

Les loyers du secteur privé sur Marseille et les Bouches du Rhône

(Situation et perspectives pour 2015)

par Michel MOUILLART
Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest



La couverture géographique de l'Observatoire

L'Observatoire recueille 19.5 % des baux signés sur le département :

pour un marché de l'ordre de 50 500 baux nouveaux par an
(un parc de près de 232 700 logements locatifs privés)

et il observe en détail 18 villes et 8 EPCI (hors la ville centre associée)
(il couvre en fait plus de 94.5 % du parc et du marché locatif privé du département).

L'Observatoire de la Formation des Loyers :

près de 7 500 références locatives nouvelles chaque année sur Marseille
soit 29 % d'un marché estimé à 25 900 baux nouveaux par an,

près de 900 références locatives nouvelles chaque année
sur Marseille Provence Métropole hors ville centre
soit 23 % d'un marché estimé à 3 800 baux nouveaux par an.

Avec l'élargissement de l'Observatoire dans le cadre de CLAMEUR :

outre Marseille et ses 16 arrondissements
17 villes de plus de 10 000 habitants dans les Bouches du Rhône
et 8 (des 9) EPCI (communautés d'agglomération et communauté urbaine).

Les villes et les EPCI du département observés par CLAMEUR (les territoires de plus de 10 000 habitants)

AIX EN PROVENCE
ALLAUCH
ARLES
AUBAGNE
CHATEAURENARD
GARDANNE
ISTRES
LA CIOTAT
LES PENNES MIRABEAU

MARIGNANE
MARSEILLE
MARTIGUES
MIRAMAS
PLAN DE CUQUES
SAINT MARTIN DE CRAU
SALON DE PROVENCE
SEPTEMES LES VALLONS
VITROLLES

CA PAYS D AIX EN PROVENCE (CAPA)
CA ARLES-CRAU-CAMARGUE-MONTAGNETTE
CA PAYS D AUBAGNE ET ETOILE (CAPAE)
CA RHONE ALPILLES DURANCE
SAN OUEST PROVENCE
CU MARSEILLE PROVENCE METROPOLE (MPM)
CA PAYS DE MARTIGUES
CA AGGLOPOLE PROVENCE

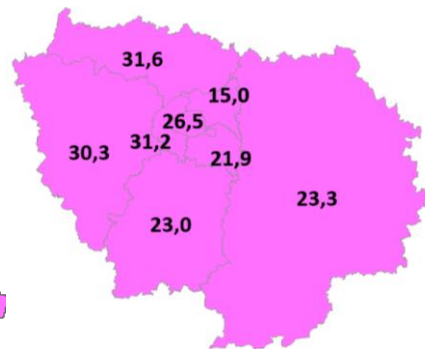
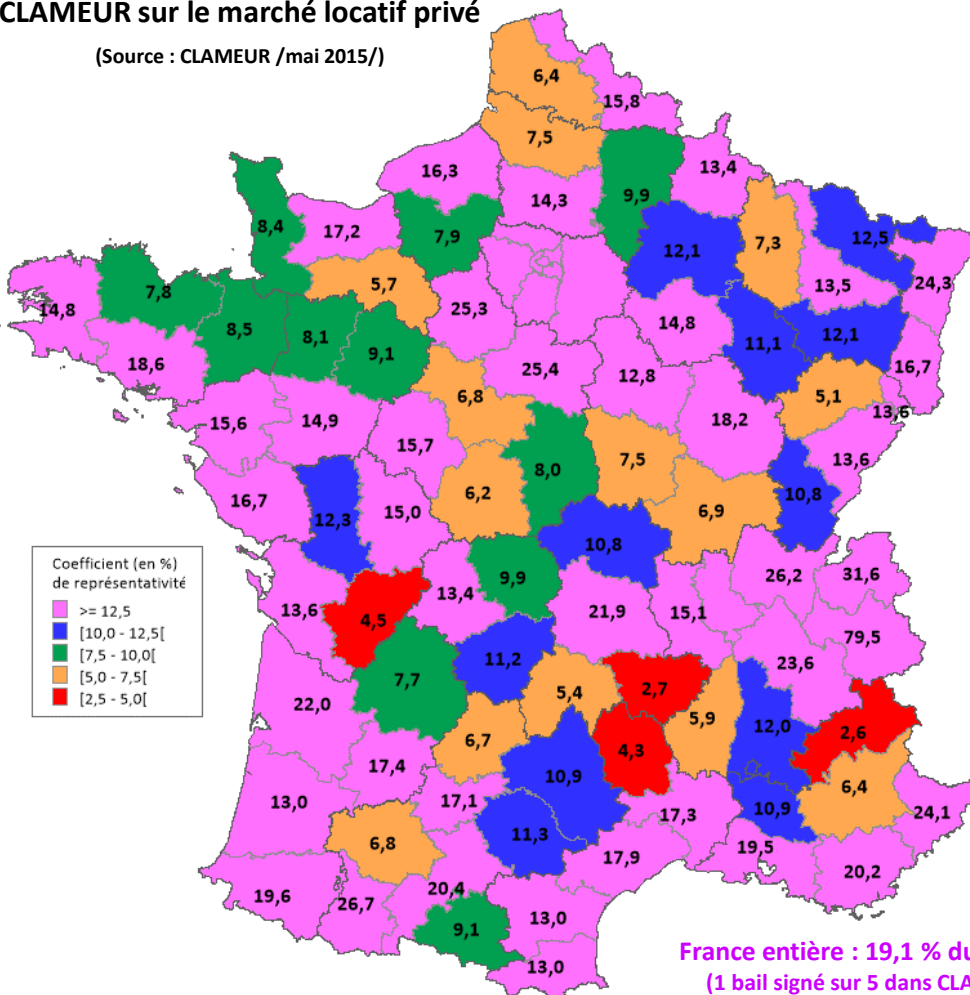
Sur chacun de ces marchés, CLAMEUR dispose année par année, depuis 2000, avec la distinction par type de logements :

- le niveau des loyers de marché (moyenne, médiane),
- le taux de mobilité résidentielle des locataires au sein du parc,
- l'effort d'amélioration et d'entretien des logements correspondants,
 - la durée de la vacance locative en cas de relocation,
 - et la variation de loyer intervenue entre deux locataires.

Une couverture géographique de grande qualité dans le département.

La représentativité départementale de CLAMEUR sur le marché locatif privé

(Source : CLAMEUR /mai 2015/)



La couverture du marché par CLAMEUR :

- France entière : 19.1 %**
(soit 1 bail sur 5).
- Région PACA : 19.1 %**
(soit 1 bail sur 5).
- Bouches du Rhône : 19.5 %**
(soit 1 bail sur 5).

France entière : 19,1 % du marché
(1 bail signé sur 5 dans CLAMEUR)

Les villes et les EPCI du département observés par CLAMEUR (les territoires de plus de 2 500 habitants)

Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR a étendu le champ géographique de son analyse et traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants. Il compare alors les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2015, ainsi que ceux signés en 2014) entre tous ces territoires a priori très dissemblables.

Il propose ainsi chaque trimestre une photographie des loyers de marché observés en segmentant le marché selon le nombre de pièces des logements.

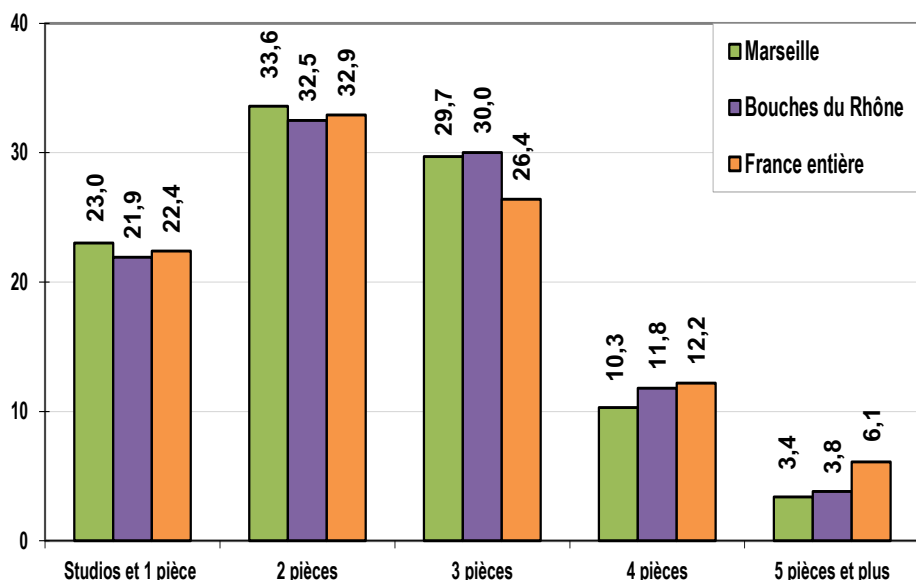
Le **Recueil** qui est proposé observe alors, sur les Bouches du Rhône, les 55 villes de plus de 2 500 habitants et les 9 EPCI du département.

