



Observatoire des Loyers

Privés et publics **2017**

Sur le territoire de la Communauté Urbaine

adil
de l'Orne



EDITORIAL



Anick Bruneau
Présidente

Pour la 4^e année consécutive au sein du réseau des Observatoires Locaux des Loyers, l'ADIL de l'Orne, observatoire agréé, publie ses données.

L'année 2016 aura été marquée par l'invitation de Madame la Ministre du Logement et de l'Habitat durable à une réunion de travail en direction des OLL, démontrant ainsi l'intérêt porté par l'Etat aux travaux des observatoires locaux.

Lors de cette rencontre, la Ministre a souligné la richesse du réseau, sa diversité, observatoire urbain ou rural, zone tendue ou détendue, ainsi que son utilité au regard de la donnée publique et l'apport aux politiques d'habitat et du logement.

Madame la Ministre a ensuite précisé sa volonté d'accompagner le réseau, notamment par une extension territoriale en y intégrant de nouveaux territoires. L'expérience acquise au sein du réseau, la fiabilité des données, le travail partenarial, sont désormais mis au bénéfice de ces nouveaux territoires facilitant ainsi leur mise en place et la réussite de leur implantation locale.

Enfin, la Ministre a souhaité la poursuite de cette mission en direction de l'accessibilité des données issues de ces observatoires, d'une donnée publique mise au service de l'ensemble des acteurs, qu'ils soient privés, publics, institutionnels ou simple citoyen.

L'ADIL de l'Orne et l'ensemble de ses partenaires s'inscrivent dans cette vision de partage et d'utilité des données au service de la collectivité et accueillent les propos de Madame la Ministre comme une reconnaissance de leurs travaux, confortant ainsi l'ADIL et ses partenaires dans la poursuite du travail déjà entrepris depuis plusieurs années : développement partenarial, obtention des données fiables, accessibilité des données, large utilisation de ces dernières dans le cadre d'une aide à la décision.

L'année 2016 aura également été l'année de la première publication nationale « Territoires et loyers : premières analyses thématiques », document collectif du réseau OLL auquel l'ADIL de l'Orne a pleinement contribué.

Enfin je souhaite souligner que les travaux de l'OLL ont retenu toute l'attention de la Région Bretagne (DREAL), ainsi l'ADIL et la CUA ont été invités à leur journée d'échanges afin de faire valoir leur expérience et l'apport d'un observatoire sur notre territoire.

Table des matières

EDITORIAL

I – Le parc locatif privé

- | | |
|---|-----------|
| 1. Présentation du périmètre observé : données de cadrage | 3 |
| ■ Un parc très différencié entre locatif et propriété | 4 |
| 2. Les loyers du parc locatif privé au 01.01.2016 | 6 |
| ■ Des niveaux de loyers plus élevés en collectif qu'en individuel malgré une demande moins soutenue | 6 |
| ■ Caractéristiques des logements et niveaux des loyers | 10 |
| 3. Une faible performance énergétique des logements locatifs du parc privé | 13 |

II - Le parc locatif social

Quelques éléments comparatifs entre marchés locatifs privé et social

- | | |
|--|-----------|
| 1. Données de cadrage | 16 |
| 2. Les niveaux de loyers du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé | 17 |

II - MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

- | | |
|--|-----------|
| 1. Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé | 20 |
| 2. Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé | 20 |

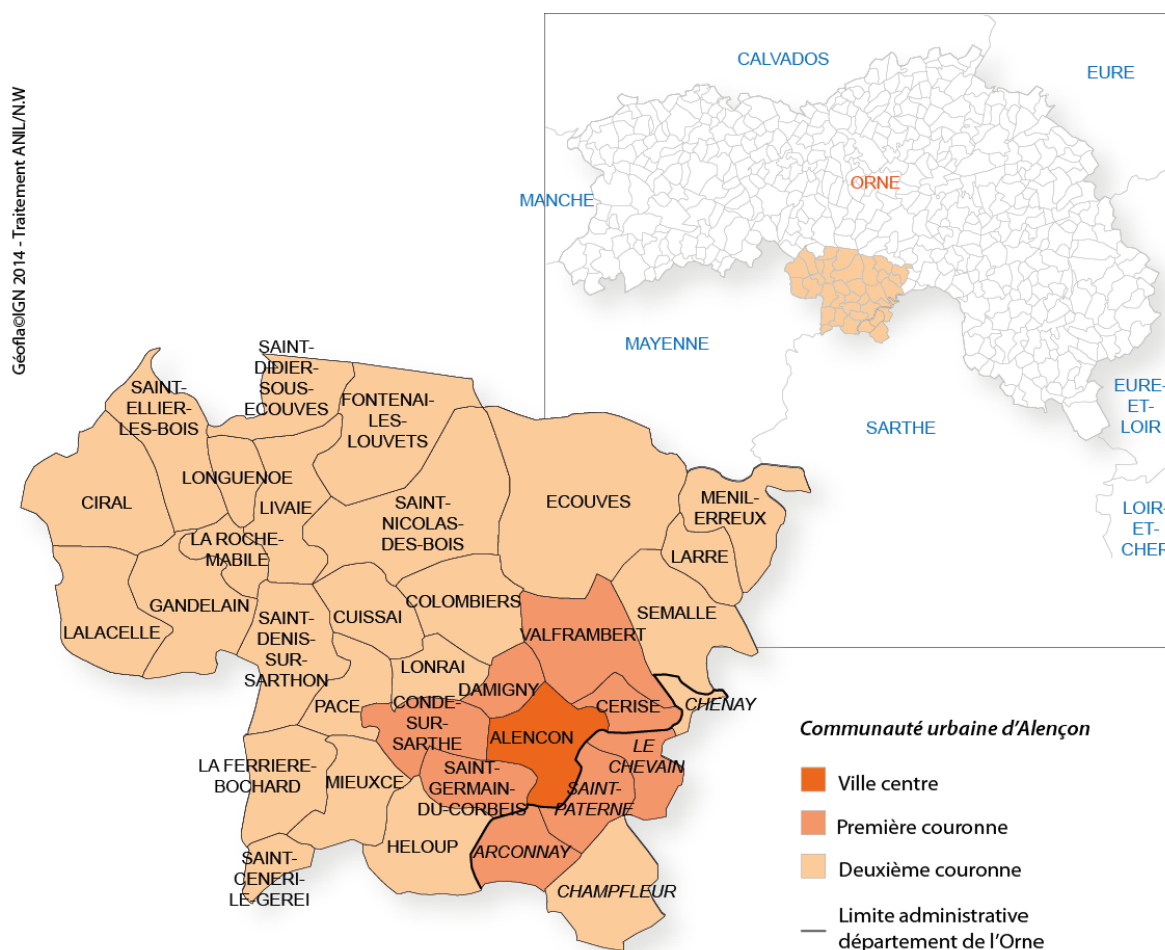
Avertissement

L'observatoire des loyers de l'Orne fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL et l'OLAP, sous l'égide du ministère chargé du logement. Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant (cf. encadré méthodologique p. 14). Conformément aux prescriptions méthodologiques du comité scientifique, seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.

