



Observatoire Local des Loyers

Privés et publics

Sur la Communauté Urbaine d'Alençon

2021



adil
de l'Orne

 **observatoires**
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

EDITORIAL



L'année 2020 aura été particulière, bousculant nos habitudes sans préavis, remettant en cause nos modes de vie très installés, nous rappelant combien rien n'est définitivement acquis dans un monde en perpétuel mouvement.

Aussi, dans ce confinement interactif généralisé, le sujet du logement fût central quant à sa localisation, sa qualité, son utilisation, son aménagement ... et à ce jour les questions se font nombreuses.

L'après COVID engendrera-t-il de nouvelles aspirations ? Interrogera-t-il les consommateurs ? Les nouveaux moyens de communication permettront-ils de rebattre les cartes entre métropoles et ruralité ?

Quelles seront les conséquences de la crise économique, de son poids sur le logement, par public, typologie ou secteur géographique ?

Le changement, s'il se présente, sera-t-il aussi immédiat qu'inattendu ? Comment prévoir ?

L'ensemble de ces interrogations nous rappelle l'utilité de la donnée, de son actualisation régulière, de sa territorialité et de sa finesse. Elle participe à la compréhension des mécanismes ainsi qu'au fonctionnement du marché éclairant ainsi au plus près la prise de décision dessinant l'habitat proposé pour demain.

D'ailleurs les acteurs du logement ne s'y trompent pas. Malgré la surcharge de travail et un pilotage à vue, l'ensemble de nos partenaires locaux pourvoyeurs de données et financeurs ont contribué sans faille à l'observatoire local des loyers manifestant ainsi tout l'intérêt porté à l'outil partagé ainsi qu'à ses analyses.

Dans ces moments atypiques, je tiens vivement à les en remercier pour cet apport si précieux pour notre territoire.

Table des matières

EDITORIAL

Méthodologie	p. 3
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers	p. 4
Présentation du périmètre observé	p. 5
Les chiffres clés du parc	p. 6

Le parc locatif privé

Les niveaux de loyers du parc locatif privé au 01/01/20	p. 7
Le positionnement de la CUA dans le réseau OLL	p. 7
Niveaux des loyers selon la typologie	p. 8
Niveaux de loyers selon le type de pièces	p. 9
Niveaux de loyers selon l'époque de construction	p. 12
Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement	p. 13

Le parc locatif social

Les chiffres clés du parc	p. 15
Les niveaux de loyers du parc locatif social au 01/01/20	p. 16
Niveaux des loyers selon la typologie	p. 16
Niveaux de loyers selon le type de pièces	p. 16
Niveaux de loyers selon l'époque de construction	p. 19

Mobilité des parcs : parc privé, parc social

Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé	p. 21
Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé	p. 22

Performance énergétique

Performance énergétique du parc privé	p. 23
Performance énergétique du parc social	p. 24

ANNEXES

Tableaux détaillés – loyers appartements, maisons	p. 25
Etudes ANIL -OLL	P. 25
Liste des observatoires agréés	p. 26

METHODOLOGIE

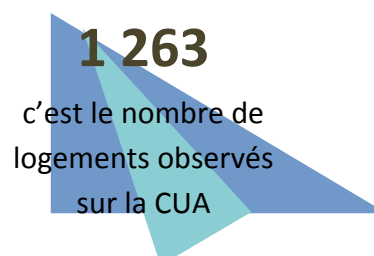
Une méthode rigoureuse respectant les préconisations d'un comité scientifique

Un observatoire agréé depuis 2015, l'ADIL de l'Orne dans le cadre de son Observatoire Local des Loyers (OLL) respecte les prescriptions méthodologiques définies par un comité scientifique national, et les objectifs de collecte calculés par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) afin de respecter une représentativité maximale des différents segments du parc (types de logement, nombre de pièces, époque de construction, mode de gestion...). La collecte porte sur des données des loyers du parc privé auprès des administrateurs de biens, agences immobilières notamment et autres fournisseurs de données, ainsi qu'auprès des particuliers pour les logements dont la gestion locative est assurée directement par le propriétaire. Les logements des organismes sociaux, HLM, SEM font l'objet d'une étude complémentaire.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de l'ensemble des segments du parc en termes de caractéristiques de logements. Pour ce faire une zone étudiée doit faire l'objet d'un minimum de 1 000 observations. Les règles sont les mêmes pour l'ensemble des observatoires du réseau.

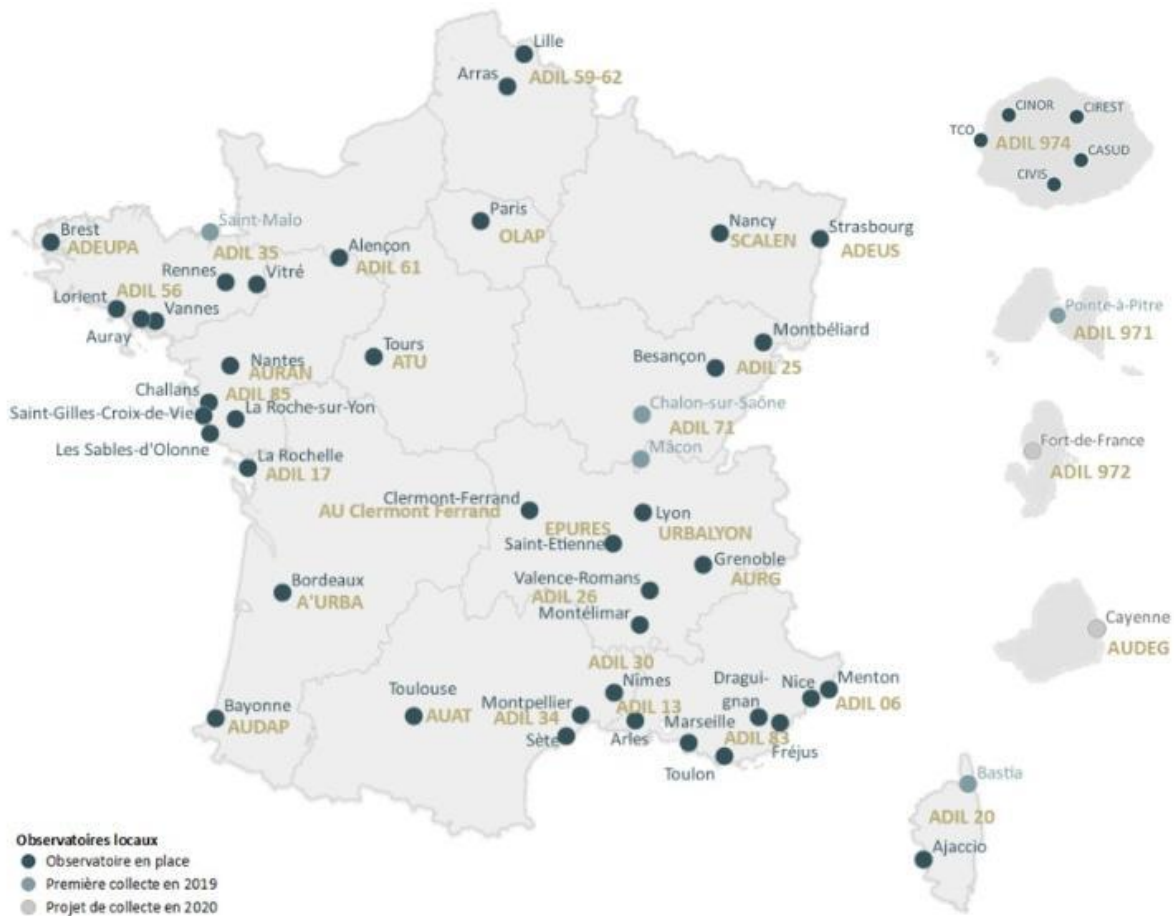
Après la collecte des données, l'OLL en vérifie la cohérence avant de les enrichir en faisant appel à de multiples sources annexes et les transmet au centre national de traitement de l'ANIL afin qu'elle en garantisse la sécurité et la confidentialité. L'Agence veille aux contrôles de qualité des données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