Les principales caractéristiques du marché locatif privé

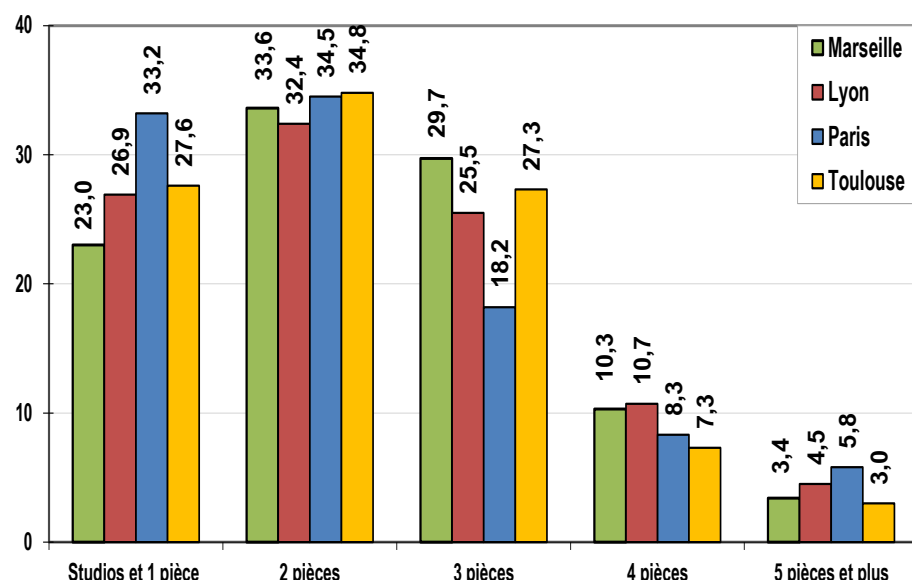
L'Observatoire, grâce à la richesse de son alimentation et à la qualité de sa couverture géographique, permet de préciser les grandes caractéristiques du marché locatif privé.

Marseille : un marché de logements plutôt petits. Une caractéristique qui se retrouve sur le département ... mais qui est moins marquée que dans d'autres grandes villes. Même si Marseille dispose d'une capacité de réponse à la demande de logements familiaux (3 et 4 pièces) plus grande que celle qui peut s'observer ailleurs.

La structure du marché locatif privé (en %)



La structure du marché locatif privé (en %)



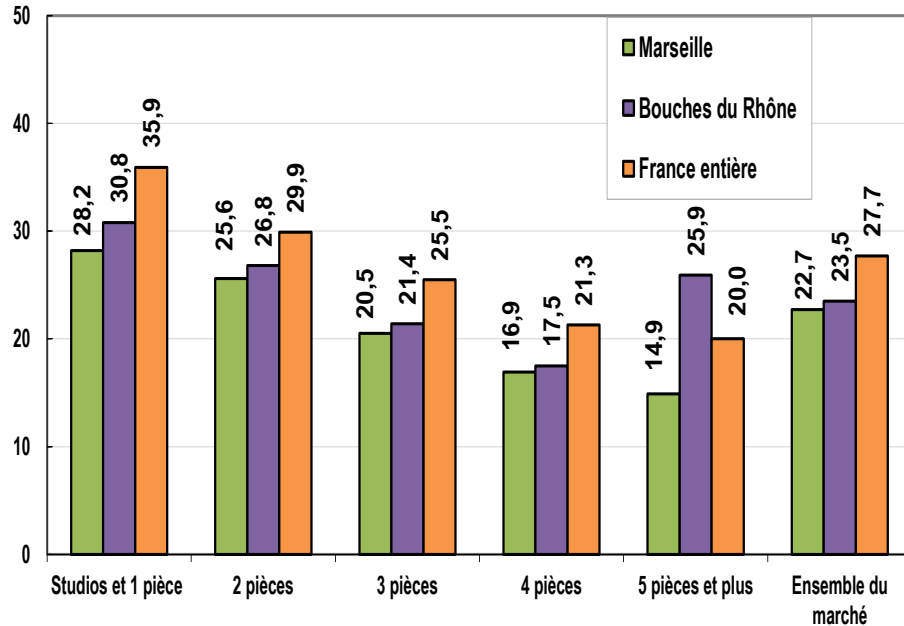
Une mobilité résidentielle plus faible qu'ailleurs.

Une mobilité plus faible sur Marseille que dans les Bouches du Rhône.

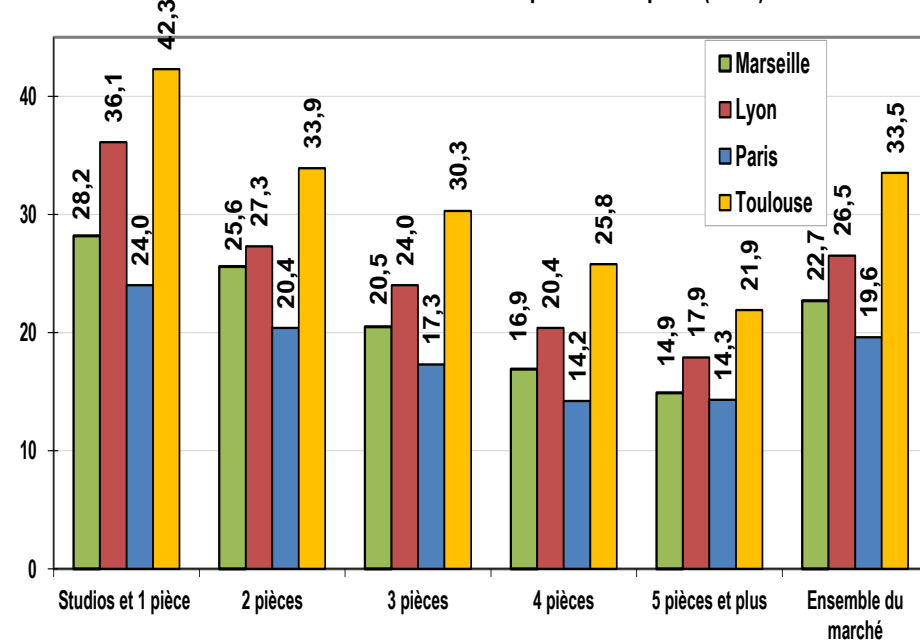
Une mobilité aussi plus faible que sur Lyon ou sur Toulouse.

A cet égard, Marseille ressemble plus à Paris !

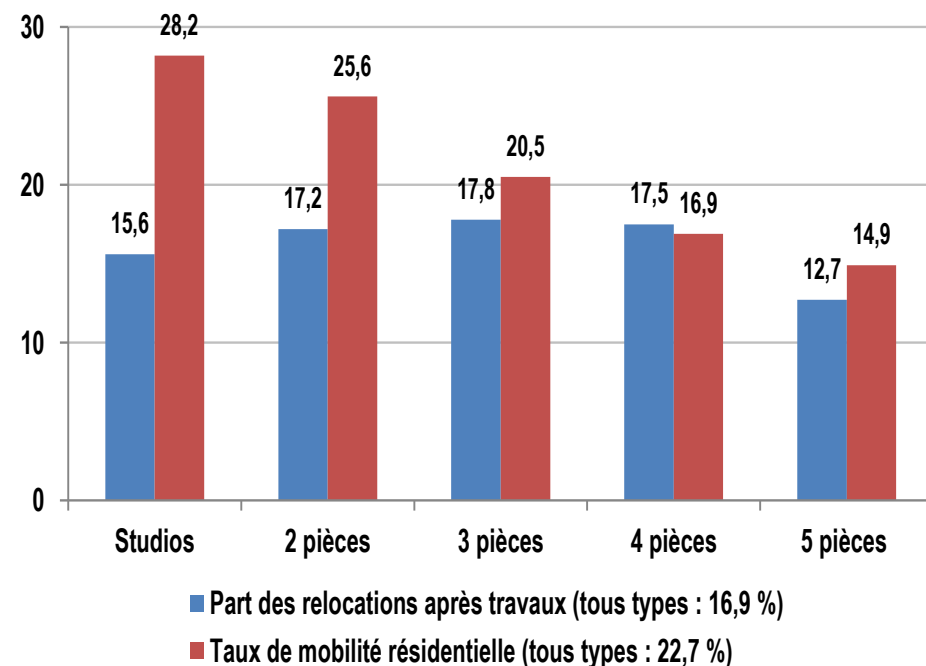
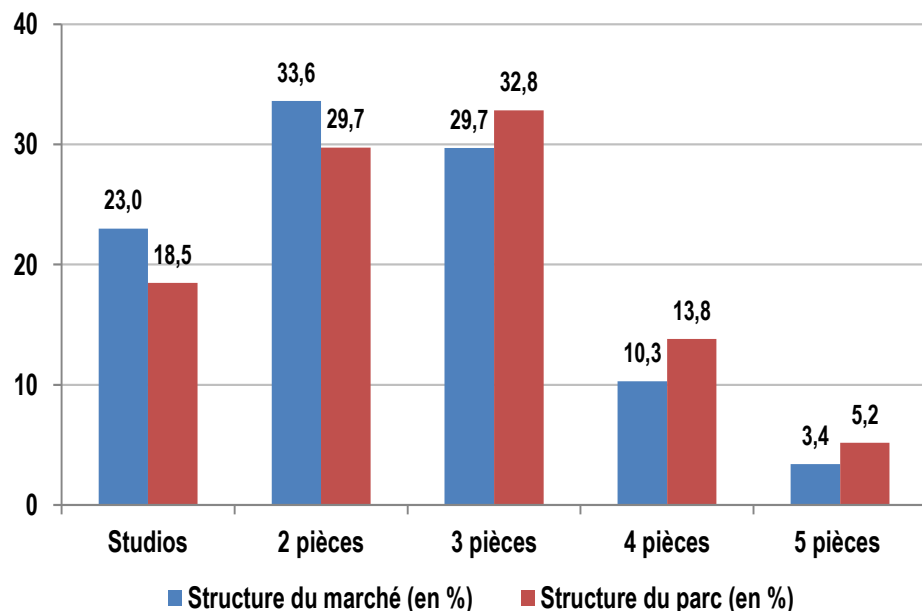
La mobilité résidentielle dans le parc locatif privé (en %)



