



# Observatoire Local des Loyers

Privés et publics

Sur la Communauté Urbaine d'Alençon

**2022**



**adil**  
de l'Orne

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

# EDITORIAL



Le lieu de vie des français est devenu l'élément central de leur préoccupation.

Les différentes phases de confinement, totalement imprévisibles il y a encore 2 ans, les amènent à s'interroger sur un changement de résidence, l'acquisition d'une résidence secondaire, la réalisation de travaux d'amélioration ou d'une future extension. Ces questionnements traduisent un besoin d'espace et de confort après ces isolements successifs.

Le marché des transactions immobilières en a ressenti immédiatement les effets, nombreuses mutations ou à l'inverse moindre mobilité, engendrant une quantité réduite de produits disponibles.

Reste qu'il est difficile de prédire le marché à moyen ou long terme face à une situation aussi inattendue, subite et inédite, d'autant qu'elle se cumule avec la prise en main de moyens de communication très innovants ouvrant la voie à de nouvelles pratiques, voir à du sur mesure.

Quant au marché locatif, grâce à la donnée fine et actualisée de l'Observatoire Local des Loyers, nous pouvons déjà observer une plus faible mobilité. Ce ralentissement des flux sur l'année 2021 semble avoir eu pour effet de limiter la vacance mais peu d'incidence sont à constater sur la variation des loyers.

En revanche, la loi climat et résilience qui entrera en vigueur dès l'automne impactera à n'en pas douter le marché locatif du fait de l'exclusion à court et moyen terme (2025-2028) des logements énergivores du secteur locatif. Aussi il est important que les bailleurs prennent pleinement connaissance de ces nouvelles dispositions et anticipent dès à présent sa portée en matière de choix et de trésorerie. En effet, les logements étiquetés F ou G logeant une partie de la population modeste voire très modeste seront bientôt considérés comme non décent et ne seront plus, de fait, éligibles aux aides au logement.

## 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 01/01/21	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 01/01/21	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
Liste des observatoires agréés	p. 26
Etudes ANIL - OLL	p. 27

## 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.

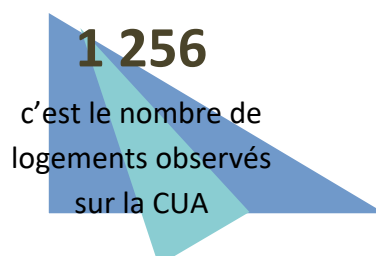
Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de l'ensemble des segments du parc en termes de caractéristiques de logements. Pour ce faire une zone étudiée doit faire l'objet d'un minimum de 1 000 observations. Les règles sont les mêmes pour l'ensemble des observatoires du réseau.

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.



**1 256**  
c'est le nombre de  
logements observés  
sur la CUA

**Observatoires locaux**

- Observatoires en place
- Première collecte en 2019

**Structure porteuse**

The map displays the following locations and their associated Adil numbers or codes:

- Lille: Adil 59-62
- Paris: Olap
- Nancy: Scalen
- Strasbourg: Adeus
- Brest: Adeupa
- Rennes: Adil 35
- Vitré: Adil 61
- Tours: ATU
- Alençon: Adil 61
- Montbéliard: Adil 25
- Besançon: Adil 25
- Chalon-sur-Saône: Adil 71
- Mâcon: Adil 71
- Lyon: Urbalyon
- Grenoble: AURG
- Valence-Romans: Adil 26
- Montélimar: Adil 30
- Nîmes: Adil 34
- Aix-Marseille: Adil 13
- Toulon: Adil 83
- Fréjus: Adil 83
- Draguignan: Adil 06
- Menton: Adil 06
- Nice: Adil 06
- Bastia: Adil 20
- Ajaccio: Adil 20
- Corsica: Adil 974
- Pointe-à-Pitre: Adil 971
- La Rochelle: Adil 17
- Les Sables d'Olonne: Adil 85
- St-Gilles-Croix-de-Vie: Adil 85
- Challans: Adil 85
- Nantes: Auran
- Vannes: Adil 56
- Auray: Adil 56
- Lorient: Adil 56
- St-Malo: Adil 35
- Bayonne: Audap
- Toulouse: AUAT
- Bordeaux: A'urba
- Clermont-Ferrand: AU Clermont-F.
- Saint-Etienne: Epures
- Cluses: Epures

2021 :  
30 OLL  
51 agglomérations observées

16 ADIL  
13 Agences d'urbanisme  
1 OLAP



## PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ

Le périmètre de l'observatoire local des loyers est celui de la Communauté Urbaine d'Alençon, 31 communes, 55 924 habitants. La ville centre, Alençon, est la plus dense avec 25 775 habitants. Sa première couronne, péri-urbaine, est composée de 7 communes comptant 13 670 habitants, les 24 autres communes sont, quant à elles, qualifiées de rurales avec un total de 16 467 habitants (*données INSEE 2018*).

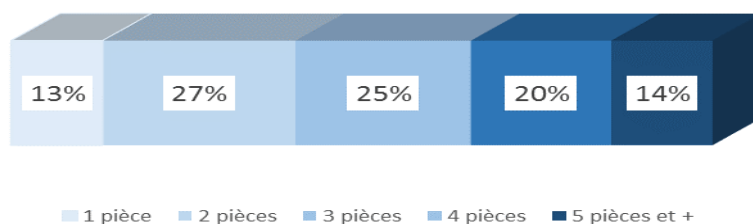
Figure 1 : Périmètre d'observation des loyers du parc locatif privé Communauté Urbaine d'Alençon

