



Observatoire Local des Loyers

Privés et publics

Sur la Communauté Urbaine d'Alençon

2024



adil
de l'Orne



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

EDITORIAL



Anick BRUNEAU
Présidente

Physiquement immobile, « le logement » et son marché n'ont pourtant de cesse de se mouvoir. Précurseurs, puis rattrapés par l'air du temps, il est question de flux, de vente, de travaux, de construction, démolition et de reconstruction, d'occupants et de bailleurs. Le domaine de l'habitat est en perpétuel évolution. Il s'adapte constamment afin répondre aux attentes des habitants, aux exigences des textes législatifs. Il se glisse à l'occasion dans les interstices de nouveaux modes de consommation. Il modifie au fil du temps l'aspect des villes et des villages qu'ils soient conservateurs ou futuristes. C'est un domaine complexe composé de parcours résidentiels en interaction continu au cœur de la vie des ménages suscitant l'intérêt des observateurs et des décideurs. Son fondement primaire est érigé en un droit fondamental celui d'être logé.

Aussi il n'est pas étonnant que ce marché soit continuellement scruté, que les données issues de l'Observatoire Local des Loyers soient attendues permettant ainsi d'appréhender, d'analyser et de mesurer finement son évolution notamment face à l'inflation récente et aux contraintes d'intégration de la transition écologique.

Ainsi après des années d'un IRL atone, ce dernier est désormais supérieur à 3 %. Il permet aux bailleurs de faire évoluer de façon non négligeable leur montant de loyer à condition de ne pas apparaître dans le classement des logements énergivores. En effet, à défaut de faire évoluer la qualité énergétique de leur bien, ces derniers sont privés de cette possibilité.

Cependant cette limitation s'avère n'être qu'une première étape dans la transition écologique puisque dès 2025 puis 2028 les logements étiquetés G et F ne seront plus décents. Aussi les locataires et indirectement les bailleurs ne pourront percevoir d'aides financières destinées au paiement du loyer.

Les bailleurs des logements « passoires » doivent dès à présent anticiper pour ne pas subir. Dans un département où un tiers des logements locatifs privés rentrent dans cette qualification, le marché, notamment celui du social de fait, s'en trouvera forcément modifié. L'observatoire plus utile que jamais, poursuivra quant à lui, grâce à ses partenaires, à nouveau pleinement son rôle, celui d'observer, d'analyser et de décrypter son marché de stock et de flux.

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 01/01/23	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 01/01/23	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
Bibliographie	P. 26

Avant-propos

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 Cadastres). 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

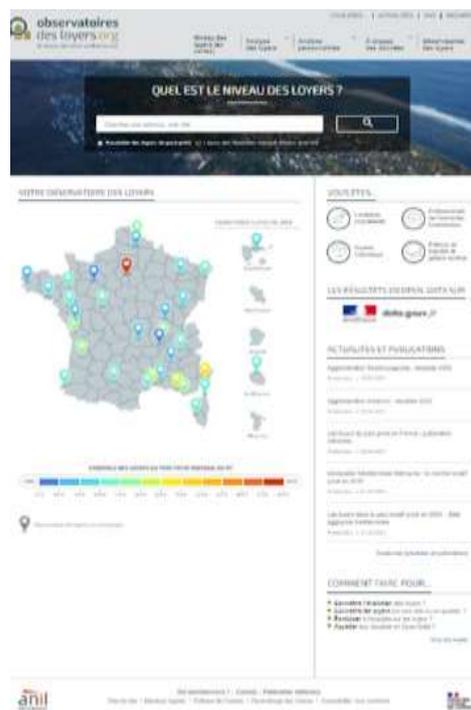
L'ensemble des résultats des Observatoires Locaux des Loyers est accessible au grand public et aux professionnels.

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.

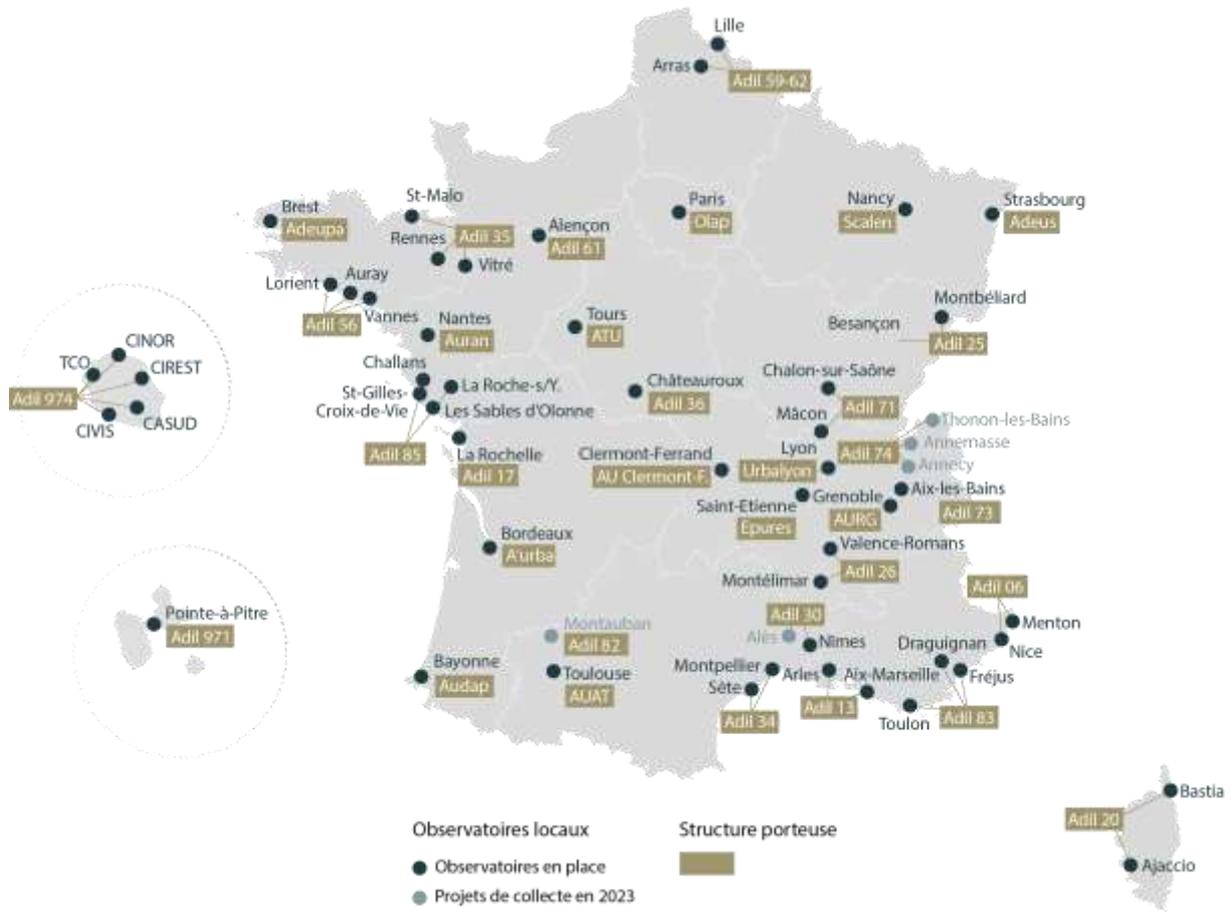
Rendez-vous sur :



