et 1 pièce	+2.6
2 pièces	-
3 pièces	-1.3
4 pièces	-1.7
5 pièces et plus	-1.9
3. Emplacement et voisinage	
situation exceptionnelle	+0.7
facilités de stationnement ou parking	+0.5
Type de gardiennage	
concierge seul	-0.4
concierge et interphone/digicode	-
interphone/digicode seul	-
aucun	-0.1
4. Situation du logement	
étage élevé sans ascenseur	-0.3
étage élevé avec ascenseur	-
étage bas sans ascenseur	-
étage bas avec ascenseur	+0.3
5. Equipement et confort	
logement neuf	+2.2

V - EN CONCLUSION

Depuis 1994, le niveau des loyers de marché a progressé de 55.0 % sur Marseille (+ 4.5 % en moyenne, chaque année). La hausse s'est sensiblement accélérée depuis 1998 : entre 1994 et 1998, les loyers avaient en effet augmenté au rythme annuel moyen de 1.7 % ; depuis 1998, la progression a été de 6.4 % 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, sur Lyon par exemple. Ainsi, depuis 2000 on constate que sur Marseille le niveau des loyers de marché des studios et 1 pièce a augmenté de 7.6 % en moyenne chaque année (13.0 €/m² en 2004), celui des 2 pièces de 7.0 % (10.5 €/m² en 2004), celui des 3 pièces de 7.2 % (9.1 €/m² en 2004), celui des 4 pièces de 7.3 % (9.0 €/m² en 2004) et celui des 5 pièces et plus de 7.2 % (8.6 €/m² en 2004).

Ainsi, après une année 2001 qui a connu une progression assez vive des loyers de marché (+ 7.0 %), ceux-ci avaient augmenté moins rapidement en 2002 (+ 6.3 %). En 2003, la hausse des loyers a été vive (+ 9.0 %) pour retrouver un rythme plus modéré en 2004 (+ 6.2 %) et ceux-ci se sont établis à 26.5 % au dessus de ceux de l'ensemble du parc (tableau 7). L'écart est donc en progression depuis trois ans puisqu'il était de 13.0 % en 2001, de 15.4 % en 2002 et de 21.0 % en 2003 :

- des différences sensibles s'observent alors selon les types de biens considérés : dans la moyenne pour les studios et 1 pièce (26.4 % du marché en 2004) et pour les trois et quatre pièces (36.9 % du marché en 2004)... mais bien en dessous de la moyenne pour les 5 pièces et plus (3.1 % du marché en 2004), 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 Sud et (surtout) le Secteur Sud, d'une part, et les autres secteurs de la ville, d'autre part. Les écarts de loyer sont peu prononcés dans le premier cas, alors qu'ils sont considérables 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.

