

Réseau d'observatoires locaux des loyers

OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVES ET PUBLICS 2015

sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Alençon

ADIL DE L'ORNE





EDITORIAL

Notre territoire doit s'adapter aux mutations numériques, énergétiques ou sociales ainsi qu'au foisonnement législatif impactant le secteur de l'habitat, (transition énergétique, accessibilité, vieillissement, habitat indigne, relogement, copropriété en difficulté, urbanisme...)

Cette adaptation, bien qu'instantanée dans le domaine législatif puis réglementaire, ne doit pas être pour autant précipitée. Elle doit être réfléchie et si possible partagée afin de s'ancrer durablement dans les politiques d'aménagement de notre territoire.

Pour ne pas subir ces évolutions nous devons anticiper, être acteur, décideur, voire précurseur par une mise en cohérence de notre politique de l'habitat.

Une réflexion s'impose, quelle stratégie de développement pour notre territoire ? Quelles priorités donnons-nous à nos projets réels ou rêvés ? Comment appréhender leur utilité et leur efficience à moyen et long termes ?

L'observatoire des loyers sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA), présent depuis 3 années au sein du réseau national des observatoires locaux des loyers en site national, participe à ces réflexions en apportant une analyse fine et réelle du territoire. Par la production de données récentes, fiables et objectives, sa contribution très recherchée offre une vision précise et transversale des niveaux de loyers du parc locatif privé ainsi que de la structure du marché de l'habitat.

L'expertise de l'observatoire des loyers, agréé le 4 mai 2015 par la ministre du Logement, éclaire les politiques publiques locales et permet leur adéquation avec les besoins de notre population.

Les documents de l'observatoire des loyers, issus d'un large partenariat privé et public, produits depuis plusieurs années par l'ADIL de l'Orne, sont de par leur visibilité et lisibilité un moyen simple et efficace d'acquisition de connaissance au service de notre territoire.

Anick BRUNEAU
Présidente de l'ADIL

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 01.01.2015	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	9
3. Une faible performance énergétique des logements locatifs du parc privé	12

ETUDE COMPLEMENTAIRE

Quelques éléments comparatifs entre marchés locatifs privé et social

PARC SOCIAL	15
■ Données de cadrage	15
■ Les niveaux de loyers du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé	16
Zoom sur l'analyse de la demande du parc social	18
MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social	22
■ Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé	22
■ Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé	23

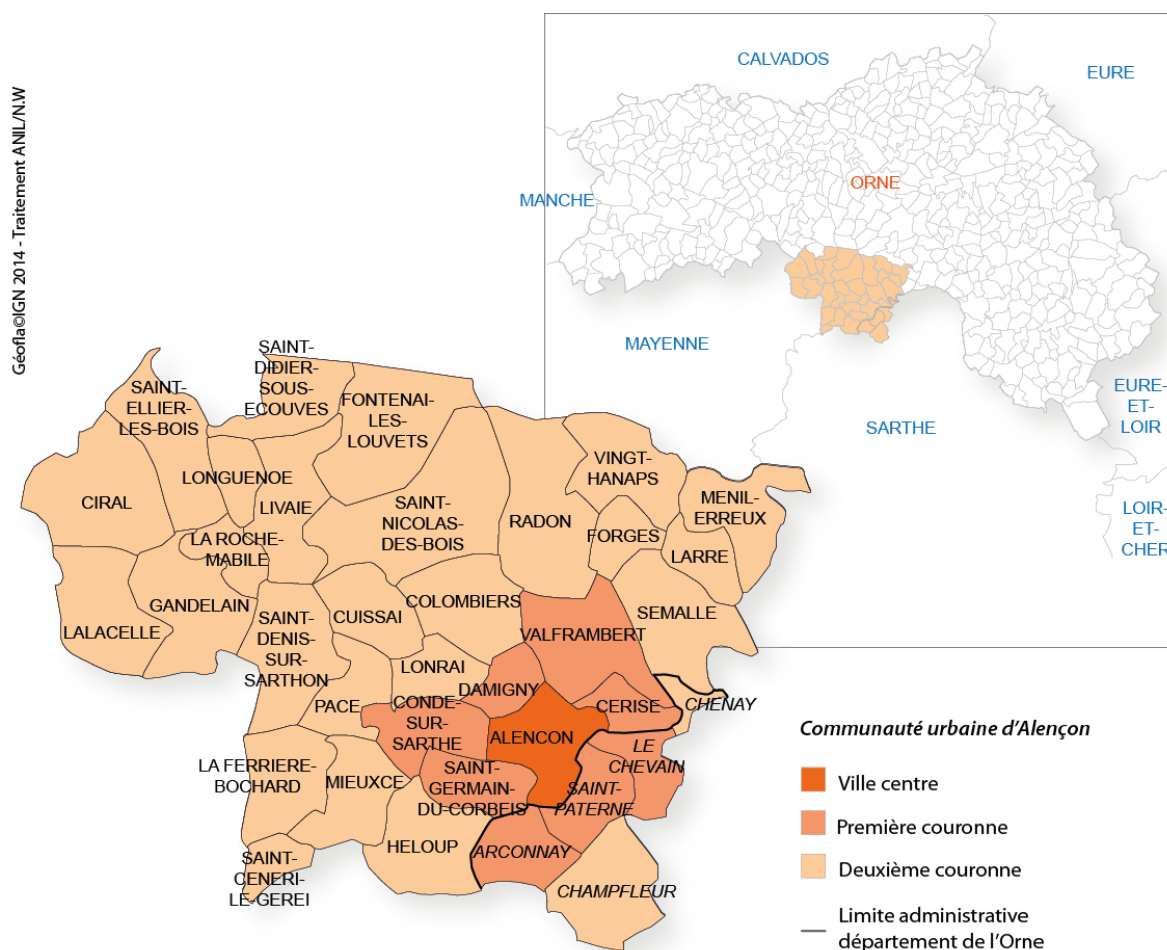
Avertissement

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. 13). 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'observatoire des loyers de l'ADIL de l'Orne publie pour la troisième année consécutive des résultats sur les niveaux des loyers du parc locatif privé sur le périmètre de la CUA. Composée d'une zone regroupant 36 communes urbaines et rurales (cf. figure 1 ci-dessous), il est inchangé depuis 2013.

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

Cette stabilité du zonage, doublée de l'atteinte régulière des objectifs fixés par le centre national de traitement, permet d'observer un début de tendance, bien que des évolutions, fiables d'un point de vue statistique, ne puissent pas encore être calculées selon la méthode employée (cf. encadré méthodologique p. 13).

Depuis la phase expérimentale lancée par le Gouvernement en 2013, les observatoires des loyers se déploient progressivement sur le territoire national. Six observatoires supplémentaires (La Rochelle, Brest, Clermont-Ferrand, Nancy, Grenoble et Nîmes) ont rejoint en 2014 et 2015 le réseau des 17 premiers observatoires ayant participé à l'expérimentation. Sur l'ensemble de ces 23 structures qui se consolident d'année en année, 3 ont à ce jour obtenu l'agrément ministériel en tant qu'«observatoire local des loyers» parmi lesquels l'ADIL de l'Orne pour la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA). L'OLAP, pour le périmètre de la commune de Paris, et l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) du Nord, pour le territoire de la ville de Lille, ont également été agréés au cours de la même année.

