



Observatoire Local des Loyers

Privés et publics

Sur la Communauté Urbaine d'Alençon

2020



Agence Départementale d'Information sur le Logement

adil
de l'Orne

EDITORIAL



Anick Bruneau
Présidente

L'année 2019 aura été marquée par le déplacement dans nos locaux de la mission parlementaire auprès du premier ministre dirigé par Monsieur Mickaël Nogal, député de la 4^{ème} circonscription de Haute Garonne, Vice-Président de la commission des affaires économiques, sur le sujet « Louer en confiance ».

Les thèmes abordés lors de cette audition ont porté sur l'observation des loyers ainsi que sur les freins et leviers à la location, la copropriété et la transition énergétique.

Dans son chapitre « Améliorer la connaissance et l'information », Monsieur Nogal met en avant la nécessité au niveau local d'une fine connaissance des loyers qualifiée d'enjeu considérable et constitutif d'indicateur irremplaçable dans la conduite des politiques publiques.

La mission parlementaire souligne la cohérence du réseau, la qualité du travail et l'intérêt des productions essentielles à la compréhension des dynamiques de marché et propose en terme d'action la poursuite de la couverture territoriale des Observatoires Locaux.

Le document fait également valoir la transparence de la méthode employée et la fiabilité des données. Monsieur Nogal souhaite que leurs productions deviennent la référence privilégiée dans le débat public.

Le rapport remis au premier ministre suggère dans l'une de ces 37 propositions, à l'instar de ce qui est fait par notre structure sur le périmètre de la Communauté Urbaine d'Alençon, de systématiser l'observation de la vacance. Cet indicateur, participe de l'analyse de correctifs d'éventuels dysfonctionnements.

En tant que présidente de l'ADIL mais aussi au nom de tous nos fidèles partenaires qu'ils soient privés, publics, je remercie vivement Monsieur le Député de l'intérêt porté à nos travaux, ses conclusions mettent en avant l'utilité de nos actions et constituent pour nous un véritable encouragement à la poursuite de nos travaux.

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 01/01/19	p. 5
Niveaux de loyers selon le type de pièces	p. 6
Niveaux de loyers selon l'époque de construction	p. 10
Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement	p. 11

Le parc locatif social

Les chiffres clés du parc	p. 14
Les niveaux de loyers du parc locatif social au 01/01/19	p. 15
Niveaux de loyers selon le type de pièces	p. 16
Niveaux de loyers selon l'époque de construction	p. 18

Mobilité des parcs : parc privé, parc social

Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé	p. 20
Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé	p. 21

Performance énergétique	p. 22
--------------------------------	-------

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.

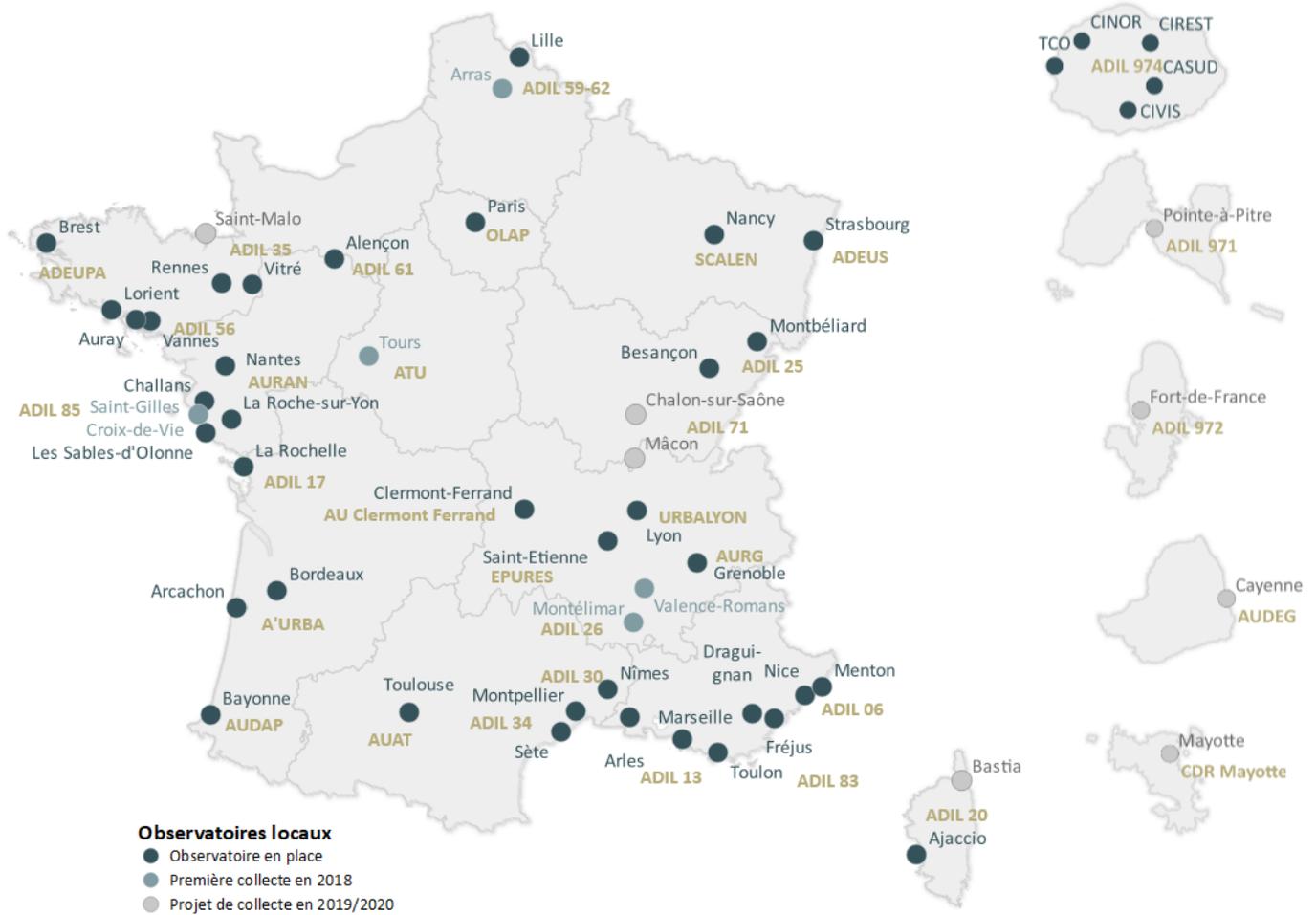
Après la collecte des données, l'OLL en vérifie la cohérence avant de les enrichir en faisant appel à de multiples sources annexes et les transmet au centre national de traitement de l'ANIL afin qu'elle en garantisse la sécurité et la confidentialité. L'Agence veille aux contrôles de qualité des données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



