

O d l 13

Observatoire Départemental des Loyers du Parc Privé

Pays d'Aubagne et de l'Étoile 2011



Le regard de Magali Giovannangeli, Présidente de la CA du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, sur le parc locatif privé

Pourquoi est-il nécessaire d'observer le comportement du parc locatif privé du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ?

La location constitue une étape essentielle dans le parcours résidentiel des ménages. Dans un contexte de crise pérenne du logement et de tension du marché locatif, l'observatoire doit jouer un rôle de régulateur. C'est un véritable outil décisionnel qui permet de connaître le niveau et l'évolution des loyers et donc de mesurer les tensions qui existent. Il permet ensuite d'élaborer les politiques publiques correspondantes pour rééquilibrer le marché et offrir à chacun un logement qui répond à ses aspirations.

Comment votre communauté d'agglomération peut-elle agir pour contenir l'augmentation des loyers et faciliter l'accès au logement des personnes aux ressources moyennes et modestes ?

Depuis 2007, la communauté a élaboré un PLH qui s'articule autour de 4 axes d'interventions stratégiques permettant 1- de produire plus et de manière équilibrée sur tout le territoire du logement social PLUS et PLAI (220/250/ an), 2- de réhabiliter les logements sociaux existants dans un objectif d'amélioration du patrimoine et de qualité de vie, 3- de mener des politiques d'amélioration de l'habitat privé et de revitalisation des centres anciens et enfin 4- d'offrir des réponses spécifiques aux personnes les plus fragiles (jeunes, personnes âgées, personnes isolées). Toutes ces actions permettent de rééquilibrer l'offre et de faciliter l'accès et le maintien dans le logement.

Le parc locatif privé de l'intercommunalité est relativement ancien. Quels sont les moyens pour le restaurer ?

Depuis de nombreuses années, la Communauté d'Agglomération a mis au cœur de ses préoccupations la redynamisation de ses centres anciens dans une logique d'équilibre, de cohésion sociale et de développement soutenable. Un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Lutte contre l'habitat dégradé et précarité énergétique », d'une durée de 3 ans (2009-2010-2011), avait été mis en place en attendant les résultats de l'étude pré-opérationnelle de renouvellement urbain. Dès 2012, la communauté rendra opérationnelle deux opérations d'OPAH et OPAH RU avec un repérage et un traitement de l'insalubrité, une assistance aux travaux d'office et un volet énergétique dont les objectifs sont les suivants : - renforcer les actions contre l'habitat indigne et la non-décence, - remettre sur le marché des logements vacants, - augmenter l'offre de logements à loyer maîtrisé, - permettre l'accessibilité des logements et leur adaptation au handicap, - lutter contre la précarité énergétique en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Plus que jamais, le parc locatif privé peut être considéré comme une composante à enjeux des politiques de l'habitat. Ayant encore progressé entre les deux derniers recensements, il loge plus de 21 400 personnes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Son ancienneté (44 % de logements construits avant 1949) nécessite l'attention de la collectivité en termes d'amélioration et de rénovation. Logeant une part non négligeable de locataires aux ressources moyennes et modestes, les loyers qui y sont pratiqués nécessitent une vigilance toute particulière à une époque où la régulation des loyers est une préoccupation partagée par tous. C'est bien l'objet de cet observatoire qui, s'agissant des loyers analysés en 2011, montre leur homogénéité au sein de l'intercommunalité. Cependant, après une période de stagnation des loyers constatée à partir de 2009, une tendance haussière peut être notée en 2011, notamment à Aubagne, accompagnée d'une nette baisse du taux de mobilité des locataires.

Un territoire en évolution

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile compte un peu plus de 104 000 habitants selon le dernier recensement de l'Insee (population totale Insee 2008).

La communauté d'agglomération représente 5 % de la population totale des Bouches-du-Rhône. Son poids au sein du département est stable depuis les années 90. Toutefois, au sein de l'intercommunalité, des changements s'observent. Certaines communes prennent de l'ampleur, notamment Auriol qui représente aujourd'hui 12 % de la population communautaire (6 % en 1968). Fort logiquement, Aubagne, qui représentait 57 % de la population totale de cette zone géographique en 1968, réunit aujourd'hui 45 % de la population de la communauté. Pour autant, cela ne doit pas occulter la forte densité de la population d'Aubagne, qui avec 840 habitants au kilomètre carré, représente le double de celle de l'EPCI (422 hab/km²).

Odl 13

Aubagne Auriol Belcodène Cadolive Cuges-les-Pins
La Bouilladisse La Destrousse La Penne-sur-Huveaune
Peypin Roquevaire Saint-Savournin Saint-Zacharie

LE PARC LOCATIF DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Une structure de parc inchangée malgré l'augmentation du nombre de logements

La structure du parc de logements selon le statut d'occupation n'a guère changé depuis le recensement de la population de 1999. Le poids des locataires est resté stable (37 % des résidences principales). Toutefois, les propriétaires sont un peu plus nombreux (+ 1,5 %).