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)



Observatoires locaux
 ● Observatoires en place
 ● Projets de collecte en 2023

Structure porteuse
 ■

2013 : Création des OLL
 19 observatoires expérimentaux

2023 :
 34 OLL
 58 agglomérations observées

Porteurs
 21 ADIL
 12 Agences d'urbanisme
 1 OLAP

24 observatoires agréés



PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Observatoire agréé depuis 2015

 **5 694**

logements locatifs **parc privé**

 **1 284**

logements **enquêtés**

 **22 %**

Echantillon du parc locatif privé

 **6**

professionnels de l'immobilier partenaires

 **276**

logements en **gestion directe**

Communauté Urbaine d'Alençon

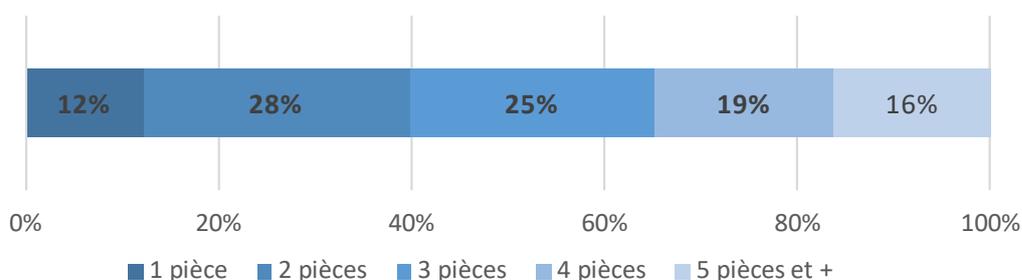
31 communes

56 001 habitants



■ Alençon
■ Première couronne
■ Deuxième couronne
□ Limite administrative de l'Orne

