



Observatoire Local des Loyers

Privés et publics

Sur la Communauté Urbaine d'Alençon

Enquête loyers 2017



Agence Départementale d'Information sur le Logement

adil
de l'Orne

EDITORIAL



Anick Bruneau
Présidente

L'ADIL de l'Orne présente pour sa 5^e année consécutive son observatoire des loyers sur le territoire de la CUA.

L'étude, produite annuellement, est désormais très attendue par nombre d'acteurs qu'ils soient professionnels, institutionnels ou particuliers.

La qualité de la production, la fiabilité des données issues du respect de la méthodologie prescrite par le comité scientifique en font un réel outil de référence utilisé localement au service du territoire tant dans le domaine immobilier que social.

L'observatoire local des loyers suscite également au-delà des discussions locales un intérêt régional et national.

Ainsi, après la sollicitation de la région Bretagne en 2016, c'est la DREAL Normandie qui requière l'intervention de l'ADIL dans le cadre de son observatoire régional de l'habitat, sous forme de présentations et d'échanges. En sus des résultats mis à disposition par l'ADIL pour alimenter son observatoire régional, la Région souhaite mettre à profit l'expérience et le savoir-faire acquis par notre structure afin de faire émerger, autant que possible, d'autres observatoires normands.

Quant au plan national, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'Adil de l'Orne s'inscrit dans le maillage d'un réseau national en développement constant et en notoriété accrue. Il apporte une connaissance ainsi qu'une compréhension de mécanismes complexes et très territorialisés. C'est dans ce cadre que l'Adil de l'Orne participera, en plus de sa présence sur le site national, à la seconde publication commune du réseau des observatoires des loyers.

Table des matières

EDITORIAL

Méthodologie	p. 1
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers	p. 2
Présentation du périmètre observé	p. 3
Les chiffres clés du parc	p. 4

Le parc locatif privé

Les niveaux de loyers du parc locatif privé au 01/01/17	p. 5
Niveaux de loyers selon le type de pièces	p. 6
Niveaux de loyers selon l'époque de construction	p. 9
Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement	p. 10

Le parc locatif social

Les chiffres clés du parc	p. 13
Les niveaux de loyers du parc locatif social au 01/01/17	p. 14
Niveaux de loyers selon le type de pièces	p. 14
Niveaux de loyers selon l'époque de construction	p. 17

Mobilité des parcs : parc privé, parc social

Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé	p. 19
Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé	p. 19

Performance énergétique	p. 20
--------------------------------	-------

METHODOLOGIE

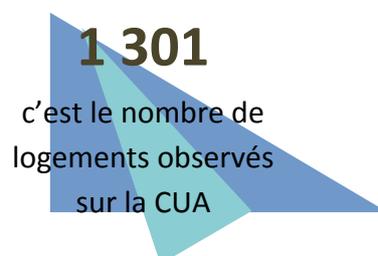
Une méthode rigoureuse respectant les préconisations d'un comité scientifique

L'ADIL de l'Orne dans le cadre de son Observatoire Local des Loyers (OLL) respecte les prescriptions méthodologiques définies par un comité scientifique national, et les objectifs de collecte calculés par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) afin de respecter une représentativité maximale des différents segments du parc (types de logement, nombre de pièces, époque de construction, mode de gestion...). La collecte porte sur des données des loyers du parc privé auprès des administrateurs de biens, agences immobilières notamment et autres fournisseurs de données, ainsi qu'auprès des particuliers pour les logements dont la gestion locative est assurée directement par le propriétaire. Les logements des organismes sociaux, HLM, SEM font l'objet d'une étude complémentaire.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de l'ensemble des segments du parc en termes de caractéristiques de logements. Pour ce faire une zone étudiée doit faire l'objet d'un minimum de 1 000 observations. Les règles sont les mêmes pour l'ensemble des observatoires du réseau.

Après la collecte des données, l'OLL en vérifie la cohérence avant de les enrichir en faisant appel à de multiples sources annexes et les transmet au centre national de traitement de l'ANIL afin qu'elle en garantisse la sécurité et la confidentialité. L'Agence veille aux contrôles de qualité des données suivant des règles validées par le comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour but d'approfondir les contrôles de cohérence, d'identifier et de supprimer d'éventuels doublons et effets de grappes (logements présentant les mêmes caractéristiques à la même adresse) et permettre le redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. L'ANIL met ensuite à disposition de l'OLL des données redressées et enrichies permettant leur exploitation et leur diffusion au niveau local. **Afin de garantir des résultats précis, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur ou égal à 50 observations (seuil statistique).** Cela explique l'absence de résultats pour certains croisements. Les documents publiés doivent également respecter un cahier des charges défini par le comité scientifique.



1 301
c'est le nombre de
logements observés
sur la CUA

LE RESEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)



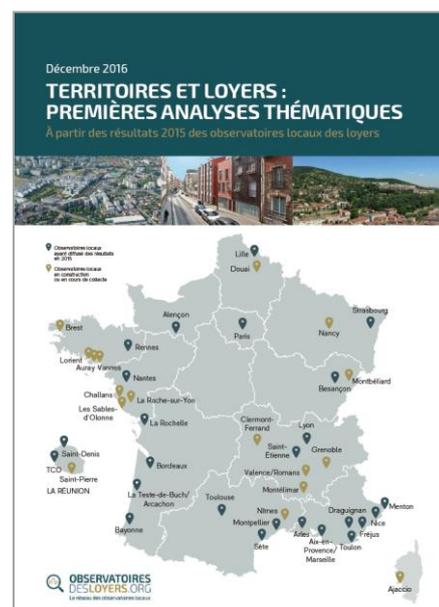
Une première publication commune

Seize observatoires du réseau des OLL, coordonnés par l'ANIL, ont réalisé en 2016 une publication « Territoires et loyers » analysant les loyers à l'échelle nationale.