Évolution des statuts d'occupation des ménages du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

	2008		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	40650	100,0 %	34749	100,0 %
Propriétaires	24135	59,4 %	20129	57,9 %
Locataires	14956	36,8 %	12684	36,5 %
Logés gratuitement	1556	3,8 %	1936	5,6 %

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Un parc locatif privé en progression

Le parc locatif privé de la communauté d'agglomération a progressé entre 1999 et 2008 gagnant près de 2 000 logements correspondant à une augmentation de 4 %.

Sur la même période, à l'échelle des communes, la part des logements locatifs parmi les résidences principales est restée stable dans la plupart de celles-ci. Belcodène (18 % de logements locatifs privés), La Destrousse (26 %) et Saint-Savournin (21 %) sont les communes où le parc locatif privé s'est le plus agrandi au cours des neuf dernières années (respectivement + 4 %, + 7 % et + 6 %). La proximité de ces trois villes par rapport aux pôles d'activité d'Aix-en-Provence, Marseille et Aubagne peut expliquer cette expansion.

Par ailleurs, la part des logements locatifs privés sur le total des locations est en hausse à Aubagne (+ 4 %) et Auriol (+ 5 %). Elle est en légère baisse à La Bouilladisse et La Destrousse (respectivement - 2 % et - 3 %). Ce taux est stable dans les autres communes de l'intercommunalité.



Roquevaire

Évolution de la structure du parc locatif du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

	2008		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Locataires privés	9 832	66 %	7 860	62 %
Locataires HLM	5 123	34 %	4 824	38 %

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Le parc locatif social s'est également étoffé entre les deux recensements de la population marquant le soutien de la collectivité à la production de logements sociaux. Celle-ci s'est d'ailleurs fixé comme objectif la construction de 230 à 260 logements sociaux par an. De plus, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile prévoit que tout programme immobilier doit comporter 30 % de logements sociaux. Pour information, trois programmes de logements sociaux sont prévus sur les communes de Peypin, Auriol et Aubagne. En 2011, 210 logements aidés ont été mis en chantier.

A noter : Aubagne et La Penne-sur-Huveaune dépassent les objectifs de la loi SRU qui impose 20 % de logements sociaux sur le total des résidences principales.

La loi SRU fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Pays d'Aubagne et de l'Étoile 2011

Aubagne Auriol Belcodène Cadolive Cuges-les-Pins
La Bouilladisse La Destrousse La Penne-sur-Huveaune
Peypin Roquevaire Saint-Savournin Saint-Zacharie

Une augmentation des logements collectifs

Les recensements de 1990, 1999 et 2008 révèlent une évolution sensible du parc de logements du Pays d'Aubagne et de l'Étoile au cours des vingt dernières années, passant ainsi de 12 236 à 18 277 logements.

En effet, le logement collectif occupe une place de plus en plus grande sur le territoire intercommunal (+ 3 % hors Aubagne), ce qui atteste de la volonté de construire plus dense et de répondre le plus rapidement possible à une forte demande de logements.

Ainsi, en 2008, sept communes sur douze ont vu leur part d'appartements augmenter par rapport à 1990. L'évolution la plus marquante est enregistrée à Saint-Savournin (+ 13 %). A contrario, la Bouilladisse, la Penne-sur-Huveaune et Saint-Zacharie comptent plus de maisons individuelles qu'en 1990. Aubagne et Auriol, les deux communes les plus peuplées de la communauté d'agglomération, n'ont pas connu d'évolution significative.

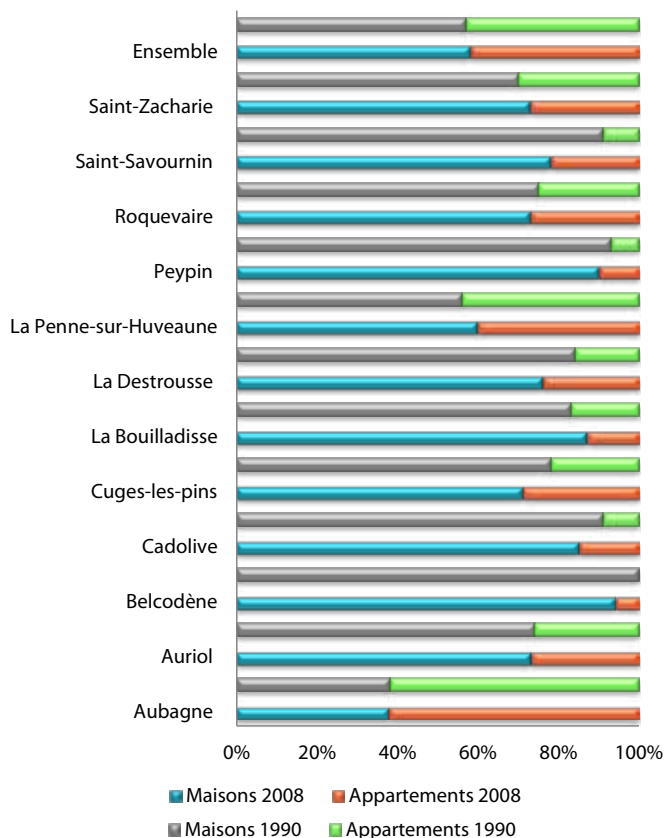
Une diminution de la taille des ménages et des logements plus grands

