



# Observatoire Local des Loyers

Privés et publics

Sur la Communauté Urbaine d'Alençon

**2019**



Agence Départementale d'Information sur le Logement

**adil**  
de l'Orne

# EDITORIAL



Anick Bruneau  
Présidente

En 2013, le ministère du logement décide de mettre en place un réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers. La candidature de l'ADIL de l'Orne, via un appel à projet, est retenue ainsi que 18 autres territoires locaux à tendance urbaine et en tension locative.

L'expérimentation a depuis laissé place à un réseau dynamique, structuré, de 27 territoires situés en France métropolitaine ainsi qu'en Outre-mer.

Le besoin exprimé de données locales, leurs utilités au plan national ainsi que la fiabilité reconnue de nos résultats contribuent à susciter chaque année de nouvelles candidatures étoffant ainsi notre réseau. Ainsi, en 2018, attirés par la qualité de nos échanges et travaux, la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane et Mayotte mais également Tours, Bastia, Arras et Saint Gilles Croix de vie ont déposés leurs candidatures.

Désormais les observatoires locaux des loyers, portés par les ADIL, les agences d'urbanisme et l'OLAP, couvrent 45 agglomérations et représentent 50 % du parc locatif privé. Ils sont dotés d'une méthodologie commune, rigoureuse et transparente.

Leurs analyses contribuent à une meilleure connaissance et transparence des marchés locatifs favorisant la mise en place de politiques publiques plus efficaces.

Sur notre territoire, nos données actualisées et disponibles pour l'ensemble des acteurs, ont contribué, dans le cadre de l'OPAH pré-opérationnelle et opérationnelle, à une analyse plus fine ainsi qu'à une meilleure compréhension du marché local.

Aussi, après ce court bilan, je tiens tout particulièrement à remercier et associer à la réussite de ce projet profitable à l'ensemble de nos concitoyens, nos partenaires locaux, privés, publics, collectivités et Caisse d'Allocations Familiales ainsi que nos partenaires nationaux, Etat et CGLLS.

## 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 01/01/18	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 01/01/18	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 social sur l'ensemble du périmètre observé	p. 20

<b>Performance énergétique</b>	p. 21
--------------------------------	-------

## 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.

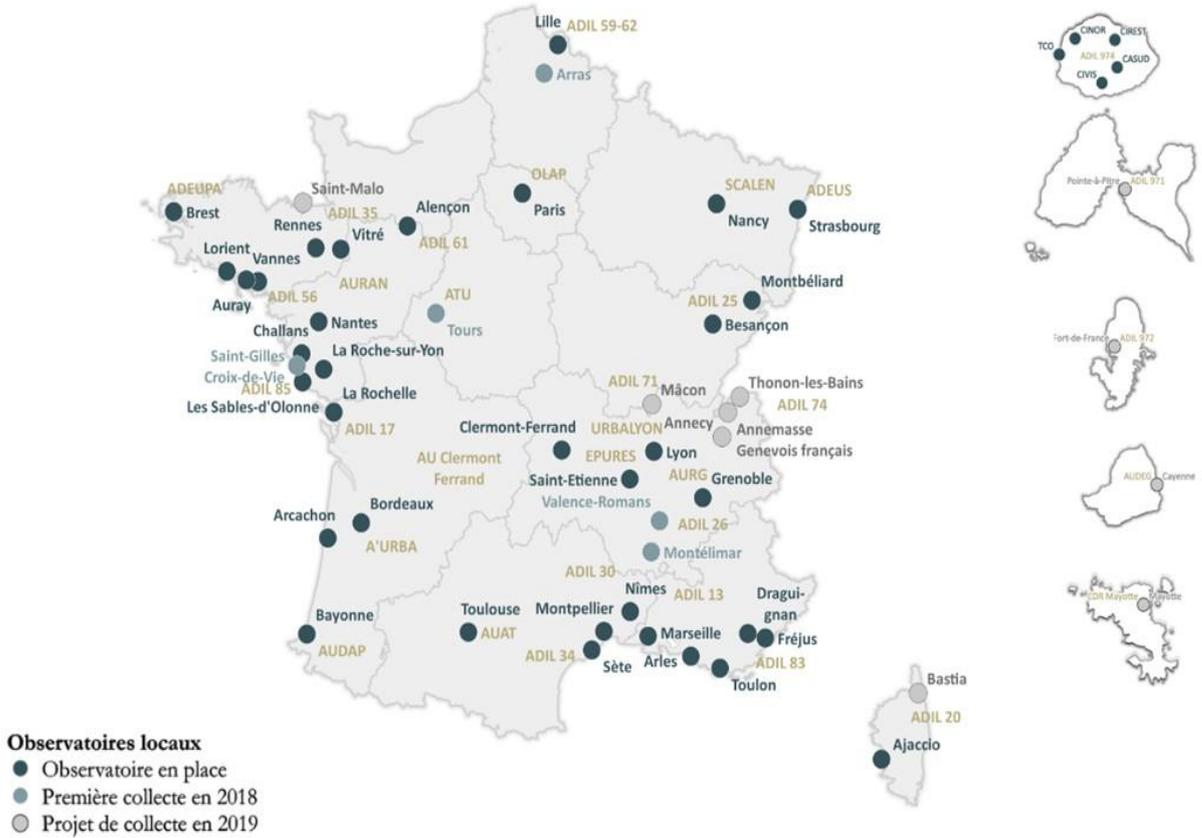
Après la collecte des données, l'OLL en vérifie la cohérence avant de les enrichir en faisant appel à de multiples sources annexes et les transmet au centre national de traitement de l'ANIL afin qu'elle en garantisse la sécurité et la confidentialité. L'Agence veille aux contrôles de qualité des données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



