



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 9 (avril 2006)

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

→ L'année 2006 a commencé calmement. Le marché locatif privé souffre il est vrai de la morosité économique et de la dégradation du climat social. A l'image du moral des ménages qui se cherche depuis plus d'un an, l'activité hésite en effet : et comme les mois d'hiver sont traditionnellement des mois creux pour la gestion locative, le paysage est sans éclat. Cela n'est pas spécifique au marché marseillais cependant puisque le constat est maintenant partagé par des villes telles Lille, Lyon, Paris, Nice ou Strasbourg. Mais néanmoins, après plusieurs années d'une vigueur insolente, le « retour au calme » du marché marseillais est remarquable.

La mobilité résidentielle des locataires a ainsi à nouveau reculé au cours du 1^{er} trimestre 2006 : elle s'est établie à 25.0 % 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 (plus de 1/6^{ème} en deux ans et près de 30 % depuis cinq 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 ...). A peu près tous les segments de marché ont été concernés par cela, même si ce sont les petits logements (studios et 1 pièce) et les grands logements (5 pièces et plus) qui enregistrent le contre coup le plus prononcé : en effet, la demande y a été particulièrement affectée par les hausses des loyers de ces dernières années, par l'absence de revalorisation des aides personnelles ...

Dans ce contexte de relâchement général de la pression de la demande, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc continue à se relever. Sur un marché moins fluide que par le passé, il semble évident que pour faciliter la remise en location des biens l'effort d'amélioration et d'entretien soit maintenant amené à retrouver les niveaux élevés des années 2000-2002 : il s'est ainsi établi à plus de 20 % sur les premiers mois de 2006, contre 18.6 % en 2005 et 18.2 % en 2004.

Après plusieurs années d'une activité particulièrement soutenue, le marché locatif marseillais a donc retrouvé un sentier d'expansion plus modérée : la tendance haussière des loyers de marché n'est cependant toujours pas enrayée.

→ Le niveau des loyers de marché s'est alors établi à 11.0 €/m² sur Marseille, au 1^{er} trimestre 2006.

Les loyers de marché ont donc continué à progresser, mais à un rythme plus lent que par le passé :

- au cours du 1^{er} trimestre 2006, le rythme de la hausse a été de 1.9 % sur un an, de trimestre à trimestre. Contre + 6.0 % en 2005 à la même époque et + 9.1 % en 2004 ;
- sur un an, le niveau des loyers des grands appartements recule (- 3.0 % pour les 5 pièces et plus contre - 2.2 % en 2005 et + 9.4 % en 2004). Les loyers des 4 pièces progressent à peu près comme l'ensemble du marché (+ 2.3 % contre + 4.4 % en 2005 et + 8.2 % en 2004). Alors que les loyers des 2 pièces augmentent plus vite que l'ensemble (+ 7.0 % contre + 7.7 % en 2005 et + 6.5 % en 2004), comme ceux des 3 pièces (+ 7.4 % contre + 5.7 % en 2005 et + 5.8 % en 2004). Et que les loyers des studios et 1 pièce restent stables (contre + 5.9 % en 2005 et + 5.4 % en 2004).

- mais pour autant, on ne saurait conclure à la stabilisation à venir des loyers marseillais (ni d'ailleurs à leur recul). Entre le 4^{ème} trimestre 2005 et le 1^{er} trimestre 2006, les loyers de marché ont augmenté de 3.6 % : contre + 2.3 % en 2005 à la même époque (et + 6.1 % sur l'ensemble de l'année) et - 1.7 % en 2004 à la même époque (et + 6.2 % sur l'ensemble de l'année).

Les loyers des studios et 1 pièce (18.0 % du marché en 2006) se sont alors établis à 13.9 €/m², début 2006. Ceux des 2 pièces (39.6 % du marché en 2006) étaient quant à eux de 12.2 €/m² ; ceux des 3 pièces (29.6 % du marché en 2006), de 10.2 €/m² ; ceux des 4 pièces (10.6 % du marché en 2006), de 8.8 €/m² ; et ceux des 5 pièces et plus (2.2 % du marché en 2006), de 9.6 €/m².

