



PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE

EN 2018

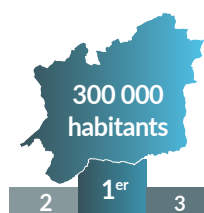


Observatoire local
des loyers du parc privé
de la métropole tourangelle

L'essentiel en 10 points clés



Le loyer médian au sein de Tours Métropole Val de Loire en 2018



Tours Métropole Val de Loire est l'une des agglomérations les plus chères parmi celles de 300 000 habitants

- Des niveaux de loyer très variables selon les caractéristiques du bien : localisation, type, taille, équipement, époque de construction, etc.
- Un loyer de marché 8% plus élevé que celui des locataires ayant emménagé depuis plus d'un an.
- Des prix de location équivalents en gestion directe et gestion déléguée.



Un loyer 40% à 50% plus cher dans le parc privé par rapport au parc social



Nombre de logements loués par des bailleurs privés, soit 56% du parc locatif de Tours Métropole Val de Loire

- Un parc locatif privé majoritairement constitué d'appartements, composé de logements d'une ou deux pièces, situé dans le cœur métropolitain.
- Des occupants du parc privé se distinguant par des ménages plus petits et davantage de jeunes adultes, tels que des étudiants et des personnes intégrant le marché du travail.



Un taux de rotation important : 4 logements sur 10 occupés depuis moins de deux ans

ÉDITO



Cette édition de l'observatoire des loyers du parc privé sort dans des conditions très particulières. Nous ne savons dire aujourd'hui quel sera l'impact de la crise sanitaire que nous traversons sur l'immobilier. C'est très probablement à travers un dispositif d'intelligence collective tel que cet observatoire que nous saurons comprendre et agir ensemble.

La connaissance du marché de l'immobilier est un préalable à toute initiative, privée ou publique, pour intervenir sur le logement. Depuis 2015, le Club Immobilier de Touraine s'est attelé, avec le concours de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours et le soutien de Tours Métropole Val de Loire, à l'élaboration d'un Observatoire des Loyers du Parc Privé de la métropole tourangelle.

L'édition de 2020, seconde mouture du genre, s'est donnée pour ambition d'intégrer un dispositif national, le réseau des observatoires locaux « observatoiredesloyers.org » dans un double objectif :

- accroître la visibilité et l'attractivité du marché locatif tourangeau.
 - établir un « benchmarking » en se référant aux observatoires d'autres agglomérations françaises.
- Tours devient ainsi le seul représentant de la Région Centre Val de Loire dans ce dispositif national.

Avec plus de 7 000 observations relevées auprès des administrateurs de biens ou des propriétaires bailleurs qui gèrent leur bien en direct, la Métropole et ses acteurs, collectivités locales, promoteurs, professionnels de l'immobilier, bailleurs sociaux, disposent d'un outil précieux d'évaluation de son parc locatif, qu'il s'agisse de mesurer les effets de l'emplacement par quartier, de l'âge du bâtiment ou de la classe énergétique sur les loyers pratiqués.

Sa pérennisation, qui passe par la mise en place d'un processus de collecte et d'analyse des données désormais éprouvé et par le soutien financier de ses principaux partenaires, permettra soyons-en sûrs de mesurer dans le temps les impacts réels de la politique du logement et de l'habitat conduite en Touraine. Il s'agira par exemple d'identifier les produits et secteurs en tension, d'étudier les interactions entre les marchés du neuf et de l'ancien, de préciser les déterminants de l'arbitrage des ménages entre vente et location.

