

Réseau *expérimental* d'observatoires locaux des loyers

OBSERVATOIRE DES LOYERS
PRIVES ET PUBLICS
sur la Communauté Urbaine d'Alençon
ADIL DE L'ORNE

2014





EDITORIAL

La demande en matière d'habitat évolue, taille des logements, qualité des matériaux et d'aménagement intérieur, maîtrise des charges, accessibilité, adaptation au vieillissement et au handicap... La puissance publique se doit de prendre en compte cette évolution et s'interroger sur l'habitat de demain, grandes orientations en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et du logement.

Pour ce faire, une maîtrise du domaine et du territoire s'impose.

Si cette maîtrise ne peut se faire sans une prise en compte des données de cadrage de ces dernières décennies ainsi que des projections qui en découlent, tendances démographiques, économiques..., cette approche ne suffit pas à optimiser une politique du logement contrainte dans ces choix par des arbitrages financiers. Une analyse plus fine s'appuyant sur un constat du marché local fondé sur des informations fiables et actualisées tel que l'observatoire des loyers est nécessaire.

L'expertise apportée par l'observatoire des loyers détermine non seulement le montant des loyers mais mesure également l'impact sur le marché du logement d'opérations récentes telles que, l'investissement locatif Robien, l'ANRU et opérations diverses (internat, FJT...). Elle aborde indirectement le volet social en matière d'habitat et apparaît comme un outil d'éclairage très utile dans le positionnement des acteurs publics et privés.

Ainsi, ces informations rapidement appropriées par chacun, partagées par l'ensemble des partenaires fédérés autour de cet observatoire évacuent toutes discussions stériles. Les débats, enrichis par ces indicateurs, se concentrent sur les problématiques locales. Des orientations pluriannuelles dessinant le futur paysage urbain en découlent.

Porté à connaissance de tous publics, les personnes extérieures au territoire y trouvent une précieuse source d'information, information non encore disponible et donc difficilement appréhendée dans bien d'autres secteurs géographiques.

L'image véhiculée au travers des publications locales et nationales est celle d'un territoire capable de se doter d'un outil professionnel et pertinent pour éclairer l'avenir de la collectivité.

Christophe de Balorre
Vice-président du Conseil général
Président de l'ADIL

Table des matières

EDITORIAL

Avertissement	3
1. Présentation du périmètre observé : données de cadrage	3
■ Un accroissement du parc locatif individuel périurbain	5
2. Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2014.	6
■ Des niveaux de loyer plus élevés en collectif qu'en individuel malgré une demande moins soutenue	6
■ Caractéristiques des logements et niveau des loyers	9
ZOOM sur la performance énergétique de logements locatifs du parc privé	12
Méthodologie	14

ETUDE COMPLEMENTAIRE

QUELQUES ELEMENTS COMPARATIFS ENTRE MARCHES LOCATIFS PRIVE ET SOCIAL

PARC SOCIAL	16
■ Données de cadrage	16
■ Les niveaux de loyers du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé	17
MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social	21
■ Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé	21
■ Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé	21

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 p14). 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.

En 2013, le Ministère de l'égalité des territoires et du logement crée le réseau expérimental des observatoires des loyers.

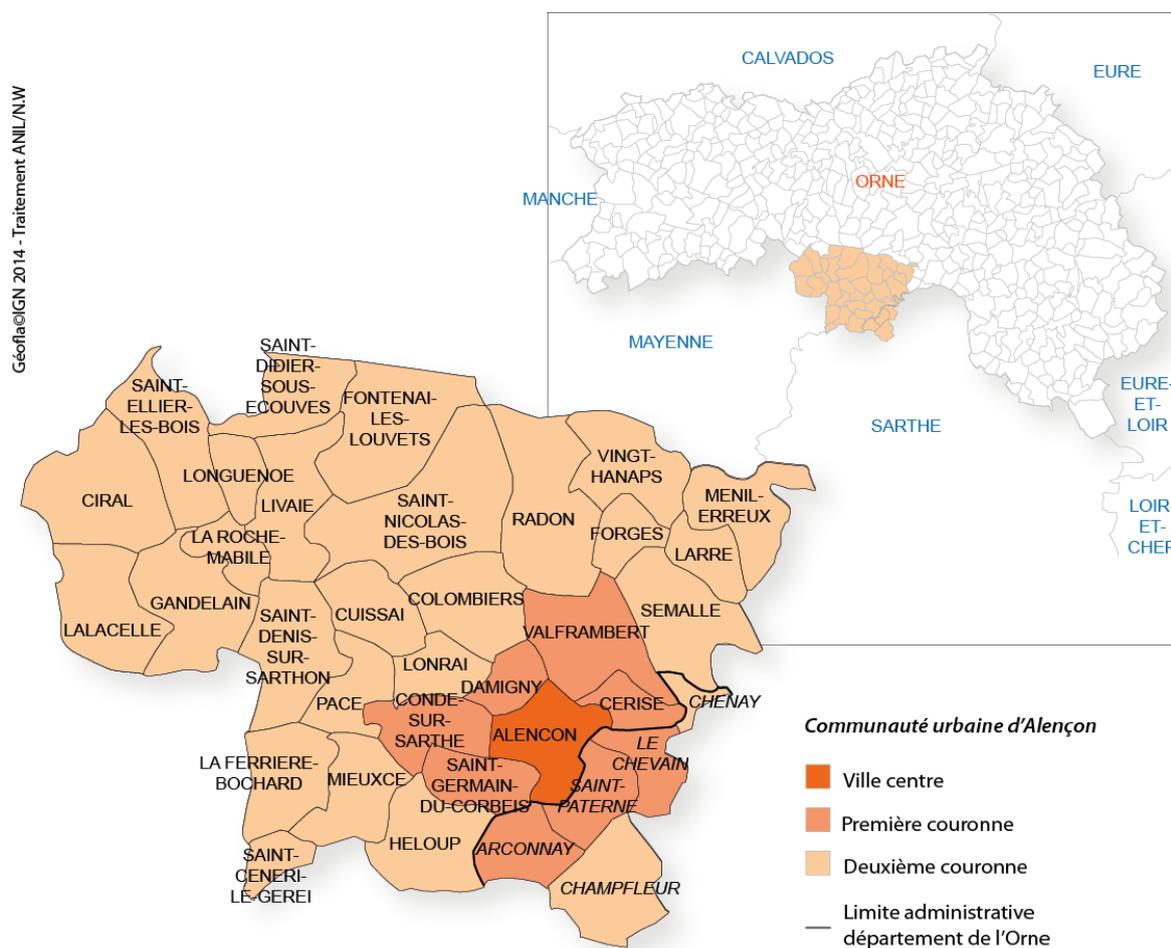
Pour ce faire, il s'appuie sur 18 structures locales issues d'un large partenariat, une animation nationale via l'ANIL et un centre de traitement via l'OLAP.