1 342
c'est le nombre de
logements observés
sur la CUA

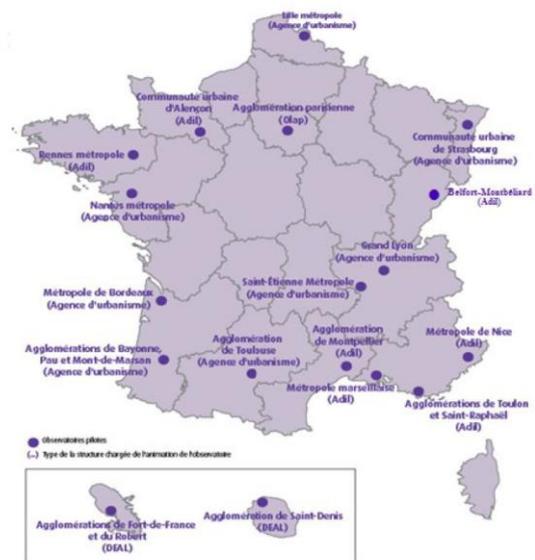
LE RESEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)



2013 : Création des OLL
19 observatoires expérimentaux

2019 : 30 OLL
52 agglomérations observées

Porteurs
17 ADIL
12 Agences d'urbanisme
1 OLAP



PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ

Le périmètre de l'observatoire local des loyers est celui de la Communauté Urbaine d'Alençon, 31 communes, 56 511 habitants. La ville centre, Alençon, est la plus dense avec 26 129 habitants. Sa première couronne, péri-urbaine, est composée de 7 communes comptant 15 571 habitants, les 26 autres communes sont, quant à elles, qualifiées de rurales avec un total de 14 811 habitants.

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

Communauté urbaine d'Alençon

- Alençon
- Première couronne
- Deuxième couronne
- Limite administrative de l'Orne



LES CHIFFRES CLÉS DU PARC SUR LA CUA

Source : Insee 2016

LE PARC



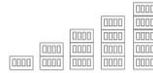
29 400

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



5 352

logements locatifs
privés



5 374

logements locatifs
HLM



43%

de locataires

POPULATION ET MENAGES



56 511

population



25 963

ménages



2,2

personnes /ménage



22 %

de personnes de
+ de 65 ans

PARC PRIVÉ



52 %

appartements



48 %

maisons

m²

38 %

logements
petite taille
1 et 2 pièces



ASCENSEUR

21 %

appartements
taux d'équipement
ascenseur

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01/01/19

Au 1^{er} janvier 2019, le loyer médian de l'ensemble du parc de la CUA s'élève à 7,5 € du m² (cf. tableau 1).

Le montant moyen du loyer est de 468 €.