Répartition du parc locatif privé par nombre de pièces



Source : INSEE2020

LES CHIFFRES CLÉS DU PARC SUR LA CUA

Source : Insee 2020

LE PARC



29 665

logements dans la
CUA dont **89 %**
résidences
principales



5 590

logements locatifs
privés



5 472

logements locatifs
HLM



43%

de locataires

POPULATION ET MENAGES



55 816

population



26 368

ménages



2

personnes /ménage



24 %

de personnes de
+ de 65 ans

PARC PRIVÉ



53 %

appartements



45 %

maisons

m²

41 %

logements
petite taille
1 et 2 pièces



25 %

appartements
taux d'équipement
ascenseur

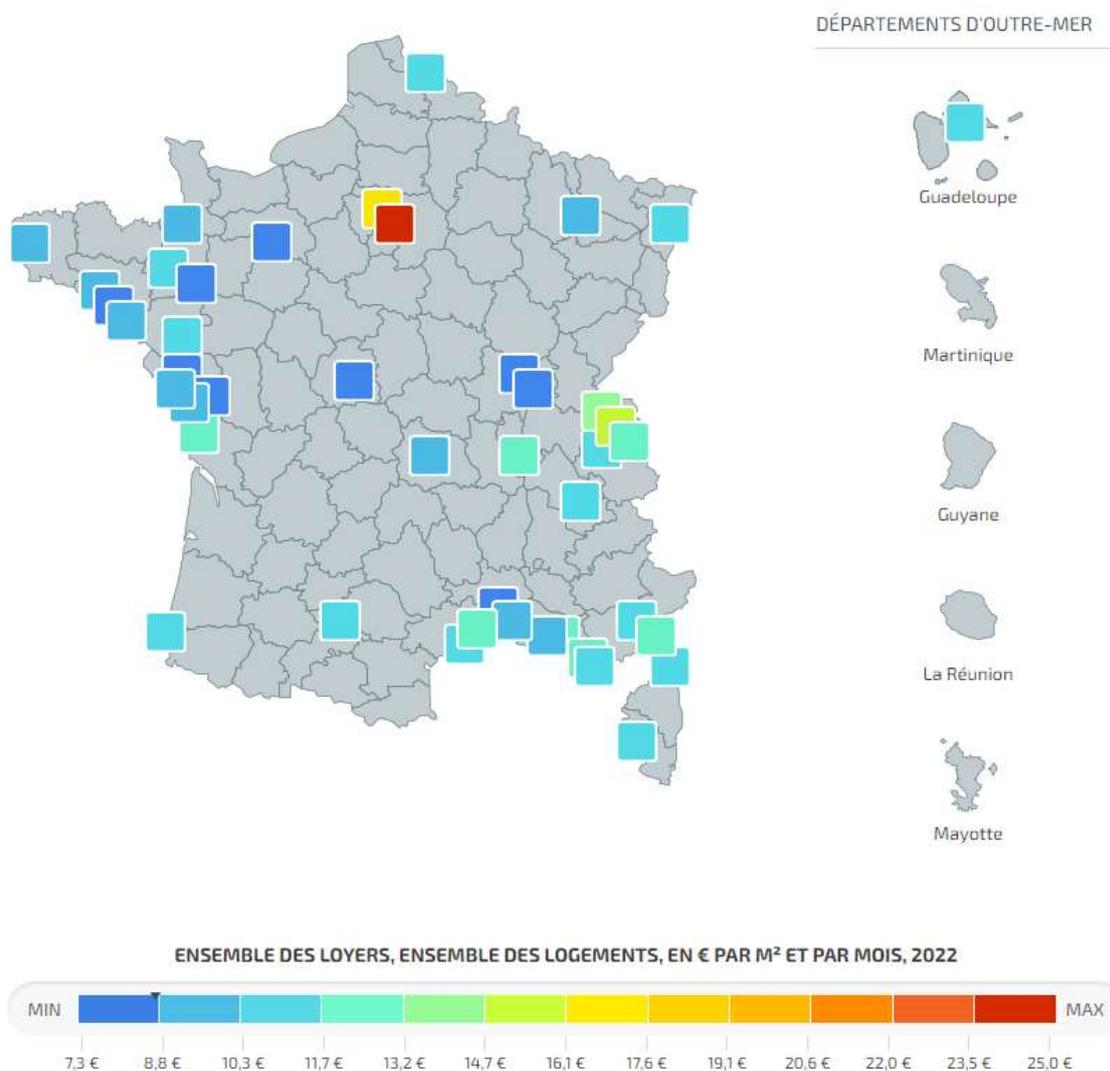
LES NIVEAUX DES LOYERS MEDIANS - PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01/01/23

Au 1^{er} janvier 2023, le loyer médian de l'ensemble du parc de la CUA s'élève à 7,9 €/m² surface habitable (tableau p.8).

Avec un loyer à 7,9 €/m², la CUA se classe dans la catégorie des collectivités aux montants de loyers les plus accessibles avec Saint Etienne, Vitré, Châteauroux...

Paris et plus largement l'Île de France, Nice-Menton possèdent les loyers médians les moins abordables avec des montants supérieurs à 16 €/m².

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



<https://www.observatoires-des-loyers.org/>

OLL : 11 années d'observation

Loyers médians

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers médians											
Loyer €/m ²	7,4	7,4	7,4	7,6	7,6	7,5	7,5	7,5	7,6	7,7	7,9

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

Le loyer médian est à 7,9 €/m². Il est à noter que depuis le 2^{ème} trimestre 2022, l'IRL servant de référence pour l'augmentation des loyers est supérieur à 3%.

Niveaux de loyers selon la typologie

Le montant médian des loyers diffère selon sa typologie. Ainsi le loyer médian des appartements est plus élevé à 8,6 €/m² que celui des maisons à 7,4 €/m². Les logements de petites tailles sont, au m², les plus onéreux. Ils se situent essentiellement dans le collectif.

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

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	10,6	8,3	9,3
Loyer médian (€/m ²)	8,6	7,4	7,9
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,0	6,5	6,7
Loyer moyen (€)	394	590	485
Nb enquête	831	453	1 284

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

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

	Appartements	Maisons	Ensemble
Loyer moyen (€/m ²)	8,2	7,1	7,5
Surface moyenne	48	84	65

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

La superficie moyenne est de **65 m²**. Le montant de loyer moyen au m² est de **7,5 €**.

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

Les montants de loyers suivent la courbe traditionnelle, à savoir plus le logement est petit plus son loyer est élevé au m². Autrement dit, le montant m² du bien diminue avec l'augmentation de la taille du logement.

Les appartements 1 pièce ont par conséquent le loyer le plus élevé au m² à 12,3 € contre 6,5 €/m² pour les appartements 4 pièces.

Selon la structure du parc, les logements de petites tailles (1 et 2 pièces) se concentrent dans le parc privé, l'accès au parc social est de ce fait sur cette typologie plus restreinte. Les logements de moyennes et grandes tailles sont quant à eux plus concernés par le parcours résidentiel d'accession à la propriété limitant, par voie de conséquence, l'évolution haussière des loyers.

