



OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE

EN 2020

Observatoire local
des loyers du parc
privé de la métropole
tourangelle

Septembre 2022



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
POINT DE MÉTHODE	4
LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE ET SES OCCUPANTS COMPARÉ À HUIT AUTRES AGGLOMÉRATIONS	5
■ Un panel de 8 territoires comparables à la Métropole de Tours	6
■ Une offre locative privée « urbaine » à l'image des métropoles	8
■ Le parc locatif privé tourangeau : disparité de revenus, faible occupation et forte rotation	10
LE MARCHÉ EN 2020	11
■ La Métropole de Tours : 2 ^{ème} agglomération la plus onéreuse du panel	12
■ Louer une maison coûte 1,3 € de moins par mètre carré qu'un appartement	14
■ Le mètre carré coûte 5,2 € de moins dans un grand appartement que dans un petit	16
■ Un loyer au mètre carré plus élevé pour les logements anciens	18
■ Le loyer de marché le plus élevé du panel	20
LES NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE	22
REMERCIEMENTS AUX PARTENAIRES	27

AVANT-PROPOS

L'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL37) est né de la convergence d'intérêts. Les acteurs publics, au premier rang desquels Tours Métropole Val de Loire et l'État, et les acteurs privés, notamment les administrateurs de biens, ont souhaité se doter d'un dispositif permettant d'accroître la connaissance du parc locatif privé afin de favoriser l'information des acteurs du logement et de l'ensemble de la population. Cette connaissance est un levier d'amélioration de la conception et de la mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement.

Ce collectif d'acteurs locaux a naturellement identifié l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours comme pilote technique de l'OLL37. L'Agence d'urbanisme, outil d'observation et d'accompagnement des territoires dans leurs projets, est reconnue pour la qualité de ses prestations, son expertise, sa réactivité, sa capacité d'animation de réseaux et de médiation.

Depuis 2018, l'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle fait partie du réseau national des OLL. À ce jour, il se compose de 33 observatoires couvrant 48 territoires observés. Soutenu par le Ministère en charge du Logement, il permet aux structures qui en sont membres de bénéficier d'un appui technique de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) pour la méthode de collecte et le traitement des données, d'une visibilité accrue au travers de publications nationales et d'une mise en lumière des données et études locales¹. Cette appartenance constitue également une reconnaissance de la qualité du travail réalisé et permet des comparaisons entre la situation tourangelle et celle de la cinquantaine d'autres territoires observés en France au regard d'une méthodologie fiable et commune.

Fort de cette robustesse technique, de l'appui du réseau national et de leurs engagements réciproques, les quatre structures historiquement porteuses de l'OLL37 (Tours Métropole Val de Loire, l'État, le Club Immobilier de Touraine et l'Agence d'urbanisme) franchissent une étape fin 2020 en demandant l'agrément du dispositif auprès de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). L'agrément ministériel a été délivré par arrêté du 8 décembre 2021 et publié au Journal Officiel le 17 décembre 2021. Cet agrément par l'État, reconnaissance de qualité, assure la pérennité et le financement de l'observatoire. L'année 2021 est également marquée par l'intégration d'Action Logement dans ce dispositif, rejoignant ainsi les quatre premiers financeurs de l'observatoire.

Cette 3^{ème} publication de l'OLL37 depuis son intégration dans le réseau national des OLL présente les niveaux de loyers du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2020 sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. Pour la première fois, les niveaux de loyers sont également présentés pour la ville de Tours. Les résultats ont été obtenus à partir des données collectées auprès des professionnels de l'immobilier locaux et de particuliers (bailleurs ou locataires) dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Ils s'appuient sur un échantillon de 6 419 logements locatifs privés loués vides sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, soit plus de 17% du parc locatif privé loué vide de la métropole tourangelle.

Fort de son appartenance au réseau national, cette publication accentue les comparaisons territoriales entre la métropole tourangelle et un panel de huit agglomérations comparables au regard de leurs caractéristiques et dynamiques sociodémographiques et résidentielles.

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

Point de méthode

Pour des raisons de fiabilité des données, seules les informations établies à partir d'au moins 50 références sont publiées dans ce document. L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau national garantit la comparabilité de leurs résultats.

Les niveaux de loyers (au m² ou total) s'entendent nécessairement hors charges.

Afin d'appréhender le marché locatif privé dans son entièreté et sa diversité, les résultats communiqués fournissent des indicateurs de dispersion concernant le loyer (en €/m²), à savoir la médiane, les déciles et les quartiles. Cette dispersion est représentée sous forme de boîte, dont voici la clé de lecture :



Les informations fournies, qu'il s'agisse des superficies habitables, des loyers ou des charges locatives, correspondent toujours à la valeur médiane et non à une moyenne, pour des raisons de robustesse statistique.



LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE ET SES OCCUPANTS COMPARÉ À HUIT AUTRES AGGLOMÉRATIONS

L'observatoire des loyers du parc privé de la métropole tourangelle analyse l'état du marché locatif local depuis trois ans.

À ce stade de maturation du dispositif, il est apparu intéressant de se comparer à d'autres agglomérations afin de mieux appréhender le fonctionnement et les spécificités du marché tourangeau. Les huit territoires retenus sont présentés dans cette première partie au travers d'indicateurs socio-résidentiels. Les spécificités de l'offre locative et de ses occupants sont autant de clés pour appréhender ensuite les positionnements respectifs des agglomérations en termes de niveaux de loyers.

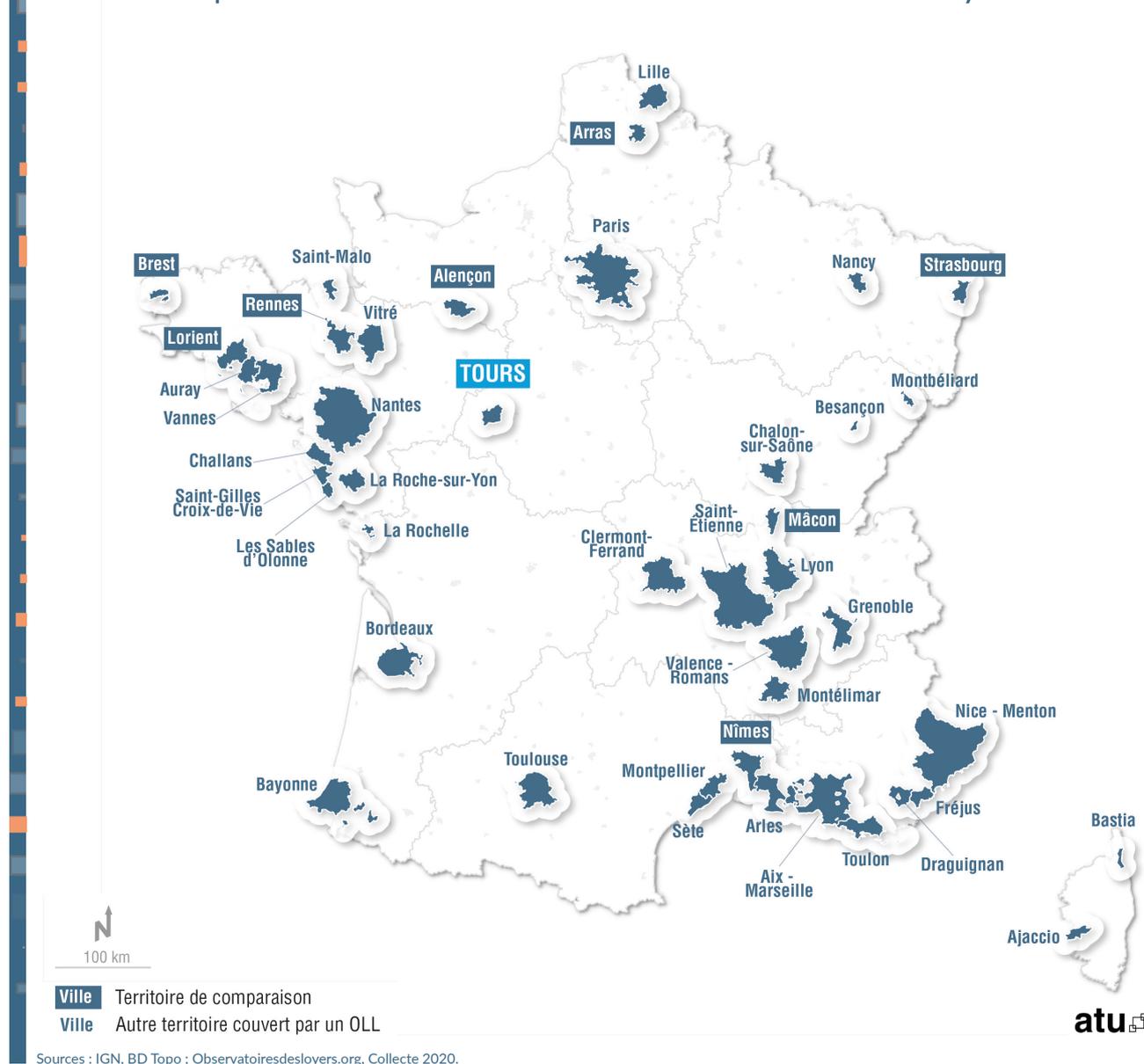
UN PANEL DE 8 TERRITOIRES COMPARABLES À LA MÉTROPOLÉ DE TOURS

Les membres du réseau national des observatoires locaux des loyers du parc privé utilisent une méthodologie commune qui permet la comparaison de leurs résultats. Ces observatoires portent sur des territoires à géométrie variable : ville centre, intercommunalité, unité urbaine, département.