Trois thématiques ont ainsi été développées :

- le prix des studios du parc privé et leur adéquation avec la demande de logement des étudiants,
- le prix des logements sur la période 1946-1970 et leur place dans les marchés locaux,
- l'offre et les loyers des appartements construits après 2005.

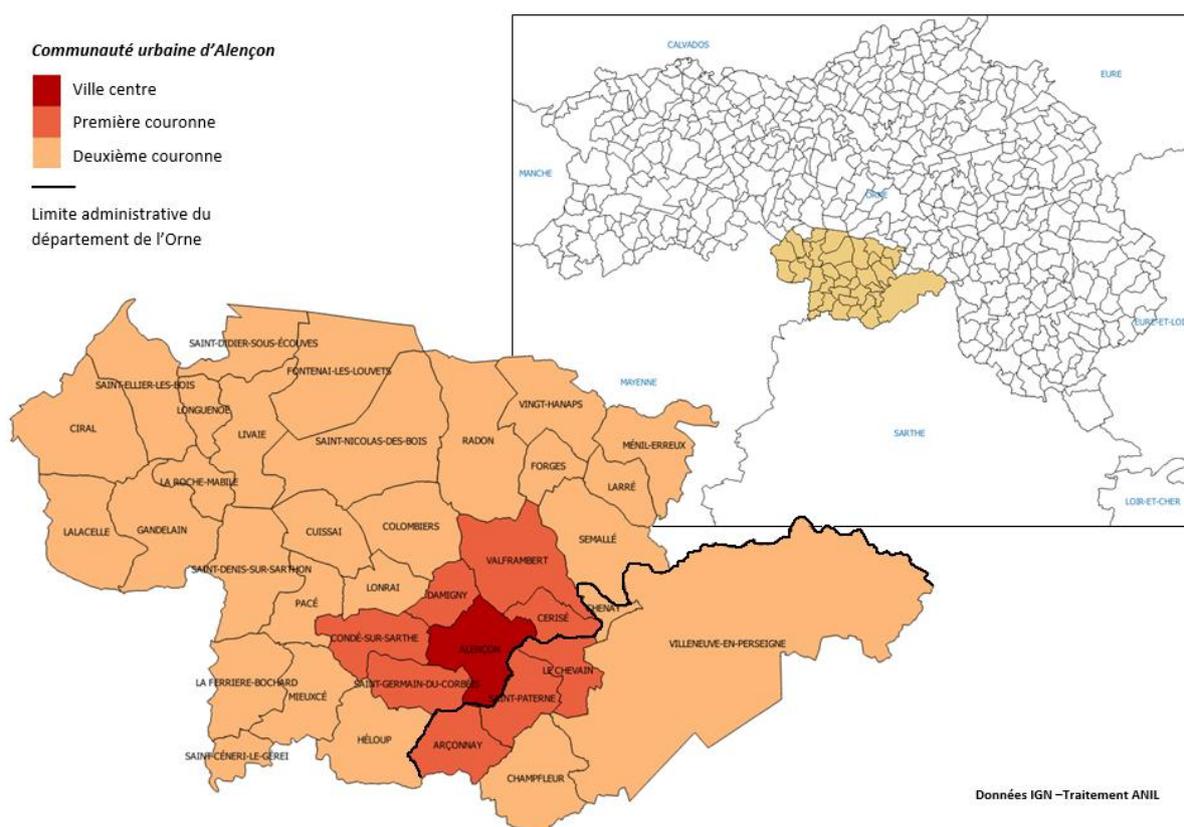
L'ADIL de l'Orne a participé aux deux premiers thèmes étudiés.



PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ

L'ADIL de l'Orne publie pour la cinquième année consécutive les résultats de son Observatoire Local des Loyers (OLL) et délivre ainsi le niveau des loyers du parc locatif sur le périmètre de la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA). Cependant, si le périmètre reste inchangé au 1^{er} janvier 2017, une commune nouvelle « Villeneuve en Perseigne » a intégré la Communauté Urbaine d'Alençon, le territoire s'est donc légèrement étendu.

Figure 1 : Périmètre d'observation des loyers du parc locatif privé Communauté Urbaine d'Alençon



LES CHIFFRES CLÉS DU PARC SUR LA CUA

Source : Insee 2014

LE PARC



27 841

logements dans la CUA
dont 89% résidences
principales



5 298

logements locatifs
privés



5 286

logements locatifs
HLM



45 %

de locataires

POPULATION ET MENAGES



54 311

population



24 776

ménages



2,1

personnes / ménage



30 %

de personnes de
+ de 65 ans

PARC PRIVÉ



53 %

appartements



47 %

maisons

m²

39 %

logements
petite taille
1 et 2 pièces



ASCENSEUR

19 %

appartements
taux d'équipement
ascenseur

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01/01/17

Au 1^{er} janvier 2017, le loyer médian de l'ensemble du parc de la CUA s'élève à 7,6 €/m² (cf. tableau 1).

Le montant moyen du loyer est de 470 €.

Cependant, ces chiffres avancés masquent une disparité des montants des loyers en fonction de différents facteurs : taille du logement, localisation, date d'emménagement du locataire, type d'habitat, époque de construction...



Tableau 1 : Niveaux des loyers selon le type d'habitat (€)

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	10,0	8,0	9,0
Loyer médian (€/m²)	8,1	7,3	7,6
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,9	6,2	6,5
Loyer moyen (€)	386	567	470
Nb enquêtes	772	529	1 301

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

La superficie moyenne est de 65 m². Le montant de loyer moyen au m² est de 7,2 € (cf. tableau 2).