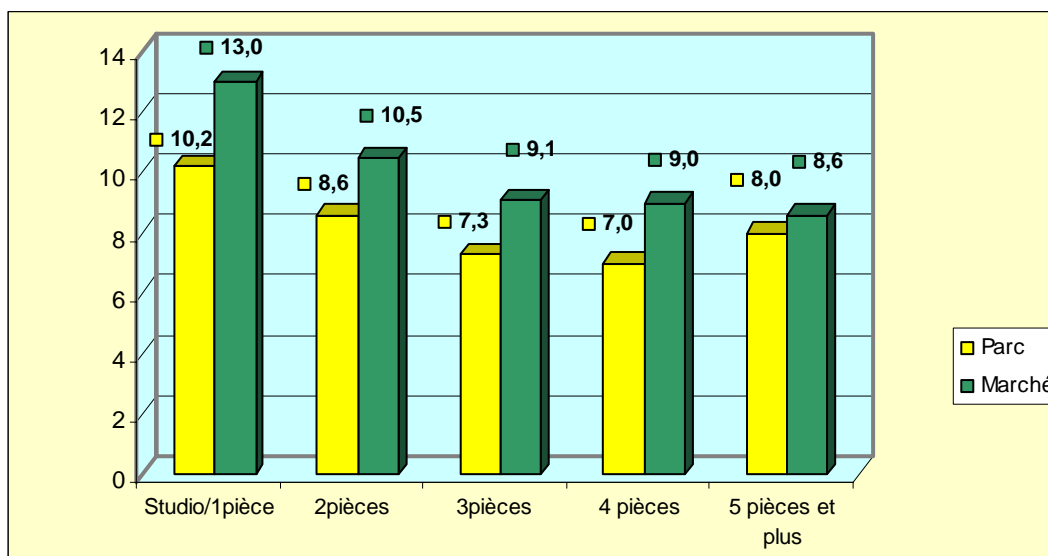
TABLEAU 7

LE MARCHE LOCATIF PRIVE DE MARSEILLE

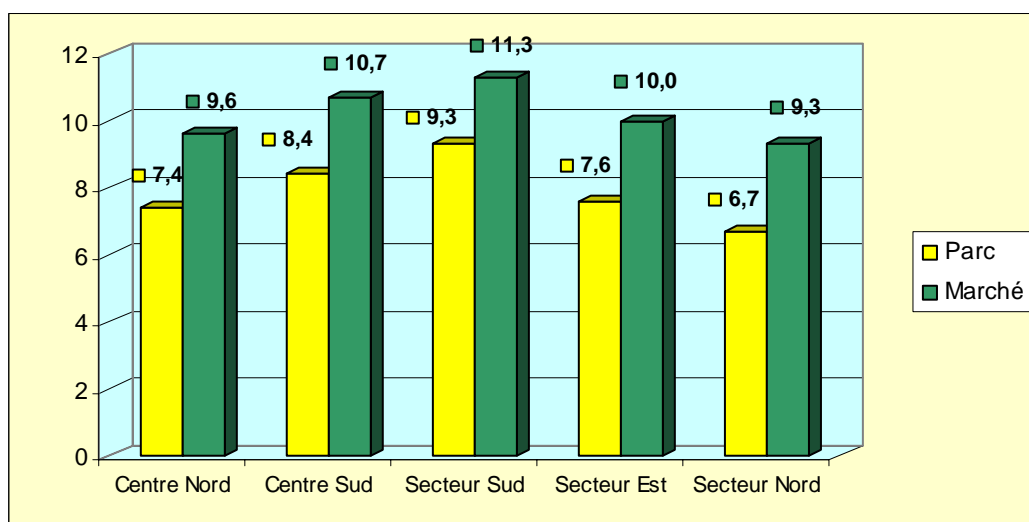
Ensemble des références récentes	Niveau des loyers (€/m ²)		En %			En %	
	Parc 01/05	Loyer de marché 2004	Ecart loyer de marché et parc 2004	Taux de variation des loyers en 2004		Taux de mobilité	Part des relocations avec travaux
				Parc	Marché		
Ensemble	8.3	10.5	26.5	+ 2.5 (+ 3.8)	+ 6.2 (+ 9.1)	29.1	23.5
Dont							
- studios/ 1 pièce	10.2	13.0	27.5	+ 3.0 (+ 3.1)	+ 5.4 (+ 10.1)	36.6	17.9
- 2 pièces	8.6	10.5	22.1	+ 2.4 (+ 5.0)	+ 6.5 (+ 9.0)	30.6	23.1
- 3 pièces	7.3	9.1	24.7	+ 2.8 (+ 6.0)	+ 5.8 (+ 9.0)	25.2	26.1
- 4 pièces	7.0	9.0	28.6	+ 1.4 (+ 4.5)	+ 8.2 (+ 6.7)	23.3	28.9
- 5 pièces et plus	8.0	8.6	7.5	- (+ 9.6)	+ 9.4 (+ 7.0)	22.9	33.4
Dont							
- Centre Nord	7.4	9.6	29.7	+ 4.2 (+ 6.0)	+ 9.1 (+ 7.3)	28.8	23.7
- Centre Sud	8.4	10.7	27.4	- (+ 1.5)	+ 7.0 (+ 9.9)	30.2	23.2
- Secteur Sud	9.3	11.3	21.5	+ 1.1 (+ 2.2)	+ 9.7 (+ 6.2)	30.1	23.6
- Secteur Est	7.6	10.0	31.6	+ 5.6 (+ 5.9)	+ 5.3 (+ 4.4)	26.6	22.8
- Secteur Nord	6.7	9.3	38.8	+ 8.1 (+ 6.9)	+ 5.7 (+ 10.0)	24.7	23.1

