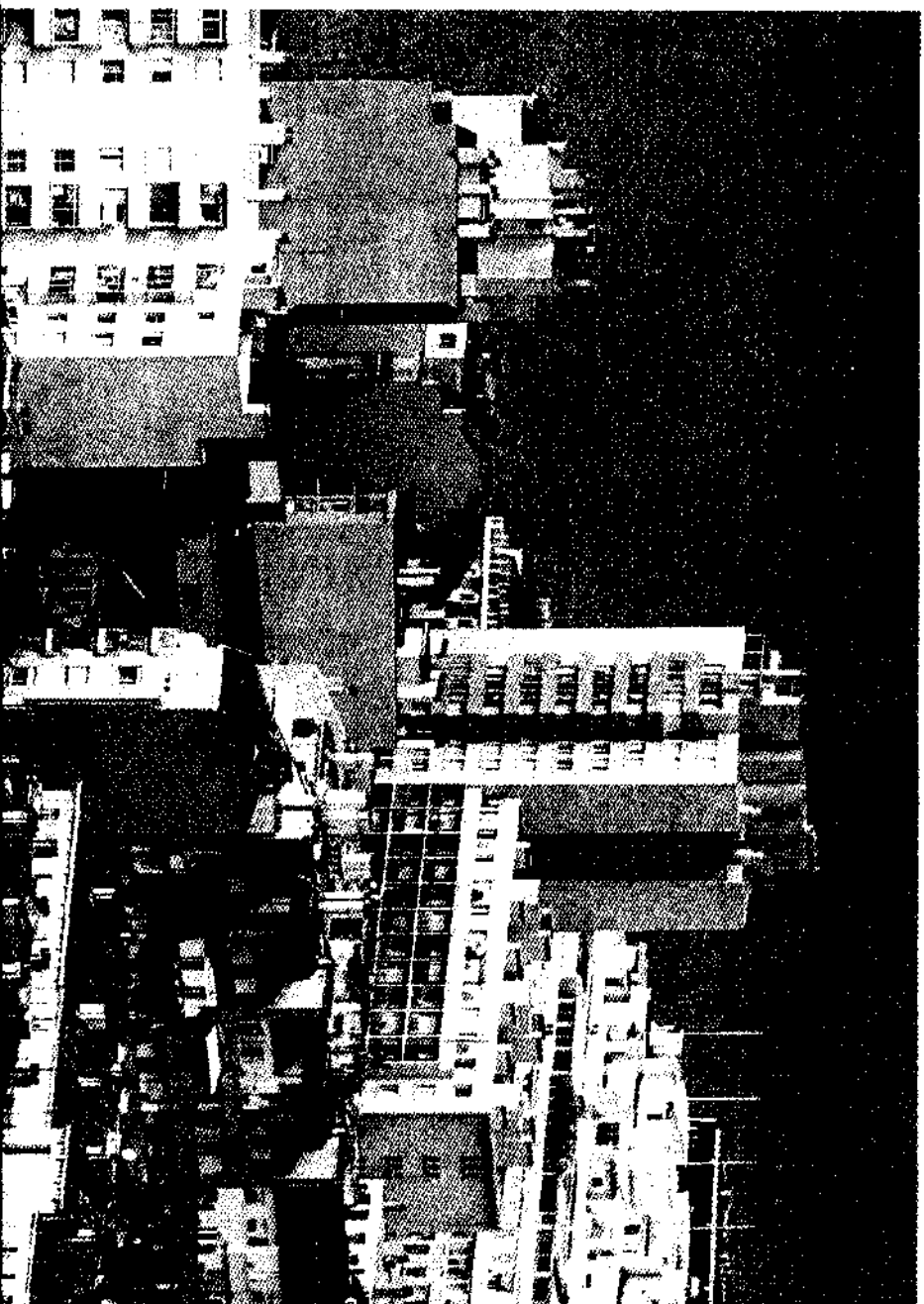


**l'enquête de Marseille l'Hebdo**

# **Loyers : jusqu'ou ?**

**L**e marché locatif marseillais a opéré une mutation ces dernières années. Le



les loyers  
ont augmenté  
de 8,9 % en  
2003.  
Soit 46,3 %  
en dix ans !



