



Observatoire Local des Loyers

Privés et publics

Sur la Communauté Urbaine d'Alençon

2023



adil
de l'Orne



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

EDITORIAL



Anick BRUNEAU
Présidente

La « data », mot tendance voir magique est la nouvelle richesse des temps modernes. L'état, soucieux du respect de la vie privée, a jugé nécessaire de l'encadrer tant elle est synonyme de pouvoir par la récupération et l'accumulation de données. Cependant en posséder, y compris en abondance, n'est pas une fin en soi. En effet sa plus-value réside essentiellement dans la qualité de sa récolte, de son extraction, de son exploitation et non simplement dans la quantité amassée.

Aussi, l'observatoire des loyers de l'ADIL de l'Orne, par la richesse de ses sources et sa fine échelle d'exploitation appréhende dans son étude les atouts, les particularités, les fonctionnements et dysfonctionnements de notre marché. La connaissance dévoilée du niveau des loyers et ses tendances, son analyse, disponible pour tous, facilite la compréhension du marché locatif et participe à l'appropriation d'une culture commune en la matière. Celle d'une culture territoriale tout en s'inscrivant dans une méthode d'observation commune aux 51 autres observatoires locaux invitant ainsi à une lecture plus large diffusée dans des publications nationales où nous sommes représentés – « Marchés locaux de l'habitat - complémentarité des parcs locatifs privé et public », - « Publication logements étudiants ».

Notre perception locale est ainsi mise en perspective dans une comparaison représentant la diversité des territoires français, mettant en exergue des marchés aux caractéristiques similaires ou au contraire très éloignées.

Grâce à l'observatoire nous disposons ainsi d'une perception éclairée du parc logement locatif facilitant la prise de décision pour les acteurs de l'habitat qu'ils soient collectivités, institutionnels ou autres acteurs privés de ce secteur complexe.

Savoir prévoir, pouvoir anticiper, réussir l'adéquation entre une gestion de flux impactée par l'actualité et une offre physiquement immobile est un véritable enjeu présent et futur pour le bien-être et le vivre ensemble de notre population.

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 01/01/22	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. 14

Le parc locatif social

Les chiffres clés du parc	p. 16
Les niveaux de loyers du parc locatif social au 01/01/22	p. 17
Niveaux des loyers selon la typologie	p. 17
Niveaux de loyers selon le type de pièces	p. 17
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

Liste des observatoires agréés	p. 25
--------------------------------	-------

Un réseau national - une méthode commune

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été constitué en 2013 sous l'impulsion du Ministère en charge du logement. Animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), il regroupe aujourd'hui 32 structures observant 53 territoires, soit plus de la moitié du parc locatif privé du pays. En 2013, l'ADIL de l'Orne a été chargée de créer et de mettre en œuvre l'Observatoire Local des Loyers.

Les résultats présentés ci-après sont issus de l'enquête 2022. 1 248 références de loyers du parc locatif privé loué vide ont été collectées dont 255 en gestion directe, c'est-à-dire dont la gestion est assurée par le propriétaire bailleur. 994 l'ont été en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...). La collecte 2022 représente 23 % du parc locatif privé.

Les analyses statistiques suivent une méthode rigoureuse définie par un comité scientifique national. Les données collectées sont complétées grâce aux informations contenues dans l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreales). L'observatoire local contrôle l'intégrité et la cohérence des données avant de les transmettre à l'ANIL, le centre national de traitement pour l'OLL61. 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 réalisés par l'observatoire local, d'identifier les doublons potentiels et de redresser les résultats afin qu'ils correspondent à la structure et à l'occupation réelle du parc.

Le champ d'observation des OLL est défini par la loi Alur :

- Il s'agit de tous les logements locatifs à l'exception de ceux détenus par les offices HLM, les Sem et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2),
- Il est limité aux résidences principales,
- Ne sont pas non plus concernés les logements loués sous le régime de la loi de 1948.

L'observation porte sur le loyer mensuel hors charges rapporté au mètre carré de surface habitable pour permettre des comparaisons entre les territoires.

Afin de garantir la précision des résultats, un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Le site national des observatoires des loyers

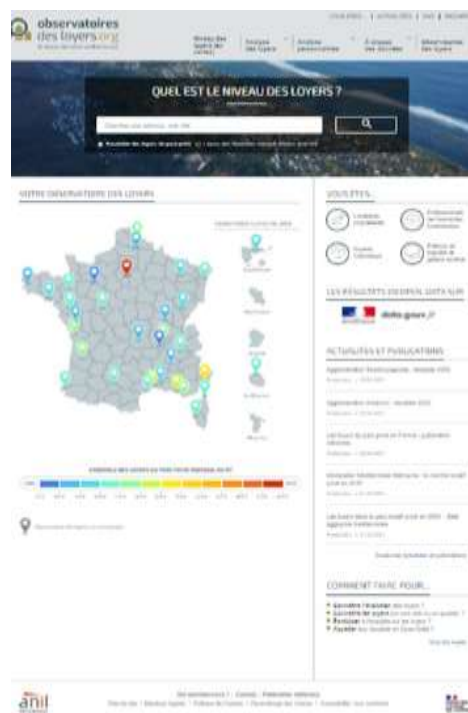
L'ensemble des résultats des Observatoires Locaux des Loyers est accessible au grand public et aux professionnels.