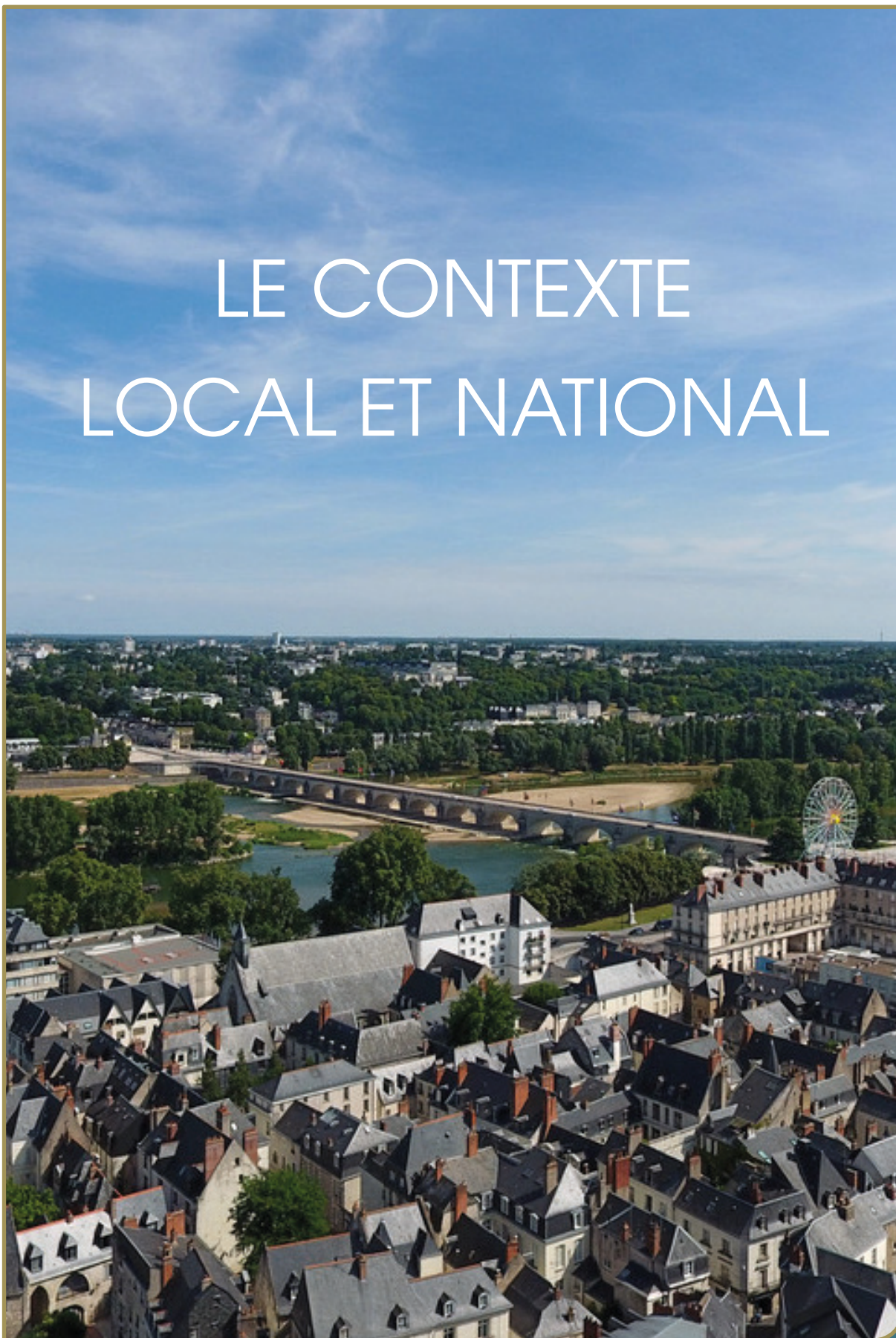
Vincent Briand,
Président de la commission habitat
du Club Immobilier de Touraine (CIT)