L'organisation interne du réseau évolue au bénéfice de ses membres. Depuis 2013, les partenariats nationaux s'élargissent et les échanges internes au réseau, toujours plus nombreux, se structurent et s'articulent avec le déploiement progressif du dispositif d'observation des loyers (organisation de séminaires dans le cadre de l'animation du réseau, nombreux échanges entre observatoires, propositions et mutualisations d'outils ...)

Le 26 janvier 2016, l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement), tête du réseau des observatoires locaux des loyers, lançait un portail internet www.observatoires-des-loyers.org, développé en lien avec l'ensemble des observatoires des loyers. Il met à la disposition de tous les données de référence désormais disponibles grâce à ce travail rigoureux de collecte et d'analyse. Ce service en ligne a vocation à éclairer les propriétaires et les locataires sur les niveaux de loyers pratiqués sur les territoires, à augmenter la transparence et la fluidité du marché de la location, au bénéfice de tous les acteurs.

Il fournit par ailleurs des éléments de repère utiles aux professionnels de l'immobilier, aux investisseurs ainsi qu'aux organismes de financement et constituera un outil pour les chercheurs menant des travaux en économie du logement.

Au niveau local, il suscite un double intérêt. La présence de notre observatoire rend davantage visible nos travaux. Les acteurs locaux, nos partenaires, accèdent plus facilement aux données fiables et objectives des autres membres du réseau, ils peuvent aisément prendre connaissance des montants pratiqués sur d'autres territoires.

Enfin, sur le plan national une meilleure connaissance des études ainsi qu'une visualisation plus aisée du réseau devrait susciter l'appétence croissante de l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat, spécialistes d'abord et néophytes ensuite.

■ Un parc locatif privé ancien malgré un accroissement individuel périurbain

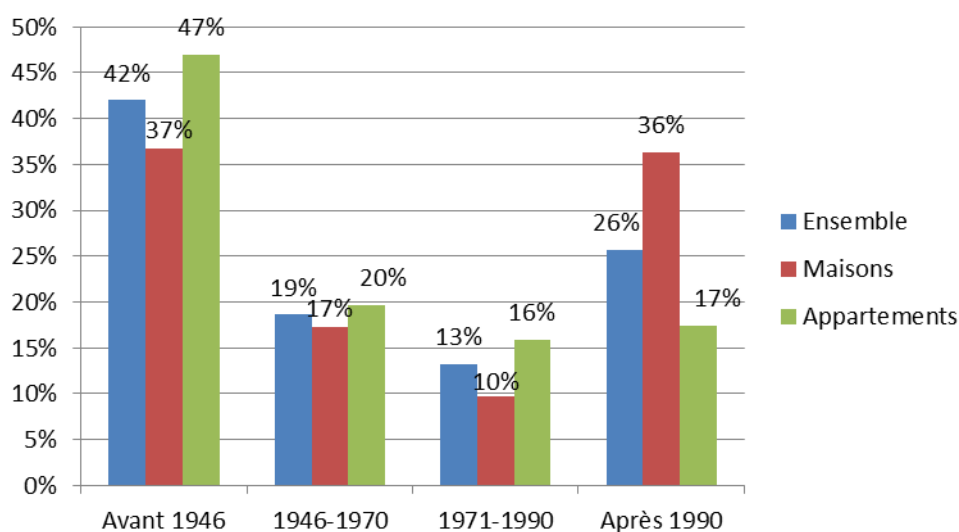
Tableau 1 : Le parc locatif privé sur la Communauté Urbaine d'Alençon

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

Représentant près de 22 % du parc du département en 2011, le parc locatif privé sur la CUA se caractérise par une prédominance des appartements anciens, alors même que le parc locatif privé 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 (tableau 1). Ainsi 60 % des logements du parc locatif privé sont des appartements. La moitié d'entre eux datent d'avant 1946 quand 17 % ont moins de 25 ans.

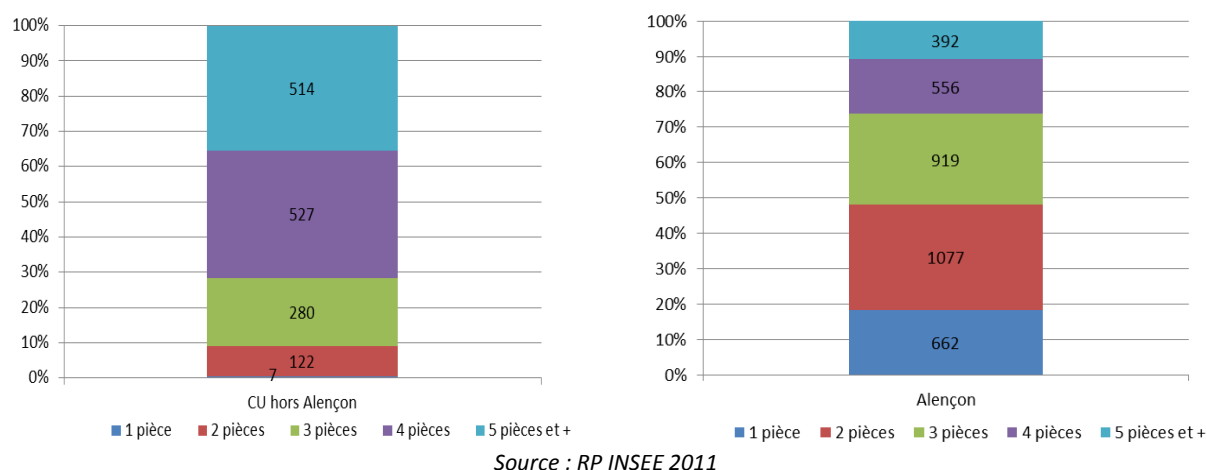
Figure 2 : Répartition (en %) du parc locatif privé selon l'époque de construction



Source : RP INSEE 2011

A l'inverse, un pavillon sur trois a été construit après 1990 (36 %) principalement dans des communes périurbaines (figures 2 et 3). Ainsi, ce phénomène est particulièrement marqué dans les communes de la CUA, hors Alençon, où trois logements sur dix ont plus de 5 pièces (contre un sur dix dans la ville centre d'Alençon). Il s'explique par la forte aspiration des ornaïs à se loger dans de l'habitat individuel et la disponibilité de terrains constructibles y compris en première couronne.

Figure 3 : Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



2. Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2015

- 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	7,0 €	6,6 €	7,5 €
Surface habitable moyenne	66 m ²	85 m ²	50 m ²
1er quartile	6,2 €	6,0 €	6,3 €
Loyer médian	7,4 €	7,1 €	7,8 €
3e quartile	8,8 €	7,9 €	9,7 €
Nb d'enquêtes	1 301	502	799

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 2015, la valeur médiane des loyers pour l'ensemble de la Communauté Urbaine d'Alençon est de 7,4 € du m². La moitié des logements ont un montant de loyer médian compris entre 6,2 € du m² (1^{er} quartile) et 8,8 € du m² (3^e quartile) (tableau 2).

Le montant du loyer médian des appartements est de 7,8 € du m² soit supérieur de 0,7 € du m² à celui des maisons à 7,1 € du m². Le montant médian des appartements est tiré vers le haut par les logements 1 pièce plus onéreux au m².

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 respectivement proche de 2 € du m² pour les maisons contre 3,5 € du m² pour les appartements.

Les caractéristiques, notamment la taille, influent fortement sur la dispersion des logements. La structure du parc privé collectif est principalement composée de logement de petites tailles T1, T2 avec une forte variation de surface, ce qui impacte logiquement sur ce résultat.

