

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE L'ORNE

Les loyers du parc privé et social
2025





Notre observatoire des loyers a déjà douze ans, douze ans d'observation et d'analyse du parc privé issue d'une enquête de loyers annuelle pratiquée auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers dans le respect d'une méthode rigoureuse validée par le comité scientifique du réseau des OLL. Localement, afin d'obtenir une vision globale du marché locatif, nous y avons adossé les données issues du parc social.

D'abord expérimental en 2013, composé de dix-neuf territoires, le réseau des Observatoires locaux des loyers s'est continuellement développé intégrant chaque année de nouveaux territoires pour atteindre en 2025 37 OLL portés par les ADIL, les agences d'urbanisme et l'OLAP. Il couvre plus de 50 % du parc locatif privé sur l'ensemble du territoire français. Ce réseau permet l'échange, la collaboration, le partage d'expertise et le retour d'expériences.

Les publications, territoriales produites par les porteurs des OLL ou nationales produites par l'ANIL, mises à disposition du public, apportent une vision représentative des marchés locatifs privés français.

Ainsi, au niveau local, les montants des loyers présents sur notre périmètre de la CUA ont évolué de façon modérée sur ces dernières années malgré une stagnation du volume de logements dédiés au parc privé. Cependant, au vu de l'importante présence des bâtis anciens et énergivores sur notre territoire, un risque d'attrition du marché locatif est perceptible si des rénovations d'ampleur ne sont pas ou peu réalisées à court ou moyen terme. Cette diminution de l'offre locative pourrait engendrer une augmentation plus marquée des montants des loyers.

D'un point de vue national, à partir des résultats des 37 observatoires, couvrant 67 agglomérations, l'ANIL met en lumière que notre zone observée se situe parmi les plus accessibles de France facilitant ainsi l'accueil de nouveaux arrivants et permettant aux plus modestes dont notamment les jeunes de se loger.

Le marché ornaïse est homogène comparé aux nombreux autres territoires dont les montants et écarts de loyers parfois élevés laissent apparaître de grandes disparités selon les types de biens et selon leur localisation géographique.

Enfin, si contrairement à d'autres collectivités notamment les plus tendues, une porosité des loyers entre le parc privé et le parc social est observée, c'est-à-dire que les deux parcs sont accessibles économiquement à des ménages éligibles au parc HLM, la baisse conséquente de la vacance dans ce dernier et la sortie des logements les plus énergivores du parc privé pourraient modifier la donne pour une transformation progressive du marché.

SOMMAIRE



Editorial

Le réseau des observatoires locaux des loyers	p.1
La méthodologie du réseau	p. 2
Le périmètre de l'observatoire	p.3
CUA : données de cadrage	p.5
Les niveaux des loyers du parc privé	p.7
Performance énergétique du parc privé	p.14
Les niveaux des loyers du parc social	p.16
Mobilité du parc social	p.19
Performance énergétique du parc	p.20

Le réseau des observatoires

locaux des loyers



Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du marché locatif afin d'aider au pilotage des politiques publiques tant au niveau local que national. Tous les ans, les territoires dotés d'un observatoire renseignent sur les niveaux de loyers hors charges pratiqués dans le parc locatif privé loué vide. À sa création, le réseau des OLL comptait 19 observatoires.

LE RÉSEAU DES OLL

EN 2025



L'ANIL pilote et anime cette mission d'observation qui repose sur une méthodologie commune validée par un comité scientifique composé d'experts indépendants. Ainsi, cela garantit la fiabilité des résultats et leur comparabilité entre territoires observés.

L'ensemble des résultats, cartographies et publications est :

- Consultable sur le site du réseau des OLL <https://www.observatoires-des-loyers.org/>



DÉFINITION

« Le champ d'observation des observatoires locaux des loyers concerne l'ensemble des logements locatifs privés loués vides ou meublés* occupés au titre de la résidence principale à l'exception des logements sociaux (Organismes HLM, SEM) et des logements construits en maîtrise d'ouvrage d'insertion ».

*Hors meublés saisonniers

Les prescriptions méthodologiques communes au réseau précisent l'ensemble du processus à respecter :

6 ÉTAPES

- **Les objectifs collecte définis par l'ANIL**

Des objectifs de collecte sont définis à partir du recensement de l'Insee afin d'avoir une représentativité du parc de logements observé. Ils sont déclinés par zone d'observation, type d'habitat selon le nombre de pièces et par type de gestion (déléguée et directe).

- **La pondération de la base**

Après ces étapes de contrôle et de validation, l'ANIL met à disposition de l'OLL les données redressées (méthode statistique de calage sur marge). Elle délivre la base pondérée, des fichiers de résultats agrégés et un rapport de traitement détaillant l'ensemble des étapes effectuées.

- **Le contrôle de cohérences et la validation des données**

Les données sont ensuite vérifiées et contrôlées par les observatoires avant d'être envoyées pour contrôle au centre national de traitement dont la gestion est assurée par l'ANIL. Ces contrôles permettent de garantir la fiabilité des données et de les valider. L'ANIL garantit la sécurisation des données, la confidentialité ainsi que la qualité du traitement en respectant les règles validées par le comité scientifique.

- **L'enrichissement**

Des variables dites obligatoires concernant les caractéristiques du logement doivent être renseignées. Parfois, il est nécessaire de s'appuyer sur des sources d'information externe pour enrichir la collecte notamment les époques de construction qui peuvent être incomplètes dans les fichiers des professionnels de l'immobilier.

- **La collecte des données**

Elle est effectuée auprès des professionnels de l'immobilier tels des bailleurs institutionnels ou encore des administrateurs de biens. Il s'agit de la collecte en « gestion déléguée ». Celle-ci est complétée par des enquêtes téléphoniques auprès des particuliers (bailleurs ou locataires) dont la gestion locative est directement gérée par le propriétaire. Il s'agit de la collecte en gestion « directe ».

La publication et la diffusion des résultats

Les résultats sont diffusés dans le respect des prescriptions méthodologiques dont en particulier un seuil minimal de d'observations fixé à 50. Ainsi, cela permet de garantir la précision des résultats.