SOMMAIRE

LE CONTEXTE LOCAL ET NATIONAL	5
○ L'observatoire de la métropole tourangelle au sein du réseau des observatoires locaux des loyers	6
○ Le parc locatif privé de Tours Métropole Val de Loire	8
○ Les locataires du parc privé	9
LE MARCHÉ EN 2018	11
○ Un niveau de loyer plutôt élevé pour une agglomération de 300 000 habitants	12
○ Des niveaux de loyers au m ² plus élevés dans l'habitat collectif	14
○ Des loyers au m ² qui baissent quand la taille du logement augmente	15
○ Le charme de l'ancien et la localisation valorisés dans les loyers	17
○ Un loyer de marché 8% plus cher que pour le reste du parc	22
○ Un niveau de loyer semblable quel que soit le type de gestion	24
LE POSITIONNEMENT DU PARC PRIVÉ PAR RAPPORT AU PARC SOCIAL	25
○ Plus d'un logement locatif sur deux relève du parc privé	26
○ Un parc social qui accueille familles et personnes économiquement fragiles	28
○ Des loyers sociaux plus faibles et plus homogènes	29
TABLEAUX DE SYNTHÈSE DÉTAILLÉS	31
REMERCIEMENTS	34

LE CONTEXTE LOCAL ET NATIONAL



L'observatoire de la métropole tourangelle au sein du réseau des observatoires locaux des loyers

L'observatoire des loyers du parc privé de la métropole tourangelle est né de la **convergence d'intérêts**. Les différentes parties prenantes ont souhaité se doter d'un dispositif permettant de développer la connaissance au service de l'amélioration de leurs activités et de leurs projets. Les **acteurs publics**, État et Métropole, s'appuient sur les résultats territorialisés produits afin de calibrer les actions de la politique de l'habitat ciblées sur le parc locatif privé. Les données leur permettent également d'appréhender le marché du logement dans son ensemble, par exemple d'identifier le positionnement respectif des parcs locatifs privé et social. Cette approche globale bénéficie également aux **acteurs privés**, parmi lesquels les administrateurs de biens. Elle participe de l'information de leurs clients et plus généralement de la **population**.

Les contours du dispositif d'observation local ont été définis dans le cadre d'une étude de préfiguration financée par Tours Métropole Val de Loire et menée en étroite collaboration avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) et le Club Immobilier de Touraine (CIT). Cette étude a été l'occasion de mobiliser l'écosystème d'acteurs locaux.

Pour l'essentiel d'entre eux, ils se sont ensuite investis dans la mise en œuvre opérationnelle de l'observatoire des loyers du parc privé de la métropole tourangelle. Cette mobilisation a débouché sur des **premières analyses en décembre 2016**, téléchargeables sur le site de l'ATU¹.

Par suite, l'intérêt de consolider le dispositif existant a été unanimement partagé. Les parties prenantes ont décidé de franchir un cap en intégrant le **réseau national des observatoires locaux des loyers du parc privé fin 2017**, dans l'objectif de réaliser une collecte de données conforme aux exigences du cadre national en 2018. Un comité de pilotage, composé de l'ATU, du CIT, de Tours Métropole Val de Loire et des services locaux de l'État a été mis en place. Il anime et coordonne le dispositif d'observation. La mise en œuvre technique de l'outil est confiée à l'ATU. La Métropole de Tours rejoint ainsi les cinquante-et-une agglomérations étudiées dans le cadre de ce réseau, la seule en région Centre - Val de Loire. Ce sont ces données millésimées 2018 qui sont exploitées dans le présent document.

1 - <http://www.atu37.org/blog/2017/01/loyers-parc-privé/>



Parole d'acteur

L'Observatoire des loyers du parc privé de la métropole tourangelle, fruit d'un partenariat renforcé avec le Club Immobilier de Touraine, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours et les services de l'état, apporte, au travers des données et analyses produites, une réelle plus-value à l'action métropolitaine en permettant :

- de mesurer la tension du marché local, afin de renforcer sa capacité de dialogue avec l'État en matière de territorialisation des politiques publiques du logement,
- de valoriser les atouts du territoire par la promotion des capacités d'accueil de la Métropole,
- de satisfaire aux obligations consistant à mettre en place un observatoire de l'habitat pour suivre les évolutions dans le parc de logements publics et privés,
- d'adapter les dispositifs de la politique métropolitaine de l'habitat en calibrant les aides à l'amélioration du parc privé existant, en orientant la programmation du logement social notamment neuf et en contribuant à la faculté de définir une nouvelle politique des loyers du parc social.