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)	9,9	7,9	8,9
Loyer médian (€/m²)	8,0	7,3	7,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,5	6,2	6,3
Loyer moyen (€)	381	563	468
Nb enquête	825	517	1 342

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

La superficie moyenne est de 66 m². Le montant de loyer moyen au m² est de 7,1 € (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	6,6	7,1
Surface moyenne	50	83	66

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

Des montants de loyers privés relativement stables et accessibles 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 m² est élevé. Ainsi, le montant du loyer médian m² des 1 pièce appartement est plus couteux que les appartements 4 pièces et plus (cf. tableau 3), à 10,3 € du m² contre 6,0 € du m². Il en est de même pour les maisons à 7,7 € du m² de loyer médian pour les 3 pièces contre 6,5 € du m² pour les 5 pièces et + (cf. tableau 4).

Contrairement au prix du m², la courbe du montant des loyers moyens suit, quant à elle, une trajectoire inverse avec un loyer moyen à 289 € 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 financièrement accessible y compris aux personnes modestes.

Pendant 4 ans, l'Indice de Référence des Loyers (IRL), unique référence autorisée pour la révision des baux en cours, se situait bien en dessous des 1 % allant jusqu'à avoisiner 0 % en 2016. (cf. fig 2). Cependant depuis 2018, son taux a cru passant au-dessus des 1 %, entre 1,05 et 1,57 % (suivant le trimestre de référence requis), sa progression s'est ensuite poursuivie sur l'année 2019 autorisant ainsi les bailleurs à augmenter leurs loyers.

Or, selon notre base, et bien que l'IRL ait été en berne pendant 4 ans, seul 2/3 des bailleurs ont, en 2018 sur leurs logements de stock, appliqués à leur locataire en place cette augmentation, soucieux sans doute de les conserver. Quant aux loyers de marché seul 1/3 des bailleurs ont augmenté le montant du loyer lors de la relocation, moment pourtant propice à leur revalorisation.

Tableau 3 : **Loyers (€/m²) des appartements**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	14,1	10	7,9	7,1	9,9
Loyer médian (€/m²)	10,3	8,7	6,7	6,0	8,0
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,8	7,1	5,9	5,0	6,5
Loyer moyen (€)	289	362	429	523	381
Nb d'enquête	182	317	197	129	825

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

Tableau 4 : Loyers (€/m²) des maisons

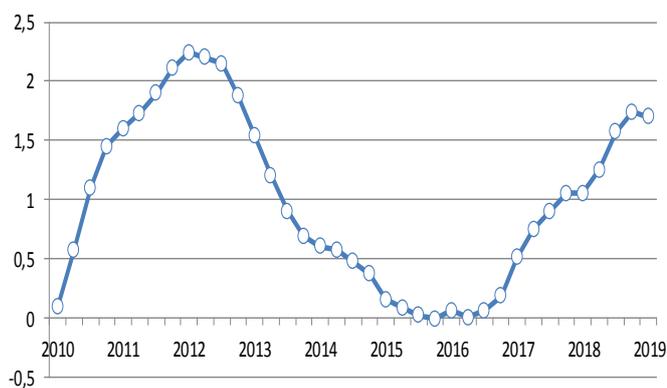
	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	8,3	7,9	7,4	7,9
Loyer médian (€/m²)	7,7	7,3	6,5	7,3
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,4	6,4	5,4	6,2
Loyer moyen (€)	493	583	662	563
Nb d'enquêtes	114	184	178	517

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

Figure 2 : Evolution du taux de l'indice de référence des loyers (%)

L'Indice de Référence des Loyers (IRL)³

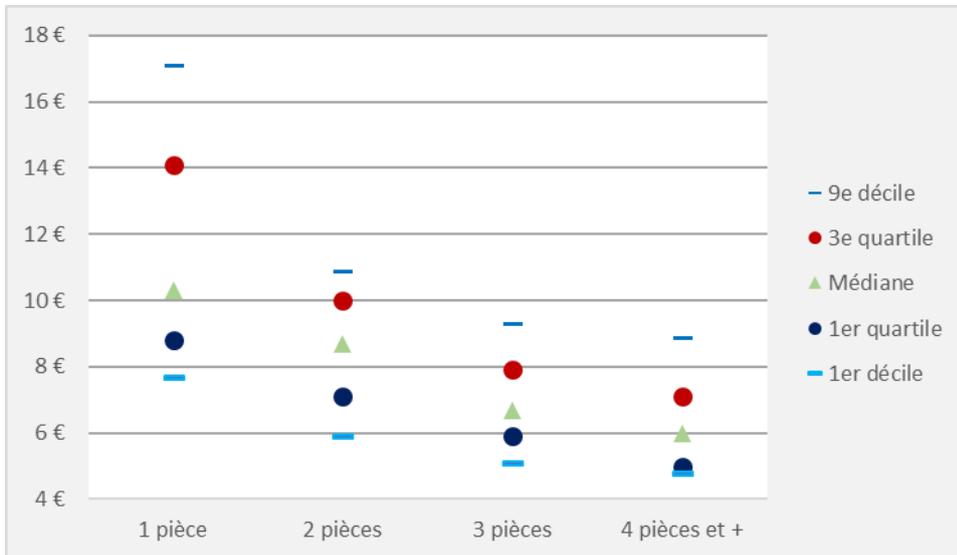
Il est calculé et publié par l'INSEE et remplace depuis 2006 l'indice du coût de la construction (ICC). Il sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés, et fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.