Tableau 2 : Loyers moyens (€/m²) et surface moyenne selon le type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Loyer moyen (€/m ²)	7,7	6,8	7,2
Surface moyenne	50	83	65

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Note de lecture

Définitions

Médiane : 50 % des loyers au-dessous, 50 % des loyers au-dessus
1^{er} Quartile : 25 % des loyers au-dessous, 75 % des loyers au-dessus
1^{er} Décile : 10 % des loyers au-dessous, 90 % des loyers au-dessus
3^e Quartile : 75 % des loyers au-dessous, 25 % des loyers au-dessus
9^e Décile : 90 % des loyers au-dessous, 10 % des loyers au-dessus

Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

A typologie égale les écarts de loyers entre le collectif et l'individuel sont très peu marqués

Le montant des loyers médians se différencie selon le type de logement. Plus la surface d'un logement augmente plus son loyer au m² diminue. Ainsi en terme de montant, le loyer médian des 1 pièce est le plus onéreux, à 11,0 €/m², tandis que celui des 4 pièces et + est moins coûteux à 6,2 €/m² (cf. tableau 3), soit un écart proche de 5 €/m² entre les 1 pièce et 4 pièces et +.

Tableau 3 : Loyers (€/m²) des appartements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	13,2	10,3	8,0	6,9	10,0
Loyer médian (€/m²)	11	8,8	7,1	6,2	8,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,4	7,5	6,2	5,3	6,9
Loyer moyen (€)	284	362	441	534	386

Nb d'enquêtes	185	282	183	122	772
---------------	-----	-----	-----	-----	-----

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Cette courbe décroissante se vérifie également sur le logement individuel avec un loyer médian à 8 €/m² pour les logements 3 pièces contre 6,5 €/m² pour les logements de 5 pièces et + (cf. tableau 4).

Cependant, à typologie égale l'écart entre le montant des loyers des 3 pièces appartements/maisons est très peu marqué avec un écart inférieur à un euro à 7,1 € pour le collectif contre 8,0 €/m² pour l'individuel.

Tableau 4 : Loyers (€/m²) des maisons

	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	8,5	7,8	7,3	8,0
Loyer médian (€/m²)	8,0	7,3	6,5	7,3
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,0	6,4	5,5	6,2
Loyer moyen (€)	495	588	652	567

Nb d'enquêtes	103	185	200	529
---------------	-----	-----	-----	-----

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Un parc homogène à l'exception des 1 pièce plus dispersés

Le montant des loyers des 1 pièce est multiplié par deux entre le 1^{er} et le 9^e décile, avec un 1^{er} décile à 8 €/m² contre 16,3 €/m² pour le 9^e décile, soit un écart de 8,3 €/m². L'écart entre le 1^{er} décile et la médiane est quant à lui plus faible, à 3 €/m². Il est de 5 €/m² sur les montants supérieurs entre la médiane et le 9^e décile. Cette dispersion, essentiellement liée à la surface du logement, offre sur le territoire de la ville-centre, une réelle capacité d'accès au marché privé, y compris pour des ménages modestes. Concernant les autres typologies, malgré un territoire hétérogène ville-centre, 1^{re}, 2^e et 3^e couronne, il existe une relative homogénéité en matière de montant de loyers. En effet, sur les appartements 2 pièces et plus, ainsi que les logements individuels, les écarts entre le 1^{er} décile et 9^e décile présentent peu de dispersion. Les montants de loyers se trouvent limités dans leur tranche basse par une nécessaire rentabilité, et dans leur tranche haute soit par une contrainte financière de locataires soit par une capacité d'accéder pour les locataires les plus solvables (cf. figure 2).

Figure 2 : Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon
Appartements

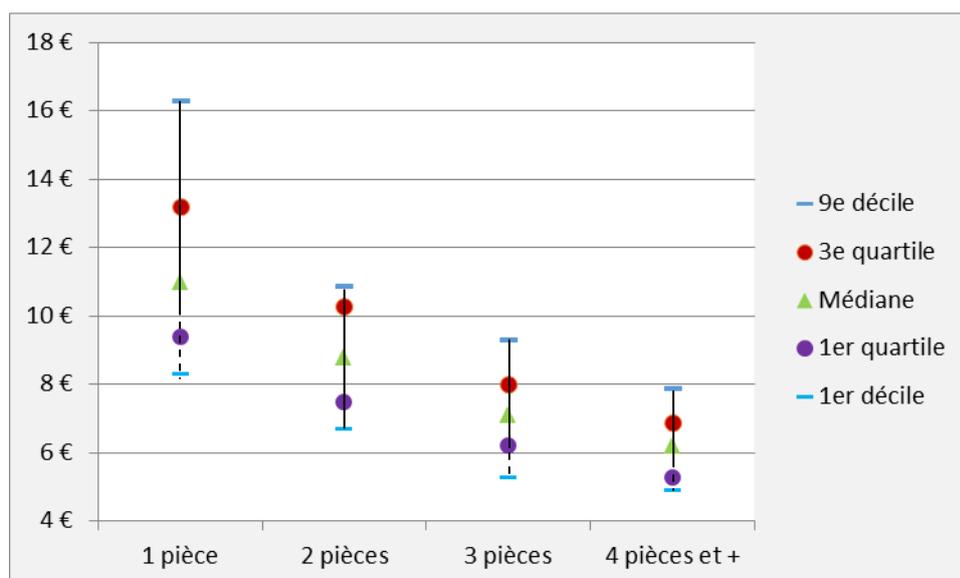
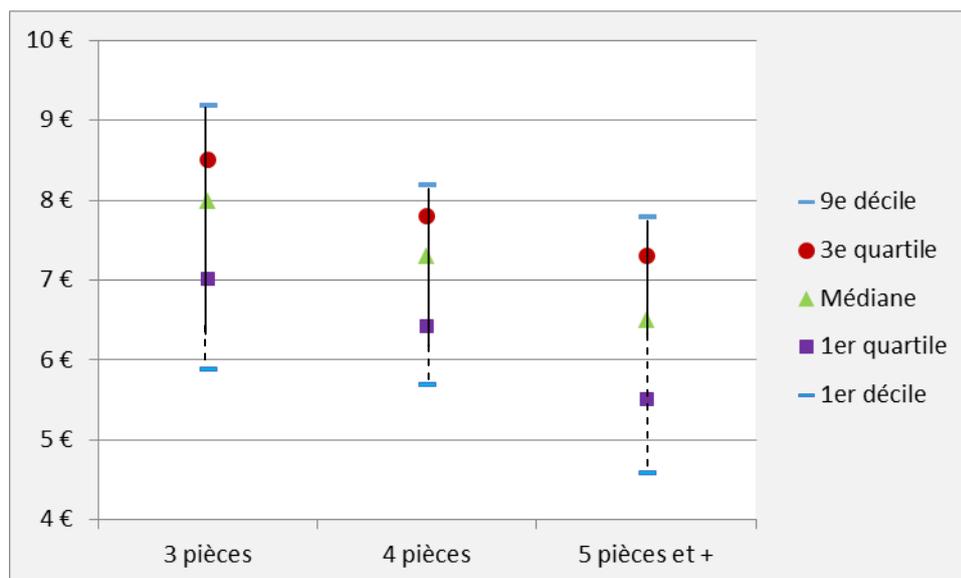