1. Présentation du périmètre observé : données de cadrage

L'ADIL de l'Orne publie pour la quatrième 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). Le périmètre reste inchangé, cependant au 1^{er} janvier 2016, une commune nouvelle « Ecouves » a été créée, elle regroupe les communes de Forges, Radon et Vingt-Hanaps.

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



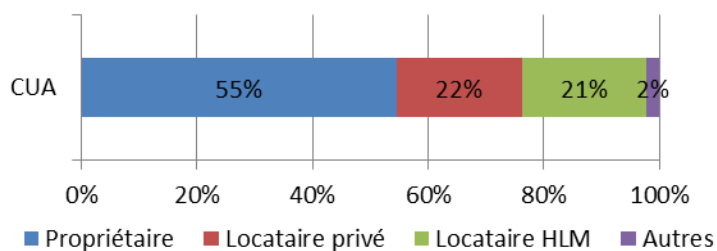
Source : Observatoire des loyers dans la communauté urbaine d'Alençon - ADIL 61

■ Un parc très différencié entre locatif et propriété

Un parc affecté aux résidences principales

En 2013, la CUA comptait 27 625 logements dont **90 % résidences principales** et 2 % des résidences secondaires ou occasionnelles. Le parc de résidences principales est composé à 55 % de propriétaires occupants (contre 58 % en France et 64 % dans l'Orne). Les parcs, privé et social, représentent quant à eux respectivement 22 % et 21 % du parc.

Figure 2 : Répartition (en %) des résidences principales selon le statut d'occupation

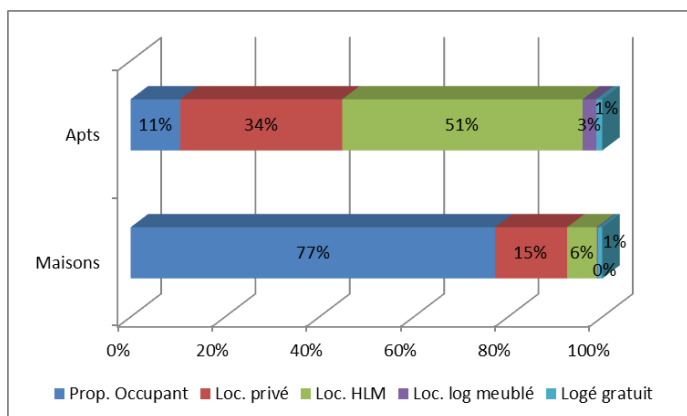


Source : RP INSEE 2013

Un parc collectif quasiment entièrement dédié à la location

Alors que dans 8 cas sur 10 le logement individuel est occupé par un propriétaire occupant, **le parc collectif, a contrario, est occupé à 90 % par des locataires** (7 401 locataires de la CUA occupent un appartement et 3 561 une maison individuelle).

Figure 3 : Occupation des logements par statut et type - CUA



Source : RP INSEE 2013

Un parc locatif privé ancien et majoritairement composé de logements 1 à 3 pièces

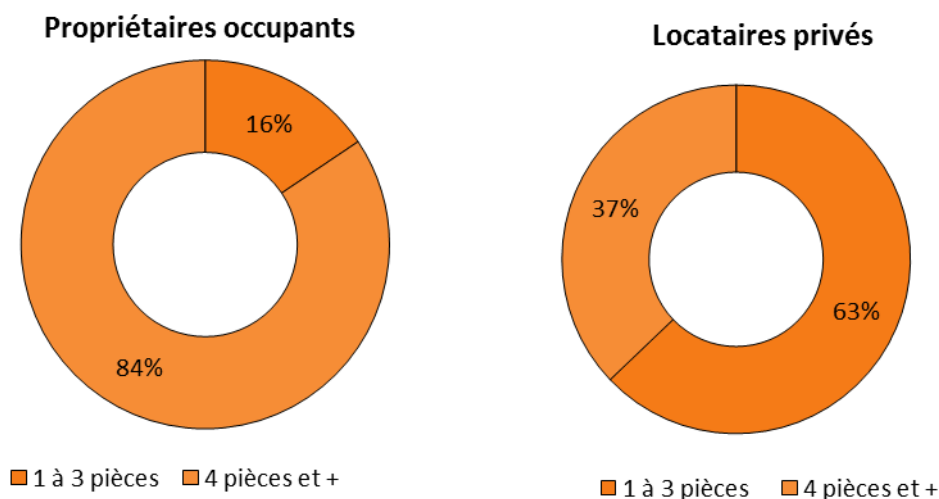
Tableau 1 : Le parc locatif privé sur la Communauté Urbaine d'Alençon

Zone géographique	Nb. logements locatifs privés 2008	Nb. logements locatifs privés 2013	Part par rapport à l'ensemble du département 2013	Dont Maisons 2013	
				Nb	%
Communauté Urbaine d'Alençon	5 232	5 383	21,7%	2 168	40,3 %
Orne	24 950	24 778	100 %	15 592	62,9 %

Source : RP INSEE 2008 - 2013

En 2013, le parc locatif privé compte **5 383 logements** et représente 22 % des résidences principales de la CUA. Ce parc s'est accru de 2% entre 2008 et 2013 avec 151 logements locatifs privés supplémentaires. Il est composé à 60 % de logements collectifs et 40 % de maisons individuelles. Ce parc locatif, particulièrement ancien (seul 1 logement sur 4 est postérieur à 1990) est composé majoritairement de logements de 1 à 3 pièces (60 %) essentiellement positionnés sur la ville centre. Les propriétaires occupants résident pour leur part à 86 % dans des logements de 4 pièces et + sur un périmètre plus péri-urbain.

Figure 4 : Statut d'occupation et typologie des logements



Source : RP INSEE 2013

2. Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2016

- Des niveaux de loyers plus élevés en collectif qu'en individuel malgré une demande moins soutenue

Tableau 2 : Loyers moyens et médians au m² sur la Communauté Urbaine d'Alençon

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen m ²	7,2 €	6,7 €	7,8 €
Surface habitable moyenne	66 m ²	85 m ²	50 m ²
1er quartile	6,5 €	6,0 €	6,9 €
Loyer médian	7,6 €	7,1 €	8,3 €
3e quartile	9,0 €	7,9 €	10,0 €
Nb d'enquêtes	1 352	537	815

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

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

Au 1^{er} janvier 2016, la valeur médiane des loyers pour l'ensemble de la Communauté Urbaine d'Alençon est de 7,6 € du m². La moitié des logements a un montant de loyer médian compris entre 6,5 € du m² (1^{er} quartile) et 9,0 € du m² (3^e quartile) (tableau 2).

Le montant du loyer médian des appartements est de 8,3 € du m² soit supérieur de 1,2 € du m² à celui des maisons.

En matière de dispersion, les loyers apparaissent davantage dispersés en collectif qu'en individuel. En effet, l'écart entre le 1^{er} quartile et le 3^e quartile est 3,1 € du m² pour les appartements contre de 1,9 € du m² pour les maisons.

