

Chiffres clés d'Aubagne

Fourchettes* de loyers observés à Aubagne

Appartements	Maisons
T1 : 340 à 415 €	T3 : 650 à 900 €
T2 : 430 à 520 €	T4 : 840 à 1200 €
T3 : 535 à 640 €	T5 et + : 1100 à 1350 €
T4 : 585 à 700 €	

*Les fourchettes de loyers sont délimitées par :

- un loyer haut dit 3^{ème} quartile (25% des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil)
- un loyer médian (50% des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil et 50% ont un loyer inférieur à ce dernier)
- un loyer bas dit 1^{er} quartile (25% des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil).

LA COMMUNAUTÉ
**PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE**



La composition du parc locatif privé de Garlaban Huveaune Sainte Baume

Le parc locatif privé de Garlaban Huveaune Sainte Baume compte 6 424 logements selon le Recensement Général de la Population effectué en 1999. Les logements collectifs représentent près de 72% de ce parc.

C'est la ville d'Aubagne qui possède le parc locatif privé le plus développé (près de 70% du parc en collectif de l'ensemble de l'agglomération).

A l'échelle de l'agglomération, ce sont les appartements de type 2 et 3 qui sont les plus nombreux car ils représentent à eux seuls 68% du parc dans le collectif.

En conséquence, les logements de petite et grande taille en location sont rares. Ces caractéristiques ont un impact non négligeable sur le travail d'observation des loyers et permettent difficilement de délivrer des niveaux de loyers pour tous les types de bien et pour l'ensemble des secteurs.

Aussi, les premiers résultats de l'observatoire des loyers de l'agglomération portent principalement sur les logements de type 2 et 3.

Fourchettes de loyers des appartements à Aubagne (par secteur en 2006)

Moyenne des loyers	Secteur Nord	Secteur Sud	Centre Ville	Vieille Ville	Aubagne
T1					
Loyer haut	380 €	ns €	430 €	410 €	415 €
Loyer médian	375 €	ns €	385 €	370 €	380 €
Loyer bas	355 €	ns €	340 €	340 €	340 €
T2					
Loyer haut	535 €	520 €	540 €	490 €	520 €
Loyer médian	500 €	480 €	485 €	450 €	475 €
Loyer bas	465 €	430 €	440 €	410 €	430 €
T3					
Loyer haut	655 €	670 €	650 €	560 €	640 €
Loyer médian	600 €	600 €	595 €	530 €	590 €
Loyer bas	555 €	550 €	530 €	480 €	535 €
T4					
Loyer haut	670 €	710 €	715 €	ns	700 €
Loyer médian	640 €	660 €	660 €	ns	655 €
Loyer bas	530 €	515 €	590 €	ns	585 €

ns : non significatif

Les niveaux de loyers figurant dans le tableau ci-dessus sont représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé (relocations incluses).

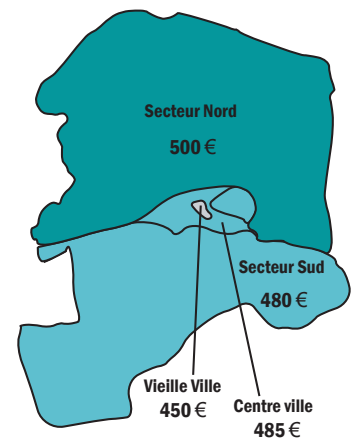
La commune d'Aubagne :
12 quartiers regroupés en
4 secteurs

Secteur Nord
Beaudinard, Eoures, Pin
vert, Camp Major, Est
Aubagne

Secteur Sud
Charrel, Passons, Saint
Mitre, Sud Aubagne,
Tourtelle

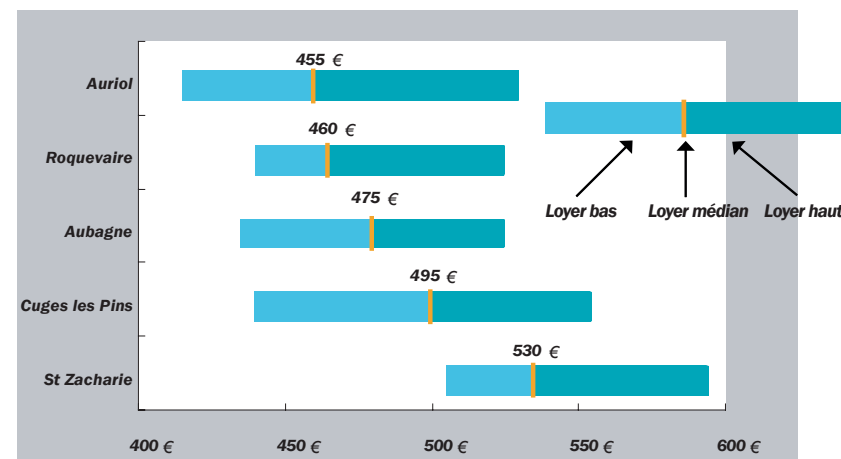
Centre Ville

Vieille Ville



Loyers médians des appartements de type 2 à Aubagne

Loyers moyens des appartements de type 2 sur Garlaban Huveaune Sainte Baume en 2006