La présente analyse se concentre sur les observatoires locaux des loyers qui étudient une intercommunalité unique, comme c'est le cas pour la métropole tourangelle. Parmi ces 19 territoires, seuls 8 ont été retenus compte tenu de caractéristiques proches à celles de la métropole tourangelle. Il s'agit des métropoles

de Brest, Rennes et Strasbourg, des communautés urbaines d'Alençon et d'Arras ainsi que des communautés d'agglomération de Lorient, Mâcon et Nîmes.

Territoires ayant des caractéristiques proches de celles de Tours Métropole Val de Loire parmi ceux bénéficiant d'un observatoire local des loyers en 2020



Les territoires présentés ci-dessous, en dehors des agglomérations d'Alençon et de Mâcon, proposent au moins 50 000 logements et accueillent plus de 100 000 habitants. En outre, leurs dynamiques d'évolution de la population et du parc de logements s'inscrivent dans des proportions analogues.

D'une manière plus générale, l'Eurométropole de Strasbourg présente le profil le plus proche de celui de la métropole tourangelle, puis viennent ensuite la communauté urbaine d'Arras et Brest Métropole.

Si l'on s'intéresse séparément aux indicateurs présentés ci-dessous,

la métropole tourangelle se situe plutôt au milieu du panel. Un sujet fait exception : la vacance. La part des logements vacants en 2018 et l'évolution de ce taux au cours des dix dernières années sont les plus marquées du panel dans la métropole tourangelle après la communauté urbaine d'Alençon.

Chiffres clés sociodémographiques et résidentiels des territoires observés en 2008 et 2018

	Population		Indice de concentration d'emploi* en 2018	Logement				
	Nombre d'habitants en 2018	Évolution 2008-2018		Nombre de logements en 2018	Évolution 2008-2018	Part de logements vacants en 2018	Évolution 2008-2018	Part du parc locatif privé en 2018
Eurométropole de Strasbourg	500 510	+ 5,3%	125	259 720	+ 12%	7,3%	+ 1,2 point	39%
Rennes Métropole	451 762	+ 12,4%	132	234 858	+ 20%	5,7%	+ 0,5 point	32%
Tours Métropole Val de Loire	294 220	+ 2,6%	129	164 152	+ 11%	8,4%	+ 2,6 points	29%
CA de Nîmes Métropole	257 987	+ 8,0%	111	131 570	+ 12%	7,4%	- 1,7 point	33%
Brest Métropole	210 047	+ 0,8%	130	115 043	+ 8%	6,2%	- 0,1 point	30%
CA Lorient Agglomération	204 107	+ 2,8%	106	116 317	+ 11%	6,7%	+ 1,5 point	21%
CU d'Arras	108 347	+ 1,7%	131	54 050	+ 12%	7,1%	+ 1,8 point	22%
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	77 947	+ 4,1%	125	40 904	+ 10%	8,8%	+ 1,7 point	23%
CU d'Alençon	55 924	- 2,7%	126	29 547	+ 6%	9,4%	+ 3,2 points	22%

* Indice de concentration d'emploi : Nombre d'emplois dans l'intercommunalité pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans l'intercommunalité.

Source : Insee, RP2018.

UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE « URBAINE » À L'IMAGE DES MÉTROPOLES

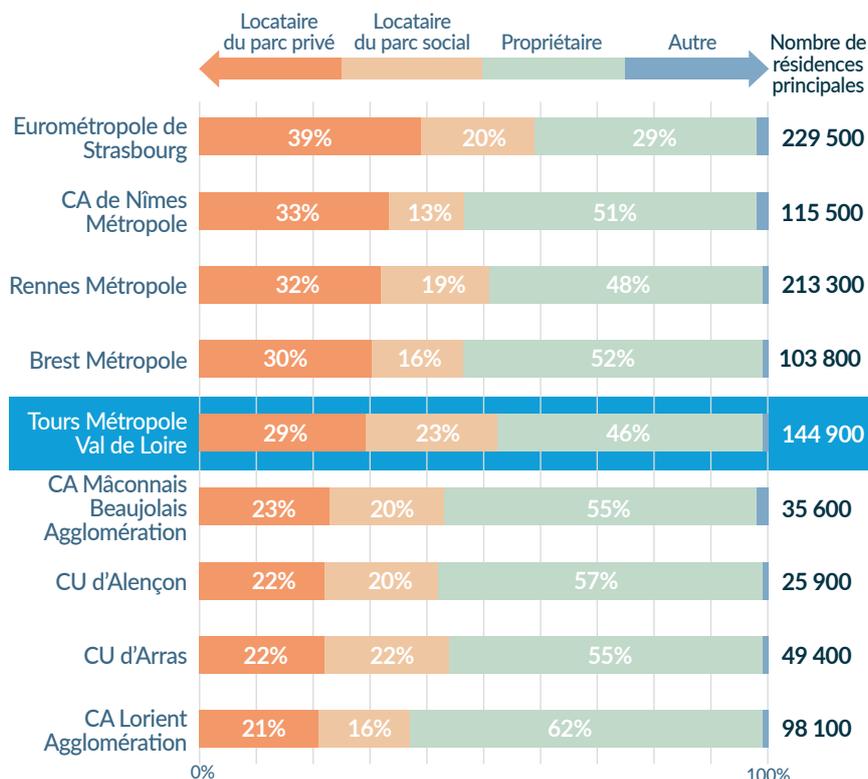
D'une manière générale, la part du logement locatif au sein de l'offre d'habitat apparaît d'autant plus élevée que le nombre de logements est important. Ainsi les métropoles de Strasbourg, Rennes et Tours se distinguent avec un poids majoritaire du parc locatif par rapport à la propriété occupante. Parmi les logements loués, le parc privé est plus présent que le parc social. La métropole tourangelle se distingue avec la part de logements locatifs sociaux la plus forte du panel.

En termes d'offre locative privée, les agglomérations du panel peuvent être réparties en trois groupes en fonction des caractéristiques de leur parc :

- Les métropoles avec une offre « urbaine » (Brest, Rennes, Strasbourg et Tours). L'offre de maisons à louer est réduite (15% du parc maximum, borne atteinte pour Tours Métropole Val de Loire). Les petits logements (T1 et T2) représentent plus de la moitié du parc locatif privé. À l'inverse, la part des T4 ou plus est la plus faible du panel (moins de 25%). Le poids des meublés au sein du parc locatif privé se distingue du reste du panel en étant le plus élevé, de l'ordre de 12% pour chacune des quatre métropoles concernées.

- Les agglomérations avec un parc relativement diversifié (Mâcon et Lorient). Elles proposent 25% à 30% de leur offre locative privée sous forme de logements individuels. La part des petits logements est ici la plus faible du panel (moins de 40%). Les habitations comptant au moins quatre pièces représentent quant à elles environ un tiers du parc locatif privé.

Répartition des résidences principales en fonction de leur statut d'occupation en 2018

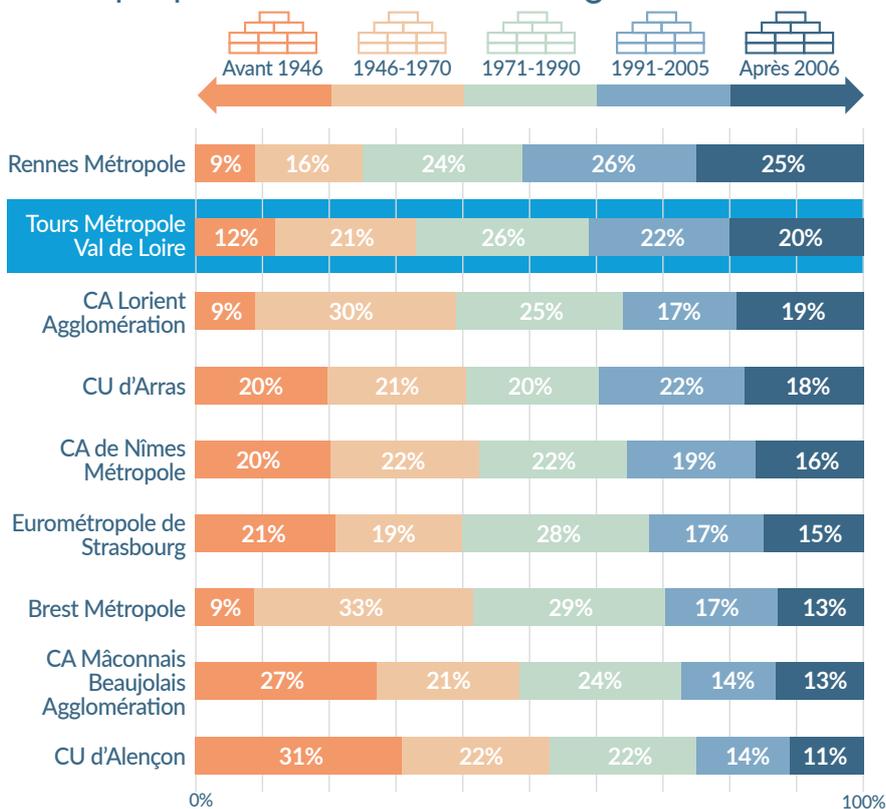


Source : Insee, RP2018. Champ statistique : résidence principale de types maison et appartement.

- Les agglomérations avec un parc marqué par les petits logements (Nîmes, Arras, Alençon). Cette typologie regroupe des territoires de taille différente qui présentent la particularité d'avoir une offre de petits logements très développée ; ils représentent au moins 40% de l'offre locative privée, sans être majoritaires. Ces agglomérations accueillent des grands logements pour un quart à un tiers de leur parc locatif privé.



Répartition du parc locatif privé en fonction de l'époque de construction des logements



Source : Insee, RP2018.

La dynamique de production de logements ne s'inscrit pas dans cette typologie. Liée à la fois au contexte, au marché immobilier et à la politique de l'habitat, elle se traduit dans d'autres associations de territoires.