Recherche simple, analyse avancée, construction de graphiques personnalisés, actualités et publications, le site du réseau propose différents outils pour approfondir la connaissance du parc locatif privé.

Rendez-vous sur :



Les résultats et études sur l'Orne peuvent également être consultés sur le site internet de l'ADIL 61 : www.adil61.org rubrique Observatoire des loyers.



LE RESEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)



2013 : Création des OLL
19 observatoires expérimentaux

2022 :
30 OLL
51 agglomérations observées

Porteurs

16 ADIL
13 Agences d'urbanisme
1 OLAP

23 observatoires agréés



PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Observatoire agréé depuis 2015



5 677

logements locatifs **parc privé**

Communauté Urbaine d'Alençon

31 communes

56 001 habitants



1 248

logements **enquêtés**



23 %

Echantillon du parc locatif privé



6

professionnels de l'immobilier partenaires



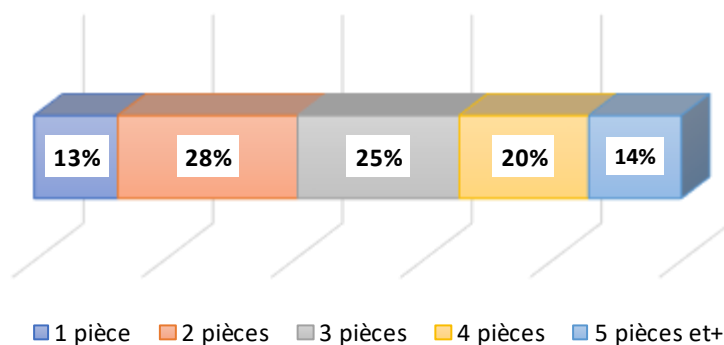
255

logements en **gestion directe**



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

Répartition du parc locatif privé par nombre de pièces



Source : INSEE 2019

LES CHIFFRES CLÉS DU PARC SUR LA CUA

Source : Insee 2019

LE PARC



29 477

logements dans la
CUA dont 88 %
résidences
principales



5 603

logements locatifs
privés



5 260

logements locatifs
HLM



42%

de locataires

POPULATION ET MENAGES



56 001

population



26 228

ménages



2

personnes / ménage



23 %

de personnes de
+ de 65 ans

PARC PRIVÉ



53 %

appartements



45 %

maisons

m²

41 %

logements
petite taille
1 et 2 pièces



26 %

appartements
taux d'équipement
ascenseur

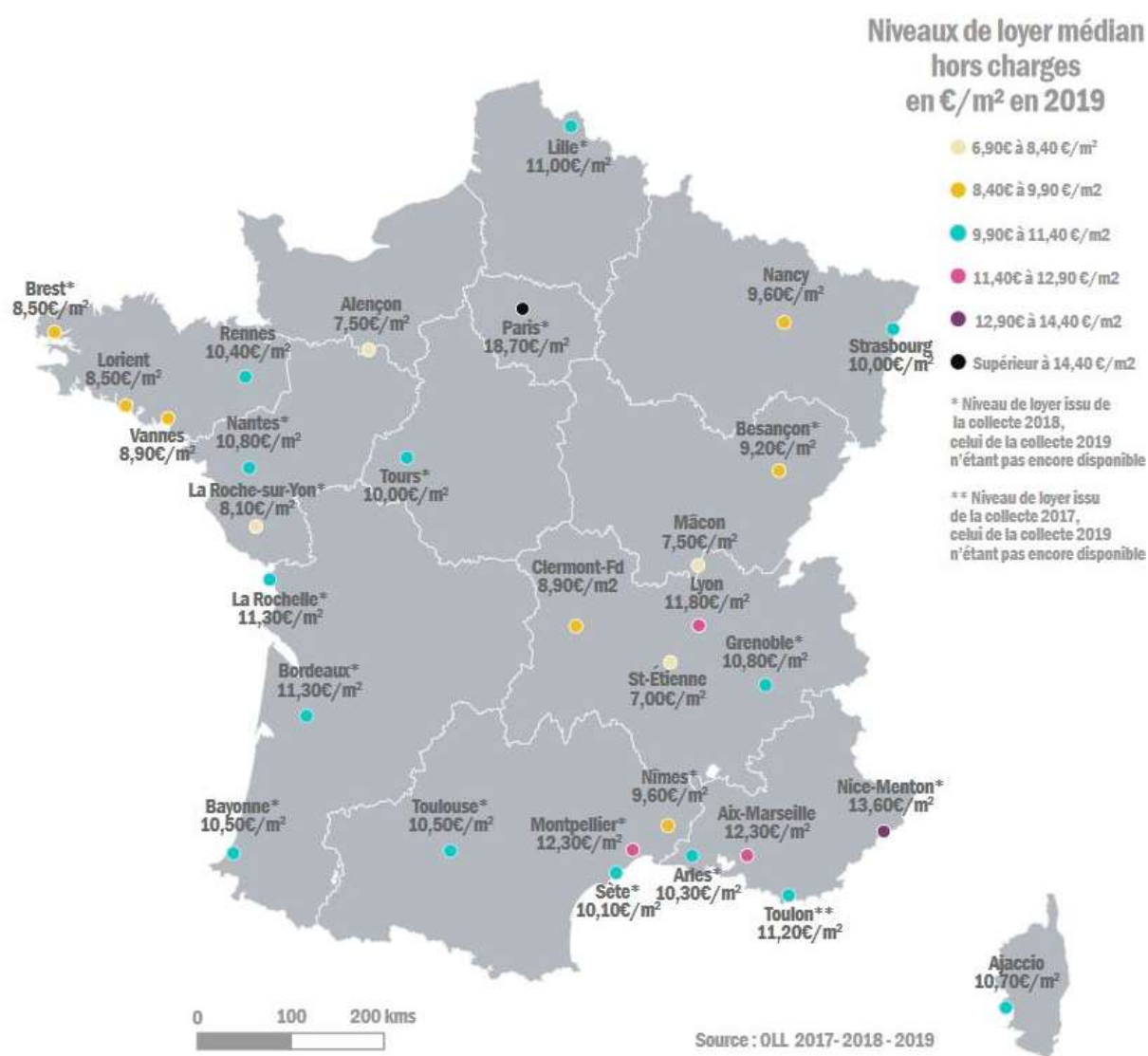
LES NIVEAUX DES LOYERS MEDIANS - PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01/01/22