### Communauté urbaine d'Alençon

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



Figure 2 : Répartition du parc locatif privé par nombre de pièces



Source : INSEE2018

# LES CHIFFRES CLÉS DU PARC SUR LA CUA

Source : Insee 2018

## LE PARC



**29 547**

logements dans la CUA  
dont 88 % résidences  
principales



**5 555**

logements locatifs  
privés



**5 224**

logements locatifs  
HLM



**42%**

de locataires

## POPULATION ET MENAGES



**55 924**

population



**26 086**

ménages



**2**

personnes /ménage



**23 %**

de personnes de  
+ de 65 ans

## PARC PRIVÉ



**53 %**

appartements



**45 %**

maisons

**m<sup>2</sup>**

**41 %**

logements  
petite taille  
1 et 2 pièces



ASCENSEUR

**26 %**

appartements  
taux d'équipement  
ascenseur

## LES NIVEAUX DE LOYERS MEDIANS PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01/01/21

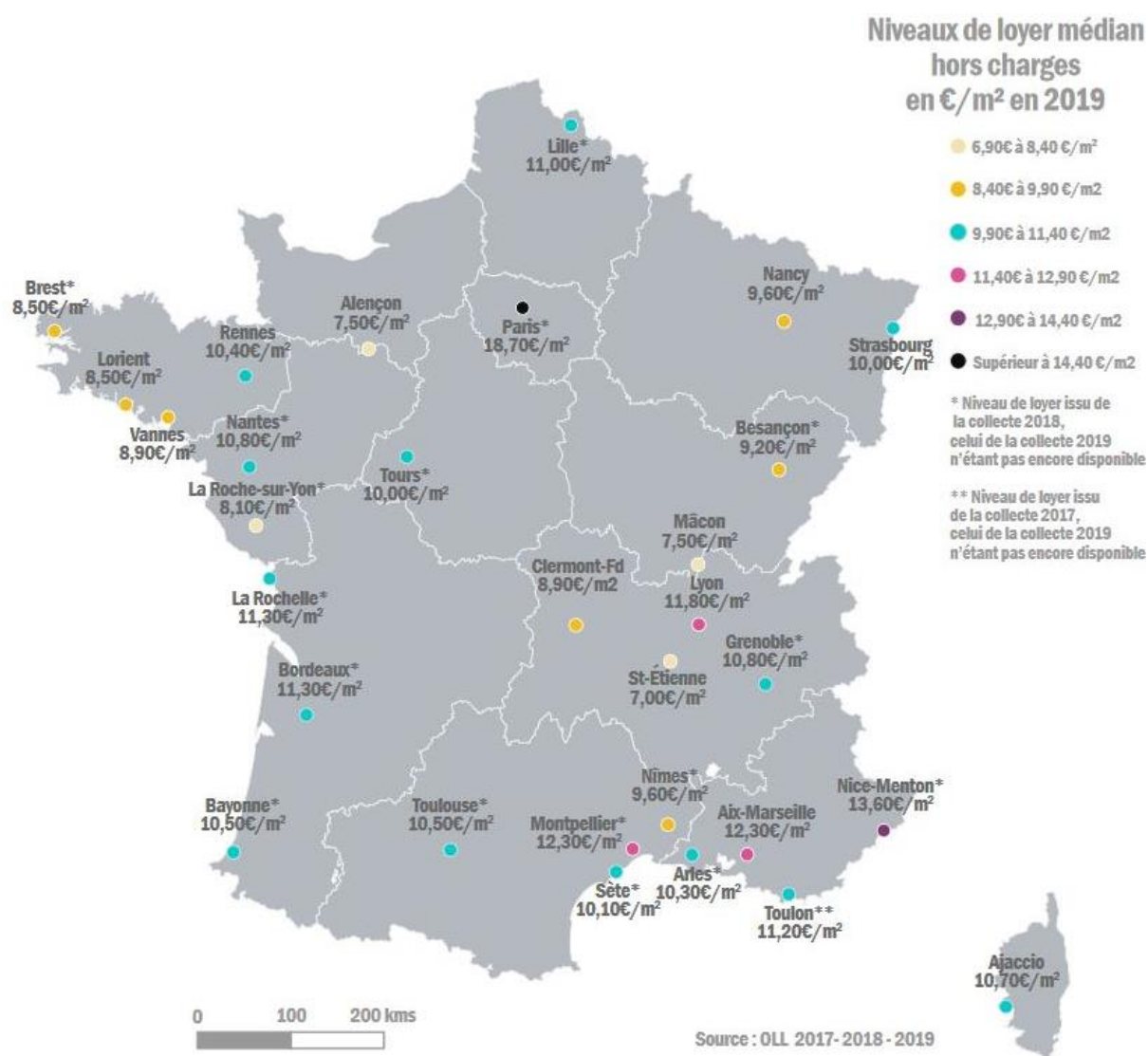
Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le loyer médian de l'ensemble du parc de la CUA s'élève à 7,6 € du m<sup>2</sup> surface habitable (cf. tableau 1)

Le montant moyen du loyer est de **473 €**.

**7,6 €/m<sup>2</sup>**

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 engagée dans l'expérimentation des OLL en 2013, son observatoire est agréé depuis 2015. Ci-dessous un historique des loyers médians des différentes publications.

### Loyers médians

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers médians									
Loyer €/m <sup>2</sup>	7,4	7,4	7,4	7,6	7,6	7,5	7,5	7,5	7,6

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 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10	7,9	9
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,4</b>	<b>7,2</b>	<b>7,6</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,7	6	6,4
Loyer moyen (€)	391	562	473

Nb enquête	772	484	1 256
------------	-----	-----	-------

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2021

Tableau 2 : Loyers moyens (€/m<sup>2</sup>) et surface moyenne selon le type d'habitat

	Appartement	Maisons	Ensemble
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8	6,7	<b>7,2</b>
Surface moyenne	49	84	<b>66</b>

La superficie moyenne est de **66 m<sup>2</sup>**. Le montant de loyer moyen au m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> Quartile** : 25 % des loyers au-dessous, 75 % des loyers au-dessus  
**1<sup>er</sup> Décile** : 10 % des loyers au-dessous, 90 % des loyers au-dessus  
**3<sup>e</sup> Quartile** : 75 % des loyers au-dessous, 25 % des loyers au-dessus  
**9<sup>e</sup> Décile** : 90 % des loyers au-dessous, 10 % des loyers au-dessus

## Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

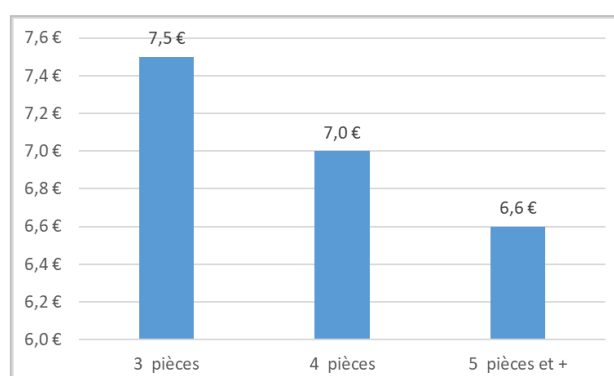
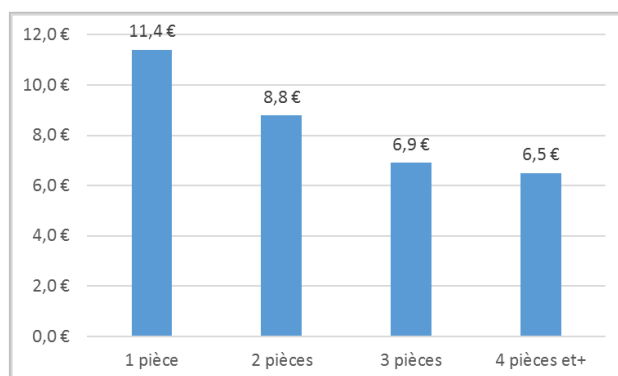
### Des loyers privés relativement stables et accessibles aux jeunes et aux personnes modestes.