Connaître l'évolution de la taille des ménages est indispensable pour adapter le parc de logements aux besoins de la population. Depuis 1968, les ménages sont de taille plus petite puisqu'ils sont passés de 3,1 personnes à 2,5 en 2008. Cette tendance, conforme à l'évolution nationale, s'explique principalement par des phénomènes sociologiques tels que l'augmentation des séparations, les décohabitations plus importantes que par le passé et le prolongement de la vie.

Saint-Savournin



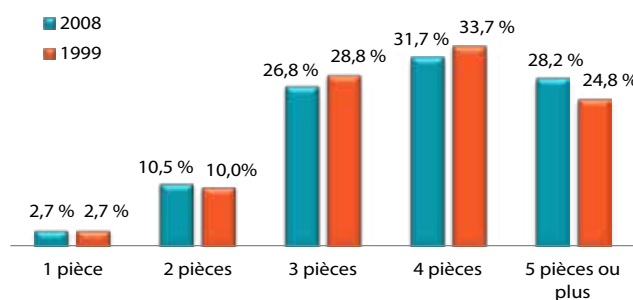
Répartition individuel/collectif



Sources : Insee, RP1990 et RP2008 exploitations principales

La typologie des logements n'a pas, quant à elle, subi de changements fondamentaux. Toutefois, les grands logements (5 pièces et +) sont plus nombreux qu'avant (24,8 % en 1999, 28,2 % en 2008). Ces grands logements répondent à l'évidence aux besoins des familles nombreuses voire des familles recomposées.

Évolution du parc privé de logements selon le nombre de pièces



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Odi 13

Aubagne Auriol Belcodène Cadolive Cuges-les-Pins
La Bouilladisse La Destrousse La Penne-sur-Huveaune
Peypin Roquevaire Saint-Savournin Saint-Zacharie

Trois questions à Jean-Pierre ROUAS, Président de la FNAIM des Bouches-du-Rhône, agent immobilier à Aubagne

Quel est le profil du propriétaire bailleur sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ?

Les gestionnaires de biens ont l'habitude de rencontrer quatre types de bailleurs :

- 1- Les commerçants qui ont acquis un petit immeuble où ils exercent leur activité professionnelle et qui réunit deux ou 3 appartements. Ils préparent ainsi leur retraite par un complément de ressources,
- 2- Les personnes qui ont réalisé un investissement locatif par le biais des dispositifs de défiscalisation (Périsol, Robien, Borloo, Scellier),
- 3- Les héritiers d'un bien qu'ils mettent en location ou en vente pour affecter le produit de la vente au rachat d'un ou plusieurs logements,
- 4- Les personnes ayant fait l'objet d'une mutation professionnelle et qui mettent leur bien en location pour le reprendre pour habiter ultérieurement. Ces différentes catégories de bailleurs possèdent en moyenne 1,98 bien.

Quels sont selon vous les faits ayant marqué le marché locatif privé du Pays d'Aubagne et de l'Étoile en 2011 ?

Le nombre de biens à louer ou à relouer a diminué. Dans un climat de crise et donc de perte de confiance, les locataires ont tendance à rester dans le logement qu'ils occupent. Les processus d'accession à un logement locatif plus grand ou à la propriété ont donc été sensiblement ralentis par la crainte d'une perte d'emploi ou tout du moins d'une diminution des ressources ne permettant pas d'augmenter la charge que représente le logement sur le salaire.