Les traitements effectués ont pour but d'approfondir les contrôles de cohérence, d'identifier et de supprimer d'éventuels doublons et effets de grappes (logements présentant les mêmes caractéristiques à la même adresse) et permettre le redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. L'ANIL met ensuite à disposition de l'OLL des données redressées et enrichies permettant leur exploitation et leur diffusion au niveau local. **Afin de garantir des résultats précis, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur ou égal à 50 observations (seuil statistique).** Cela explique l'absence de résultats pour certains croisements. Les documents publiés doivent également respecter un cahier des charges défini par le comité scientifique.



1 263
c'est le nombre de
logements observés
sur la CUA

LE RESEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

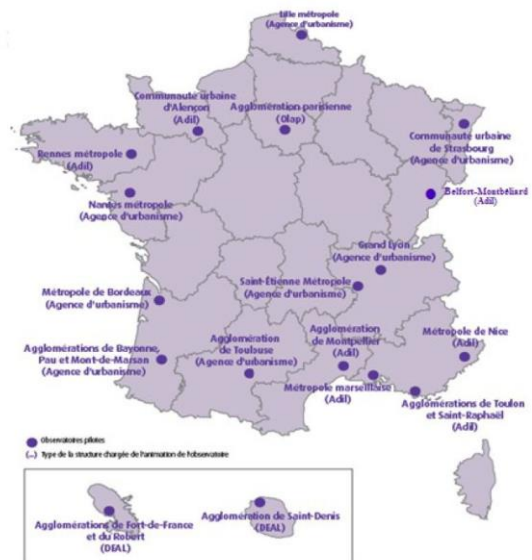


2013 : Création des OLL
19 observatoires expérimentaux

2020 :
31 OLL
53 agglomérations observées

Porteurs
17 ADIL
13 Agences d'urbanisme
1 OLAP

14 observatoires agréés



PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ

Le périmètre de l'observatoire local des loyers est celui de la Communauté Urbaine d'Alençon, 31 communes, 56 138 habitants. La ville centre, Alençon, est la plus dense avec 25 848 habitants. Sa première couronne, péri-urbaine, est composée de 7 communes comptant 13 823 habitants, les 24 autres communes sont, quant à elles, qualifiées de rurales avec un total de 16 467 habitants (*données INSEE 2017*).

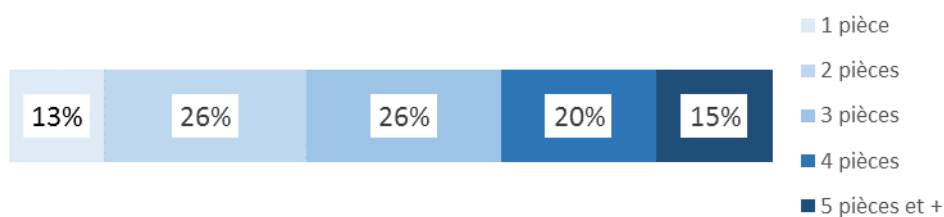
Figure 1 : Périmètre d'observation des loyers du parc locatif privé Communauté Urbaine d'Alençon

Communauté urbaine d'Alençon

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



Répartition du parc locatif privé par nombre de pièces



LES CHIFFRES CLÉS DU PARC SUR LA CUA

Source : Insee 2017

LE PARC



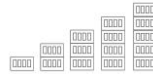
29 458

logements dans la CUA
dont 88 % résidences
principales



5 451

logements locatifs
privés



5 270

logements locatifs
HLM



43%

de locataires

POPULATION ET MENAGES



56 138

population



25 956

ménages



2,2

personnes /ménage



23 %

de personnes de
+ de 65 ans

PARC PRIVÉ



52 %

appartements



48 %

maisons

m²

39 %

logements
petite taille
1 et 2 pièces



ASCENSEUR

23 %

appartements
taux d'équipement
ascenseur

LES NIVEAUX DE LOYERS MEDIAN PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01/01/20

Au 1^{er} janvier 2020, le loyer médian de l'ensemble du parc de la CUA s'élève à 7,5 € du m² surface habitable (cf. tableau 1)

Le montant moyen du loyer est de **475 €**.

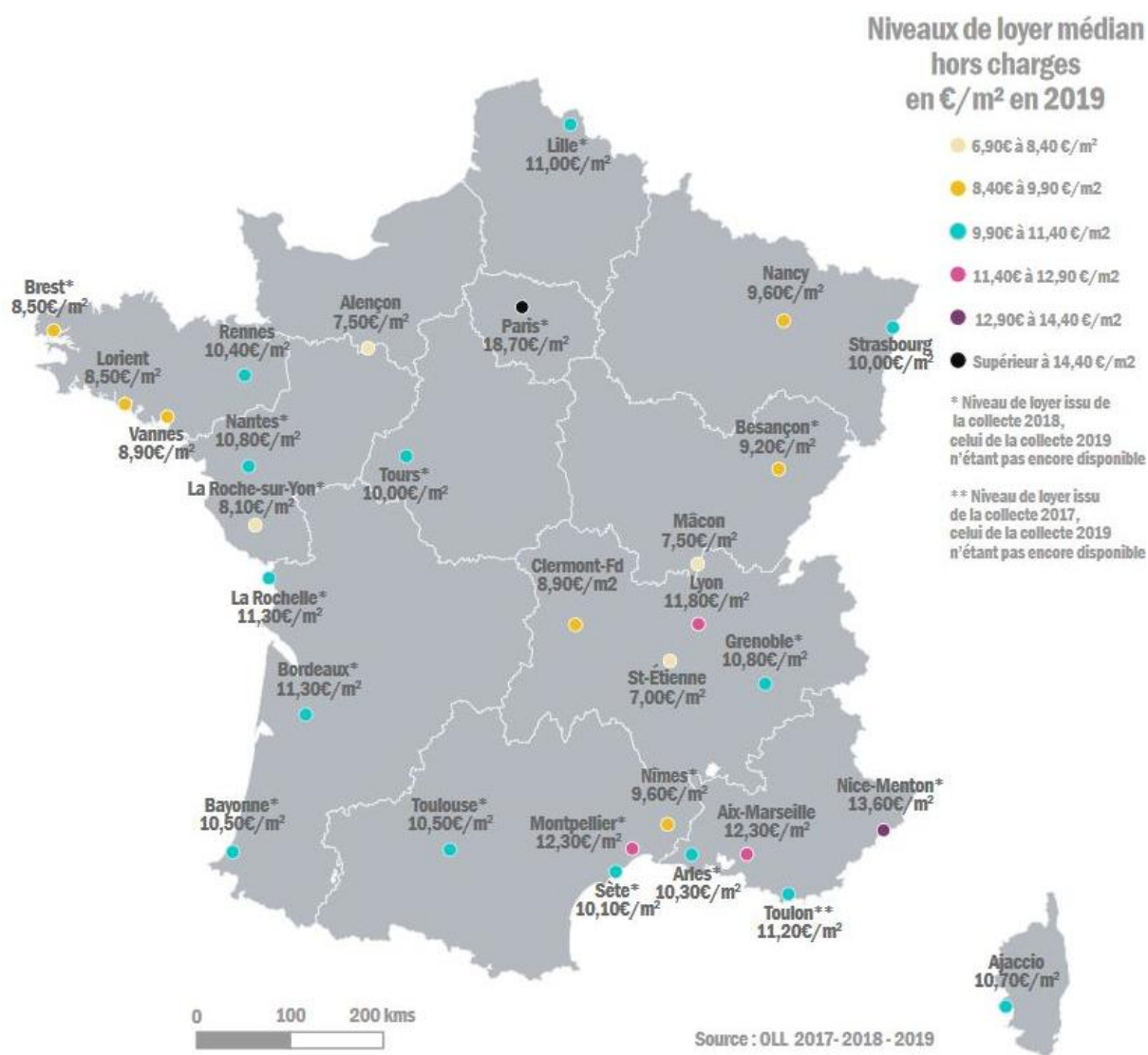
Ce niveau de loyers classe la CUA dans les loyers les plus accessibles au sein du réseau OLL avec ceux de Saint Etienne à 7 € du m², Mâcon à 7,50 € du m² et la Roche-sur-Yon à 8,10 € du m².