Aussi, nous pensons, grâce ce nouvel outil consolidé permettant une connaissance affinée des loyers pratiqués sur notre Métropole, contribuer à la mise en œuvre d'une action publique améliorée répondant aux besoins des habitants de Tours Métropole Val de Loire.

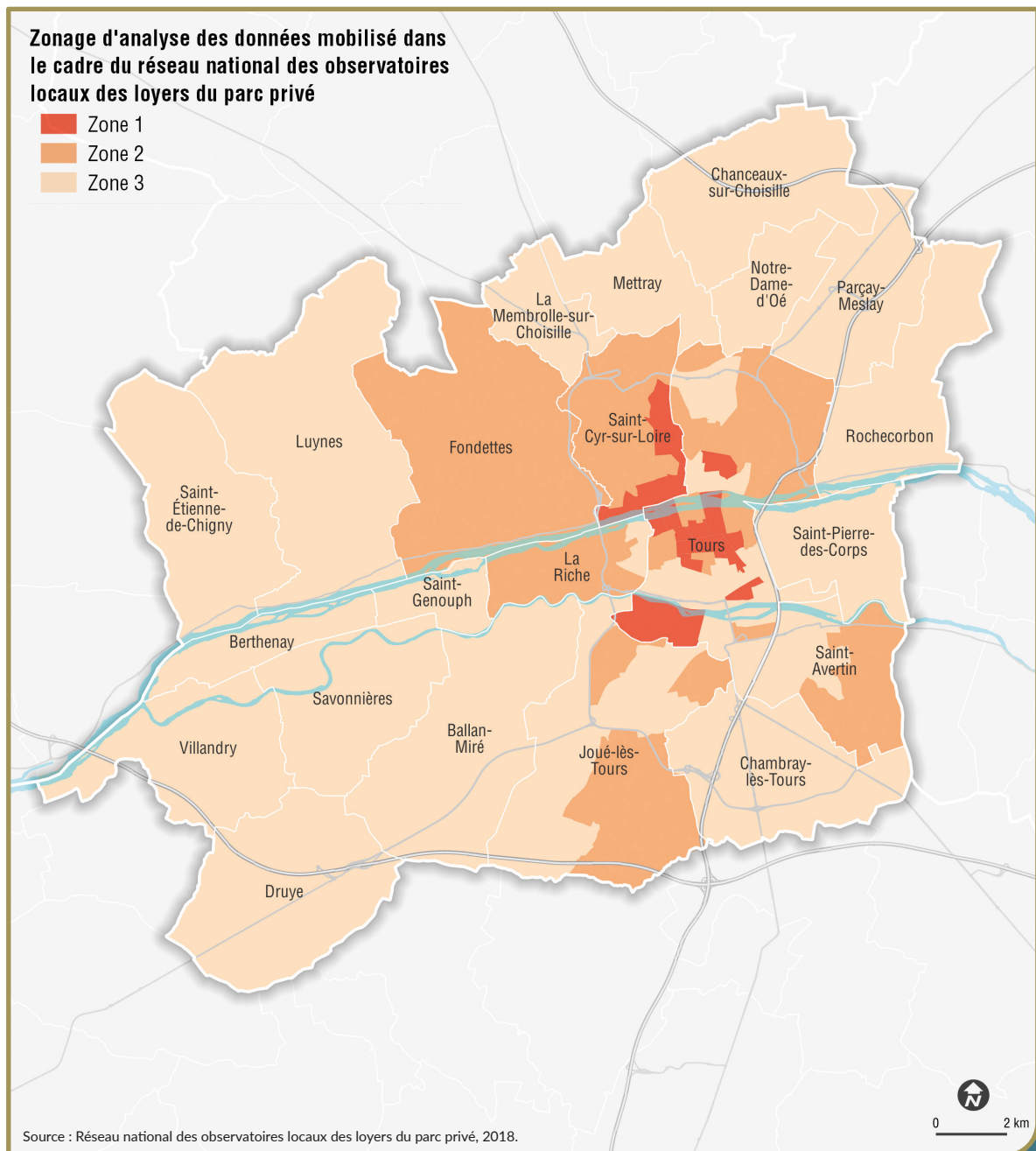
Alexandra Schalk-Petitot,
Vice-Présidente de Tours Métropole Val de Loire
déléguée aux politiques de l'habitat et du logement.