Les logements se sont loués plus difficilement que par le passé. Aujourd'hui les biens ne parviennent à être loués que dès lors qu'ils sont aux normes (exigence incontestable !) mais ils doivent avoir été renouvelés avec goût. En effet, les locataires recherchent plus que par le passé des prestations supplémentaires telles qu'une cuisine équipée ou une salle de bain moderne ; les matériaux et couleurs choisis doivent être neutres. Cela s'explique notamment par la concurrence entre l'ancien et le neuf. Les bailleurs doivent donc prendre conscience de la nécessité de réaliser des travaux allant au-delà du simple entretien. Cette nouvelle exigence est parfois incompatible avec les capacités financières de certains bailleurs. Par ailleurs, le Diagnostic de Performance Énergétique est devenu un véritable critère de sélection des logements par les candidats locataires.

La solvabilité des locataires s'est également dégradée puisqu'une augmentation des paiements irréguliers des loyers a été enregistrée en 2011. Ces situations sont gênantes mais trouvent la plupart du temps une solution car le locataire est de bonne foi. Malheureusement, les impayés tendent également à augmenter du fait des pertes d'emploi ou des séparations. Il s'agit alors de mettre en place rapidement un plan d'apurement de la dette.

Au regard de l'année écoulée, des réformes annoncées et de la loi de finances, comment entrevoir la santé du parc locatif privé en début d'année 2012 ?

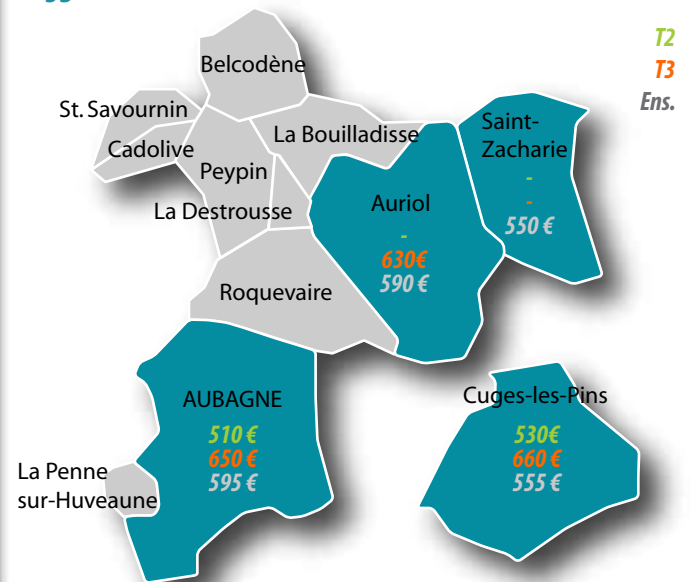
Depuis décembre 2011, les logements se louent à des niveaux de loyers équivalents à l'année écoulée voire à des prix inférieurs s'ils n'ont pas été renouvelés. La négociation sur le montant du loyer entre locataire et bailleur n'est pas rare et les gestionnaires de biens tiennent encore plus en compte que par le passé l'aide au logement pour fixer le montant raisonnable du loyer.

De plus, le devenir de la Garantie des Risques Locatifs est préoccupant car trop peu d'assurances la distribuent et les agents immobiliers qui l'utilisent ne la généralisent pas forcément au profit d'une Garantie des Loyers Impayés (GLI) pouvant être moins onéreuse pour le bailleur. Enfin, le marché locatif subira sans doute indirectement les effets de la suppression du Prêt à 0 % dans l'ancien car il était vecteur de parcours résidentiel et de sortie du parc locatif privé.

LE NIVEAU DES LOYERS AU SEIN DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE EN 2011

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est un espace mêlant territoires urbains et ruraux. À l'image d'Aubagne, sa ville-centre, l'intercommunalité se singularise par différentes formes urbaines. Ce particularisme traduit ses effets sur le fonctionnement du parc locatif et son implantation davantage développée dans les communes les plus urbaines de la communauté. L'observation fiable des loyers nécessitant un volume important de références, les exigences statistiques contraignent l'observatoire des loyers à concentrer son analyse sur les communes d'Aubagne, Auriol, Cuges-les-Pins et Saint-Zacharie. De plus, à l'échelle de la communauté d'agglomération, l'étude porte notamment sur les logements de type 2 et 3 constituant 57 % du parc locatif privé. Elle propose également un prix médian tous types de logements confondus.

Niveaux des loyers des appartements sur la communauté d'agglomération



Part du parc locatif privé sur le total des résidences principales

Communes	Nombre	%	Communes	Nombre	%
Aubagne	4952	26%	La Destrousse	292	25%
Auriol	1062	24%	La Penne-sur-Huveaune	389	16%
Belcodène	111	18%	Peypin	290	15%
Cadolive	164	20%	Roquevaire	886	26%
Cuges-les-pins	543	29%	Saint-Savournin	239	21%
La Bouilladisse	381	18%	Saint-Zacharie	522	28%