Figure 3 : Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon
Maisons



Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Note de lecture		
<p>Le loyer médian est à privilégier car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le loyer moyen. La différence entre le loyer médian et le loyer moyen met en évidence les loyers extrêmes. Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des locations au loyer très faible, qui tirent la moyenne vers le bas. Inversement, des locations aux loyers élevés (belles prestations) tirent la moyenne vers le haut : la moyenne se trouve alors supérieure à la médiane, ce qui est rarement le cas dans notre étude.</p> <p>La dispersion (médiane/quartile/décile) permet de juger l'homogénéité d'un parc.</p> <p>50 % des locations ont un loyer compris entre le loyer bas et le loyer haut. 80% des locations ont un loyer compris entre le 1^{er} décile et le 9^e décile.</p>		<p>9^e décile : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.</p> <p>3^e quartile : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75 % en dessous.</p> <p>Médiane : 50 % des loyers au-dessus de ce seuil, 50 % en dessous.</p> <p>1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75 % au-dessus.</p> <p>1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 90 % au-dessus.</p> <p>---- Chevauchement parc privé/parc social</p>

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Des montants de loyers peu différenciés selon les périodes de construction à l'exception, en collectif, de la période 46-70.

Si les périodes avant 1946 et après 1970 ont un loyer médian relativement similaire avec respectivement 8,8 €/m² pour la période avant 1946 contre 8,5 €/m² pour la période 1971-1990 (cf. tableau 5), il en va différemment pour la période entre 1946 et 1970 avec un écart de 2 €/m² par rapport aux autres périodes. Cet écart traduit un manque d'attractivité des logements relatif à cette période de construction, façade peu avenante, charges plus élevées, refus du logement collectif, localisation principalement à la périphérie de la ville-centre. Aussi, ils induisent une plus faible demande sur ce type de produits.

En matière de logement individuel, les périodes de construction semblent avoir peu d'incidence sur le montant des loyers. Ainsi, l'écart maximum entre les différentes périodes de construction est inférieur à 1 €/m², à 6,7 €/m² de loyer médian pour la période de 1971-1990 contre 7,4 €/m² après 1990 (cf. tableau 6). Les locataires privilégient probablement la localisation des logements ainsi que leur capacité financière à se loger dans l'individuel plutôt que la période de construction.

Tableau 5 : **Loyers (€/m²) des appartements**

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
3 ^e quartile (€/m ²)	10,7	7,7	9,6	10,9
Loyer médian (€/m²)	8,8	6,8	8,5	8,6
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,1	5,9	7,1	7,4
Loyer moyen (€)	369	382	401	435
Nb d'enquêtes	333	194	166	79

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Tableau 6 : **Loyers (€/m²) des maisons**

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
3 ^e quartile (€/m ²)	8,0	8,3	7,4	7,9
Loyer médian (€/m²)	6,9	7,4	6,7	7,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,6	6,1	6,2	6,6
Loyer moyen (€)	520	557	591	601
Nb d'enquêtes	193	82	62	192

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

Des loyers de marché¹ supérieurs à ceux de stock² en logement collectif

Sur la CUA, le loyer médian de marché des logements collectifs est légèrement supérieur à ceux de stock, avec un écart supérieur à un euro (1,1 €/m²) entre les emménagés supérieurs à 6 ans et les emménagés récents (moins d'un an). Après une tendance baissière des loyers, entre les emménagés depuis plus de 6 ans et ceux depuis 3 à 5 ans, le loyer médian suit une courbe ascendante, + 1,6 €/m² entre les emménagés de moins d'un an et les 3 à 5 ans (cf. tableau 7).

Cette tendance peut s'expliquer par la stagnation depuis trois ans de l'IRL (Indice de Référence des Loyers)³ bloquant ainsi l'évolution des loyers de stock (cf. figure 4). La relocation peut alors être l'occasion d'un rattrapage sur les loyers de marché notamment lors d'un rafraîchissement, voire d'une réhabilitation du bien.