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 m²	7,1 €	7,1 €	6,6 €	6,8 €	7,0 €
Loyer mensuel	436 €	463 €	481 €	466 €	457 €
Nb d'enquêtes	407	424	227	243	1 301
Maisons					
Loyer moyen m²	6,7 €	6,9 €	6,4 €	6,2 €	6,6 €
Loyer mensuel	565 €	582 €	554 €	534 €	562 €
Nb d'enquêtes	129	170	104	99	502
Appartements					
Loyer moyen m²	7,6 €	7,4 €	7,0 €	7,7€	7,5 €
Loyer mensuel	364 €	372 €	389 €	405 €	376 €
Nb d'enquêtes	278	254	123	144	799

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

Loyers de marché : un tassement dans l'individuel, un réajustement dans le collectif

Les logements les plus anciennement loués possèdent les montants de loyers les plus élevés avec un loyer moyen à 7,7 € du m². Cependant, la tendance baissière qui a prévalu ces dernières années sur le segment du collectif paraît à ce jour enrayée.

Il semble qu'après une période difficile de relocation, période d'apparition de la crise coïncidant avec l'arrivée sur le marché de nouveaux logements, résidence principale ou locative, les bailleurs aient intégré ces nouvelles données leur permettant quelques réajustements.

Ainsi face à cette faible demande, comparativement à une offre plus abondante, nombre de bailleurs réalisent désormais, préalablement à une remise sur le marché, une remise à niveau qualitative de leur bien, du simple rafraîchissement, aux travaux d'équipements ou rénovations énergétiques voire aux réhabilitations complètes.

D'autre part, la stagnation de l'indice IRL, Indice Référence des Loyers, seul indice autorisé dans l'évolution du montant des loyers des locations en cours, ne permet aucune évolution. Aussi lors de relocations certains bailleurs revoient, à la marge, leur niveau de loyer.

Il est cependant intéressant de noter que si la baisse des montants de loyers au m² semble enrayée, le loyer mensuel moyen est en baisse, passant de 405 € avant 2008 à 389 € en 2008 puis à 364 € en 2015. Les ménages, soucieux de leurs capacités à faire face au paiement des loyers ou limités dans leurs choix par les professionnels, calculent au plus près leurs charges financières (montant de loyers et charges).

En individuel, la tendance haussière quant à elle marque le pas pour se stabiliser à un loyer moyen de 6,7 € pour les nouveaux emménagés contre 6,9 € pour les entrants de 2012 à 2013.

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	9,9 €	8,2 €	7,0 €	6,8 €	5,7 €	7,0 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	44 m ²	65 m ²	82 m ²	109 m ²	66 m ²
1 ^{er} quartile	8,7 €	7,2 €	6,0 €	6,2 €	5,0 €	6,2 €
Loyer médian	10,0 €	8,5 €	7,1 €	7,0 €	6,0 €	7,4 €
3 ^e quartile	11,5 €	9,6 €	8,1 €	7,6 €	7,0 €	8,8 €
Nb d'enquêtes	193	325	312	264	207	1301
Maisons						
Loyer moyen m ²	-	-	7,4 €	7,0 €	5,8 €	6,6 €
Surface habitable moyenne	-	-	67 m ²	83 m ²	111 m ²	85 m ²
1 ^{er} quartile	-	-	6,4 €	6,5 €	5,0 €	6,0 €
Loyer médian	-	-	7,6 €	7,3 €	6,3 €	7,1 €
3 ^e quartile	-	-	8,5 €	7,7 €	7,2 €	7,9 €
Nb d'enquêtes	3	37	117	169	176	502
Appartements						
Loyer moyen m ²	10,1 €	8,2 €	6,7 €	6,1 €	-	7,5 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	79 m ²	-	50 m ²
1 ^{er} quartile	8,8 €	7,2 €	5,7 €	5,5 €	-	6,3 €
Loyer médian	10,0 €	8,3 €	6,6 €	6,2 €	-	7,8 €
3 ^e quartile	11,5 €	9,5 €	7,7 €	7,1 €	-	9,7 €
Nb d'enquêtes	190	288	195	95	31	799

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

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

Les petits logements, 1 pièce, sont, avec un montant de loyers de 10 € 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 plus élevés d'un euro du m² par rapport aux appartements, 7,6 € du m² pour les 3 pièces et 7,3 € du m² pour les 4 pièces pour les maisons individuelles, contre respectivement 6,6 € du m² et 6,2 € du m² pour les appartements.

Mais 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 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	6,5 €	6,7 €	7,4 €	7,6 €
Surface habitable moyenne	64 m ²	66 m ²	61 m ²	70 m ²
1 ^{er} quartile	5,7 €	6,0 €	6,7 €	6,8 €
Loyer médian	7,2 €	7,0 €	7,8 €	7,7 €
3 ^e quartile	8,8 €	8,1 €	9,1 €	9,5 €
Nb d'enquêtes	511	302	235	253
Maisons				
Loyer moyen m ²	5,9 €	6,8 €	6,6 €	7,2 €
Surface habitable moyenne	87 m ²	80 m ²	90 m ²	85 m ²
1 ^{er} quartile	5,1 €	6,1 €	6,3 €	6,7 €
Loyer médian	6,5 €	7,0 €	7,2 €	7,3 €
3 ^e quartile	7,6 €	8,2 €	7,6 €	7,9 €
Nb d'enquêtes	197	90	53	162
Appartements				
Loyer moyen m ²	7,2 €	6,6 €	8,1€	8,7 €
Surface habitable moyenne	51 m ²	56 m ²	47 m ²	47 m ²
1 ^{er} quartile	6,0 €	5,8 €	7,2 €	7,7 €
Loyer médian	7,7 €	6,9 €	8,7 €	9,5 €
3 ^e quartile	9,5 €	8,1 €	9,7€	10,9 €
Nb d'enquêtes	314	212	182	91

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

Des montants de loyers plus élevés sur les logements récents

L'écart, entre les montants des loyers des logements anciens et récents, est plus prégnant sur le segment du collectif, avec un écart de 2,6 € du m² entre les montants de loyers médians des logements postérieurs à 1990 et ceux de la période de 1946 à 1970, contre un écart maximum de 0,8 € du m² pour les maisons.

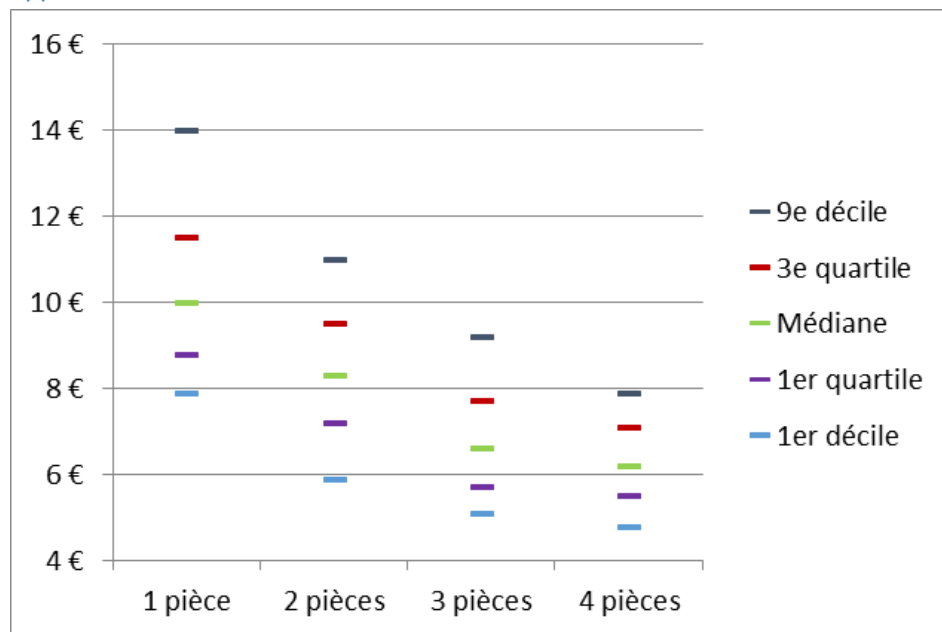
On retrouve de façon similaire ces différences sur les 1^{er} et 3^e quartiles entre les montant de loyers récents et ceux plus anciens à l'exception de la période de 1949 et 1970 sur l'individuel.