Loyers médians des appartements selon le nombre de pièces

	€/m ²	mensuel
1 pièce	12,3 €	303 €
2 pièces	9 €	371 €
3 pièces	7,1 €	454 €
4 pièces et +	6,5 €	556 €

Loyers médians des maisons selon le nombre de pièces

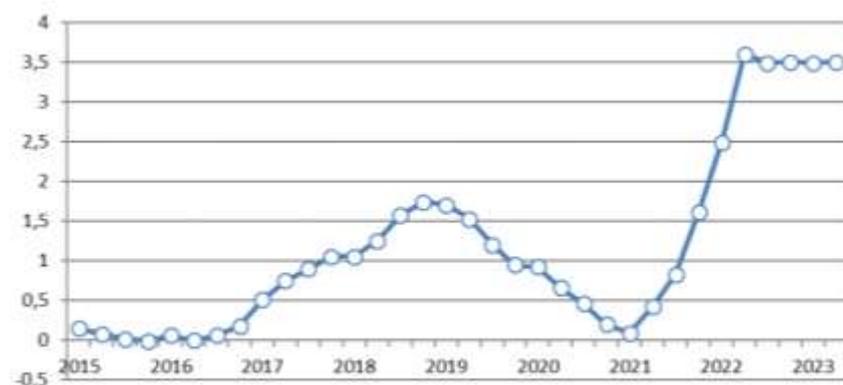
	€/m ²	mensuel
3 pièces	8 €	521 €
4 pièces	7,5 €	605 €
5 pièces et +	6,7 €	680 €

Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

L'Indice IRL a augmenté sur l'année 2022, trimestre I + 2,48 %, trimestre 4 +3,50 %. Il s'est stabilisé à un niveau conséquent en 2023.

Désormais l'impact de l'inflation incite les bailleurs à suivre l'IRL jusqu'alors il était faiblement pratiqué du fait d'indice inférieur à 1%. Les conséquences de cette application devraient être visible sur l'enquête 2024 suite à l'application des taux IRL depuis mi-2022 et 2023.

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



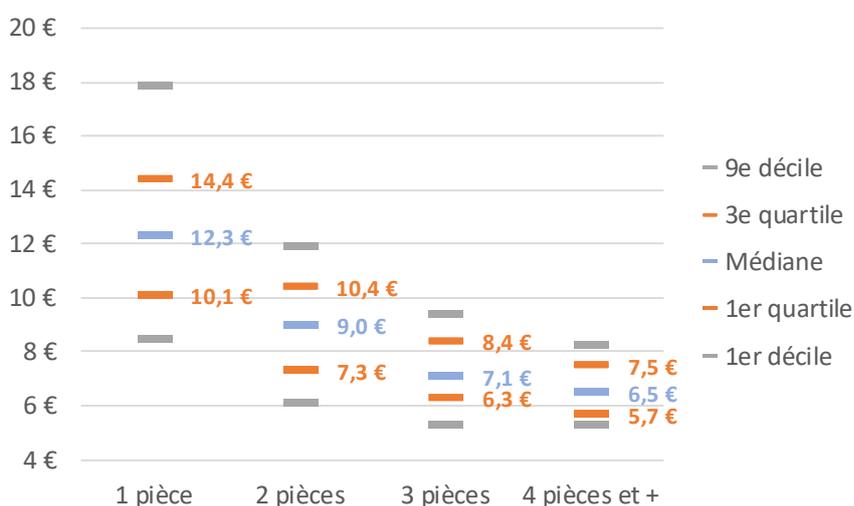
Source : INSEE

Une homogénéité du parc qui ne se dément pas

L'analyse des déciles permet d'observer l'homogénéité d'un parc sur le périmètre étudié. Plus les écarts entre les déciles sont faibles plus le parc est homogène. Elle permet également de connaître le montant des loyers les plus bas, c'est-à-dire le niveau d'accessibilité au parc privé et ainsi d'en déduire, la capacité ou pas des locataires les plus modestes à se loger dans ce parc.

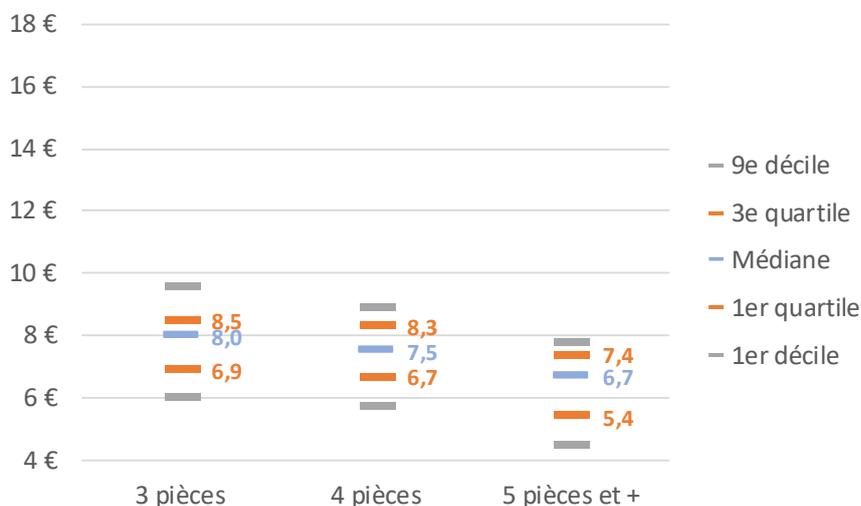
Sur notre territoire, il ressort que 10 % des locations du parc privé maisons/appartements ont un loyer inférieur à 6 € du m² pour les 2 pièces et + et 25 % à moins de 6,3 €/m² pour les 3 pièces et +. A l'exception des 1 pièce, les écarts entre le 1^{er} et 9^e décile sont compris dans une tranche de 6 €/m² pour les 3 pièces appartements et 4 m² pour les maisons et autres. Ils se resserrent fortement pour les 4 pièces et + à moins de 4 €/m². Bien qu'étendu sur trente-et-une communes et contrairement à d'autres territoires au périmètre plus restreint (bord de mer) la disparité est faible entre les montants des loyers les plus haut et les plus bas sur l'ensemble de la zone géographique observée. Le parc privé est homogène.

Dispersion des loyers - appartements



Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

Dispersion des loyers - maisons



Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

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.