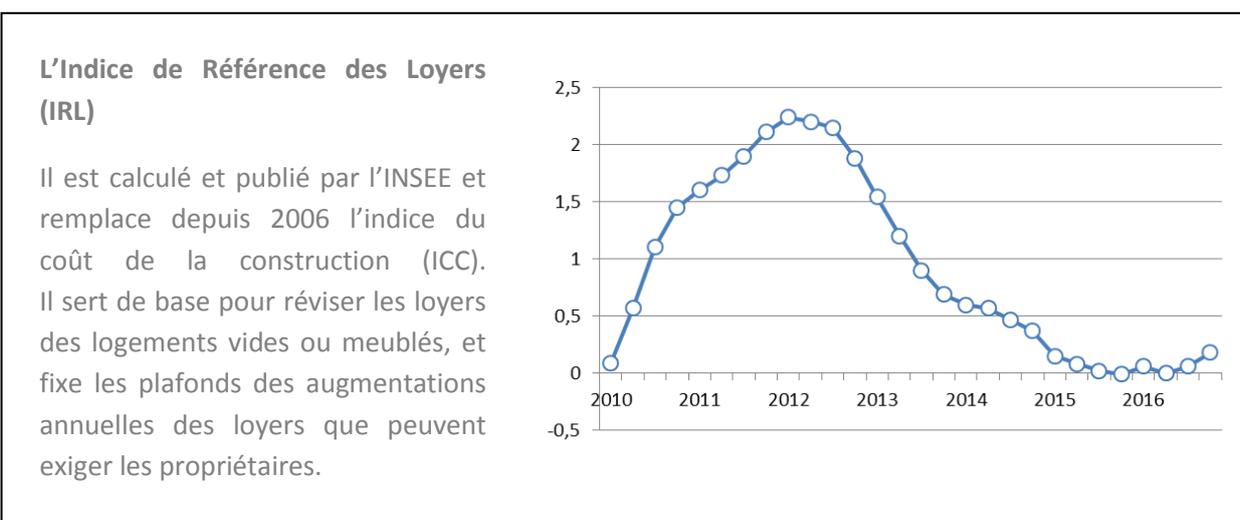
Tableau 7 : Loyers (€/m²) des appartements selon l'ancienneté d'emménagement

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 6 ans
3 ^e quartile (€/m ²)	10,9	10,0	9,3	9,1
Loyer médian (€/m²)	8,7	8,3	7,1	7,6
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,0	7,2	6,0	6,9
Loyer moyen (€)	377	374	402	411

Nb d'enquêtes	256	250	125	141
---------------	-----	-----	-----	-----

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Figure 4 : Evolution du taux de l'indice de référence des loyers



¹ emménagés dans l'année

² emménagés depuis plus d'un an

³ IRL indice de référence permettant au bailleur de réévaluer le montant des loyers en cours

Tableau 8 : **Loyers (€/m²) des maisons selon l'ancienneté d'emménagement**

En ce qui concerne le logement individuel, le montant des loyers médians qu'il soit de stock ou de marché est peu différencié.

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 6 ans
3 ^e quartile (€/m ²)	8,3	7,9	8,2	7,9
Loyer médian (€/m²)	7,3	7,3	6,9	7,3
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,1	6,4	6,0	6,0
Loyer moyen (€)	554	589	573	550
Nb d'enquêtes	135	173	111	110

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Tableau 9 : **Loyers médians (€/m²) des appartements selon l'ancienneté d'emménagement et le nombre de pièces**

		Moins d'1 an	1 à 2 ans	Plus de 3 ans
T1	Loyer médian (€/m ²)	11,1	10,4	11,8
T2	Loyer médian (€/m ²)	9,0	8,8	7,7
T3	Loyer médian (€/m ²)	7,0	7,6	7,2
	Nb enquêtes	256	250	266

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

La variation entre les montants de loyers médians de marché et de stock diffère selon la typologie. Ainsi, sur les 1 pièce et 3 pièces, le loyer de marché est inférieur à celui de stock avec une variation inférieure à 1 €/m² entre les montants de loyers des nouveaux emménagés et ceux ayant emménagés depuis plus de trois ans.

Les T2 quant à eux affichent une tendance inverse avec un loyer de marché supérieur de plus d'1 euro entre les emménagés de moins d'un an, à 9 €/m², et ceux de plus de 3 ans, à 7,7 €/m² (+1,3 €/m²).

Tableau 10 : **Loyers médians (€/m²) des maisons selon l'ancienneté d'emménagement et le nombre de pièces**

		Moins d'1 an	1 à 2 ans	Plus de 3 ans
T4	Loyer médian (€/m ²)	7,3	7,4	6,9
T5+	Loyer médian (€/m ²)	6,2	6,6	6,2
	Nb enquêtes	135	173	221

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Etude complémentaire

Parc locatif social

NB : Les résultats produits ci-dessous n'entrent pas dans le champ des préconisations méthodologiques formulées par le réseau des observatoires locaux des loyers.

LES CHIFFRES CLÉS DU PARC SUR LA CUA

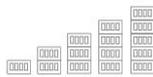
Source : Insee 2014

LE PARC



27 841

logements dans la CUA
dont 89% résidences
principales



5 286

logements locatifs
HLM



5 298

logements locatifs
privés



45 %

de locataires

POPULATION ET MENAGES



54 311

population



24 776

ménages



2,1

personnes / ménage



30 %

de personnes de
+ de 65 ans

PARC SOCIAL



80 %

appartements



20 %

maisons

m²

62 %

logements
taille moyenne
3 et 4 pièces



32 %

appartements
taux d'équipement
ascenseur

L'observatoire n'a pas vocation à réaliser des analyses stratégiques pour les décideurs. Il propose cependant ici quelques éléments de comparaison entre parc privé et parc social afin de susciter des pistes d'études ultérieures.