Trois logements sur quatre sont, dans le parc locatif privé, antérieurs à 1990. Or, la demande sollicite prioritairement des logements tout confort et s'oriente plus aisément vers une habitation avenante et équipée.

Le produit étant rare et moins disponible sur le marché, seul 17 % des logements collectifs sont construits postérieurement à 1990, certains candidats à la location sont prêts, s'ils trouvent satisfaction sur les logements récents, à accepter un montant de loyers plus conséquent.

Concernant le marché de l'individuel, la demande globale de maisons étant plus soutenue et les maisons récentes proportionnellement plus importantes, cet écart de prix s'avère plus mesuré. En effet, un tiers des maisons sont construites après 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 6,6 €

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

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

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

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

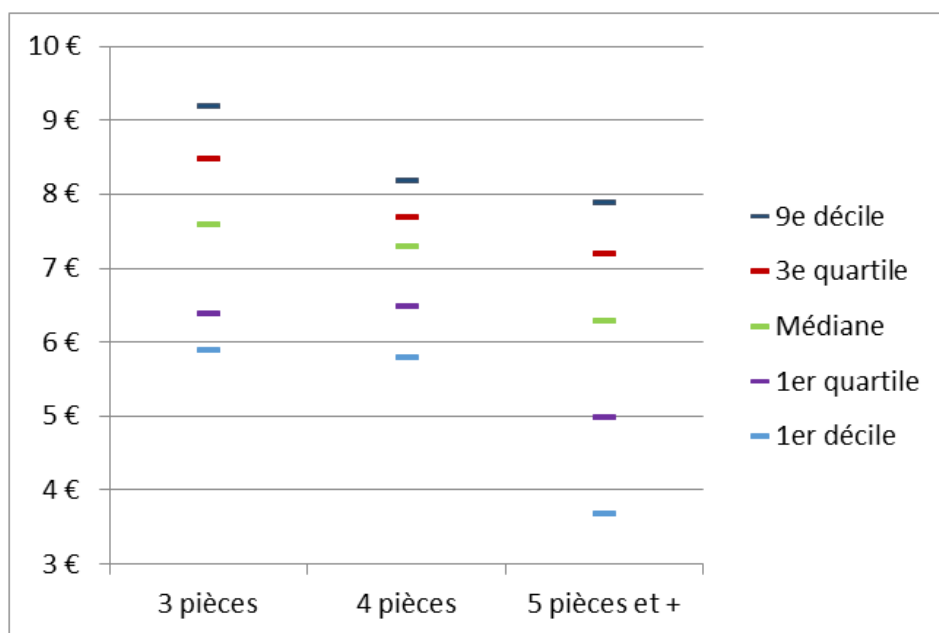
Une dispersion qui affecte les très petits ou grands logements

Les logements positionnés aux extrémités, 1 pièce pour le collectif, 5 pièces et + pour l'individuel, connaissent la plus forte dispersion à savoir, un écart de 6,1 € du m² entre le 1^{er} et 9^e décile pour les appartements 1 pièce et 4,2 € du m² entre le 1^{er} et 9^e décile pour les maisons individuelles T5 et +. Cette dispersion touche, pour les 1 pièce, les déciles supérieurs à la médiane, 4 € du m², tandis que, pour les grands logements, elle est prépondérante sur les déciles inférieurs à la médiane, 2,6 € du m².

Cette forte variation provient des variations de surfaces et se cumule, pour le collectif, à un montant des prix élevés au m² pour les logements de très petites surfaces et pour l'individuel, à leur différence de localisation.

A contrario, les logements 4 pièces, individuel ou collectif, sont les moins dispersés avec un écart respectif entre le 1^{er} et le 9^e décile de 3,1 € du m² pour les appartements et 2,4 € du m² pour les maisons.

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 7,6 €

1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 6,4 € (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 5,9 € (1^{er} décile)

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

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

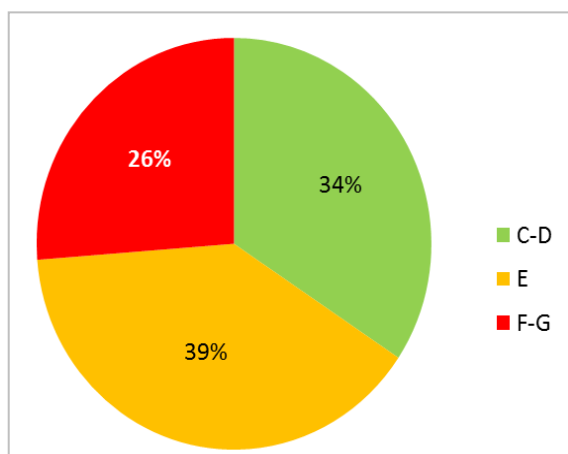
Méthodologie

La collecte 2015 représente 1 301 données. Cependant, le champ d'observation de la performance énergétique, DPE, n'étant pas un champ obligatoire, il n'est pas systématiquement renseigné et ne fait pas partie des données redressées.

Dans la base 2015, 767 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 59 %. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.

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

Figure 6 : Performance énergétique des logements



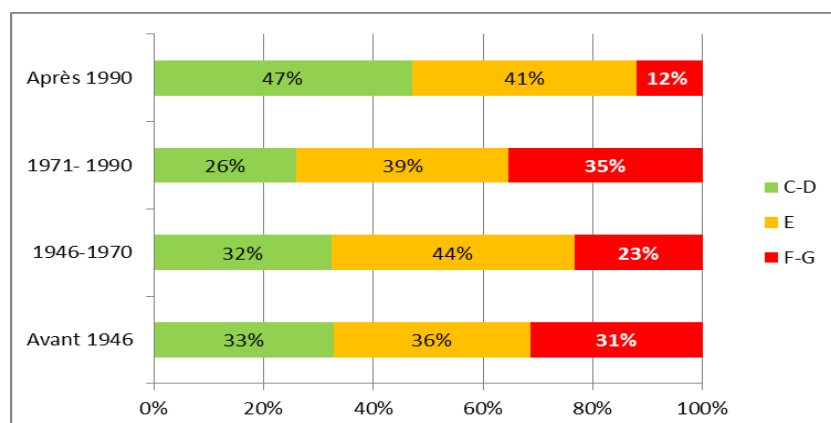
Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA

¼ des logements de notre échantillon locatif privé, F ou G, sont manifestement énergivores.

Or, selon la loi relative à la transition énergétique en date du 18 août 2015 modifiant l'art. 6 de la loi 6.07.89, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement devant répondre à un critère de performance énergétique minimale. Cette catégorie de logements, encore inconnue à ce jour, sera prochainement dévoilée par décret.