**1 338**  
c'est le nombre de  
logements observés  
sur la CUA

# LE RESEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

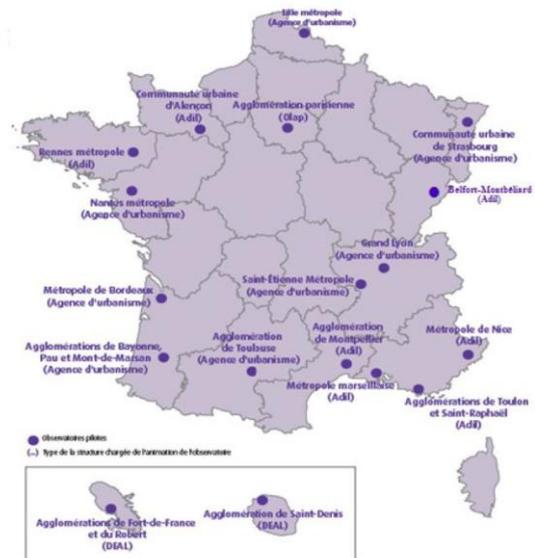


2013 : Création des OLL  
19 observatoires expérimentaux

2018 : 35 OLL

2019 : 6 projets de collecte

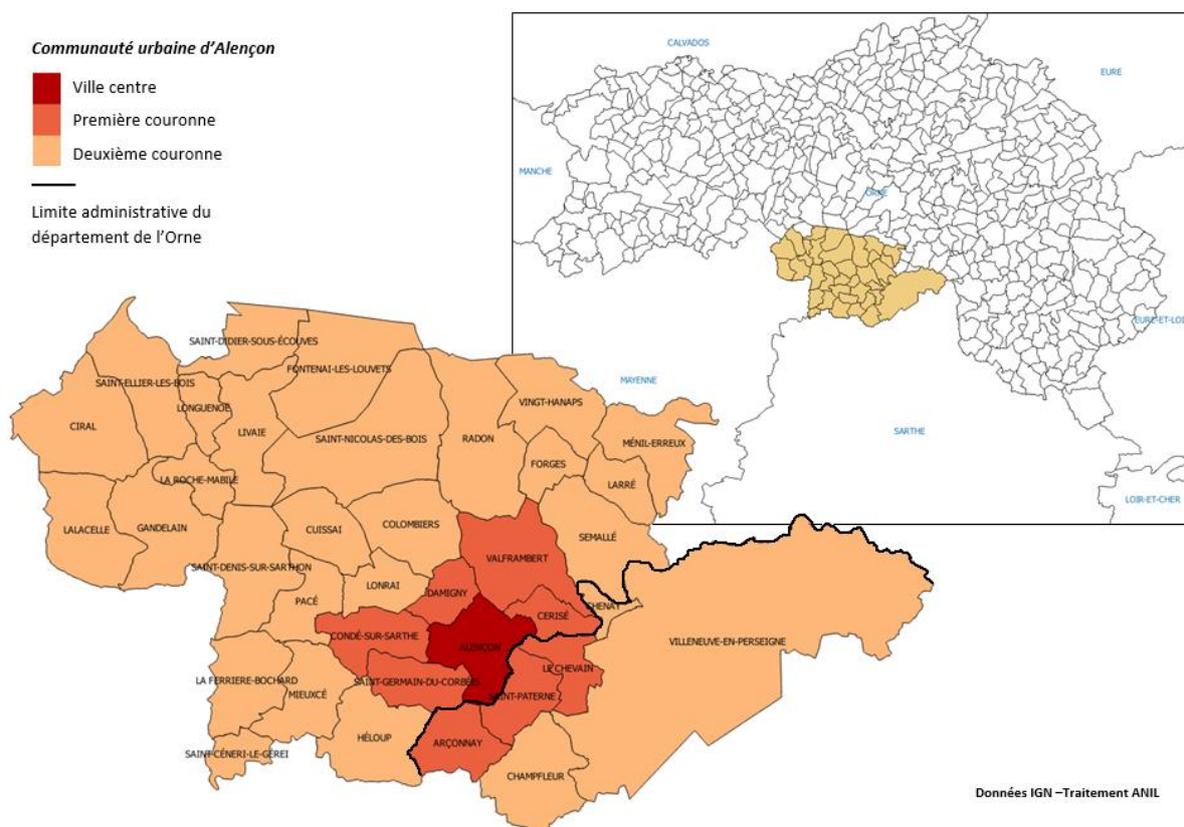
**Porteurs**  
20 ADIL  
14 Agences d'urbanisme  
1 l'OLAP



## PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ

Le périmètre de l'observatoire local des loyers est celui de la Communauté Urbaine d'Alençon, 34 communes, 56 614 habitants. La ville centre, Alençon, est la plus dense avec 26 069 habitants. Sa première couronne, péri-urbaine, est composée de 7 communes comptant 15 689 habitants, les 26 autres communes sont, quant à elles, qualifiées de rurales avec un total de 14 856 habitants.