L'ensemble des loyers s'échelonne de 7 € du m² pour les plus abordables à 18,70 € du m² pour Paris. La tranche de 9,9 € à 11,4 € du m² est celle qui concentre le plus de territoires.

7,5 €/m²

c'est le loyer médian sur la CUA

Le positionnement de la Communauté urbaine d'Alençon dans le réseau OLL



Rappel des loyers médians des différentes années

L'ADIL de l'Orne s'est engagé dans l'expérimentation des OLL en 2013, son observatoire est agréé depuis 2015. Ci-dessous un historique des loyers médians des différentes publications.

Figure 2 : Loyers médians

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers médians								
Loyer €/m ²	7,4	7,4	7,4	7,6	7,6	7,5	7,5	7,5

Attention, les bases subissant chaque année des variations, il ne peut donc s'agir d'évolutions mais uniquement de simples indicateurs annuels.

Niveaux de loyers selon la typologie

Les chiffres loyers médians masquent une disparité des montants des loyers en fonction de différents facteurs : taille du logement, localisation, date d'emménagement du locataire, type d'habitat, époque de construction...

Tableau 1 : Niveaux des loyers selon le type d'habitat (€)

	Appartement	Maisons	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	9,8	7,9	9
Loyer médian (€/m²)	8,1	7,2	7,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,7	6	6,4
Loyer moyen (€)	389	569	475
Nb enquête	765	498	1 263

Les loyers médians des appartements, plus exigus que les maisons (50 m² contre 84 m² habitable), se situent à **8,1** € du m² contre **7,2** du m² pour les maisons.

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

Tableau 2 : Loyers moyens (€/m²) et surface moyenne selon le type d'habitat

	Appartement	Maisons	Ensemble
Loyer moyen (€/m ²)	7,9	6,7	7,2
Surface moyenne	50	84	66

La superficie moyenne est de **66 m²**. Le montant de loyer moyen au m² est de **7,2 €**.

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

Note de lecture

Définitions

Médiane : 50 % des loyers au-dessous, 50 % des loyers au-dessus
1^{er} Quartile : 25 % des loyers au-dessous, 75 % des loyers au-dessus
1^{er} Décile : 10 % des loyers au-dessous, 90 % des loyers au-dessus
3^e Quartile : 75 % des loyers au-dessous, 25 % des loyers au-dessus
9^e Décile : 90 % des loyers au-dessous, 10 % des loyers au-dessus

Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

Des loyers privés relativement stables et accessibles aux jeunes et aux personnes modestes.

Le niveau des loyers par typologie suit la traditionnelle courbe décroissante, à savoir, plus le nombre de pièces du logement est faible plus le loyer au m² est élevé.

Aussi, le loyer le plus onéreux est l'appartement 1 pièce à 10,7 € du m² tandis que les moins coûteux au m² sont les appartements 4 pièces et +, les maisons 5 pièces et +, à tous deux 6,5 € du m² (cf. figure 1 ci-dessous).

L'accès au marché reste ainsi abordable y compris aux jeunes, avec un loyer moyen pour les une pièce à 291 € (cf. étude p.27). Rappelons que les personnes aux ressources modestes bénéficient, sur critères, d'aides au logement dispensées par l'Etat via la CAF ou la MSA diminuant ainsi le poids des dépenses logement (loyers et des charges) dans le budget du ménage.

Sur un parc privé locatif de 5 451 logements, on note 2 781 allocataires CAF et 373 allocataires MSA, soit 57,9 % du parc.

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

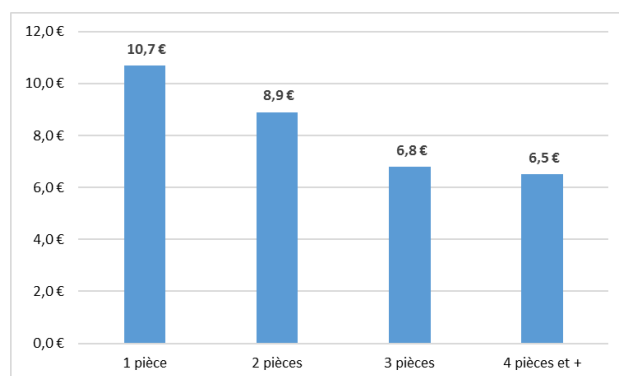
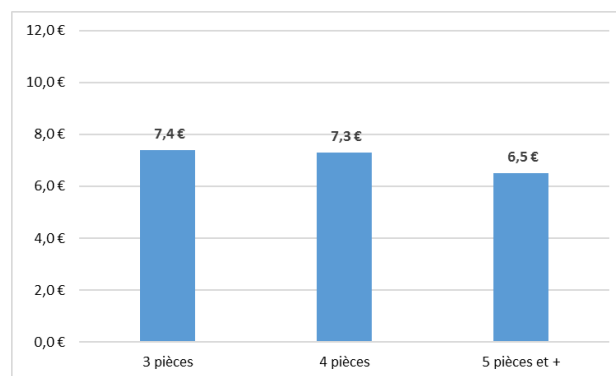


Figure 4 : Loyers (€/m²) des maisons



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

*Pour plus de détails, consulter la page « Annexes »

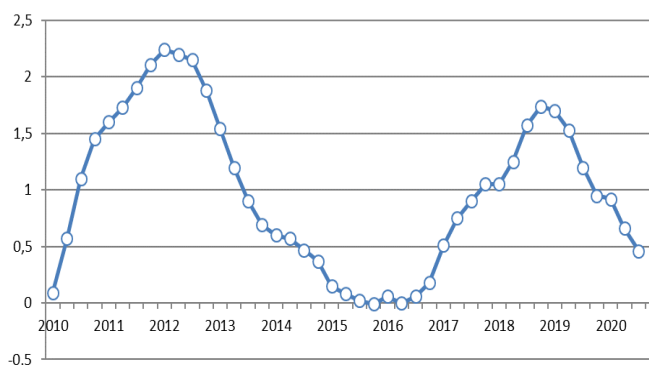
La révision des loyers est règlementée selon l'indice IRL (Indice de Référence des Loyers. Ce dernier est depuis fin 2019 à nouveau inférieur à 1 %.