A ce jour, l'Etat pérennise et développe ce dispositif synonyme de fiabilité des données par la mise en place d'une méthode rigoureuse, uniformisée sur le territoire national, et définie au sein d'un comité scientifique d'experts indépendants. L'expérimentation laisse place à un réseau d'observatoires organisé et reconnu pour la qualité de ses travaux.

L'ADIL de l'Orne, membre de ce réseau, a atteint ce niveau d'exigence fixé par le comité et publie pour la 2^e année consécutive ses résultats. Cette réussite, l'ADIL la doit à un partenariat très ancré avec la FNAIM, Action Logement, le Conseil Général, l'Etat, les bailleurs sociaux mais également avec les notaires, l'UNPI, l'UDAF, la CAF, et la Communauté Urbaine d'Alençon, partenariat étendu et renforcé au cours de l'expérimentation. L'ensemble de ces acteurs, réuni au sein d'un comité de pilotage, très concerné par la politique du logement et ses incidences sur le territoire, participe activement à la qualité du document.

Dès 2015, les résultats de notre observatoire intégreront le site national du réseau des observatoires locaux des loyers. Afin de pérenniser son observatoire et de l'inscrire davantage sur son territoire, l'Adil et l'ensemble de ses partenaires ont déposé une demande d'agrément auprès du Ministère du Logement

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

Au 1^{er} janvier 2014, la Communauté Urbaine d'Alençon, 54 278 habitants, est composée de 36 communes très diverses. La ville-centre, 26 305 habitants, et sa première couronne sont urbaines tandis que les communes géographiquement les plus éloignées de la ville-centre sont quant à elles très rurales avec un peuplement proche des 500 habitants par commune.

Administrativement, la communauté urbaine se situe sur deux départements Orne et Sarthe (5 communes sarthoises) ainsi que sur deux régions Basse-Normandie et Pays de la Loire.

■ Un accroissement du parc locatif individuel périurbain.

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

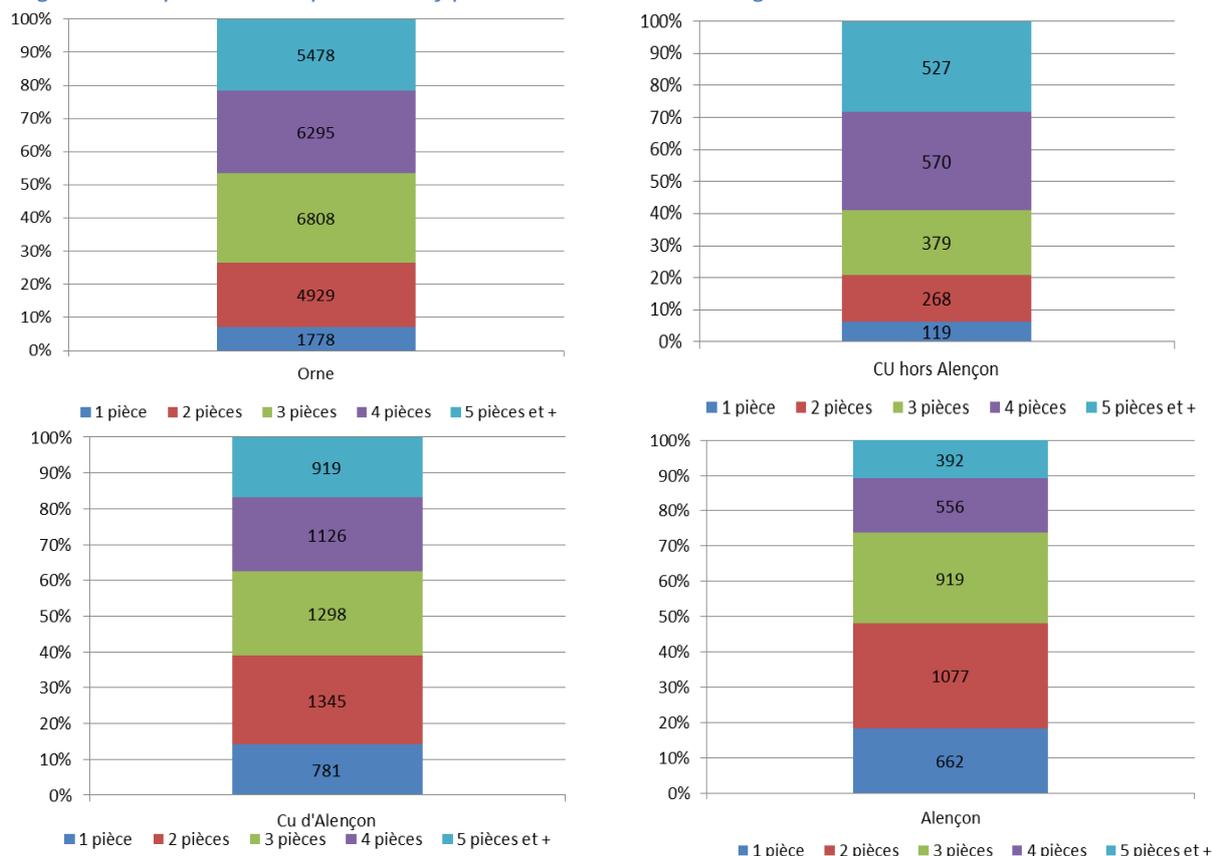
Zone géographique	Nb. logements locatifs privés 2006	Nb. logements locatifs privés 2011	Part par rapport à l'ensemble du département 2011	Dont Maisons 2011	
				Nb	%
Communauté Urbaine d'Alençon	5 276	5 469	21,6%	2 397	43,8%
Orne	24 627	25 287	100%	15 562	61,5%

Source : RP INSEE 2006 - 2011

Selon l'INSEE, le nombre de logements loués dans le parc locatif privé sur le territoire de la CUA a progressé de 12% entre 2006 et 2011 (tableau 1). Le parc s'est développé à la faveur de l'habitat individuel péri-urbain qui a crû de 28% en l'espace de cinq ans soit 518 maisons supplémentaires.

Ce développement engendre une modification de la structure du parc. La part des moyens et grands logements progresse, réduisant d'autant celle des petits logements situés essentiellement sur la ville centre.

Figure 2 : Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



Source : RP INSEE 2011

2. Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2014.

- Des niveaux de loyer 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	7,0 €	6,5 €	7,6 €
Surface habitable moyenne	66m ²	87m ²	49m ²
1er quartile	6,1 €	6,0 €	6,5 €
Loyer médian	7,4 €	6,8 €	8,0 €
3e quartile	9,0 €	7,7 €	9,8 €
Nb d'enquêtes	1309	487	822

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

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 premier janvier 2014, la valeur médiane des loyers pour l'ensemble de la Communauté Urbaine d'Alençon est de 7,4 € du m². 50% d'entre eux sont compris entre 6,1 € du m² (1^{er} quartile) et 9,0 € du m² (3^e quartile (tableau 2)). On note par ailleurs que les appartements ont un loyer médian (8,0 €) plus élevé que les maisons (6,8 €). Les niveaux de loyers sont en outre davantage dispersés en collectif qu'en individuel. L'écart entre le premier quartile et le troisième quartile, avoisine les 3 € du m² pour les appartements contre 0,7 € du m² pour les maisons. Il est près de cinq fois plus important en collectif qu'en individuel.