* Entre parenthèses, rappel des évolutions de l'année 2003

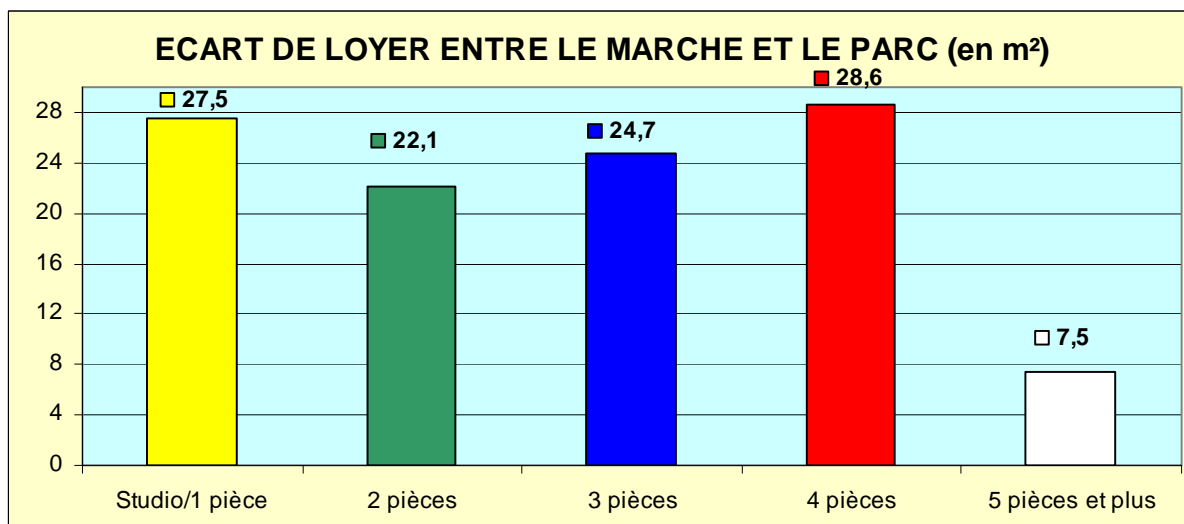
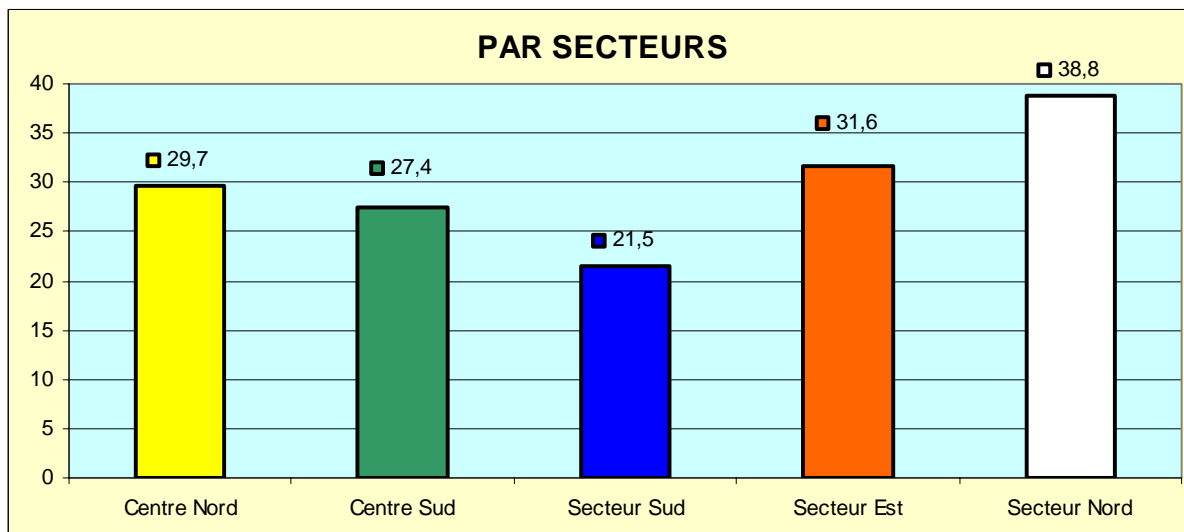
LES NIVEAUX DES LOYERS PAR TYPES D'APPARTEMENTS (en €/m²)