La mobilité résidentielle dans le parc locatif privé (en %)



Les différences entre le marché et le parc sur Marseille : Les conséquences d'une mobilité différente selon le type de logements. Moyenne 1998-2015



Les tendances de l'activité du marché locatif privé

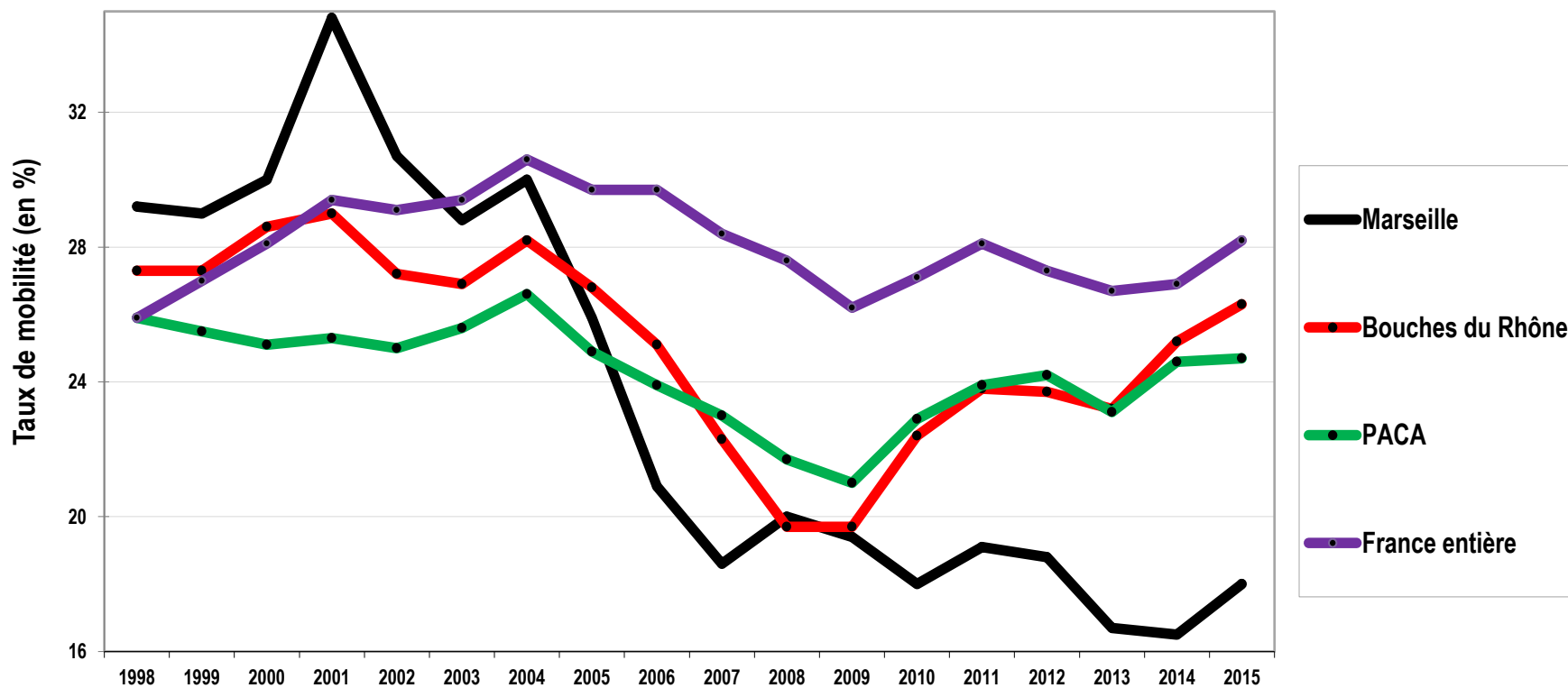
Depuis 2004, le marché locatif privé marseillais connaît un ralentissement d'activité. En dépit du redressement observé depuis l'automne 2014, l'activité reste déprimée.

Depuis 2007, un recul régulier du taux de mobilité.

Une amélioration depuis l'automne 2014 : 18.0 % contre 16.5 % en 2014.

Le taux de mobilité est en recul de l'ordre de 40 % par rapport à la période 1998-2004.

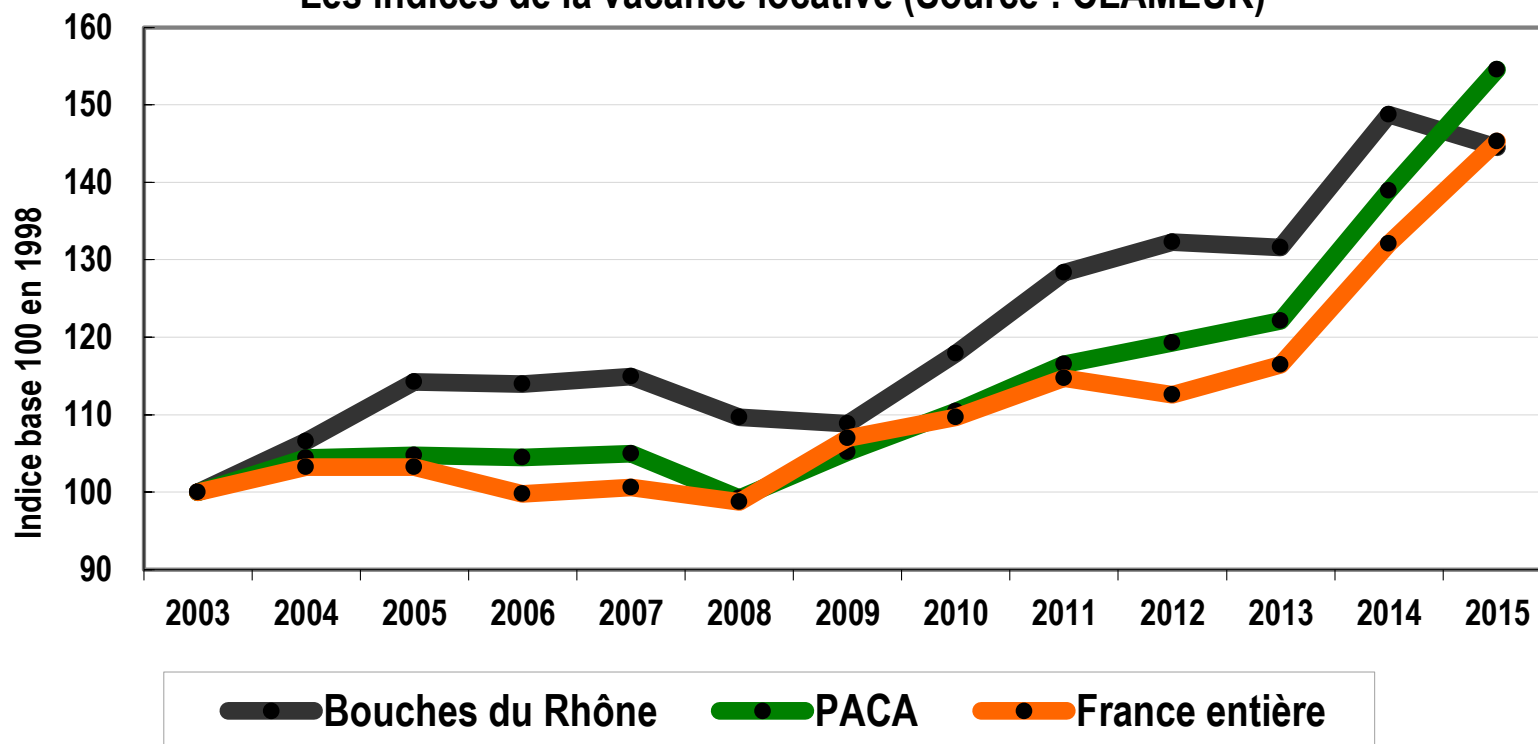
La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé
(Source : CLAMEUR)



Depuis le déclenchement de la crise des « subprimes » en 2008, **la vacance locative progresse partout.**

Ainsi, la vacance s'est accrue de 4.0 % par an entre 2008 et 2015 dans le département des Bouches du Rhône (+ 31.8 % au total) ; de 6.5 % par an en région (+ 55.7 % au total) et de 5.7 % par an France entière (+ 47.1 % au total).