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 m<sup>2</sup> est élevé.

Aussi, le loyer le plus onéreux est l'appartement 1 pièce à 11,4 € du m<sup>2</sup> contre 6,5 € du m<sup>2</sup> pour les appartements 4 pièces et + et 6,6 € du m<sup>2</sup> pour les maisons 5 pièces et +. Le 2 pièces appartement quant à lui est de 8,8 € du m<sup>2</sup> inférieur à celui des 1 pièces à 8,8 € du m<sup>2</sup> (cf. figure 1 ci-dessous).

L'accès au marché reste ainsi abordable y compris aux jeunes, avec un loyer moyen pour les 1 pièce à 290 € (cf. étude p.25). Rappelons que les personnes aux ressources modestes bénéficient, sur critères, d'aides aux 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.

Figure 3 : Loyers médians (€/m<sup>2</sup>) des appartements\*    Figure 4 : Loyers médians (€/m<sup>2</sup>) des maisons



Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2021

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

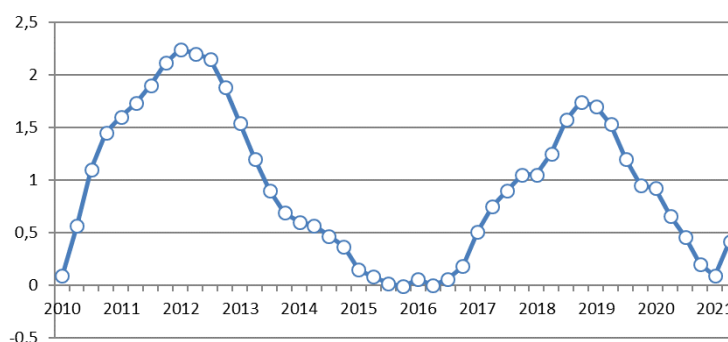
La révision des loyers est réglementée selon l'indice IRL (Indice de Référence des Loyers). Ce dernier est depuis fin 2019 à nouveau inférieur à 1 %.

Aussi sur les loyers de stocks, la plupart des propriétaires renoncent à appliquer ces révisions vu les sommes modiques qu'elles procurent.

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

### L'Indice de Référence des Loyers (IRL)<sup>3</sup>

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.

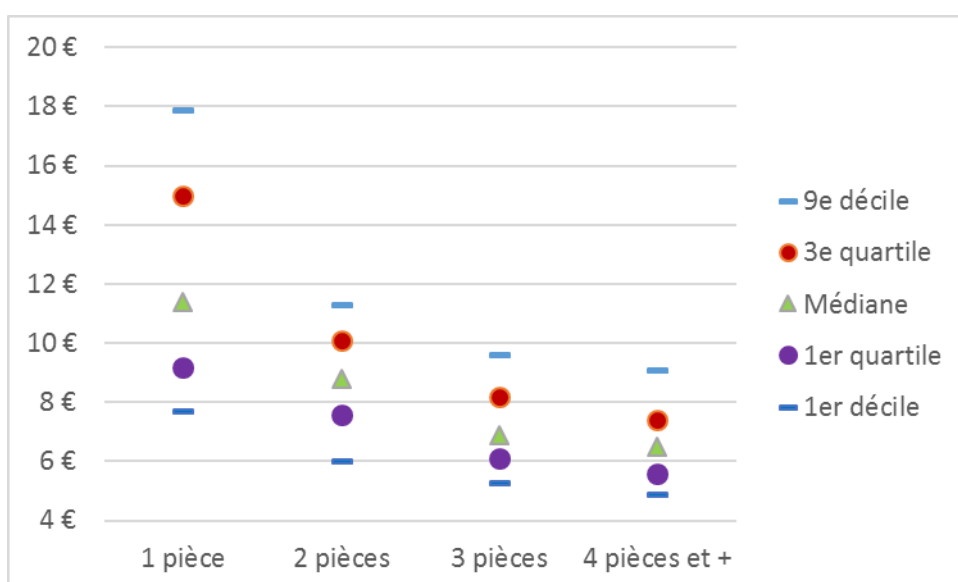


<sup>3</sup> IRL indice de référence permettant au bailleur de réévaluer le montant des loyers en cours

### Un parc homogène sans grande disparité

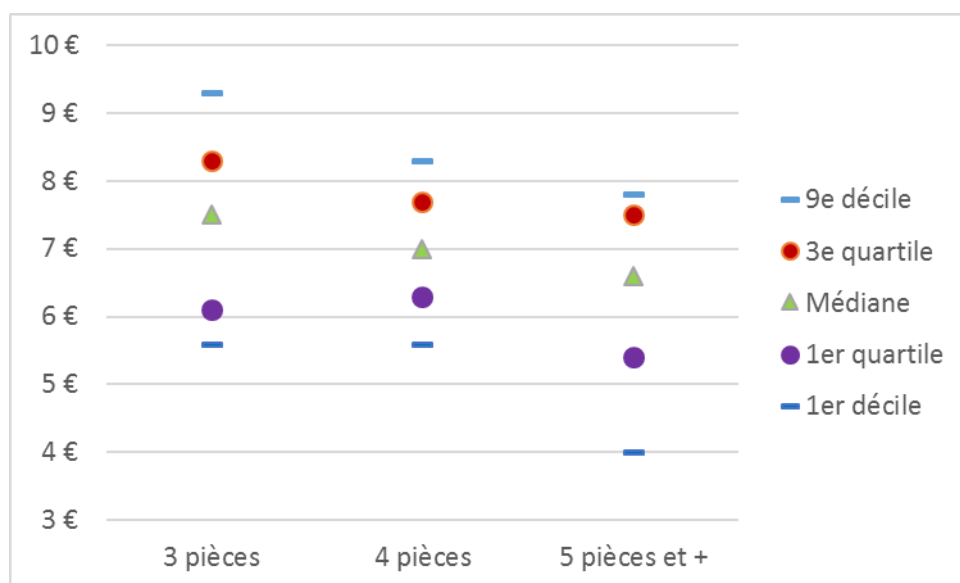
A l'instar des années précédentes seules les 1 pièce se singularisent par une dispersion 10 € entre le 1<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> quartile de, en ce qui concerne les autres catégories de logements l'écart de dispersion est plus faible, 6 € pour les 2 pièces et 4 € pour les 3 pièces et +. Cette dispersion limitée est un indicateur d'homogénéité du parc.