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

Un accès au parc à moins de 6 € du m² pour les appartements 2 pièces et + ainsi que pour les maisons 3 pièces et +

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

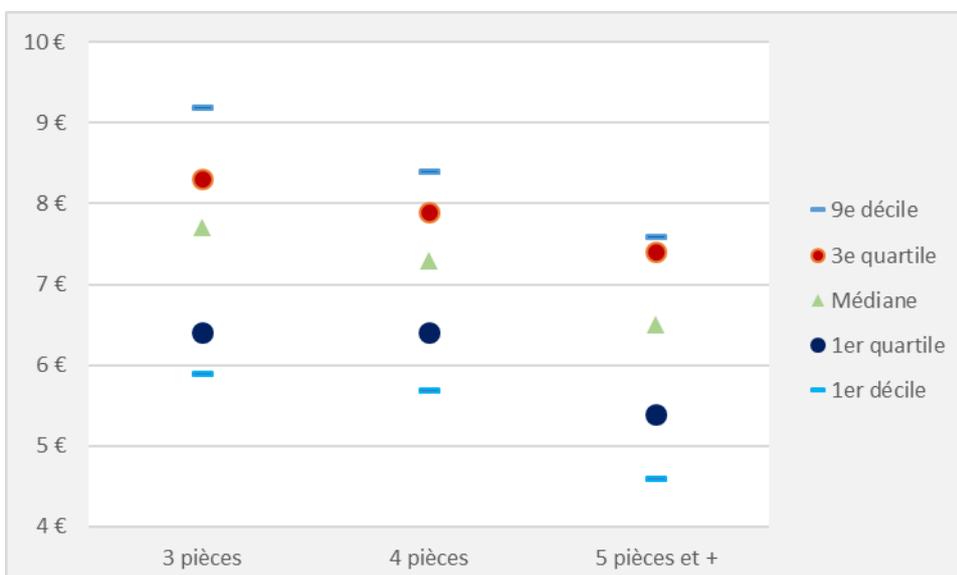


Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

A l'exception des 1 pièce appartement dont les montants de loyers sont dispersés au-delà de la médiane (3^e quartile et 9^e décile) du fait de distorsions importantes de surface, le marché locatif du parc privé est homogène. Il laisse apparaitre peu d'écart entre les différents déciles et quartiles (cf. fig 3).

10 % du parc 1 pièce appartement ont des loyers inférieurs à 8 € du m² et ¼ inférieur à 9 € du m². Quant aux autres typologies de logements, 10 % (1^{er} décile) des montants de loyers sont en dessous de 6 € du m², permettant ainsi un accès au parc privé à des populations relativement modestes.

Figure 4 : 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^{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

A l'instar des années précédentes, pour l'habitat collectif, le montant de loyer médian, époque 46-70 reste marqué par une décote en comparaison aux autres périodes de construction, avec un loyer médian à 6,7 € du m² contre 8,2 et 8,8 € du m² pour les autres périodes (cf. tableau 5).

Sur le segment de l'individuel, la période en recul par rapport aux autres est celle de 46, la plus ancienne, avec un loyer médian à 6,5 € du m² contre 7,5 € du m² après 1990 (cf. tableau 6).

Nombre de logements, ressortissant des tranches de construction aux loyers les plus faibles, nécessitent des travaux de remise à niveau, intérieur et du bâti sur des biens peu attractifs car datés, un relooking couplé à une rénovation énergétique lèverait les freins actuels et permettrait probablement de diminuer voire gommer ces écarts de loyers.

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

	Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	Après 1990
3 ^e quartile (€/m ²)	10,4	8,2	10,3	9,7
Loyer médian (€/m²)	8,2	6,7	8,8	8,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,3	5,7	7,4	6,9
Loyer moyen (€)	362	364	404	443
Nb d'enquêtes	342	192	163	128

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)	7,9	8,5	7,6	7,9
Loyer médian (€/m²)	6,5	7,4	7,0	7,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,5	6,4	6,3	6,7
Loyer moyen (€)	496	555	596	615
Nb d'enquêtes	214	81	50	172

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

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

Un parc privé de stock ou de marché particulièrement stable

La médiane parc privé, maison individuelle, de stock ou de marché est stable, à 7,4 € du m² pour les nouveaux emménagés de moins d'un an et 7,2 € du m² pour les locataires anciens plus de 6 ans (cf. tableau 7).