Source : ADIL 13 - Collecte 2011

Sources : Insee, RP2008

Pays d'Aubagne et de l'Étoile 2011

Aubagne Auriol Belcodène Cadolive Cuges-les-Pins
La Bouilladisse La Destrousse La Penne-sur-Huveaune
Peypin Roquevaire Saint-Savournin Saint-Zacharie

Des écarts de loyer importants au sein d'une même commune

Le loyer médian pour un T2 ou un T3 sur le Pays d'Aubagne et de l'Étoile ne diffère guère d'une commune à l'autre puisqu'il se situe entre 550 et 595 €. La différence pour les T2 est de 20 €, pour les T3 de 30 € et tous types confondus, les écarts ne dépassent pas les 45 €. Cette homogénéité des prix peut s'expliquer par le cadre de vie agréable proposé par chacune des communes observées et la taille humaine du territoire situé au carrefour de plusieurs pôles d'emplois.

Fourchette des loyers observés pour les appartements au Pays d'Aubagne et de l'Étoile

	Aubagne	Auriol	Cuges-les-Pins	Saint-Zacharie
T2	de 465 à 580 €	-	de 470 à 555 €	-
T3	de 590 à 720 €	de 610 à 700 €	de 555 à 800 €	-
Ens.	de 540 à 670 €	de 500 à 645 €	de 500 à 750 €	de 505 à 645 €

Source : ADIL 13 - Collecte 2011

Par contre, les écarts de fourchettes entre les loyers les plus hauts et les plus bas sont différents selon les communes. Les plus grands écarts sont constatés à Aubagne : 115 € entre les loyers les plus élevés et les moins chers pour un logement de type 2, 130 € pour un logement de type 3. En revanche, si les écarts sont relativement faibles concernant les petites surfaces de Cuges-les-Pins (en moyenne 80 €), ils sont importants sur les moyennes et grandes surfaces : 245 € d'écart pour un logement de type 3 par exemple.

LE NIVEAU DES LOYERS A AUBAGNE EN 2011

A Aubagne, le loyer médian est de 595 € en 2011

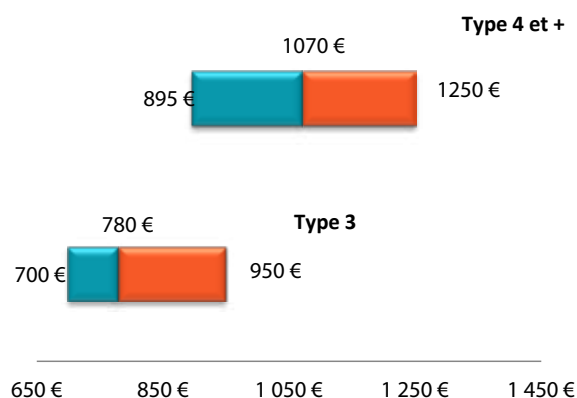
Le loyer médian le moins cher (505 €/mois) se situe dans le secteur de la Vieille-ville d'Aubagne. Les agents immobiliers l'expliquent fort aisément par les critères qu'ils prennent en compte dans la fixation d'un loyer : l'ancienneté des constructions, leur accessibilité difficile et le manque de diversité des biens proposés, les T2 et T3 représentant 73 % de ce parc de logements. Le centre-ville, qui connaît également ces contraintes, pratique toutefois des loyers un peu plus élevés (605 €/mois).

895 €/mois pour une maison individuelle à Aubagne tous types confondus

Malgré la faible importance des maisons individuelles dans le parc locatif, la collecte des loyers effectuée à Aubagne en 2011 permet de disposer de données suffisantes et respectueuses des contraintes scientifiques de l'observatoire.

Ainsi le loyer médian d'une maison de type 3 est de 780 €/mois, soit un peu plus cher qu'un logement collectif de type 4 et + dans le centre-ville d'Aubagne ; une maison de type 4 et + enregistre un loyer médian de 1 070 €/mois.

Niveau des loyers des logements individuels de type 3 et 4 et + sur Aubagne



Source : ADIL 13 - Collecte 2011

Le secteur Nord d'Aubagne affiche des montants de loyers peu différents du Centre-ville (entre 10 et 20 € d'écart). Le loyer médian y est de 590 €/mois.

Le secteur Sud, limitrophe des villes de Carnoux-en-Provence et Cassis réunit en majorité des grands logements (80 % sont des T3 ou +). Cette particularité explique un loyer médian élevé (680 €/mois). Les montants des loyers étant plus élevés pour les grands logements, le loyer médian est donc tiré vers le haut.