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 2015

## LE PARC



**29 226**

logements dans la CUA  
dont **88 % résidences  
principales**



**5 351**

logements locatifs  
privés



**5 293**

logements locatifs  
HLM



**45 %**

de locataires

## POPULATION ET MENAGES



**56 614**

population



**25 810**

ménages



**2,2**

personnes /ménage



**21 %**

de personnes de  
+ de 65 ans

## PARC PRIVÉ



**52 %**

appartements



**48 %**

maisons

**m<sup>2</sup>**

**38 %**

logements  
petite taille  
1 et 2 pièces



ASCENSEUR

**18 %**

appartements  
taux d'équipement  
ascenseur

## LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01/01/18

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le loyer médian de l'ensemble du parc de la CUA s'élève à 7,5 € du m<sup>2</sup> (cf. tableau 1).

Le montant moyen du loyer est de 464 €.

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 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,6	7,9	8,8
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,0</b>	<b>7,3</b>	<b>7,5</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,5	6,1	6,3
Loyer moyen (€)	377	562	464
Nb enquête	812	526	1 338

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

La superficie moyenne est de 65 m<sup>2</sup>. Le montant de loyer moyen au m<sup>2</sup> est de 7,1 € (cf. tableau 2).

Tableau 2 : Loyers moyens (€/m<sup>2</sup>) et surface moyenne selon le type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,6	6,7	7,1
Surface moyenne	49	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<sup>er</sup> Quartile** : 25 % des loyers au-dessous, 75 % des loyers au-dessus  
**1<sup>er</sup> Décile** : 10 % des loyers au-dessous, 90 % des loyers au-dessus  
**3<sup>e</sup> Quartile** : 75 % des loyers au-dessous, 25 % des loyers au-dessus  
**9<sup>e</sup> Décile** : 90 % des loyers au-dessous, 10 % des loyers au-dessus

## Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

### Un marché locatif privé accessible y compris aux personnes modestes

Le niveau des loyers par typologie suit la traditionnelle courbe décroissante, à savoir, plus le nombre de pièces du logement est faible plus le loyer au m<sup>2</sup> est élevé. En l'occurrence le montant du loyer médian m<sup>2</sup> des 1 pièce appartement est le plus important à 10 € du m<sup>2</sup> contre 6,1 € du m<sup>2</sup> pour les appartements 4 pièces et plus (cf. tableau 3).

Il est à noter que la courbe des montants des loyers moyens suit quant à elle une trajectoire inverse avec un loyer moyen à 290 € pour les 1 pièce contre 523 € pour les 4 pièces et + (cf. tableau 3). Au vue du montant de ces loyers moyens il ressort que, sur la CUA, le marché privé reste accessible y compris aux personnes modestes.

A typologie égale, l'écart entre les montants de loyers 3 pièces (appartements maisons) est très peu marqué. Il est inférieur à 1 € du m<sup>2</sup>, 7 € du m<sup>2</sup> pour les appartements contre 7,8 € du m<sup>2</sup> pour les maisons (cf. tableau 4). Il en est de même pour les 4 pièces et +, à 6,1 € du m<sup>2</sup> (cf. tableau 3), appartement, contre 7,2 € du m<sup>2</sup> pour les maisons (cf. tableau 4).

Tableau 3 : **Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	13,2	9,9	7,8	6,9	9,6
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>10,0</b>	<b>8,6</b>	<b>7,0</b>	<b>6,1</b>	<b>8,0</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,2	5,9	5,3	6,5
Loyer moyen (€)	290	358	422	523	377

Nb d'enquête	178	306	205	123	812
--------------	-----	-----	-----	-----	-----

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

Tableau 4 : **Loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons**

	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,6	7,9	7,3	7,9
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>7,8</b>	<b>7,2</b>	<b>6,4</b>	<b>7,3</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,6	6,5	5,4	6,1
Loyer moyen (€)	492	572	651	562