Tous les  
arrondisse-  
ments, tous  
les types  
de logements  
sont  
concernés par  
le mouvement  
de hausse.

à piñule est difficile à avaler pour les candidats au logement. Malgré une légère accalmie observée en 2002, les loyers ont encore progressé de 8,9% l'an dernier sur le terrain des relocations. Si l'on étudie la période 1993-2003, on atteint le chiffre record de 46,3% en matière de hausse. Du jamais vu à Marseille ! Le dernier tableau de bord de la Cnab (Confédération nationale des administrateurs de biens), retraçant l'état du marché locatif privé indique que le niveau des loyers s'est hissé à 9,8 euros au mètre carré (voir tableau page 9). Dans sa course frénétique à la hausse, Marseille s'est même payé le luxe de coiffer Lyon au poteau (+6,4%) pour la première fois de son histoire. Autres temps, autres comportements, quand l'habitat semble avoir subi une profonde mutation. Quelles sont les raisons de ce phénomène assez exceptionnel, qui sur-

prend autant par sa pérennité que par son ampleur ? Les professionnels de l'immobilier avancent quelques explications prudentes. D'abord, la mise sur le marché de programmes de logements neufs, s'appuyant sur les dispositifs de l'amortissement Perissol puis de la loi Besson, suivis dans la foulée par la loi de Robien. On évoque aussi bien sûr l'effort d'amélioration consenti par les propriétaires, via différents systèmes d'intéressements financiers et fiscaux, à un parc immobilier qui en avait grand besoin. On estime que 20% des appartements "re-loués" sur le marché ont fait l'objet d'une rénovation. "Beaucoup de vieux appartements du parc immobilier n'avaient jamais connu le mot travaux, constate un professionnel du marché de la transaction. Les propriétaires ont compris qu'en remettant à neuf des logements, ils étaient en droit de réclamer en contrepartie une hausse plus significative des loyers". A la chambre syndicale des pro-

priétaires et copropriétaires de l'immobilier, on remarque qu'il faut prendre également en compte dans ce mouvement les appartements "sortis du giron de la loi de 1948, remis au goût du marché avec des conditions de confort qui ne sont plus les mêmes". Jean-Luc Chauvin, responsable départemental de la Frainm, insiste, lui, sur l'effort fourni depuis des années par la profession qu'il représente : "Les professionnels ont bien fait leur travail et ont permis que de nombreux logements soient remis aux normes". Contrairement à une opinion souvent répandue, la plupart des appartements ●●●

**"Les propriétaires ont compris qu'en remettant à neuf des logements, ils étaient en droit de réclamer, en contrepartie, une hausse plus significative des loyers."**

# de Marseille l'Hebdo

●●● composant le parc locatif sont détenus par de petits propriétaires et par des retraités, souvent les mêmes. Les professionnels de l'immobilier tombent tous d'accord sur un point : "l'effet de rattrapage". Marseille a en fait comblé le retard qu'elle avait sur les autres villes concurrentes. A la mise en place de logements neufs et des efforts entrepris pour la rénovation de l'ancien, il faut ajouter les modifications de "l'environnement" marseillais qui attire de nouvelles clientèles. "Il n'y a qu'à voir les changements opérés dans le centre ville, poursuit dans le même sens la présidente de la Cnab 13, Régine Rinaldi. *Marseille a changé d'image, est devenue plus attrayante. Elle a évolué et su faire revenir vers elle une partie des Marseillais*". La rançon du succès a un prix. Il arrive même, dans des cas extrêmes, que la location d'appartement grand luxe se négocie à 3 000 euros par mois du côté de la Corniche.

Ce qui était encore impensable seulement dix ans en arrière.