Les indices de la vacance locative (Source : CLAMEUR)

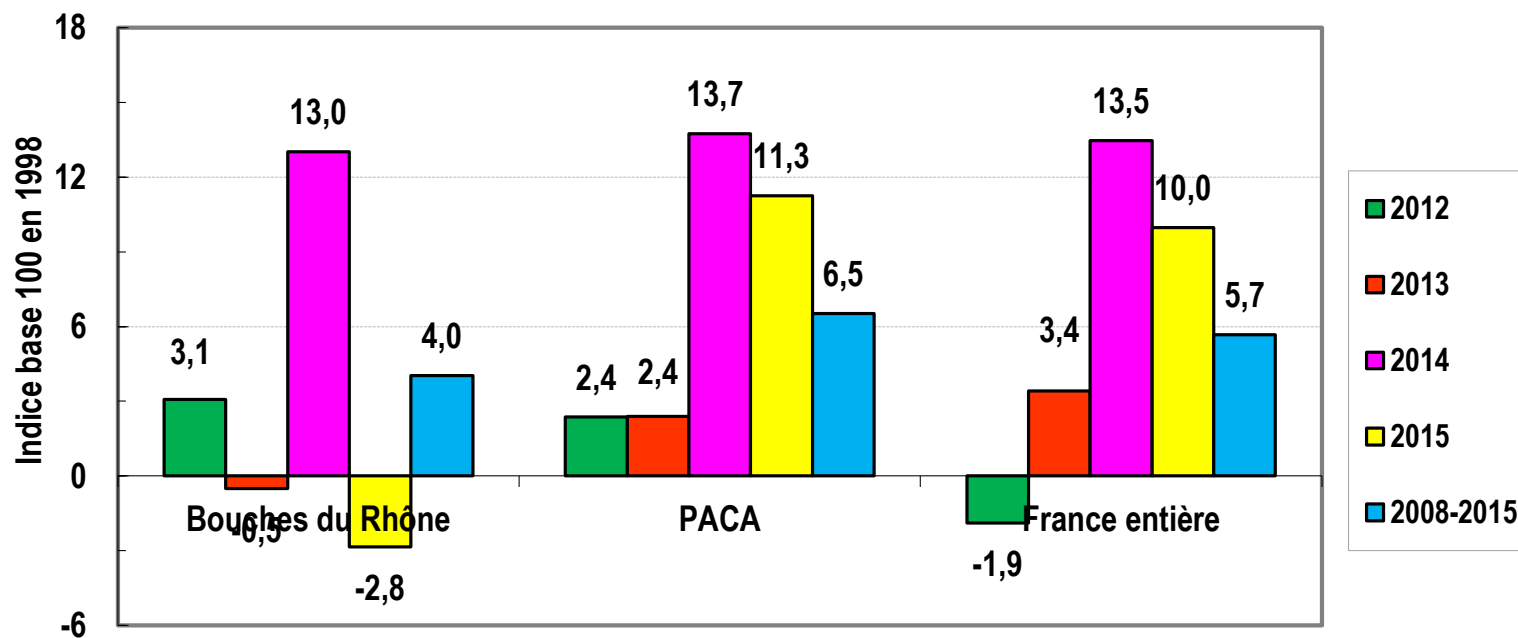


Les évolutions récentes de la vacance locative sont préoccupantes.

Sur le département : la vacance a progressé de 31.8 % depuis 2008
(2.1 mois en 2015 contre 1.6 mois en 2008).

Cela représente près de 2.2 semaines supplémentaires de recettes perdues (de l'ordre de 9.3 semaines au total : soit une perte de 3.2 % des loyers chaque année).

La variation de la vacance locative (Source : CLAMEUR)



Les loyers du marché locatif privé

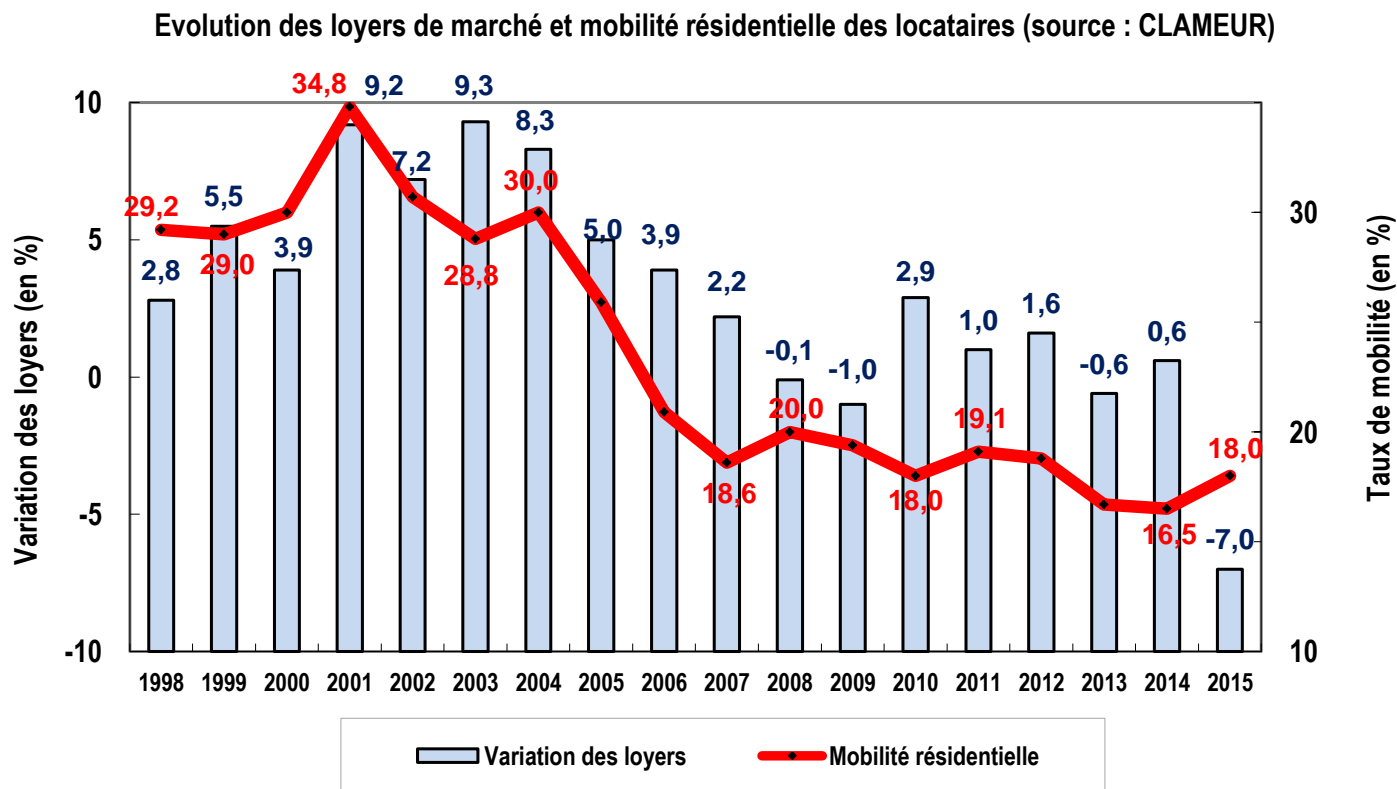
**Sur un marché toujours déprimé et qui peine à se ressaisir,
les loyers de marché diminuent.**

Depuis 2006, et à deux exceptions près (2007 et 2010), le rythme de progression des loyers de marché s'est établi sous l'inflation : + 6.1 %, en moyenne chaque année jusqu'en 2006 et + 0.0 % depuis 2007 (inflation : en moyenne, + 1.1 %).

En 2014 : + 0.0 % pour les loyers contre + 1.1 % pour les prix à la consommation.

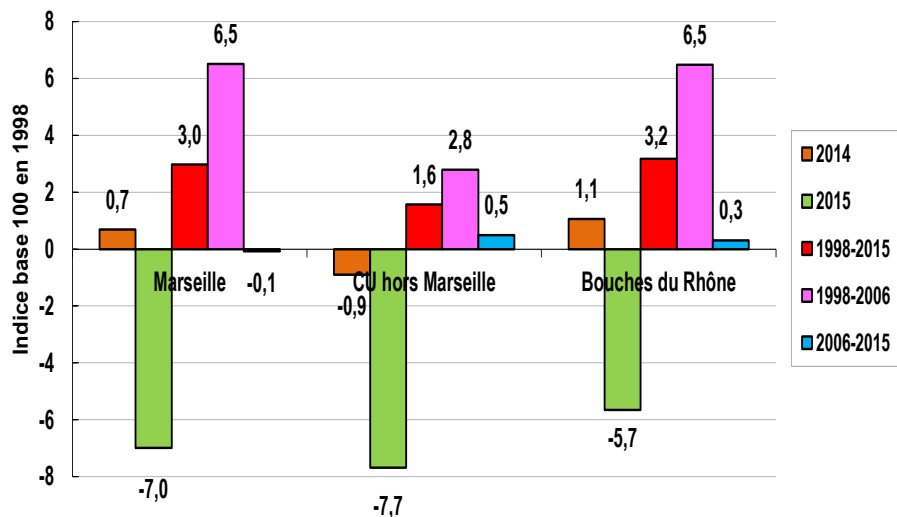
En 2014 : + 0.0 % pour les loyers contre + 1.1 % pour les prix à la consommation.

En 2015, pour une inflation à - 0.2 %, les loyers reculent : - 7.0 % !