Au 1^{er} janvier 2022, le loyer médian de l'ensemble du parc de la CUA s'élève à 7,7 € du m² surface habitable (tableau p.8).

Avec un loyer à 7,7 € du m², la CUA se classe dans la catégorie des collectivités aux montants de loyers les plus accessibles avec Saint Etienne, la Roche-sur-Yon et Mâcon.

Paris et Nice-Menton possèdent les loyers médians les moins abordables avec des montants supérieurs à 13 € du m².

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



OLL : 10 années d'observation

Loyers médians

Année \ Loyers médians	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Loyer €/m ²	7,4	7,4	7,4	7,6	7,6	7,5	7,5	7,5	7,6	7,7

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

Le montant médian des loyers diffère selon sa typologie. Ainsi le loyer médian des appartements est de 8,3 €/m², celui des maisons est de 7,4 € du m². Les logements individuels disposent de peu de logement de petites tailles au montant de loyer au m² plus élevé.

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

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	10,1	8,0	9,2
Loyer médian (€/m²)	8,3	7,4	7,7
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,0	6,4	6,6
Loyer moyen (€)	385	571	471

Nb enquête	780	468	1 248
------------	-----	-----	-------

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2022

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

	Appartements	Maisons	Ensemble
Loyer moyen (€/m ²)	8,0	6,9	7,4
Surface moyenne	48	82	66

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

La superficie moyenne est de **66 m²**. Le montant de loyer moyen au m² est de **7,4 €**.

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

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.

L'écart type entre les appartements 1 pièce à 11,1 € du m², et les 2 pièces à 8,7 € du m² est de 2,4 € du m², il se resserre fortement à 0,5 € du m² entre les 3 et 4 pièces respectivement à 7,2 € et 6,7 € du m².

En ce qui concerne l'habitat individuel, la courbe est plus lissée avec un écart type de seulement 1 € entre les 3 pièces à 7,7€ du m² et les 5 pièces et + à 6,7 € du m².

Cependant si au m² les petits logements sont les moins avantageux financièrement, ils sont moins coûteux en loyer mensuel. Leurs tarifs sont les plus accessibles sur le marché locatif. Ainsi le loyer mensuel médian est à 293 € pour les 1 pièce, il grimpe à 362 € pour les 2 pièces.

Loyers médians des appartements selon le nombre de pièces

	€/m ²	mensuel
 1 pièce	11,1 €	293 €
2 pièces	8,7 €	362 €
3 pièces	7,2 €	440 €
4 pièces et +	6,7 €	558 €

Loyers médians des maisons selon le nombre de pièces

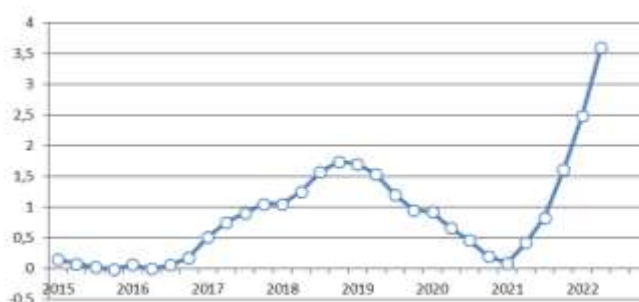
	€/m ²	mensuel
 3 pièces	7,7 €	508 €
4 pièces	7,3 €	584 €
5 pièces et +	6,7 €	660 €

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2022

L'Indice de Référence de Loyers (IRL) est calculé et publié par l'INSEE. Il remplace depuis 2006 dans un souci de pondération l'indice du coût de la construction (ICC).

Il sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés par le plafonnement des augmentations. En 2021, ce taux était faible à moins de 1 %, cependant en 2022 son taux s'est envolé dépassant les 3 % pour les derniers trimestres. Aussi, l'Etat a décidé au sein même de cet indice plafond d'en limiter son application en 2023 à 3,6 %. Parallèlement il réhausse les aides au logement de 3,5 % à compter du 1^{er} juillet 2022.