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 <b>loyer médian</b> 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 <b>dispersion</b> (médiane/quartile/décile) permet de juger l'homogénéité d'un parc.</p> <p>50 % des locations ont un loyer compris entre le <b>loyer bas</b> et le <b>loyer haut</b>. 80% des locations ont un loyer compris entre le <b>1<sup>er</sup> décile</b> et le <b>9<sup>e</sup> décile</b>.</p>		<p><b>9<sup>e</sup> décile</b> : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.</p> <p><b>3<sup>e</sup> quartile</b> : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75 % en dessous.</p> <p><b>Médiane</b> : 50 % des loyers au-dessus de ce seuil, 50 % en dessous.</p> <p><b>1<sup>er</sup> quartile</b> : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75 % au-dessus.</p> <p><b>1<sup>er</sup> décile</b> : 10 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 90 % au-dessus.</p> <p>---- <b>Chevauchement</b> parc privé/parc social</p>

## Niveaux de loyers selon l'époque de construction

### Données de cadrage

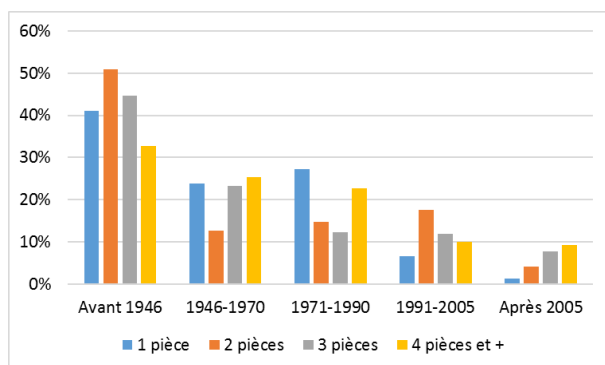
#### Un parc locatif construit essentiellement avant le premier choc pétrolier.

La moitié du parc locatif des petits appartements (1 et 2 pièces) date d'avant 1946 et deux tiers du parc d'avant le choc pétrolier. Les appartements récents, après 2005, sont très minoritaires, moins de 10 % du parc.

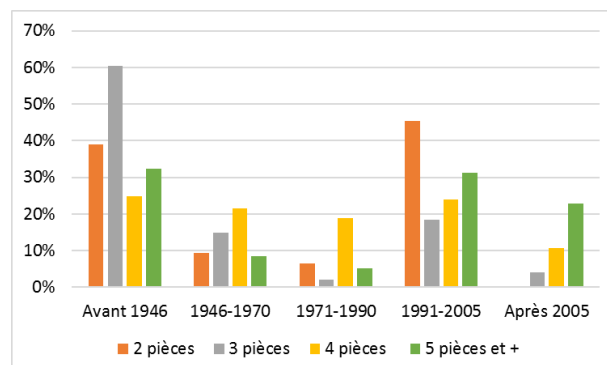
En ce qui concerne les maisons individuelles, si plus de la moitié du parc date d'avant 1970, un tiers des 4 pièces et plus ont été construits récemment, après 2005.

Figure 8 : Période de construction et typologie

#### Appartements



#### Maisons



Source : INSEE

#### Des périodes de construction qui influent peu sauf exception

En volume, ce sont les appartements datant d'avant 1946 qui sont les plus nombreux, par contre ce sont les logements construits entre la période 1946-1970 qui concentrent les loyers les plus faibles par rapport aux autres tranches, à 7,3 €/m<sup>2</sup> contre plus de 8,5 €/m<sup>2</sup> pour les autres périodes.

Tableau 3 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,8	8,9	9,7	10
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,6</b>	<b>7,3</b>	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,3	6,3	7,2	7,4
Loyer moyen (€)	379	359	412	437
Nb d'enquêtes	289	188	163	132

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL2021

Tableau 4 : Loyers (€/m²) des maisons

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
3 <sup>e</sup> quartile (€/m²)	7,7	8,4	7,6	8
<b>Loyer médian (€/m²)</b>	<b>6,3</b>	<b>7,5</b>	<b>7</b>	<b>7,4</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m²)	5,4	6,5	6,7	6,6
Loyer moyen (€)	506	573	560	615
Nb d'enquêtes	206	76	44	172

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2021

## Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

**Des loyers plus bas pour les locataires d'appartements emménagés depuis plus de 6 ans.**

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 <sup>e</sup> quartile (€/m²)	11,1	10,1	9,6	8,8
<b>Loyer médian (€/m²)</b>	<b>9</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>	<b>7,5</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m²)	7,1	6,7	6,5	6,5
Loyer moyen (€)	386	391	385	419
Nb d'enquêtes	195	293	130	154

Il existe 1,5 € d'écart entre les emménagés récents et ceux depuis plus de 6 ans, à 9 € du m² contre 7,5 € du m². Le taux de croissance atone de l'IRL a incité certains bailleurs à renoncer à toute augmentation de loyer. Lors d'un changement de locataire, le bailleur retrouve la liberté des prix et la disponibilité des biens pour effectuer des travaux.

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2021

Il est rappelé que l'observatoire suit les logements et non les bailleurs, aussi certains peuvent sur deux enquêtes avoir changé de propriétaires.

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

En ce qui concerne les maisons, le montant des loyers des nouveaux arrivants équivaut à celui des emménagés de plus de 6 ans à 6,8 € du m².