Odl 13

Aubagne Miriol Belcodène Cadolive Cuges-les-Pins
La Bouilladisse La Destrousse La Penne-sur-Huveaune
Peypin Roquevaire Saint-Savournin Saint-Zacharie

Niveau des loyers des appartements à Aubagne en 2011 par secteur

		Centre ville	Vieille ville	Secteur Nord	Secteur Sud	Ensemble Aubagne	
		€	€	€	€	€	€/m ²
T1 surface médiane : 30 m ²	Loyer haut	455	450	435	ns	455	16,4
	Loyer médian	400	395	420	ns	405	14,7
	Loyer bas	360	365	410	ns	370	13,3
T2 surface médiane : 45 m ²	Loyer haut	555	530	605	635	580	14
	Loyer médian	510	495	530	600	510	12,6
	Loyer bas	455	455	480	525	465	11,5
T3 surface médiane : 68 m ²	Loyer haut	675	605	695	780	720	12,3
	Loyer médian	630	565	640	695	650	10,8
	Loyer bas	575	435	575	605	590	9,8
T4 et + surface médiane : données insuffisantes	Loyer haut	795	ns	720	800	810	ns
	Loyer médian	705	ns	685	685	705	ns
	Loyer bas	635	ns	600	630	650	ns
Ensemble	Loyer haut	660	545	640	765	670	13,4
	Loyer médian	605	505	590	680	595	12,2
	Loyer bas	545	430	530	605	540	10,6

La commune d'Aubagne est constituée de 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,

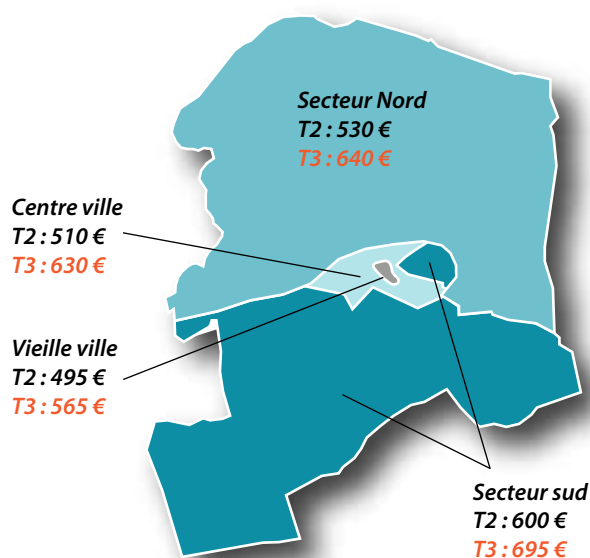
Centre Ville

Vieille Ville

ns : non significatif

Source : ADIL 13 - Collecte 2011

Loyers médians des appartements à Aubagne (T2 et T3)



Source : ADIL 13 - Collecte 2011

Des surfaces médianes comparables aux autres grandes villes du département

Les surfaces des logements loués à Aubagne sont équivalentes à celles des autres grandes villes des Bouches-du-Rhône, telles que Marseille, Salon-de-Provence ou Aix-en-Provence. Les T1 ont une superficie moyenne de 30 m², les T2 de 45 m² et les T3 de 68 m². Les surfaces déclarées des T4 et plus oscillent entre 72 et 105 m².

Rappel méthodologique

Les loyers présentés sont des loyers hors charge.
On appelle **Loyer Haut** le loyer 3^{ème} quartile (25 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil).
On appelle **Loyer Médian** le loyer qui sépare les logements en deux parts identiques (50 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil et 50 % ont un loyer inférieur à ce dernier).
On appelle **Loyer Bas** le loyer 1^{er} quartile (25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil).
Au final, la moitié des logements observés est incluse dans la fourchette « loyer bas » - « loyer haut ».

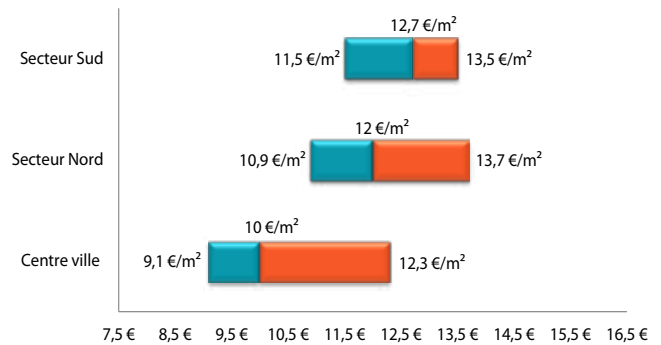
Pays d'Aubagne et de l'Étoile 2011

Aubagne Auriol Belcodène Cadolive Cuges-les-Pins
La Bouilladisse La Destrousse La Penne-sur-Huveaune
Peypin Roquevaire Saint-Savournin Saint-Zacharie

En 2011, le prix au mètre carré médian à Aubagne est de 12,2 €

A l'instar du niveau des loyers mensuels, les prix au m² les plus élevés se rencontrent dans le secteur Sud d'Aubagne (12,7 €/m²) où l'on rencontre davantage de grands logements ; les plus bas au Centre-ville (10 €/m²) en partie dûs à la présence de copropriétés anciennes plus ou moins dégradées. Le secteur Nord se rapproche davantage des prix du secteur Sud (12 €/m²). Près de 3 €/m² peuvent ainsi séparer les secteurs les plus chers des moins chers d'Aubagne.