Nous avons constaté que plus l'indice est faible moins les bailleurs le répercutent sur leur locataire limitant d'autant l'évolution des loyers de marché.

Figure 5 : Evolution du taux de l'indice de référence des loyers (%)

L'Indice de Référence des Loyers (IRL)³

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



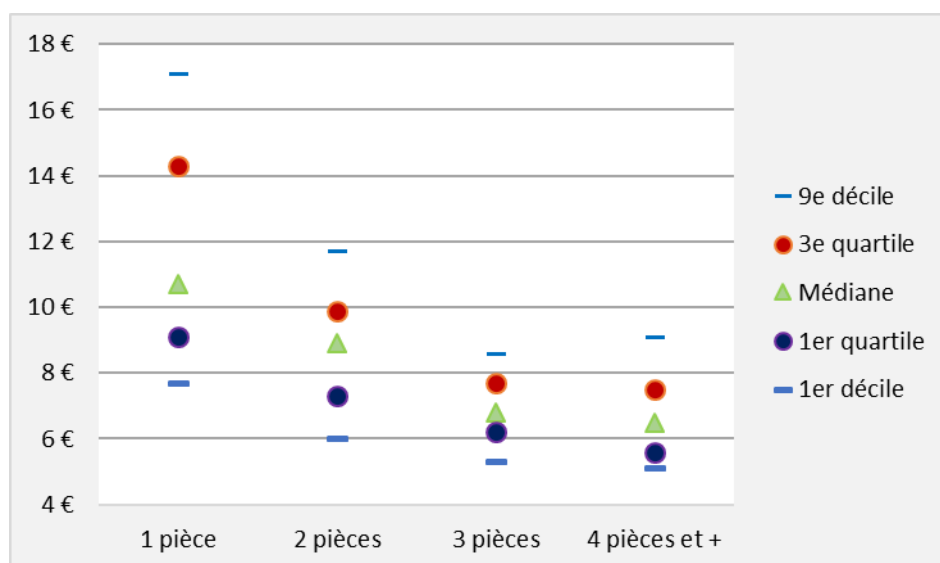
³ IRL indice de référence permettant au bailleur de réévaluer le montant des loyers en cours

Un parc homogène sans grande disparité

La faible dispersion des loyers traduit un parc homogène sans grand écart comparativement à d'autres territoires très marqués par de fortes disparités (contexte social et/ou géographique). Les montants de loyers oscillent, pour les appartements entre le 1^{er} et 9^e décile, de 5 € du m² à moins de 12 € du m² pour les appartements de 4 à 2 pièces. Les écarts entre les premiers déciles et la médiane sont très réduits, ils se chevauchent avec les plus hauts déciles du parc social.

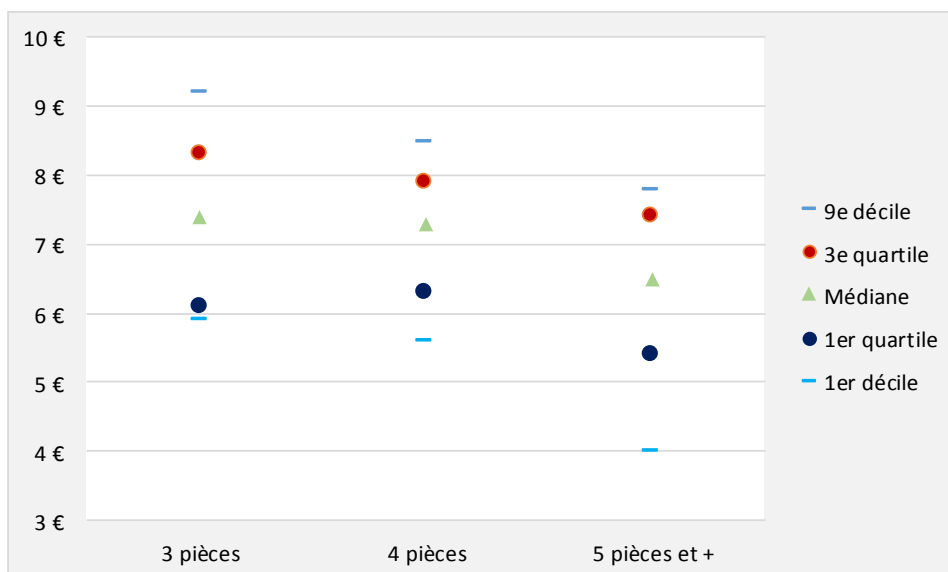
Quant à la dispersion modérée des maisons, un tassement s'opère plus particulièrement entre la médiane et le 9^e décile. Il traduit le fait que, malgré une demande très prisée sur le territoire, les maisons sont principalement occupées par leurs propriétaires (cf. étude vacance p.4), les montants des loyers restent contenus, un marché de l'accession très ouvert et les capacités financières limitées des candidats à la location en sont probablement la cause.

Figure 6 : Dispersion des loyers - appartements



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

Figure 7 : Dispersion des loyers - maisons



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

Note de lecture		
<p>Le loyer médian est à privilégier car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le loyer moyen. La différence entre le loyer médian et le loyer moyen met en évidence les loyers extrêmes. Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des locations au loyer très faible, qui tirent la moyenne vers le bas. Inversement, des locations aux loyers élevés (belles prestations) tirent la moyenne vers le haut : la moyenne se trouve alors supérieure à la médiane, ce qui est rarement le cas dans notre étude.</p> <p>La dispersion (médiane/quartile/décile) permet de juger l'homogénéité d'un parc.</p> <p>50 % des locations ont un loyer compris entre le loyer bas et le loyer haut. 80% des locations ont un loyer compris entre le 1^{er} décile et le 9^e décile.</p>		<p>9^e décile : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.</p> <p>3^e quartile : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75 % en dessous.</p> <p>Médiane : 50 % des loyers au-dessus de ce seuil, 50 % en dessous.</p> <p>1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75 % au-dessus.</p> <p>1^{er} décile : 10 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 90 % au-dessus.</p> <p>---- Chevauchement parc privé/parc social</p>

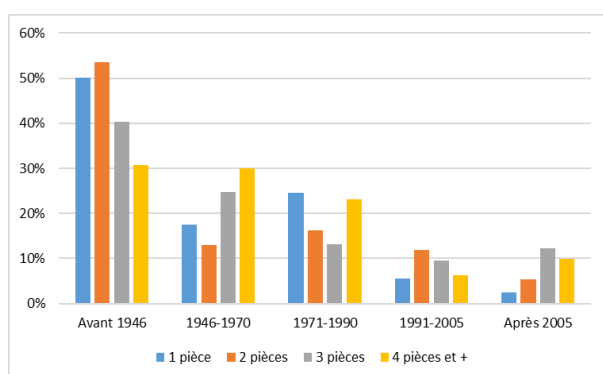
Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Données de cadrage