Les agglomérations de Mâcon et Alençon se caractérisent par la présence importante de logements anciens (plus de 25% ont été construits avant 1946) et le faible dynamisme de la production récente (moins de 13% du parc ont été produits après 2006). Celles de Nîmes et de Strasbourg présentent un profil semblable à la moyenne avec environ un cinquième de leur parc construit avant 1946 et un tiers après 1990. L'agglomération d'Arras affiche la même figure, avec toutefois un dynamisme plus marqué sur la période récente. Compte tenu des bombardements intervenus au XX^e siècle, les agglomérations de Brest et Lorient se caractérisent quant à elles par une faible proportion de logements anciens et une production marquée au cours des Trente Glorieuses. Rennes Métropole se distingue avec une construction neuve très forte depuis les années 1990 : plus de la moitié du parc y a été édifié au cours des trente dernières années.

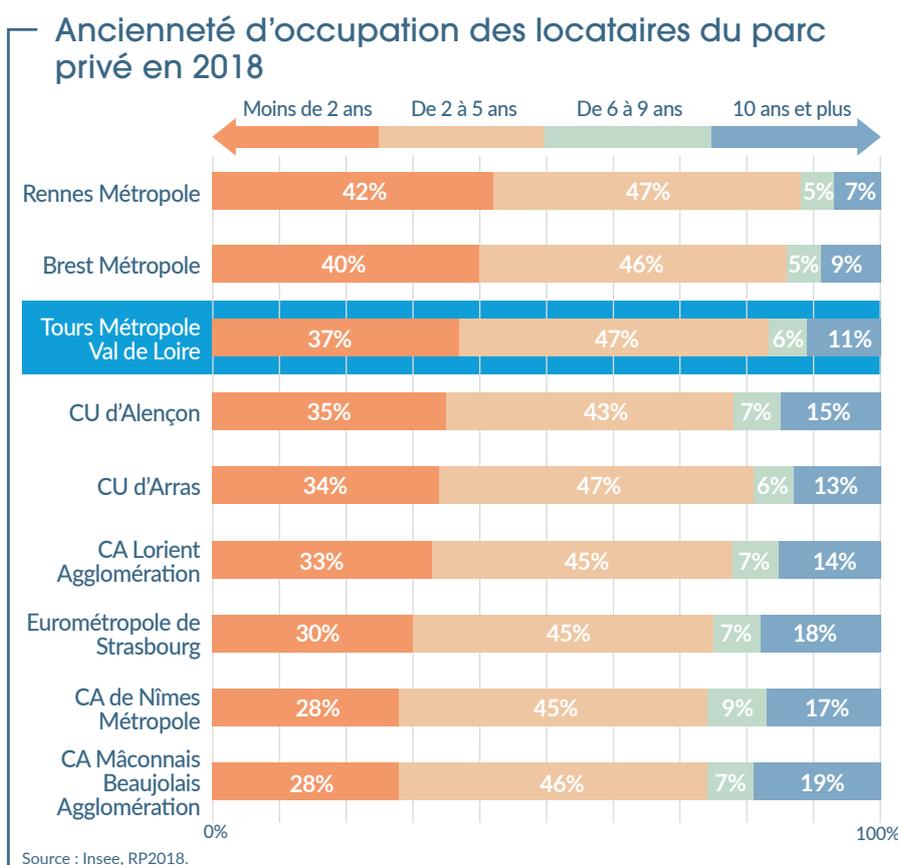
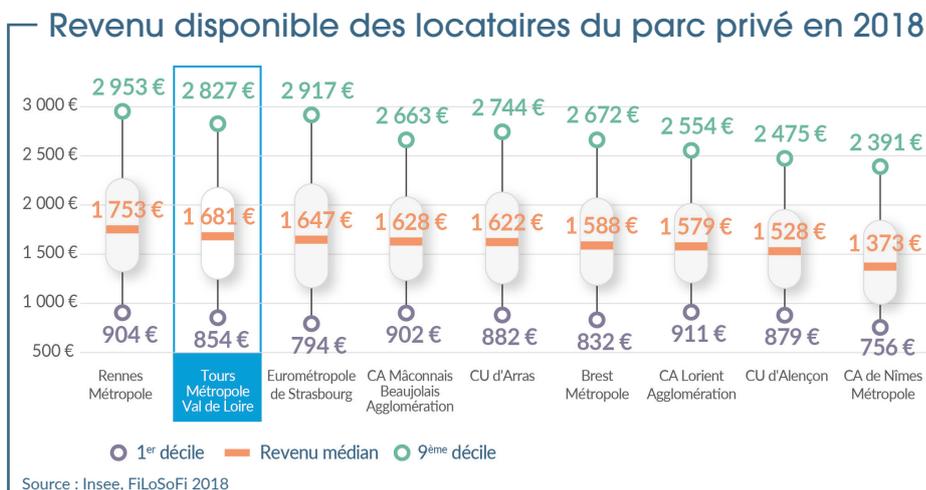
Et Tours Métropole Val de Loire dans tout cela ? Un quart du parc a été construit dans les années 1970 et 1980. Le poids du parc produit dans les décennies suivantes tend à s'amenuiser.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ TOURANGEAU : DISPARITÉ DE REVENUS, FAIBLE OCCUPATION ET FORTE ROTATION

Les locataires du parc privé de Tours Métropole Val de Loire présentent le revenu médian le plus élevé après ceux de Rennes Métropole. Ce niveau de vie s'accompagne d'une précarité plus forte qu'ailleurs pour une partie des ménages : les 10% de ménages tourangeaux les moins aisés présentent un des revenus les plus faibles des agglomérations du panel. Au final les revenus les plus élevés (9^{ème} décile) sont plus de trois fois supérieurs aux plus faibles (1^{er} décile). Cet écart est parmi les plus importants du panel, au même niveau que Rennes Métropole, et derrière l'Eurométropole de Strasbourg (revenus les plus élevés près de quatre fois supérieurs aux plus faibles).

D'une manière générale, le parc locatif privé des territoires du panel se caractérise par un nombre de personnes par ménage faible (moins de deux) et une proportion de ménages d'une personne importante (au moins 50%). Ces traits sont plus prononcés à Tours Métropole Val de Loire et Brest Métropole : ils présentent la taille moyenne des ménages la plus faible (1,6 personne) et la proportion de ménages d'une personne la plus élevée (au moins 60%). À l'inverse les ménages comptant au moins trois personnes sont les plus présents dans le parc locatif privé des trois plus petites agglomérations (moins de 110 000 habitants) ainsi qu'à Nîmes Métropole. Dans ces territoires, environ 2 ménages sur 10 comptent au moins trois personnes.

La typologie du parc locatif privé (peu de maisons, beaucoup de petits appartements) dans les métropoles de Rennes, Brest et Tours entraînent mécaniquement une rotation plus importante des locataires : environ



quatre ménages sur dix y occupent leur logement locatif privé depuis moins de deux ans.

À l'opposé les agglomérations de Mâcon, Nîmes et Strasbourg se caractérisent par une occupation plus pérenne des logements locatifs

privés : moins de trois ménages sur dix occupent leur logement depuis moins de deux ans et plus du quart depuis au moins six ans.

LE MARCHÉ EN 2020

Le niveau de loyer varie selon les caractéristiques des biens loués (typologie, taille, époque de construction), l'ancienneté du locataire, le mode de gestion, etc. L'influence de ces facteurs est étudiée ici. Ces approfondissements sont réalisés à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire et du panel des huit agglomérations présenté précédemment. Pour la première fois, des résultats pour la ville de Tours sont également diffusés.

LA MÉTROPOLE DE TOURS : 2^{ème} AGGLOMÉRATION LA PLUS ONÉREUSE DU PANEL

Au 1^{er} janvier 2020, le loyer médian d'un logement locatif privé s'élève à 10,2 euros par mètre carré au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 513 euros par mois, hors charges.

Au sein du panel des neuf territoires observés (cf. page 6), Tours Métropole Val de Loire fait partie des moins abordables. Elle se positionne en effet, comme étant la seconde agglomération la plus onéreuse avec l'Eurométropole de Strasbourg, derrière Rennes Métropole (10,6 €/m²) et loin devant la Communauté d'Agglomération de Nîmes (9,7 €/m²).

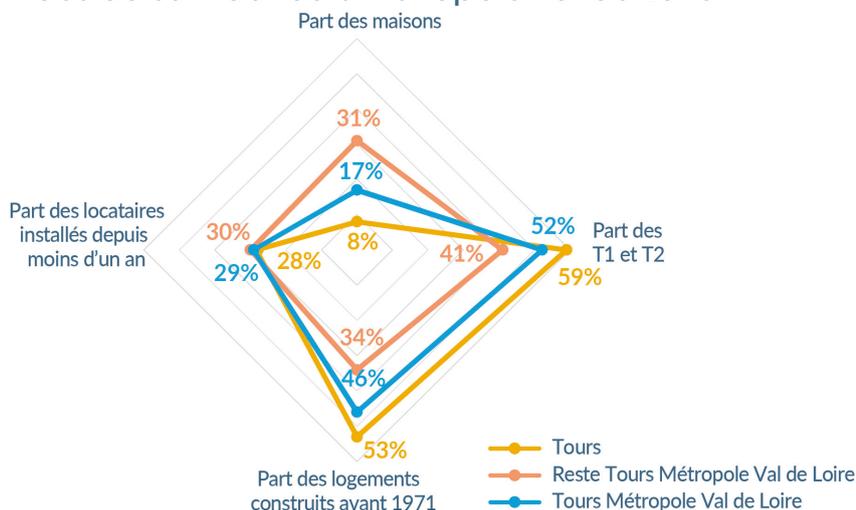
Le parc locatif privé de la ville de Tours diffère sensiblement du reste du territoire métropolitain tourangeau à plusieurs égards : l'habitat collectif y est largement majoritaire, les appartements y sont plus petits, les petites typologies plus répandues et le bâti plus ancien. Ces caractéristiques conduisent mécaniquement à un loyer au m² plus élevé dans la ville-centre. Aussi, le loyer médian est de 10,5 €/m² à Tours, soit une dépense de 545 euros par mois pour le locataire, hors charges.