Dès lors, les bailleurs des logements classés dans cette catégorie devront, pour pouvoir louer leurs biens, réaliser des travaux d'amélioration énergétique, à défaut, ces derniers ne seront plus décentés et sortiront du marché locatif. Le décret devrait indiquer la date d'application de cette nouvelle mesure.

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 en 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 1 301 logements locatifs privés loués vides, dont 367 en gestion directe et 934 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 6 : 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

ANRU : une opération bénéfique à finaliser

Au 1^{er} janvier 2015, le nombre de logements loués dans le parc locatif social est, sur le nouveau périmètre de la CUA (36 communes), de 5 762 logements répartis comme suit : 19 % en habitat individuel et 81 % en collectif.

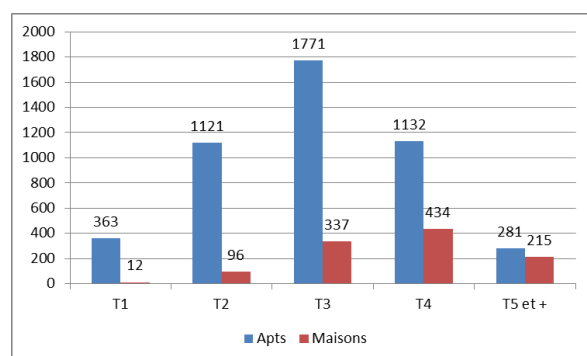
Dans le cadre de l'opération ANRU, après les phases de relogements des habitants, de démolitions des immeubles, le temps de la reconstruction et son achèvement est venu.

Un très bref bilan peut déjà mettre en avant les bénéfices de ce plan démolition-reconstruction à 0,8, répondant ainsi à une baisse de la demande et son évolution.

Au titre de ces avancées on peut citer, une amélioration de la vacance (par rapport à la période antérieure à l'ANRU), de la qualité du parc (énergétique, esthétique...), une offre plus en phase avec la demande et un réaménagement urbain plus attractif...

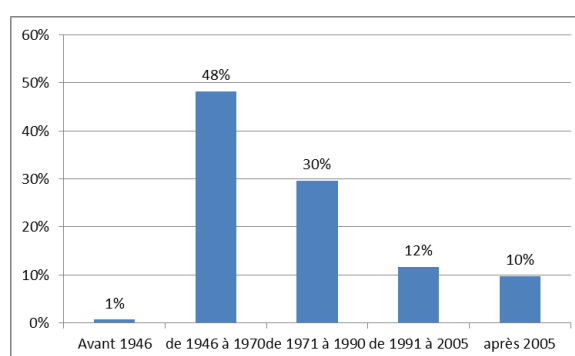
Reste cependant que la remise sur le marché de ces nouveaux logements engendrent un retour partiel de la vacance au sein du parc social par un transfert de locataires de logements sociaux délaissant les logements anciens, barres, grands logements, au profit de logements neufs, petits collectifs et individuels.

Figure 8 : Structure du parc social



Source : HLM, traitement des données ADIL 2015

Figure 9 : Parc social selon époque de construction



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

Tableau 7 : 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 m ²	61 m ²
1 ^{er} quartile	4,3 €	4,0 €	4,3 €
Loyer médian	4,8 €	5,3 €	4,7 €
3 ^e quartile	5,5 €	6,0 €	5,3 €
Nb d'enquêtes	5 762	1 094	4 668

Source : HLM, traitement des données ADIL 2015

Tableau 8 : 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 €	5,0 €	4,5 €	5,0 €
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 €	3,8 €	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 €	5,0 €	5,0 €	5,5 €
Nb de logements	375	1 217	2 108	1 566	496	5 762
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 €	4,3 €	3,9 €	3,7 €	3,6 €
Loyer médian	-	5,5 €	5,6 €	5,3 €	4,0 €	5,3 €
3 ^e quartile	-	6,4 €	6,1 €	5,9 €	5,9 €	6,0 €
Nb de logements	12	96	337	434	215	1 094
Appartements						
Loyer moyen m ²	7,7 €	5,2 €	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 €	5,6 €	5,1 €	4,6 €	4,6 €	5,3 €
Nb de logements	363	1 121	1 771	1 132	281	4 668

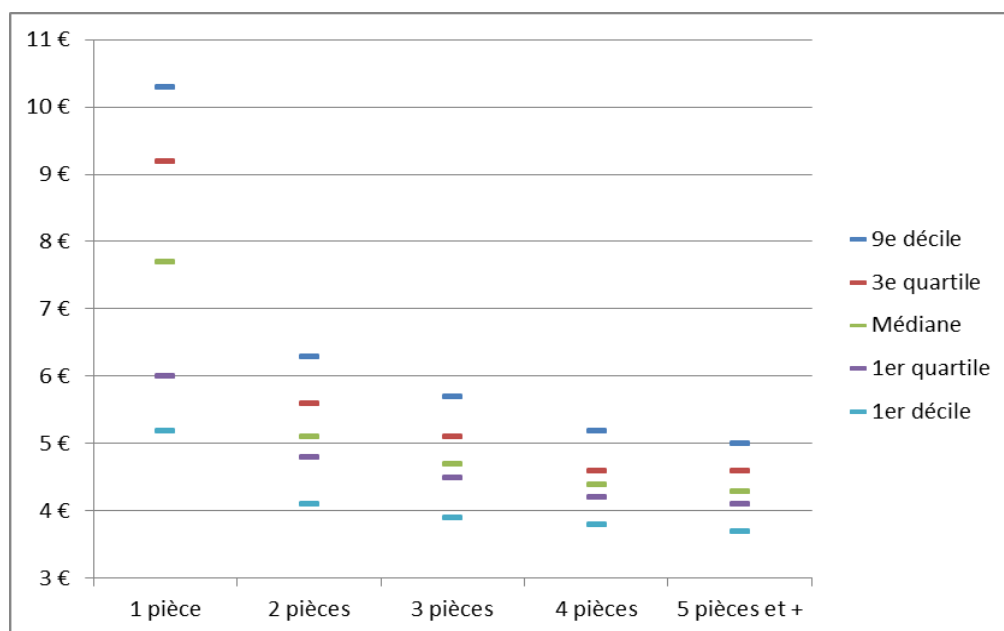
Source : HLM, traitement des données ADIL 2015

Tableau 9 : 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 €	5,0€
Surface habitable moyenne	-	62 m ²	67 m ²	62 m ²	68 m ²	64 m ²
Nb de logements	40	2 777	1 707	674	564	5762
Maisons						
Loyer moyen/m ²	-	4,3 €	4,6 €	6,0 €	5,5 €	5,1 €
Surface habitable moyenne	-	67 m ²	85 m ²	77 m ²	78 m ²	78 m ²
Nb de logements	32	142	433	349	138	1 094
Appartements						
Loyer moyen /m ²	-	4,8 €	4,7 €	7,2 €	5,5 €	5,0 €
Surface habitable moyenne	-	62 m ²	60 m ²	45 m ²	65 m ²	61 m ²
Nb de logements	8	2 635	1 274	325	426	4 668

Source : HLM, traitement des données ADIL 2015

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2015

Un chevauchement des loyers privé/public

Le chevauchement des montants de loyers entre les parcs recouvre l'ensemble des typologies.