Tableau 3 : Loyers médians au m² et ancienneté d'emménagement sur la Communauté Urbaine d'Alençon

	Moins d'1 an	De 1 à 3 ans	De 4 à 6 ans	+ de 6 ans	Ensemble
Ensemble					
Loyer médian m ²	7,8 €	7,7 €	7,3 €	7,4 €	7,6 €
Loyer mensuel	437 €	478 €	485 €	497 €	471 €
Surface	59 m ²	66 m ²	69 m ²	71 m ²	66 m ²
Nb d'enquêtes	420	446	238	248	1 352
Maisons					
Loyer médian m ²	6,8 €	7,3 €	7,1 €	7,1 €	7,1 €
Loyer mensuel	559 €	597 €	574 €	556 €	573 €
Surface	86 m ²	86 m ²	84 m ²	85 m ²	85 m ²
Nb d'enquêtes	136	178	112	111	537
Appartements					
Loyer médian m ²	9,0 €	8,0 €	7,6 €	7,9 €	8,3 €
Loyer mensuel	370 €	391 €	404 €	423 €	391 €
Surface	45 m ²	51 m ²	55 m ²	54 m ²	50 m ²
Nb d'enquêtes	284	268	126	137	815

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

En collectif, des loyers de marché¹ supérieurs à ceux de stock²

Toutes catégories confondues, collectif et individuel, on constate une relative stabilité des loyers médians à 7,8 € du m² pour les loyers de marché, contre 7,3 à 7,7 € du m² suivant l'ancienneté d'emménagement pour ceux de stock.

Cependant, **en collectif, le montant médian des loyers de marché est supérieur d'un euro par m² aux montants des loyers de stock**, à 9 € du m² contre 8 € du m² pour les emménagés de 1 à 3 ans, les emménagés de 4 à 6 ans ont un loyer à 7,6 € du m² et pour ceux ayant emménagés il y a plus de 6 ans il se monte à 7,9 € du m². Cette observation, montant médian du loyer de marché supérieur à celui de stock, est constatée sur l'ensemble des appartements à l'exception des 3 pièces, à 7 € du m², loyer de marché, contre 7,4 € du m² pour les emménagés de plus de 6 ans. Dans le même temps, il apparaît que le **loyer mensuel moyen des emménagés récents est moins élevé que ceux ayant emménagés depuis plus de 6 ans**, à 370 € contre 423 €. La surface habitable moyenne est moindre sur les logements loués plus récemment, à 45 m² pour les surfaces moyennes des locataires emménagés en 2015 contre 54 m² pour les emménagés il y a plus de 6 ans. **Les nouveaux locataires ont ainsi un logement moins coûteux mais moins spacieux**. Plusieurs facteurs explicatifs peuvent être avancés, un meilleur aménagement d'un espace plus compact, une recherche d'un montant de loyer et charges moins onéreux (notamment sur le poste chauffage), une solvabilité exigée par les bailleurs...

¹ emménagés dans l'année

² emménagés depuis plus d'un an

A l'inverse, **en individuel, le montant médian des loyers de marché est inférieur à celui de stock**, à 6,8 € du m² pour les emménagés 2015, contre 7,3 € du m² d'1 à 3 ans d'ancienneté et à 7,1 € du m² pour ceux supérieur à 4 ans. La plus forte variation, entre marché et stock, concerne les grands logements avec un montant de loyers à 5,9 € du m² pour les emménagés récents de 5 pièces, contre 6,7 € du m² pour les locataires installés depuis 1 à 3 ans.

Le desserrement, la diminution de la taille des ménages, ont probablement engendré une plus faible demande sur ces grands logements.

Le logement individuel reste encore vraisemblablement très concurrencé par l'accession à la propriété très présente sur notre territoire ainsi que par le parc HLM neuf issu de l'ANRU, logement individuel ou semi-collectif.

Enfin certaines familles, à l'instar des hypothèses émises dans l'individuel, soucieuses de faire face à leur dépenses (montant loyer plus charges) ont peut-être opté pour un logement plus abordable, qu'il soit en individuel ou en collectif.

On remarque que contrairement au collectif, la surface habitable des logements individuels observés a très peu évolué.

Tableau 4 : Loyers médians au m² et ancienneté d'emménagement sur la Communauté Urbaine d'Alençon par type d'habitat et nombre de pièces

	Moins d'1 an	De 1 à 3 ans	De 4 à 6 ans	+ de 6 ans	Ensemble
Maisons					
1 pièce	-	-	-	-	-
2 pièces	-	-	-	-	-
3 pièces	7,4 €	8,0 €	7,7 €	8,2 €	7,8 €
4 pièces	6,8 €	7,0 €	7,3 €	7,1 €	7,0 €
5 pièces	5,9 €	6,7 €	6,5 €	6,1 €	6,4 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	136	178	112	111	537
Appartements					
1 pièce	10,9 €	10,2 €	10,8 €	9,7 €	10,7 €
2 pièces	9,0 €	8,6 €	8,4 €	9,1 €	8,8 €
3 pièces	7,0 €	7,1 €	7,1 €	7,4 €	7,1 €
4 pièces	6,7 €	6,3 €	6,4 €	6,8 €	6,4 €
5 pièces	5,3 €	4,9 €	5,6 €	5,4 €	5,3 €
<i>Nb d'enquêtes</i>	284	268	126	137	815

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

Tableau 5 : Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et nombre de pièces

	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et plus	Total
Ensemble						
Loyer moyen m ²	10,4 €	8,5 €	7,3 €	6,8 €	5,9 €	7,2 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	44 m ²	64 m ²	83 m ²	111 m ²	66 m ²
1 ^{er} quartile	9,0 €	7,5 €	6,4 €	6,0 €	5,3 €	6,5 €
Loyer médian	10,4 €	8,8 €	7,4 €	6,9 €	6,1 €	7,6 €
3 ^e quartile	12,7 €	10,0 €	8,3 €	7,6 €	7,2 €	9,0 €
Nb d'enquêtes	200	325	325	281	221	1352
Maisons						
Loyer moyen m ²	-	-	7,6 €	6,9 €	6,0 €	6,7 €
Surface habitable moyenne	-	-	65 m ²	85 m ²	112 m ²	85 m ²
1 ^{er} quartile	-	-	6,8 €	6,3 €	5,3 €	6,0 €
Loyer médian	-	-	7,8 €	7,0 €	6,4 €	7,1 €
3 ^e quartile	-	-	8,5 €	7,7 €	7,3 €	7,9 €
Nb d'enquêtes	4	37	122	185	189	537
Appartements						
Loyer moyen m ²	10,6 €	8,5 €	7,1 €	6,6 €	-	7,8 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	78 m ²	-	50 m ²
1 ^{er} quartile	9,4 €	7,6 €	6,2 €	5,9 €	-	6,9 €
Loyer médian	10,7 €	8,8 €	7,1 €	6,4 €	-	8,3 €
3 ^e quartile	13,0 €	10,0 €	7,8 €	7,4 €	-	10,0 €
Nb d'enquêtes	196	288	203	96	32	815

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

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

Les petits logements, 1 pièce, sont, avec un montant de loyers médian de 10,4 € du m², toujours les plus onéreux sur le marché des locations du secteur privé.