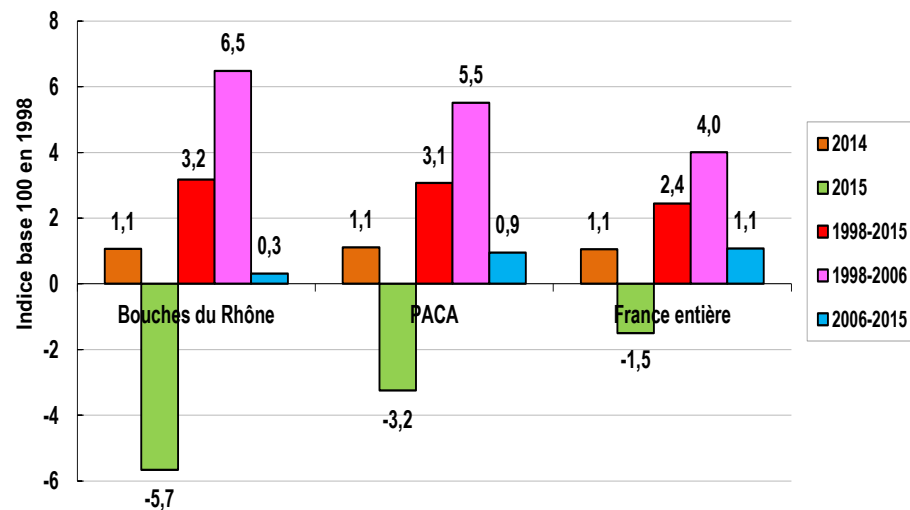


En 2015, les loyers baissent rapidement, sur Marseille et sur le département : plus vite qu'ailleurs !

La variation des loyers de marché (Source : CLAMEUR)



La variation des loyers de marché (Source : CLAMEUR)



Sur Marseille, en 2015 :

ensemble du marché, 11.5 €/m² (- 7.0 %) ;

studios et 1 pièce (23.0 % du marché), 13.4 €/m² (- 9.4 %) ;

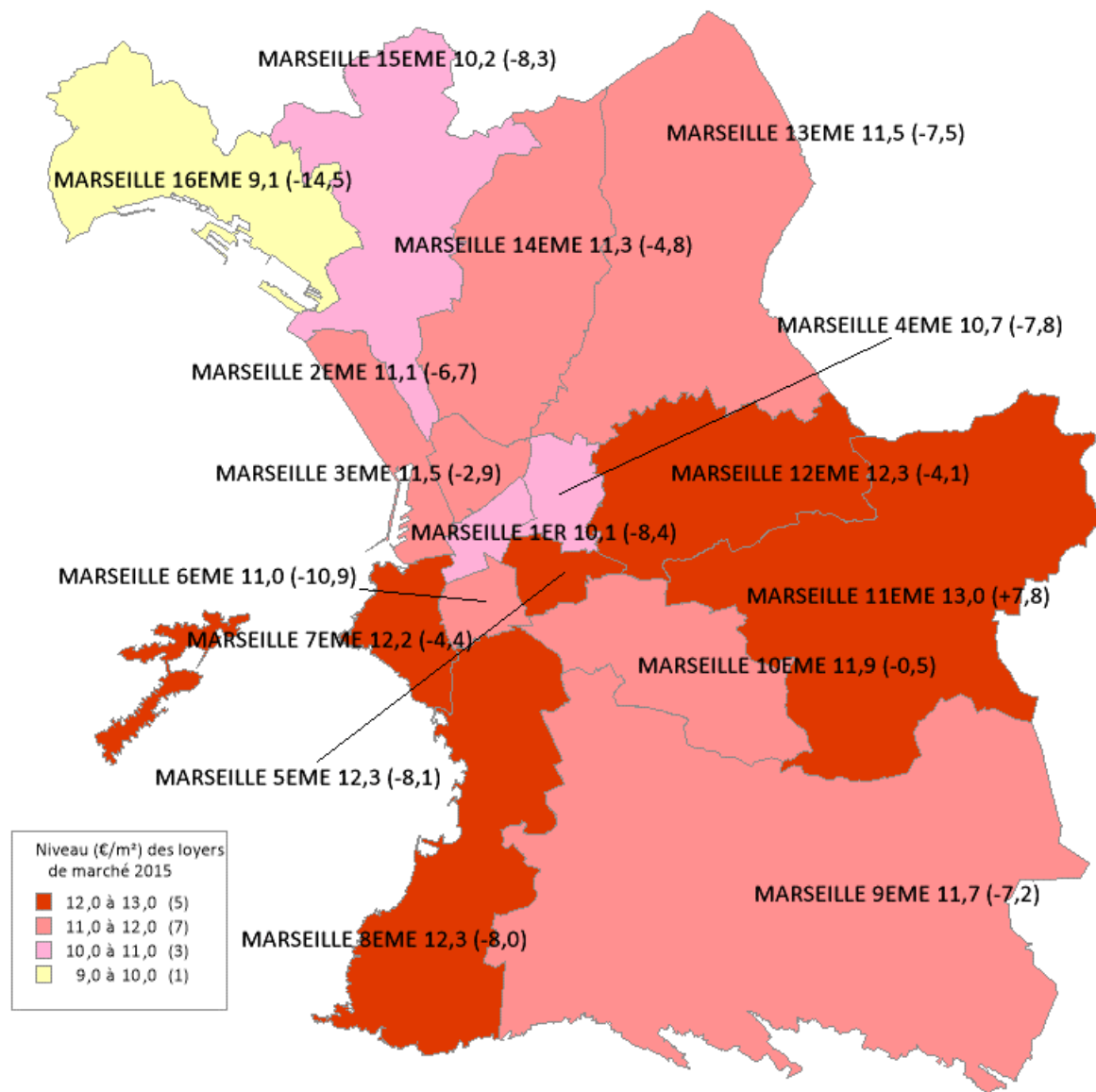
2 pièces (33.6 % du marché), 11.8 €/m² (- 7.6) ;

3 pièces (29.7 % du marché), 10.7 €/m² (- 3.9 %) ;

4 pièces (10.3 % du marché), 9.9 €/m² (- 5.6 %)

et 5 pièces et plus (3.4 % du marché), 9.4 €/m² (- 7.2 %).

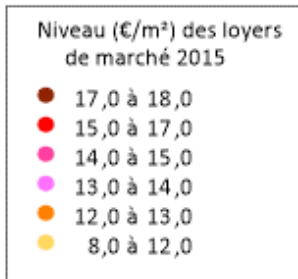
L'Observatoire de la Formation des Loyers, CLAMEUR, Marseille /juin 2015/



Les loyers de marché

Provence-Côte d'Azur
12,7 €/m²

Hautes-Alpes 9,3 €/m²

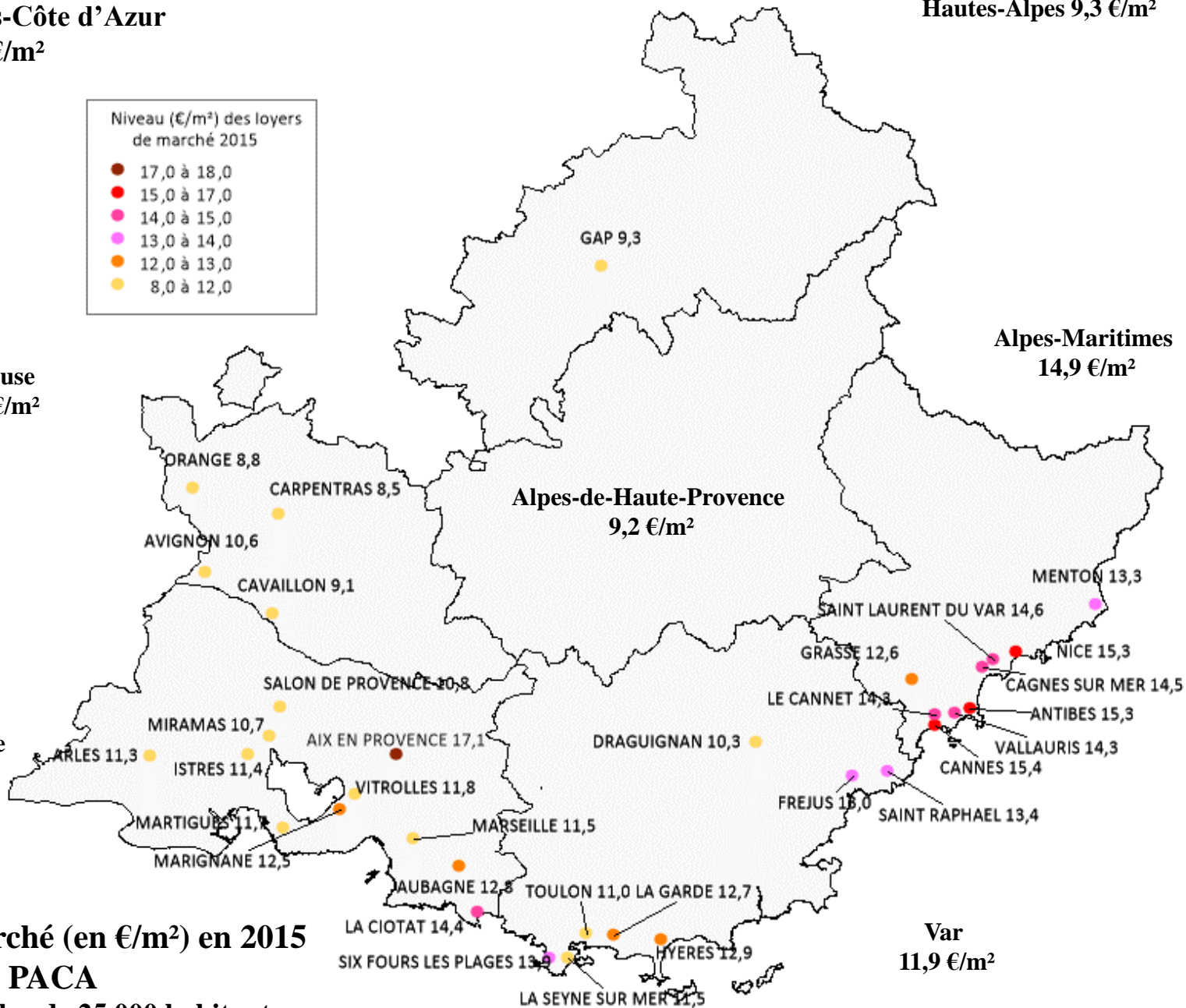


Vaucluse
10,5 €/m²

Alpes-Maritimes
14,9 €/m²

Alpes-de-Haute-Provence
9,2 €/m²

Bouches-du-Rhône
12,1 €/m²



Loyers de marché (en €/m²) en 2015
PACA

Var
11,9 €/m²

Les villes de plus de 25 000 habitants

(Source : CLAMEUR /mai 2015/)