Quant à l'habitat collectif une tendance haussière est constatée. Elle est supérieure à un euro, entre les montants de loyers des locataires récents, à 8,7 € du m² pour les moins d'un an contre 7,4 € du m² pour les locataires ayant emménagés depuis plus de 6 ans (cf. tableau 8).

Tableau 7 : Loyers (€/m²) des maisons 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)	7,9	7,8	7,8	8,2
Loyer médian (€/m²)	7,4	7,2	6,9	7,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,5	6,0	6,3	5,8
Loyer moyen (€)	577	547	572	554
Nb d'enquêtes	131	156	114	116

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

Tableau 8 : 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)	10,4	9,5	9,4	9,7
Loyer médian (€/m²)	8,7	8,3	7,5	7,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,7	6,6	6,2	5,7
Loyer moyen (€)	374	373	376	410
Nb d'enquêtes	265	276	132	152

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

¹ emménagés depuis plus d'un an

² emménagés dans l'année

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
1 pièce	Loyer médian (€/m ²)	10,4	9,8	11,8
2 pièces	Loyer médian (€/m ²)	8,8	9,0	7,9
3 pièces	Loyer médian (€/m ²)	6,6	7,0	6,9
	Nb d'enquêtes	265	276	284

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

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
4 pièces	Loyer médian (€/m ²)	7,6	7,2	7,0
5 pièces et +	Loyer médian (€/m ²)	6,7	6,0	6,5
	Nb d'enquêtes	131	156	230

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

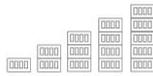
Source : Insee 2016

LE PARC



29 400

logements dans la CUA
dont 88% résidences
principales



5 352

logements locatifs
HLM



5 374

logements locatifs
privés



43 %

de locataires

POPULATION ET MENAGES



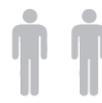
56 511

population



25 963

ménages



2,2

personnes /ménage



22 %

de personnes de
+ de 65 ans

PARC SOCIAL



79 %

appartements



21 %

maisons

m²

63 %

logements
taille moyenne
3 et 4 pièces



ASCENSEUR

26 %

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.

Dans le cadre d'une adaptation constante de l'habitat aux besoins du territoire, Orne Habitat prévoit sur l'année 2020 le lancement de 2 opérations à destinations des étudiants, 20 logements sur la commune de Damigny, proche du pôle universitaire et 52 logements à destination des étudiants de spécialités médicales sur la commune d'Alençon, proche de l'hôpital. Dans le cadre de la convention cœur de ville, lancement également de 2 opérations : 16 logements (La Poste) et 18 logements (La Fuite des Vignes) situés en plein centre d'Alençon. Seront livrés, au plus tard premier trimestre 2021 compte tenu du retard lié à la crise du COVID-19, 80 logements entièrement restructurés sur le quartier de Perseigne.

Par ailleurs, pour répondre à la problématique du vieillissement de la population, Orne Habitat a souhaité obtenir le label Habitat Senior Services®, label qui vise à faciliter le maintien à domicile des seniors en réalisant des adaptations du logement mais aussi grâce à un accompagnant personnalisé de ce public et sans hausse de loyer. Cette labellisation lui a été attribuée avec la mention confirmée en mai 2019. Au 31/12/2019, 51 logements sont labellisés HSS® sur la CUA, tous localisés sur la ville d'Alençon. En 2020, au moins 10 nouveaux logements HSS® sont programmés sur cette commune.

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC SOCIAL AU 01/01/19

Tableau 11 : Niveaux des loyers (€) selon le type d'habitat - surface habitable

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	5,4	6,1	5,6
Loyer médian (€/m²)	4,8	5,4	4,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	4,4	4,2	4,4
Loyer moyen (€)	298	408	320
Nb d'enquêtes	4 643	1 175	5 818

Source : HLM, traitement des données ADIL 2019

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)	9,3	5,8	5,3	4,7	4,6	5,4
Loyer médian (€/m²)	7,3	5,3	4,8	4,5	4,3	4,8
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,0	4,9	4,5	4,3	4,1	4,4
Loyer moyen (€)	205	261	301	340	390	298

Nb d'enquêtes	378	1 146	1 718	1 132	269	4 643
---------------	-----	-------	-------	-------	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2019