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Données de cadrage

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

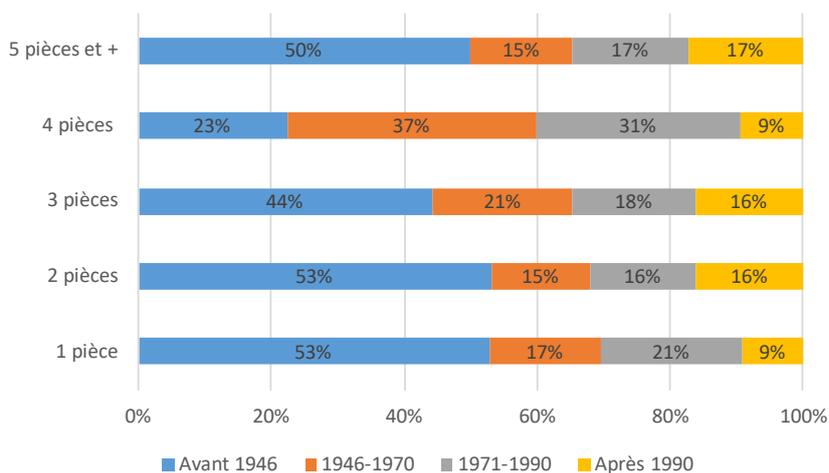
Un parc locatif plus récent pour les maisons individuelles.

La moitié du parc locatif des petits appartements (1 et 2 pièces) date d'avant 1946 et deux tiers du parc avant le choc pétrolier. Les appartements récents, après 1990, sont très minoritaires, moins de 18 % du parc, 9 % 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, 48 % pour les 2 pièces.

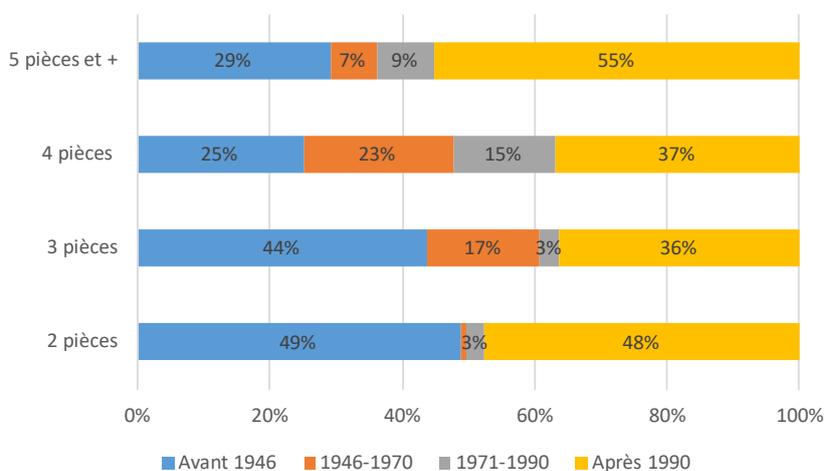
Période de construction et typologie

Appartements



Source : INSEE

Maisons



Source : INSEE

Période des années 1946-1970 : loyers les plus couteux dans l'individuel et les moins onéreux dans le collectif.

Le marché, périmètre CUA, est relativement homogène qu'il soit de stock ou de marché. Nous constatons à nouveau de faibles disparités des montants de loyer selon les époques. Pour les appartements, la période la moins onéreuse en loyer est celle de 1976-1970 à 7,4 €/m² contre 9€/m² pour la période plus récente.

En ce qui concerne l'individuel, la période la plus ancienne avant 1946 apparaît comme la meilleure du marché à 6,7€/m² contre 7,9 €/m² pour la période 1946-1970.

Aussi, si des variations existent elles demeurent mesurées.

Nous sommes à l'aune des prises de décisions concernant la rénovation énergétique. De nombreux logements classés défavorablement à ce jour et particulièrement élevées en charges obligeront les bailleurs à se repositionner, soit par la réalisation de travaux, soit par une sortie progressive de leur bien du marché locatif. En effet, les logements classés G et F ne pourront plus être loués respectivement en 2025 et 2028. Ces changements, sortie ou amélioration du parc, auront probablement pour effet de lisser les loyers de ces différentes périodes par un rattrapage des montants de loyers de produits qui apparaissent actuellement bon marché si on excepte les charges.

Loyers (€/m²) des appartements

	3 ^e quartile (€/m ²)	Loyer médian (€/m ²)	1 ^{er} quartile (€/m ²)	Loyer moyen (€)	Nb enquêtes
Avant 1946	11,4	8,8	7,1	369	333
1946-1970	9,1	7,4	6,5	387	194
1971-1990	10,6	8,6	7,1	443	151
Après 1990	10,4	9	8,1	427	153

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

Loyers (€/m²) des maisons

	3 ^e quartile (€/m ²)	Loyer médian (€/m ²)	1 ^{er} quartile (€/m ²)	Loyer moyen (€)	Nb enquêtes
Avant 1946	8,3	6,7	5,4	528	186
1946-1970	8,5	7,9	6,5	569	73
1971-1990	7,9	7,3	6,7	599	40
Après 1990	8,3	7,7	6,9	645	154

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

Des montants de loyer relativement homogènes et stables entre ceux de stock et de marché.

Pour les appartements, le loyer médian des locataires ayant emménagés depuis plus de 6 ans est similaire à ceux emménagés récemment (moins d'un an), respectivement à 8,4 €/m² et à 8,5 €/m², légèrement plus élevé pour les preneurs d'un à deux ans d'ancienneté à 9 €.

Jusqu'à peu, l'inflation était négligeable et poussait ainsi les bailleurs à renoncer à augmenter leur loyer.

Mais en 2022 ces derniers ont, dans l'ensemble, souscrit à cette augmentation.

Il en est de même pour les maisons aux baux anciens de plus de 6 ans aux montants médians de loyer à 7,4 €/m² contre 7,6 €/m² pour les moins d'un an.