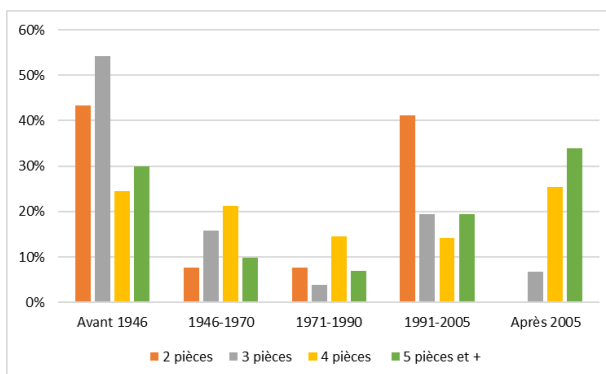
Le parc locatif privé est un parc ancien. La majorité des logements collectifs de petites tailles date d'avant 1946, seuls 7 % d'entre eux ont été livrés après 2005. Le segment de l'individuel quant à lui dispose d'une plus grande variété avec certes une période de construction d'ampleur avant 1949 mais également un rebond de construction respectivement de 25 % et 34 % de logements de 4 et 5 pièces et +, après 2005.

Figure 8 : Période de construction et typologie

Appartements



Maisons



Source : INSEE

Des périodes de construction qui influent peu sauf exception

En loyers médians, le constat est fait que les époques de construction influent peu sur les montants de loyers à l'exception de la période d'après 1946 pour les appartements avec une différence supérieure à un 1 €, à 7,1 contre 8,5, et d'avant 1946, maisons les plus anciennes, pour le segment de l'individuel à 6,3 contre 7,4.

Tableau 3 : Loyers (€/m²) des appartements

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
3 ^e quartile (€/m ²)	10,6	8,7	10,1	9,8
Loyer médian (€/m²)	8,5	7,1	8,5	8,3
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,7	6,1	7,2	7,4
Loyer moyen (€)	366	377	410	445
Nb d'enquêtes	292	185	162	126

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

Tableau 4 : Loyers (€/m²) des maisons

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
3 ^e quartile (€/m ²)	7,7	8,4	7,8	7,9
Loyer médian (€/m²)	6,3	7,4	7,3	7,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	5,2	6,2	6,7	6,6
Loyer moyen (€)	507	560	578	627
Nb d'enquêtes	206	76	44	172

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

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

Tableau 5 : Loyers (€/m²) des appartements selon l'ancienneté d'emménagement

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 6 ans
3 ^e quartile (€/m ²)	10,9	9,6	9,6	8,6
Loyer médian (€/m²)	8,6	8,3	8,3	7,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,1	6,7	6,2	6
Loyer moyen (€)	386	389	379	402
Nb d'enquêtes	253	248	110	154

Suivant l'ancienneté d'emménagement les locataires du secteur collectif ayant emménagés depuis plus de 6 ans ont un loyer médian m² inférieur de 1,4 € par rapport aux nouveaux preneurs (moins d'un an) du m² à 7,2 contre 8,6.

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

Tableau 6 : Loyers (€/m²) des maisons selon l'ancienneté d'emménagement

A l'inverse l'ancienneté d'emménagement semble avoir peu d'effet en ce qui concerne le coût des logements individuels, stable à 6,9 € du m².

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 6 ans
3 ^e quartile (€/m ²)	7,7	7,9	7,7	7,9
Loyer médian (€/m²)	6,9	7,4	6,9	6,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6	6,3	6,2	5,7
Loyer moyen (€)	570	577	568	560
Nb d'enquêtes	110	148	111	129

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

¹ emménagés depuis plus d'un an

² emménagés dans l'année

Etude complémentaire

Parc locatif social

NB : Les résultats produits ci-dessous n'entrent pas dans le champ des préconisations méthodologiques formulées par le réseau des observatoires locaux des loyers.

LES CHIFFRES CLÉS DU PARC SUR LA CUA

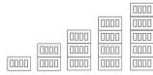
Source : Insee 2017

LE PARC



29 458

logements dans la CUA
dont 88% résidences
principales



5 270

logements locatifs
HLM



5 451

logements locatifs
privés



42 %

de locataires

POPULATION ET MENAGES



56 138

population



25 956

ménages



2,2

personnes /ménage



23 %

de personnes de
+ de 65 ans

PARC SOCIAL



79 %

appartements



21 %

maisons

m²

64 %

logements
taille moyenne
3 et 4 pièces



ASCENSEUR

27 %

appartements
taux d'équipement
ascenseur

L'observatoire n'a pas vocation à réaliser des analyses stratégiques pour les décideurs. Il propose cependant ici quelques éléments de comparaison entre le parc privé et le parc social afin de susciter des pistes d'études ultérieures.

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC SOCIAL AU 01/01/20

Tableau 7 : Niveaux des loyers selon le type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	5,5	4,3	5,7
Loyer médian (€/m²)	4,9	5,5	4,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	4,5	4,3	4,5
Loyer moyen (€)	302	415	325
Nb d'enquêtes	4 710	1 179	5 889

Source : HLM, traitement des données ADIL 2020

Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

Tableau 8 : Loyers (€/m²) des appartements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	9,5	5,9	5,4	4,8	4,7	5,5
Loyer médian (€/m²)	7,5	5,4	4,8	4,5	4,4	4,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,1	4,9	4,6	4,4	4,2	4,5
Loyer moyen (€)	208	265	306	344	396	302
Nb d'enquêtes	385	1 159	1 747	1 146	273	4 710

Source : HLM, traitement des données ADIL 2020

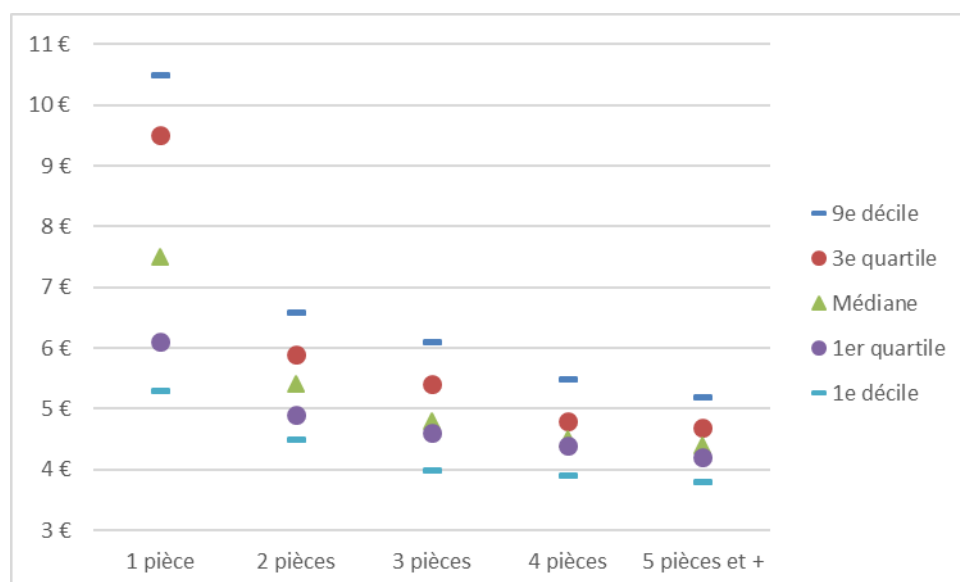
Tableau 9 : Loyers (€/m²) des maisons

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	-	6,6	6,2	6,1	6,0	6,1
Loyer médian (€/m²)	-	6,0	5,6	5,5	4,4	5,5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	-	4,6	4,7	4,1	3,9	4,3
Loyer moyen (€)	-	292	378	443	502	415