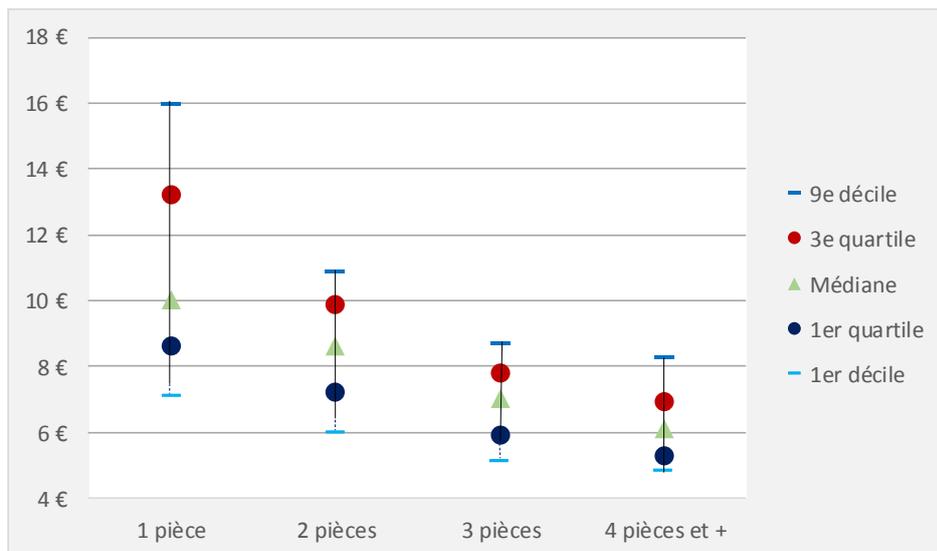
  

Nb d'enquêtes	116	178	195	526
---------------	-----	-----	-----	-----

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

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

Figure 2 : Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - appartements

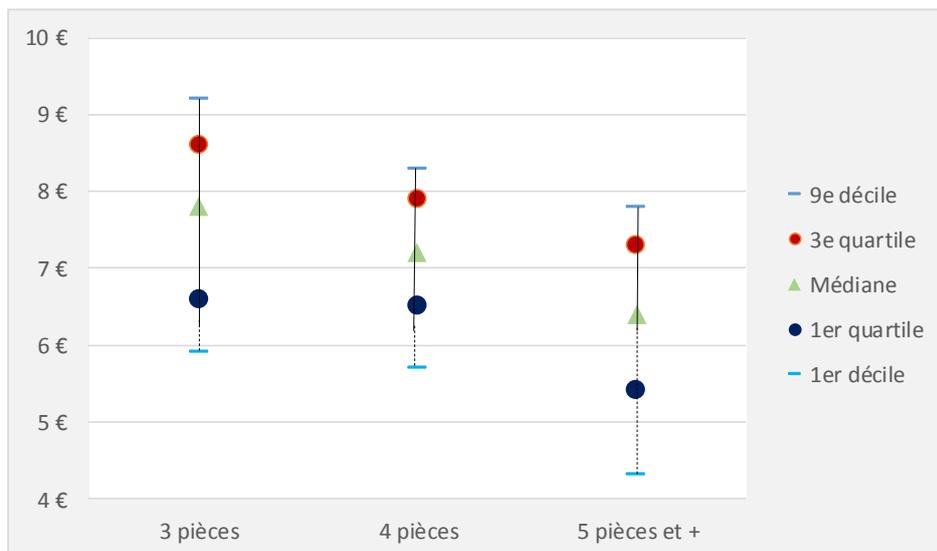


Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

La dispersion, c'est à dire l'écart entre les différentes tranches de montants de loyers (décile, quartile), est faible et régulière traduisant ainsi, au niveau des loyers du privé, un parc homogène sur le périmètre observé.

La seule exception concerne les montants de loyers 1 pièce supérieurs à la médiane. Sa dispersion est substantielle et trouve son origine, non dans leur emplacement, mais principalement dans l'amplitude de leurs surfaces. Les habitats composés de très petites surfaces se traduisent par un loyer au m<sup>2</sup> particulièrement élevé, étirant ainsi l'écart entre la médiane et le 9<sup>e</sup> décile à plus de 6 € du m<sup>2</sup>. En comparaison cette dispersion entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>e</sup> décile n'est que de 3,5 € du m<sup>2</sup> pour les 4 pièces et+. Pour les 1 pièce, plus spacieux, le montant de leurs loyers au m<sup>2</sup> est inférieur à la médiane, leur dispersion s'avère plus homogène.

Figure 3 : Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - maisons



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

## 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<sup>er</sup> décile** et le **9<sup>e</sup> décile**.



**9<sup>e</sup> décile** : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.

**3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> quartile** : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75 % au-dessus.

**1<sup>er</sup> 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

**Des montants de loyers au m<sup>2</sup> similaires, selon leur catégorie appartement, maison, à l'exception des appartements des années 1946-1970.**

Les différentes périodes de construction semblent avoir peu d'incidence sur le montant des loyers, moins d'un euro d'écart est constaté entre un appartement d'avant 1946 à 8,2 € du m<sup>2</sup> contre 8,1 € du m<sup>2</sup> pour une période post 1990 (cf. tableau 5). Les logements antérieurs à 1946 ont pour l'essentiel été réhabilités et possèdent souvent un cachet recherché par certains locataires ou candidats à la location. Seul, les logements appartements des années d'après-guerre 46-70 subissent une décote de plus d'un euro, à 6,9 € du m<sup>2</sup>. Différents facteurs peuvent être avancés afin d'expliquer en partie cette tendance. Leur emplacement, situé principalement en périphérie, est moins sollicité, leurs charges sont plus élevées et leur aspect esthétique moins engageant (notamment bâti plus imposant et daté).

Tableau 5 : **Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements**

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,0	8,2	9,7	9,7
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,2</b>	<b>6,9</b>	<b>8,6</b>	<b>8,1</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,4	5,8	7,2	7,4
Loyer moyen (€)	361	365	382	443
Nb d'enquêtes	344	187	172	109

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

Tableau 6 : **Loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons**

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,0	8,3	7,5	7,9
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>6,7</b>	<b>7,1</b>	<b>6,9</b>	<b>7,4</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,4	6,0	6,3	6,6
Loyer moyen (€)	503	546	581	611
Nb d'enquêtes	203	89	52	182

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

## Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

### Des loyers médians de stock <sup>(1)</sup> ou de marché <sup>(2)</sup> peu différenciés

Le montant des loyers médians habitat individuel qu'il soit de stock <sup>(2)</sup> ou de marché <sup>(1)</sup> reste peu différencié à 7,4 € du m<sup>2</sup> pour les nouveaux emménagés maisons contre 7,1 € du m<sup>2</sup> pour les emménagés de 1 à 2 ans (cf. tableau 7). L'écart est un peu plus conséquent pour les appartements si l'on prend pour référence les emménagés de moins d'un an à 8,4 € du m<sup>2</sup> contre 7,4 € du m<sup>2</sup> pour les emménagés de plus de six ans (cf. tableau 8).