La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (en général le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation, l'ancienneté du locataire (il décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement) et la période de construction. Les résultats présentés dans les pages suivantes l'illustrent.

En collectif, les loyers de relocation sont moins élevés que ceux des logements occupés de longue date.

Sur le périmètre de la CUA le loyer moyen est de 7,0 € du m².

En collectif les loyers moyens les plus élevés, 8,0 € du m², pèsent sur les ménages ayant emménagé antérieurement à 2008, contre 7,6 € du m² pour les emménagés de moins d'un an, traduisant une position favorable aux locataires vis-à-vis des bailleurs sur le marché (tableau 3). Outre la crise économique qui limite la demande solvable, et le coût des charges qui grève les loyers des logements énergétiquement peu performants, plusieurs facteurs peuvent être avancés afin d'expliquer cette tendance baissière.

Une concurrence accrue entre logements neufs et logements existants.

L'arrivée d'une offre nouvelle sur le secteur du petit logement semble avoir renforcé la concurrence sur ce segment de parc entre logements neufs et logements existants. En sept ans, la Communauté Urbaine d'Alençon a connu une augmentation du nombre de petits logements en centre-ville, enregistrant près de 200 nouvelles entrées sur ce marché.

- En 2006 : le Logis Familial a créé en centre-ville 21 logements à destination des étudiants.
- En 2008 : FJT réhabilitation et extension : 45 nouveaux logements.
- En 2012 : 34 logements conventionnés ont remplacé les logements CADA.
- En septembre 2013 : extension d'un internat, passage de 110 à 200 internes soit 90 lits supplémentaires.

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

	Moins d'1 an	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	6 ans et +	Ensemble
Ensemble					
Loyer moyen m ²	7,1 €	7,1 €	6,5 €	6,8 €	7,0 €
Loyer mensuel	445 €	459 €	472 €	459 €	457 €
Nb d'enquêtes	429	408	237	235	1 309
Maisons					
Loyer moyen m ²	6,7 €	6,7 €	6,3 €	6,1 €	6,5 €
Loyer mensuel	591 €	574 €	556 €	517 €	563 €
Nb d'enquêtes	136	145	108	98	487
Appartements					
Loyer moyen m ²	7,6 €	7,7 €	6,9 €	8,0 €	7,6 €
Loyer mensuel	360 €	382 €	373 €	400 €	375 €
Nb d'enquêtes	293	263	129	137	822

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

Une mobilité vers l'habitat individuel locatif favorisée par le niveau des loyers.

Si les loyers pratiqués en collectif, tous types de logement confondus, sont supérieurs à ceux des maisons, ils tendent à converger pour les logements de 3 et 4 pièces.

La forte demande en individuel engendre une augmentation du niveau des loyers.

Les loyers de relocation des maisons traduisent une augmentation de la demande pour ce type d'habitat.

Alors que les loyers de relocation des appartements tendent à baisser, l'habitat individuel est quant à lui porté par une demande plus soutenue. Les ménages qui ont emménagé depuis moins d'un an, ont un loyer moyen au m² de 6,7 € contre 6,1 € pour ceux qui ont emménagé antérieurement à 2008 (tableau 3).

Suite à une période de forte production, le marché de la construction a fortement ralenti tandis que la demande se maintenait à un niveau élevé engendrant ainsi une augmentation du montant des loyers de près de 2% l'an.

Une mobilité vers la propriété privée individuelle accompagnée par les dispositifs de soutien à l'accession

A l'augmentation du nombre de logements locatifs individuels (+28% en cinq ans), s'ajoutent les dispositifs de soutien à l'accession à la propriété. Entre 2008 et 2012, 250 ménages ont ainsi bénéficié du dispositif du PTZ. La plupart d'entre eux ont quitté leur appartement en centre-ville au profit d'un pavillon situé en périphérie.

A typologie égale, les écarts de loyers constatés entre les maisons et les appartements sont peu marqués

Par ailleurs, le montant des loyers médians des biens immobiliers de 3 pièces est de 7,0 € du m² pour les appartements et de 7,7 € du m² pour les maisons (cf. tableau 4). A typologie égale, les 3 pièces et 4 pièces, appartements et maisons, ont un écart respectivement de 0,7 € et 1,0 € du m². Cet écart résulte d'une tendance haussière des loyers des maisons conjuguée à une tendance baissière des loyers des appartements (cf. tableau 4). Cet écart traduit la faible demande par rapport à l'offre sur le collectif comparée à une demande plus soutenue sur le marché de l'habitat individuel.

Tableau 4 : 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	10,0 €	8,2 €	7,2 €	6,7 €	5,7 €	7,0 €
Surface habitable moyenne	29m ²	44m ²	64m ²	83m ²	112m ²	66m ²
1er quartile	8,7 €	7,2 €	6,0 €	6,0 €	4,9 €	6,1 €
Loyer médian	10,0 €	8,4 €	7,3 €	6,8 €	6,0 €	7,4 €
3e quartile	12,6 €	9,7 €	8,5 €	7,5 €	6,9 €	9,0 €
Nb d'enquêtes	204	332	310	269	194	1309
Maisons						
Loyer moyen m ²	-	-	7,4 €	6,8 €	5,7 €	6,5 €
Surface habitable moyenne	-	-	68m ²	85m ²	113m ²	87m ²
1er quartile	-	-	6,1 €	6,4 €	4,9 €	6,0 €
Loyer médian	-	-	7,7 €	7,1 €	6,0 €	6,8 €
3e quartile	-	-	8,7 €	7,6 €	7,0 €	7,7 €
Nb d'enquêtes	3	37	112	172	163	487
Appartements						
Loyer moyen m ²	10,2 €	8,3 €	7,0 €	6,1 €	-	7,6 €
Surface habitable moyenne	28m ²	43m ²	60m ²	79m ²	-	49m ²
1er quartile	8,8 €	7,2 €	5,7 €	5,1 €	-	6,5 €
Loyer médian	10,2 €	8,5 €	7,0 €	6,1 €	-	8,0 €
3e quartile	12,6 €	9,8 €	8,3 €	7,3 €	-	9,8 €
Nb d'enquêtes	201	295	198	97	31	822

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

■ Caractéristiques des logements et niveau des loyers

Des montants de loyers plus élevés sur les logements récents.

Sur le secteur de l'appartement, le niveau des loyers médians des logements récents est supérieur à celui des logements anciens. Les logements construits après 2008 ont un loyer médian de 9,6 € du m² contre 6,8 € du m² pour un logement construit entre 1946-1970 soit un écart de 2,8 € du m².