Territoires d'analyse

Afin de tenir compte des exigences du cadre national dans lequel l'observatoire local intervient, les analyses présentées par la suite sont réalisées à l'échelle de **Tours Métropole Val de Loire** et d'un zonage inframétropolitain. 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 loyer**, au regard des données millésimées 2015.

Carte du zonage



Le parc locatif privé de Tours Métropole Val de Loire

Sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, **41 100 logements** sont loués par des propriétaires privés. Cette offre représente près de **trois résidences principales sur dix**. Cette proportion est supérieure à la moyenne nationale (25%).

D'une manière générale, le parc locatif privé est davantage présent dans le cœur métropolitain². La ville de **Tours accueille à elle seule 65% de cette offre** sur le territoire de la métropole tourangelle (contre 51% de l'ensemble des résidences principales). Une seule autre commune s'illustre avec un poids plus important des locatifs privés en comparaison du poids des résidences principales : La Riche. À l'inverse, les villes de Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps et Saint-Avertin se distinguent par une sous-représentation assez nette des locatifs privés en comparaison du poids de l'ensemble des résidences principales.

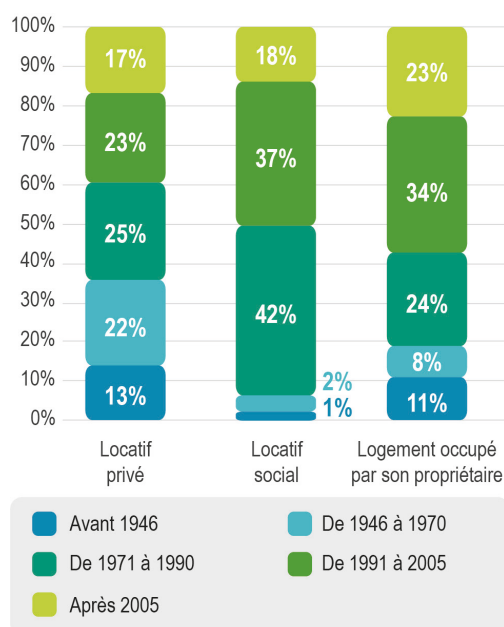
85% des logements locatifs privés sont des **appartements**, dont les deux tiers comptent **une ou deux pièces**. En comparaison des autres segments du parc de logements, les locatifs privés sont plus **anciens**. Ainsi, 35% ont été produits avant les années 1970, quand cette période de construction représente 19% des logements occupés par leur propriétaire et 3% des locatifs sociaux. Un logement locatif privé sur dix est meublé.

Poids du parc locatif privé dans quelques agglomérations






Source : Insee - RP2016.

Époque de construction des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire en fonction de leur statut d'occupation



Source : Insee - RP2016.

Parc locatif privé au sein de Tours Métropole Val de Loire

Zone	Nombre de logements locatifs privés	Poids au sein des résidences principales	Spécificités du parc locatif privé
	11 048	45%	Surreprésentation des appartements, des petits logements et des habitations anciennes.
	12 632	29%	Surreprésentation des logements construits après 1990 et des habitations comptant trois pièces.
	17 419	23%	Surreprésentation des maisons et des logements construits entre 1946 et 1990.