Le périmètre de l'observatoire



5 410

logements locatifs
parc privé



1 199

logements enquêtés



22 %

Echantillon du parc
locatif privé



5

professionnels de
l'immobilier
partenaires



241

logements en gestion
directe

Communauté Urbaine d'Alençon

31 communes

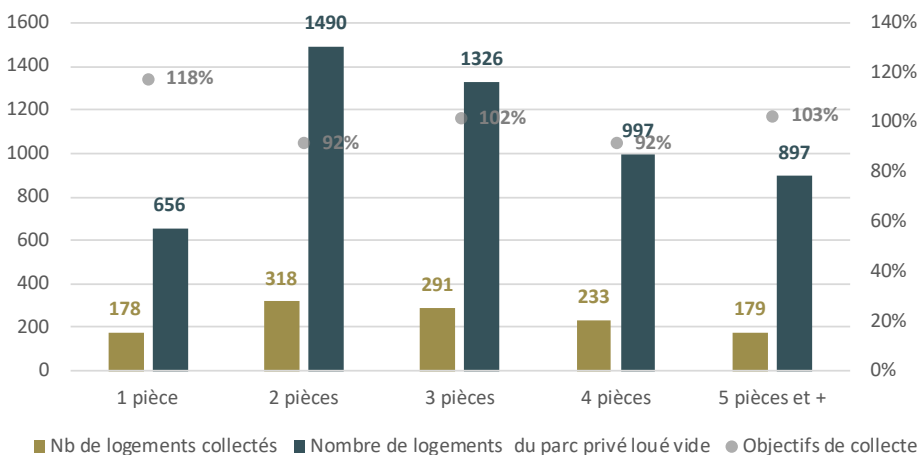
55 435 habitants

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



Répartition de la collecte 2025

Les résultats présentés constituent un échantillon de 1 199 logements locatifs privés loués vides dont 958 recueillis auprès de professionnels de l'immobilier (gestion déléguée) et 241 directement auprès de propriétaires ou locataires (gestion directe).



**La collecte 2025
représente 99 %
des objectifs fixés
par l'ANIL.**

Communauté urbaine d'Alençon

Les données de cadrage

Les niveaux de loyers
du parc privé en 2025

CUA : données de cadrage

Source INSEE 2022



CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



55 405
habitants



26 651
ménages



+2,6 %
Variation
2016/2022
des ménages



- 2 %
Variation
2016/2022
de la population



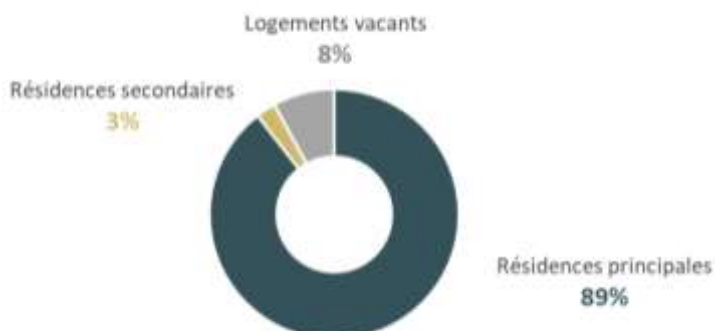
32 %
de la population
a plus de 60 ans

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS



29 786 logements

Dont 89 % de résidences principales

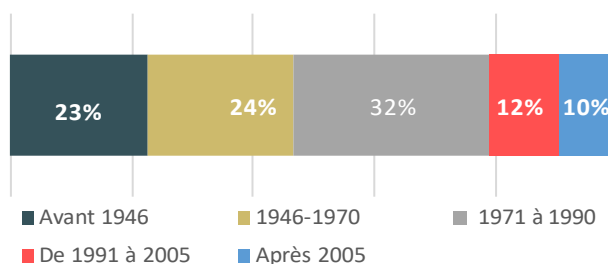
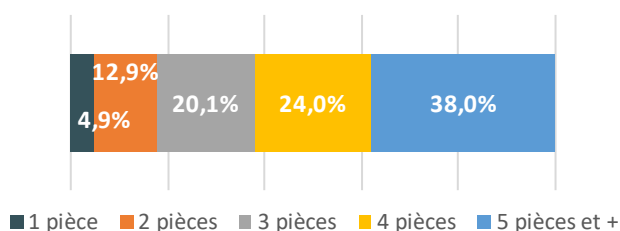


Parmi les

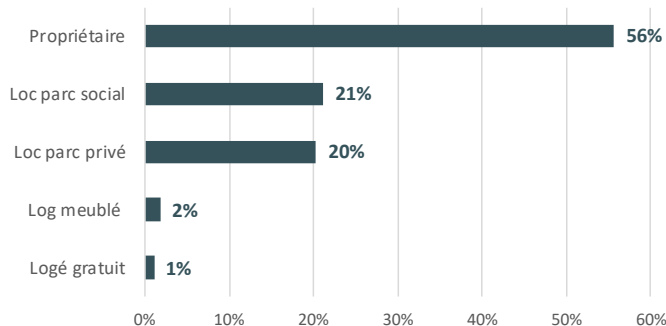
26 645 résidences principales

18 % sont des 1 et 2 pièces, 62 % des 4 pièces et +

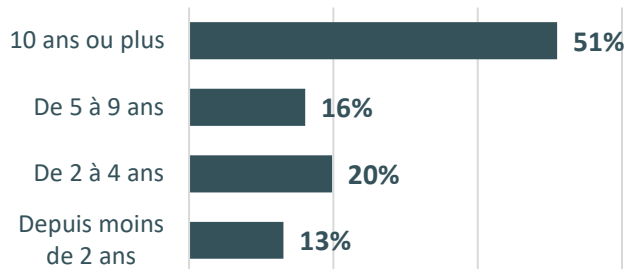
47 % des logements datent d'avant 1971



56 % de propriétaires,
41 % de locataires : proportion identique
parc privé - parc social



51 % sont dans leur logement
depuis plus de 10 ans



CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON OCCUPATION

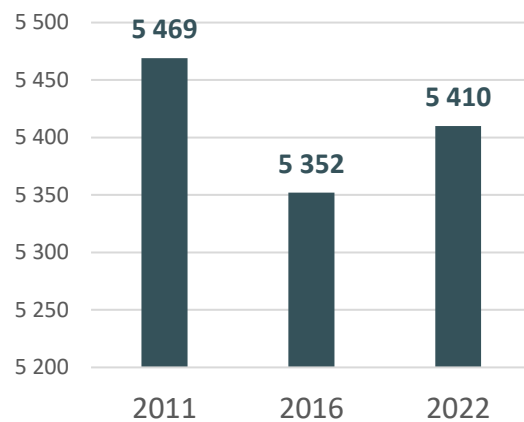
Source INSEE 2022



5 410
logements locatifs privés

En 11 ans un volume quasi identique.