Autre facteur ayant contribué à la hausse des loyers : la baisse de mobilité des locataires (lire ci-dessous). Par un effet mécanique d'entraînement, les personnes aspirant à vivre dans un plus grand appartement rechignent toujours à ajouter des zéros sur leurs carnets de chèques

avant de déménager. Résultat : on préfère se serrer, plus nombreux, dans une petite surface plutôt que d'avoir à déménager au prix fort. Ce phénomène crée du même coup un engorgement des demandes pour les petites surfaces. Les studios et les "une pièce" prennent de

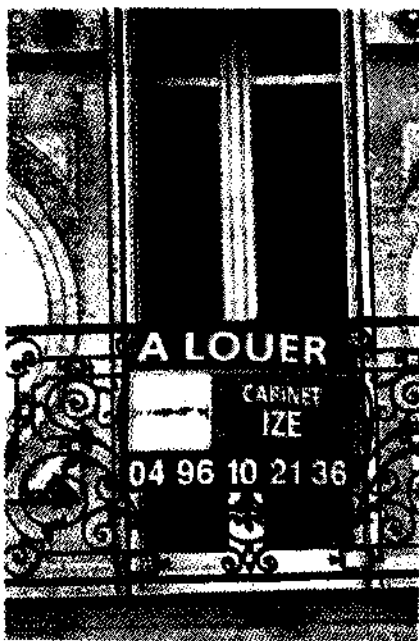
plein fouet l'effet de hausse en augmentant à un rythme plus rapide que le reste du marché (+ 10,8% contre + 8,9%). Tandis que les grandes surfaces sont figées une fois par toutes. Alors, ces hausses, jusqu'à quand vont-elles durer ? "Je ne crois pas à une baisse des prix dans un avenir proche, répond tout de go Jean-Luc Chauvin. *Le marché est tendu et il le restera encore pendant un moment*". Le propos, sans être vraiment rassurant, a le mérite de la franchise. Le même homme met en parallèle la hausse des prix d'acquisition (40% en quatre ans) et se rassure d'assister à une croissance homogène dans tous les quartiers de la

ville. "Le marché de l'immobilier est enfin devenu un marché normal", conclut Jean-Luc Chauvin. Un marché soumis aux mêmes règles que les autres secteurs et qui répond à la loi de l'offre et de la demande. La pilule est dure à avaler. On espère simplement que la médication était la bonne.

PHILIPPE FANER

**L'AUGMENTATION DU COÛT DES LOYERS incite à l'immobilité des ménages. Ou à l'achat d'un appartement mais plutôt par défaut...**

## Refuse de déménager... désespérément



**P** l'augmentation du coût des loyers à Marseille depuis dix ans, il y a (au moins) deux points de vue possibles. Celui des locataires et celui des agents immobiliers.

Marie-José fait partie de la première catégorie. Avec son mari et ses trois enfants, elle vit depuis onze ans aux abords du palais Longchamp - un secteur très recherché -, dans un T4 de 92 m<sup>2</sup> qu'elle loue 680 euros

quand ils se sont installés). Si elle et son mari ont bien hésité pendant quelques années à déménager, pour acheter ou trouver plus grand, la question ne se pose plus **v r a i m e n t** aujourd'hui : "Sans les charges, le loyer brut me revient à l'heure actuelle à 530 euros, détaille-t-elle. En achetant, nous aurions des mensualités presque deux fois supérieures. Quant à

louer autre chose, nous serions obligés de quitter le centre ville, donc d'avoir deux voitures pour aller travailler. Sans compter les transports pour les enfants, etc. Par la force des choses, on n'a pas le choix, on reste".

Dans son dernier rapport, la Caisse nationale des administrateurs de biens (Cnab) a constaté que le taux de mobilité résidentielle des locataires à Marseille était en net repli depuis deux ans. Le prix des loyers, qui atteignait 8,5 euros le m<sup>2</sup> en 2001 et 9,8 euros l'année der-

manquablement à l'immobilité. On retrouve le niveau de 1997 : 28,7 % de mobilité en 2003 pour 28,4 % il y a sept ans, au tout début de l'explosion du marché (un même locataire reste en moyenne 40,9 mois dans un logement). "Les locataires arrivés en 2003, précise le rapport de la Cnab, payaient en moyenne 9,8 euros le m<sup>2</sup>... alors que les anciens locataires de ces logements, partis en cours d'année, acquittaient un loyer de 8,6 euros le m<sup>2</sup>. Le différentiel de loyer lors du changement de locataire s'établit, en moyenne, à 1,2 euros le m<sup>2</sup>". Soit une augmentation de près de 15 %. Depuis trois ans, 98,5 % des relocations ont été réalisées avec une hausse du loyer.