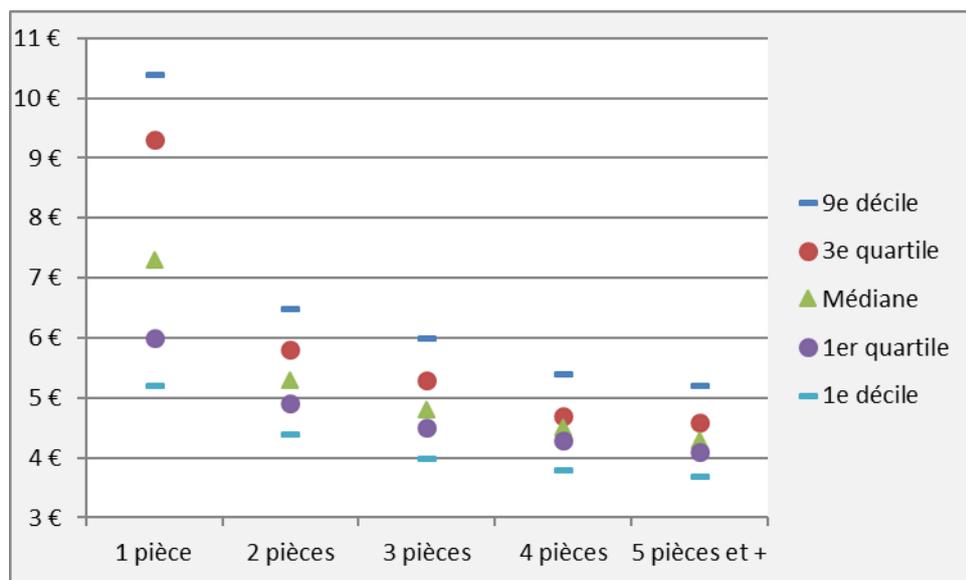
Tableau 13 : Loyers (€/m²) des maisons

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	-	6,5	6,1	6,0	5,9	6,1
Loyer médian (€/m²)	-	5,9	5,5	5,4	4,3	5,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	-	4,5	4,7	4,0	3,8	4,2
Loyer moyen (€)	-	288	373	434	492	408

Nb d'enquêtes	19	103	379	460	214	1 175
---------------	----	-----	-----	-----	-----	-------

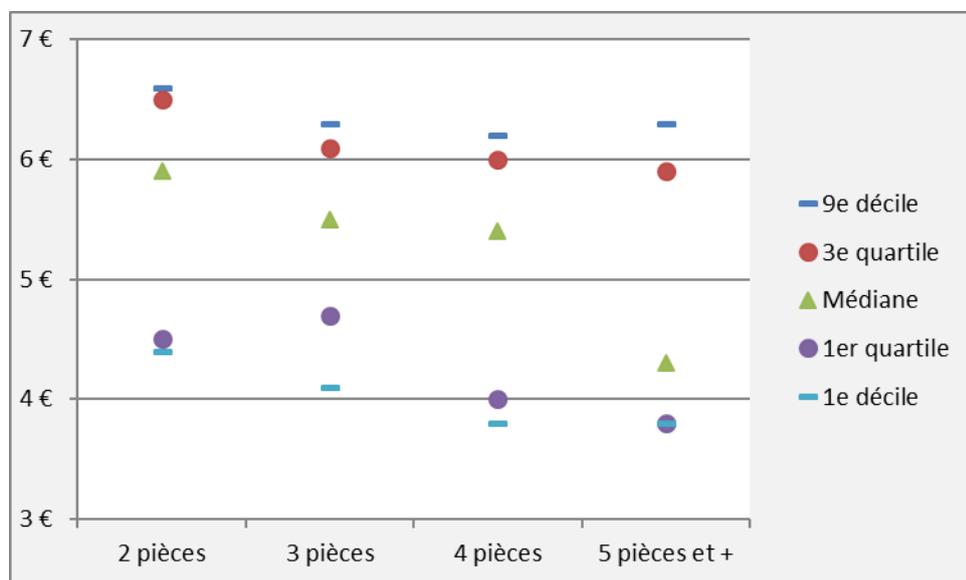
Source : HLM, traitement des données ADIL 2019

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2019

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2019

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)	–	4,7	4,6	5,6	4,8

Nb d'enquêtes	8	2 618	1 159	858	4 643
---------------	---	-------	-------	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2019

Tableau 15 : **Loyers (€/m²) des maisons**

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

Nb d'enquêtes	27	144	410	594	1 175
---------------	----	-----	-----	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2019

Etude complémentaire

Mobilité des parcs

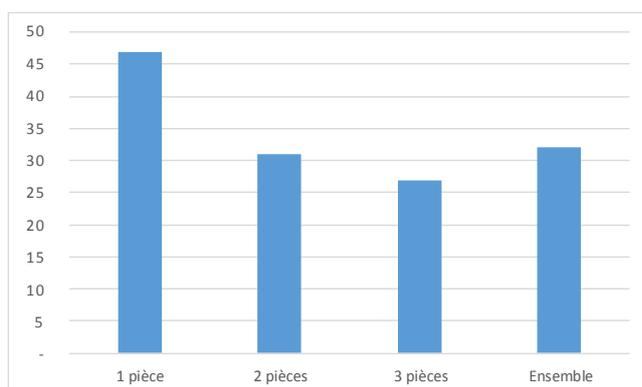
Diagnostic de Performance Energétique

MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

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

Appartement : une pièce, un logement sur deux a connu un nouveau locataire en 2018 et un sur trois pour l'ensemble