Évolution du nombre de logements occupés par des locataires du parc privé

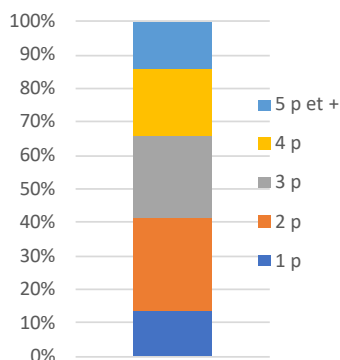


Typologie du parc locatif privé

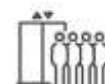
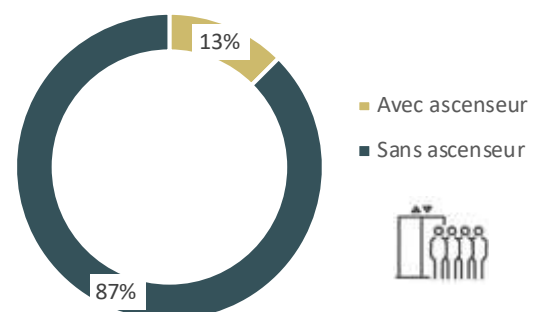
Type d'habitat

55 %
en appartement

45 %
en maison



Présence d'un ascenseur - collectif



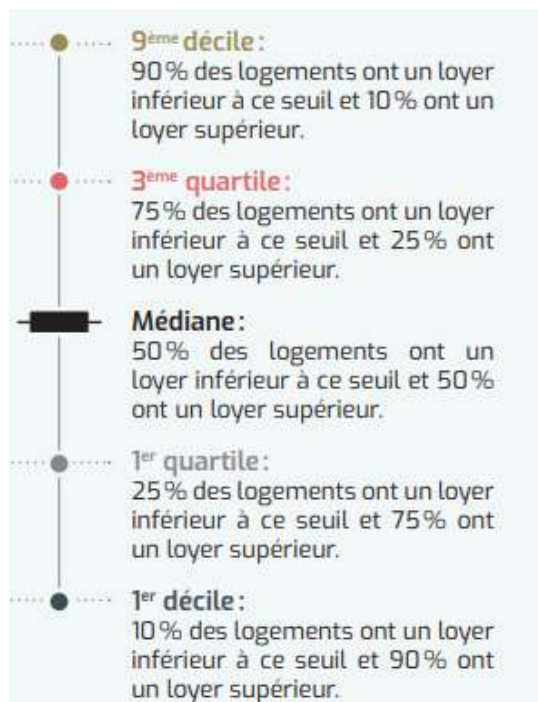
Les niveaux de loyers du parc privé en 2025



Les résultats présentés dans cette partie concernent les logements du parc locatif privé loués vides et correspondent aux niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2025.

Les niveaux de loyers présentés sont hors charges. Le loyer médian est privilégié comme indicateur d'analyse car il est plus stable que le loyer moyen car moins sensible aux valeurs extrêmes.

Afin d'avoir un aperçu de la diversité du marché du parc locatif privé, les résultats sont présentés sous forme de graphiques « boîtes à moustaches » pour montrer la dispersion des loyers c'est à-dire « la tendance qu'ont les valeurs de la distribution à s'étaler, à se disperser, de part et d'autre d'une valeur centrale ».



Chiffres clés 2025



1 199

logements collectés



8,3 €/m²

loyer médian



64 m²

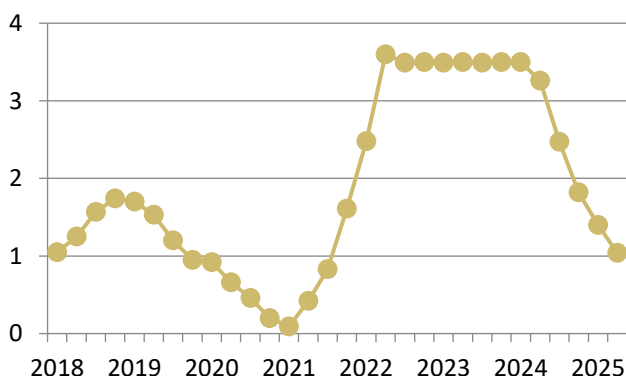
surface moyenne



503 €

Loyer moyen mensuel

Évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) depuis 2018



Après deux années d'IRL à 3,5 % ce dernier est progressivement descendu à 1 % réduisant d'autant pour les bailleurs les capacités d'augmentation de leur montant de loyers de stock.

Source INSEE

Niveaux de loyers et type de logements

ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Appartements	Maisons	Ensemble
1 ^{er} quartile (m ²)	7,6 €	6,6 €	5,9 €
Loyer médian (m ²)	9,3 €	7,5 €	8,3 €
3 ^e quartile (m ²)	11,0 €	8,5 €	10,0 €
Loyer mensuel moyen (€)	411 €	612 €	503 €
Surface moyenne	47 m ²	85 m ²	64 m ²
Nombre d'enquêtes	777	422	1 199

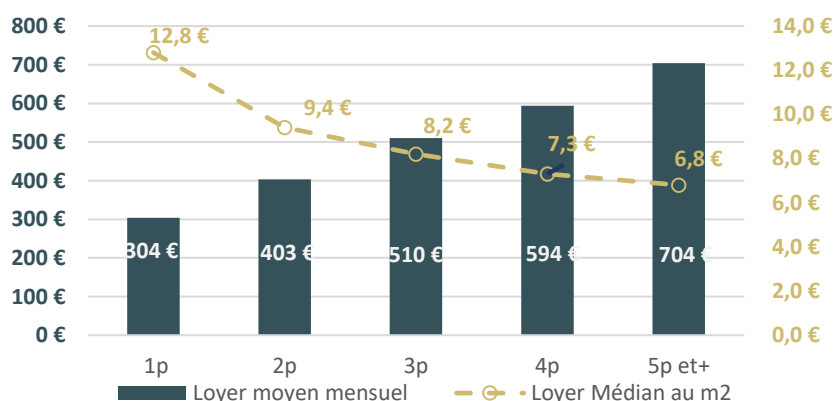
Source : OLL 61 – traitement ANIL 2025

Un loyer médian en progression modérée

Le montant médian des loyers sur le périmètre de la CUA est de **8,3 € du m²**. En 1 an il a progressé de 1,1 %. L'évolution modérée des montants de loyers médians suit la courbe de l'IRL appliquée aux loyers de stock. Lors de la relocation notre territoire ne se situant ni en zone tendue ni encadrée les bailleurs fixent librement leurs loyers.

Loyers médians selon le nombre de pièces

Ensemble

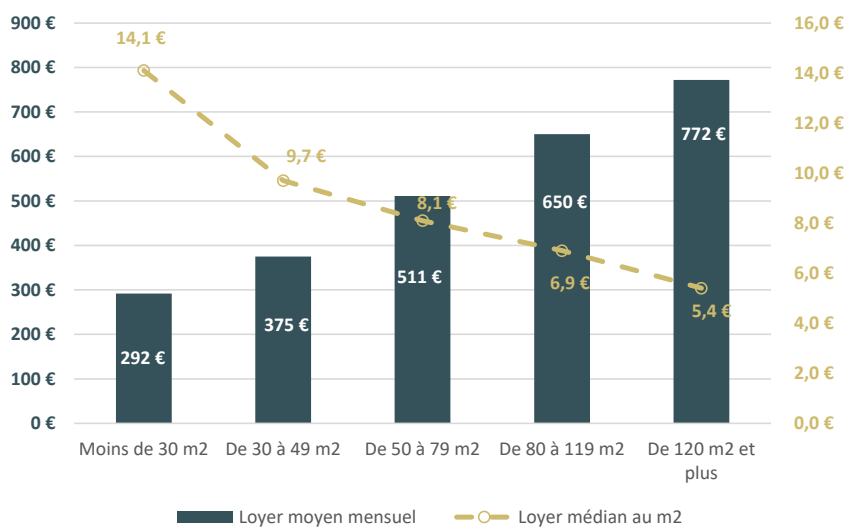


Source : OLL 61 – traitement ANIL 2025

Selon la courbe traditionnelle des prix du m² plus les logements sont spacieux plus le prix au m² est faible, contrairement au montant du loyer qui, quant à lui, augmente avec la typologie.