"Nous habitons un T4 dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, témoigne Caroline. Quand on s'est installé en 2001, on le louait 580 euros. Il avait ses défauts, sixième étage sans ascenseur, mais aussi de nombreux avantages : superbe vue sur les toits, soleil toute la journée, pièces très grandes... Nous avons déménagé l'année dernière avec l'arrivée de notre premier enfant, quasiment dans le même quartier. On a trouvé un T4 certes beaucoup moins haut, mais plus petit, moins lumineux et que nous louons 680 euros".

Pour leur part, les professionnels ont effectivement constaté que la durée moyenne des locations avait tendance à s'allonger, particulièrement "sur les baux qui ont démarré avant la flambée". Mais, pour autant, explique Michaël Tobiana de Net Immo, "cette poussée des prix du locatif a été l'un des facteurs qui a favorisé le marché de la transaction. Étant perdant de location à location, et compte tenu de la baisse des taux de crédits et de la variation de remboursement des mensualités, les gens se sont décidés à acheter". Une autre histoire...

R.L.



RICHARD COLINET

**Ascenseur ou escalier, balcon ou vue sur cour... peu importe aujourd'hui, louer un appartement à Marseille coûte de plus en plus cher.**

LE PARC LOCATIF SOCIAL subit le contrecoup indirect de la hausse des loyers du privé. Les familles tentent aujourd'hui leur chance auprès des organismes HLM.

## La hausse des loyers du privé accroît la demande de logements sociaux

Une certaine tension est perceptible sur le marché du logement social. La hausse des loyers dans le parc locatif privé a poussé de nombreuses familles à tenter leur chance vers le "gisement" de l'habitat HLM, les

18 000 demandes de logements sociaux sont en attente.

loyers étant soumis dans ce secteur à des conventions. Réglementées, donc par définition, ne pouvant pas être soumises aux mêmes souplesses que le privé en matière de relocation, d'une année à l'autre, et au fur et à mesure que les locataires se succèdent. Inutile d'ailleurs de compter sur la mobilité des ménages pour disposer d'un appartement libre dans ce secteur : on enregistrerait un taux de rotation de 5,71% en contre 11,50 en 1997. Pour mémoire, un ménage sur dix dans la région occupe un logement locatif social, soit environ 630 000 personnes en région.

On sait d'autre part que le tiers des habitants a moins de 20 ans. Et que la vocation familiale du parc n'est pas un secret : près de trois logements sur quatre sont des types 3 ou 4. Du coup, au sein des organismes HLM, les dossiers d'accèsion au logement n'ont cessé de s'accumuler sur les bureaux ces dernières années. Il y aurait aujourd'hui environ 18 000 demandes en attente à Marseille et près de 40 000 dans l'ensemble des Bouches-du-Rhône. Les chiffres en question sont toutefois à prendre avec des pincettes : les mêmes demandes sont souvent adressées à plusieurs organismes HLM pour être sûr qu'au moins l'une d'entre elles ait des chances d'aboutir. L'Opac Sud et Habitat Marseille

Provence sont les principaux destinataires des demandes. Les deux organismes gèrent à eux seuls 30 000 logements sur l'ensemble du parc.

A l'Opac, on parle d'une "sérieuse augmentation de 30% ces trois dernières années". Selon l'Association régionale des organismes HLM de la région Paca (AROHLM-Paca), il semblerait que l'on ait assisté à un décrochage en 2003 dans le rythme de construction de logements sociaux. Une première qui inquiète les professionnels. On est tombé pour la première fois sous la barre symbolique des "1000" logements, ce qui augure d'une situation de plus en plus inextricable dans les années à venir.