Tableau 7 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons selon l'ancienneté d'emménagement

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 6 ans
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,9	7,7	8,0	8,3
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>7,4</b>	<b>7,1</b>	<b>7,0</b>	<b>7,3</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,1	6,2	5,6
Loyer moyen (€)	558	571	585	545
Nb d'enquêtes	114	175	121	116

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

Tableau 8 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements selon l'ancienneté d'emménagement

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 6 ans
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,0	10,0	9,4	8,6
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,4</b>	<b>8,3</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,8	6,5	5,8
Loyer moyen (€)	363	373	379	408
Nb d'enquêtes	281	247	134	150

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

<sup>1</sup> emménagés depuis plus d'un an

<sup>2</sup> emménagés dans l'année

En analyse typologique marché/stock on observe que les studios ont tendance à suivre une courbe baissière, à 9,6 € du m<sup>2</sup> pour les loyers de marchés <sup>(1)</sup> contre 11,8 € du m<sup>2</sup> pour ceux de stocks. A l'inverse les T2 connaissent une tendance haussière (cf. tableau 9) à 7,8 € du m<sup>2</sup> pour les emménagés de plus de trois ans contre 9,1 € du m<sup>2</sup> pour les emménagés récents.

**Tableau 9 : Loyers médians (€/m<sup>2</sup>) des appartements selon l'ancienneté d'emménagement et le nombre de pièces**

		Moins d'1 an	1 à 2 ans	Plus de 3 ans
1 pièce	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	9,6	10,3	11,8
2 pièces	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	9,1	9,0	7,8
3 pièces	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6,5	7,1
	Nb d'enquêtes	281	247	284

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

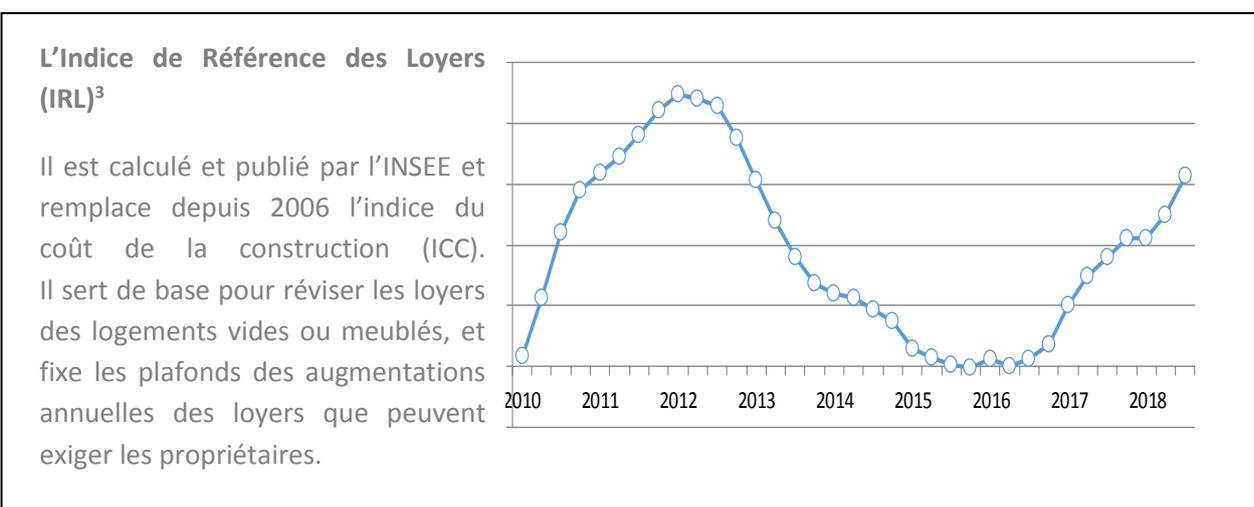
**Tableau 10 : Loyers médians (€/m<sup>2</sup>) des maisons selon l'ancienneté d'emménagement et le nombre de pièces**

Le loyer médian de marché, maison 4 pièces, est supérieur à celui de stock, à 7,4 € du m<sup>2</sup> contre 6,9 € du m<sup>2</sup>, cependant l'écart est peu significatif (cf. tableau10).

		Moins d'1 an	1 à 2 ans	Plus de 3 ans
4 pièces	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,4	7,2	6,9
5 pièces et +	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	6,2	6,6	6,0
	Nb d'enquêtes	114	175	237

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

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



<sup>3</sup> IRL indice de référence permettant au bailleur de réévaluer le montant des loyers en cours

# 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

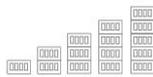
Source : Insee 2015

## LE PARC



**29 226**

logements dans la CUA  
dont 88% résidences  
principales



**5 351**

logements locatifs  
HLM



**5 293**

logements locatifs  
privés



**45 %**

de locataires

## POPULATION ET MENAGES



**56 614**

population



**25 810**

ménages



**2,2**

personnes / ménage



**21 %**

de personnes de  
+ de 65 ans

## PARC SOCIAL



**79 %**

appartements



**21 %**

maisons

m<sup>2</sup>

**62 %**

logements  
taille moyenne  
3 et 4 pièces



**27 %**

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.

La période ANRU démolition-reconstruction et réhabilitation est définitivement achevée. Cette opération de restructuration d'ampleur, aura permis de réaménager les quartiers de Courteille et Perseigne par la démolition de logements datés et énergivores au profit d'une construction de logements neufs de qualité, tant sur le volet esthétique que thermique.

Sur ces logements embellis, construits ou réhabilités, il est constaté une grande stabilité. Le taux de rotation particulièrement faible et se démarque nettement de celui des logements anciens.

Dans le cadre d'une amélioration constante de l'habitat, et pour prendre en compte le vieillissement du département, Orne Habitat a entamé une démarche de labellisation Habitat Senior Services®. Cette démarche ayant pour perspective le maintien à domicile, l'accent est mis sur l'accessibilité du logement ainsi que son adaptation à destination des personnes à mobilité réduite. Cette qualification implique également un accompagnement des personnes âgées, accompagnement administratif et de service réalisé par le bailleur.

## LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC SOCIAL AU 01/01/18

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

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,4	6,0	5,5
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4,8</b>	<b>5,3</b>	<b>4,8</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	4,4	4,1	4,3
Loyer moyen (€)	293	403	316
Nb d'enquêtes	4 617	1 162	5 779

Source : HLM, traitement des données ADIL 2018

## Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

Tableau 12 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,2	5,7	5,2	4,6	4,5	5,4
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>7,3</b>	<b>5,2</b>	<b>4,7</b>	<b>4,4</b>	<b>4,3</b>	<b>4,8</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,0	4,8	4,5	4,2	4,1	4,4
Loyer moyen (€)	201	257	296	333	386	293
Nb d'enquêtes	384	1 139	1 714	1 115	265	4 617

Source : HLM, traitement des données ADIL 2018

Tableau 13 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	-	6,4	6,0	5,9	5,9	6,0
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>5,3</b>	<b>4,2</b>	<b>5,3</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	-	4,4	4,6	3,9	3,8	4,1
Loyer moyen (€)	-	284	368	429	485	403

Nb d'enquêtes	18	102	373	456	213	1 162
---------------	----	-----	-----	-----	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2018

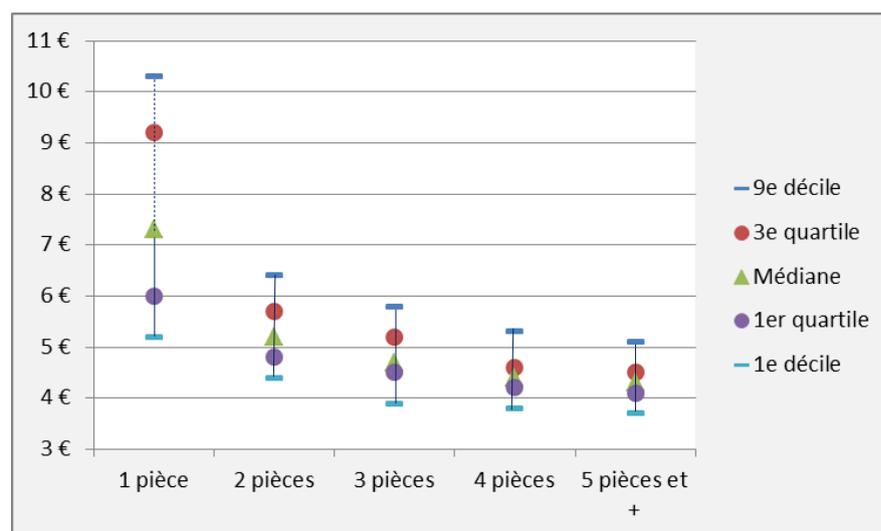
Les loyers publiés sont en majorité des loyers « théoriques ». Ils diffèrent des loyers réellement appliqués aux locataires.

En effet, sur 60 % des logements, les organismes HLM appliquent une RLS (Réduction des Loyers de Solidarité).

Cette RLS bénéficie aux allocataires de l'APL uniquement. Elle est fonction des revenus des ménages et de leur situation familiale. Ainsi, après le calcul de l'organisme payeur de la prestation APL (CAF ou MSA), le bailleur social diminue selon les prescriptions de l'organisme payeur le montant du loyer.

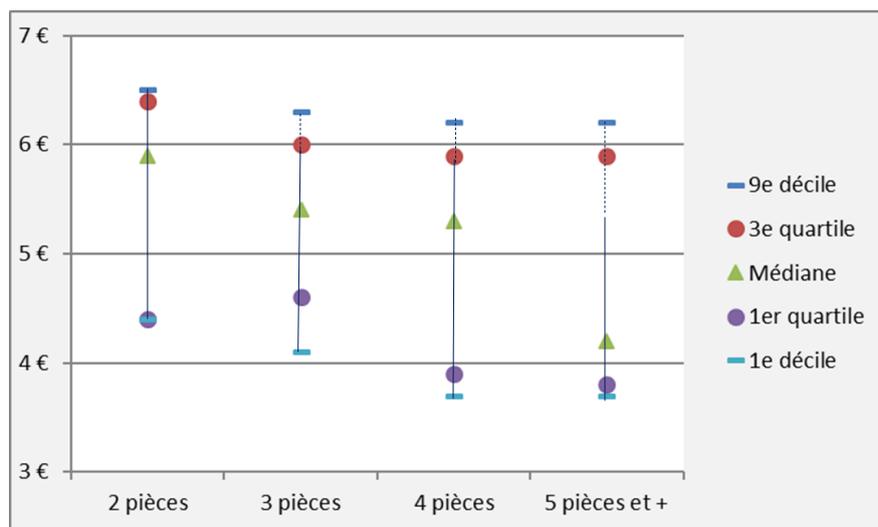
Notre territoire est particulièrement impacté avec un chiffre qui avoisine les 4 % des quittancements sur environ 60 % des ménages.