L'accès au logement est ainsi facilité pour les ménages les plus modestes et peu nombreux dans le foyer au sein des petits espaces à 304 € le loyer médian d'un 1 pièce. Comparativement à d'autres territoires OLL sur l'ensemble de la France il se situe parmi les plus accessibles.

Loyers médians selon la surface

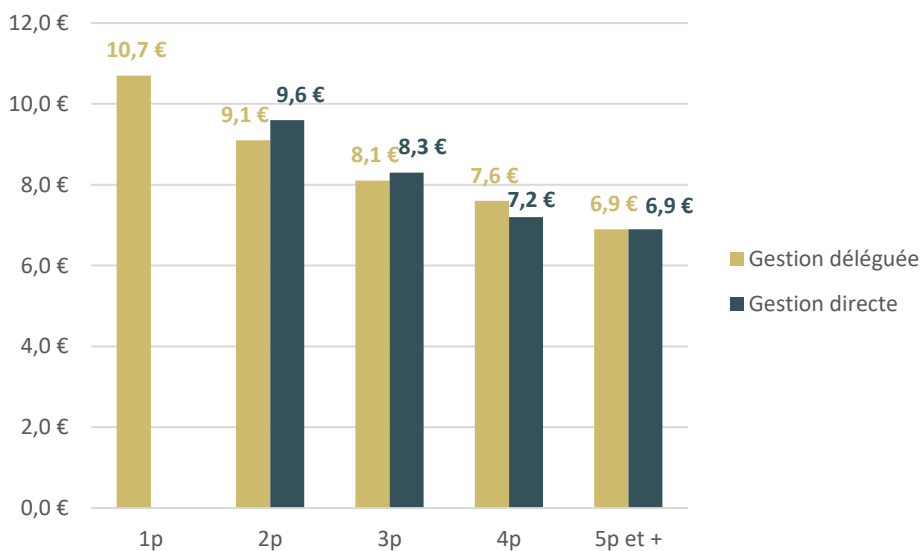


Source : OLL 61 – traitement ANIL 2025

Un mode de gestion peu impactant sur le montant des loyers

Le mode de gestion a peu d'impact sur les montants des loyers. La variation entre la gestion déléguée et la gestion directe est faible avec un maximum de 0,5 €.

Loyers médians selon le type de gestion



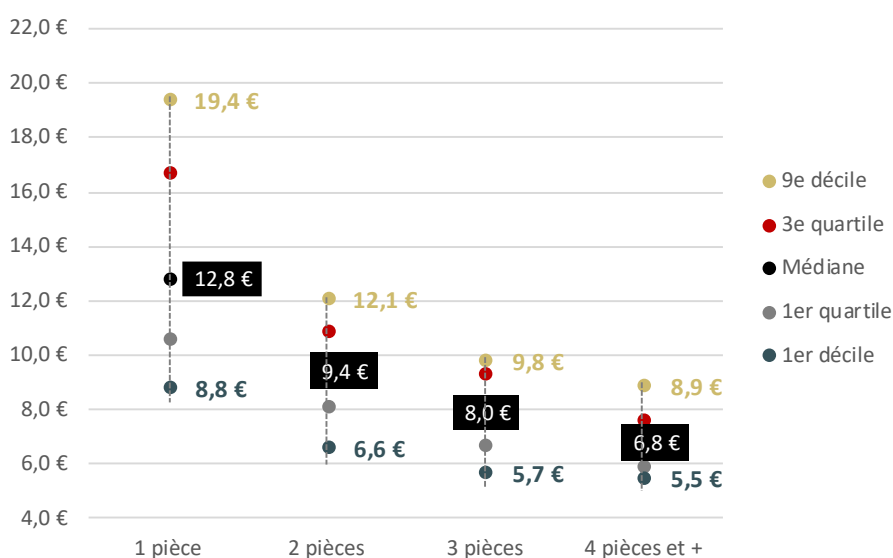
TYPE DE GESTION	Gestion déléguée	Gestion directe
Loyer médian (m²)	8,3 €	8,3 €
Surface moyenne	64 m²	65 m²
Nombre d'enquêtes	958	241

Source : OLL 61 – traitement ANIL 2025

Une homogénéité confirmée du marché locatif

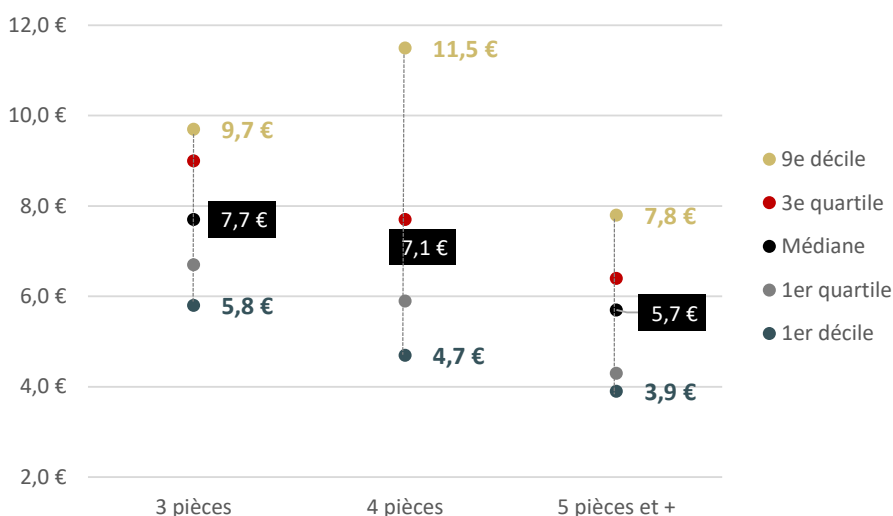
Le graphique de la dispersion met en évidence l'homogénéité ou non d'un marché locatif. A l'exception des logements 1 pièce, dispersés du fait d'une grande amplitude de surface allant de 11 à 47 m², le marché Alençonnais est homogène. Son habitat ancien, composé de produits de gammes similaires, engendre de faibles écarts types entre le 1^{er} et le 9^e décile. Cette constatation vaut également pour les maisons à l'exception du 9^e décile des 4 pièces qui a un écart de 4,4 € du m² avec la médiane. Les exigences de décence bannissent du marché les logements G et bientôt F par l'élimination progressive des produits les plus inconfortables. Aussi, le resserrement entre le médian et le 1^{er} décile devrait ainsi se poursuivre par le rehaussement déjà engagé de ce dernier.