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



ECART DE LOYER DE MARCHÉ ET PARC (EN %)



ANNEXES

ANNEXE TECHNIQUE N°1

L'OBSERVATOIRE MARSEILLAIS DE LA FORMATION DES LOYERS

1. Les indices des loyers de relocations et des locations nouvelles

Ces indices permettent de mesurer l'évolution du niveau moyen des loyers observés sur le marché pour les relocations et les locations nouvelles.

Représentatifs de la situation du marché sur lequel se présentent les nouveaux locataires, ces indices sont de type synthétique.

2. Les indices des loyers de relocation

Ces indices mesurent l'évolution des loyers des logements reloués entre deux dates. Ils mesurent alors le rythme auquel s'est modifié l'ancien loyer pratiqué, c'est-à-dire le loyer acquitté par le précédent locataire : ils concernent ainsi des logements qui ont pu être reloués plus ou moins rapidement puisque les délais de relocation varient largement selon l'état du marché (de quelques semaines à plusieurs mois).

Ils ne rendent donc pas compte du rythme de progression des loyers pratiqués sur le marché, mais de l'évolution des loyers au sein du parc. Et donc des mouvements de hausse ou de baisse des loyers intervenus durant une période déterminée.

Remarque :

Ces indices ont été établis sur un échantillon représentatif de l'activité de la relocation et de la location nouvelle des professionnels de la CNAB MARSEILLE - PROVENCE -CORSE : 14 728 références pour la seule ville de Marseille ont été examinées à cet effet (dont 10 355) pour les seules relocations.

ANNEXE TECHNIQUE N°2

LA FICHE DE MISE EN LOCATION NOUVELLE

(relocation ou location nouvelle)

1. La localisation du bien :
 - . nom de la rue et code postal
2. Le niveau du loyer :
 - . nouveau loyer mensuel
 - . dernier loyer mensuel en cas de relocation
3. Le contrat de location :
 - . date du nouveau contrat
 - . durée du nouveau contrat
 - . date du contrat précédent
 - . durée du contrat précédent
 - . date de départ du précédent locataire
 - . régime juridique du contrat précédent
(loi 1948, libre, première location)
4. Les conditions de la relocation
 - . travaux de mise aux normes réalisées
 - . travaux d'amélioration
5. Le bien en location
 - . surface habitable
 - . nombre de pièces
 - . étage
6. Le confort et l'équipement
 - . chauffage individuel
 - . chauffage collectif
 - . ascenseur
 - . interphone
 - . code/digicode
 - . parking
 - . facilité de stationnement
 - . concierge
 - . cave
 - . chambre de service
 - . situation (exceptionnelle, bonne, moyenne)
7. La date de construction de l'immeuble