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 6 ans
3 <sup>e</sup> quartile (€/m²)	7,7	8,3	7,7	8,2
<b>Loyer médian (€/m²)</b>	<b>6,8</b>	<b>7,3</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m²)	6,6	6	6,1	5,9
Loyer moyen (€)	575	571	548	548
Nb d'enquêtes	90	143	110	141

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2021



# 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 2018

## LE PARC



**29 547**

logements dans la CUA  
dont 88% résidences  
principales



**5 224**

logements locatifs  
HLM



**5 455**

logements locatifs  
privés



**42 %**

de locataires

## POPULATION ET MENAGES



**55 924**

population



**26 086**

ménages



**2**

personnes / ménage



**23 %**

de personnes de  
+ de 65 ans

## PARC SOCIAL



**79 %**

appartements



**21 %**

maisons

m<sup>2</sup>

**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.

### Une vacance parc social réduite de moitié en 4 ans

Selon les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), enquête annuelle sur le parc social, la vacance s'est réduite de moitié en 4 ans à 3,23 % en 2020 contre 6,17 % en 2016. Cette baisse de la vacance est à souligner car d'une part elle intervient dans le cadre d'une augmentation du volume des logements HLM près de 2 % (72 logements à destination des étudiants et 34 logements opération cœur de ville) et d'autre part elle contraste avec une tendance haussière de l'ensemble du parc vacant depuis de nombreuses années (cf. étude vacance ADIL 2020).

Ces résultats sont le fruit d'une politique active de restructuration du parc et sa recherche permanente d'adaptation de l'offre (opération ANRU, logements seniors « Label Habitat Senior Services® » ...). En découle une hausse significative du nombre de demandes à 7 400 sur l'Orne contre près de 6 000 sur les cinq années précédentes.

Le taux de rotation quant à lui est quasi identique, - 1,7 points en 4 ans (14,9 % en 2016 contre 13,2 % en 2020). Il est à noter que dans les attributions 29 % sont issues de mutation au sein du parc social soit du même bailleur soit inter bailleur.

Figure 9 : Orne - saisie des demandes

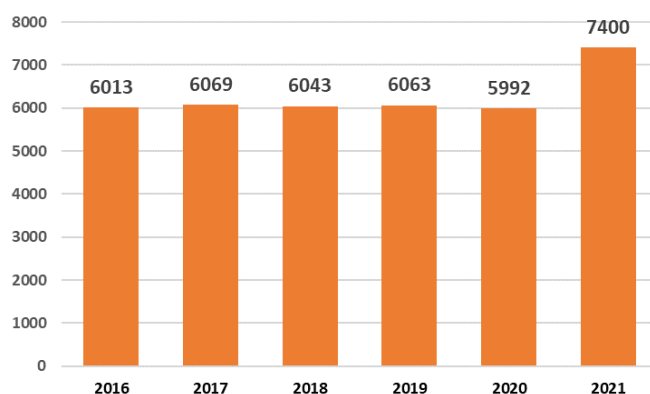
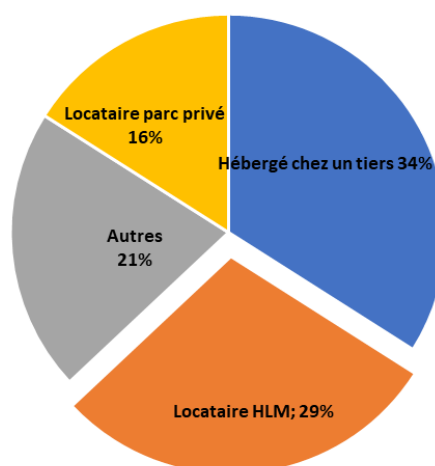


Figure 10 : statut d'occupation avant l'attribution



Source : AFIDEM Normandie – Fichier partagé de la demande de logement social de l'Orne

## LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC SOCIAL AU 01/01/21

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

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	5,6	4,3	5,8
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4,9</b>	<b>5,5</b>	<b>5</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	4,5	3,9	4,5
Loyer moyen (€)	305	417	327
Nb d'enquêtes	4 684	1 180	5 864

Source : HLM, traitement des données ADIL 2021

## Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

Tableau 8 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,5	6	5,4	4,8	4,7	5,5
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>7,5</b>	<b>5,4</b>	<b>4,9</b>	<b>4,6</b>	<b>4,5</b>	<b>4,9</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,2	5	4,6	4,4	4,2	4,5
Loyer moyen (€)	209	268	308	346	400	302
Nb d'enquêtes	382	1 151	1 732	1 147	272	4 684

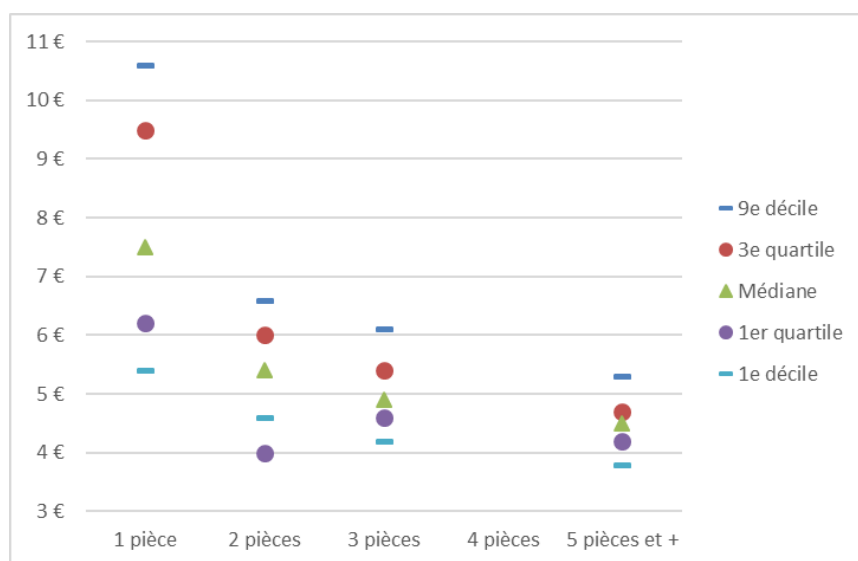
Source : HLM, traitement des données ADIL 2021

Tableau 9 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	-	6,7	6,2	6,1	6,1	6,2
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>-</b>	<b>6,0</b>	<b>5,6</b>	<b>5,5</b>	<b>4,4</b>	<b>5,5</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	-	4,6	4,8	4,2	3,9	4,3
Loyer moyen (€)	-	294	381	445	506	417
Nb d'enquêtes	19	104	383	460	214	1 180