Dispersion des loyers - appartements



Source : OLL 61 – traitement ANIL 2025

Dispersion des loyers – maisons



Source : OLL 61 – traitement ANIL 2025

Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Appartements

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Avant 1946	1946-1970	1970-1990	Après 1990
1 ^{er} quartile	7,4 €	6,8 €	8,3 €	8,4 €
Loyer médian (m ²)	9,3 €	8,0 €	9,5 €	9,4 €
3 ^e quartile	11,3 €	10,0 €	10,6 €	10,9 €
Loyer mensuel moyen (€)	399 €	375 €	443 €	458 €
Surface moyenne	45 m ²	47 m ²	49 m ²	50 m ²
Nombre d'enquêtes	319	168	139	151

Source : OLL 61– traitement ANIL 2025

Maisons

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Avant 1946	1946-1970	1970-1990	Après 1990
1 ^{er} quartile	5,7 €	6,9 €		6,8 €
Loyer médian (m ²)	7,1 €	7,9 €		7,8 €
3 ^e quartile	8,5 €	8,8 €		8,5 €
Loyer mensuel moyen (€)	573 €	594 €		644 €
Surface moyenne	86 m ²	79 m ²		86 m ²
Nombre d'enquêtes	168	62	41 *	151

Source : OLL 61– traitement ANIL 2025

*Selon les prescriptions du conseil scientifique, la publication nécessitant 50 données minimum, le détail de cette époque est de ce fait non publié.

Un effort d'attractivité sur les logements appartements 1946-1970

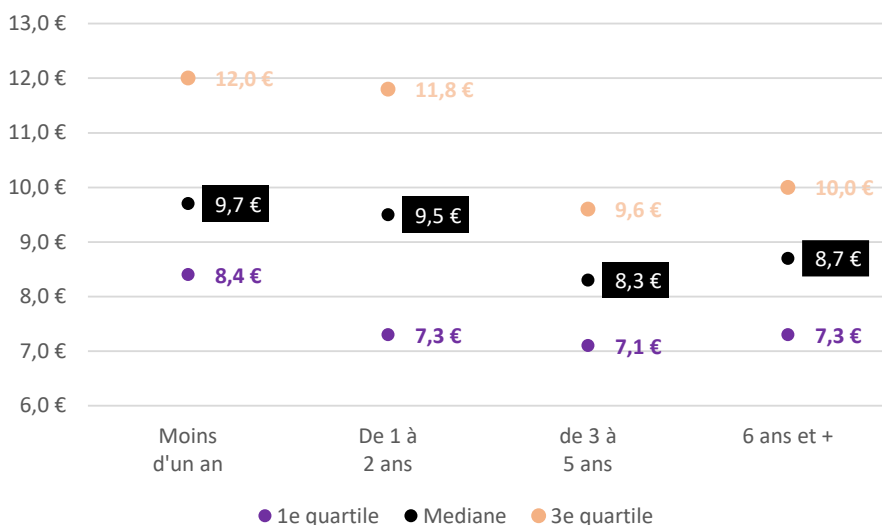
Le marché alençonnais est un marché homogène y compris dans la traversée des époques de construction. Les loyers médians appartements se situent entre 9,3 € et 9,5 € du m². Seule la période 1946-1970 est en léger recul à 8 € du m² soit 1,3 € du m² de moins que celle d'avant 1946.

Plus marqués esthétiquement, ces appartements intégrés à de grands ensembles immobiliers, souvent situés en périphérie, pâtissent des coûts élevés des charges liées à de faibles qualités thermiques ainsi qu'aux équipements dont la plupart sont pourvus : ascenseurs, service de gardiennage, espaces verts, désertes véhicules.

Après la réception de la rénovation énergétique au « Puits au Verrier », 21 logements aux travaux financés entre autres par les aides de l'ANAH et de la Région et comprenant un gain énergétique d'au moins 35 %, d'autres copropriétés se sont engagées dans cette voie. Ces actions conduiront à n'en pas douter à repositionner ces habitats au sein du marché locatif du fait d'une plus grande attractivité.

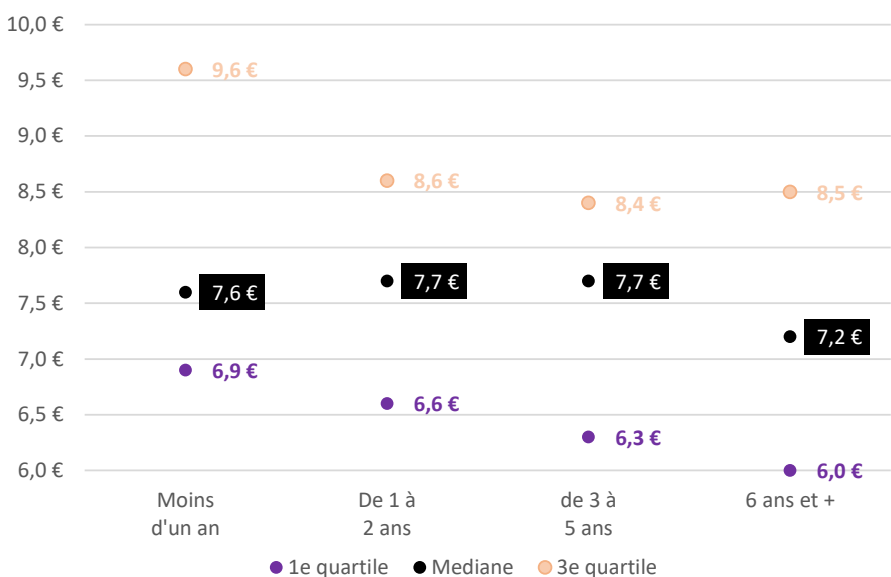
Niveaux de loyers selon l'ancienneté d'emménagement