ANNEXE TECHNIQUE N°3

L'EVOLUTION DU NIVEAU DES LOYERS DE RELOCATION

Evolution des loyers observés	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
MARSEILLE										
Ensemble des relocations	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
- taux de variation (%)	+6,7	+5,9	+4,2	+4,7	+4,2	+5,8	+7,6	+9,8	+14,0	+12,9
- part des relocations avec travaux (%)	24,5	26,7	26,5	24,4	24,3	21,4	16,8	21,7	19,9	17,8
Relocations avec loyer en baisse										
- taux de variation (%)	(7,2)	(7,5)	(8,6)	(11,1)	(12,6)	(6,4)	(1,4)	(1,8)	(0,9)	(2,4)
- part des relocations avec travaux (%)	19,8	15,2	24,7	14,0	16,5	15,8	5,6	13,0	27,3	9,8
Relocations avec loyer stable										
- taux de variation (%)	(9,4)	(11,3)	(11,2)	(12,0)	(11,0)	(9,7)	(0,9)	(0,5)	(0,7)	(1,0)
- part des relocations avec travaux (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Relocations avec loyer en hausse										
- taux de variation (%)	(83,4)	(81,2)	(80,2)	(76,9)	(76,4)	(83,9)	(97,7)	(97,7)	(98,5)	(96,6)
- part des relocations avec travaux (%)	+9,5	+9,1	+7,2	+7,4	+7,5	+7,7	+9,0	+11,1	+14,0	+12,9
- part des relocations avec travaux (%)	26,1	28,4	27,7	27,1	26,3	22,6	16,8	21,8	19,7	18,1
LYON ET SON AGGLOMERATION										
Ensemble des relocations	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
- taux de variation (%)	+2,8	-0,2	+4,6	+1,8	+0,4	+3,3	+5,6	+7,0	+8,2	+7,2
- part des relocations avec travaux (%)	17,5	14,1	17,5	13,0	10,4	6,0	7,7	8,8	5,8	6,9
Relocations avec loyer en baisse										
- taux de variation (%)	(29,2)	(33,5)	(23,8)	(26,)	(24,0)	(17,1)	(4,9)	(3,4)	(2,8)	(2,2)
- part des relocations avec travaux (%)	-7,1	-8,5	-6,8	-6,6	-8,7	-5,8	-15,0	-4,7	-2,7	-6,2
- part des relocations avec travaux (%)	15,3	14,6	15,6	12,2	12,0	3,9	-	-	-	30,0
Relocations avec loyer stable										
- taux de variation (%)	(19,5)	(29,1)	(20,6)	(14,0)	(19,3)	(16,7)	(13,8)	(5,7)	(5,1)	(2,7)
- part des relocations avec travaux (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- part des relocations avec travaux (%)	10,2	10,1	5,5	7,6	2,5	1,3	1,4	-	-	-
Relocations avec loyer en hausse										
- taux de variation (%)	(51,3)	(37,4)	(55,6)	(59,8)	(56,2)	(66,2)	(81,3)	(90,9)	(92,1)	(95,1)
- part des relocations avec travaux (%)	+10,6	+8,0	+12,3	+6,5	+5,0	+7,3	+8,7	+8,5	+8,6	+8,4
- part des relocations avec travaux (%)	21,6	16,8	22,7	15,3	13,0	7,7	9,2	9,7	6,3	6,0

Entre parenthèses, part de la catégorie dans l'ensemble géographique correspondant

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

ANNEXE 1

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

Ensemble des références récentes : loyers en formation (2003 - 2005)

Photographie de janvier 2005 : loyers du parc

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

Références récentes (2003 – 2005)