Philippe Oliviero, directeur de l'AROHLM, explique en partie ce phénomène par la rareté de l'offre foncière, la recherche des terrains à bâtir étant devenue, depuis plusieurs années, un exercice à hauts risques. La rareté fait grimper les prix. Et du coup, les enveloppes financières de l'Etat promises à la construction passent dans l'acquisition des terrains. "On a l'impression d'avoir épuisé le fonds de roulement habituel", déplore Philippe Oliviero. Les futurs candidats aux logements sociaux ont du souci à se faire.

### REPERES

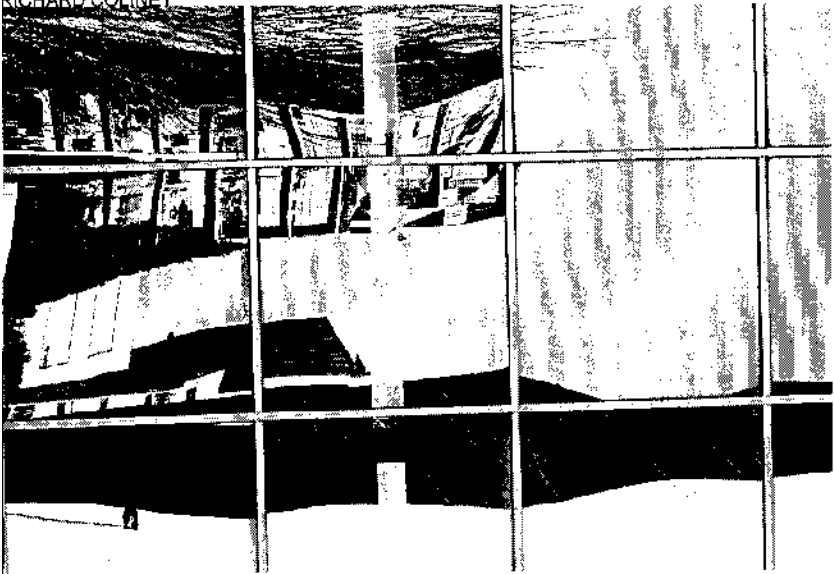
#### Hausses plus fortes à Marseille qu'à Lyon

En 2003, les loyers ont augmenté moins vite à Lyon (6,4 %) qu'à Marseille. Jusqu'en 1998, le niveau des loyers était par segment de marché, comparable entre les deux villes (autour de 7,3 euros au m<sup>2</sup>). A partir de 1999, Marseille est devenue progressivement plus chère que Lyon à la location. Selon Olivier Dumas, de la Chab lyonnaise, on est arrivé aujourd'hui "à un niveau platonné des loyers qui devrait se traduire, dans un avenir proche, par une stagnation des prix". Mais Lyon, à la différence de Marseille, dispose de davantage de réserves foncières...

#### Les proprios

#### font des travaux

L'année dernière à Marseille, 19,7 % des logements présentés à la relocation avec une hausse de loyer avaient bénéficié de travaux. Portant à 98,5 % le taux des appartements du marché qui sont proposés avec une hausse de loyers. La réalisation de ces travaux entraîne des variations du coût des loyers de +14 %. Mais la Chab précise toutefois que "l'effet de prime qui est associé à la réalisation





**SELON MICHEL MOUILLART, économiste et expert auprès de la Cnab, le niveau des hausses des loyers repositionne Marseille à la place qu'elle aurait toujours dû occuper.**

# "Le rythme des hausses va se ralentir au fil des mois"

**P**rofesseur d'économie à l'Université Paris X Nanterre, auteur de plusieurs ouvrages, Michel Mouillart est un expert avisé de l'Observatoire marseillais de la formation des loyers qui, en lien étroit avec la Cnab, donne des indications précieuses sur le marché de l'immobilier.

## La hausse des loyers enregistrée en 2003 à Marseille constitue-t-elle pour vous une surprise ?

"Pas vraiment. Elle s'inscrit dans le mouvement observé depuis plusieurs années. Depuis quatre à cinq ans, Marseille a trouvé la place qui doit être la sienne dans la hiérarchie des prix. Les hausses de loyers ont concerné tout le sud de la France mais il est vrai que la progression a été plus importante ici qu'ailleurs.