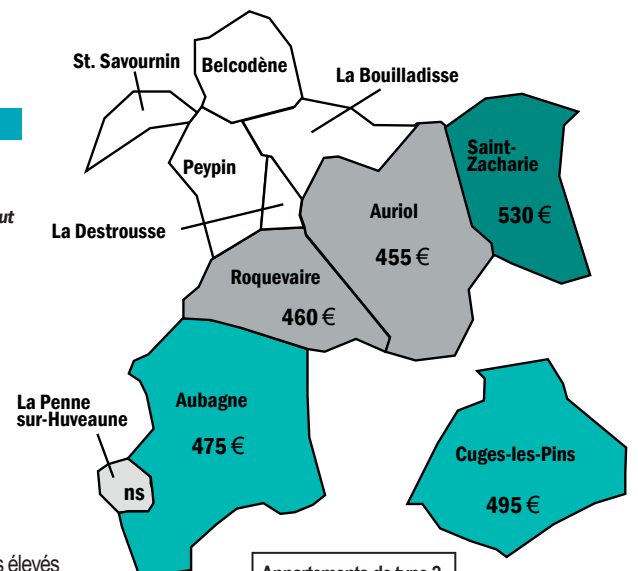


Fourchettes de loyers des appartements de type 2 sur Garlaban Huveaune Sainte Baume en 2006

C'est sur la commune de Saint Zacharie que les loyers pratiqués sur les logements de type 2 sont les plus élevés (530 € en moyenne).

Pour les types 2, les loyers aubagnais (475 €) ont une position médiane par rapport aux quatre communes observées.

Les communes de Cuges les Pins et Auriol se distinguent par les plus grands écarts de prix (plus de 100 € en moyenne). L'explication de cet écart peut provenir des différences de prestations offertes par les logements, de l'environnement dont jouissent ces logements ainsi que des différences de surfaces.



Appartements de type 2

■	500 à 550 €
■	460 à 495 €
■	400 à 460 €
□	Non significatif
□	Non renseigné

L'observatoire du parc locatif privé

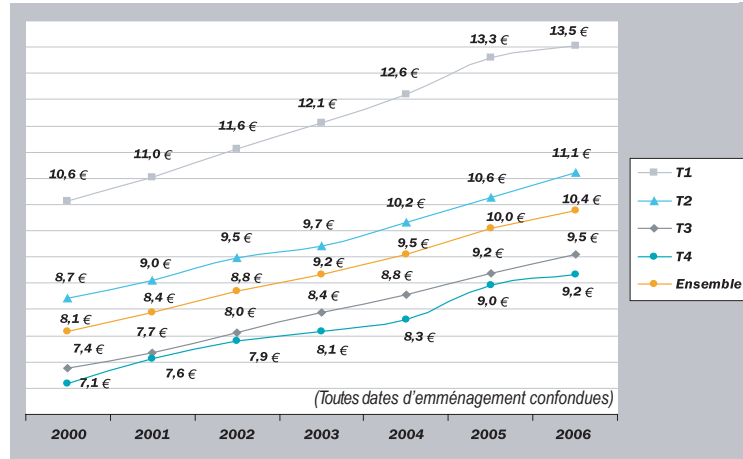
Pays d'Aubagne et de l'Etoile / 2006

Evolution des loyers des appartements à Aubagne de 2000 à 2006

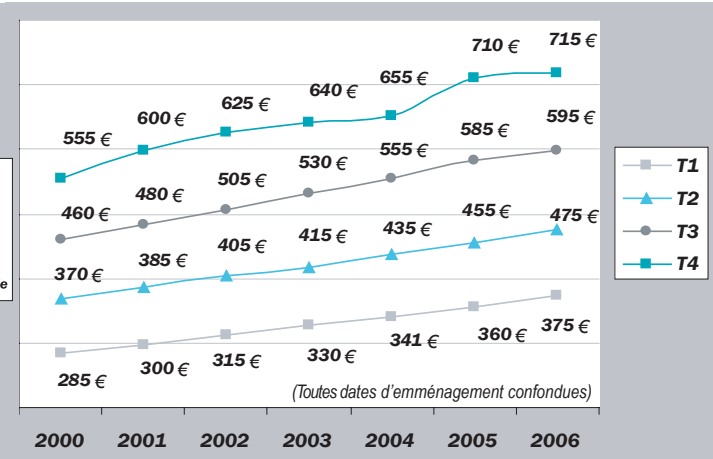
Afin d'analyser l'évolution des loyers des appartements par type de biens à Aubagne, un panel représentatif de 311 logements (respectueux de la structure du parc) a été constitué à partir de l'ensemble de la base (1810 références).

Cet échantillon tient compte, pour chaque changement de locataire, de ses dates d'entrée et de sortie du logement, et du nouveau montant de loyer.

Niveaux de loyers (en €/m²) mensuels hors charges selon la taille du logement



Loyers moyens mensuels hors charges selon la taille du logement



Quelque soit le type de bien (type 1 au type 4), les loyers ont évolué progressivement de 2000 à 2006. L'augmentation moyenne est de l'ordre de 29,6%. Ainsi en 2000, le marché locatif privé se situait autour de 8,1 €/m² et en 2006 à 10,4 €/m², tous types de biens confondus.