Cependant, à typologie égale, les logements individuels ont des montants de loyers médians légèrement plus élevés par rapport aux appartements, à 7,8 € du m² pour les 3 pièces et 7 € du m² pour les 4 pièces pour les maisons individuelles, contre respectivement 7,1 € du m² et 6,4 € du m² pour les appartements.

Reste que leur localisation diffère, ainsi les maisons individuelles se situent essentiellement sur les communes périphériques de la ville centre tandis que les appartements se localisent quant à eux essentiellement sur la ville centre (cf. figure 3 p.6).

■ Caractéristiques des logements et niveau des loyers

Tableau 6 : Loyers au m² sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type et époque de construction

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	Après 1990
Ensemble				
Loyer moyen m ²	7,1 €	6,8 €	7,4 €	7,4 €
Surface habitable moyenne	61 m ²	65 m ²	64 m ²	73 m ²
1 ^{er} quartile	6,3 €	5,9 €	6,6 €	6,8 €
Loyer médian	7,7 €	7,1 €	7,8 €	7,6 €
3 ^e quartile	9,4 €	8,2 €	9,0 €	9,2 €
Nb d'enquêtes	535	310	236	271
Maisons				
Loyer moyen m ²	6,3 €	6,9 €	6,8 €	7,0 €
Surface habitable moyenne	85 m ²	77 m ²	90 m ²	87 m ²
1 ^{er} quartile	5,6 €	5,9 €	6,1 €	6,5 €
Loyer médian	6,8 €	7,3 €	6,8 €	7,3 €
3 ^e quartile	7,8 €	8,3 €	7,6 €	7,9 €
Nb d'enquêtes	205	88	66	178
Appartements				
Loyer moyen m ²	7,9 €	6,7 €	8,2 €	8,5 €
Surface habitable moyenne	47 m ²	57 m ²	48 m ²	51 m ²
1 ^{er} quartile	7,0 €	5,8 €	7,3 €	7,6 €
Loyer médian	8,7 €	6,9 €	8,7 €	9,2 €
3 ^e quartile	10,4 €	7,8 €	9,6 €	10,9 €
Nb d'enquêtes	330	222	170	93

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

En collectif, des montants de loyers hors charges plus élevés sur les logements récents

L'écart entre le montant des loyers de la période postérieure à 1990 et l'époque de construction 1946-1970 est de 2,3 € du m², à 9,2 € du m² contre 6,9 € du m². Si cette différence peut s'expliquer par le désir pour les ménages d'être logés dans un certain confort : isolation thermique et phonique plus qualitative, réseaux plus performants, ... Elle peut également, pour la période 1946-1970, découler d'une autorégulation de bailleurs limitants leurs montants de loyers hors charges afin que leur logement reste un minimum attractif par rapport au poids des charges pesant sur le logement (particulièrement élevées notamment le poste chauffage). Il est à noter que la période la plus ancienne n'affiche pas les montants de loyers les plus faibles, à 8,7 € du m². Certains biens réhabilités bénéficient désormais d'un confort correspondant à la demande actuelle et pour certaines le charme en plus.

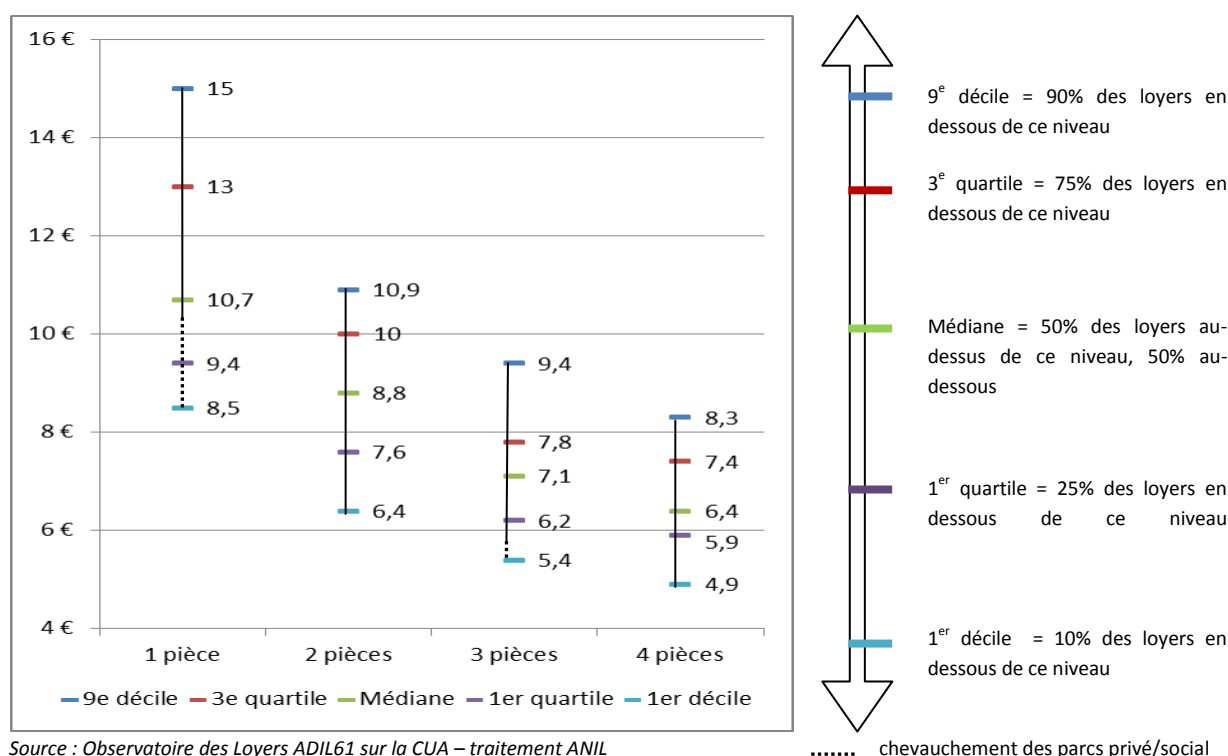
Avec sept logements sur dix antérieurs à 1990, l'amélioration et la réhabilitation du parc ancien est un sujet majeur sur notre territoire. A l'heure où les professionnels constatent un retour d'une partie de la population rurale vers la ville-centre notamment, des personnes âgées souhaitant se

rapprocher des services de proximité présents sur la ville centre. Il est important de satisfaire cette demande par des logements accessibles voir adaptés à ces situations particulières.

En individuel, des montants de loyers plus lissés

En individuel, les montants de loyers sont plus lissés qu'en collectif avec un écart de 0,5 € du m² entre les périodes les plus onéreuses et les périodes les moins coûteuses, à 7,3 € du m² en loyer médian pour la période postérieure à 1990 contre 6,8 € du m² sur la période 1971-1990.