Dans la métropole tourangelle, louer un logement par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée) ou de particulier à particulier (gestion directe) ne semble pas avoir d'incidences sur les prix de location au m². En revanche, on observe un écart entre les deux modes de gestion au sein de la ville de Tours. Le loyer au m² est légèrement supérieur pour la gestion directe (10,7 €/m², soit 30 centimes de plus que pour la gestion déléguée). Il semblerait que le recours à un administrateur de biens entraîne des prix davantage contenus. En termes de dispersion des prix, les loyers sont plus homogènes au sein des biens gérés par un intermédiaire, que ce soit à Tours ou dans la Métropole.

Dispersion des loyers en €/m² selon le mode de gestion



Caractéristiques des logements du parc privé loués vides au sein de Tours Métropole Val de Loire



Chiffres clés

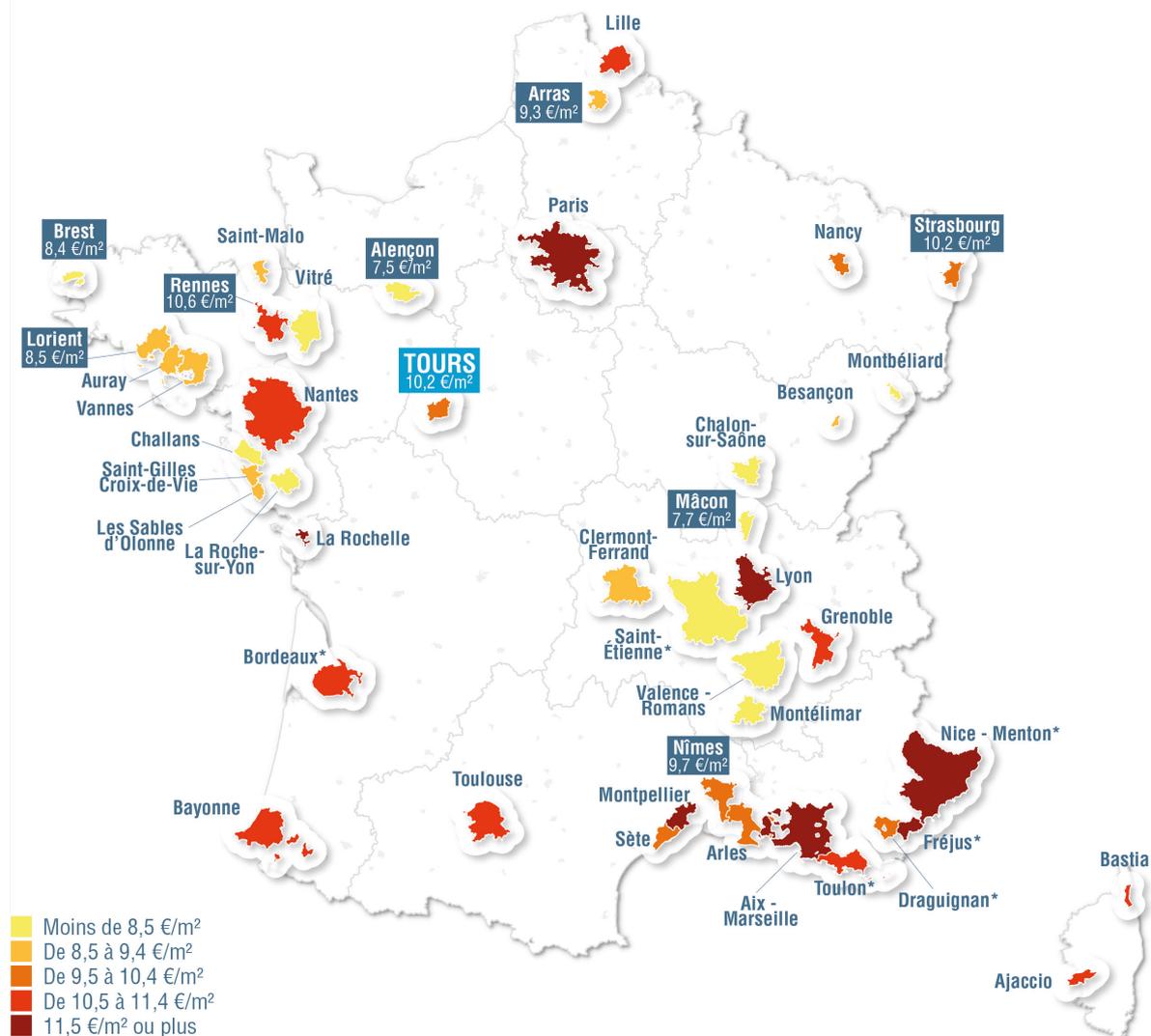
Tours Métropole Val de Loire

- 10,2 €/m² de loyer médian, hors charges
- 513 € par mois

Tours

- 10,5 €/m² de loyer médian, hors charges
- 545 € par mois
- 10,7 €/m² pour un bien géré de particulier à particulier
- 10,4 €/m² pour une gestion intermédiaire

Niveau des loyers au mètre carré au sein des territoires bénéficiant d'un observatoire local des loyers



Les résultats des territoires ayant une étoile* sont issus du millésime 2019

Sources : IGN, Admin Express - Route 120 ; ANIL, Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2020.

atu

LOUER UNE MAISON COÛTE 1,3 € DE MOINS PAR MÈTRE CARRÉ QU'UN APPARTEMENT

Plus la surface habitable d'un logement est grande, plus son loyer au mètre carré est faible. Ainsi, dans la mesure où la surface médiane des maisons est supérieure à celle des appartements (84 m² contre 48 m²), leur loyer médian est sensiblement inférieur (9,2 €/m² contre 10,5 €/m² pour un appartement). Sans surprise, le loyer médian global d'une maison reste plus élevé, 820 € par mois, soit 330 € de plus que pour un logement collectif.

En termes de gammes de prix, les maisons affichent des loyers plus homogènes. L'écart entre les 10% les plus chères et les 10% les moins chères est de 4,4 € contre 6,7 € pour un appartement.

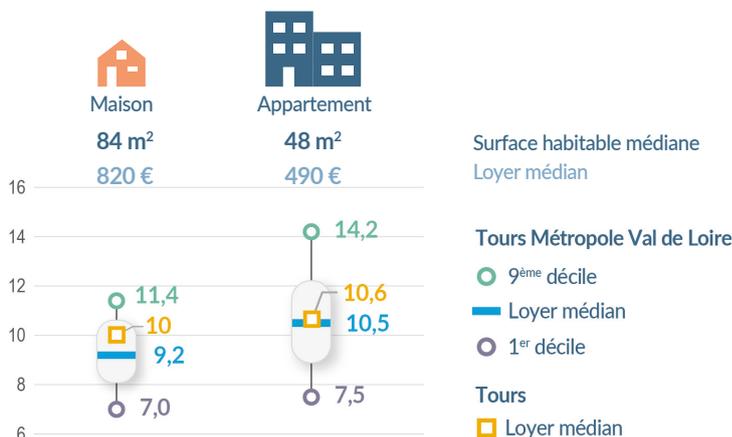
Cette plus forte dispersion des loyers dans le collectif s'explique notamment par une plus grande diversité des typologies et des surfaces.

La ville de Tours, où l'offre d'habitat individuel dans le parc locatif privé est très faible (8%), se distingue avec un prix au m² sensiblement supérieur à celui de Tours Métropole Val de Loire. Le loyer médian d'une maison est de 10 €/m², soit 80 centimes de plus qu'à l'échelle métropolitaine. Il est associé à une taille de maison plus petite (80 m² de surface habitable médiane). La gamme de prix s'avèrent également plus étendue, en raison d'une plus grande diversité de biens proposés à la location et de leur situation géographique.

Au sein du panel de comparaison, Tours Métropole Val de Loire se positionne en seconde position des territoires les moins abordables, quelle que soit la typologie des logements concernée.

Toutefois, on constate des variations dans le classement des agglomérations entre l'individuel et le collectif. De plus, les loyers pratiqués sont plus homogènes dans l'habitat individuel. Les territoires tourangeaux et nîmois, les plus onéreux au m² pour la location d'une maison, présentent un niveau de loyers semblable. Le loyer au m² de la communauté urbaine d'Alençon, la plus abordable sur ce segment, s'élève à 7,2 €/m², soit 2 € de moins que les deux agglomérations les plus chères. Dans le collectif, cet écart est de 3,3 €. Le loyer au m² d'un appartement oscille entre 7,6 €/m² dans l'agglomération de Mâcon et 10,9 €/m² à Rennes Métropole.