Nb d'enquêtes	19	103	380	462	215	1 179
---------------	----	-----	-----	-----	-----	-------

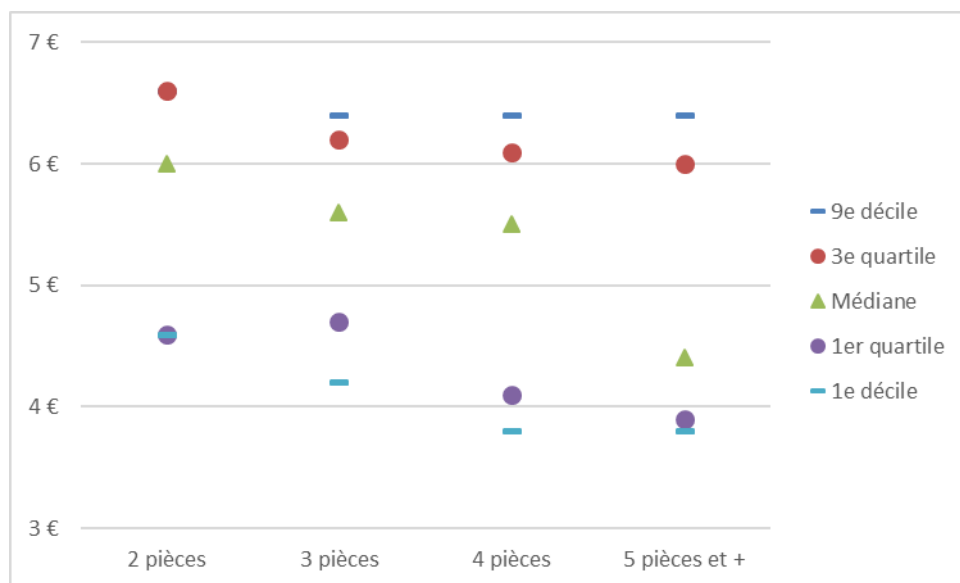
Source : HLM, traitement des données ADIL 2020

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2020

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2020

Note de lecture		
<p>Le loyer médian est à privilégier car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le loyer moyen. La différence entre le loyer médian et le loyer moyen met en évidence les loyers extrêmes. Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des locations au loyer très faible, qui tirent la moyenne vers le bas. Inversement, des locations aux loyers élevés (belles prestations) tirent la moyenne vers le haut : la moyenne se trouve alors supérieure à la médiane, ce qui est rarement le cas dans notre étude.</p> <p>La dispersion (médiane/quartile/décile) permet de juger l'homogénéité d'un parc.</p> <p>50 % des locations ont un loyer compris entre le loyer bas et le loyer haut. 80 % des locations ont un loyer compris entre le 1^{er} décile et le 9^e décile.</p>		<p>9^e décile : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.</p> <p>3^e quartile : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75 % en dessous.</p> <p>Médiane : 50 % des loyers au-dessus de ce seuil, 50 % en dessous.</p> <p>1^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75% au-dessus.</p> <p>1^{er} décile : 10% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 90 % au-dessus.</p> <p>---- Chevauchement parc privé/parc social</p>

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Tableau 10 : Loyers (€/m²) des appartements

	Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	Après 1990	Ensemble
Loyer médian (€/m²)	–	4,8	4,7	5,7	4,9
Nb d'enquêtes	8	2 575	1 245	882	4 710

Source : HLM, traitement des données ADIL 2020

Tableau 11 : Loyers (€/m²) des maisons

	Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	Après 1990	Ensemble
Loyer médian (€/m²)	–	4,3	4,2	6,0	7,4
Nb d'enquêtes	19	139	416	603	1 179

Source : HLM, traitement des données ADIL 2020

Etude complémentaire

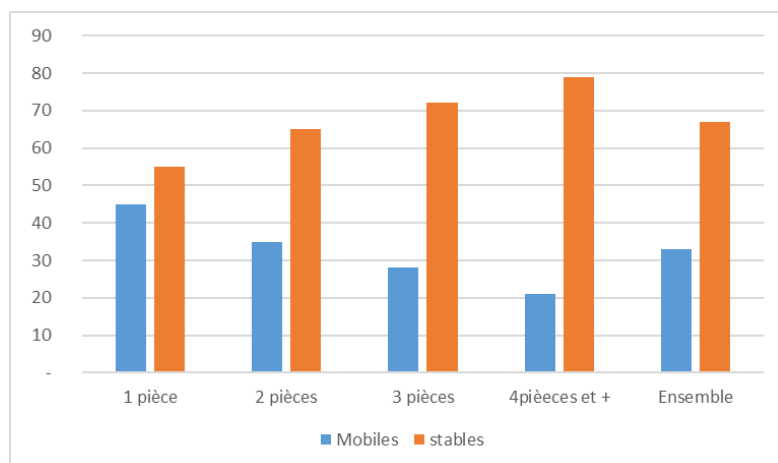
Mobilité des parcs

Diagnostic de Performance Energétique

MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

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

Figure 11 : Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA - Appartements



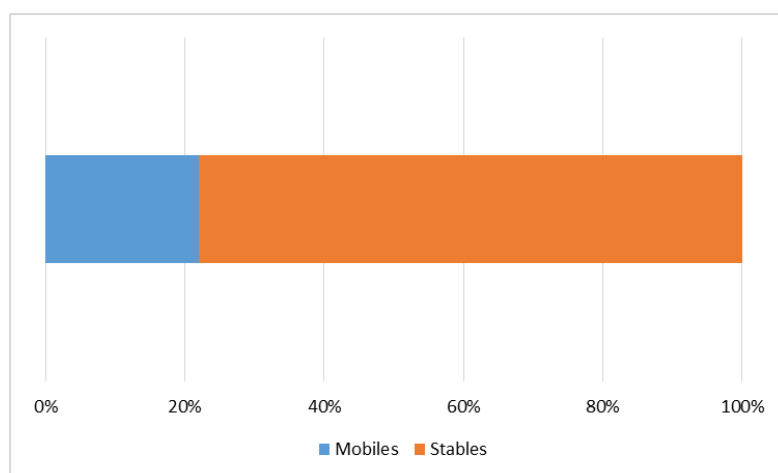
Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL

Un locataire d'appartement sur trois a déménagé en 2019.

Ce taux monte jusqu'à un sur deux pour les preneurs des 1 pièce et près d'un sur quatre pour les 4 pièces.

Ces taux de rotation, non négligeables, traduit un marché très accessible aux nouveaux venus mais également un marché détendu. Les logements inconfortables subissent un plus fort taux de rotation.

