



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 MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ DE LA CNAB MARSEILLE

Numéro 16 (Janvier 2008)

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

→ Le constat dressé en début d'année par l'Observatoire de la Formation de Loyers de la CNAB était clairement celui de la morosité du marché locatif privé marseillais. Les candidats à une nouvelle location inquiets et confrontés à un marché du travail morose, à une stagnation de leurs revenus ... avaient 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 observées en début d'année. En 2007, la mobilité résidentielle s'est ainsi établie à 20.7 % 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, 17.0 % des biens ont été représentés sur le marché après travaux en 2007 ... contre 16.3 % en 2006.

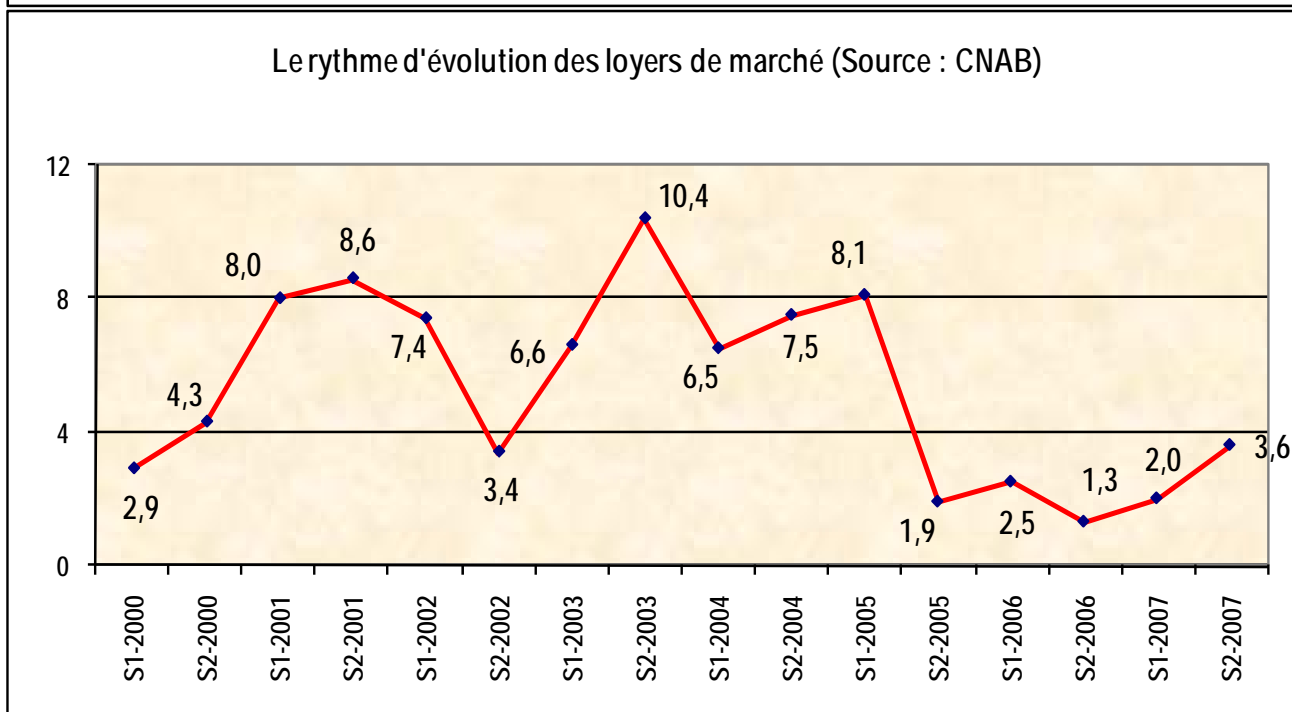
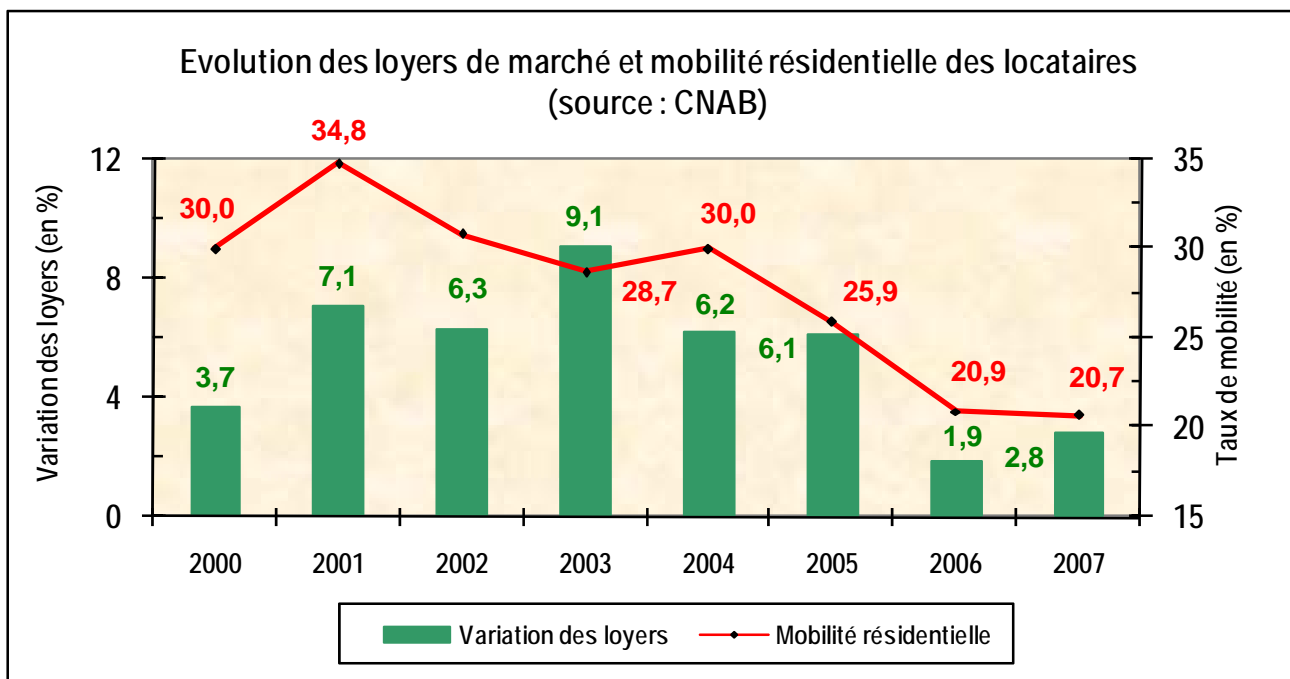
Les ressorts du marché locatif privé marseillais ne sont donc pas tous grippés !

→ Le niveau des loyers de marché s'est alors établi à 11.7 €/m² sur Marseille, au 4^{ème} trimestre 2007. L'embellie du marché s'est en effet traduite par une progression des loyers plus rapide qu'en début d'année : + 3.6 % sur un an au cours du 2nd semestre contre + 2.0 % au 1^{er} semestre.

Mais la progression des loyers de marché est restée modérée en 2007 :

- en 2007, les loyers de marché ont en effet progressé de 2.8 %. 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, + 1.0 % (contre + 3.3 % en 2006). Alors que les loyers des 4 pièces reculaient, de 1.1 % (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 + 6.7 % (contre + 0.7 % en 2006).

Les loyers des studios et 1 pièce (25.5% du marché en 2007) se sont alors établis à 14.7 €/m² au 4^{ème} trimestre 2007. Ceux des 2 pièces (32.8 % du marché en 2007) étaient quant à eux de 11.6 €/m² ; ceux des 3 pièces (28.1 % du marché en 2007), de 10.1 €/m² ; ceux des 4 pièces (10.2 % du marché en 2007), de 9.2 €/m² ; et ceux des 5 pièces et plus (3.4 % du marché en 2007), de 10.3 €/m².



L'Observatoire des loyers de marché de la CNAB Marseille