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2018

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2018

Note de lecture		
<p>Le <b>loyer médian</b> 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 <b>dispersion</b> (médiane/quartile/décile) permet de juger l'homogénéité d'un parc.</p> <p>50 % des locations ont un loyer compris entre le <b>loyer bas</b> et le <b>loyer haut</b>. 80 % des locations ont un loyer compris entre le <b>1<sup>er</sup> décile</b> et le <b>9<sup>e</sup> décile</b>.</p>		<p><b>9<sup>e</sup> décile</b> : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.</p> <p><b>3<sup>e</sup> quartile</b> : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75 % en dessous.</p> <p><b>Médiane</b> : 50 % des loyers au-dessus de ce seuil, 50 % en dessous.</p> <p><b>1<sup>er</sup> quartile</b> : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75% au-dessus.</p> <p><b>1<sup>er</sup> décile</b> : 10% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 90 % au-dessus.</p> <p>---- <b>Chevauchement</b> parc privé/parc social</p>

## Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Tableau 14 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements

	Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	Après 1990	Ensemble
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	–	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>5,6</b>	<b>4,8</b>

Nb d'enquêtes	8	2 502	1 256	851	4 617
---------------	---	-------	-------	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2018

Tableau 15 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons

	Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	Après 1990	Ensemble
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	–	4,2	4,0	5,9	5,3

Nb d'enquêtes	21	139	412	590	1 162
---------------	----	-----	-----	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2018

# Etude complémentaire

---

Mobilité des parcs

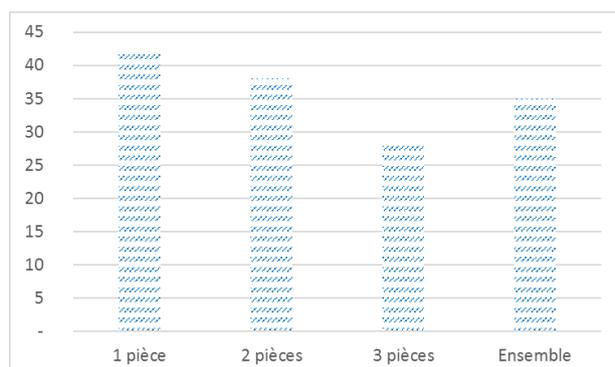
Diagnostic de Performance Energétique

## MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

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

#### Appartement : un logement sur trois a connu un nouveau locataire en 2017

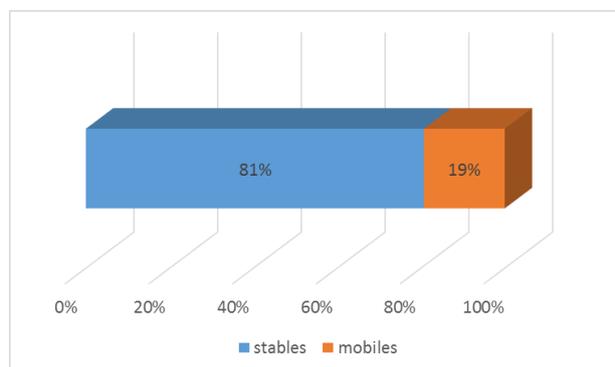
Figure 7 : Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA - Appartements



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

Les logements 1 pièce sont les plus affectés par cette mobilité résidentielle avec un taux de 42 % dû essentiellement à la forte mobilité des étudiants, parcours en cycle court présents sur le secteur, ainsi que les jeunes en mobilité professionnelle, CDD notamment. Les logements 2 pièces atteignent également un taux de mobilité non négligeable de 38 %. Seuls les 3 pièces ont un taux inférieur à 30 % (28 %). L'ensemble, à 35 %, constitue un indicateur de marché détendu. En effet, les marchés en tension locative, où il est particulièrement difficile de se reloger et d'accéder à la propriété, possède un taux de mobilité relativement faible, inférieur à 20 % voire à 15 %.

Figure 8 : Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA Maisons 4 - 5 pièces et +



Avec un taux de mobilité de 19 % le segment de l'individuel 4 et 5 pièces possède une stabilité supérieure au logement collectif de petite taille. Les logements familiaux, plus spacieux, sont vecteurs d'une sédentarité plus conséquente. Cependant sur notre territoire l'accès à la propriété, y compris pour les personnes modestes, joue un rôle non négligeable et influe ainsi sur le taux de mobilité.

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

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

### Un taux de mobilité élevé par rapport à la moyenne nationale

Le taux de mobilité sur notre territoire est nettement supérieur à la moyenne nationale avec des écarts significatifs sur les 1 pièce, 4 et 5 pièces et plus.

L'absence de tension sur notre marché explique ces variations majeures.

L'accès au logement, plus abordable quant au montant des loyers ainsi qu'aux disponibilités des biens facilite la mobilité.

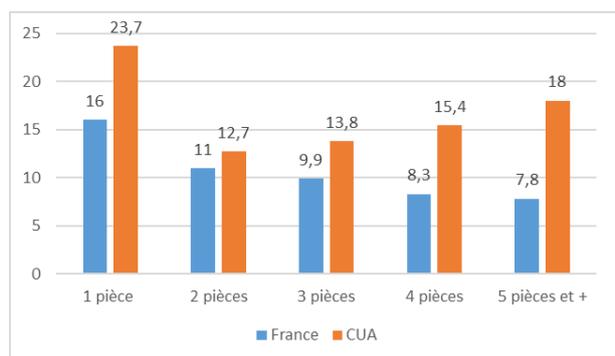
Pour les 1 pièce, il permet à une partie des étudiants, souvent exclus du parc social sur les marchés tendus, de se loger dans le parc social sur notre territoire. Sur la France, seul 2 % des étudiants sont logés dans le parc social (cf. étude territoire et loyers Anil) contre 4 % sur notre territoire.