L'impact local des orientations nationales

L'entrée en vigueur au premier semestre de nouvelles orientations à destination du monde HLM, loi de finances et la future loi logement, impactera le montant des loyers dès 2018 par une obligation de diminution de loyers visant à une meilleure adéquation loyer/ressources. Ainsi, les loyers seront déconnectés des typologies de prêts, pratiqués jusqu'à présent, pour les corrélés plus étroitement avec les ressources des locataires.

Il est ainsi demandé aux organismes HLM et SEM, sur une frange de population très modeste et selon des critères définis dans la loi de finance, une baisse des loyers. Ce mécanisme est intitulé **Réduction de Loyer Solidarité (RLS)**.

Cette baisse contrainte des loyers engendre une baisse des aides au logement entraînant localement une perte substantielle de ressources pour les organismes logeurs. Aussi, en accompagnement de cette mesure, la loi prévoit la mise en place d'un dispositif de lissage via la Caisse de garantie des organismes de logements sociaux.

Le projet de loi logement prévoit également une réduction du nombre de logeurs. Bien que nous ne disposions pas de précision sur les seuils de regroupement, l'Orne possédant un parc peu élevé par logeur, il est possible que notre département soit impacté par cette mesure qui ne sera pas connue avant le mois de mars.

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC SOCIAL AU 01/01/17

Tableau 11 : Niveaux des loyers selon le type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	5,3	6,0	5,5
Loyer médian (€/m²)	4,7	5,3	4,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	4,3	4,1	4,3
Loyer moyen (€)	293	402	316
Nb enquêtes	4 511	1 162	5 673

Source : HLM, traitement des données ADIL 2017

Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

Tableau 12 : Loyers (€/m²) des appartements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	9,2	5,7	5,1	4,6	4,5	5,3
Loyer médian (€/m²)	8,2	4,2	4,7	4,4	4,3	4,7
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,0	4,8	4,5	4,2	4,1	4,3
Loyer moyen (€)	207	258	295	333	385	293

Nb d'enquêtes	359	1 093	1 712	1 082	265	4 511
---------------	-----	-------	-------	-------	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2017

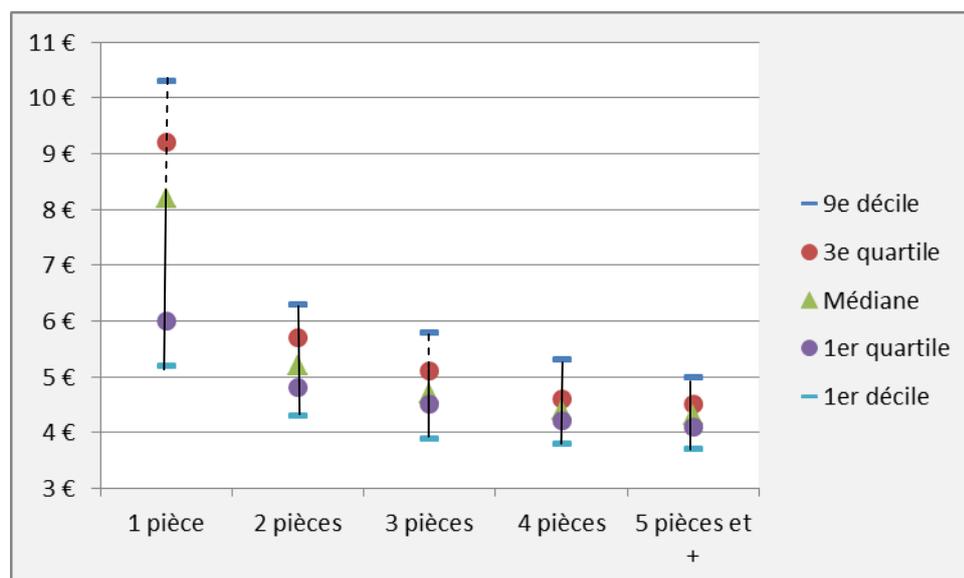
Tableau 13 : Loyers (€/m²) des maisons

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	-	6,4	6,0	5,9	5,9	6,0
Loyer médian (€/m²)	-	5,8	5,4	5,3	4,2	5,3
1 ^{er} quartile (€/m ²)	-	4,4	4,6	3,9	3,8	4,1
Loyer moyen (€)	-	284	367	428	485	402

Nb d'enquêtes	19	102	372	455	214	1 162
---------------	----	-----	-----	-----	-----	-------

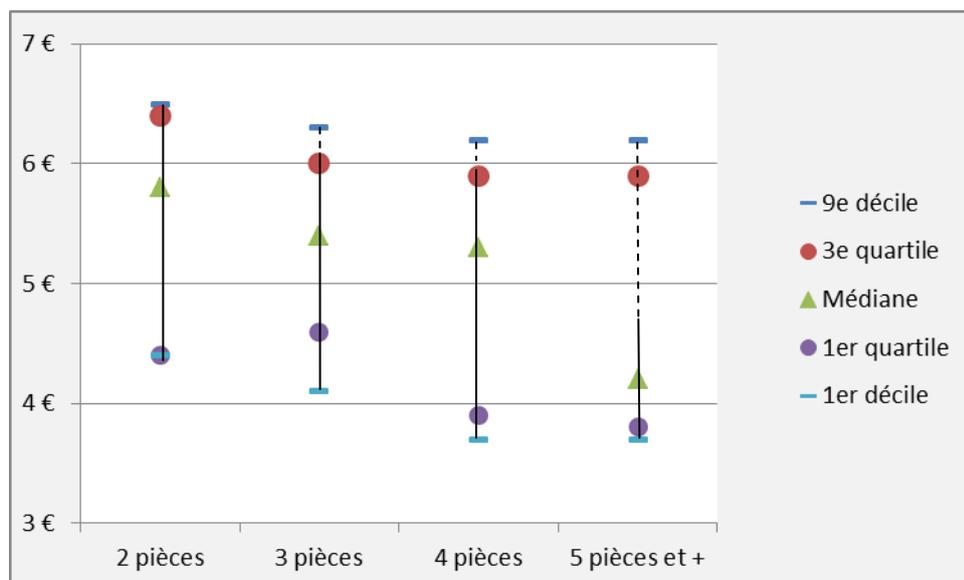
Source : HLM, traitement des données ADIL 2017