Figure 4 : Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon
Appartements



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

Lire pour les appartements de 3 pièces sur la Communauté Urbaine d'Alençon :

Le loyer médian est de 7,1 €

1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 6,2 € (1^{er} quartile)

1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 7,8 € (3^e quartile)

1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 5,4 € (1^{er} décile)

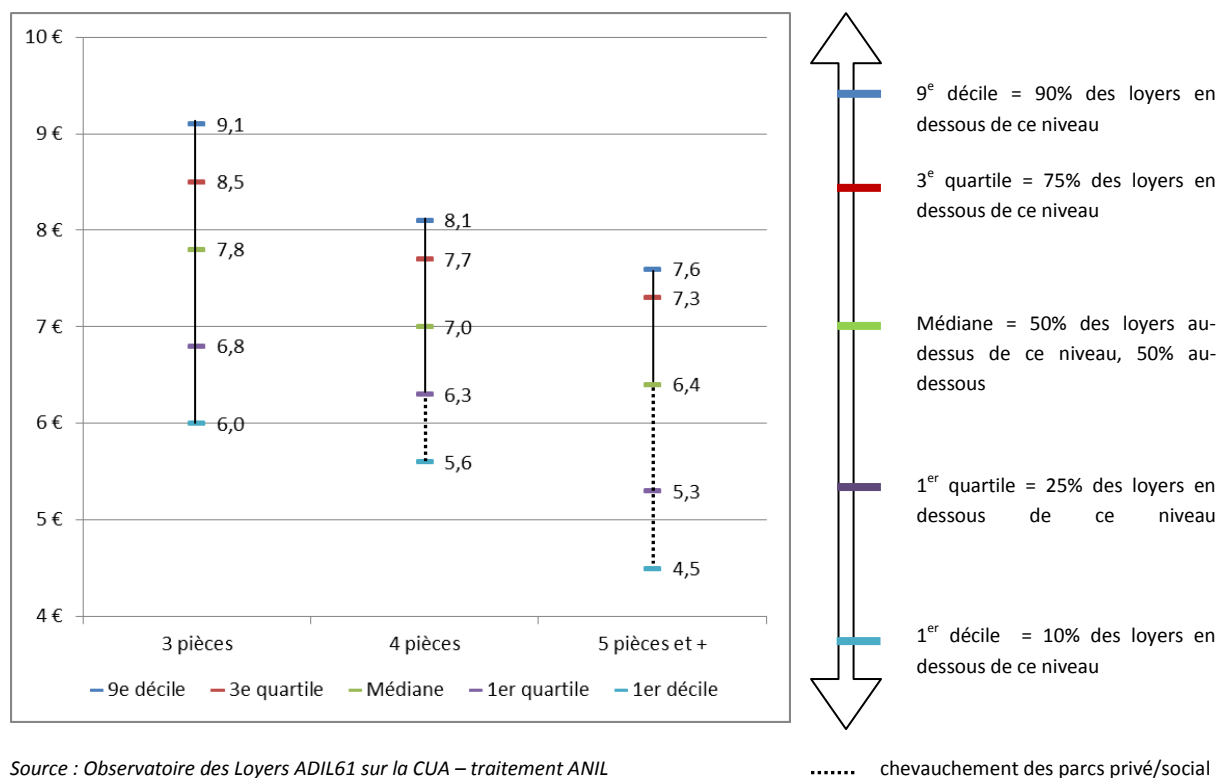
1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 9,4 € (9^e décile)

Une dispersion très modérée tant sur le collectif que sur l'individuel

A l'exception des une pièce en collectif, aux montants de loyers relativement dispersés, à 6,5 € d'écart par m² entre le 1^{er} et le 9^e décile (80 % des logements), les écarts de loyers entre les premiers et neuvième déciles restent faibles, à 4,5 € du m² pour les 4 pièces en collectif et seulement 2,5 € du m² pour les 4 pièces en individuel.

La dispersion des logements, individuels et collectifs, trouve essentiellement sa source dans la variation des surfaces habitables, plus conséquentes sur les premiers déciles et réduites sur les déciles supérieurs.

Figure 5 : Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon
Maisons



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

Lire pour les maisons de 3 pièces sur la Communauté Urbaine d'Alençon :

Le loyer médian est de 7,8 €

1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 6,8 € (1^{er} quartile)

1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 8,5 € (3^e quartile)

1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 6,0 € (1^{er} décile)

1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 9,1 € (9^e décile)

3. Une faible performance énergétique des logements locatifs du parc privé

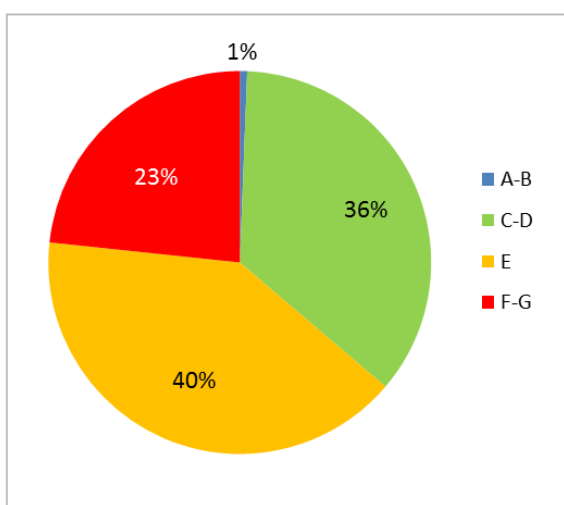
Méthodologie

La collecte 2016 représente 1 352 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 2016, 806 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 60 %. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.

Une performance énergétique à améliorer

Figure 6 : Performance énergétique des logements



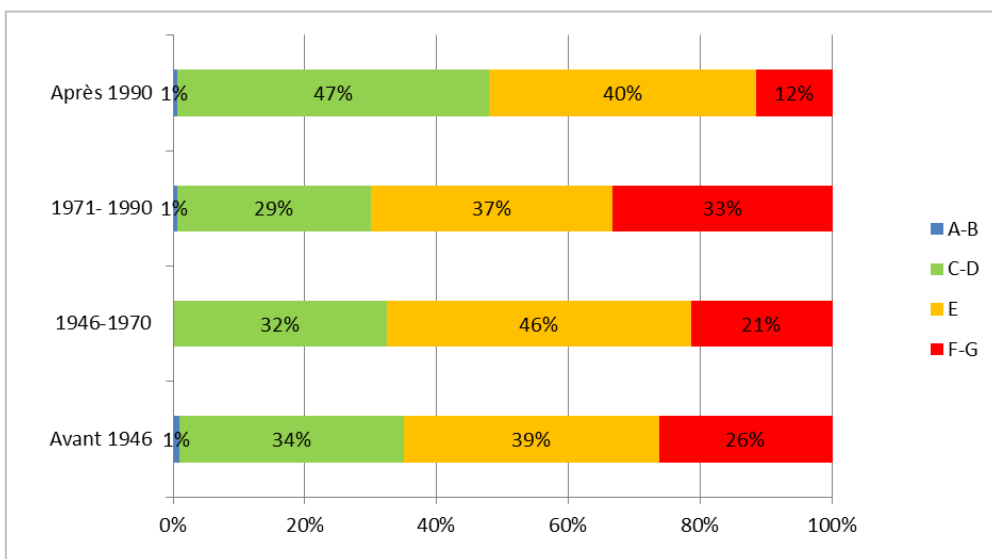
Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA

Au regard de cet échantillon, **1 logement sur 4 est énergivore**. L'époque de construction la plus récente, après 1990, est la plus économe en énergie. La période postérieure à 1970 semble être la plus défavorable avec un logement sur 3 étiqueté en F ou G. La rénovation probable de certains biens antérieurs à 1946 classe un tiers des logements de cette catégorie la plus ancienne en C-D.