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



Source : INSEE

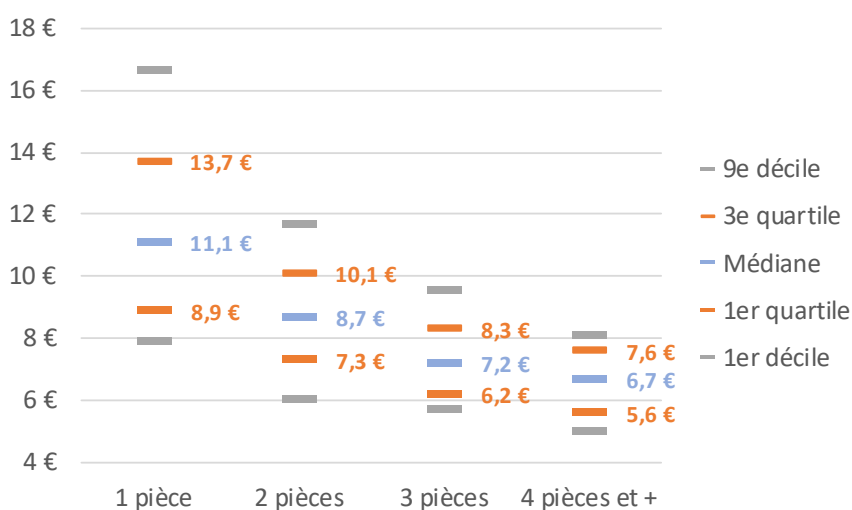
Une homogénéité du parc qui ne se dément pas

L'analyse des déciles permet d'observer l'homogénéité du parc sur le périmètre observé. Elle permet également de connaître le montant des loyers les plus bas indiquant ainsi la capacité ou pas à se loger dans le parc privé pour les plus modestes.

Sur notre territoire, il ressort que 10 % des locations du parc privé maisons appartements ont un loyer inférieur à 6 € du m² pour les 3 pièces et + et 25 % à moins de 6,5 € du m² pour les 3 pièces et +.

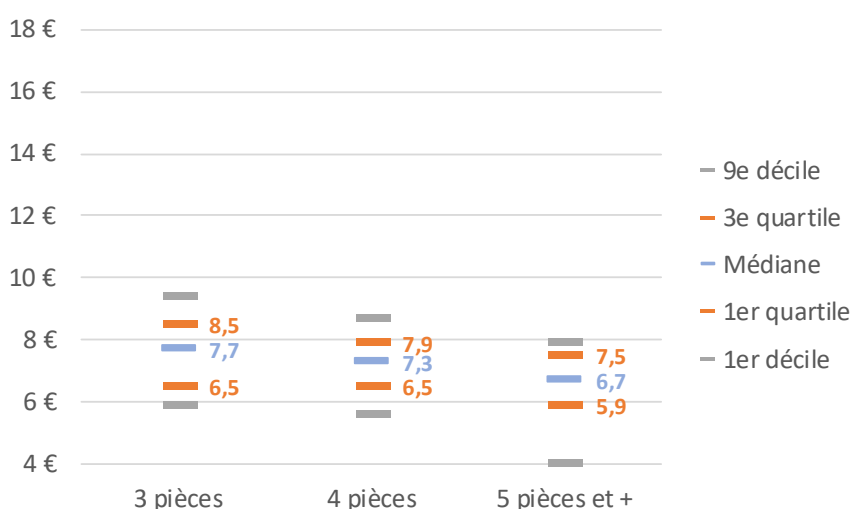
A l'exception des 1 pièce, les écarts entre le 1^{er} et 9^e décile sont compris dans une tranche à 6 € du m². Il se resserre fortement pour les 4 pièces et + à moins de 4 € du m². Il n'y a donc pas de grande disparité entre les montants des loyers les plus haut et les plus bas sur l'ensemble de la zone géographique observée démontrant ainsi le parc comme homogène.

Dispersion des loyers - appartements



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

Dispersion des loyers - maisons



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

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^{er} décile** et le **9^e décile**.



9^e décile : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.



3^e 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^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75 % au-dessus.

1^{er} 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

Données de cadrage

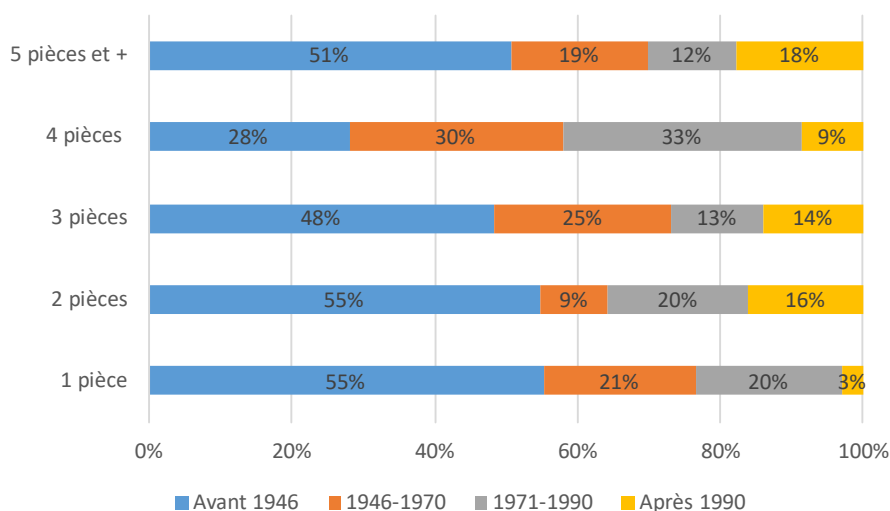
Un parc locatif appartement construit essentiellement avant le premier choc pétrolier.