Les locataires de logements construits récemment acceptent le paiement d'un loyer plus élevé en échange d'un logement plus attrayant : confort, qualité énergétique, esthétique, meilleur aménagement...

Sur le marché de l'habitat individuel, les loyers médians des logements construits récemment et postérieurement à 1946 sont similaires. Seul un écart est constaté entre les logements construits après 1990, 7,0 € du m², et ceux qui datent d'avant 1946 6,2 € du m² soit un écart de 0,8 € du m².

Tableau 5 : 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	6,6 €	6,6 €	7,7 €	7,5 €
Surface habitable moyenne	65m ²	67m ²	61m ²	68m ²
1er quartile	5,6 €	5,7 €	7,1 €	6,8 €
Loyer médian	7,1 €	6,9 €	7,9 €	7,8 €
3e quartile	8,8 €	8,1 €	9,0 €	9,6 €
Nb d'enquêtes	559	300	214	236
Maisons				
Loyer moyen m ²	5,8 €	6,7 €	7,0 €	7,0 €
Surface habitable moyenne	91m ²	82m ²	83m ²	85m ²
1er quartile	5,0 €	5,9 €	6,7 €	6,5 €
Loyer médian	6,2 €	7,2 €	7,3 €	7,0 €
3e quartile	7,4 €	8,3 €	7,8 €	7,9 €
Nb d'enquêtes	190	86	59	152
Appartements				
Loyer moyen m ²	7,4 €	6,5 €	8,5 €	8,8 €
Surface habitable moyenne	48m ²	57m ²	45m ²	46m ²
1er quartile	6,3 €	5,6 €	7,4 €	7,9 €
Loyer médian	7,8 €	6,8 €	8,7 €	9,6 €
3e quartile	9,8 €	7,9 €	10,0 €	10,8 €
Nb d'enquêtes	369	214	155	84

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

La surface des logements, principale source de dispersion des montants de loyers

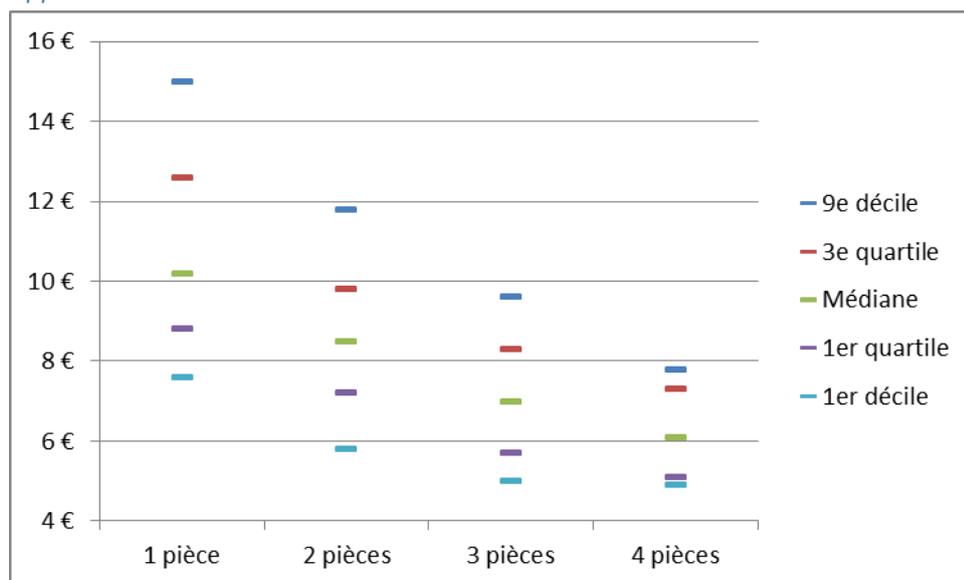
Le prix médian d'un appartement de 1 pièce est de 10,2 € du m² (figure 3).

Les 1 pièce possèdent la plus forte dispersion avec un écart de 7,0 € du m² entre le 1^{er} décile, 7,6 € du m², et le 9^e décile, 15,0 € du m².

Cette dispersion est à l'instar de celle des surfaces des 1 pièce qui varient de 9,0 m² à 47 m² pour les plus spacieux.

Figure 3 : Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon

Appartements



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

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

Le loyer médian est de 7,0 €

1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 5,7 € (1^{er} quartile)

1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 8,3 € (3^{ème} quartile)

1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 5,0 € (1^{er} décile)

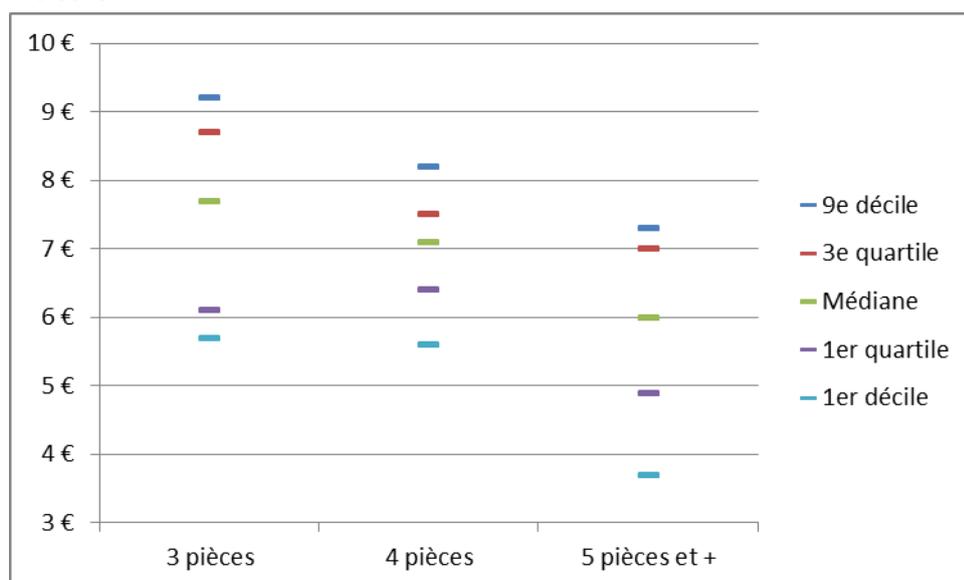
1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 9,6 € (9^{ème} décile)

Avec 3,5 points d'écart entre le premier et le neuvième décile la dispersion des 3 et 5 pièces est moins forte dans le logement individuel que dans celui du collectif.

Pour les 5 pièces et +, le premier décile est relativement bas. Il se situe en dessous des 4 € du m². Ces logements présentent les caractéristiques suivantes : soit ils sont particulièrement spacieux soit les baux sont contractés depuis plus de 20 ans soit ils sont conventionnés.

A l'instar des appartements la catégorie des 4 pièces est la moins dispersée, l'écart entre le premier et le neuvième décile est de 2,6 points.