Le 3^e quartile est identique pour les emménagés moins d'un an et plus de 6 ans (8,5 €/m²)

Le 1^{er} quartile diffère, quant à lui, de 1 €, à 7 €/m² pour les moins d'un an contre 6 €/m² pour les plus de 6 ans

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)	11,1	10,7	10,3	10,1
Loyer médian (€/m²)	8,5	9	8,8	8,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7	7,3	7,1	6,6
Loyer moyen (€)	390	376	405	417

Nb d'enquêtes	237	268	139	187
---------------	-----	-----	-----	-----

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

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)	8,5	8,1	7,9	8,5
Loyer médian (€/m²)	7,6	7,4	6,9	7,4
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7	6,7	6,4	6
Loyer moyen (€)	613	620	574	567

Nb d'enquêtes	85	127	75	166
---------------	----	-----	----	-----

Source : Observatoire des Loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

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 2020

LE PARC



29 665

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



5 472

logements locatifs
HLM



5 590

logements locatifs
privés



43%

de locataires

POPULATION ET MENAGES



558 16

population



26 368

ménages



2

personnes /ménage



24%

de personnes de
+ de 65 ans

PARC SOCIAL



79%

appartements



21%

maisons

m²

62%

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	2023
Loyers médians										
Loyer €/m ²	4,7	4,8	4,8	4,8	4,8	4,9	4,9	5	5	5,2

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC SOCIAL AU 01/01/23

Niveaux des loyers selon le type d'habitat

	Appartements	Maisons	Ensemble
3 ^e quartile (€/m ²)	5,9	6,4	4,7
Loyer médian (€/m²)	4,1	5,7	5,2
1 ^{er} quartile (€/m ²)	4,7	4,5	6
Loyer moyen (€)	317	432	340
Nb d'enquêtes	4 851	1 185	6 036

Source : HLM, traitement des données ADIL 2023

Niveaux de loyers selon le nombre de pièces

Loyers médians €/m² des appartements

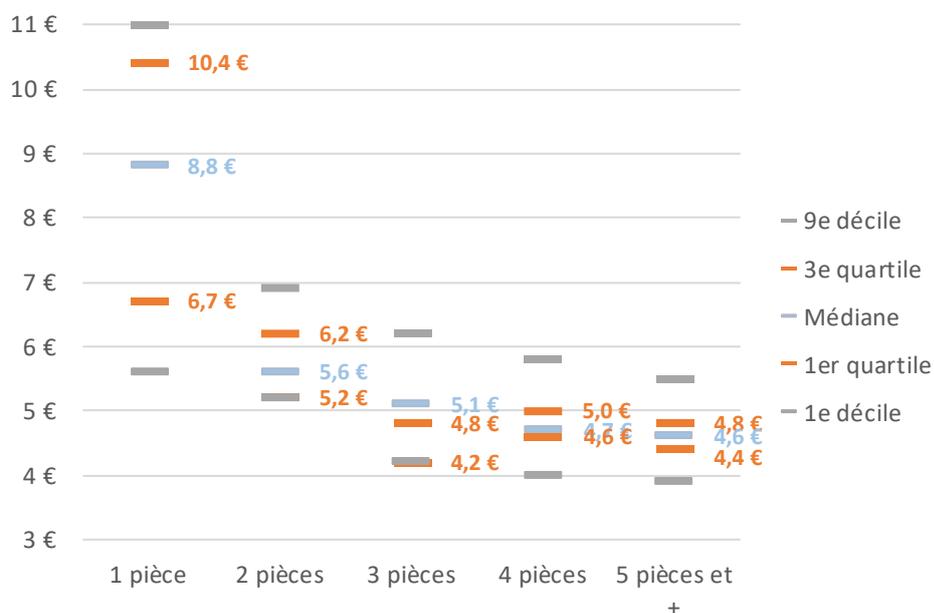
	€/m ²	mensuel
 1 pièce	8,8 €	228 €
2 pièces	5,6 €	279 €
3 pièces	5,1 €	321 €
4 pièces	4,7 €	361 €
5 pièces et +	4,6 €	416 €

Loyers médians €/m² des maisons

	€/m ²	mensuel
 2 pièces	6,3 €	304 €
3 pièces	5,8 €	393 €
4 pièces	5,7 €	461 €
5 pièces et +	4,5 €	523 €

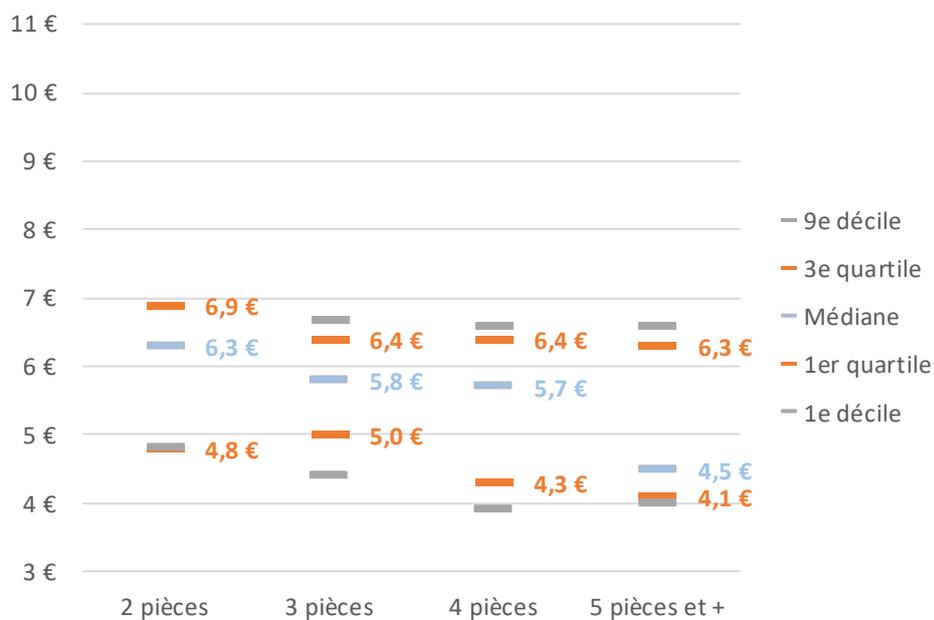
Source : HLM, traitement des données ADIL 2023

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2023

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



Source : HLM, traitement des données ADIL 2023

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.