Appartements



Source : OLL 61– traitement ANIL 2025

Maisons



Source : OLL 61– traitement ANIL 2025

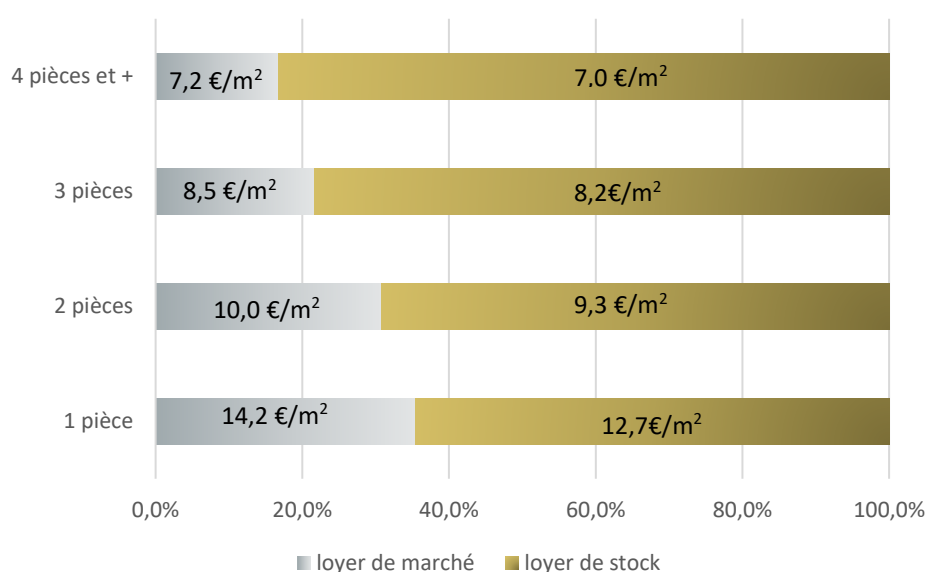
Un premier quartile appartement en forte progression

Les loyers de stock, appartements, apparaissent plus abordables que ceux de marché. Ils se situent à 8,3 € et 8,7 € du m² alors que les loyers des logements loués depuis moins d'un an ressortent à 9,7 € du m².

Cependant, en dehors des médians, les plus gros écarts se situent entre le 1er et le 3^e quartile supérieur respectivement de 1 et 2 € par rapport aux loyers de stock. Le marché semble désormais intégrer progressivement le retrait des logements G, passoires énergétiques et anticiper la non décence future des étiquettes F. En effet, le 1^{er} quartile qui détermine l'accès au logement des personnes les plus modestes, a nettement augmenté. Ces dernières devront désormais consacrer une somme plus conséquente au paiement

du loyer, cependant les charges seront moins coûteuses au sein d'habitats plus confortables. Il est rappelé que les personnes les plus modestes bénéficient généralement de l'aide au logement calculée sur la base du montant de loyer et non des charges, la part de l'aide au logement pourrait ainsi être elle-même réévaluée. Cependant il est aussi probable que, dans le cadre de la réalisation de travaux améliorant significativement la qualité du logement, les propriétaires soient plus soucieux de la solvabilité des candidats à la location d'un logement plus attractif. Ainsi la qualité des dossiers sera probablement de plus en plus déterminante pour l'accès aux logements limitant probablement l'accès aux ménages très modestes au niveau ou en dessous du seuil de pauvreté.

Loyers médians en €/m² et répartition du nombre de logements par ancienneté d'emménagement selon la typologie



Source : OLL 61– traitement ANIL 2025

PERFORMANCE ENERGETIQUE

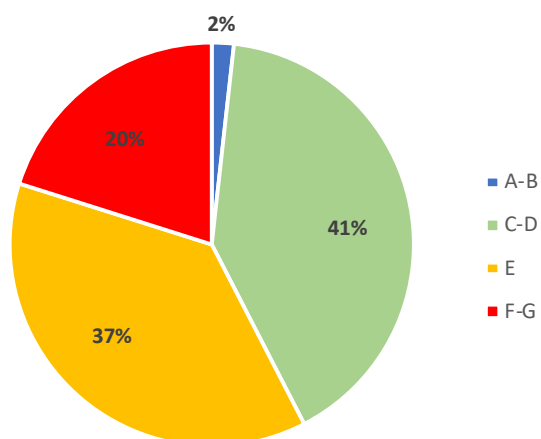
Échéancier et performance énergétique

24 août 2022	1 ^{er} janvier 2023	1 ^{er} janvier 2025	1 ^{er} janvier 2028	1 ^{er} janvier 2034
Gel des loyers pour les logements étiquettes DPE F et G	Interdiction de mise en location si la consommation est supérieure à 450kWh/m ² /an d'énergie finale	Interdiction de mise en location Logements étiquettes DPE G	Interdiction de mise en location Logements étiquettes DPE F	Interdiction de mise en location Logements étiquettes DPE E

La collecte 2025 représente 1 199 données. Cependant, le champ d'observation de la performance énergétique n'étant pas un champ obligatoire, il n'est pas systématiquement renseigné et ne fait pas partie des données redressées.

Dans la base 2025, 681 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 56,8 %. Ces données non redressées sont donc à prendre avec précaution.

Performance énergétique des logements



Malgré une réglementation datant de 2007, obligeant les bailleurs à annexer au contrat de location le DPE et autres diagnostics, nombres d'entre eux ne délivrent toujours pas ce document. Ce phénomène touche particulièrement les logements énergivores et les publics fragiles, jeunes, ménages peu solvables. Les sanctions jusqu'alors peu appliquées, faute de saisine du juge, entrent désormais dans une nouvelle ère celle de la suspension de l'aide au logement pour les logements classés G, non décents et bientôt les F.

Certains bailleurs l'intègrent sortant peu à peu leur logement du marché locatif en les destinant à la vente ou la réalisation de travaux. D'autres n'ont toujours pas appréhendés cette nouvelle donne.

Les juristes de l'Adil n'ont cessé de communiquer sur ces points de vigilance afin de résorber à terme ces passoires énergétiques et l'inconfort d'été de plus en plus d'actualité. Ils informent régulièrement les bailleurs notamment ceux dont les locataires sont en impayés de loyers ainsi que les locataires en difficulté de paiement des loyers et charges suite au premier hiver passé dans leur logement.

Communauté urbaine d'Alençon

Les niveaux de loyers
du parc social en 2025

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 / Loyers médians	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyer €/m ²	4,7	4,8	4,8	4,8	4,8	4,9	4,9	5	5	5,2	5,2	5,6

Chiffres clés 2025



5 869

logements collectés



5,6 €/m²

loyer médian



64 m²

surface moyenne



363 €

Loyer moyen mensuel

Niveaux de loyers et type de logements

ENSEMBLE DES LOGEMENTS	Appartements	Maisons	Ensemble
1 ^{er} quartile (m ²)	5,0 €	4,7 €	5,0 €
Loyer médian (m ²)	5,5 €	6,1 €	5,6 €
3 ^e quartile (m ²)	6,3 €	6,8 €	6,5 €
Loyer mensuel moyen (€)	339 €	459 €	363 €
Surface moyenne	60 m ²	78 m ²	64 m ²
Nombre d'enquêtes	4 699	1 170	5 869

Source : HLM – traitement ADIL 2025

2026 : une accélération dans l'amélioration du parc locatif

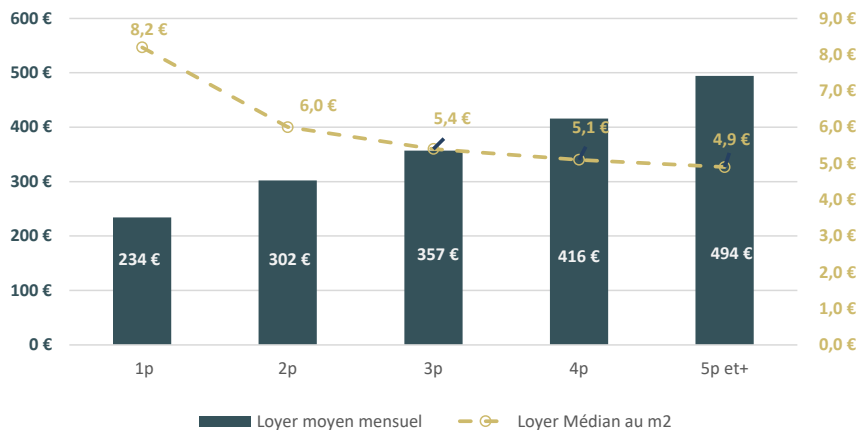
Le parc social date majoritairement des années pré-choc pétrolier. Depuis quelques années des opérations de démolition, de restauration, de réhabilitation et d'adaptation ont été engagées.