Figure 5: Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon
Appartements



Source : HLM, traitement des données ADIL 2017

Figure 6 : Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon
Maisons



Source : HLM, traitement des données ADIL 2017

Note de lecture

Le **loyer médian** est à privilégier car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le loyer moyen. La différence entre le loyer médian et le loyer moyen met en évidence les loyers extrêmes. Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des locations au loyer très faible, qui tirent la moyenne vers le bas. Inversement, des locations aux loyers élevés (belles prestations) tirent la moyenne vers le haut : la moyenne se trouve alors supérieure à la médiane, ce qui est rarement le cas dans notre étude.

La **dispersion** (médiane/quartile/décile) permet de juger l'homogénéité d'un parc.

50 % des locations ont un loyer compris entre le **loyer bas** et le **loyer haut**. 80 % des locations ont un loyer compris entre le **1^{er} décile** et le **9^e décile**.



9^e décile : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.

3^e quartile : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75 % en dessous.

Médiane : 50 % des loyers au-dessus de ce seuil, 50 % en dessous.

1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75% au-dessus.

1^{er} décile : 10% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 90 % au-dessus.

---- **Chevauchement** parc privé/parc social

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Tableau 14 : Loyers (€/m²) des appartements

	Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	Après 1990	Ensemble
Loyer médian (€/m²)	–	4,6	4,6	5,6	4,7

Nb d'enquêtes	8	2 490	1 219	794	4 511
---------------	---	-------	-------	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2017

Tableau 15 : Loyers (€/m²) des maisons

	Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	Après 1990	Ensemble
Loyer médian (€/m²)	–	4,3	4,1	5,8	5,3

Nb d'enquêtes	24	146	457	535	1 162
---------------	----	-----	-----	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2017

Etude complémentaire

Mobilité des parcs

Diagnostic de Performance Energétique

MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

■ Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé

Un logement sur trois a connu un nouveau locataire en 2016

Figure 7 : Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA



Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Le taux de mobilité le plus élevé se situe comme traditionnellement sur les petits logements, avec un taux de 38 % pour les 1 pièce et 34 % pour les 2 pièces.

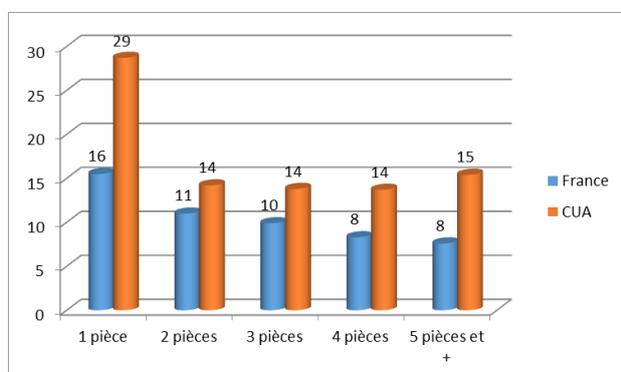
Le taux de mobilité sur les maisons du parc privé est quant à lui pas négligeable avec un taux situé à 26%, l'accession à la propriété est encore possible sur notre territoire y compris pour les ménages modestes.

■ Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé

Un taux de mobilité relativement élevé

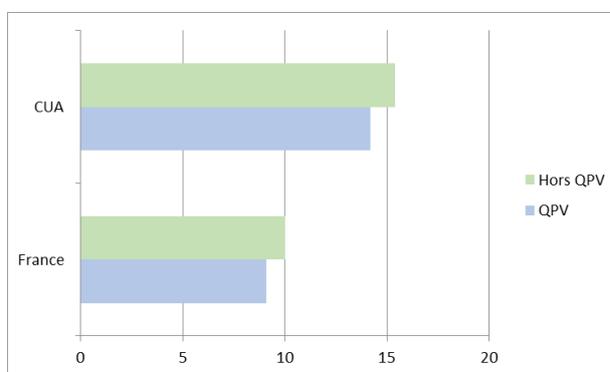
Le taux de mobilité du parc social de la CUA est de 15 % pour les logements de taille moyenne à grande taille (cf. figure 8). Il atteint les 29 % pour les 1 pièce, logements occupés majoritairement par des étudiants. Ce taux est supérieur d'un tiers au taux national pour les logements de tailles moyennes et du double pour les 1 et 5 pièces et + (29 % de taux de rotation pour les 1 pièce contre 16 % au plan national). Ces résultats statistiques, issus de l'enquête annuelle réalisée par les logements sociaux, traduisent une certaine fluidité du parc social sur la CUA enduisant une capacité d'accès au logement social, y compris par une population très modeste, plus aisée que sur les marchés tendus. Si l'on s'intéresse plus particulièrement aux secteurs QPV et hors QPV, la structuration de la mobilité est quasi-identique à celle des données France entière avec un très faible écart (1 %) entre les secteurs QPV et hors QPV.