Si on se limite aux 10 premières villes par le nombre des habitants, dans 80.0 % d'entre elles les loyers baissent et dans les autres villes, les loyers progressent lentement. Dans aucune des grandes villes, les loyers de marché ne dérapent donc. Et depuis 2011, dans 60.0 % de ces villes, les loyers de marché ont augmenté moins vite que l'inflation.

Ville	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité	Loyer 2015 (en €/m ²)	Variation 2015 (en %)	Variation 2014 (en %)	Variation° entre 2011 et 2015 (en %)
PARIS	Plus de 75 000	25 à 30 %	24,8	-2,0	2,8	1,8
MARSEILLE	25 à 27 000	25 à 30 %	11,5	-7,0	0,6	-1,4
LYON	24 à 25 000	Plus de 50 %	12,8	-2,8	2,1	0,9
TOULOUSE	Plus de 30 000	35 à 40 %	12,0	-0,3	0,3	0,9
NICE	10 à 12 000	35 à 40 %	15,3	-2,3	2,5	1,5
NANTES	16 à 18 000	25 à 30 %	12,6	0,2	1,9	1,3
STRASBOURG	13 à 15 000	40 à 45 %	12,5	-1,5	1,3	0,8
MONTPELLIER	16 à 18 000	30 à 35 %	13,8	-0,5	0,9	0,7
BORDEAUX	20 à 22 000	40 à 45 %	12,8	0,2	2,0	1,3
LILLE	13 à 15 000	Plus de 50 %	13,2	-2,3	2,1	-0,2

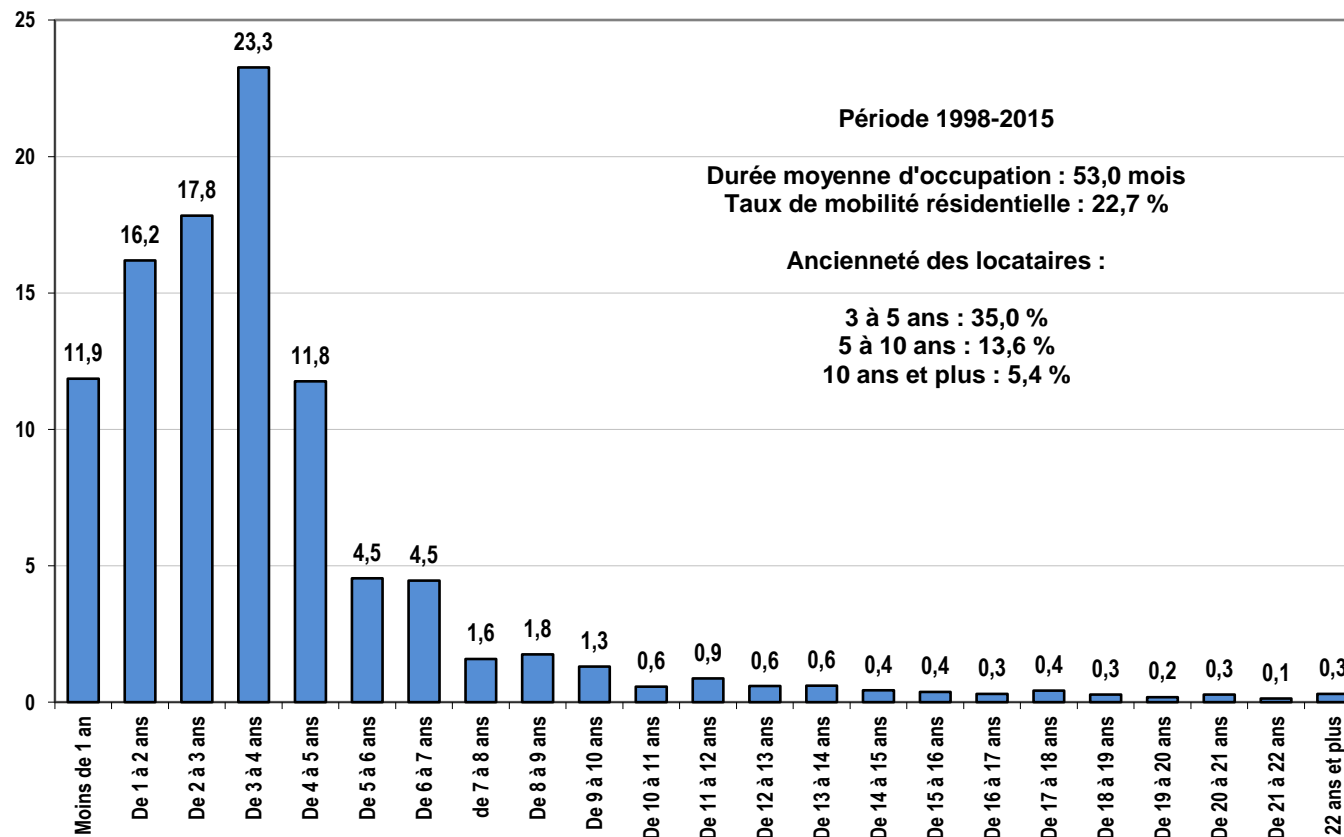
° Hausse moyenne des prix à la consommation : + 1,1 % (2011-2015)

Les conditions de la relocation en 2014

Un marché de la relocation toujours très difficile.

Le marché locatif privé sur Marseille : 11.9 % des baux de l'année de retour sur le marché, 16.2 % de baux d'un an, ...

La distribution des durées d'occupation du logement avant sa remise sur le marché (en %) :
Marseille (d'après CLAMEUR /mai 2015/)



La variation du loyer entre deux locataires dépend alors :
de la situation conjoncturelle du marché locatif (fréquence et durée de la vacance locative)
et de la durée moyenne d'occupation des logements (fréquence et intensité des travaux nécessaires avant la remise en location).

Sur un marché difficile, l'incitation à réaliser des travaux est faible !

	2012	2013	2014
Répartition du marché (en %)			
Ensemble	100,0	100,0	100,0
Pas de travaux	19,5	15,5	37,7
Petits travaux	63,1	65,9	49,0
Gros travaux	17,4	18,6	13,3
Variation du loyer entre deux locataires (en %)			
Ensemble	1,2	2,1	-1,2
Pas de travaux	-7,2	-5,7	-4,5
Petits travaux	2,4	2,4	1,1
Gros travaux	5,7	7,9	10,7