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



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

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

Le loyer médian est de 7,7 €

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

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

1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 5,7 € (1^{er} décile)

1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 9,2 € (9^{ème} décile)

D'autres facteurs discriminants.

Peu d'incidences sur les loyers des petits logements.

Les autres facteurs tels que le DPE, la localisation ou encore les annexes semblent avoir peu d'incidence sur le prix.

Les appartements de 2 pièces dont le loyer médian est de 8,5 du m² suivent cette même logique.

La localisation, principale source de dispersion des loyers des grands logements

Pour les logements moyens et grands, individuels ou collectifs l'analyse diffère. Les logements situés en périphérie, 2^e et 3^e couronne, sont légion en-dessous du premier quartile mais rares au-dessus du 3^e quartile. Le facteur de la localisation se cumule désormais avec l'indicateur de surface.

ZOOM sur la performance énergétique de logements locatifs du parc privé

Méthodologie

La collecte 2014 représente 1 309 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.

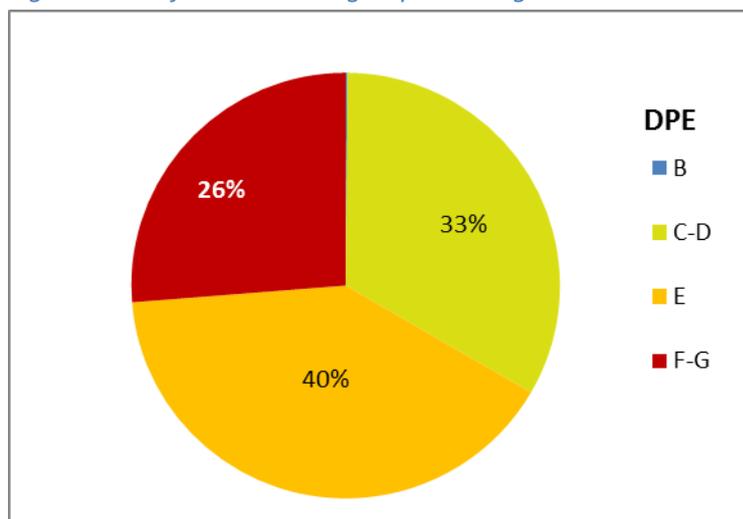
Dans la base 2014, seules 758 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 58%. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.

Un parc ancien à améliorer d'un point de vue énergétique.

Les résultats de l'échantillon DPE laissent apparaître un nombre plus que limité de logements vertueux en matière énergétique, catégorie B (figure 5).

Un tiers des logements sont étiquetés en C ou D, soit une consommation primaire annuelle estimée inférieure à 230Kw/m².

Figure 5 : Performance énergétique des logements



Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA

La catégorie E représente à elle seule 40% des diagnostics réalisés. Elle peut s'avérer pénalisante dans le cadre d'une location, ex : pour le maintien dans les lieux du locataire.

Un tiers des logements sont très clairement énergivores, catégorie F ou G.

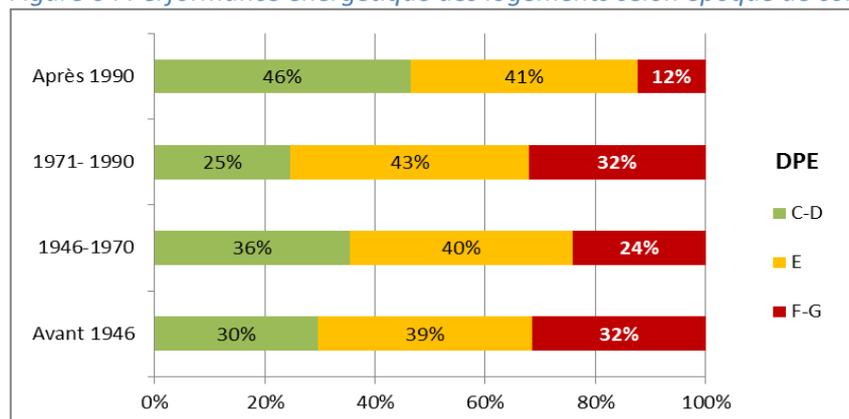
Les bailleurs doivent prendre conscience que des logements de piètre qualité énergétique sont peu attractifs.

Le risque pour les locataires de tomber en précarité énergétique, en impayés de loyers et en relations conflictuelles est réel. De plus, la précarité peut conduire à un isolement social.

Une analyse par époque de construction

Les logements construits postérieurement à 1990 sont à 46% étiquetés en C ou D, 41% en E. Seuls 12% de ces logements possèdent une étiquette F ou G (figure 6).

Figure 6 : Performance énergétique des logements selon époque de construction



Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA

Le résultat de 41% des logements classés en E peut paraître relativement étonnant, deux facteurs peuvent cependant être avancés.

Le premier provient de la rareté des logements construits en BBC ou sous la RT 2012. L'investissement locatif bénéficie d'avantages fiscaux incitant les promoteurs et les investisseurs à créer du logement locatif. Les derniers investissements locatifs Scellier et Duflot construits sous BBC et RT 2012 sont réservés aux zones tendues, la CUA classée en C est par voie de conséquence non éligible au dispositif. La production du territoire, antérieure à cette période, répond pour les plus récents aux normes de la RT 2005. Les logements sont au mieux étiquetés en catégorie C.

Le second facteur est lié au type de chauffage corrélé à la méthode de calcul du DPE.

Tableau 6 : Coefficients multiplicateurs des énergies (énergie primaire).

Energie	Unité	Coefficient multiplicateur
Electricité	1 kWh électricité	2.58 kWh énergie primaire
Gaz, Fuel (...)	1 kWh Energie fossile	1 kWh énergie primaire
Bois : Label BBC, Effinergie	1 kWh Energie bois	0.6 kWh énergie primaire
Autres cas	1 kWh Energie bois	1 kWh énergie primaire

Sur cette période, nombre de promoteurs et d'investisseurs ont fait le choix d'équiper les logements en chauffage électrique, équipement individuel peu coûteux à l'achat et dépourvu d'entretien. Cependant la méthode de calcul utilisée dans le cadre du DPE, basée sur l'énergie primaire, est défavorable à ce type d'énergie de par son coefficient multiplicateur (cf. tableau 6). Ainsi elle induit le classement de nombreux logements en étiquette E.

Sur le parc ancien, logements construits antérieurement à 1990, un tiers des logements sont répertoriés en F ou G, catégories très énergivores et un quart des logements en catégorie E.

Sur un parc composé à 88% de logements construits avant 1990, on perçoit tout l'enjeu de la rénovation de cet habitat (cf. tableau 5 p. 9).

Les logements construits entre 1971 et 1990 sont les plus mal classés d'un point de vue DPE. Leurs propriétaires sont en pleine réflexion sur des améliorations à apporter à leur patrimoine. Cette réflexion découle de la suite logique des audits énergétiques pratiqués en copropriété.