Niveaux de loyers des appartements à Aubagne par quartier (en €/m²)



Source : ADIL 13 - Collecte 2011

L'incidence des loyers libres sur la politique communautaire d'amélioration de l'habitat privé

Afin d'améliorer l'état du parc de logements existants, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile conduit une politique volontariste par le biais de sa délégation des aides à la pierre en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Il s'agit d'octroyer des subventions aux propriétaires occupants et bailleurs pour les aider à financer les travaux de remise en état du logement (logements très dégradés, vacants, inadaptés au vieillissement ou au handicap ou énérgivores).

S'agissant des propriétaires bailleurs, en contrepartie de l'aide financière obtenue, ils doivent s'engager pendant une période de 9 ans ou plus à louer leur bien à des niveaux de loyers inférieurs aux loyers libres (LL), les ressources des locataires ne devant excéder certains plafonds. Pour cela, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a établi en 2008, en accord avec l'ANAH, une grille des loyers maîtrisés qui se répartissent en loyers intermédiaires (LI), conventionnés sociaux (LC) et très sociaux (LCTS). Le caractère incitatif du dispositif est directement déterminé par le juste écart à retenir entre les loyers libres et les loyers maîtrisés.

	Surface habitable	Loyer libre	Loyer intermédiaire	LC avec travaux	LCTS avec travaux	Différence entre LL/LI		Différence entre LL/LC		Différence entre LL/LCTS	
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€	%	€	%	€	%
Surfaces habitables	18 à 30 m ²	14,7	11,0	7,74	6,60	3,70	25	6,96	47	8,10	55
	30,01 à 45 m ²	12,6	10,5	7,25	6,02	2,10	17	5,35	42	6,58	52
	45,01 à 70 m ²	10,8	8,5	6,70	5,56	2,30	21	4,10	38	5,24	49
	70,01 à 90 m ²	ns	7,0	6,40	5,35	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	≥ 90 m ²	-	7,0	5,80	5,35	-	-	-	-	-	-

Les écarts de prix entre loyers libres d'une part et loyers intermédiaires et conventionnés d'autre part, sont légèrement plus faibles lorsque la surface habitable augmente. Le montant des loyers libres est en moyenne deux fois supérieur aux loyers conventionnés sociaux et très sociaux ; les loyers intermédiaires sont quant à eux 1,3 fois moins élevés que les loyers libres. Alors que pour les loyers libres, l'écart des prix au m² entre les grands et petits logements est de 4 €, il est sensiblement inférieur pour les loyers intermédiaires (2,5 €) et encore moindre pour les loyers conventionnés sociaux et très sociaux (respectivement 1,53 € et 0,88 €).

Sources : ADIL 13 - Collecte 2011
PA 2011 - PAE

Un taux de relocation fortement à la baisse

En moyenne, 14 % des appartements ont été reloués en 2010 à Aubagne alors que le taux de relocation se situait autour de 20 % en 2008.

A titre de comparaison, 22 % des appartements de Salon-de-Provence ont été reloués en 2010 et 27 % à Aix-en-Provence.

Contrairement aux années précédentes, le taux de mobilité est le même quelque soit le type de bien reloué. Par secteur, les taux de relocation varient davantage. Quasiment deux locataires sur dix ont emménagé courant 2010 dans le secteur Sud d'Aubagne ; ils sont 12 % à l'avoir fait au Centre-ville, taux le plus faible.

Garantie des Risques Locatifs (GRL2)

Odl 13

Où en sommes-nous dans les Bouches-du-Rhône ?

Il ne s'agit pas de dresser ici un bilan exhaustif mais de faire ressortir un certain nombre d'éléments permettant de mesurer l'impact du dispositif dans les marchés locatifs des Bouches-du-Rhône et tracer quelques perspectives pour l'avenir immédiat. Pour l'ensemble ou une partie significative de leur portefeuille, les agences pratiquant la GRL2, sont nettement minoritaires. Plus nombreuses sont celles qui la pratiquent au cas par cas pour résoudre quelques situations particulières.

Cependant, avec le développement de l'offre GRL de la CGAIM, les agences sont un peu plus nombreuses aujourd'hui à la pratiquer, au moins de façon occasionnelle.