Nouveau Loyer Mensuel	Studio 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
1er arrondissement	12.1	9.4	8.3	7.4	6.6	9.6
2ème arrondissement	10.7	9.5	8.8	7.6	12.3	9.5
3ème arrondissement	11.7	9.2	8.3	7.4	5.2	9.5
4ème arrondissement	11.5	9.6	8.2	8.3	7.5	9.5
5ème arrondissement	13.9	10.7	9.0	8.4	6.5	11.3
6ème arrondissement	12.1	10.2	8.9	8.1	7.2	10.1
7ème arrondissement	11.9	10.6	10.1	10.1	9.5	10.8
8ème arrondissement	14.3	11.3	9.7	9.5	10.1	11.2
9ème arrondissement	13.8	10.9	9.1	9.3	9.0	10.7
10ème arrondissement	13.8	10.6	9.0	8.4	7.4	10.8
11ème arrondissement	12.6	8.9	8.5	7.6	n.s	9.0
12ème arrondissement	11.0	11.7	9.7	8.6	7.8	10.3
13ème arrondissement	13.0	10.8	9.5	10.4	11.7	10.4
14ème arrondissement	11.2	10.1	7.7	6.7	n.s	9.1
15ème arrondissement	12.7	8.7	8.3	6.8	n.s	8.6
16ème arrondissement	11.9	9.1	9.2	9.2	n.s	9.5
MARSEILLE	12.7	10.2	8.9	8.6	8.1	10.3
AUBAGNE	13.4	10.8	9.2	9.4	10.7	10.4
AIX EN PROVENCE	12.7	12.1	9.6	9.8	9.4	10.9
TOULON	11.8	10.3	9.4	9.7	9.9	10.1
CORSE	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
ENSEMBLE	12.6	10.3	9.0	8.9	8.5	10.3

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

LE NIVEAU DU LOYER MENSUEL
(en €/m²)

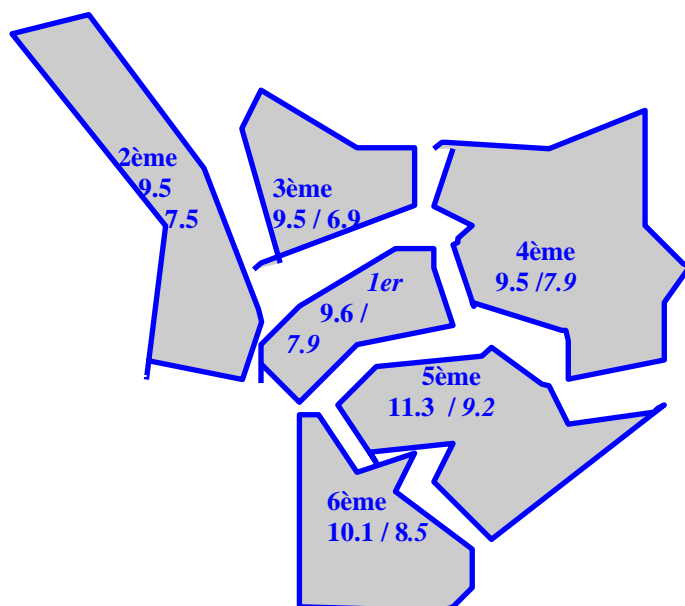
Photographie de janvier 2005

Nouveau Loyer Mensuel	Studio 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
1er arrondissement	9.6	8.0	6.8	6.8	5.7	7.9
2ème arrondissement	8.4	7.4	6.7	6.8	8.1	7.5
3ème arrondissement	8.5	7.1	6.1	5.5	5.0	6.9
4ème arrondissement	9.9	8.1	7.0	6.4	6.2	7.9
5ème arrondissement	10.9	8.8	7.6	7.4	7.2	9.2
6ème arrondissement	9.9	8.6	7.5	7.1	8.1	8.5
7ème arrondissement	10.1	9.0	8.4	8.1	7.9	9.1
8ème arrondissement	12.1	10.4	8.8	9.1	12.0	10.2
9ème arrondissement	12.0	9.5	7.4	6.9	6.8	8.4
10ème arrondissement	9.1	8.1	6.5	6.0	5.8	7.4
11ème arrondissement	10.7	7.2	6.4	5.8	6.8	6.9
12ème arrondissement	10.1	9.7	8.2	7.6	7.5	8.5
13ème arrondissement	9.1	8.7	6.8	5.8	8.4	7.3
14ème arrondissement	6.4	6.6	5.8	4.8	8.6	6.0
15ème arrondissement	9.5	7.1	6.3	6.2	4.8	7.2
16ème arrondissement	8.4	7.6	6.1	7.8	4.2	6.8
MARSEILLE	10.2	8.6	7.3	7.0	7.9	8.3
AUBAGNE	10.4	8.3	7.2	6.2	6.9	7.5
AIX EN PROVENCE	11.9	9.6	6.7	6.9	6.9	8.2
TOULON	11.1	9.6	8.9	8.0	8.0	9.2
CORSE	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
ENSEMBLE	10.2	8.6	7.3	7.0	7.7	8.3