Figure 8 : Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces



Source : RPLS 2016

Figure 9 : Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation



*QPV : Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

Définition : Logement ayant connu un emménagement au cours de l'année sur le nombre total de logements dans le parc.

PERFORMANCE ENERGETIQUE : une faible performance énergétique des logements locatifs du parc privé

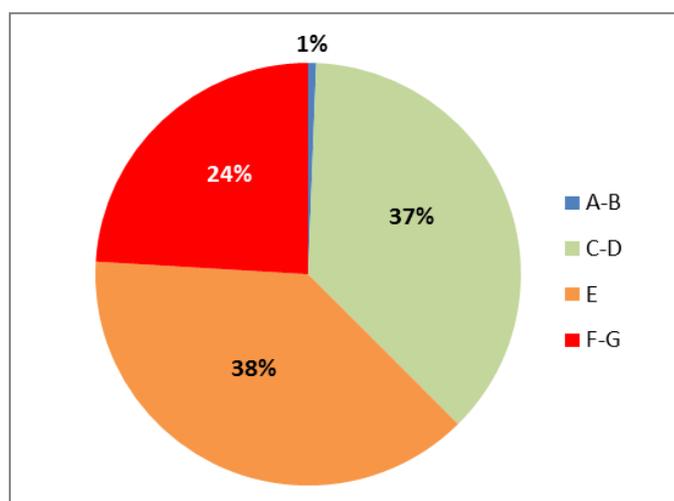
Méthodologie

La collecte 2017 représente 1 301 données. Cependant, le champ d'observation de la performance énergétique, DPE, n'étant pas un champ obligatoire, il n'est pas systématiquement renseigné et ne fait pas partie des données redressées.

Dans la base 2017, 815 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 62,7 %. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.

Logements locatifs privés : une performance énergétique à améliorer

Figure 10 : Performance énergétique des logements

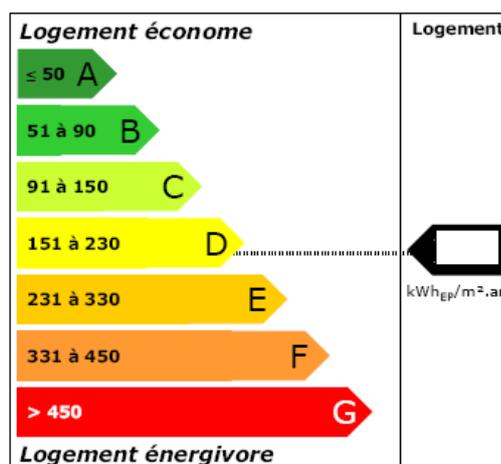


37 % des logements sont étiquetés entre C et D. Ils correspondent à une consommation en énergie primaire annuelle estimée entre 91 et 230 kWh/m². 38 % des logements sont étiquetés E, plus énergivores, leur consommation est estimée jusqu'à 330 kWh/m².

Enfin, ¼ des logements ressortent de la catégorie F et G, soit une consommation supérieure à 331 kWh/m². Ils nécessitent la réalisation de travaux conduisant à améliorer leur performance énergétique, isolation des parois opaques et vitrées...

La mise en place dès avril 2017 d'une OPAH ainsi qu'une OPAH-RU devraient permettre de faire émerger, notamment dans le bâti collectif copropriété, pourvoyeur de logements locatifs privés, une nette amélioration de cette performance énergétique pour les logements bénéficiaires de ces dispositifs locaux et nationaux. Une plateforme de rénovation énergétique devrait également être mise en place dès 2018 massifiant ainsi l'information et le passage à l'acte dans la rénovation énergétique des logements.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments.



LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01/01/17

Figure 1	: Périmètre d'observation des loyers du parc locatif privé Communauté Urbaine d'Alençon	3
Tableau 1	: Niveaux des loyers selon le type d'habitat	5
Tableau 2	: Loyers moyens et surface moyenne selon le type d'habitat	5

Niveaux de loyers selon nombre de pièces

Tableau 3	: Loyers (€/m ²) des appartements	6
Tableau 4	: Loyers (€/m ²) des maisons	6
Figure 2	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - appartements	7
Figure 3	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - maisons	8

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Tableau 5	: Loyers (€/m ²) des appartements	9
Tableau 6	: Loyers (€/m ²) des maisons	9

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

Tableau 7	: Loyers (€/m ²) des appartements	10
Figure 4	: Evolution du taux de l'indice de référence des loyers	10
Tableau 8	: Loyers (€/m ²) des maisons	11
Tableau 9	: Loyers médians (€/m ²) des appartements selon l'ancienneté et le nombre de pièces	11
Tableau 10	: Loyers médians (€/m ²) des maisons selon l'ancienneté et le nombre de pièces	11

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 01/01/17

Tableau 11	: Niveaux des loyers selon le type d'habitat	14
Tableau 12	: Loyers (€/m ²) des appartements	14
Tableau 13	: Loyers (€/m ²) des maisons	14
Figure 5	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - appartements	15
Figure 6	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - maisons	15

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Tableau 14	: Loyers (€/m ²) des appartements	17
Tableau 15	: Loyers (€/m ²) des maisons	17

MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

Figure 7	: Taux de mobilité du parc locatif privé selon le nombre de pièces	19
Figure 8	: Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces	19
Figure 9	: Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation	19

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Figure 10	: Performance énergétique des logements	20
-----------	---	----



de l'Orne Agence Départementale d'Information sur le Logement

ADIL DE L'ORNE

88 rue Saint Blaise - 61000 ALENCON

Tél. 02.33.32.94.76

www.adil61.org

En collaboration avec nos partenaires :