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 1990, sont très minoritaires, moins de 20 % du parc, 3 % pour les 1 pièce.

En ce qui concerne les maisons individuelles la situation est plus nuancée. En effet si plus de la moitié du parc date d'avant 1970, un tiers des 4 pièces et plus ont été construits récemment, après 1990, 71 % pour les 2 pièces.

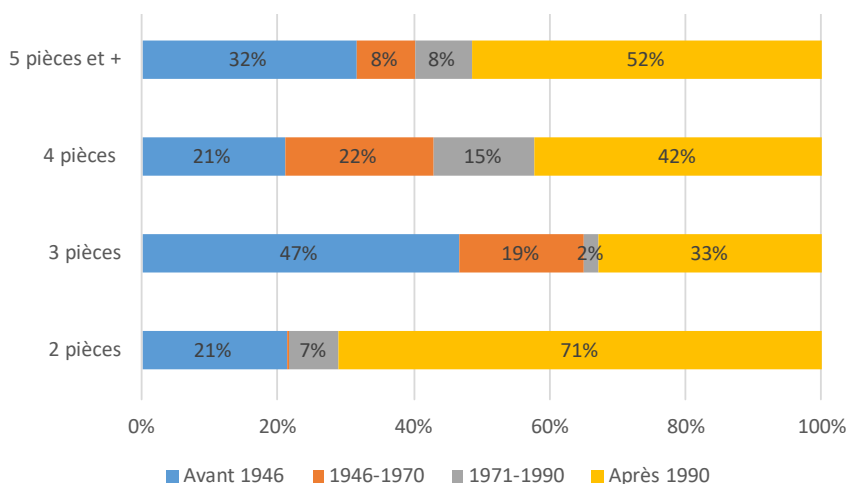
Période de construction et typologie

Appartements



Source : INSEE

Maisons



Source : INSEE

Des périodes de construction qui influent peu sauf exception

Les logements récents disposent des loyers les plus élevés. Cependant l'écart n'est pas significatif avec seulement 0,3 € du m² par rapport aux autres périodes à l'exception des appartements période de la reconstruction 46-70, à 1,2 € du m² de différence entre les logements individuels plus anciens, avant 1946, à 6, 5 € du m² et les plus récents à 7,7 € du m².

La crise énergétique risque, en l'absence de rénovation d'ampleur, d'accentuer encore plus cette marge en faveur des logements récents ou rénovés. Les autres logements risquent la qualification de non décence et leur sortie progressive du parc locatif.

Loyers (€/m²) des appartements

	3 ^e quartile (€/m ²)	Loyer médian (€/m ²)	1 ^{er} quartile (€/m ²)	Loyer moyen (€)	Nb enquêtes
Avant 1946	10,9	8,4	7	364	305
1946-1970	9,0	7,4	6,4	364	192
1971-1990	9,6	8,5	7,6	426	163
Après 1990	10	8,6	7,9	429	120

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2022

Loyers (€/m²) des maisons

	3 ^e quartile (€/m ²)	Loyer médian (€/m ²)	1 ^{er} quartile (€/m ²)	Loyer moyen (€)	Nb enquêtes
Avant 1946	8	6,5	5,2	527	182
1946-1970	8,4	7,4	6,5	550	73
1971-1990	8,3	7,3	6,7	578	40
Après 1990	8	7,7	6,8	607	173

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2022

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

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

Compte tenu d'une faible inflation et d'un indice évoluant peu, les loyers de stock de plus de 6 ans ont peu évolué. Les loyers de marché quant à eux, s'ils sont légèrement supérieurs à ceux de stock, à 8,5 € du m² contre 7,9 € m² pour les plus de 6 ans (soit moins d'un euro d'écart 0,6 € du m² pour les appartements et 0,4 € du m² pour les maisons) restent contenus signe d'un marché non tendu. Le retour de l'inflation et la concrétisation de travaux d'ampleur liés aux économies d'énergie devraient dès 2023 faire bouger les lignes.

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)	10,8	9,8	9,9	9,4
Loyer médian (€/m²)	8,5	8,3	8,8	7,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,3	7,1	6,9	6,3
Loyer moyen (€)	372	380	383	425

Nb d'enquêtes	215	269	130	166
---------------	-----	-----	-----	-----

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2022

Loyers (€/m²) des maisons 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)	8,3	7,9	8	8,3
Loyer médian (€/m²)	7,6	7,3	7,5	7,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7	6	6,5	5,9
Loyer moyen (€)	569	586	560	565

Nb d'enquêtes	88	125	105	150
---------------	----	-----	-----	-----

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2022

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 2019

LE PARC



29 477

logements dans la
CUA dont **88%**
résidences
principales



5 260

logements locatifs
HLM



5 603

logements locatifs
privés



42 %

de locataires

POPULATION ET MENAGES



56 001

population



26 228

ménages



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.