Figure 12 : Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA Maisons 4 - 5 pièces et +



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

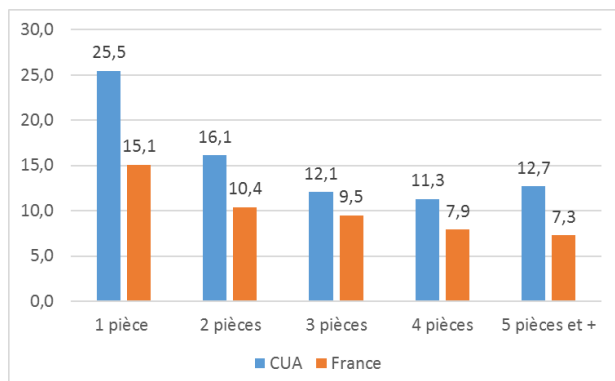
Le segment de l'individuel est quant à lui plus stable avec seulement deux locataires sur dix qui ont changé de logement en 2019.

Les déménagements des maisons sont plus coûteux et fastidieux.

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

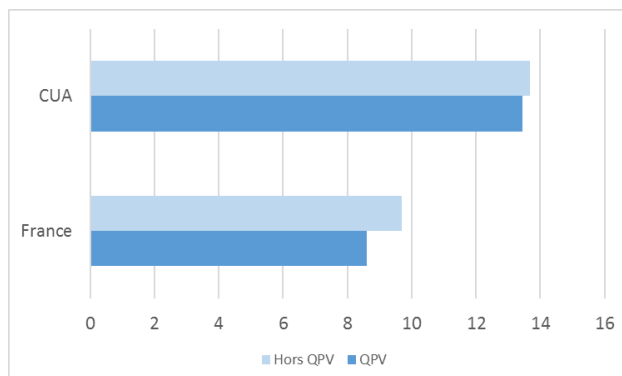
■ Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé

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



Source : RPLS 2019

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



*QPV : Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

Selon une courbe traditionnelle, plus le nombre de pièces augmente plus le taux de mobilité diminue.

Le taux de mobilité sur notre territoire s'avère nettement supérieur à celui constaté en France.

En revanche la localisation des mouvements, QPV - hors QPV, suit la même logique en France et sur la CUA.

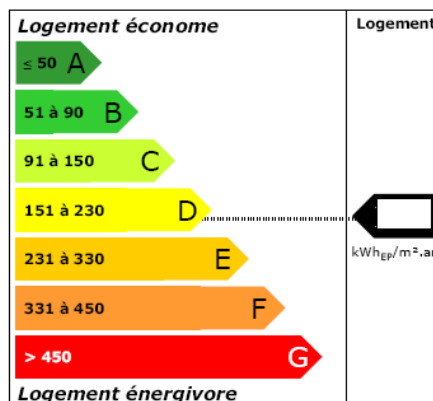
PERFORMANCE ENERGETIQUE : une faible performance énergétique des logements locatifs du parc privé

Méthodologie

La collecte 2020 représente 1263 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.

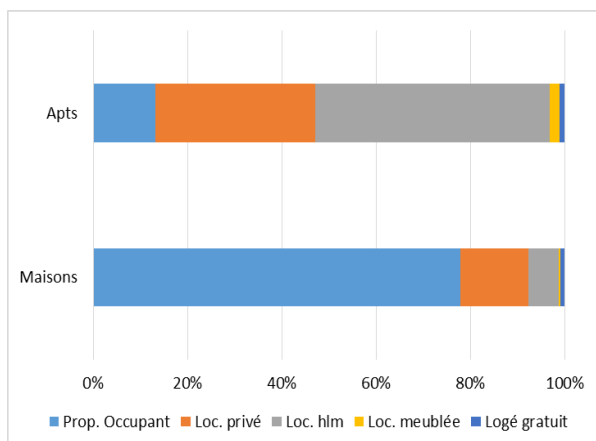
Dans la base 2020, 809 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 64,1 %. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments.



Un parc privé locatif plus ancien que celui des propriétaires occupants

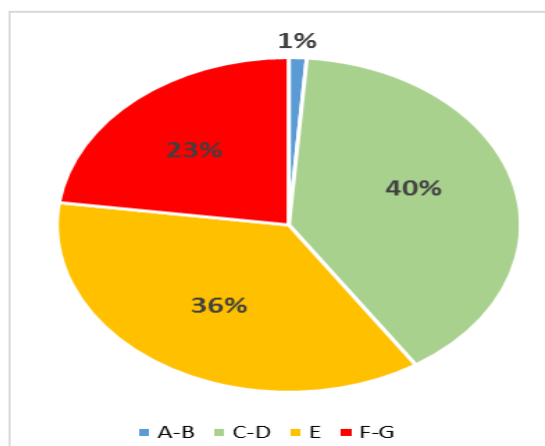
Figure 15 : Occupation des logements par statut et type



Source : INSEE 2017

Le parc locatif privé est composé essentiellement de logements collectifs (cf. figure ci-de dessus), parc plus ancien que celui de l'individuel (cf. figure p. 12) occupé essentiellement par des propriétaires occupants.

Figure 16 : Performance énergétique des logements



Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement des données ADIL

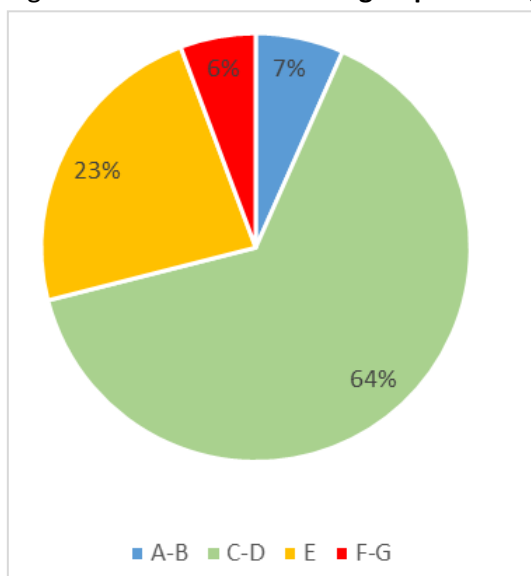
Aussi, il est peu étonnant de constater un parc peu performant en matière énergétique avec 23 % de F-G (énergivore) et 36 % de classe E faible qualité énergétique. La multiplication des dispositifs en faveur de l'amélioration énergétique aidera probablement le parc ancien à se rénover.

PERFORMANCE ENERGETIQUE : parc social économe en énergie

La collecte 2020 représente 5 889 données. Dans la base 2020, 5 835 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 99,1 %. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.

Un parc social économe en énergie

Figure 17 : Performance énergétique des logements



71 % des logements du parc social sont économes en énergie ce qui limite d'autant les impayés de charges sachant que le poste chauffage est le poste le plus important par nature.

6 % se classent en F-G soit 333 logements à résorber et 25 % à améliorer (classe E).