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

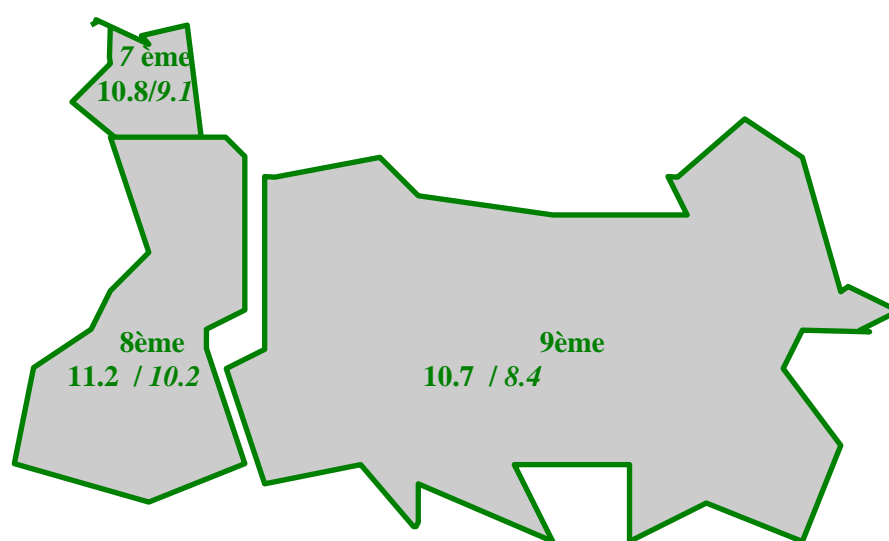


Prix par type d'appartements

(en €par m ²)	1er		2ème		3ème		4ème		5ème		6ème	
	Form a	Parc	Form a	Parc	Form a	Parc	Form a	Parc	Form a	Parc	Form a	Parc
Stud,1 pièce	12.1	9.6	10.7	8.4	11.7	8.5	11.5	9.9	13.9	10.9	12.1	9.9
2 pièces	9.4	8.0	9.5	7.4	9.2	7.1	9.6	8.1	10.7	8.8	10.2	8.6
3 pièces	8.3	6.8	8.8	6.7	8.3	6.1	8.2	7.0	9.0	7.6	8.9	7.5
4 pièces	7.4	6.8	7.6	6.8	7.4	5.5	8.3	6.4	8.4	7.4	8.1	7.1
5 pièces et+	6.6	5.7	12.3	8.1	5.2	5.0	7.5	6.2	6.5	7.2	7.2	8.1
Ensemble	9.6	7.9	9.5	7.5	9.5	6.9	9.5	7.9	11.3	9.2	10.1	8.5

SECTEUR SUD
(7ème au 9ème arrondissements)