Or, nous l'avons abordé précédemment, ce public d'étudiants est facteur d'une forte mobilité surtout sur la Communauté Urbaine d'Alençon où les enseignements sont constitués majoritairement de cycles courts.

Sur le segment des 4, 5 pièces et plus, des parcours résidentiels se croisent. Certaines familles, notamment avec enfant, suivent un parcours résidentiel que l'on pourrait qualifier d'ascendant, par de l'accession à la propriété, encore possible sur notre territoire, ou par des demandes de location en individuelle (parc social ou privé). D'autres, souvent pour des raisons économiques et/ou familiales se repositionnent sur du collectif ville-centre plus équipée notamment en transports en commun.

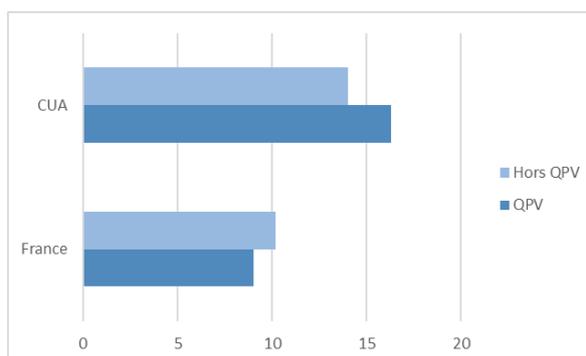
Le vieillissement de la population, présent sur notre territoire, est également facteur non négligeable de mobilité. Des ménages âgés sollicitent des mutations au sein du parc social pour des logements plus adaptés à leur nouvelle situation financière ou à leur état de santé (accessibilité, adaptabilité et coût du logement).

Figure 9 : Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces



Source : RPLS 2017

Figure 10 : Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation



\*QPV : Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

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

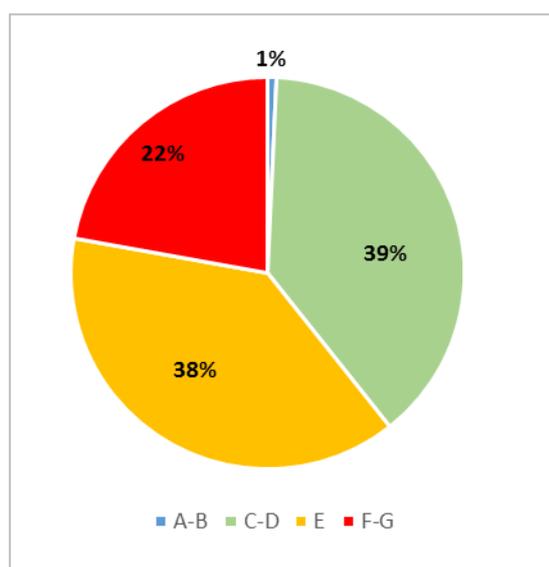
### Méthodologie

La collecte 2018 représente 1 338 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 2018, 826 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 61,7 %. 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



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

Près de 40 % des logements ont une qualité énergétique satisfaisante avec une étiquette en C ou D. Cependant ¼ des logements sont énergivores. En cas d'occupation de ces logements par des populations modestes, le risque est important pour ces dernières d'être en situation de difficultés de paiement, loyers et charges, d'où l'importance pour les bailleurs et locataires de réduire au maximum ce parc de faible qualité thermique.

38 % des logements sont classés en lettre E, ce classement résulte parfois du mode de chauffage, les habitations équipées d'un chauffage électrique subissent un déclassement du fait du mode de calcul basé sur la consommation en énergie primaire.

**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.

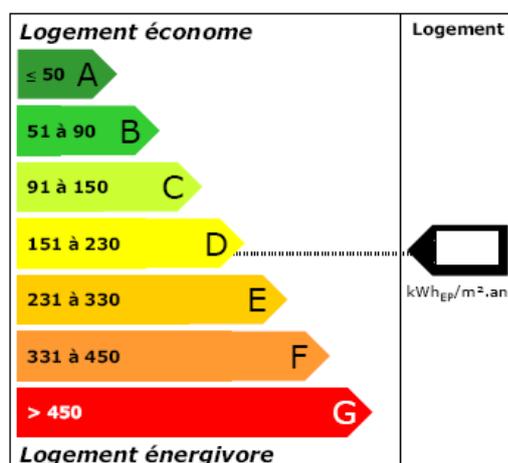


Figure 1	: Périmètre d'observation des loyers du parc locatif privé Communauté Urbaine d'Alençon	3
Tableau 1	: Niveaux des loyers selon le type d'habitat	5
Tableau 2	: Loyers moyens et surface moyenne selon le type d'habitat	5

#### **Niveaux de loyers selon nombre de pièces**

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

#### **Niveaux de loyers selon l'époque de construction**

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

#### **Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement**

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

### **LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 01/01/18**

Tableau 11	: Niveaux des loyers selon le type d'habitat	14
Tableau 12	: Loyers (€/m <sup>2</sup> ) des appartements	14
Tableau 13	: Loyers (€/m <sup>2</sup> ) 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 <sup>2</sup> ) des appartements	17
Tableau 15	: Loyers (€/m <sup>2</sup> ) des maisons	17

## **MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social**

Figure 7	: Taux de mobilité du parc locatif privé selon le nombre de pièces - appartements	19
Figure 8	: Taux de mobilité du parc locatif privé selon le nombre de pièces - maisons	19
Figure 9	: Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces	20
Figure 10	: Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation	20

## **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Figure 10	: Performance énergétique des logements	21
-----------	---	----



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](http://www.adil61.org)

En collaboration avec nos partenaires :