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

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

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

ANNEXES

Tableaux détaillés figures 1 et 2 p. 9

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

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	14,3	9,9	7,7	7,5	9,8
Loyer médian (€/m²)	10,7	8,9	6,8	6,5	8,1
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,1	7,3	6,2	5,6	6,7
Loyer moyen (€)	291	368	436	544	389

Nb d'enquête	167	289	190	119	765
--------------	-----	-----	-----	-----	-----

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

Tableau 4 : Loyers (€/m²) des maisons

	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	8,3	7,9	7,4	7,9
Loyer médian (€/m²)	7,4	7,3	6,5	7,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,1	6,3	5,4	6
Loyer moyen (€)	492	583	672	569

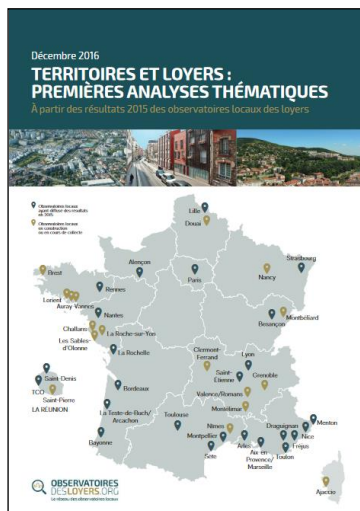
Nb d'enquêtes	114	177	167	498
---------------	-----	-----	-----	-----

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

ETUDES ANIL - OLL

- [Territoires et loyers : premières analyses thématiques](#) (décembre 2016)

- [Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée](#) (septembre 2020)

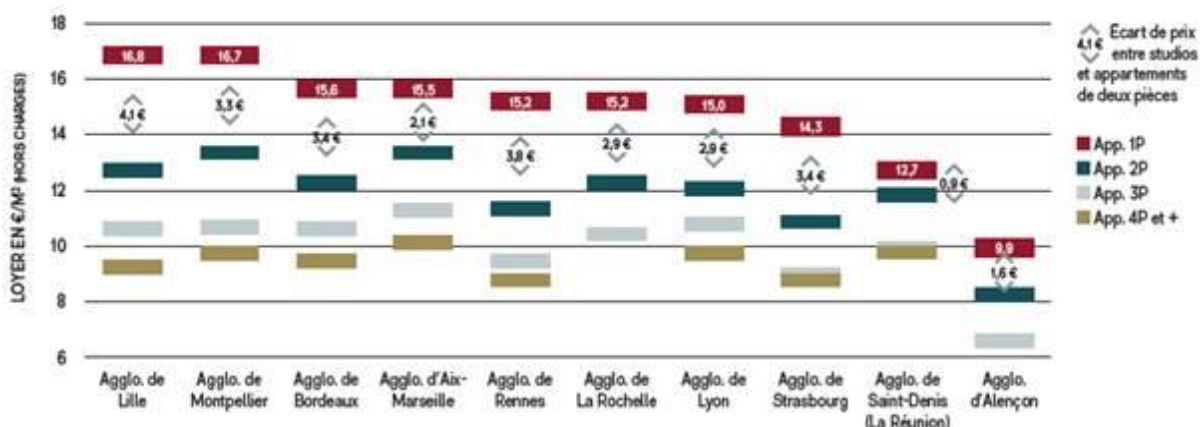


Sur la base des résultats 2015 de 16 observatoires, ces premières analyses nationales ont été produites autour de trois problématiques concernant les loyers du parc privé :

- le prix des studios du parc privé et leur réponse au logement des étudiants,
- l'offre et les loyers des appartements construits après 2005,
- la place dans les marchés locaux et le prix du parc de la période 1946-1970.

GRAPHIQUE 2 Loyers médians des emménagés récents en appartement selon le nombre de pièces

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015



L'ANIL et la FNAU publient une analyse sur la place du parc récent sur le marché locatif d'appartements. A partir des travaux des observatoires locaux des loyers.

Sur la base des résultats 2018, de 25 agglomérations, cette étude nationale met en lumière les loyers pratiqués sur le segment des appartements construits après 2005, généralement financés en recourant à des mécanismes d'incitations fiscales à l'investissement (principalement Scellier, Duflot et Pinel). La comparaison des prix de location du parc récent à ceux des parcs locatifs de générations précédentes montre la façon dont la production récente contribue à la formation des prix du fait des volumes produits et des plafonds de loyers imposés.

Liste des observatoires agréés

Structure porteuse de l'OLL	Date de l'agrément	Périmètre
OLAP	22/12/2014	Commune de Paris
ADIL du Nord	25/03/2015	Commune de Lille
ADIL de l'Orne	04/05/2015	Communauté urbaine d'Alençon
ADIL d'Ille-et-Vilaine	29/03/2016	Rennes Métropole
OLAP	29/06/2016	Unité urbaine de Paris
ADIL du Nord et du Pas-de-Calais	30/12/2019	Communauté urbaine d'Arras
ADIL du Morbihan	24/01/2020	Communautés urbaines de Lorient Agglomération, Auray Quiberon Terre Atlantique et Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération
Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine	27/02/2020	Toulouse métropole, Communauté d'agglomération Muretain Agglo, Communauté d'agglomération du SICOVAL, Communauté de communes de la Save au Touch, Communauté de communes Côteaux-Bellevue
ADIL du Nord et du Pas-de-Calais	09/06/2020	Métropole européenne de Lille
Agence d'urbanisme Région Grenobloise	10/08/2020	Agglomération grenobloise
Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise	05/11/2020	Eurométropole de Strasbourg
ADIL de l'Hérault	15/12/2020	Agglomération de Montpellier
Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine	11/01/2021	Agglomération de Bordeaux
Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise	08/02/2021	Aire métropolitaine de Lyon

Figure 1	: Périmètre d'observation des loyers du parc locatif privé Communauté Urbaine d'Alençon	5
Figure 2	: Loyers médians 2013 à 2020	8
Tableau 1	: Niveaux des loyers selon le type d'habitat	8
Tableau 2	: Loyers moyens et surface moyenne selon le type d'habitat	8

Niveaux de loyers selon nombre de pièces

Figure 3	: Loyers (€/m ²) des appartements	9
Figure 4	: Loyers (€/m ²) des maisons	9
Figure 5	: Evolution du taux de référence des loyers (%)	10
Figure 6	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - appartements	10
Figure 7	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - maisons	11

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Figure 8	: Période de construction et typologie	12
Tableau 3	: Loyers (€/m ²) des appartements	12
Tableau 4	: Loyers (€/m ²) des maisons	12

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

Tableau 5	: Loyers (€/m ²) des appartements	13
Tableau 6	: Loyers (€/m ²) des maisons	13

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 01/01/20

Tableau 7	: Niveaux des loyers selon le type d'habitat	16
-----------	--	----

Niveaux de loyers selon nombre de pièces

Tableau 8	: Loyers (€/m ²) des appartements	16
Tableau 9	: Loyers (€/m ²) des maisons	17
Figure 9	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - appartements	17
Figure 10	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - maisons	18

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Tableau 10	: Loyers (€/m ²) des appartements	19
Tableau 11	: Loyers (€/m ²) des maisons	19

MOBILITE DES PARCS

Figure 11	: Taux de mobilité du parc locatif privé selon le nombre de pièces - appartements	21
Figure 12	: Taux de mobilité du parc locatif privé selon le nombre de pièces - maisons	21
Figure 13	: Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces	22
Figure 14	: Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation	22

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Figure 15	: Occupation des logements par statut et type	23
Figure 16	: Performance énergétique des logements du parc privé	23
Figure 17	: Performance énergétique des logements du parc social	24



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 :

