



Le constat établi en début d'année par l'Observatoire de la Formation de Loyers de la CNAB se confirme, malheureusement. La morosité du marché locatif privé marseillais devient même préoccupante.

## MARCHÉ LOCATIF

# Morosité ambiante sur le marché marseillais

**S**ans être véritablement sinistré, le secteur du marché locatif est en panne dans la cité phocéenne. Après plusieurs années d'embellie, les professionnels notent un réel recul de l'activité. De même, les candidats à une nouvelle location sont toujours inquiets, confrontés à un marché du travail peu actif et à une stagnation de leurs revenus et aux niveaux élevés des loyers atteints sur Marseille. Même si à cet égard la 2<sup>e</sup> ville de France - par la population - n'est que 203<sup>e</sup> par le niveau de ses loyers...

La mobilité résidentielle des locataires recule donc toujours, en réponse aux hésitations de la demande. Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2007, la mobilité résiden-

tielle s'est ainsi établie à 20,1 % 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). L'affaiblissement de la demande est donc considérable (près de 25 % en deux ans et plus de 33 % en trois ans). Cette situation pèse lourdement sur la tenue du marché (moindre fluidité, allongement des délais de remise en location, accroissement des exigences des candidats à la location...). Dans ce contexte de relâchement général de la pression de la demande, l'effort d'amélioration et d'entretien du parc connaît un nouveau recul. Sur un marché moins fluide que par le passé, 14,7 % des biens seulement ont été représentés sur

le secteur après travaux au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2007, contre 16,3 % en 2006 et 21,1 % en 2002 ! C'est tout l'effort de remise à niveau du parc locatif privé marseillais entrepris depuis près de dix années qui commence maintenant à être remis en question.

### Des résultats décevants

Au 2<sup>e</sup> trimestre, le niveau des loyers de marché s'est établi à 11,2 €/m<sup>2</sup> sur Marseille. Ces mêmes loyers de marché qui n'avaient que lentement progressé en 2006 s'affichent donc maintenant en quasi-stabilisation. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2007, ils n'ont en effet progressé que de 0,1 % sur un an. C'est l'augmenta-

tion la plus faible constatée depuis la fin des années 90 ! Dans le détail, sur un an, le niveau des loyers des studios et 1 pièce n'a pas progressé (contre + 0,7 % en 2006). Alors que les loyers des 2 pièces baissent de 1,1 % (contre + 1,8 % en 2006). Ceux des 3 pièces baissent aussi, de 1,9 % (contre + 3,3 % en 2006), comme les loyers des 4 pièces, de 3,3 % (contre + 0,9 % en 2006). En revanche, la pression reste plus forte sur les grands appartements avec + 12,3 % pour les 5 pièces et plus (contre + 5,1 % en 2006). Les loyers des studios et 1 pièce (20,3 % du marché en 2007) se sont alors établis à 14,4 €/m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> trimestre 2007. Ceux des 2 pièces (32,4 % du marché en 2007) étaient quant à eux de 11,7 €/m<sup>2</sup>; ceux des 3 pièces (30,5 % du marché en 2007), de 9,7 €/m<sup>2</sup>; ceux des 4 pièces (11,3 % du marché en 2007), de 9,5 €/m<sup>2</sup>; et ceux des 5 pièces et plus (5,4 % du marché en 2007), de 11,7 €/m<sup>2</sup>.

Le ralentissement observé sur Marseille tant sur les loyers que sur l'activité du marché locatif privé est général. Telle qu'elle s'est dessinée jusqu'à aujourd'hui, l'année 2007 ne sera d'ailleurs certainement pas une bonne année pour ce secteur d'activité.

La conjoncture des marchés locatifs privés est, en effet, en retard de 6 à 9 mois sur le reste de l'économie.

Toutefois, si on en croit les signes de redémarrage de l'activité qui se perçoivent depuis quelques mois (et qui se traduisent notamment par la poursuite de l'amélioration notée sur le marché du travail... et sur le moral des ménages), les marchés locatifs devraient en bénéficier... mais pas avant la fin de l'automne ! Il sera alors probablement trop tard pour redresser les indicateurs du marché locatif privé de l'année 2007. Il ne restera donc plus qu'à attendre la reprise saisonnière habituelle du marché, vers la fin du printemps 2008.