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

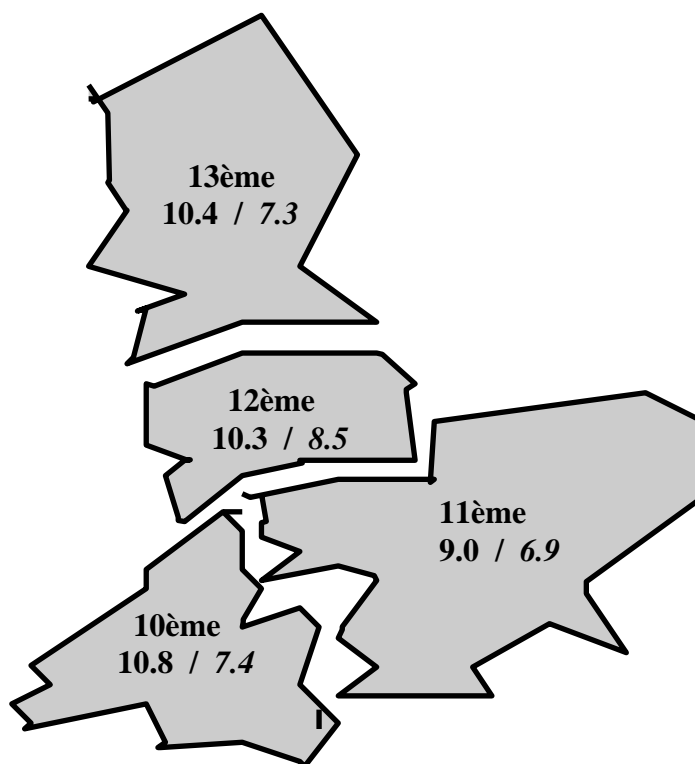


Prix par type d'appartements

(en €par m ²)	7ème		8ème		9ème	
	Formation	Parc	Formation	Parc	Formation	Parc
Studio/1 pièce	11.9	10.1	14.3	12.1	13.8	12.0
2 pièces	10.6	9.0	11.3	10.4	10.9	9.5
3 pièces	10.1	8.4	9.7	8.8	9.1	7.4
4 pièces	10.1	8.1	9.5	9.1	9.3	6.9
5 pièces et plus	9.5	7.9	10.1	12.5	9.0	6.8
Ensemble	10.8	9.1	11.2	10.2	10.7	8.4

SECTEUR EST
(10ème au 13ème arrondissements)

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

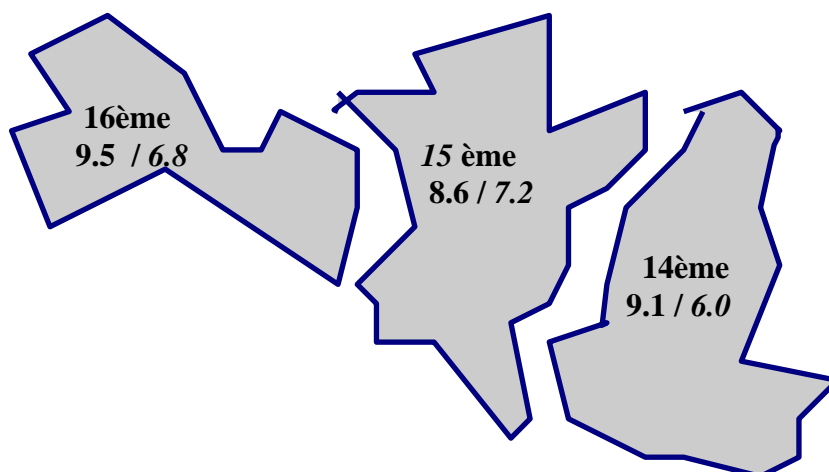


Prix par type d'appartements

(en €par m ²)	10ème		11ème		12ème		13ème	
	Formation	Parc	Formation	Parc	Formation	Parc	Formation	Parc
Studio/1 pièce	13.8	9.1	12.6	10.7	11.0	10.1	13.0	9.1
2 pièces	10.2	8.1	8.9	7.2	11.7	9.7	10.3	8.7
3 pièces	9.0	6.5	8.5	6.4	9.7	8.2	9.5	6.8
4 pièces	8.4	6.0	7.6	5.8	8.6	7.6	10.4	5.8
5 pièces et plus	7.4	5.8	n.s	6.8	7.8	7.5	11.7	8.4
Ensemble	10.8	7.4	9.0	6.9	10.3	8.5	10.4	7.3

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	11.2	6.4	12.7	9.5	11.9	8.4
2 pièces	10.1	6.6	8.7	7.1	9.1	7.6
3 pièces	7.7	5.8	8.3	6.3	9.2	6.1
4 pièces	6.7	4.8	6.8	6.2	9.2	7.8
5 pièces et plus	n.s	8.6	n.s	4.8	n.s	4.2
Ensemble	9.1	6.0	8.6	7.2	9.5	6.8