Le label sénior obtenu par Orne Habitat ainsi que le travail réalisé sans relâche par l'ensemble des bailleurs sociaux pour faire correspondre leur offre à une demande en constante évolution souligne cette préoccupation d'une ligne directrice d'une offre qualitative à destination de la population éligible aux logements sociaux. C'est dans cet esprit affirmé et de volonté manifeste que les bailleurs sociaux, dans le cadre de leurs plans pluriannuels, prévoient en 2026 la réhabilitation et la restructuration de 224 logements, 114 par Logissia et 110 par Orne Habitat ainsi que la livraison par Orne Habitat de 30 logements locatifs neufs et 48 par Logissia. Le démarrage des travaux à la « Renaissance » de 13 logements au cœur de la ville centre est également prévu en 2026.

Ces programmes d'ampleur ne se limitent pas à une simple question technique du bâti et de bien-être au sein des logements, ils contribuent également à redynamiser, à redessiner la ville et bonifient l'environnement de l'ensemble de la population alençonnaise.

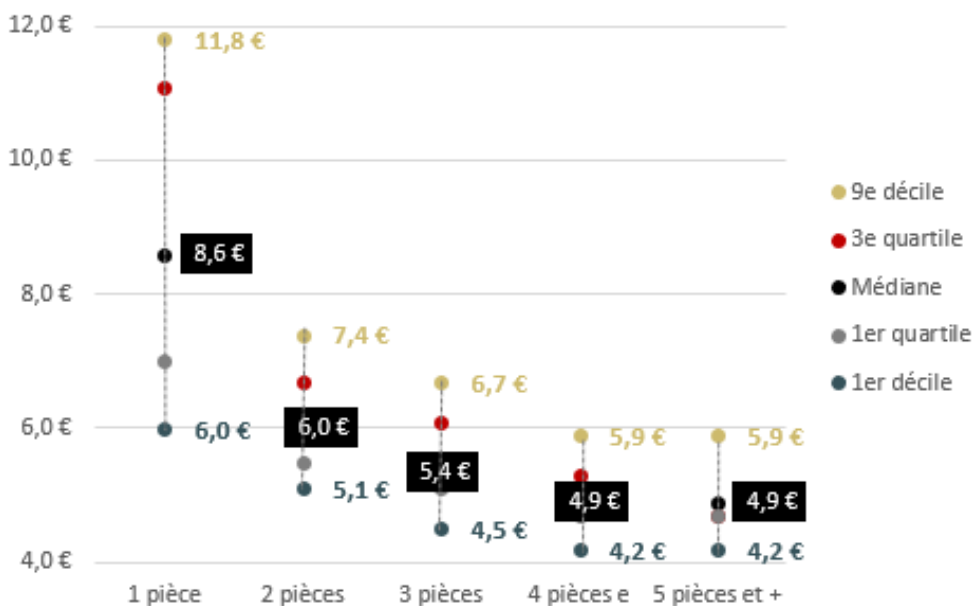
Loyers médians selon le nombre de pièces