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Loyers (€/m²) des appartements

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Ensemble
Loyer médian (€/m²)	–	5	5,2	6	5,1

Nb d'enquêtes	10	2 629	1 573	639	4 851
---------------	----	-------	-------	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2022

Loyers (€/m²) des maisons

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Ensemble
Loyer médian (€/m²)	–	4,6	4,5	6,2	5,7

Nb d'enquêtes	31	141	463	550	1 185
---------------	----	-----	-----	-----	-------

Source : HLM, traitement des données ADIL 2022

Etude complémentaire

Mobilité des parcs

Diagnostic de Performance Energétique

MOBILITE DES PARCS : parc privé, parc social

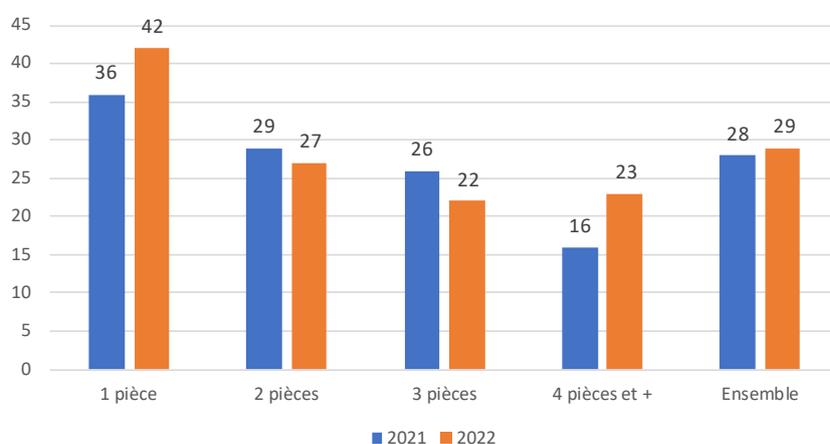
■ Le taux de mobilité du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé

Un locataire sur trois a changé de logement en 2022

Les données sont sensiblement les mêmes chaque année et ce malgré l'émergence de paramètres externes, à savoir, l'impact du COVID et la diminution de la vacance de moitié en 5 ans chez les bailleurs sociaux.

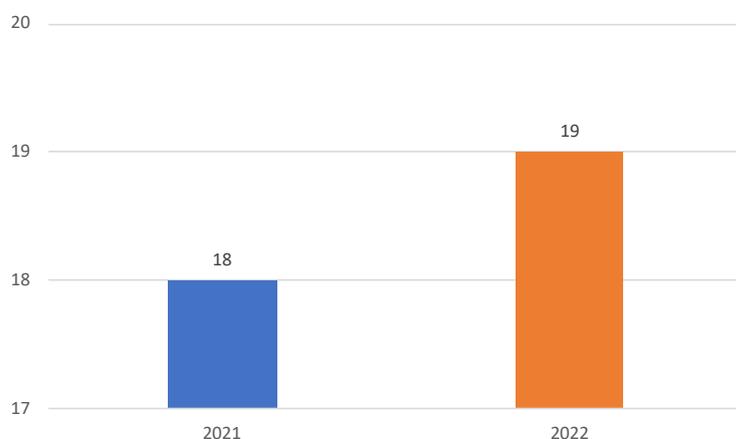
Le retrait progressif des logements non décents en parc privé (2025 G / 2028 F) devrait faire bouger les lignes. Logiquement ces travaux de rénovation énergétique devraient induire une diminution de la mobilité en répondant davantage aux attentes des locataires (meilleur confort, baisse des charges...).

Taux de mobilité du parc locatif privé de la CUA selon le nombre de pièces - Appartements



Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

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

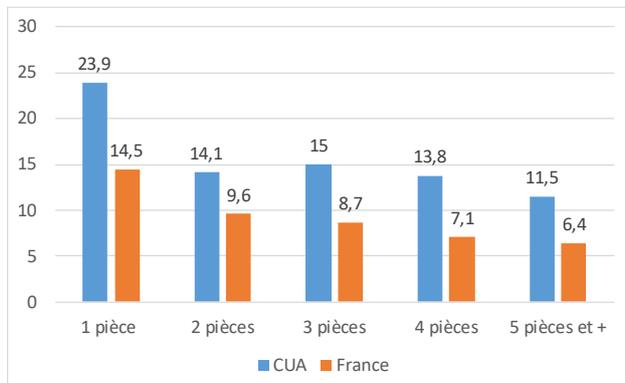


Source : Observatoire des loyers ADIL61 sur la CUA – traitement ANIL 2023

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

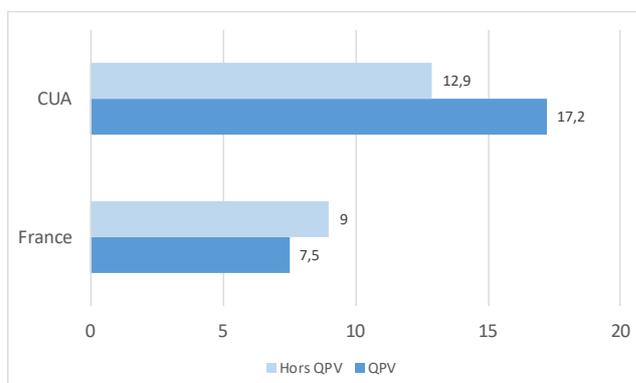
■ Le taux de mobilité du parc locatif social sur l'ensemble du périmètre observé

Taux de mobilité du parc locatif social le nombre de pièces



Source : RPLS 2022

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, pour les 1 pièce 23,9% sur la CUA contre 14,5 % sur la France.