Loyers médians

Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Loyers médians									
Loyer €/m ²	4,7	4,8	4,8	4,8	4,8	4,9	4,9	5	5

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC SOCIAL AU 01/01/22

Niveaux des loyers selon le type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	5,6	4,4	5,7
Loyer médian (€/m²)	5	5,5	5
1 ^{er} quartile (€/m ²)	4,5	4,4	4,5
Loyer moyen (€)	306	420	329
Nb d'enquêtes	4 762	1 184	5 946

Source : HLM, traitement des données ADIL 2022

Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

Loyers €/m² des appartements

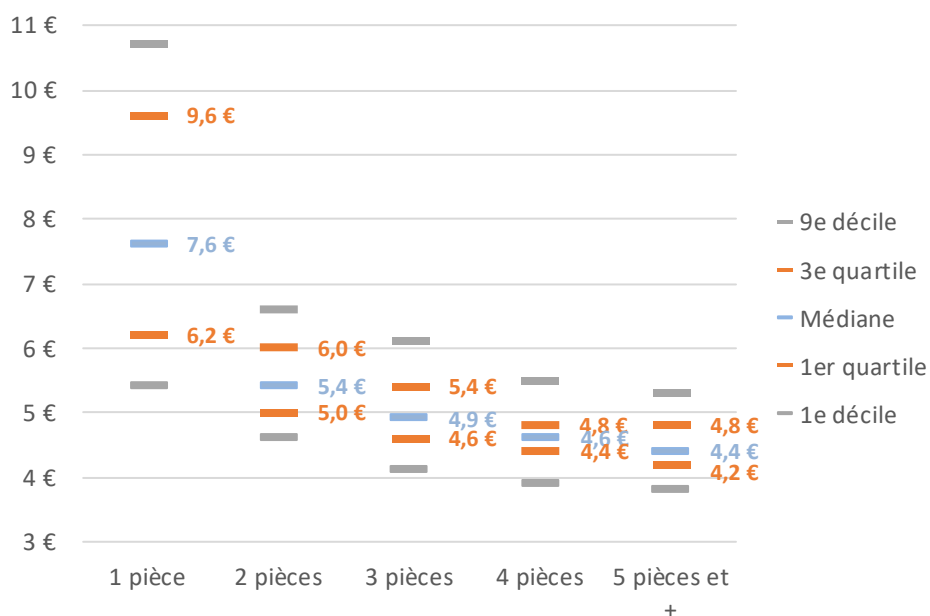
	€/m ²	mensuel
1 pièce	7,6 €	211 €
2 pièces	5,4 €	269 €
3 pièces	4,9 €	310 €
4 pièces	4,6 €	348 €
5 pièces et +	4,4 €	402 €

Loyers €/m² des maisons

	€/m ²	mensuel
2 pièces	6,2 €	296 €
3 pièces	5,7 €	382 €
4 pièces	5,5 €	448 €
5 pièces et +	4,4 €	507 €

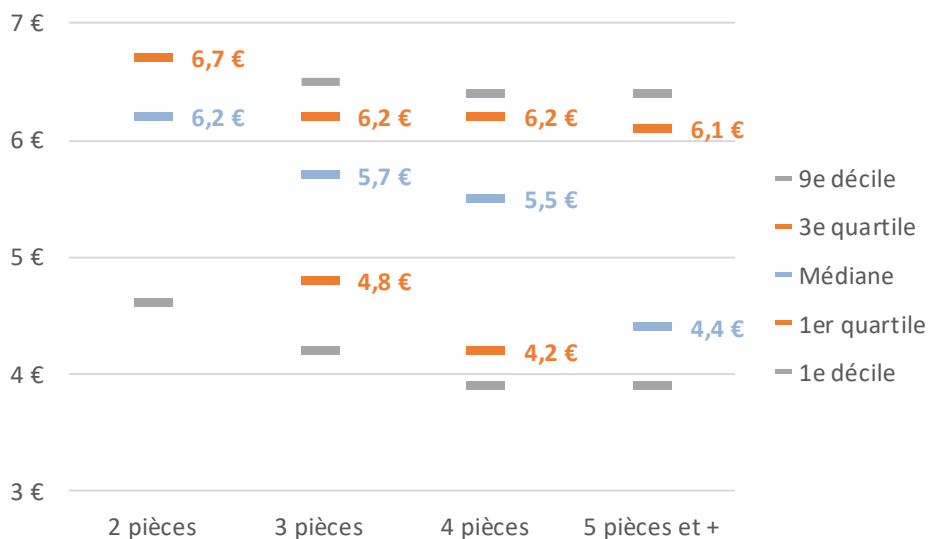
Source : HLM, traitement des données ADIL 2022

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2022

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2022

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^{er} décile** et le **9^e décile**.

—

—

—

—

—

9^e décile : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.

3^e 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^{er} quartile : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75 % au-dessus.