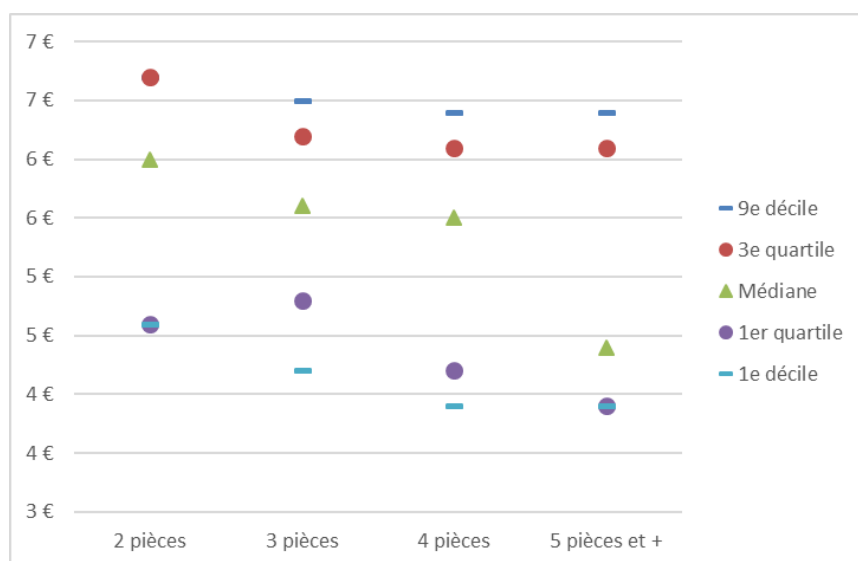
Source : HLM, traitement des données ADIL 2021

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2021

**Figure 12 : Loyers du parc social sur la Communauté Urbaine d'Alençon  
Maisons**



Source : HLM, traitement des données ADIL 2021

## Note de lecture

Le **loyer médian** est à privilégier car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le loyer moyen. La différence entre le loyer médian et le loyer moyen met en évidence les loyers extrêmes. Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des locations au loyer très faible, qui tirent la moyenne vers le bas. Inversement, des locations aux loyers élevés (belles prestations) tirent la moyenne vers le haut : la moyenne se trouve alors supérieure à la médiane, ce qui est rarement le cas dans notre étude.

La **dispersion** (médiane/quartile/décile) permet de juger l'homogénéité d'un parc.

50 % des locations ont un loyer compris entre le **loyer bas** et le **loyer haut**. 80 % des locations ont un loyer compris entre le **1<sup>er</sup> décile** et le **9<sup>e</sup> décile**.



**9<sup>e</sup> décile** : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.

**3<sup>e</sup> quartile** : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75 % en dessous.

**Médiane** : 50 % des loyers au-dessus de ce seuil, 50 % en dessous.

**1<sup>er</sup> quartile** : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75 % au-dessus.

**1<sup>er</sup> décile** : 10 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 90 % au-dessus.

---- **Chevauchement** parc privé/parc social

## Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Tableau 10 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Ensemble
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	—	4,8	4,8	5,8	4,9

Nb d'enquêtes	12	2 658	1 151	863	4 684
---------------	----	-------	-------	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2020

Tableau 11 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Ensemble
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	—	4,5	4,8	6,1	5,5

Nb d'enquêtes	30	143	410	597	1 180
---------------	----	-----	-----	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2020



# Etude complémentaire

---

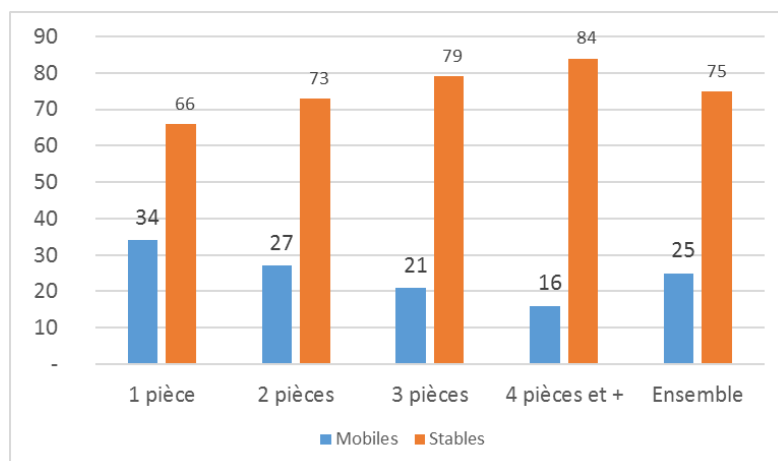
Mobilité des parcs

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



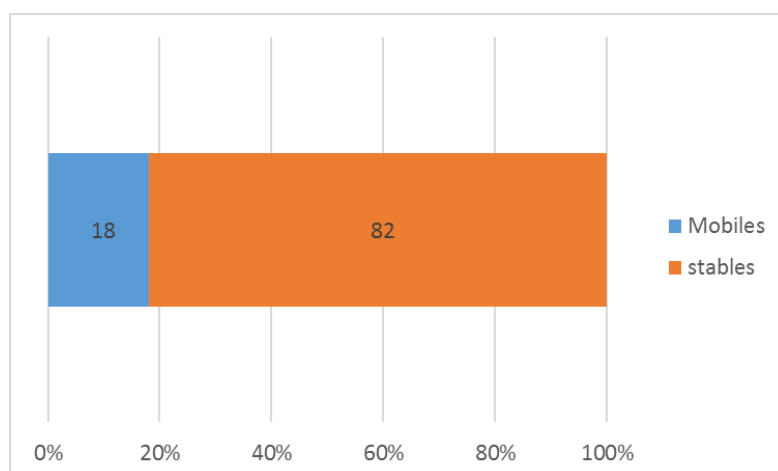
Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2021

#### Une réduction du taux de mobilité

Le parc locatif sur le périmètre de la CUA se caractérise depuis des années par une forte mobilité notamment celle des 1 pièce.

Probablement lié au COVID-19, en 2020 les rotations se sont considérablement réduites. En effet, les T1 voient chuter leur taux de mobilité de 11 points, de 45 % à 34 %. Désormais 1 locataire sur 4 et non sur 3 a changé de logement en 2020.

Figure 14 : Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA Maisons 4 - 5 pièces et +



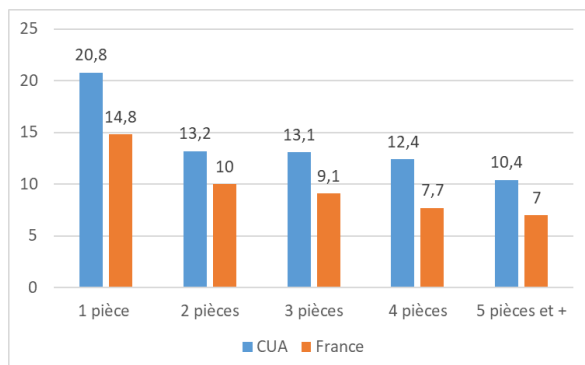
Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2021

Sur le segment de la maison individuelle, la stabilité des locataires s'est encore renforcée avec un taux de 4 points en dessous des années précédentes, à 18 % en 2020 contre 22 % en 2019, alors que le marché des transactions de maisons individuelles très actif fut quant à lui vecteur de mobilité.

