



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 19 (octobre 2008)

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

→ Le moral des ménages est toujours au plus bas et rien ne semble pouvoir empêcher une nouvelle poussée de pessimisme dans les mois à venir. Le chômage commence à enregistrer le contrecoup de la crise des marchés immobiliers. Le pouvoir d'achat des ménages a été mis à mal par la poussée inflationniste. Les perspectives d'une sortie rapide de la crise financière internationale ne réussissent pas à se dessiner

Les candidats à une nouvelle location sont donc toujours plus inquiets : ils continuent de différer leurs projets de mobilité résidentielle, dès lors qu'il s'agit d'une mobilité choisie (amélioration des conditions de logement, choix d'une meilleure localisation, réduction des temps de transport ...). Dans le cas d'une mobilité contrainte (séparation, mutation professionnelle, difficultés financières...), les marges de liberté des ménages restent très limitées (voire inexistantes). La morosité du marché locatif privé marseillais demeure ainsi inscrite dans les faits.

L'activité du marché est alors maintenant à son plus bas niveau depuis la fin des années 90. L'atterrissage de la conjoncture est désormais une réalité : même si, à la différence de ce qui se constate sur le marché de la transaction, l'atterrissage du marché locatif privé s'est effectué jusqu'alors sans à coup majeur.

Depuis le début de l'année 2008, la mobilité résidentielle s'est en effet établie à 19.3 % en moyenne sur Marseille, contre 25.9 % en 2005 et 30.7 % en 2004 (elle était de 34.8 % à son point haut, en 2001). A l'un de ses plus mauvais niveaux depuis 15 ans, l'activité du marché locatif privé marseillais a donc reculé de l'ordre d'un tiers depuis 2004.

Et dans ce contexte de relâchement général de la pression de la demande, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc se dégrade à nouveau. Sur un marché moins fluide que par le passé et sans véritables perspectives, 10.8 % des biens ont été représentés sur le marché après travaux depuis le début 2008 ... contre 16.3 % en 2006 et 21.1 % en 2002.

La situation du marché locatif privé est devenue préoccupante. Et avec la venue de l'hiver et l'entrée en sommeil des marchés, sa situation risque de devenir critique.

→ Le niveau des loyers de marché s'est alors établi à 12.2 €/m² sur Marseille, au 3^{ème} trimestre 2008.

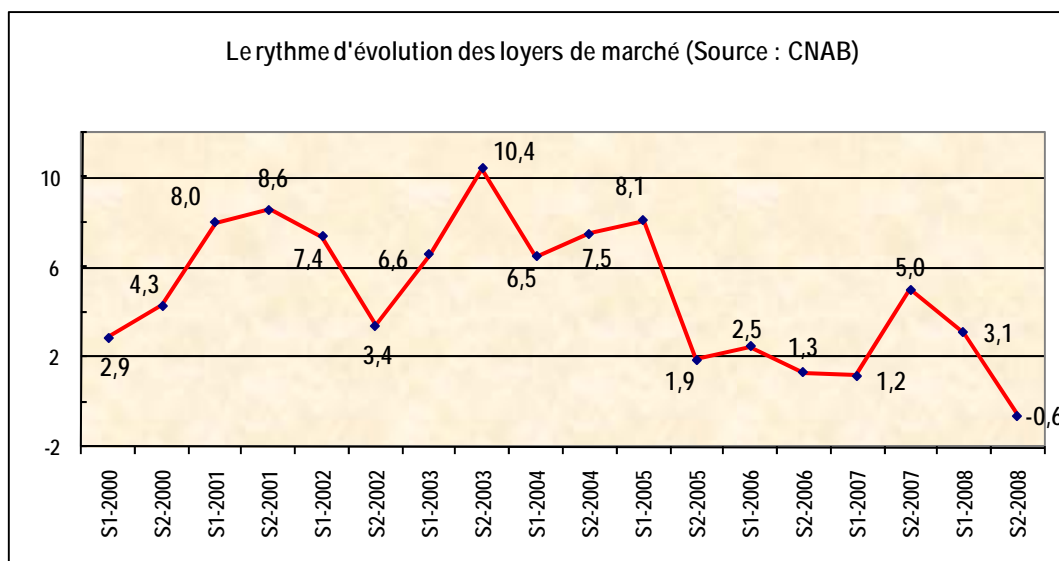
La situation actuelle du marché se traduit alors par une quasi-stabilité des loyers de marché qui, en cas de confirmation durant les mois à venir, risque de conduire au blocage du marché locatif privé marseillais :

- après un mauvais début d'année 2008, les loyers de marché n'ont en effet que très faiblement augmenté au cours du 3^{ème} trimestre (+ 0.6 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2007, contre + 5.6 en 2007 à la même époque), alors qu'à cette période de l'année le marché retrouve habituellement de la vigueur. C'est donc avec l'année 2006, une des progressions les plus faibles constatées depuis la fin des années 90 ;
- depuis le début de l'année, le niveau des loyers des studios et une pièce n'a alors progressé que lentement, avec + 0.3 % (contre + 6.3 % en 2007). En revanche, les loyers des 2 pièces ont cru de 2.1 % sur les neuf premiers mois de l'année

(contre + 1.0 % en 2007) et ceux des 3 pièces de 1.9 % (contre + 0.3 % en 2007). Les loyers des 4 pièces ont quant à eux progressé un peu plus vite encore : avec + 2.8 % (contre - 1.8 % en 2007). Alors que pour les grands appartements sur lesquels la pression reste forte, c'est une baisse des loyers qui s'est observée : avec - 0.3% pour les 5 pièces et plus (contre + 12.1 % en 2007).

Les loyers des studios et 1 pièce (25.8 % du marché en 2008) se sont alors établis à 15.7 €/m² au 3^{ème} trimestre 2008. Ceux des 2 pièces (32.6 % du marché en 2008) étaient quant à eux de 12.2 €/m² ; ceux des 3 pièces (26.1 % du marché en 2008), de 10.2 €/m² ; ceux des 4 pièces (10.7 % du marché en 2008), de 9.2 €/m² ; et ceux des 5 pièces et plus (4.8 % du marché en 2008), de 9.7 €/m².

Les tendances des loyers observées en ce début d'automne confirment les inquiétudes sur l'état du marché locatif privé marseillais. Sur un an, le 2nd semestre 2008 s'inscrit en effet sur une tendance à la baisse : - 0.6 % par rapport à 2007, contre + 5.0 % en 2007 à la même époque. Comme tout prêche à croire que l'année 2008 terminera encore moins bien qu'elle n'avait commencé, les craintes sont fortes pour l'année 2009.



L'Observatoire des loyers de marché de la CNAB Marseille