Dispersion des loyers en €/m² selon la typologie des logements



Chiffres clés

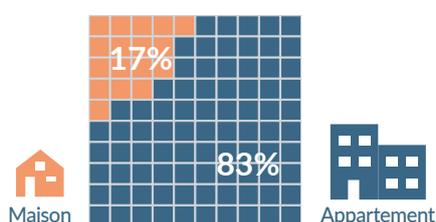
Tours Métropole Val de Loire

- 9,2 €/m² de loyer médian pour une maison
- 1,3 € de moins que pour un appartement
- 820 € par mois pour louer une maison de 84 m²

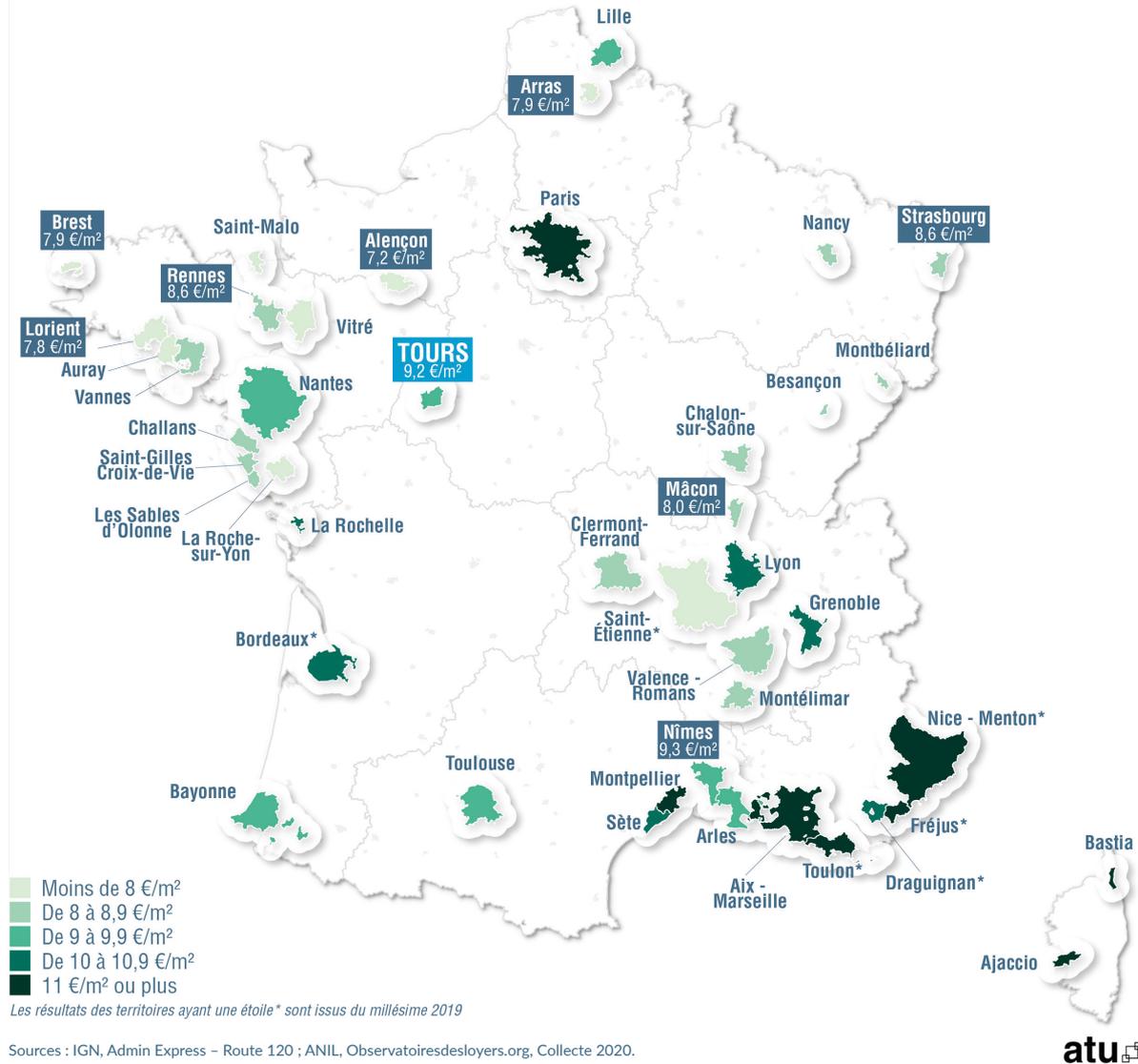
Tours

- 10 €/m² de loyer médian pour une maison
- 0,6 € de moins que pour un appartement
- 790 € par mois pour louer une maison de 80 m²

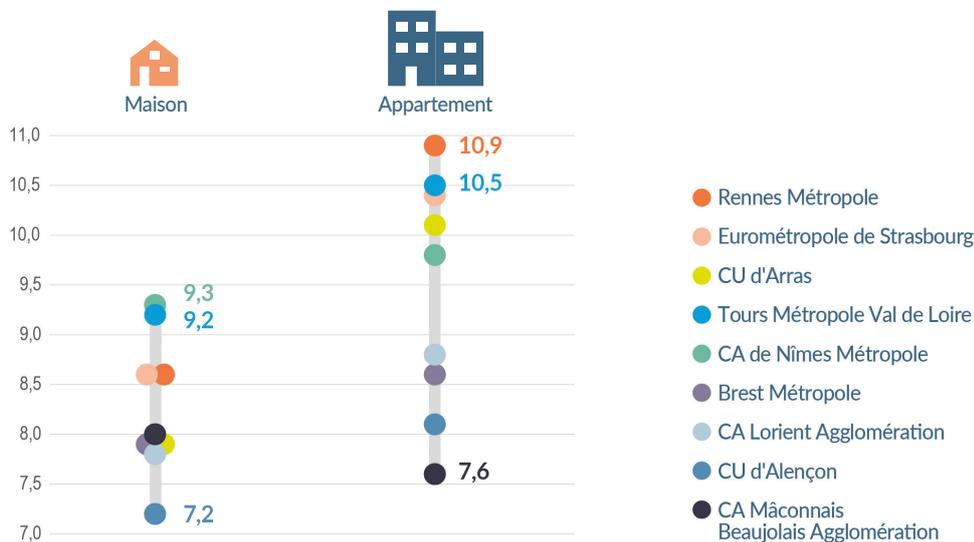
Répartition des logements loués vides selon leur typologie



Niveau des loyers au mètre carré d'une maison au sein des territoires bénéficiant d'un observatoire local des loyers



Niveau des loyers au mètre carré selon la typologie des logements au sein du panel de comparaison



Source : Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2020

LE MÈTRE CARRÉ COÛTE 5,2 € DE MOINS DANS UN GRAND APPARTEMENT QUE DANS UN PETIT

Au 1^{er} janvier 2020, le loyer médian d'un studio s'élève à 13 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit 5,2 € de plus que pour un appartement constitué de quatre pièces ou plus. En termes de gamme de prix, les appartements d'une pièce affichent des loyers plus hétérogènes (7,8 € d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers). Au sein de l'habitat individuel, une maison de trois pièces² se loue à 9,6 €/m², soit un écart de 1 € avec une maison d'au moins quatre pièces. À noter : une maison constituée de 3 pièces coûte 2 € plus cher au m² qu'un appartement de la même taille.

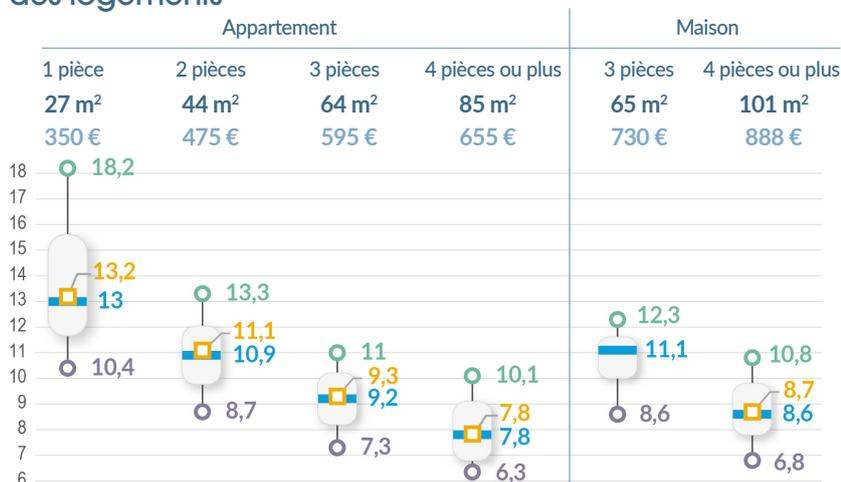
La courbe du montant des loyers est en hausse à mesure que le nombre de pièces augmente. Ainsi,

le locataire d'un studio s'acquitte d'un loyer médian de 350 € par mois quand celui d'un appartement de quatre pièces ou plus paie 655 €.

Quelle que soit la taille des logements, les niveaux de loyers de la ville de Tours sont très proches de ceux de la Métropole. Au sein du panel de comparaison, il y a peu de variation dans le classement des territoires selon la taille des appartements ; Tours Métropole Val de Loire se positionne en 4^{ème} position des agglomérations les plus chères. Toutefois, les niveaux de loyers au m² sont très hétérogènes au sein des appartements d'une pièce. Ils sont sensiblement supérieurs à Rennes Métropole et dans l'Eurométropole de Strasbourg (respectivement 15,3 et 14,8 €/m²).

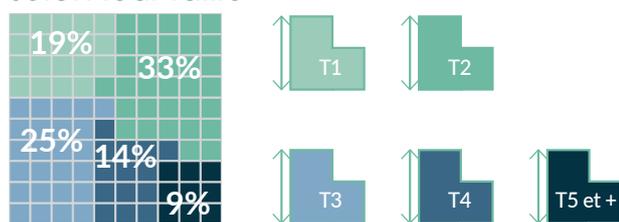
Ils s'élèvent à 9,5 €/m² dans l'agglomération de Mâcon, la plus abordable du panel. La métropole tourangelle est, quant à elle, très proche de l'agglomération de Nîmes et de Brest Métropole (12,7 €/m² chacune). Sur le marché des T2 et des T3, les métropoles de Tours, Rennes et Strasbourg ainsi que la Communauté urbaine d'Arras affichent des niveaux de loyers au m² similaires, les plus élevés du panel (écart de respectivement 0,5 et 0,4 centimes entre l'agglomération la plus onéreuse et la plus abordable de ce triptyque). Les loyers au m² sont davantage homogènes au sein des grands appartements. Les métropoles de Rennes et de Strasbourg se détachent légèrement des autres territoires (8,8 et 8,7 €/m²), soit 3,3 € de plus qu'Alençon, le territoire le moins cher du panel. Arras, Tours, Nîmes et Lorient présentent des niveaux de loyers au m² très proches, entre 7,6 et 8 €/m².