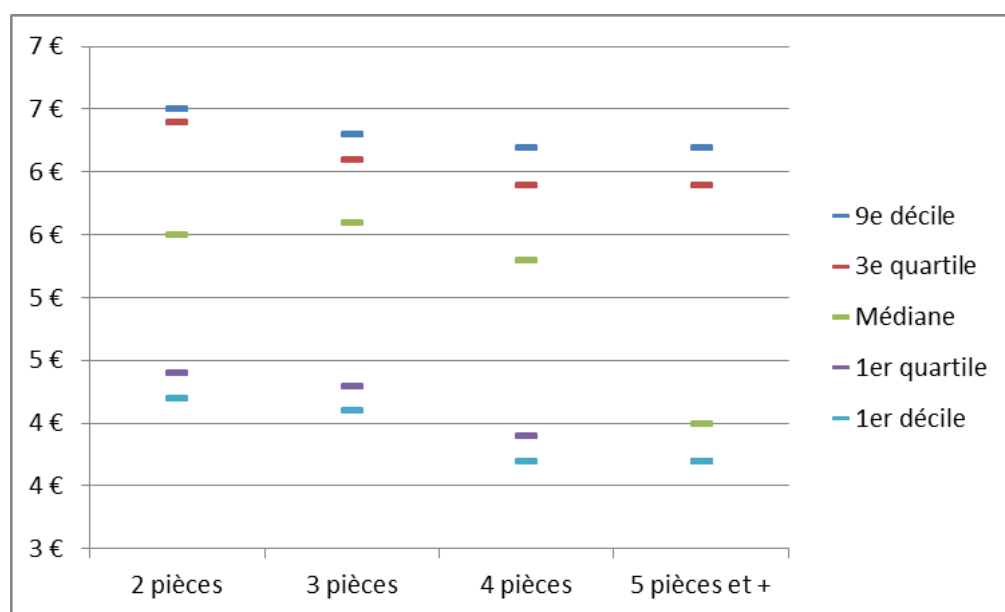
Il est limité, sur le segment du logement collectif, au 1^{er} décile du parc privé par rapport au 9^e décile sur les 2 et 4 pièces, à 5,9 € du m² dans le privé contre 6,3 € du m² pour le parc public sur le 2 pièces.

Ce chevauchement est plus conséquent sur les 1 pièce en collectif et les 5 pièces individuels. En effet, il se positionne au niveau de la médiane, 1 pièce collectif à 10 € du m² pour le montant de loyers médian privé contre 10,3 € du m² pour le 9^e décile dans le parc social.

La concurrence entre les parcs est présente sur ce marché, d'où la difficulté pour les acteurs, professionnels et institutionnels à se positionner et le besoin d'information des acteurs respectifs.

Cependant, et malgré cela, les loyers du parc social, notamment collectif, restent relativement en-dessous de ceux du parc privé.

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2015

Zoom sur l'analyse de la demande du parc social

Vers une paupérisation croissante de la demande satisfaite

La connaissance de la demande est un sujet très difficile à appréhender tant cette dernière est fluctuante et traduit des positionnements multiples entre rêve et réalité.

Cependant, au travers du fichier SNE (Système National d'Enregistrement de la demande) traité par la DDT, certains indicateurs paraissent intéressants à observer par rapport à la demande exprimée et celle satisfaite.

Ainsi il ressort que, sur le périmètre de la CUA, les indicateurs convergent vers une paupérisation croissante du parc social, une population à faibles revenus, majoritairement de redistribution cumulée à une concentration de ménages isolés ou familles monoparentales accédant principalement à des logements de taille moyenne 3 et 4 pièces.

Une demande satisfaite dans des délais très raisonnables

La demande inscrite au fichier SNE fluctue, au jour le jour, au gré de nouvelles demandes qui affluent auprès des guichets d'enregistrements et des radiations effectuées par leurs services.

La CUA concentre à elle seule 35 % de la demande départementale, avec 1 403 demandes actives au 1^{er} janvier 2014 et 1 566 dossiers actifs en fin d'exercice. Sa progression est de 11,6 % sur l'année 2014.

Après traitement des données, les chiffres laissent apparaître 1 705 radiations en 2014, principalement pour attribution d'un logement social. En effet 930 ménages se sont vus attribuer un logement social tandis que 643 demandes n'ont pas été renouvelées.

Il est rappelé ici que l'inscription est valable 1 an, passé ce délai, faute de renouvellement de la part du demandeur, cette dernière n'a plus cours. Il est également précisé que la demande étant attachée à un fichier départemental, l'octroi d'un logement social pourrait avoir eu lieu sur un autre département et ne pas apparaître en tant que tel dans ces résultats.

Seul 131 ménages ont abandonné le projet initialement déposé.

Le délai moyen d'attribution d'un logement HLM est de 6 mois contre 13 mois sur le territoire national. Il est à noter que sur les 930 ménages dit « satisfaits », 770 ménages ont vu leur demande acceptée dans l'année.

Les demandes les plus longues à satisfaire sont celles liées au choix d'un projet en résidence individuelle.

Figure 12 : Nombre de demandes actives

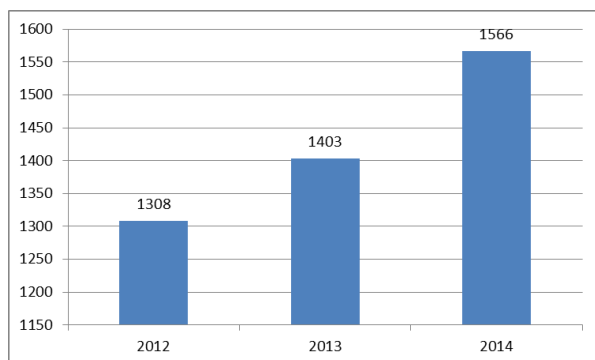
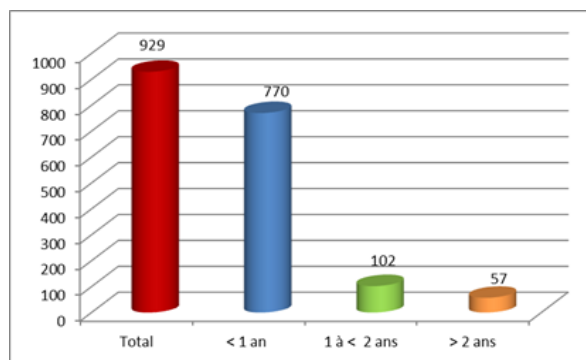


Figure 13 : Délai de satisfaction de la demande



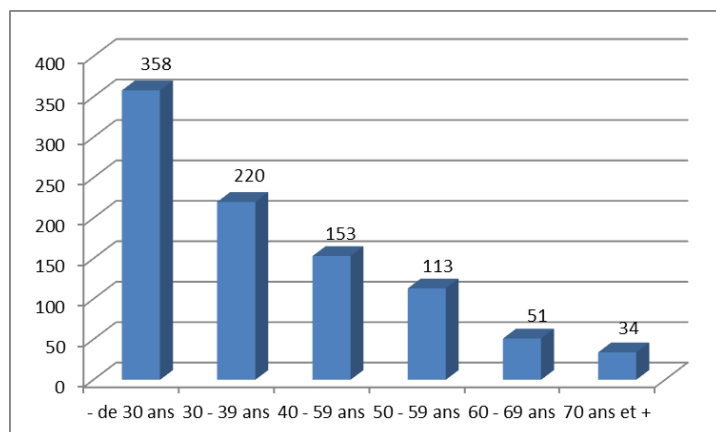
Source : Fichier SNE, traitement DDT Orne

Des jeunes ménages aux finances très contraintes

Avec 38 % des demandes satisfaites dans le parc social, les jeunes de moins de trente ans sont les plus représentés. 358 d'entre eux ont vu leur demande acceptée par la commission d'attribution.