Dans son projet de décret, suite à la loi transition énergétique du 18 août 2015, l'Etat s'oriente vers deux axes principaux de lutte contre les déperditions énergétiques : l'étanchéité à l'air et l'excès d'humidité, décrétant ainsi les logements dépourvus de système de ventilation non décents.

Ces nouvelles mesures devraient entrer en vigueur en 2025.

Figure 7 : Performance énergétique des logements selon époque de construction



Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA

Méthodologie

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée depuis 2015 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 1 352 logements locatifs privés loués vides, dont 359 en gestion directe et 993 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.

L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.

Etude complémentaire

Quelques éléments comparatifs entre marchés
locatifs privé et 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.

PARC SOCIAL

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.

■ Données de cadrage

Tableau 7 : Le parc locatif social sur la Communauté Urbaine d'Alençon

Zone géographique	Nb. logements locatifs HLM 2008	Nb. logements locatifs HLM 2013	Part par rapport à l'ensemble du département 2013	Dont Maisons 2013	
				Nb	%
Communauté Urbaine d'Alençon	5 388	5 323	28,5 %	1 026	19,3 %
Orne	18 949	18 621	100 %	5 325	28,5 %

Source : RP INSEE 2008- 2013

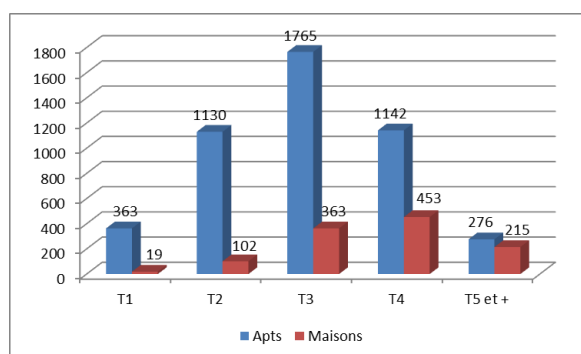
Un parc collectif ancien en restructuration à la recherche d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande

Le parc de logements sociaux de la CUA est composé à 80 % de logements collectifs (cf. figure 8 ci-dessous), cette proportion est ramenée à 70 % sur le département. Ce parc est relativement ancien, la moitié des logements a été édifié avant 1970. Une partie de ces logements a déjà fait l'objet de réhabilitation et l'opération ANRU, 695 déconstructions, 392 constructions, a permis pour partie de rajeunir le parc.

Désormais les projets de rénovation se concentrent sur les secteurs hors QPV, non bénéficiaires des aides ANRU.

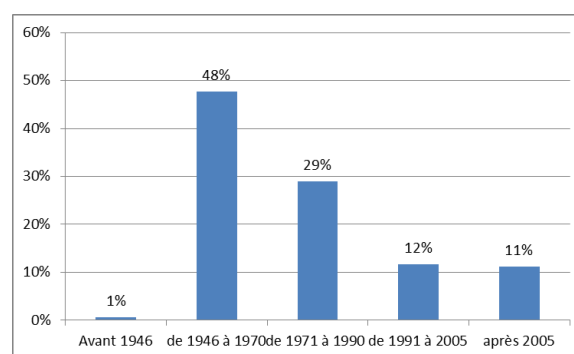
Mais de façon plus générale, les efforts des bailleurs sociaux s'orientent vers une meilleure adéquation entre l'offre et la demande afin de faire face au vieillissement de la population et à son desserrement. Des réflexions et opérations sont en cours. Ils portent sur l'accessibilité des immeubles et l'adaptabilité des logements, la restructuration du parc, modification de la typologie par la transformation de grands logements en logements plus petits, plus adaptés à la décohabitation et à la taille des ménages...

Figure 8 : Structure du parc social



Source : HLM, traitement des données ADIL 2016

Figure 9 : Parc social selon époque de construction



■ Les niveaux de loyers du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé

Tableau 8 : Loyers moyens dans la Communauté Urbaine d'Alençon

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen m ²	5,1 €	5,1 €	5,0 €
Surface habitable moyenne	64 m ²	79 m ²	61 m ²
1 ^{er} quartile	4,3 €	4,1 €	4,3 €
Loyer médian	4,8 €	5,3 €	4,7 €
3 ^e quartile	5,5 €	6,0 €	5,3 €
Nb d'enquêtes	5 828	1 152	4 676

Source : HLM, traitement des données ADIL 2016

Tableau 9 : Loyers moyens au m² du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et nombre de pièces

	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et plus	Total
Ensemble						
Loyer moyen m ²	7,7 €	5,3 €	4,9 €	4,6 €	4,5 €	5,1 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	49 m ²	63 m ²	77 m ²	94 m ²	64 m ²
1 ^{er} quartile	5,9 €	4,8 €	4,5 €	4,2 €	3,9 €	4,3 €
Loyer médian	7,3 €	5,1 €	4,7 €	4,4 €	4,3 €	4,8 €
3 ^e quartile	9,2 €	5,8 €	5,3 €	5,1 €	5,0 €	5,5 €
Nb de logements	382	1 232	2 128	1 595	491	5 828
Maisons						
Loyer moyen m ²	-	5,5 €	5,3 €	5,1 €	4,8 €	5,1 €
Surface habitable moyenne	-	50 m ²	68 m ²	83 m ²	101 m ²	79 m ²
1 ^{er} quartile	-	4,4 €	4,6 €	3,9 €	3,8 €	4,1 €
Loyer médian	-	5,8 €	5,4 €	5,3 €	4,2 €	5,3 €
3 ^e quartile	-	6,4 €	6,1 €	5,9 €	5,9 €	6,0 €
Nb de logements	19	102	363	453	215	1 152
Appartements						
Loyer moyen m ²	7,8 €	5,3 €	4,8 €	4,4 €	4,3 €	5,0 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	49 m ²	62 m ²	74 m ²	89 m ²	61 m ²
1 ^{er} quartile	6,0 €	4,8 €	4,5 €	4,2 €	4,1 €	4,3 €
Loyer médian	7,7 €	5,1 €	4,7 €	4,4 €	4,3 €	4,7 €
3 ^e quartile	9,2 €	5,7 €	5,1 €	4,6 €	4,6 €	5,3 €
Nb de logements	363	1 130	1 765	1 142	276	4 676