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

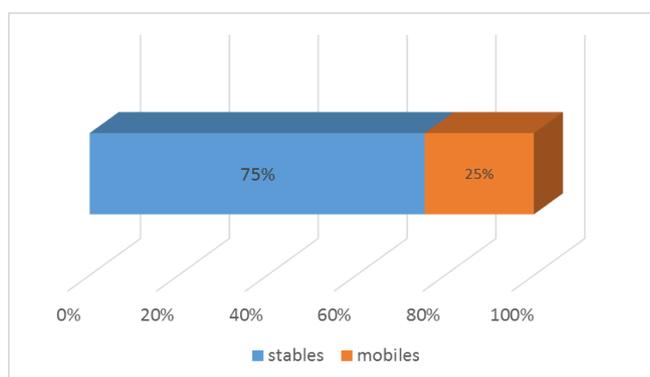


Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Le marché locatif privé des petits logements est dynamisé par les étudiants. Essentiellement logés dans le secteur privé, il est logique compte tenu de leur forte mobilité d'en mesurer l'impact, avec un taux de mobilité à 47 % pour les une pièce et 31 % pour les 2 pièces. Seuls les 3 pièces ont un taux inférieur à 30 % (27 %).

L'ensemble, à 32 %, 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 %.

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



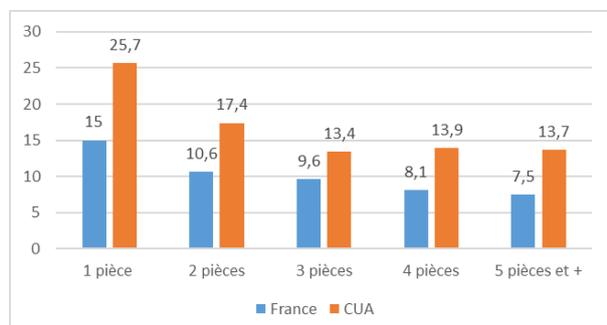
Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Avec un taux de mobilité de 25 % le segment de l'individuel 4 et 5 pièces possède une stabilité supérieure au logement collectif de petite taille. Les logements familiaux, plus spacieux, présentent une sédentarité plus conséquente. Cependant sur notre territoire l'accès à la propriété reste encore possible, y compris pour les personnes modestes, aussi le parcours résidentiel ascendant influe 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.

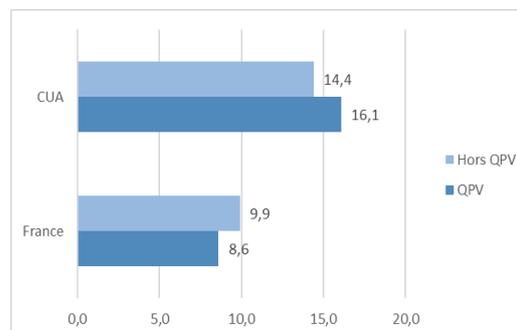
■ Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé

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



Source : RPLS 2018

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



*QPV : Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

Le taux de rotation des logements sociaux sur la CUA varie de 13,4 % pour les 3 pièces à 25,7 % pour les 1 pièce.

Il s'avère nettement supérieur au taux de rotation sur l'ensemble de la France, compris entre 7,5 % pour les 5 pièces et 15 % pour les 1 pièce.

On y retrouve les facteurs habituels de décohérence, départ des enfants, décès, divorce et conséquences financières, perte revenus directs ou de redistribution. Ces chiffres tiennent compte des relogements organisés par les bailleurs pour réhabilitation lourde ou déconstruction, comme cela a été le cas en 2018 avec les départs organisés de la résidence Anatole France soit 169 logements pour le quartier de Perseigne.

Une meilleure adaptation des logements, tant au niveau du confort que de sa qualité énergétique, rénovations à destination des personnes en perte d'autonomie, devrait contribuer à limiter cette mobilité.

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

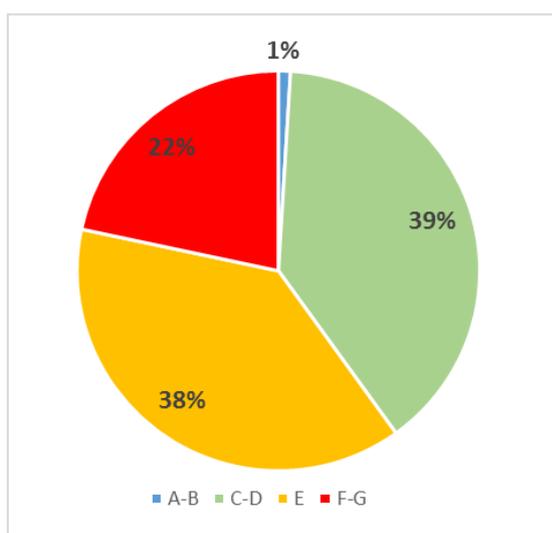
Méthodologie

La collecte 2019 représente 1 342 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 2019, 831 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 61,9 %. 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