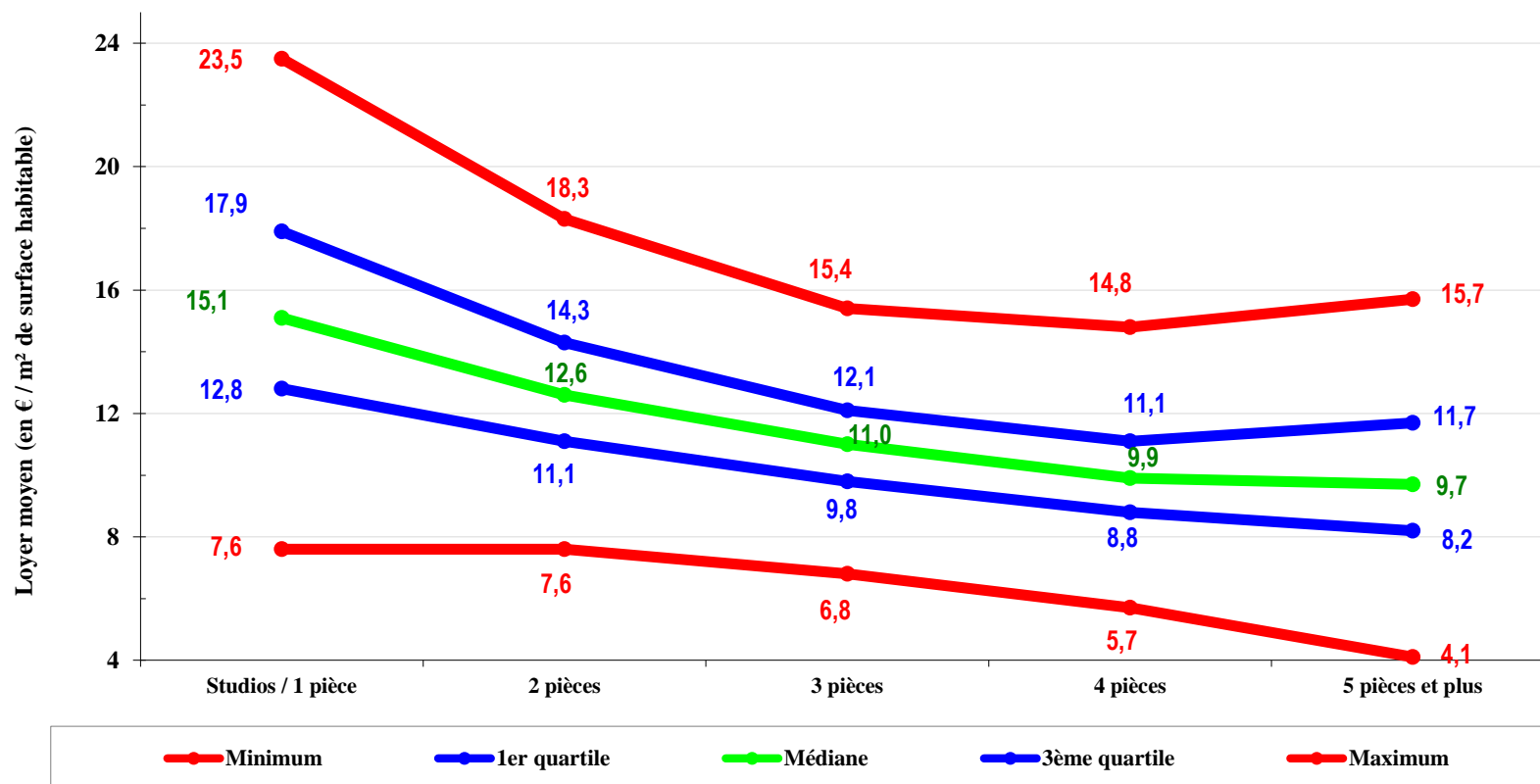
Les risques d'un encadrement des loyers

Un dispositif qui serait particulièrement déstabilisateur pour le marché locatif privé marseillais!

Sur Marseille, les différences de loyer sont marquées selon le type de logement.

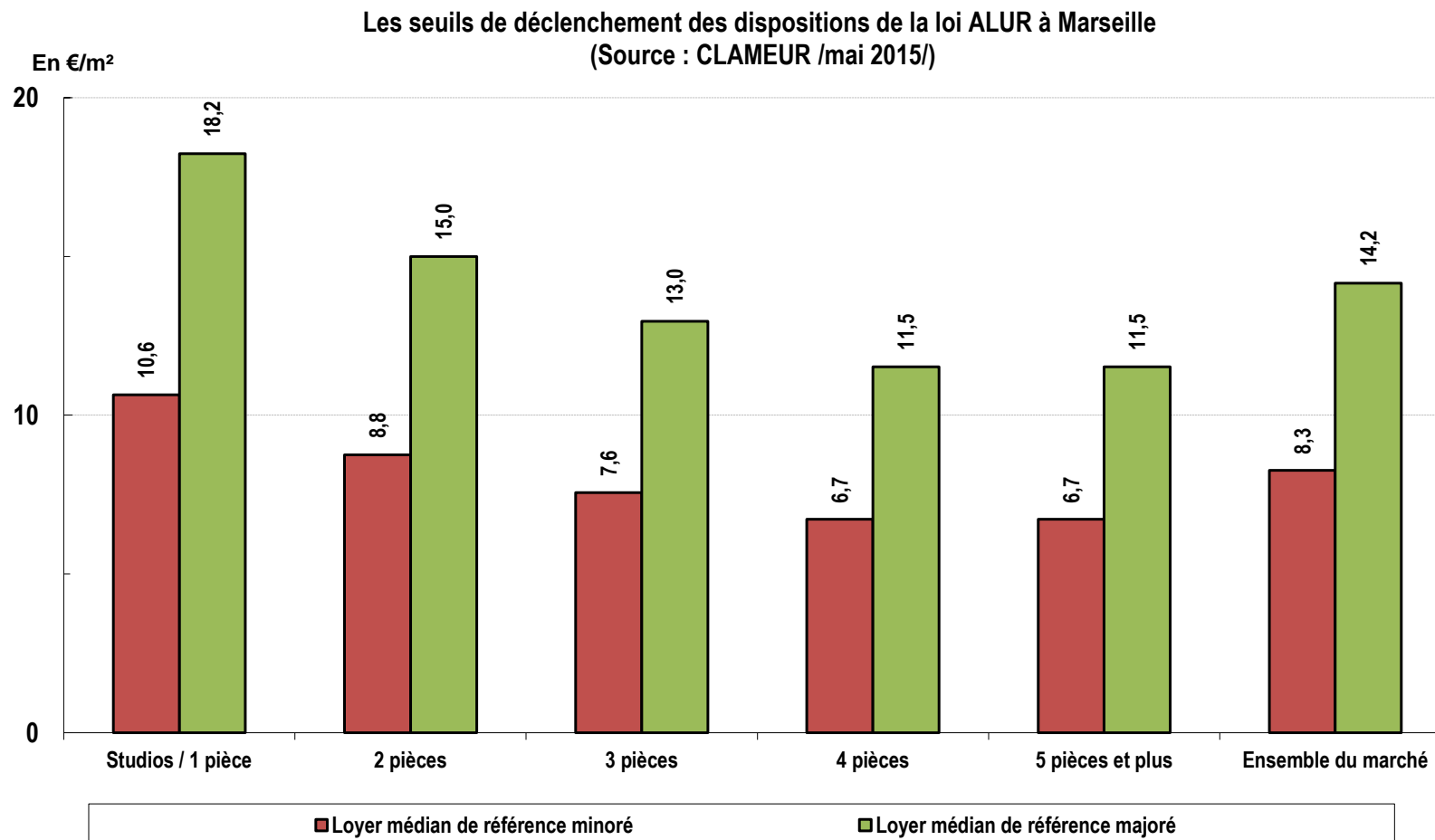
Les écarts sont de 1 à 3 et peuvent même aller de 1 à 4 pour les plus grands logements. La localisation dans la ville, la qualité des immeubles et des logements, l'état d'entretien des logements ... les causes de ces écarts sont nombreuses et bien connues.

Les loyers de marché sur Marseille et leur dispersion
(hors valeurs extrêmes : intervalle de confiance à 95 %)



Remarques conclusives

Les loyers médians de référence majoré et minoré sur Marseille. Quels seraient alors les seuils de déclenchement des dispositions de la loi ALUR ?

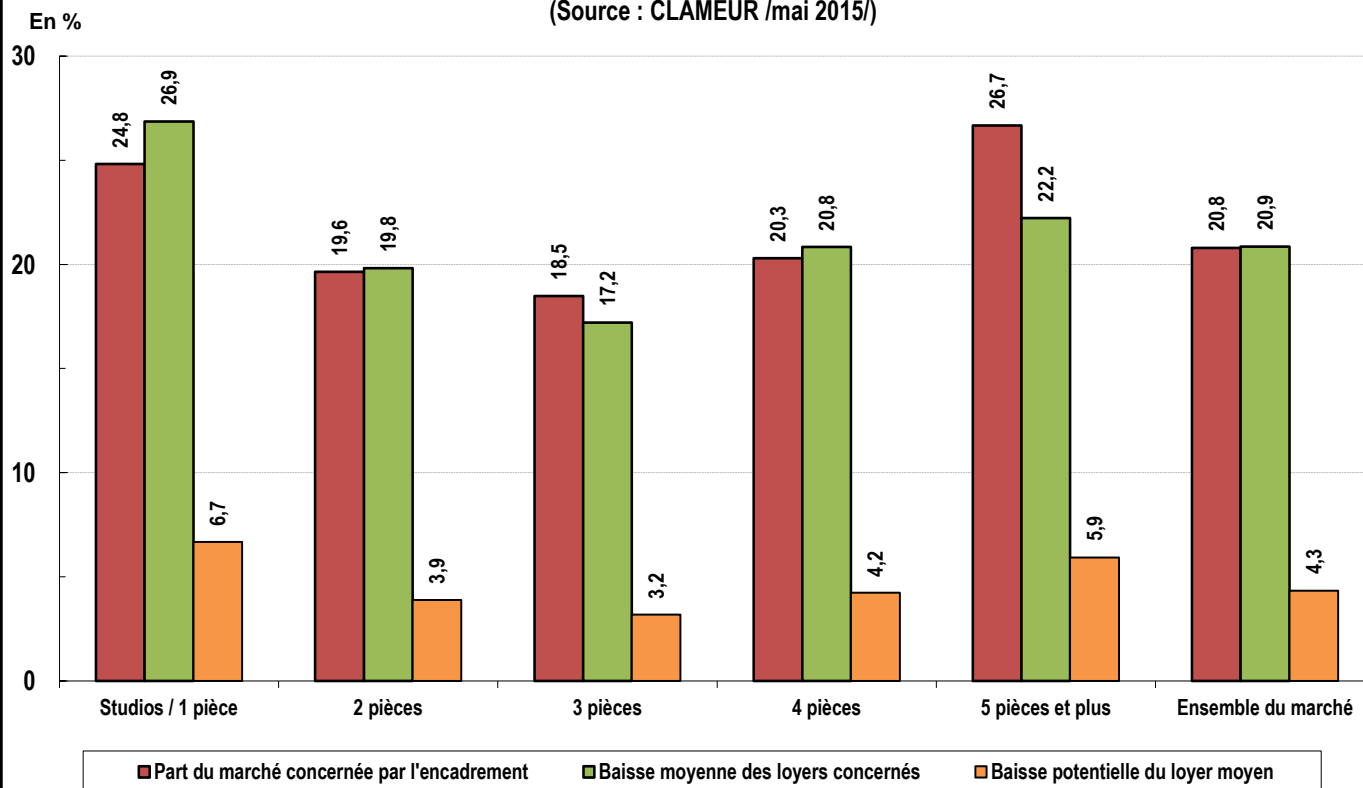


L'Observatoire de la Formation des Loyers, CLAMEUR, Marseille /juin 2015/

Pour un loyer de marché moyen de 11.5 €/m² en 2015, le seuil de déclenchement du mécanisme d'écrêtage serait de 14.2 €/m², tous types de biens confondus. Le niveau moyen des loyers de marché baisserait alors mécaniquement, de l'ordre de 4.3 %.