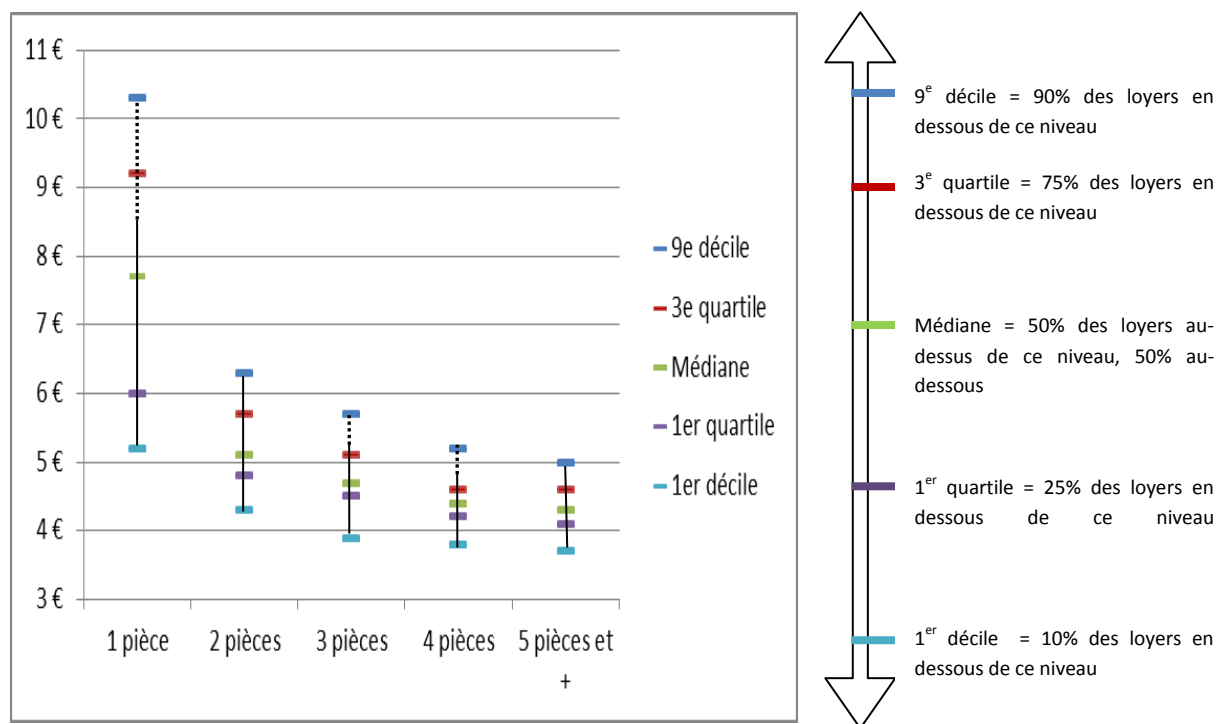
Source : HLM, traitement des données ADIL 2016

Tableau 10 : Loyers moyens au m² du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et année de construction

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Total
Ensemble						
Loyer moyen /m ²	-	4,8 €	4,7 €	6,6 €	5,5 €	5,1 €
Surface habitable moyenne	-	62 m ²	67 m ²	62 m ²	68 m ²	64 m ²
Nb de logements	39	2 777	1 683	682	647	5 828
Maisons						
Loyer moyen/m ²	-	4,4 €	4,6 €	6,0 €	5,4 €	5,2 €
Surface habitable moyenne	-	67 m ²	85 m ²	77 m ²	76 m ²	78 m ²
Nb de logements	31	146	433	351	191	1 152
Appartements						
Loyer moyen /m ²	-	4,8 €	4,8 €	7,2 €	5,5 €	5,0 €
Surface habitable moyenne	-	62 m ²	60 m ²	46 m ²	65 m ²	61 m ²
Nb de logements	8	2 631	1 250	331	456	4 676

Source : HLM, traitement des données ADIL 2016

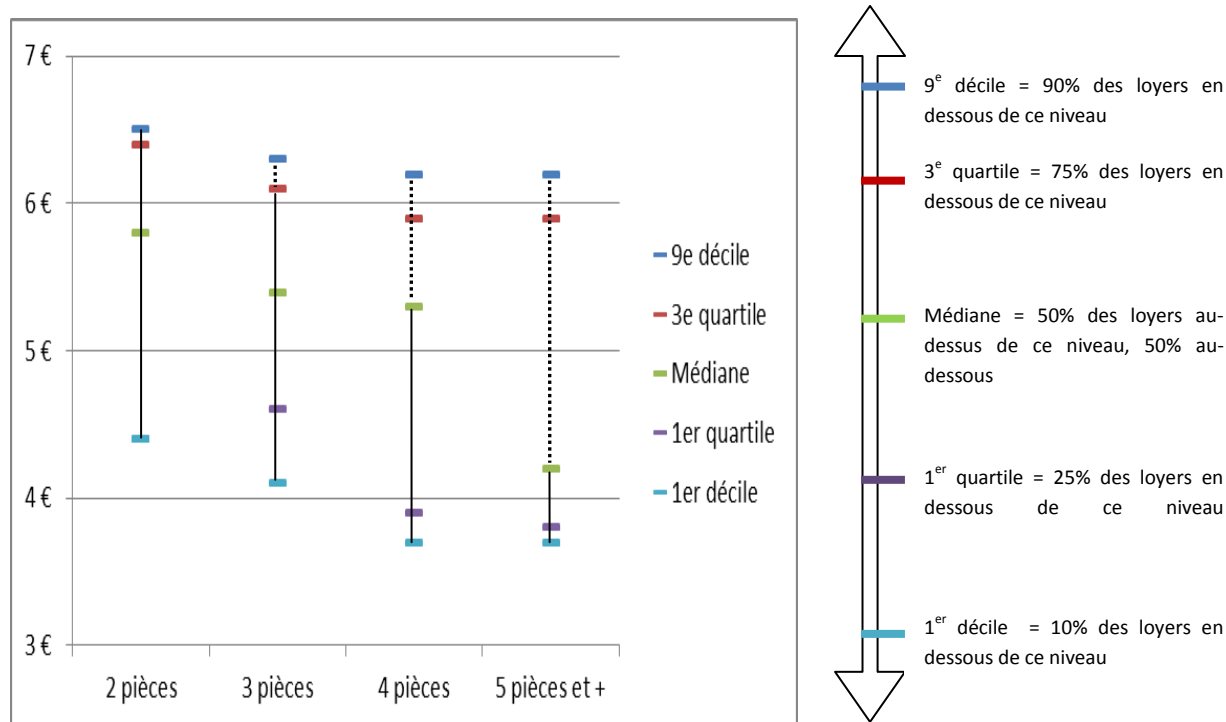
Figure 10: Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon Appartements



Source : HLM, traitement des données ADIL 2016

..... chevauchement des parcs privé/social

Figure 11 : Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon Maisons



Source : HLM, traitement des données ADIL 2016

..... chevauchement des parcs privé/social

Un accroissement du chevauchement entre parc public et privé

Les loyers du parc social sont, par principe, inférieurs aux loyers du parc privé. Le parc social a en effet pour objet de loger les ménages à faibles ressources ne dépassant pas un plafond défini par les textes et pratiquant des loyers plafonnés, contrairement au parc privé non contraint, sauf disposition fiscale spécifique, à un quelconque plafonnement de loyers ou conditions de ressources.