Dispersion des loyers en €/m² selon la typologie et la taille des logements



Le loyer médian pour une maison de 3 pièces à Tours est non renseigné en raison d'un échantillon collecté inférieur à 50 références. Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

Répartition des logements locatifs privés loués vides selon leur taille



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

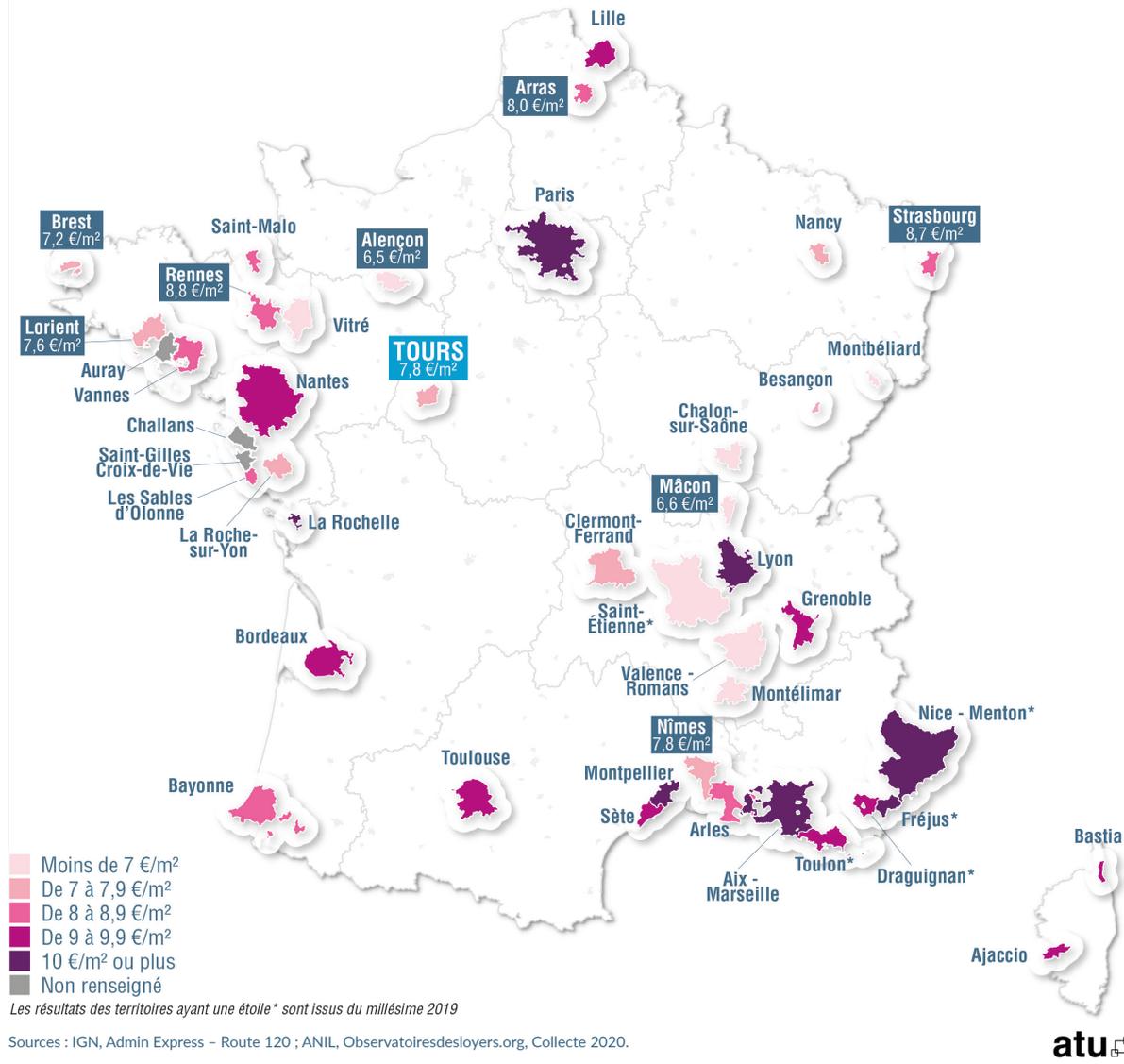
Chiffres clés

Tours Métropole Val de Loire

- 7,8 €/m² de loyer médian pour un T4 ou plus
- 5,2 €/m² de moins que pour un studio
- 655 € par mois pour un T4 ou plus
- 305 € de plus que pour un studio

2 - Le loyer médian pour une maison d'une ou deux pièces n'est pas diffusable à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire en raison d'un échantillon collecté inférieur à 50 références.

Niveau des loyers au mètre carré d'un appartement de 4 pièces ou plus au sein des territoires bénéficiant d'un observatoire local des loyers



Niveau des loyers au mètre carré selon la taille des appartements au sein du panel de comparaison



UN LOYER AU MÈTRE CARRÉ PLUS ÉLEVÉ POUR LES LOGEMENTS ANCIENS

À Tours Métropole Val de Loire, les logements construits avant 1946 ont le loyer médian le plus élevé du parc locatif privé (11,1 €/m²). Les loyers pratiqués y sont très hétérogènes (7 € d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers) en raison de la grande diversité des biens proposés à la location, à leur degré d'entretien et de réhabilitation. Le niveau des loyers des logements produits depuis la fin de la guerre mondiale augmente avec le temps. Le loyer médian au m² d'un logement construit entre 1946 et 1970 s'élève à 8,9 €/m², et atteint 10,6 €/m² à partir de 1991. Il est probable que la typologie des logements produits, la hausse des prix du foncier et des coûts de construction aient conduit les professionnels

de l'aménagement à proposer des logements plus petits pour contenir les niveaux de loyer.

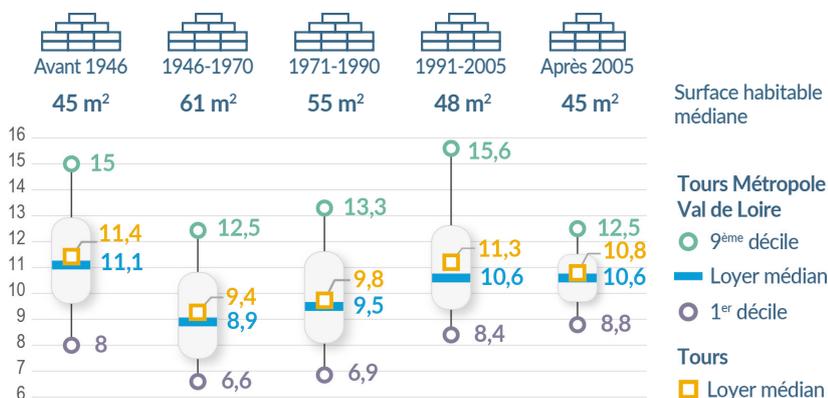
Le budget mensuel consacré pour louer un appartement (loyer + charge locative) est en hausse avec l'époque de construction (501 € avant 1946 contre 610 € après 2005). Toutefois, on observe un pic pour les appartements construits entre 1946 et 1970 (576 € par mois), réputés de performance moindre en termes énergétiques. Aussi, les charges locatives y sont les plus élevées (76 € par mois).

Quelle que soit l'époque de construction, le loyer médian de la ville de Tours est supérieur à celui de la Métropole. L'écart est plus marqué pour les logements construits entre

1991 et 2005 (+ 0,7 centimes) où les loyers pratiqués sont sur un niveau similaire au parc d'avant 1946 et supérieurs aux logements très récents, construits depuis 2005.

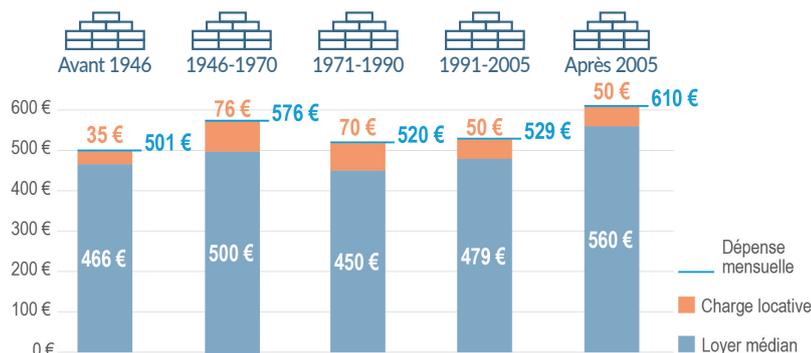
Au sein du panel de comparaison, et plus généralement des territoires couverts par un OLL, les loyers pratiqués à Tours Métropole Val de Loire dans le parc construit avant 1946 font partis des plus onéreux. Il est le second territoire le plus cher du panel (11,1 €/m²), loin derrière Rennes Métropole (12,3 €/m²) et devant l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'agglomération de Nîmes (respectivement 9,6 et 9,5 €/m²). Seule Rennes Métropole présente également un loyer médian plus élevé au sein des logements construits avant 1946 par rapport au reste de son parc. Ailleurs (excepté Alençon), la 1^{ère} place se partage entre les parcs des années 1990 et d'après 2005. La Métropole tourangelle se place également en seconde position pour les logements construits depuis 2005 tandis qu'elle est en 4^{ème} position sur les années intermédiaires. Tours Métropole Val de Loire se distingue par un parc ancien et récent particulièrement valorisés.