Mais la baisse serait catastrophique pour ceux des logements concernés.

L'impact potentiel de l'encadrement des loyers de marché à Marseille
(Source : CLAMEUR /mai 2015/)



20.8 % du marché seraient concernés par l'écrêtage : la baisse des loyers (des recettes locatives) serait alors de 20.9 % sur ces logements.

**Le mécanisme d'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR
serait donc particulièrement déstabilisateur
pour le secteur locatif privé marseillais.**

La rentabilité locative devrait diminuer très sensiblement, tant sur le flux que sur le stock. **Pour maintenir un rendement satisfaisant, les bailleurs seraient donc tentés de réaliser des plus-values en capital, dès que le marché de l'ancien se sera suffisamment redressé : le risque de la vente d'une partie du patrimoine locatif privé n'est pas à négliger.**



ANNEXES

Les villes de plus de 2 500 habitants et les EPCI observés par CLAMEUR

L'Observatoire de la Formation des Loyers, CLAMEUR, Marseille /juin 2015/

AIX EN PROVENCE
ALLAUCH
ARLES
AUBAGNE
AURIOL
BARBENTANE
BERRE L ETANG
BOUC BEL AIR
CARNOUX EN PROVENCE
CARRY LE ROUET
CASSIS
CEYRESTE
CHATEAUNEUF LES MARTIGUES
CHATEAURENARD
CUGES LES PINS
EYGUIERES
FOS SUR MER
FUVEAU
GARDANNE
GEMENOS
GIGNAC LA NERTHE
GRANS
ISTRES
LA CIOTAT
LA FARE LES OLIVIERS
LA PENNE SUR HUVEAUNE
LA ROQUE D ANTHON
LAMBESC

LANCON PROVENCE
LES PENNES MIRABEAU
MALLEMORT
MARIGNANE
MARSEILLE
MARTIGUES
MEYREUIL
MIRAMAS
PELISSANNE
PEYNIER
PLAN DE CUQUES
PORT DE BOUC
PORT SAINT LOUIS DU RHONE
ROGNAC
ROQUEFORT LA BEDOULE
ROQUEVAIRE
ROUSSET
SAINT CHAMAS
SAINT MARTIN DE CRAU
SAINT MITRE LES REMPARTS
SALON DE PROVENCE
SAUSSET LES PINS
SENAS
SEPTEMES LES VALLONS
TARASCON
VENELLES
VITROLLES

CA AGGLOPOLE PROVENCE
CA ARLES-CRAU-CAMARGUE-MONTAGNETTE
CA PAYS D AIX EN PROVENCE (CAPA)
CA PAYS D AUBAGNE ET ETOILE (CAPAE)
CA PAYS DE MARTIGUES
CA RHONE ALPILLES DURANCE
CC VALLEE DES BAUX ET ALPILLES (CC VBA)
CU MARSEILLE PROVENCE METROPOLE (MPM)
SAN OUEST PROVENCE

Les loyers de marché en 2015 d'après CLAMEUR

L'Observatoire de la Formation des Loyers, CLAMEUR, Marseille /juin 2015/

Loyers de marché (en €/m ²) CLAMEUR : mai 2015	Studio 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
1 ^{er} arrondissement	11,1	10,5	9,8	8,4	7,4	10,1
2 ^{ème} arrondissement	11,7	11,3	10,7	10,1	10,5	11,1
3 ^{ème} arrondissement	13,2	11,5	10,3	8,7	7,4	11,5
4 ^{ème} arrondissement	12,0	11,4	10,2	9,2	7,6	10,7
5 ^{ème} arrondissement	14,0	12,0	10,7	10,0	10,7	12,3
6 ^{ème} arrondissement	12,5	11,1	10,1	10,4	9,2	11,0
7 ^{ème} arrondissement	14,2	12,0	12,3	10,9	10,7	12,2
8 ^{ème} arrondissement	15,0	12,3	11,3	11,1	13,7	12,3
9 ^{ème} arrondissement	16,3	11,5	10,8	9,8	8,4	11,7
10 ^{ème} arrondissement	13,6	12,7	10,6	9,8	7,9	11,9
11 ^{ème} arrondissement	21,0	13,3	9,6	11,0	10,9	13,0
12 ^{ème} arrondissement	15,0	12,9	11,5	11,4	9,0	12,3
13 ^{ème} arrondissement	14,1	13,1	10,6	9,0	9,7	11,5
14 ^{ème} arrondissement	14,1	11,3	10,3	9,3	8,8	11,3
15 ^{ème} arrondissement	10,8	10,9	9,8	8,2	8,3	10,2
16 ^{ème} arrondissement	10,6	7,9	9,3	7,5	7,7	9,1
MARSEILLE	13,4	11,8	10,7	9,9	9,4	11,5

L'Observatoire de la Formation des Loyers, CLAMEUR, Marseille /juin 2015/

Variation des loyers (en %) CLAMEUR mai 2015	Studio 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
1 ^{er} arrondissement	-13,0	-9,2	-0,1	-10,4	-9,1	-8,4
2 ^{ème} arrondissement	-10,4	-6,3	-2,2	-4,7	-5,7	-6,7
3 ^{ème} arrondissement	-8,5	-3,0	-2,9	-6,4	2,5	-2,9
4 ^{ème} arrondissement	-9,0	-4,9	-6,1	-5,8	-12,7	-7,8
5 ^{ème} arrondissement	-10,5	-7,0	1,6	0,1	-5,7	-8,1
6 ^{ème} arrondissement	-14,1	-10,7	-6,7	-3,9	-6,0	-10,9
7 ^{ème} arrondissement	-6,0	-8,5	2,9	-4,2	-6,4	-4,4
8 ^{ème} arrondissement	-7,1	-10,3	-7,3	-5,7	13,1	-8,0
9 ^{ème} arrondissement	-4,4	-11,4	-2,1	-0,8	-9,5	-7,2
10 ^{ème} arrondissement	-6,5	-0,7	-1,3	-3,0	-8,7	-0,5
11 ^{ème} arrondissement	25,1	2,7	-7,6	6,9	-5,7	7,8
12 ^{ème} arrondissement	-9,8	-7,9	-0,3	2,5	-5,7	-4,1
13 ^{ème} arrondissement	-8,1	-5,0	-6,9	-10,1	-5,7	-7,5
14 ^{ème} arrondissement	-7,4	-4,9	-3,4	-6,6	-8,2	-4,8
15 ^{ème} arrondissement	-13,4	-8,5	-5,0	-11,2	1,1	-8,3
16 ^{ème} arrondissement	-5,7	-21,7	-12,7	-19,2	-5,7	-14,5
MARSEILLE	-9,4	-7,6	-3,9	-5,6	-7,2	-7,0

Analyse détaillée des conditions de la relocation sur Marseille

L'Observatoire de la Formation des Loyers, CLAMEUR, Marseille /juin 2015/

Année 2014	2 pièces et moins (56,6 % du marché)	3 pièces (29,7 % du marché)	4 pièces et plus (13,7 % du marché)	Ensemble
Ensemble du marché				
Durée d'occupation (mois)	37	50	56	44
Nouveau loyer (€/m ²)	14,5	11,1	10,3	12,9
Variation (en %)	-1,4	-0,6	-1,5	-1,2
Pas de travaux (37,7 % du marché)				
Durée d'occupation (mois)	31	35	43	34
Nouveau loyer (€/m ²)	14,0	11,2	10,2	12,7
Variation (en %)	-4,3	-4,9	-5,3	-4,5
Petits travaux (49,0 % du marché)				
Durée d'occupation (mois)	43	55	64	49
Nouveau loyer (€/m ²)	14,9	11,1	10,4	13,2
Variation (en %)	1,0	1,4	1,6	1,1
Gros travaux (13,3 % du marché)				
Durée d'occupation (mois)	54	112	109	79
Nouveau loyer (€/m ²)	14,7	10,7	11,2	12,7
Variation (en %)	6,3	17,7	11,7	10,7

En rouge : baisse du loyer entre deux locataires.

En vert : hausse du loyer inférieure à deux fois l'inflation entre deux locataires.

En bleu : hausse du loyer supérieure à deux fois l'inflation entre deux locataires.