Si on s'intéresse plus particulièrement à la distinction QPV et hors QPV, la CUA se distingue de la France par une mobilité supérieure en QPV à 17,2 % contre 12,9 % hors QPV. 7,5 % France en QPV contre 9 % France hors QPV.

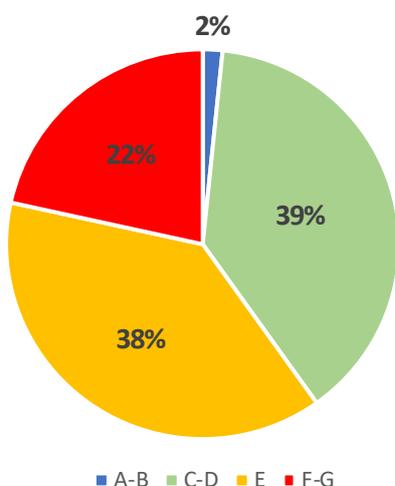
PERFORMANCE ENERGETIQUE : une faible performance énergétique des logements locatifs du parc privé

Méthodologie

La collecte 2023 représente 1 284 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 2023, 742 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 57,8 %. Le graphique ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.

Performance énergétique des logements



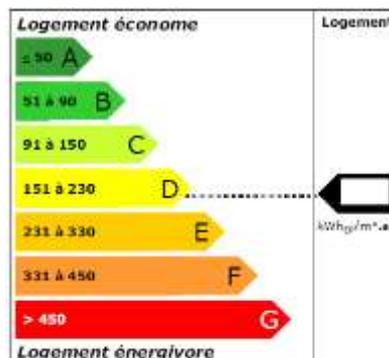
Les logements F-G représentent, dans notre base de données, 22 % des biens portant une étiquette. Dès 2025 et en 2028 ils seront considérés comme non-décent. Cependant du fait de la modification des textes cette classe énergivore devrait s'accroître. En effet, nombre de logements actuellement classés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

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

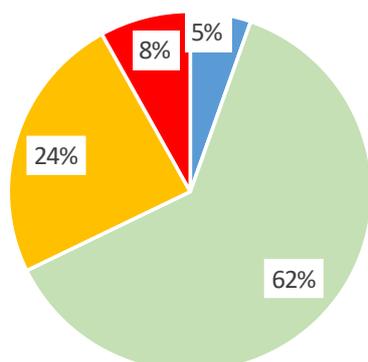
PERFORMANCE ENERGETIQUE : parc social économe en énergie

La collecte 2023 représente 6 036 données. Dans la base 2023, 5 954 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 98,6 %. 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



■ A-B ■ C-D ■ E ■ F-G

67 % des logements du parc social sont économes en énergie. Cette qualité énergétique du parc social limite d'autant les impayés de loyer et charges. En effet, le poste chauffage est le plus pesant dans le budget par nature de charges.

8 % se classent en F-G soit 481 logements à résorber et 24 % 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 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
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 Chalons
ADIL du Doubs	30/01/2023	Besançon intra-muros et Axe Héricourt-Montbéliard-Audincourt
ADIL du Gard	02/02/2023	Agglomération de Nîmes
ADIL du Var	03/07/2023	Agglomérations de Toulon, Fréjus, Draguignan et communes non TLV du Var
ADIL de la Haute-Savoie	27/07/2023	Agglomération d'Annecy, d'Annemasse et Thonon

BIBLIOGRAPHIE

Etude ANIL

Les loyers du parc privé en France – Edition 2023

<https://www.anil.org/etudes-loyers-parc-prive-en-france-oll-edition-2023/>

La crise du logement en France : comprendre et lever les blocages actuels – novembre 2023

<https://www.anil.org/lumiere-sur-crise-logement-comprendre-lever-blocage/>

Étude Ministère Écologie Énergie Territoires

Chiffres clés du logement – édition 2022

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-logement-2022/pdf/Chiffres-cles-logement-2022.pdf>

Les loyers du parc privé en France – Edition 2022

https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2022/observation_2020_loyers_parc_prive_oll.pdf

Marchés locaux de l’habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public – décembre 2021

<https://www.anil.org/etudes-complementarite-parc-locatif-prive-social/>

Une forte contribution des produits d’investissement récents à l’offre locative privée – septembre 2020

https://www.observatoires-des-loyers.org/fileadmin/www.observatoires-des-loyers.org/MEDIA/observatoires/Etude_OLL_parc_recent_2020.pdf

Territoires et loyers : premières analyses thématiques – décembre 2016

https://www.observatoires-des-loyers.org/fileadmin/obsloyers/MEDIA/observatoires/OLL_Territoires_et_loyers-decembre_2016.pdf

Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2016 – Juillet 2016

https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2016/le_parc_locatif_prive_et_ses_bailleurs_en_2013.pdf

Les logements collectifs des trente glorieuses dans le marché locatif privé : particularités, rôle et positionnement

<https://www.anil.org/etude-les-logements-collectifs-des-trente-glorieuses/>

ADIL DE L'ORNE

88 rue Saint Blaise - 61000 ALENCON

Tél. 02.33.32.94.76

www.adil61.org

En collaboration avec nos partenaires :