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

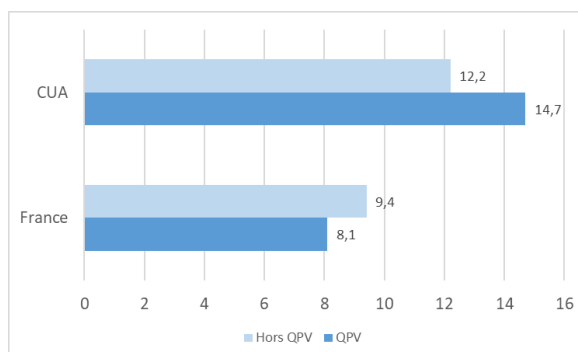
## ■ Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé

Figure 15 : Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces



Source : RPLS 2020

Figure 16 : Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation\*



\*QPV : Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

### Une mobilité plus importante sur la CUA que sur la France.

Selon une courbe traditionnelle, plus le nombre de pièces augmente plus le taux de mobilité diminue. Cette courbe se confirme sur notre territoire, 20,8 % pour les 1 pièce, 10,4 % pour les 5 pièces et +.

Le taux de mobilité sur la CUA s'avère, sur l'ensemble des typologies, de près d'un tiers supérieur à celui constaté en France. La fluidité du parc social facilite son accès ainsi que des mutations au sein de son parc.

Ces mouvements génèrent cependant, comparativement aux zones dites « tendues », une gestion administrative et une mobilisation des équipes plus importante (multiplication de commissions, réalisation des états des lieux entrants et sortants...).

En ce qui concerne la localisation des turn over sur la CUA il est légèrement supérieure en secteur QPV que hors secteur QPV à 12,2 % hors QPV contre 14,7 % en QPV.  
(Rappel France 9,4 % hors QPV et 8,1 % en QPV)

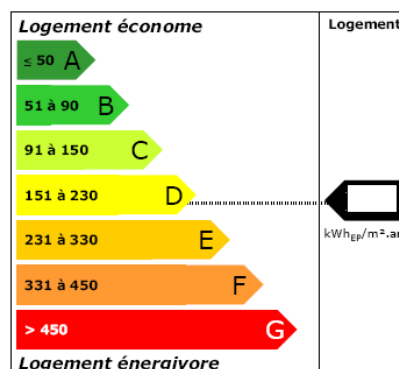
## PERFORMANCE ENERGETIQUE : une faible performance énergétique des logements locatifs du parc privé

### Méthodologie

La collecte 2021 représente 1 256 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.

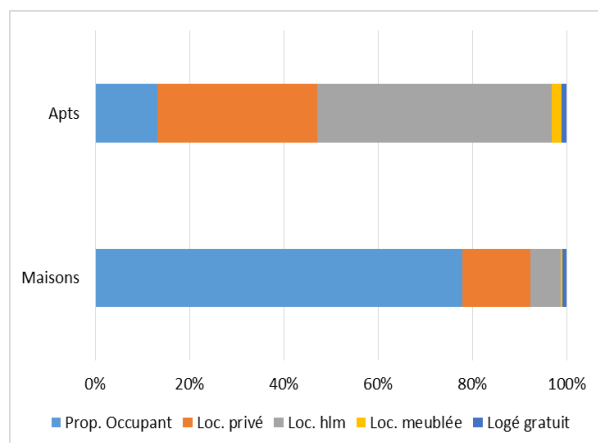
Dans la base 2021, 793 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 63,1 %. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.

**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

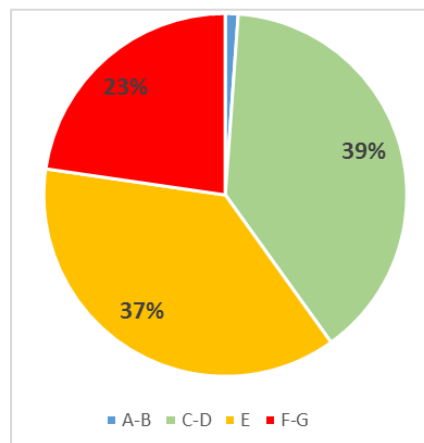
Figure 17 : Occupation des logements par statut et type



Source : INSEE 2017

Le nombre de propriétaires occupants dans le collectif est relativement faible à 15 %. Leur sous-représentation dans ce segment influe sur la réalisation de travaux d'amélioration du bâti notamment énergétique. Or, il est primordial au vu de la loi climat et résilience que les copropriétés énergivores entrent dans un processus de travaux sous peine de voir leurs biens exclus de la location.

Figure 18 : Performance énergétique des logements



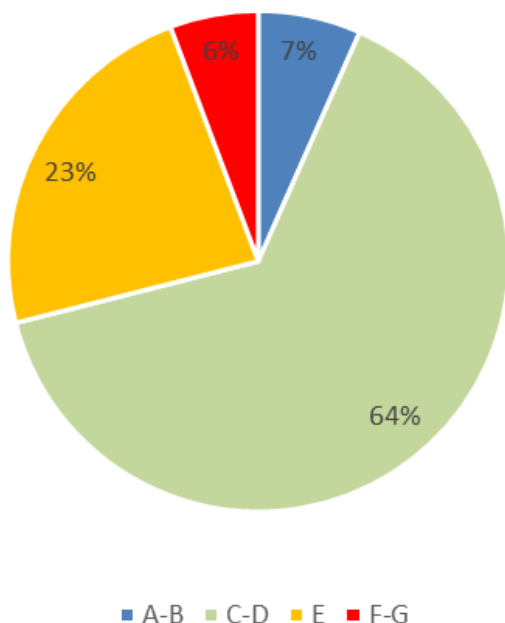
Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement des données ADIL

Près d'un quart des logements sont étiquetés G ou F. Selon la loi climat et résilience, ils ne passeront pas le cap de 2025-2028 : date butoir de leur classification en non décente. Aussi, il est nécessaire que les bailleurs s'informent et se mobilisent dans un projet de travaux énergétiques d'ampleur.

## PERFORMANCE ENERGETIQUE : parc social économe en énergie

La collecte 2021 représente 5 864 données. Dans la base 2021, 5 811 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 99,09 %. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.