A noter : dans ce panel, le loyer mensuel de type 4 en 2006 (715 €) est supérieur à celui observé sur l'ensemble de la base (655 €). Cela s'explique aisément par le fait que les locataires concernés ont une date d'entrée dans les lieux plus récente.

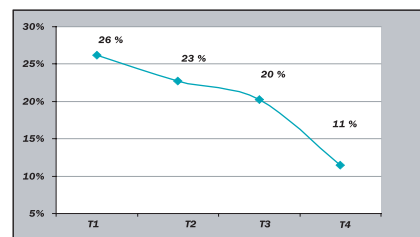
Ancienneté et taux de mobilité des locataires dans le parc collectif à Aubagne, premières estimations

Date d'entrée des locataires de logements collectifs par secteur et par type de bien

Date d'entrée	T1	T2	T3	T4	Total
Centre Ville	2003	2003	2001	2000	2003
Secteur Nord	2003	2002	2002	2000	2002
Secteur Sud	2003	2003	2003	2001	2003
Vieille Ville	2004	2003	2002	2001	2002
Aubagne	2003	2003	2002	2000	2002

A Aubagne, la majorité des locataires sont entrés dans leur appartement en 2002. Selon les secteurs, l'ancienneté des locataires dans leur logement varie. Dans le quartier de la Vieille Ville et du secteur Nord, ils y résident en moyenne depuis quatre ans et, depuis trois ans, dans le Centre Ville et dans le secteur Sud.

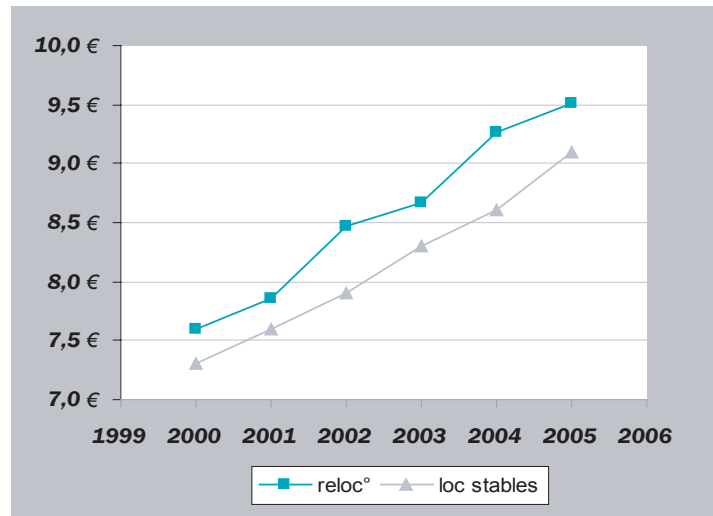
Taux de mobilité et logements collectifs



En moyenne, près de 20% des appartements d'Aubagne ont été reloués en 2006.

Sans surprise, le taux de mobilité est plus élevé sur les logements de petites tailles (26% pour les logements de type 1). Le faible taux de mobilité sur les logements de type 4 (11%) s'explique tout naturellement par la rareté de ce type de bien (cf. recto, composition du parc locatif) et l'obligation de leurs occupants à s'y maintenir plus longtemps.

Evolution des loyers de relocation et des loyers hors relocation (en €/m²) mensuels hors charges pour les appartements de type 3



Sur la période 2000-2006, les loyers de relocation ont toujours été supérieurs au reste du parc locatif, l'écart moyen étant de l'ordre de 0,45 €/m².

Le graphique ci-dessus semble attester de l'influence du marché des baux en cours sur le marché de la relocation. En effet, à chaque période où l'écart était important entre les deux marchés, a succédé une période de resserrement. Les agents immobiliers du secteur aubagnais explique ce phénomène par les effets indirects de l'indice du coût de la construction sur les loyers de relocation. La question pourrait donc se poser de savoir si l'ICC a un effet de régulation du marché de la relocation.

Méthode et fonctionnement

Méthodologie

Pour chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) des Bouches du Rhône, la méthode consiste à créer un échantillon représentatif du parc locatif privé en respectant sa structure (appartement ou maison, nombre de pièces) et la localisation du bien (commune, quartier). Les zones étudiées retenues résultent d'un travail concerté. L'estimation du montant de loyer nécessite un quota minimum de 25 références par type et taille de bien quel que soit le découpage géographique retenu (EPCI, commune, quartier). Cette méthode permet d'étudier très précisément le niveau et l'évolution des loyers du parc privé.

Partenariat

A l'image de l'ADIL, l'Observatoire départemental des loyers existe grâce à la contribution financière de ses membres, acteurs publics et privés du logement. Dans le cadre de leur Programme Local de l'Habitat (PLH), les EPCI sont les premières collectivités à solliciter l'ADIL dans la mise en place d'un outil d'observation du niveau et de l'évolution des loyers. A ce titre, la Communauté d'Agglomération Pays d'Aubagne et de l'Etoile finance l'observatoire.