Source : Insee - RP2016.

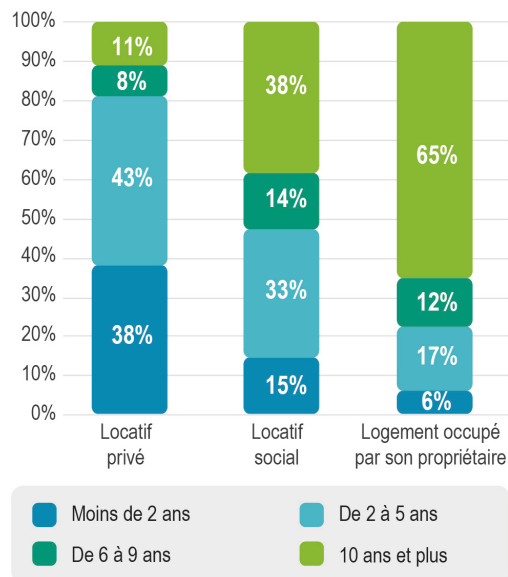
2 - Les sept communes qui le composent (Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours) accueillent chacune au moins 1 000 logements locatifs privés.

Les locataires du parc privé

Un logement locatif privé accueille en moyenne 1,6 personne, soit une structure familiale plus petite comparée au reste de l'offre résidentielle. Plus précisément, les ménages d'une personne y sont très représentés. Ils y occupent près de 4 logements sur 10 contre 2 sur 10, voire moins, dans les autres segments du parc (locatif social et logement occupé par son propriétaire). Cette situation s'explique par un poids plus important des habitations comptant une ou deux pièces.

Le parc locatif privé est sujet à une plus forte rotation de ses habitants que les autres types de logements. Près de 40% des ménages y résident depuis moins de deux ans, contre 14% dans le parc locatif social et 6% pour les habitations occupées par leur propriétaire.

Ancienneté d'occupation des logements selon leur statut d'occupation



Source : Insee - RP2016.



Parole d'acteur

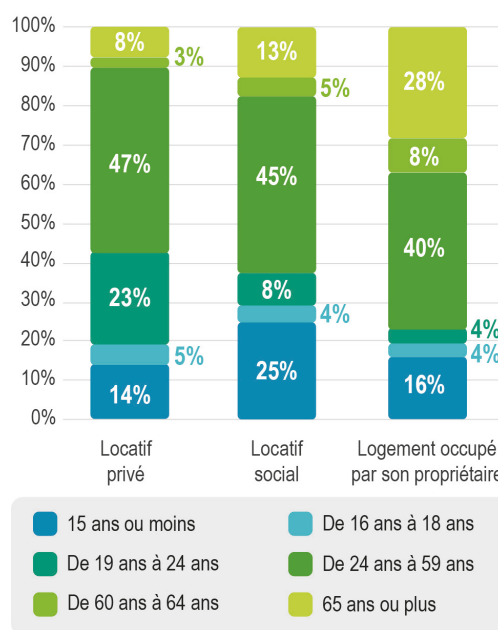
« Le statut de locataire est par définition provisoire. Il correspond en effet à une période de la vie : étudiant, jeune actif, virage professionnel ou recomposition familiale. C'est pourquoi la durée d'une location dans le parc privé excède rarement trois ou quatre années, bien souvent moins de deux ans. Cette mobilité permet une bonne maintenance du parc locatif et un ajustement permanent des loyers avec le marché. »

Vincent Briand,
Président de la commission habitat
du Club Immobilier de Touraine (CIT)

Ce parc locatif privé, avec de plus petites surfaces et une durée d'occupation moindre, accueille une proportion nettement plus élevée d'étudiants et de jeunes actifs. Les personnes âgées de 19 à 24 ans représentent plus de 20% des locataires du parc privé contre 8% des occupants du parc social et 4% des propriétaires.