Ensemble



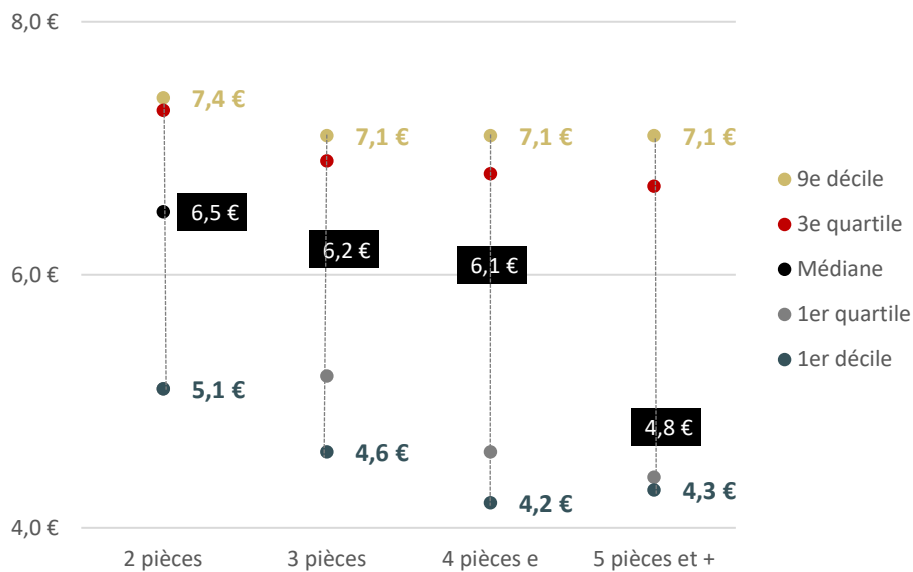
Source : HLM – traitement ADIL 2025

Dispersion des loyers – appartements



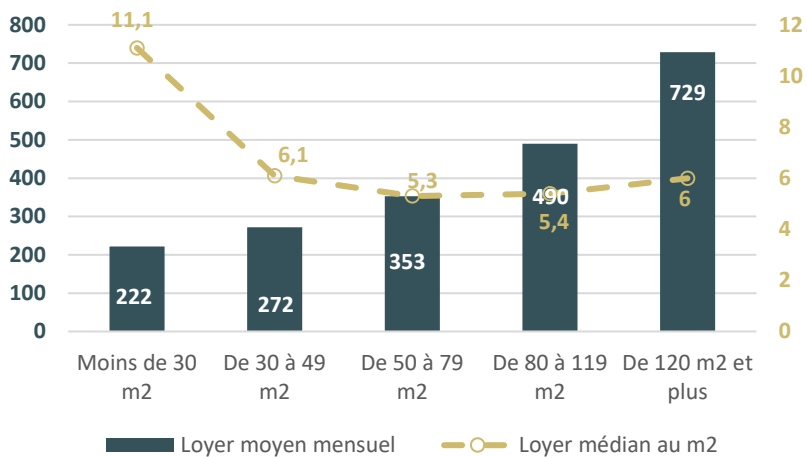
Source : HLM – traitement ADIL 2025

Dispersion des loyers - maisons



Source : HLM – traitement ADIL 2025

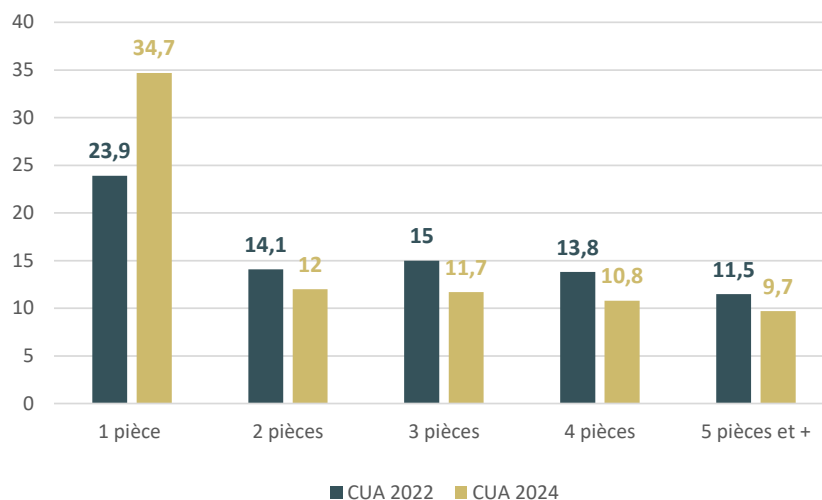
Loyers médians selon la surface



Source : HLM – traitement ADIL 2025

MOBILITÉ DU PARC LOCATIF SOCIAL SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ

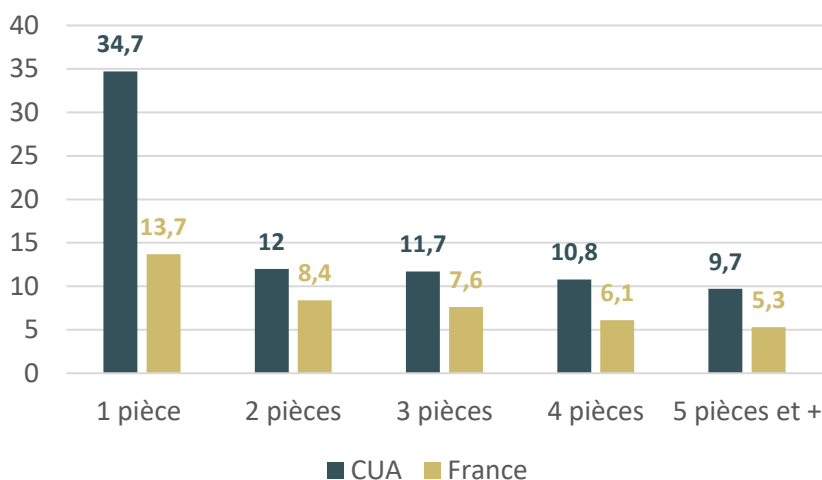
Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces CUA 2022/2024



Source : RPLS 2022/2024

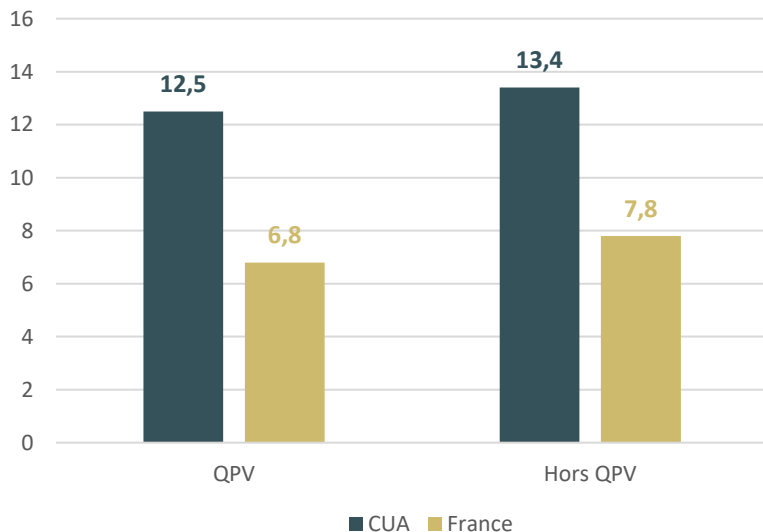
La mobilité du parc est un indicateur de la tension du marché locatif. Les 1 pièce connaissent un fort taux de mobilité inhérente au public logé à savoir les étudiants cycle court ainsi que les jeunes travailleurs. Le parc accueille également des demandeurs d'asile. Cependant, hors les 1 pièce le taux de mobilité bien que supérieur à la moyenne nationale s'est réduit en deux ans de 2 à 3 points des 2 pièces aux 5 pièces. Cette baisse de taux est le résultat d'une politique pluriannuelle d'amélioration et d'adaptation constante du parc locatif social. A cela, deux objectifs : la recherche d'un meilleur confort pour leurs habitants ainsi que la quête d'une diminution des impayés (loyer et charges). Plus le locataire est satisfait de ces conditions de logement moins il sollicite une mutation. La baisse des impayés limite également les procédures et les expulsions.

Taux de mobilité du parc locatif social selon le nombre de pièces CUA/France 2024



Source : RPLS 2024

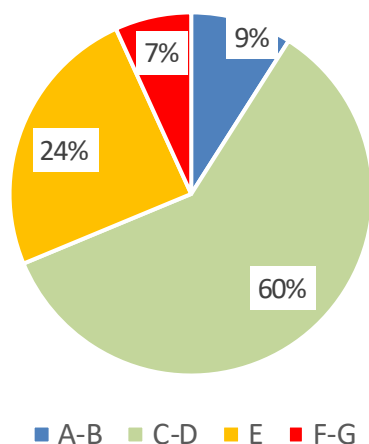
Taux de mobilité du parc locatif social selon la localisation



Source : RPLS 2024

PERFORMANCE ENERGETIQUE

La collecte 2025 représente 5 869 données. Dans la base 2024, 5 853 enquêtes enregistrent cette information soit un taux de 99,7 %. Les graphiques ci-dessous affichent le résultat de ces données brutes.



69 % des logements du parc social sont économes en énergie, ils affichent des étiquettes énergétiques de A à D. Seul, 7% contre 8 % en 2024 sont encore énergivores.

Ils représentent tout de même encore plus de 400 logements à réhabiliter ou à déconstruire afin que l'ensemble des habitants du parc social dispose d'un logement particulièrement qualitatif confortable aussi en période hivernale qu'en période estivale.

Source : HLM – traitement ADIL 2025

En collaboration avec nos partenaires :