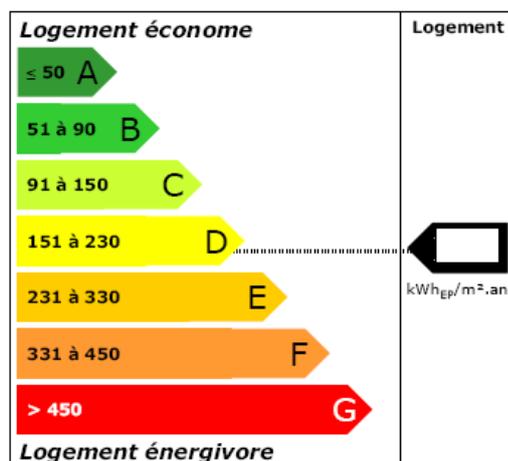


Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

La proportion entre les différentes catégories de DPE ne varie pas, 40 % de logements économes en énergie contre 22 % pour les logements identifiés comme énergivores.

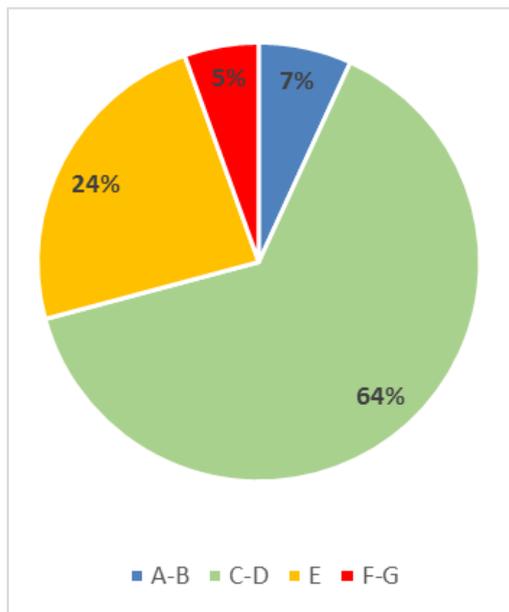
Or les locataires sont dorénavant très sensibles à leur consommation énergétique engendrant lorsque le logement est mal isolé non seulement un surcoût financier mais aussi un piètre confort. Aussi les bailleurs, dont les logements se classent en catégorie F-G, courent le risque au vue de l'inconfort cumulé à une facture énergétique non négligeable, d'impayés de charges et de loyers, ainsi que des déménagements à répétition.

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.



PERFORMANCE ENERGETIQUE : parc social économe en énergie

La collecte 2019 représente 5 818 données. Dans la base 2019, 5 655 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 61,9 %. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.



A la faveur de la restauration et la restructuration du parc notamment liées aux opérations ANRU, 64 % de logements sont classés C-D et 7 % en A-B selon le DPE. Le parc social s'avère ainsi relativement économe en énergie. Seul 5 % de l'habitat social demeure énergivore, indépendamment des logements restant à réhabiliter, la question des logements chauffés à l'électricité reste posée car ils se trouvent pénalisés par la classification (voir ci-dessous).

En dehors des « bienfaits pour la planète », la maîtrise des charges peut aider à contenir les impayés et charges d'une population sociale très dépendante des aides (logement et sociales). Une maîtrise des charges favorise également la stabilité des locataires dans un parc très en mouvement.

Le DPE vise à indiquer la consommation énergétique du logement (en kilo Watt heure/m2 et par an) et le coût moyen de celle-ci. Le classement des logements va de A (logement économe) à G (logement énergivore). Les engagements sont de faire progresser les logements énergivores au moins en catégorie C d'ici 2020.

Toutefois, la méthode de classification du DPE crée une très forte pénalisation des performances énergétiques des habitations équipées d'un chauffage électrique, en raison du coefficient de conversion « Energie Primaire 2,58 », alors que l'énergie finale consommée est en général, pour ces habitations, très performante en raison du bon niveau d'isolation thermique et d'un coût global compétitif pour les locataires. De plus, l'énergie électrique présente une émission moyenne de Gaz à Effet de Serre (GES), réduite.

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	7

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 maisons	10
Tableau 8	: Loyers (€/m ²) des appartements	10
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
Figure 4	: Evolution du taux de l'indice de référence des loyers	11

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 01/01/19

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 - 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
-----------	---	----

ANNEXES

Extrait du rapport de Mickaël Nogal,
Député de la 4^{ème} circonscription de Haute-Garonne
Vice –Président de la commission des affaires économiques
Parlementaire en mission auprès du Premier ministre



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 :