Ainsi ces parcs, public et privé, ont vocation, sur un même marché, à être complémentaires.

Cependant, sur la CUA, si majoritairement le montant des loyers du parc social sont inférieurs à ceux du parc privé, il existe un chevauchement à partir du 3^e quartile entre les 1, 3 et 4 pièces en collectif et 3 pièces en individuel pouvant aller jusqu'à la médiane pour les 4 et 5 pièces en individuel (cf. figure 10 et 11). Ainsi, sur ces chevauchements, la complémentarité semble plus délicate entre les loyers du parc privé et du parc social et semble plutôt s'apparenter à une concurrence entre les parcs au lieu et place d'une complémentarité. A cela plusieurs facteurs :

- Un marché non tendu
- Un volume de logement parc social supérieur au parc privé
- Un très fort taux de population éligible au parc social.

A cela, il convient d'ajouter qu'une partie du parc privé, principalement les logements les moins onéreux, nécessite une amélioration qualitative de leurs biens. Une fois ces travaux réalisés, une réévaluation du montant des loyers devrait s'opérer limitant ainsi les zones de chevauchement parc privé parc social.

A défaut de réalisation, une partie des logements commencera à sortir du marché.

MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

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

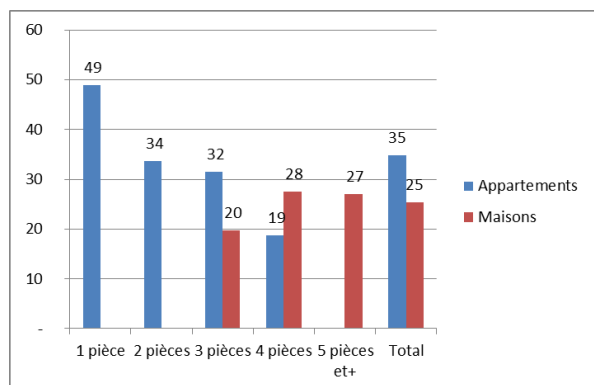


Figure 12 : Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA

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

Un logement sur trois a connu un nouveau locataire en 2016

Le chiffre est constant. Sur les petits appartements, secteur où se concentre la population étudiante, ce taux grimpe à la moitié. La population étudiante est particulièrement mobile sur le périmètre de la communauté urbaine en raison d'une part de la présence d'un enseignement dispensé sur des cycles courts, 2 à 3 ans, et d'autre part un marché détendu qui facilite le changement de domicile. En secteur individuel, le taux de mobilité est également proche des 30 % de mobilité.

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

Figure 13 : Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces

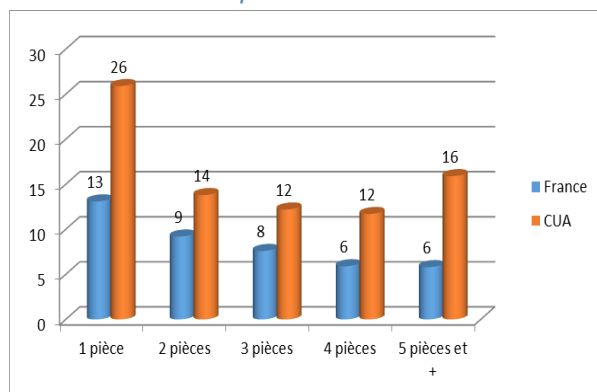
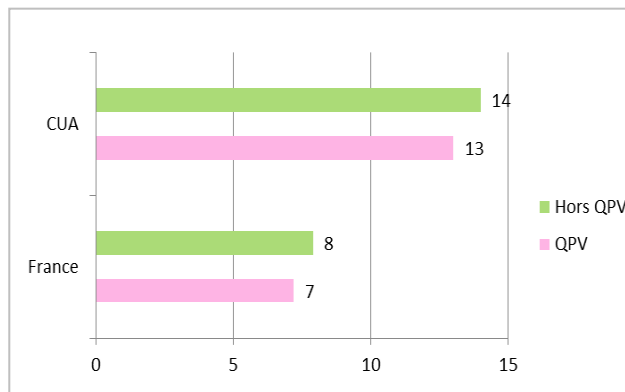


Figure 14 : Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation



Source : RPLS2015

Une mobilité deux fois supérieure au national

Avec un taux de mobilité aux environs de 14 %, à l'exception des 1 pièces à 26 %, le taux de mobilité des locataires du parc social de la CUA, se situe à un niveau deux fois supérieur au national quel que soit la typologie, petit ou grand logement. Il en est de même en QPV ou hors QPV où la courbe locale est similaire à celle du national mais à un niveau 2 fois plus élevé. La vacance observée sur le territoire favorise cette forte mobilité.

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

Le parc locatif privé sur la Communauté Urbaine d'Alençon.

Figure 1	: Périmètre d'observation des loyers du parc locatif privé Communauté Urbaine d'Alençon	3
Figure 2	: Répartition (en %) des résidences principales selon le statut d'occupation	4
Figure 3	: Occupation des logements par statut et type - CUA	4
Tableau 1	: Le parc locatif privé sur la Communauté Urbaine d'Alençon	5
Figure 4	: Statut d'occupation et typologie des logements	5
Tableau 2	: Loyers moyens et médians au m ² sur la Communauté Urbaine d'Alençon	6
Tableau 3	: Loyers médians au m ² et ancienneté d'emménagement sur la Communauté Urbaine d'Alençon	7
Tableau 4	: Loyers médians au m ² et ancienneté d'emménagement sur la Communauté Urbaine d'Alençon par type d'habitat et nombre de pièces	8
Tableau 5	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et nombre de pièces	9
Tableau 6	: Loyers au m ² sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et époque de construction	10
Figure 4	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Appartements	11
Figure 5	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Maisons	12
Figure 6	: Performance énergétique des logements	13
Figure 7	: Performance énergétique des logements selon époque de construction	13

Etude complémentaire : Quelques éléments comparatifs entre marchés locatifs privé et social

Tableau 7	: Le parc locatif social sur la Communauté Urbaine d'Alençon	16
Figure 8	: Structure du parc social	16
Figure 9	: Parc social selon la période de construction	16
Tableau 8	: Loyers moyens dans la Communauté Urbaine d'Alençon	17
Tableau 9	: Loyers moyens au m ² du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et nombre de pièces	17
Tableau 10	: Loyers moyens au m ² du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et année de construction	18
Figure 10	: Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Appartements	18
Figure 11	: Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Maisons	19
Figure 12	: Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA	20
Figure 13	: Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces	20
Figure 14	: Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation	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 :