Au terme de deux années de mise en œuvre, la GRL2 semble, a priori, sans utilité évidente dans les secteurs ruraux et les petits pôles du département (5 000 à 10 000 habitants) où les marchés peuvent être qualifiés de globalement peu tendus. En effet, dans ces secteurs, l'offre de logements à loyer accessible semble suffisante (au moins sur le plan quantitatif) d'autant que les loyers sont fixés au moins pour le parc le plus ancien en fonction du montant des aides dont bénéficient les locataires notamment à faible revenu. Enfin, dans ces secteurs, l'intuitu personae joue un rôle important dans l'acceptation des candidatures mais aussi dans le recouvrement des retards de loyers.

Deux facteurs expliquent cependant l'utilisation de la GRL dans ces marchés peu tendus :

- il existe une tendance de fond des bailleurs à vouloir garantir leurs revenus locatifs, qui pousse au développement de l'assurance Loyers Impayés ou GRL.

- les professionnels engagent leur responsabilité à l'égard du bailleur dans le choix du locataire. En l'absence de garantie par une assurance, ils doivent procéder à une sélection rigoureuse des candidats, en exigeant des garanties que certains ne pourront fournir au risque de laisser des logements vacants dans le parc privé et de contribuer au renforcement concomitant d'une demande de logements sociaux.

On pourrait suggérer que dans ces marchés, l'intervention de la GRL soit conditionnée au respect de conditions relatives, au profil des locataires, ou au niveau des loyers, concourant ainsi aux objectifs d'intérêt général dans la mise en œuvre du droit au logement.

Dans les marchés très tendus, à l'inverse, où la GRL serait susceptible de répondre à un véritable besoin, les professionnels ne l'utilisent que dans un petit nombre de cas où ce dispositif permet d'apporter une solution à quelques candidats soigneusement sélectionnés. Pour le reste, la demande locative des ménages rentrant dans les critères normaux de solvabilité est suffisamment importante pour trouver des locataires sans devoir prendre en compte

une demande sociale qui nécessite souvent plus de suivi et d'accompagnement. Cependant, dans le parc le plus ancien, l'utilisation de la GRL peut contribuer à maintenir à usage locatif, certains logements vétustes ou obsolètes au regard des attentes de la demande locative de la majorité des ménages. Dans ces marchés, la GRL semble actuellement jouer un rôle résiduel ou du moins très limité sans être devenue jusqu'ici un outil permettant de répondre au besoin de logement des personnes et ménages à faibles revenus et/ou irréguliers voire précaires.

La GRL permet en effet de prendre en compte les demandes de logements des artisans et des commerçants, en particulier récemment installés, ou des intérimaires (population avec des revenus irréguliers qui a du mal à trouver un logement à cause d'une situation « plus ou moins stable » mais qui n'est pas considérée comme « précaire »).

Elle devrait constituer également un bon moyen de contribuer à l'accès au logement de jeunes salariés en CDD ou de personnes à revenus modestes (temps partiel).

Enfin, la question peut aussi se poser de savoir si la GRL2 n'est pas concurrencée par l'assurance GLI (Garantie des Loyers Impayés) dans la mesure où cette dernière peut pratiquer des cotisations moins élevées pour les administrateurs de biens.

Rôle et missions de l'ADIL

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13) a pour vocation d'offrir au public un conseil juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat.

L'ADIL 13 assure ses missions sous l'égide de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et évolue dans le cadre du réseau professionnel ANIL/ADIL.

Ses missions et son fonctionnement sont prévus à l'article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est conventionnée par le Ministère chargé du logement. Elle est présidée par le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, son principal partenaire, et vice-présidée par l'Etat.

Pour le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, l'ADIL assure une permanence à Aubagne (Espace habitat - 9, rue Louis Blanc), tous les 1^{er} et 3^{ème} jeudis de chaque mois, de 9h00 à 12h00, sans rendez-vous sauf pour les diagnostic et plan de financement (tél. : 04 96 11 12 00).

NOUVEAUTÉ : L'Agglomération et l'ADIL développent davantage leur partenariat avec la tenue de permanences sur les communes d'Auriol et Roquevaire (février 2012).

Etude réalisée par l'ADIL des Bouches-du-Rhône

Date de publication : Janvier 2012 - Directeur de publication : Thierry MOALLIC, Directeur de l'ADIL 13 - Étude et rédaction : Lisa MICELI, Chargée d'études Habitat - Conception-Réalisation : Agnès PASSAVANT, Chargée de mission - Communication ADIL 13 - 7, cours Jean Ballard - CS 10117 - 13231 Marseille Cedex 1 - Tél. : 04 96 11 12 00 - Internet : www.adil13.org

L'Observatoire Départemental des Loyers est mis en place grâce au concours financier de :

Conseil Général des Bouches-du-Rhône, Etat (DREAL) et Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