En termes de niveau de vie, les locataires du parc privé se caractérisent par des ressources et un taux d'activité³ intermédiaires entre ceux des locataires du parc social et ceux des propriétaires occupants. Leur revenu médian par unité de consommation⁴ s'établit à environ 1 600 € par mois. 80% des ménages vivant dans un locatif privé disposent d'un revenu mensuel compris entre 1 200 € et 2 100 €. Cet éventail des niveaux de ressources est plus élevé que pour les ménages résidant dans les autres segments du parc de logements. La situation au sein de Tours Métropole Val de Loire (revenus et leur dispersion) est semblable à celle d'agglomérations de même taille comme Angers, Dijon ou Orléans.

Âge de la population des ménages selon le statut d'occupation



Source : Insee - RP2016.

Spécificités des locataires du parc privé au sein de Tours Métropole Val de loire

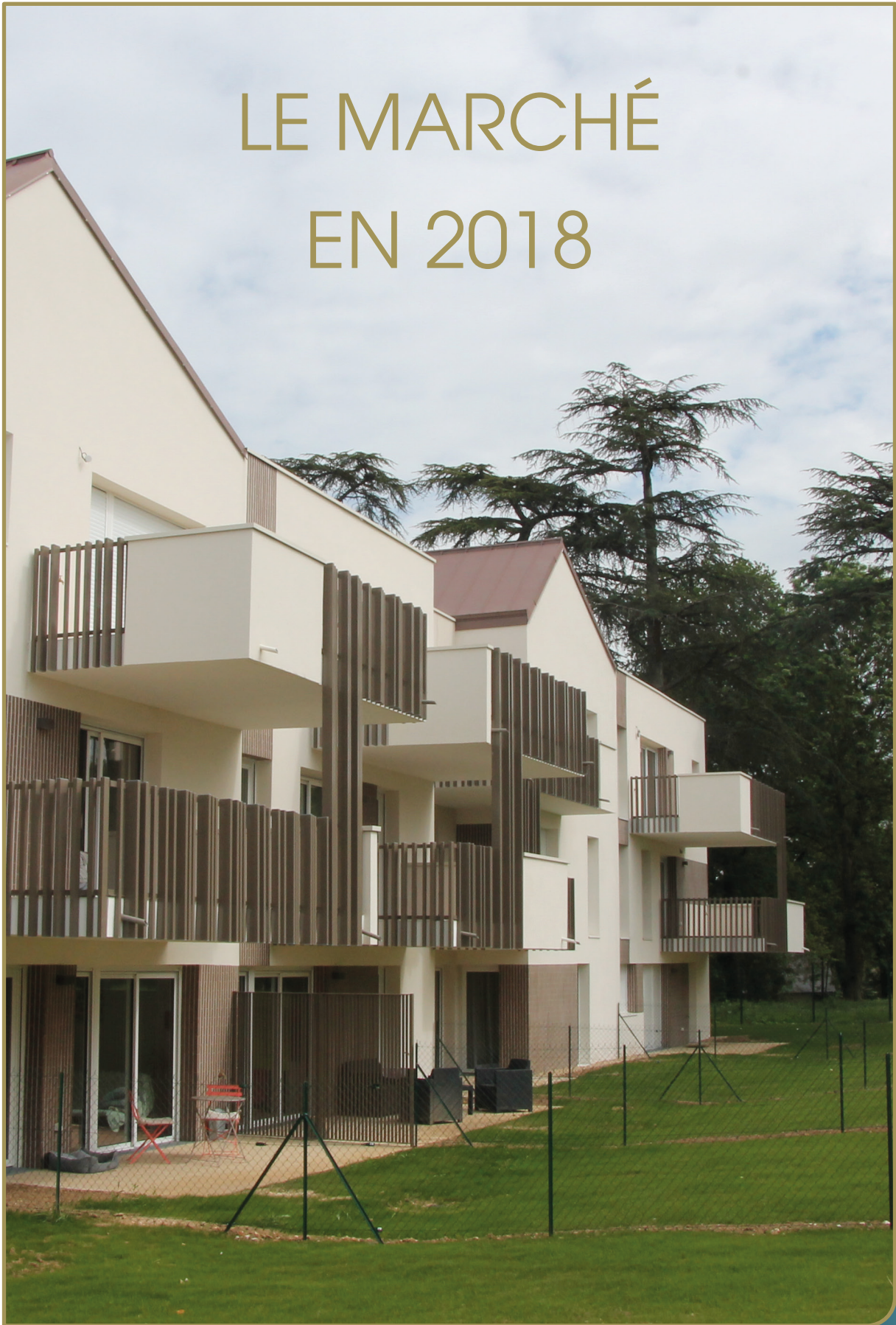
Zone	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Spécificités des occupants	
	1	16 006	1,4	Surreprésentation de jeunes étudiants et actifs 1 ménage sur 2 constitué d'une personne Près de 4 occupants sur 10 âgés de 16 à 24 ans
	2	21 152	1,7	Surreprésentation de jeunes couples, avec ou sans enfant(s) 1 ménage sur 3 constitué de 2 personnes Part des actifs ayant un emploi la plus élevée
	3	29 831	1,7	Surreprésentation de familles Plus de 2 ménages sur 10 composés de 4 personnes ou plus Part des actifs ayant un emploi la plus faible