Dispersion des loyers en €/m² selon l'époque de construction des logements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

Décomposition des dépenses locatives mensuelles selon l'époque de construction des appartements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

Chiffres clés

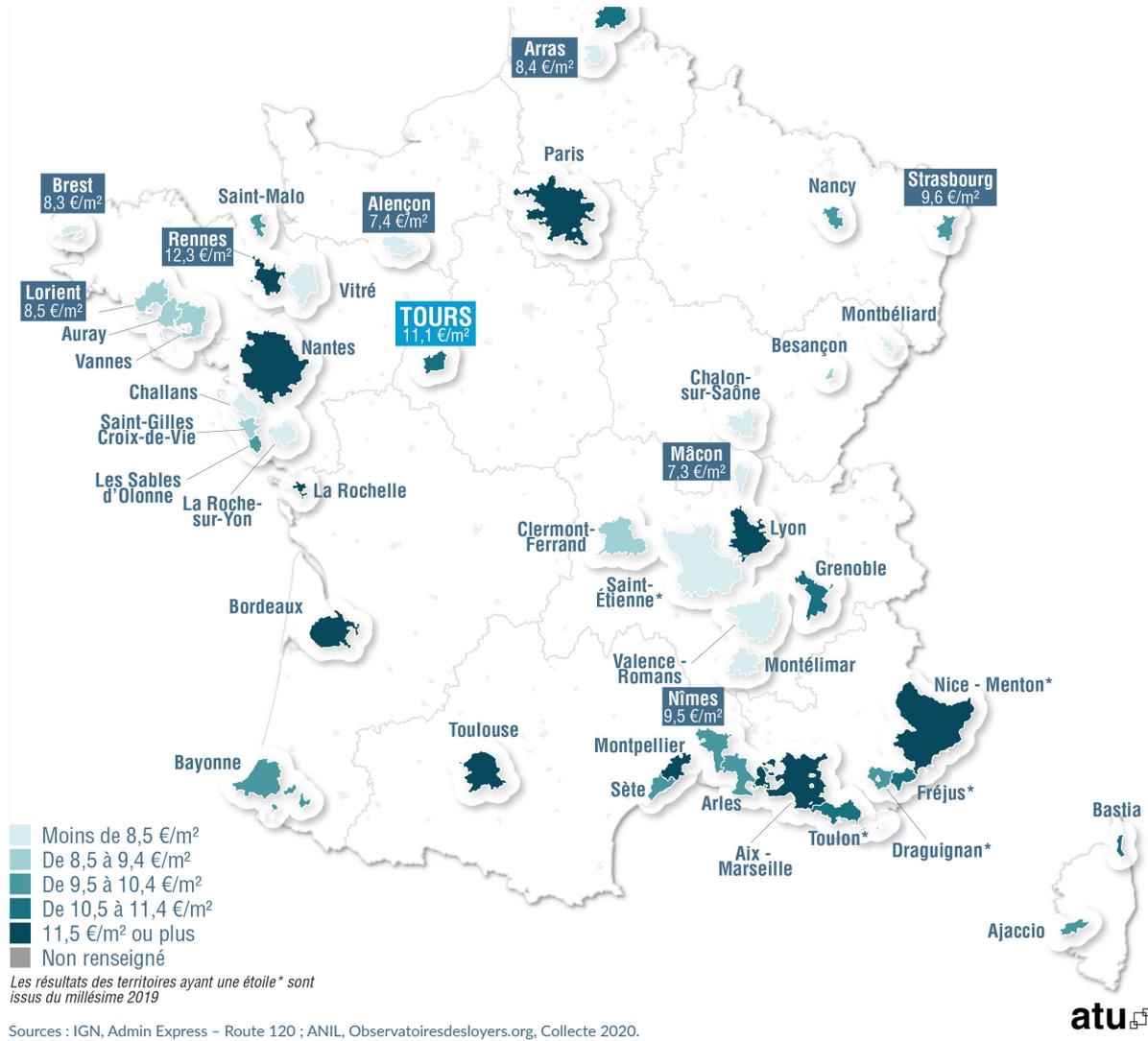
Tours Métropole Val de Loire

- 11,1 €/m² pour un logement construit avant 1946
- 8,9 €/m² pour ceux construits entre 1946 et 1970
- 53 € de charges locatives mensuelles

Tours

- 11,4 € pour un logement construit avant 1946
- 9,4 €/m² pour ceux construits entre 1946 et 1970

Niveau des loyers au mètre carré des logements construits avant 1946 au sein des territoires bénéficiant d'un observatoire local des loyers



Niveau des loyers au mètre carré selon l'époque de construction des logements au sein du panel de comparaison



Source : Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2020.

LE LOYER DE MARCHÉ LE PLUS ÉLEVÉ DU PANEL

Indicateur privilégié de tension sur le marché locatif privé, le loyer de marché, correspond à celui des locataires installés depuis moins d'un an dans leur logement (locataires mobiles). Il est généralement plus élevé que celui des ménages présents depuis plus d'un an (locataires stables). En effet, un loyer en cours de bail étant contrôlé par l'Indice de Référence des Loyers (IRL), sa réévaluation progresse moins rapidement que la hausse du loyer de marché lors de la mise en relocation d'un logement.

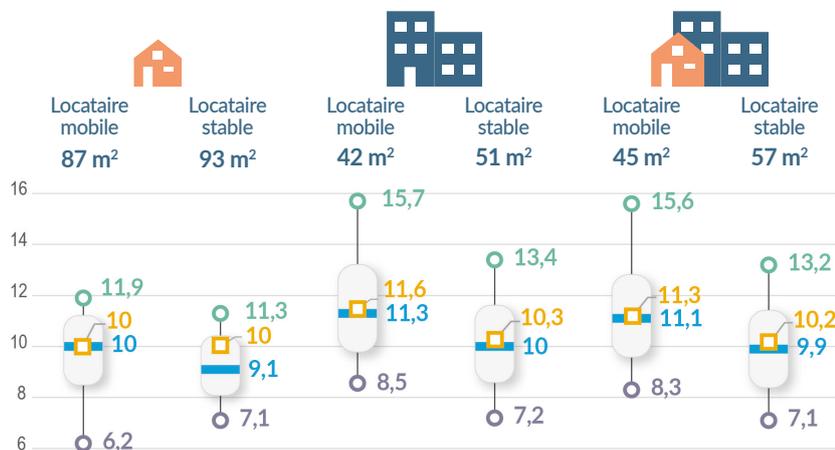
En 2020, les locataires arrivés dans leur logement dans l'année s'acquittent d'un loyer 12% plus cher que ceux qui n'ont pas quitté leur logement. En effet, leur loyer s'élève à 11,1 €/m², soit 1,2 euro de plus que celui des locataires stables.

Quelle que soit la typologie des logements, les locataires mobiles s'acquittent d'un loyer plus élevé que les locataires stables, mais l'écart est plus fort dans le collectif. De plus, cet écart croît à mesure que le nombre de pièces augmente sur ce marché. Il oscille entre + 3% pour un studio et + 14% pour un appartement constitué de quatre pièces ou plus.

Le loyer de marché est légèrement supérieur à Tours (11,3 €/m²) en lien avec la structure du parc locatif privé. La proportion de logements de petites tailles y est plus importante, typologie de bien où la mobilité des locataires est plus forte et qui s'adresse surtout à des ménages au début de leur parcours résidentiel (étudiants et jeunes actifs), plus enclins à être mobiles.

Au sein du panel de comparaison, Tours Métropole Val de Loire présente le loyer de marché le plus élevé, équivalent à ceux des métropoles de Strasbourg et de Rennes (11,1 €/m²). Ce loyer se détache nettement de ceux des autres territoires, où il oscille entre 7,5 €/m² dans la communauté urbaine d'Alençon et 10 €/m² dans la communauté d'agglomération de Nîmes. En outre, ces trois métropoles présentent les écarts de loyers entre locataires mobiles et stables les plus élevés. La tension est plus forte dans les agglomérations de Strasbourg et Tours (écarts respectifs de 1,3 et 1,2 €/m² contre 0,8 centimes à Rennes Métropole).

Dispersion des loyers en €/m² selon l'ancienneté du locataire et la typologie des logements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

Surface habitable médiane

Tours Métropole Val de Loire

9^{ème} décile

Loyer médian

1^{er} décile

Tours

Loyer médian

Chiffres clés

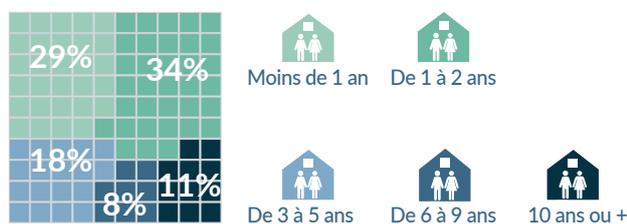
Tours Métropole Val de Loire

- 11,1 €/m² de loyer de marché
- 9,9 €/m² pour un locataire installé depuis plus d'un an

Tours

- 11,3 €/m² de loyer de marché
- 10,2 €/m² pour un locataire installé depuis plus d'un an

Répartition des logements locatifs privés loués vides selon l'ancienneté du locataire