1^{er} 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

Loyers (€/m²) des appartements

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Ensemble
Loyer médian (€/m²)	—	4,8	4,8	5,8	5

Nb d'enquêtes	8	2 626	1 229	899	4 762
---------------	---	-------	-------	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2022

Loyers (€/m²) des maisons

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Ensemble
Loyer médian (€/m²)	—	5,2	4,3	6	5,5

Nb d'enquêtes	31	244	412	497	1 184
---------------	----	-----	-----	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2022

Etude complémentaire

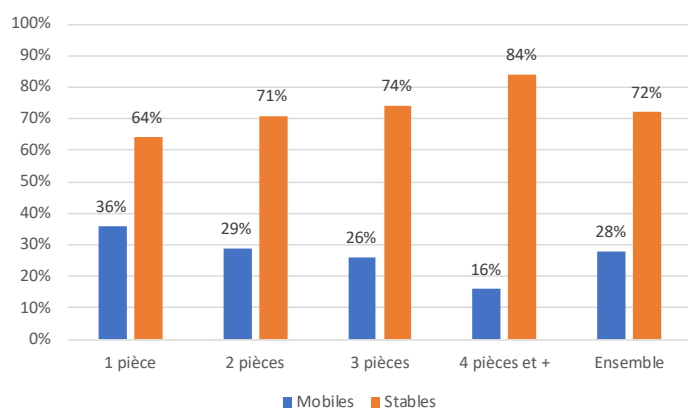
Mobilité des parcs

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

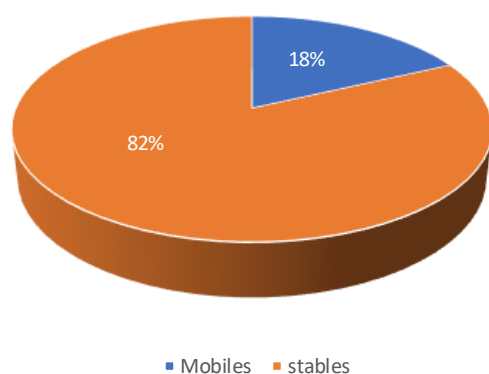
Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA - Appartements



Post COVID : un retour à une mobilité pour les logements de petite taille et de taille moyenne

Après avoir marqué le pas pour cause de COVID sur l'année 2020, la mobilité a légèrement remonté passant de 25 % à 28 % par les appartements, les 1 pièce étant plus sensibles sur ce thème face à un public jeune et plus mobile (étudiant, jeunes travailleurs ...). Les 4 pièces et + présentent logiquement la plus forte stabilité à un taux de 16 % quasi similaire à celui de l'individuel à 18 %.

Maisons 4 - 5 pièces et +



Maisons : 18 % de ménages mobiles

Période COVID ou hors COVID, le taux entre 2020 et 2021 est resté inchangé. Face à une demande d'individuel qui ne se dément pas couplée à une offre limitée de maisons disponibles à l'achat ou la location (cf. étude vacance) les locataires sont probablement incités à se maintenir dans les lieux.

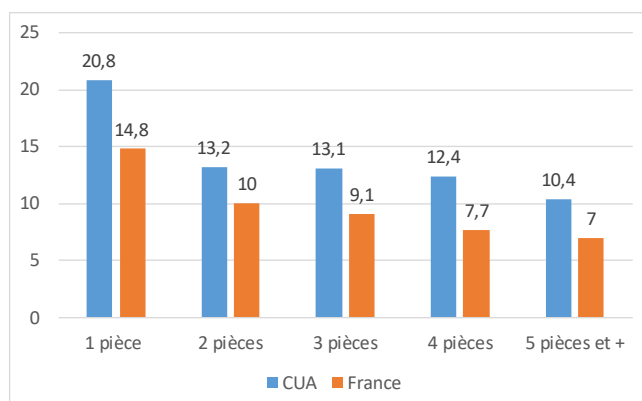
Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2022

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

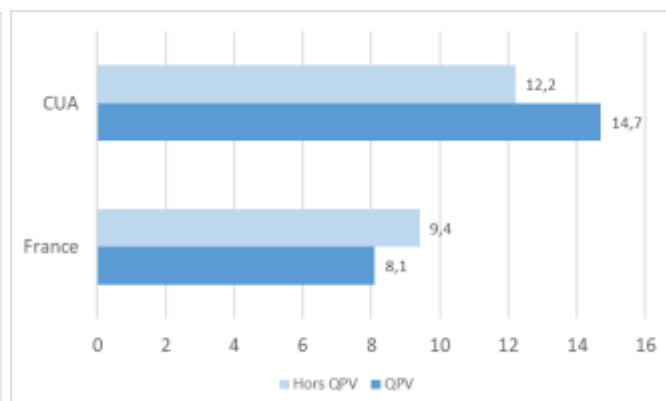
■ Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé

Anciennes données RPLS 2020 : une mise à jour sera effectuée dès l'obtention des données 2021.

**Taux de mobilité du parc locatif social
le nombre de pièces**



**Taux de mobilité du parc locatif selon
social selon la localisation***



Source : RPLS 2020

*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.

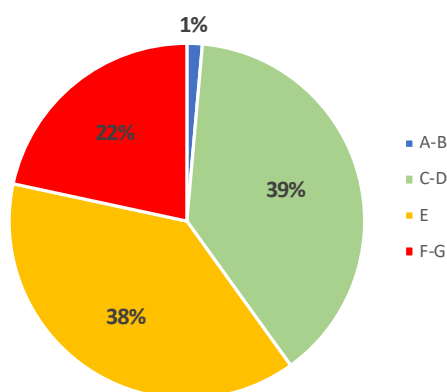
PERFORMANCE ENERGETIQUE : une faible performance énergétique des logements locatifs du parc privé

Méthodologie

La collecte 2022 représente 1 248 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 2022, 786 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 62,9 %. Le graphique ci-dessous affiche le résultat de ces données brutes.