Des démarrages de chantiers devraient voir le jour d'ici trois à quatre ans.

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 en 2014 par l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'Olap 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 1 309 logements locatifs privés loués vides, dont 354 en gestion directe et 955 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 2006	Nb. logements locatifs HLM 2011	Part par rapport à l'ensemble du département 2011	Dont Maisons 2011	
				Nb	%
Communauté Urbaine d'Alençon	5 205	5 276	28,8%	1 017	19,3%
Orne	19 455	18 288	100%	5 244	28,7%

Source : RP INSEE 2006 - 2011

En cinq ans, le nombre de logements sociaux au sein de la CUA, 19 communes, a très peu évolué, 71 logements supplémentaires de 2006 à 2011.

Depuis 2011, deux événements majeurs sont intervenus :

- L'élargissement de la CUA composée depuis le 1^{er} janvier 2014 de 36 communes.
- La mise en place de l'opération ANRU* sur les secteurs Zones Urbaines Sensibles de Courteille et Perseigne.

L'opération de Rénovation pluriannuelle des quartiers est commentée ci-dessous.

Une légère évolution de la structure du parc : typologie et ancienneté

Au 1^{er} janvier 2014, le parc locatif social loué, sur le nouveau périmètre de la CUA, 36 communes, 5 759 logements répartis comme suit : 18% en habitat individuel et 82% en collectif.

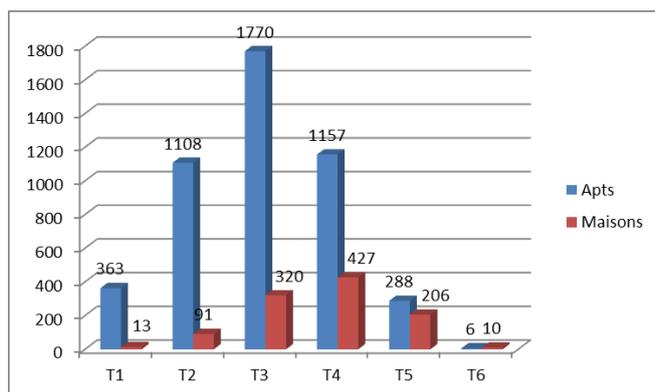
En un an, le parc locatif social s'est accru de 2% logeant ainsi 120 ménages supplémentaires. Ces derniers sont logés pour 1/4 en maison individuelle et 3/4 en appartement.

Suite à une période de déconstruction, conduite dans le cadre du programme ANRU, l'année 2013 marque le début d'une période de livraison de logements reconstruits. Ces logements se situent essentiellement en zones urbaines sensibles et répondent aux normes BBC (Bâtiment Basse-Consommation). Cette reconstruction du parc, fixée à 0,8 soit 0,8 logement construit pour un logement détruit, se poursuivra à la faveur des nouveaux logements réceptionnés courant 2014 et 2015.

Passée cette période, les organismes sociaux se reconcentreront sur la rénovation du parc existant. Ce programme d'importance, tant en volume qu'en aménagement urbain, a modifié légèrement la structure du parc : diminution des T1 (-7) et une augmentation de 127 logements sur les T2, T3, T4 et T5 et sa proportion croissante de logements neufs en son sein.

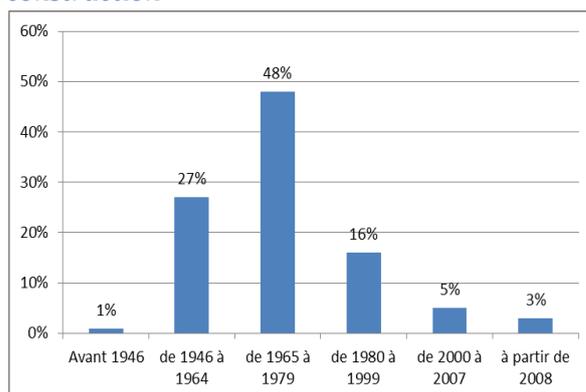
* Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Figure 7 : Structure du parc social



Source : HLM, traitement des données ADIL 2014

Figure 8 : Parc total selon la période 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	5,0 €	5,1 €	5,0 €
Surface habitable moyenne	64 m ²	79,2 m ²	60,7 m ²
1er quartile	4,3 €	4,0 €	4,3 €
Loyer médian	4,7 €	5,3 €	4,7 €
3e quartile	5,5 €	6,0 €	5,3 €
Nb d'enquêtes	5759	1067	4692

Source : HLM, traitement des données ADIL 2014

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 €	5,2 €	4,8 €	4,6 €	4,5 €	5,0 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	49 m ²	62 m ²	77 m ²	94 m ²	64 m ²
1 ^{er} quartile	5,9 €	4,7 €	4,4 €	4,1 €	3,8 €	4,3 €
Loyer médian	7,7 €	5,0 €	4,7 €	4,4 €	4,2 €	4,7 €
3 ^e quartile	9,2 €	5,8 €	5,2 €	4,9 €	5,0 €	5,5 €
Nb de logements	376	1199	2090	1584	510	5759
Maisons						
Loyer moyen m ²	-	5,5 €	5,3 €	5,1 €	4,6 €	5,1 €
Surface habitable moyenne	-	50 m ²	68 m ²	83 m ²	101 m ²	79,2 m ²
1 ^{er} quartile	-	4,4 €	4,3 €	3,9 €	3,7 €	4,0 €
Loyer médian	-	5,5 €	5,5 €	5,3 €	4,0 €	5,3 €
3 ^e quartile	-	6,4 €	6,1 €	5,9 €	5,8 €	6,0 €
Nb de logements	13	91	320	427	216	1067
Appartements						
Loyer moyen m ²	7,8 €	5,2 €	4,8 €	4,4 €	4,1 €	5,0 €
Surface habitable moyenne	28 m ²	49 m ²	61 m ²	74 m ²	89 m ²	60,7 m ²
1 ^{er} quartile	6,0 €	4,7 €	4,4 €	4,2 €	4,1 €	4,3 €
Loyer médian	8,0 €	5,0 €	4,6 €	4,4 €	4,3 €	4,7 €
3 ^e quartile	9,2 €	5,6 €	5,0 €	4,6 €	4,6 €	5,3 €
Nb de logements	363	1108	1770	1157	294	4692