## Cette situation constitue-t-elle un précédent dans le paysage du logement ?

Non, pas vraiment. On pourrait très bien prendre par exemple comme repère Paris des années 60 et du grand mouvement de rénovation urbaine qui l'a accompagné.

## Le fait d'avoir rattrapé Lyon doit-il être interprété comme un bon signe pour la ville ?

Je me garderais bien de porter un quelconque jugement de valeur sur la question. Je ferais simplement un constat : on sait que le niveau des loyers reflète le poids, la place économique d'une ville. Marseille continue aujourd'hui qu'elle est bien la deuxième ville de France en termes économiques et en termes d'emplois.

## Au fil des années, peut-on dire que l'on a assisté à une transformation du parc locatif marseillais ?

Oui. Depuis deux à trois ans, on a assisté à un profond mouvement de transformation de la ville et cela s'est traduit entre autres par une aspiration vers le haut du niveau des loyers et des prix. La ville s'est embellie. Elle accueille plus de ménages à revenus élevés, tout cela tire le marché vers le haut. Il faut se rappeler que dix ans en arrière, quand on a mis en place l'Observatoire des loyers à Marseille, je me souviens parfaitement que l'on parlait d'une ville sinistrée. De gros efforts ont été entrepris en matière de rénovation. Et l'on n'a pas à s'étonner de l'effet de rattrapage qui accompagne ce changement. On avait

autrefois l'habitude d'associer le sud au soleil, à une image de vie facile, n'ayant qu'un rapport éloigné avec la réalité, on est à présent entré de plein fouet dans autre dimension.

## La hausse que l'on a enregistrée l'an dernier risque-t-elle de s'accroître en 2004 voire 2005 ?

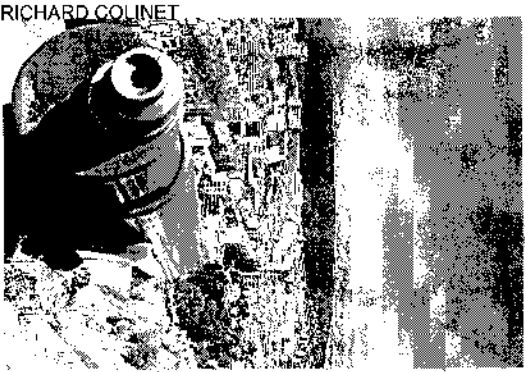
Le mouvement de hausse a mangé une partie de son pain blanc. Le rythme des hausses que l'on a connu va se ralentir au fil des mois. Concrètement, cela peut signifier qu'au lieu de se situer à un niveau de 9 à 10% d'augmentation, on devrait revenir à une courbe de 5% par an. Il ne faut donc pas tirer de conclusions alarmistes de la situation en cours. Le meilleur indicateur de cette tendance est le ralentissement de la mobilité résidentielle. Je dirai que cette évolution n'a rien d'anormal. Il y a eu simplement un effet de rattrapage. 2004 devrait être une année assez tranquille et 2005 devrait suivre son sillage".

Propos recueillis par  
**PHILIPPE FANBER**  
*Dernier ouvrage paru : La modernité des HLM, 50 ans d'engagement des offices pour un habitat solidaire (Editions La Découverte, 2003).*

est associé à la réalisation de ces travaux s'attère 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".

## Les hausses de loyers amorties par les aides

En 2002 dans le parc privé, le loyer représentait en moyenne 51 % du revenu



RICHARD COLINET

des ménages les plus fragiles. Entre 1988 et 2002, les loyers de ces ménages à bas revenus ont progressé de manière plus importante que ceux des autres locataires. Néanmoins, ces hausses ont été en partie compensées par les aides au logement qui ramènent le taux d'effort net moyen (16 % du revenu) à un niveau très proche des autres ménages locataires, notamment dans le parc social.

Source : Insee, février 2004