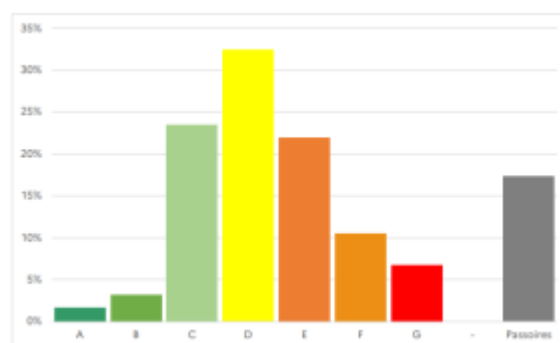
Performance énergétique des logements



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

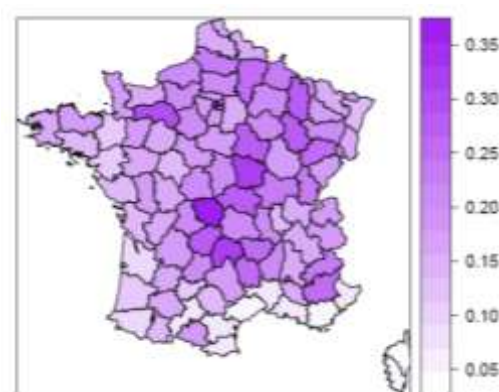
Les logements F-G représentent, dans notre base de données, 22 % des biens portant une étiquette. Dès 2025 et en 2028 ils seront considérés comme non-décent. Cependant du fait de la modification des textes cette classe énergivore devrait s'accroître. En effet, nombre de logements actuellement classés E devront renouveler leur DPE obsolète et le remplacer par une monture plus exigeante. A défaut de réalisation de travaux des logements basculeront ainsi au fil de l'eau dans une classe inférieure non décente.

Répartition des étiquettes DPE des résidences principales - France (en %)



Source : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021 - mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES

Proportion des résidences principales dont l'étiquette DPE est F ou G



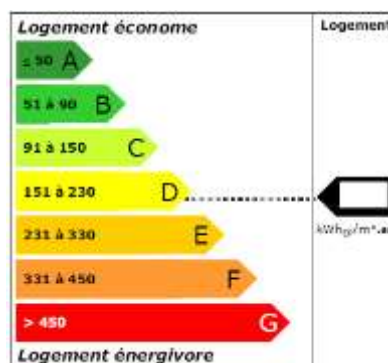
Source : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021 - mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES

Ce dernier graphique de proportion des résidences principales dont l'étiquette DPE est F ou G met en évidence les territoires les plus concernés par les logements énergivores. L'Orne du fait de sa proportion non négligeable de parc ancien apparaît comme l'un des départements les plus exposés et donc plus susceptibles dès 2025 et 2028 d'avoir des biens classés en catégorie de logements non décents. Aussi, il est important que les bailleurs prennent pleinement connaissance et conscience des dispositions législatives afin de pouvoir anticiper leurs décisions.

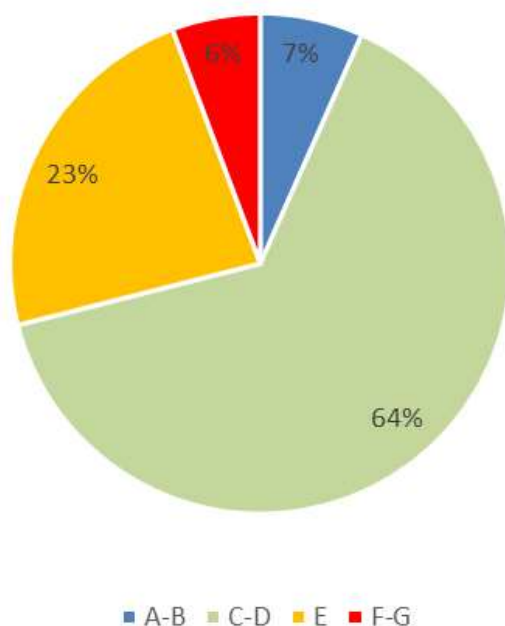
PERFORMANCE ENERGETIQUE : parc social économe en énergie

La collecte 2022 représente 5 946 données. Dans la base 2022, 5 895 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 99,14 %. 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 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 327 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.

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	Agglomérations de Montpellier et de Sète
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 ADEUP	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
Agence de développement des territoires Nancy Sud Lorraine (SCALEN)	17/02/2022	Agglomération de Nancy
ADIL de Saône-et-Loire	03/08/2022	Agglomérations du Mâconnais Beaujolais et du Grand Chalon
ADIL du Doubs	30/01/2023	Besançon intra-muros et Axe Héricourt-Montbéliard-Audincourt
ADIL du Gard	12/02/2023	Agglomération de Nîmes

ADIL DE L'ORNE

88 rue Saint Blaise - 61000 ALENCON

Tél. 02.33.32.94.76

www.adil61.org

En collaboration avec nos partenaires :