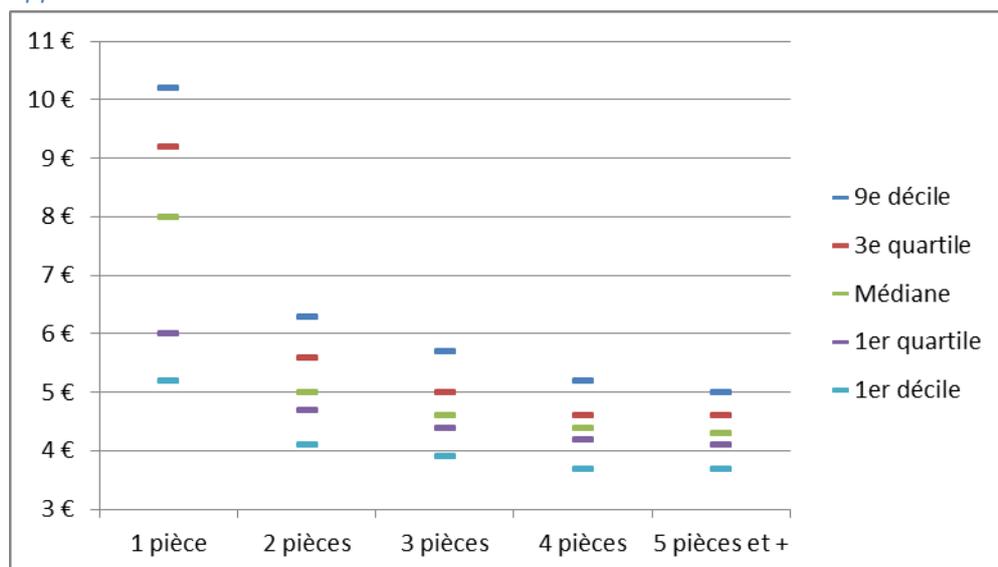
Source : HLM, traitement des données ADIL 2014

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 €	6,7 €	5,5 €	5,0 €
Surface habitable moyenne	-	62 m ²	67 m ²	62 m ²	68 m ²	64 m ²
Nb de logements	42	2861	1774	660	422	5759
Maisons						
Loyer moyen/m ²	-	4,3 €	4,6 €	6,0 €	5,4 €	5,1 €
Surface habitable moyenne	-	67 m ²	85 m ²	77 m ²	80 m ²	79 m ²
Nb de logements	34	145	434	352	102	1067
Appartements						
Loyer moyen /m ²	-	4,8 €	4,7 €	7,4 €	5,5 €	5,0 €
Surface habitable moyenne	-	62 m ²	61 m ²	45 m ²	65 m ²	61 m ²
Nb de logements	8	2716	1340	308	320	4692

Source : HLM, traitement des données ADIL 2014

Figure 9 : Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon
Appartements



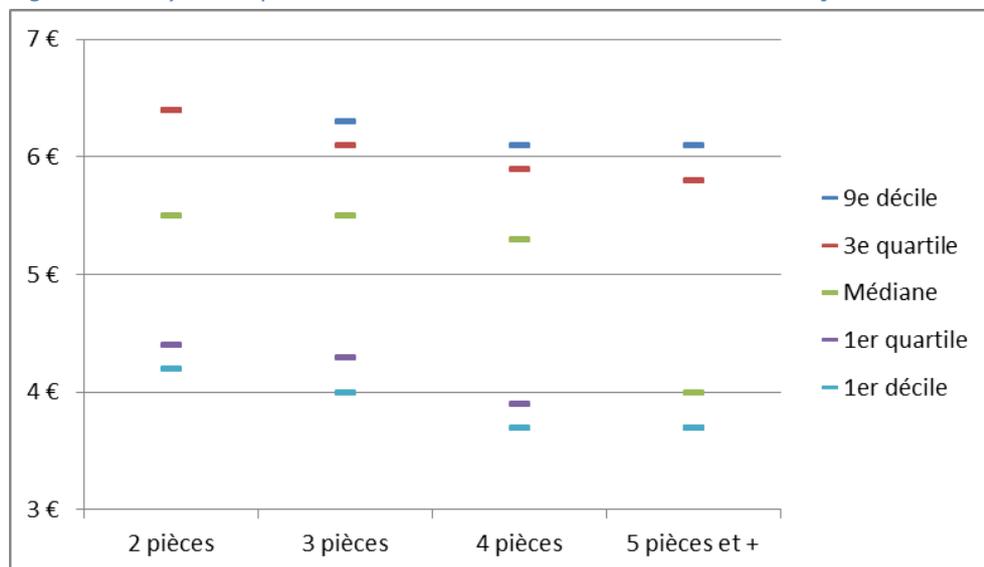
Source : HLM, traitement des données ADIL 2014

Le prix médian d'un appartement est de 4,7 € du m².

Pour les 1 pièce en secteur social il est de 8,0 € du m².

Les loyers sont impactés par une augmentation de l'IRL* de l'ordre de 0,5%. De nouveaux logements issus de la reconstruction et d'autres réhabilités affichent un loyer hors charges plus conséquent mais bénéficient en parallèle d'une meilleure maîtrise des charges.

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2014

*Indice de Référence des Loyers

Des parcs, public et privé, relativement différenciés : localisation, montant des loyers, revenus des occupants.

Les parcs se différencient au niveau de la répartition géographique sur le territoire observé.

Le parc social se situe à 50% en ZUS et 50% hors ZUS tandis que le parc privé se positionne à 95% hors ZUS. Ce parc est très présent dans l'hyper-centre ainsi que dans les communes plus rurales, communes composées majoritairement de propriétaires occupants.

En matière de loyers, suite au renouvellement partiel du parc social, reconstruction et réhabilitation, un chevauchement sur le montant des loyers se fait jour tant sur l'individuel que sur le collectif.

Les 10% des loyers du parc social les plus chers au m² sont au même niveau de loyer que 1/4 du parc privé (cf. figures 3, 4 et 9,10)

Cependant, et malgré cela, les loyers du parc social, notamment collectif, restent relativement en-dessous de ceux du parc privé. Le parc social poursuit ainsi son rôle social envers une population à revenus très modestes.

En effet, après analyse des résultats du fichier unique de la demande, sur la demande satisfaite, 55% des ménages ont des revenus mensuels inférieurs à 1 000 € (cf. figure 11). Ils se situent en-dessous du seuil de pauvreté. Un quart des ménages dispose de revenus mensuels inférieurs à 1 500 € de revenus. Ces ménages proviennent pour un tiers du parc social lui-même, un tiers était logé gratuitement : famille, amis ou logement gratuit.

19% sont issus du parc privé (cf. figure 12).