### Un parc social économe en énergie



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 325 logements à résorber et 23 % à améliorer (classe E).

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

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 3 et 4 p. 9

#### Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	15	10,1	8,2	7,4	10
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>11,4</b>	<b>8,8</b>	<b>6,9</b>	<b>6,5</b>	<b>8,4</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,2	7,6	6,1	5,6	6,7
Loyer moyen (€)	290	372	436	554	391

Nb d'enquête	165	291	194	122	772
--------------	-----	-----	-----	-----	-----

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2021

#### Loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons

	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,3	7,7	7,5	7,9
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>7,5</b>	<b>7</b>	<b>6,6</b>	<b>7,2</b>
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	6,1	6,3	5,4	6
Loyer moyen (€)	486	579	658	562

Nb d'enquêtes	107	169	168	484
---------------	-----	-----	-----	-----

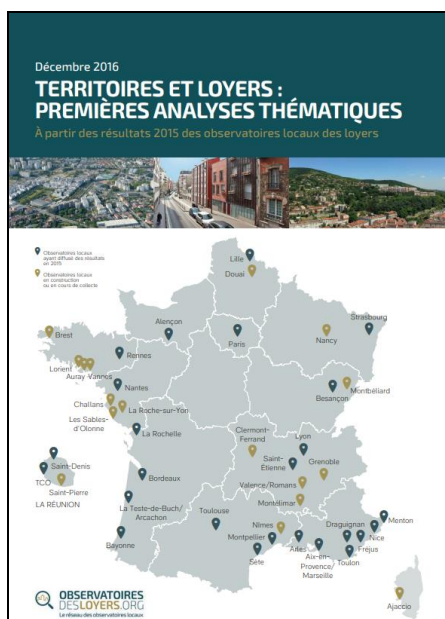
Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2021



## Liste des observatoires agréés

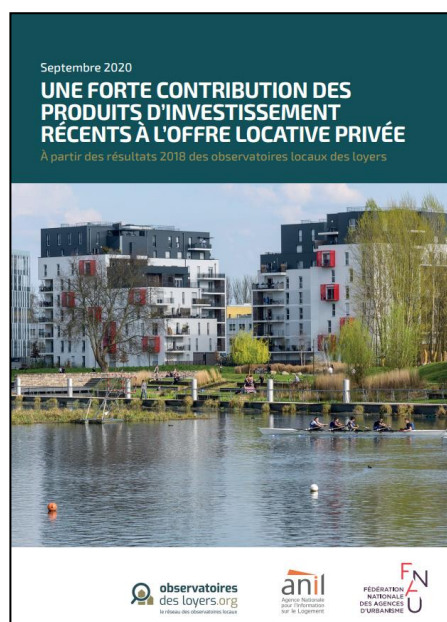
Structure porteuse de l'OLL	Date de l'agrément	Périmètre
OLAP	22/12/2014	Commune de Paris
ADIL du Nord	25/03/2015	Commune de Lille
ADIL de l'Orne	04/05/2015	Communauté urbaine d'Alençon
ADIL d'Ille-et-Vilaine	29/03/2016	Rennes Métropole
OLAP	29/06/2016	Unité urbaine de Paris
ADIL du Nord et du Pas-de-Calais	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
Agence d'urbanisme de Brest-Bretagne ADEUPa	24/02/2021	Agglomération de Brest métropole
Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole	24/02/2021	Agglomération du grand Clermont
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise (epures)	24/02/2021	Agglomération de Saint-Etienne
Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées AUDAP	15/03/2021	Agglomération de Bayonne
ADIL des Alpes-Maritimes	02/11/2021	Agglomération de Nice et Menton
ADIL des Bouches-du-Rhône	08/12/2021	Agglomération de Marseille et Arles
Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours	08/12/2021	Agglomération de Tours

## Etudes ANIL - OLL



<https://www.observatoires-des-loyers.org/22-49/observatoires-des-loyers/actualites-et-publications/fiche/territoires-et-loyers-premieres-analyses-thematiques.htm>

[https://www.observatoires-des-loyers.org/fileadmin/www.observatoires-des-loyers.org/MEDIA/observatoires/Etude\\_OLL\\_parc\\_recent\\_2020.pdf](https://www.observatoires-des-loyers.org/fileadmin/www.observatoires-des-loyers.org/MEDIA/observatoires/Etude_OLL_parc_recent_2020.pdf)



[https://www.observatoires-des-loyers.org/Statics/observatoires/etude\\_complementarite\\_parc\\_privé\\_public\\_2021.pdf](https://www.observatoires-des-loyers.org/Statics/observatoires/etude_complementarite_parc_privé_public_2021.pdf)

Figure 1	: Périmètre d'observation des loyers du parc locatif privé Communauté Urbaine d'Alençon	5
Figure 2	: Répartition du parc locatif privé par nombre de pièces	5
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 <sup>2</sup> ) des appartements	9
Figure 4	: Loyers (€/m <sup>2</sup> ) 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 <sup>2</sup> ) des appartements	12
Tableau 4	: Loyers (€/m <sup>2</sup> ) des maisons	12

#### **Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement**

Tableau 5	: Loyers (€/m <sup>2</sup> ) des appartements	13
Tableau 6	: Loyers (€/m <sup>2</sup> ) des maisons	13
Figure 9	: Orne – saisie des demandes	16
Figure 10	: Statut d'occupation avant l'attribution	16

### **LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 01/01/21**

Tableau 7	: Niveaux des loyers selon le type d'habitat	17
-----------	--	----

#### **Niveaux de loyers selon nombre de pièces**

Tableau 8	: Loyers (€/m <sup>2</sup> ) des appartements	17
Tableau 9	: Loyers (€/m <sup>2</sup> ) des maisons	17
Figure 11	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - appartements	18
Figure 12	: Loyers sur la Communauté Urbaine d'Alençon - maisons	18

## Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Tableau 10 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements 19

Tableau 11 : Loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons 19

## MOBILITE DES PARCS

Figure 13 : Taux de mobilité du parc locatif privé selon le nombre de pièces - appartements 21

Figure 14 : Taux de mobilité du parc locatif privé selon le nombre de pièces - maisons 21

Figure 15 : Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces 22

Figure 16 : Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation 22

## PERFORMANCE ENERGETIQUE

Figure 17 : Occupation des logements par statut et type 23

Figure 18 : Performance énergétique des logements du parc privé 23

Figure 19 : 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](http://www.adil61.org)

En collaboration avec nos partenaires :