La courbe des demandes décline ensuite avec l'âge, les retraités ferment la marche avec seulement 9 % des nouveaux emménagés. Les plus de 70 ans se font rares avec seulement 34 dossiers validés, ménages moins mobiles et un parc souvent peu adapté à leurs situations.

Figure 14 : Analyse par tranche d'âge du demandeur



Source : Fichier SNE, traitement DDT Orne

La structure des ménages quant à elle évolue vers des ménages de petite taille. Ainsi, le ménage est composé en moyenne de 2,2 personnes, 2,3 pour la France métropolitaine. 43 % des ménages comportent une personne seule.

Un ménage sur trois correspond à des familles monoparentales avec une ou plusieurs personnes à charge.

Seul 10 % des nouveaux locataires sans enfant sont co-titulaires d'un bail, la famille dite « traditionnelle » ne représente plus que 20 % parmi les nouveaux arrivants.

Cette évolution vers de petits ménages, personnes isolées ou familles monoparentales, influe fortement sur les revenus des foyers, revenus déjà modestes au sein de la CUA avec un revenu médian de 18 730 €.

Ainsi, pour les nouveaux emménagés, le revenu mensuel moyen ressort à 1 000 € quand le national est proche de 1 600 €, soit plus d'un tiers.

Sur ce volet financier, plus de la moitié des ménages entrants, selon les fiches renseignées, ont des revenus inférieurs mensuels à 1 000 € contre 20 % pour le national.

De plus, la majorité des ménages ont des ressources de redistribution, RSA, chômage, allocations familiales..., en effet, peu d'entre eux occupent un emploi.

Le logement social remplit son rôle de logeur pour public modeste, mais se trouve fragilisé en raison d'une paupérisation croissante de sa population concentrant souvent d'autres fragilités.

De fait, la politique de mixité dans le parc social semble difficile à mettre en œuvre. En effet, ce renouvellement partiel est issu d'une population à très faibles revenus, majoritairement de redistribution et seule une part marginale de foyers possède des revenus supérieurs à 2 000 €.

Figure 15 : Analyse par tranche de revenu du foyer

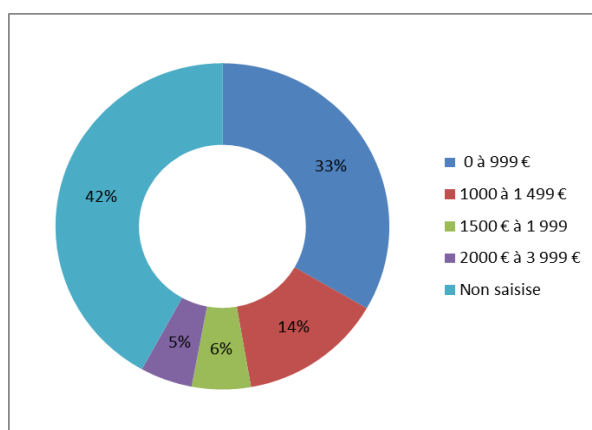
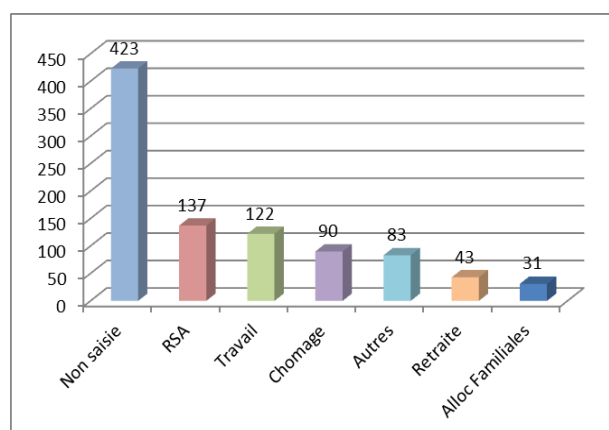


Figure 16 : Analyse selon la nature des revenus



Source : Fichier SNE, traitement DDT Orne

57 % des logements octroyés sont des logements de taille moyenne 3 et 4 pièces, d'une surface moyenne respective de 63 et 77 m². Or, 53 % de personnes bénéficiaires d'un logement HLM vivent seules ou en couple sans personne à charge avec des ressources très contraintes. Cette adéquation, composition du ménage et la typologie du logement attribué interroge sur la capacité du ménage à faire face au paiement de ses dépenses incompressibles.

Figure 17 : Analyse par composition de la famille

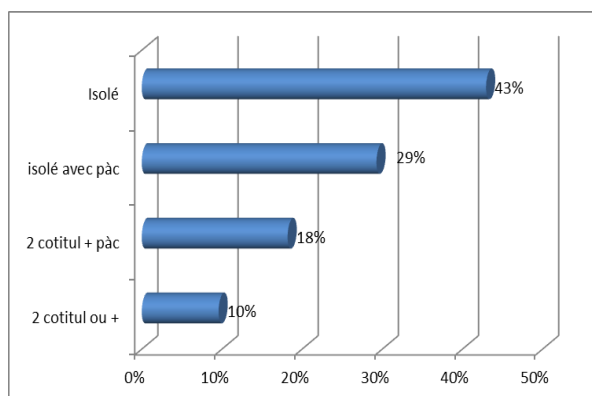
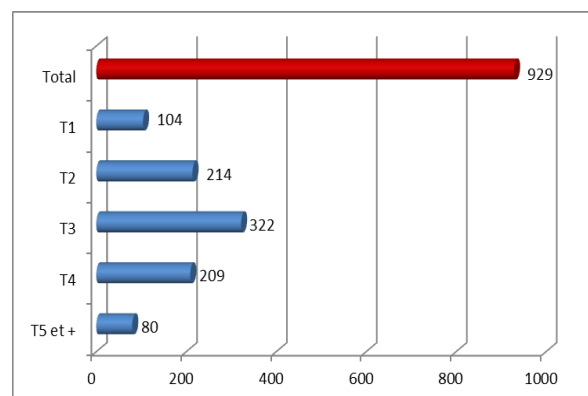


Figure 18 : Analyse par type de logements attribués



Source : Fichier SNE, traitement DDT Orne

Un ménage sur trois est issu du parc social

Les nouveaux emménagés du parc social sont issus en premier lieu de ce même parc social.

Le phénomène de transfert au sein du parc, 36 % des demandes satisfaites, caractérise, pour certains, le choix d'un parcours résidentiel au cœur de leur quartier, souvent prioritaire, mais ce phénomène pointe également une faible attractivité du parc social auprès des ménages extérieurs, notamment au sein des zones les plus sensibles.

Ensuite, les demandes proviennent du parc privé, à 18 %, à égalité avec ceux logés dans la famille, ascendant ou descendant.

Ce qui nous renvoie aux motifs du changement de résidence.

Ils portent principalement sur la décohabitation, absence de son propre logement ou les séparations... Viennent, dans un second temps, les raisons inhérentes au logement, taille non adaptée, trop petit ou trop grand, trop cher... Le volet emploi ne représente quant à lui que 7 % des motifs invoqués.