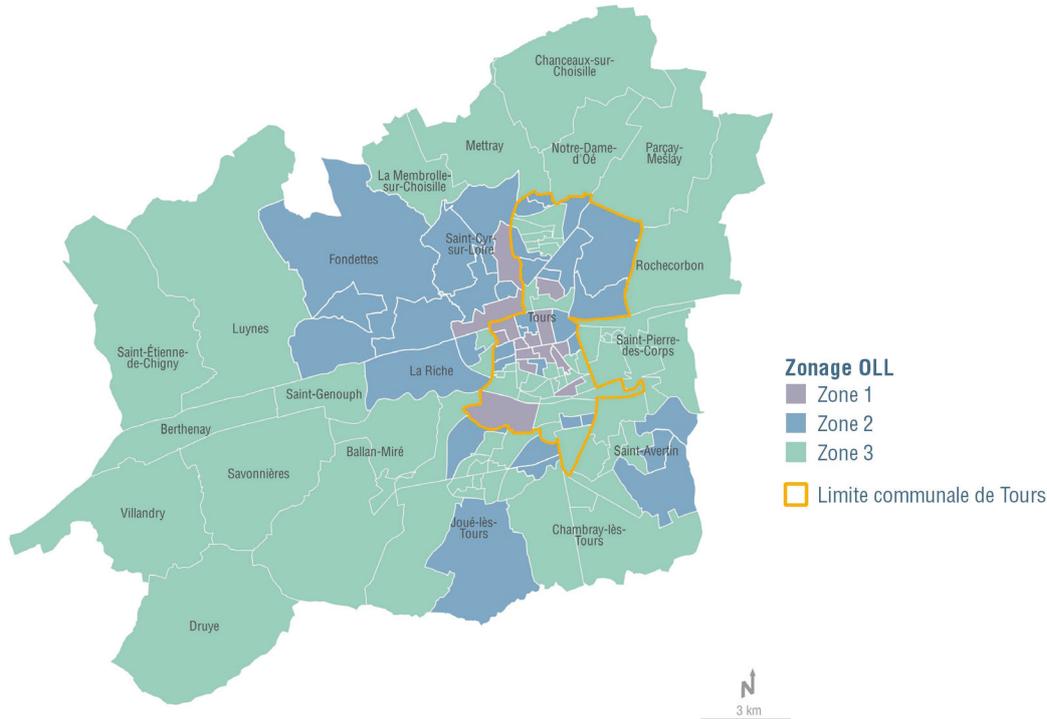
Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

LES NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE

Afin d'affiner la connaissance locale du marché immobilier, les analyses présentées à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire sont affinées au regard d'un zonage infracommunal. Pour tenir compte des exigences du cadre national dans lequel l'observatoire local intervient, le territoire est sectorisé en trois zones, comprenant chacune au moins 10 000 logements et caractérisées par une certaine homogénéité en termes de niveau de loyers.

Les niveaux de loyers en 2020 de ces trois zones sont présentés ci-après sous forme de tableaux de données selon les caractéristiques des logements (typologie, taille et époque de construction), l'ancienneté du locataire et le mode de gestion. Pour la première fois, les résultats sont également présentés pour la ville de Tours.

Découpage du territoire de Tours Métropole Val de Loire dans le cadre du réseau national des observatoires locaux des loyers du parc privé



Source : IGN, BD Topo ; Observatoiresdesloyers.org (2020).



Typologie des logements

		Loyer en €/m ²					
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Maison	64	110	900	6,8	9,5	11,9
	Appartement	1 730	46	500	8,3	10,9	14,6
	Ensemble	1 794	48	513	8,2	10,8	14,3
Zone 2	Maison	255	90	850	7,3	9,5	11,7
	Appartement	2 399	50	500	7,9	10,4	13,6
	Ensemble	2 654	55	520	7,8	10,1	13,3
Zone 3	Maison	256	87	800	7,1	8,8	11,4
	Appartement	1 715	47	471	6,8	10,0	14,2
	Ensemble	1 971	57	505	6,8	9,7	13,3
Tours Métropole Val de Loire	Maison	575	84	820	7,0	9,2	11,4
	Appartement	5 844	48	490	7,5	10,5	14,2
	Ensemble	6 419	50	513	7,4	10,2	13,8
Tours	Maison	199	80	790	6,2	10,0	12,3
	Appartement	4 386	46	490	7,8	10,6	14,5
	Ensemble	4 585	49	500	7,7	10,5	14,3

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

Taille des logements

					Loyer en €/m ²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	1 pièce	427	28	360	10,7	13,0	18,8
	2 pièces	685	43	488	9,4	11,4	13,8
	3 pièces	467	67	630	8,2	9,8	11,4
	4 pièces	137	84	790	6,8	9,0	11,3
	5 pièces ou plus	78	148	1 256	7,3	8,4	11,7
Zone 2	1 pièce	555	26	350	10,0	13,3	17,7
	2 pièces	1 014	44	477	8,7	10,9	12,5
	3 pièces	731	63	614	7,5	9,6	11,6
	4 pièces	232	87	830	7,5	9,2	11,3
	5 pièces ou plus	122	111	1 000	6,8	8,6	10,2
Zone 3	1 pièce	429	27	334	10,1	12,9	17,4
	2 pièces	619	45	470	7,6	10,5	12,6
	3 pièces	514	65	576	6,6	8,9	11,2
	4 pièces	250	80	650	6,3	7,8	10,2
	5 pièces ou plus	159	110	880	5,7	7,6	9,8
Tours Métropole Val de Loire	1 pièce	1 411	27	350	10,4	13,0	18,2
	2 pièces	2 318	44	478	8,7	10,9	13,3
	3 pièces	1 712	65	600	7,4	9,4	11,4
	4 pièces	619	83	760	6,7	8,4	10,8
	5 pièces ou plus	359	112	980	6,3	8,3	10,0
Tours	1 pièce	1 083	27	350	10,5	13,2	18,3
	2 pièces	1 761	43	475	8,7	11,0	13,4
	3 pièces	1 181	64	600	7,9	9,5	11,5
	4 pièces	390	85	788	6,7	8,7	11,3
	5 pièces ou plus	170	111	850	5,6	7,5	10,1

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

Époque de construction des logements

					Loyer en €/m ²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Avant 1946	544	41	500	8,4	11,4	15,5
	De 1946 à 1970	230	64	572	7,3	10,0	12,5
	De 1971 à 1990	294	50	500	6,9	10,0	13,3
	De 1991 à 2005	380	47	509	9,2	11,1	16,7
	Après 2005	346	48	566	9,4	11,0	13,3
Zone 2	Avant 1946	445	44	495	8,0	11,5	14,2
	De 1946 à 1970	337	60	500	6,8	8,9	12,6
	De 1971 à 1990	311	55	493	7,8	9,5	12,6
	De 1991 à 2005	554	54	560	8,7	10,7	15,0
	Après 2005	1 007	60	600	9,1	10,5	12,0
Zone 3	Avant 1946	280	50	500	7,8	10,9	14,5
	De 1946 à 1970	475	61	500	6,5	8,8	12,7
	De 1971 à 1990	304	57	470	6,4	9,3	13,3
	De 1991 à 2005	344	49	520	7,4	10,2	16,1
	Après 2005	568	60	607	8,4	10,3	13,3
Tours Métropole Val de Loire	Avant 1946	1 269	45	500	8,0	11,1	15,0
	De 1946 à 1970	1 042	61	500	6,6	8,9	12,5
	De 1971 à 1990	909	55	490	6,9	9,5	13,3
	De 1991 à 2005	1 278	48	521	8,4	10,6	15,6
	Après 2005	1 921	45	600	8,8	10,6	12,5
Tours	Avant 1946	1 168	41	480	8,2	11,4	15,2
	De 1946 à 1970	849	55	500	7,0	9,4	13,2
	De 1971 à 1990	627	51	480	7,1	9,8	14,2
	De 1991 à 2005	751	42	489	9,1	11,3	16,7
	Après 2005	1 190	53	585	9,1	10,8	12,5

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

Ancienneté d'occupation

					Loyer en €/m ²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Locataire mobile	652	41	485	9,2	11,9	16,7
	Locataire stable	1 142	50	530	7,9	10,6	13,8
Zone 2	Locataire mobile	971	47	508	8,7	11,1	14,3
	Locataire stable	1 683	59	529	7,7	9,8	12,9
Zone 3	Locataire mobile	637	45	484	7,5	10,8	15,6
	Locataire stable	1 334	60	515	6,8	9,3	12,9
Tours Métropole Val de Loire	Locataire mobile	2 260	45	500	8,3	11,1	15,6
	Locataire stable	4 159	57	522	7,1	9,9	13,3
Tours	Locataire mobile	1 667	43	490	8,5	11,3	15,7
	Locataire stable	2 918	51	500	7,5	10,2	13,5

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

Mode de gestion

					Loyer en €/m ²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Gestion déléguée	1 673	49	516	8,2	10,6	14,2
	Gestion directe	121	46	504	8,2	10,9	14,6
Zone 2	Gestion déléguée	2 502	53	519	8,2	10,3	13,6
	Gestion directe	152	55	522	7,8	10,0	13,1
Zone 3	Gestion déléguée	1 759	57	514	7,3	9,8	13,0
	Gestion directe	212	57	500	6,8	9,7	13,8
Tours Métropole Val de Loire	Gestion déléguée	5 934	52	516	7,8	10,2	13,6
	Gestion directe	485	54	505	7,1	10,2	13,9
Tours	Gestion déléguée	4 293	50	508	7,8	10,4	13,9
	Gestion directe	292	48	500	7,7	10,7	14,5

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2020.

REMERCIEMENTS AUX PARTENAIRES

Cette étude a été réalisée grâce aux informations collectées auprès de huit administrateurs de biens et de 485 particuliers. La commission habitat du Club Immobilier de Touraine (CIT) et les techniciens de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) ont apporté leur expertise pour l'analyse des résultats. Action Logement, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, le CIT, les services de l'État et Tours Métropole Val de Loire financent et animent ce dispositif. Qu'ils soient tous remerciés chaleureusement.





**OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG**

Le réseau des observatoires locaux

VOTRE CONTACT À L'ATU

Marion Chery

chery@atu37.fr

02 47 71 70 90

© ATU - septembre 2022

Parc locatif privé de la Métropole Tourangelle en 2020

Observatoire local des loyers du parc privé de la métropole tourangelle

Directeur de la publication : Jérôme Baratier

Rédacteurs : Marion Chery et Aurélie Ravier

Conception graphique et réalisation : Willy Bucheron

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

Crédits photographiques :

MCphotos.MariotChristophe (pages 5, 11, 22),

Tours Métropole Val de Loire (couvertures).

atu

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56, avenue Marcel Dassault

BP 601- 37206 Tours Cedex 3

atu@atu37.fr - 02 47 71 70 70

www.atu37.org