Figure 11 : Demandes satisfaites par tranche de revenu

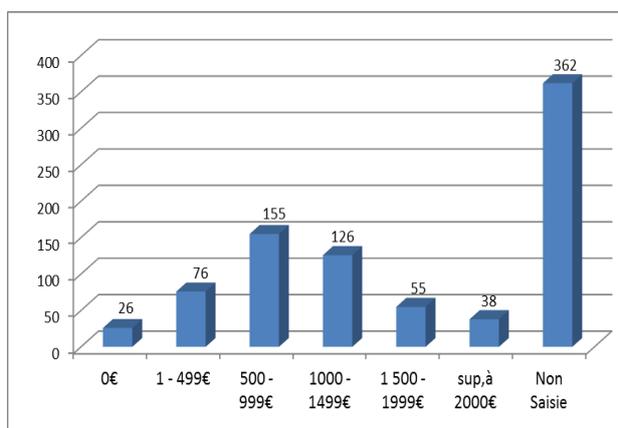
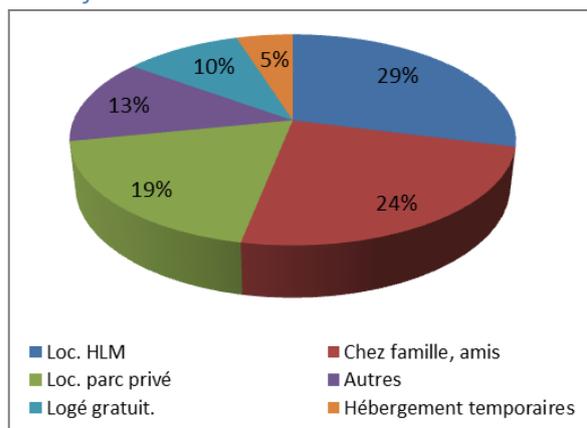


Figure 12 : Provenance des demandes satisfaites



Source : Fichier national de la demande, traitement DDT Orne

MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

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

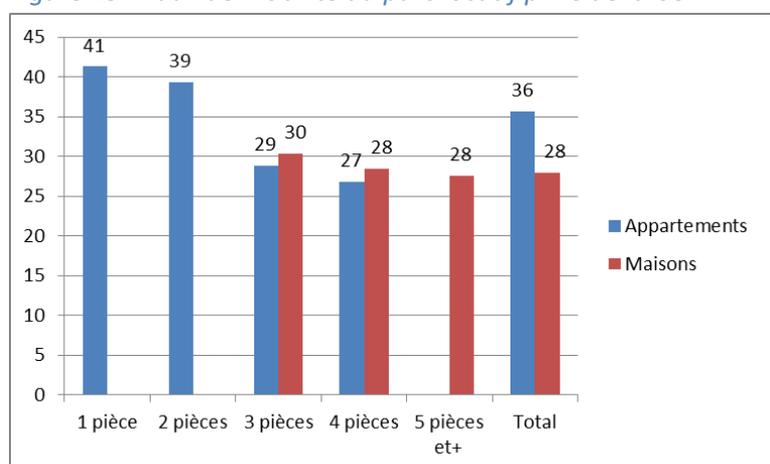
Un logement sur trois a connu un nouveau locataire en 2013

Le chiffre est constant. Tout comme en 2012, un logement sur trois a connu un nouveau locataire en 2013.

Sur les petits appartements, secteur où se concentre la population étudiante, ce taux grimpe à 40%. 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 d'un marché détendu facilitant un changement de domicile.

En secteur individuel, malgré une demande soutenue, les maisons 3 pièces et + connaissent une mobilité similaire aux appartements de moyennes et grandes tailles.

Figure 13 : Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA



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

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 à 16%

Le taux de mobilité du parc social est de 16% pour les T2, T3, T4. En 2013, un tiers des logements 1 pièce ont changé de locataires. Ces logements sont affectés à des étudiants, des jeunes en situation de mobilité professionnelle ou en évolution quant à la taille de leur ménage.

Le taux élevé de mobilité des 5 pièces, 24% est quant à lui lié à la décohabitation : divorce, enfants quittant le domicile familial... ainsi qu'à l'accession à la propriété.

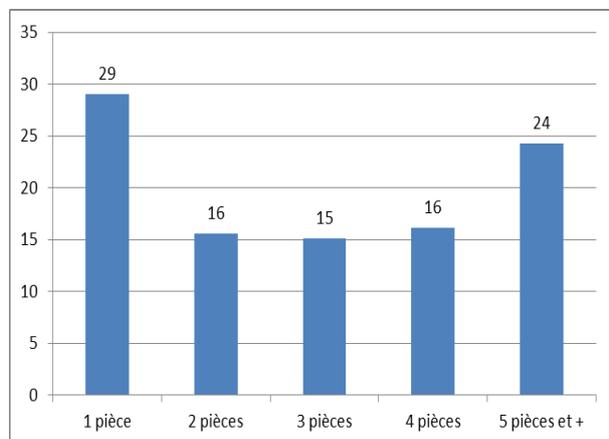
La mobilité hors ZUS est de 7 points supérieure à celle de la ZUS. Elle est fonction de la typologie des parcs et du souhait de mobilité ou non des populations.

Les T1, mobilité à 29%, se situent quasi exclusivement hors zone ZUS.

Les habitants hors ZUS, plus mobiles, font valoir plus fréquemment un parcours résidentiel d'accession à la propriété ou de location en individuel secteur privé.

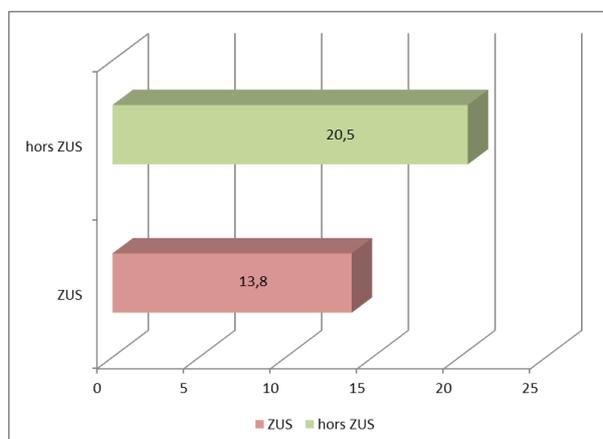
Les locataires des zones ZUS n'aspirent pas forcément à une évolution de parcours et privilégient pour une majorité d'entre eux la conservation d'un cercle familial ou amical dont ils disposent dans leur quartier.

Figure 14 : Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces



Source : RPLS 2013

Figure 15 : Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation



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	4
Tableau 1	: Le parc locatif privé sur la Communauté Urbaine d'Alençon	5
Figure 2	: Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements	5
Tableau 2	: Loyers moyens et médians au m ² sur la Communauté Urbaine d'Alençon	6
Tableau 3	: Loyers moyens au m ² et ancienneté d'occupation sur la Communauté Urbaine d'Alençon	7
Tableau 4	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et nombre de pièces	8
Tableau 5	: Loyers au m ² sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et époque de construction	9
Figure 3	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Appartements	10
Figure 4	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Maisons	11
Figure 5	: Performance énergétique des logements	12
Figure 6	: Performance énergétique des logements selon époque de construction	13
Tableau 6	: Coefficients multiplicateurs des énergies (énergie primaire)	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 7	: Structure du parc social	17
Figure 8	: Parc total selon la période de construction	17
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	18
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 9	: Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Appartements	19
Figure 10	: Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Maisons	19
Figure 11	: Demandes satisfaites par tranche de revenu	20
Figure 12	: Provenance des demandes satisfaites	20
Figure 13	: Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA	21
Figure 14	: Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces	22
Figure 15	: Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation	22



ADIL / 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