Figure 19 : Analyse par situation actuelle

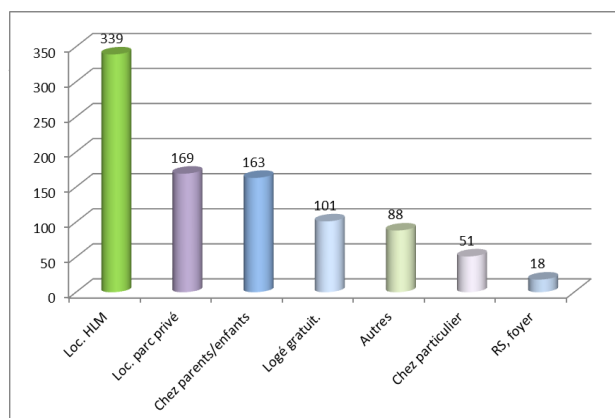
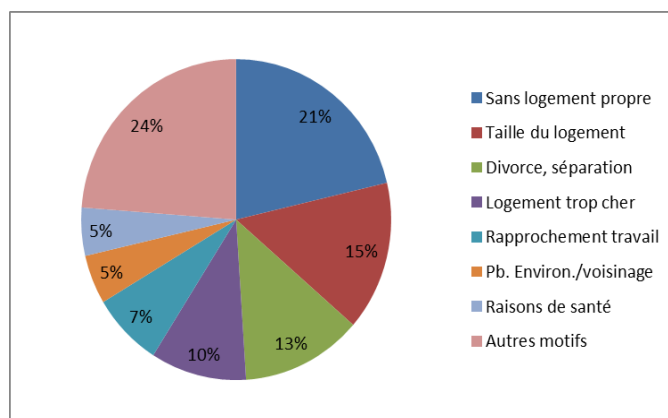


Figure 20 : Analyse par motif de demande



Source : Fichier SNE, traitement DDT Orne

MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

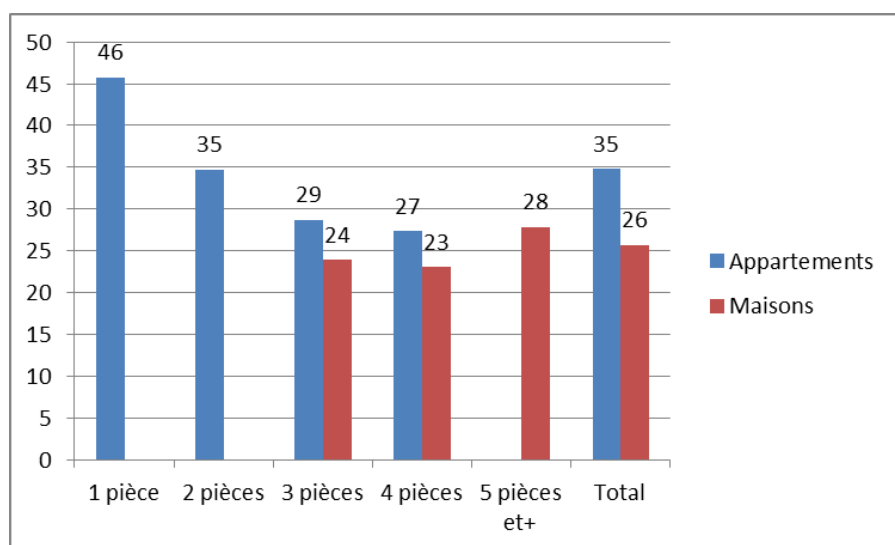
■ Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé

Un logement sur trois a un nouveau locataire en 2014

Les appartements, avec 36 % de mobilité, sont principalement affectés, mais le secteur individuel compte tout de même, sur 2014, 28 % de taux de rotation.

Ces taux élevés, relativement stables depuis 3 ans, sont caractéristiques d'un marché détendu. Notre marché est affecté par des interactions entre les parcs, par la volonté d'un parcours résidentiel souvent ascendant et principalement dans le secteur individuel. Parfois, ce parcours est écourté du fait de contraintes financières, de décohabitations, générant bien souvent du turn over.

Figure 21: 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

A l'exception des une pièce dont le taux de mobilité atteint le quart des logements, les autres typologies ont un taux de mobilité de 14 % : taux relativement conforme à la moyenne nationale.

Figure 22 : Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces

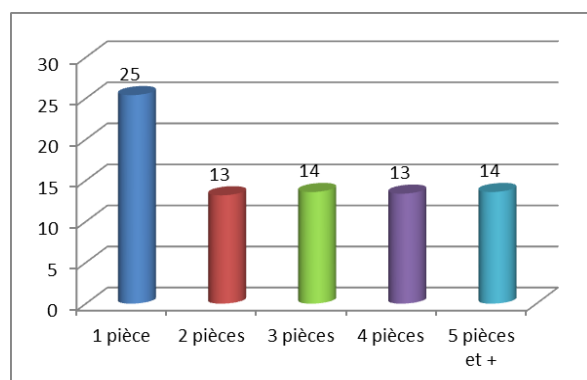
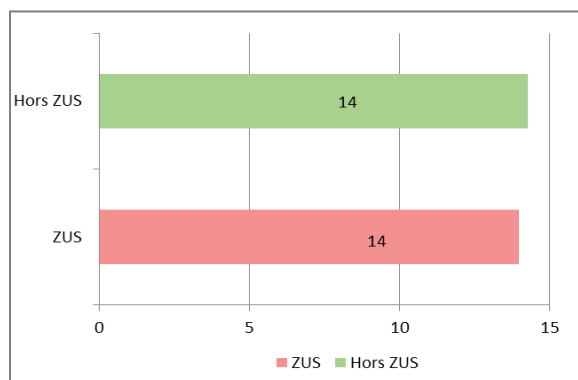


Figure 23 : Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation



Source : RPLS 2014

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
Tableau 1	: Le parc locatif privé sur la Communauté Urbaine d'Alençon	5
Figure 2	: Répartition (en %) du parc locatif privé selon l'époque de construction	5
Figure 3	: Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements	6
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'emménagement 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 4	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Appartements	10
Figure 5	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Maisons	11
Figure 6	: Performance énergétique des logements	12
Figure 7	: Performance énergétique des logements selon époque de construction	12

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

Tableau 6	: Le parc locatif social sur la Communauté Urbaine d'Alençon	15
Figure 8	: Structure du parc social	15
Figure 9	: Parc social selon la période de construction	15
Tableau 7	: Loyers moyens dans la Communauté Urbaine d'Alençon	16
Tableau 8	: Loyers moyens au m ² du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et nombre de pièces	16
Tableau 9	: Loyers moyens au m ² du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon : détail par type de parc et année de construction	17
Figure 10	: Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Appartements	17
Figure 11	: Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon - Maisons	18
Figure 12	: Nombre de demandes actives	19
Figure 13	: Délai de satisfaction de la demande	19
Figure 14	: Analyse par tranche d'âge du demandeur	20
Figure 15	: Analyse par tranche de revenu du foyer	21
Figure 16	: Analyse selon la nature des travaux	21
Figure 17	: Analyse par composition de la famille	21
Figure 18	: Analyse par type de logements attribués	21

Figure 19	: <i>Analyse par situation actuelle</i>	22
Figure 20	: <i>Analyse par motif de demande</i>	22
Figure 21	: <i>Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA</i>	23
Figure 22	: <i>Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces</i>	23
Figure 23	: <i>Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation</i>	23



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 :