Source : Insee - RP2016.

3 - Taux d'activité : Part des personnes ayant un emploi au sein de la population active.

4 - Unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage afin de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramenée à un nombre d'unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

LE MARCHÉ EN 2018

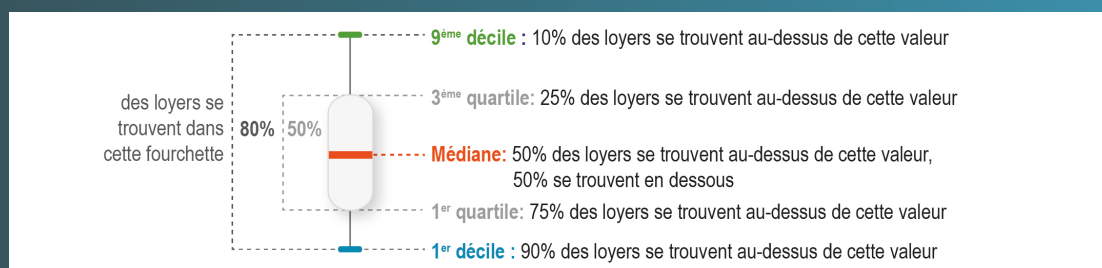


Point de méthode

Les résultats présentés ici s'appuient sur un échantillon de **6 771 logements locatifs privés loués vides** localisés dans Tours Métropole Val de Loire, soit un panel de 16% de ce segment du parc de logements. Pour des raisons de fiabilité des données, seules les informations établies à partir d'au moins 50 références sont publiées. Lorsque le nombre d'observations est inférieur à ce seuil de diffusion, l'abréviation « ns », à savoir non significatif, apparaît dans les tableaux.

Les niveaux de loyers 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 ou des loyers, correspondent toujours à la valeur **médiane** et non à une moyenne, pour des raisons de robustesse statistique.

Un niveau de loyer plutôt élevé pour une agglomération de 300 000 habitants

En 2018, le loyer médian d'un logement locatif privé atteint 10 euros du mètre carré au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 510 € par mois.

Comparativement aux autres territoires d'observation du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), le marché tourangeau affiche un niveau de loyer intermédiaire. Il est plus faible que celui des métropoles de plus de 400 000 habitants, à l'exception de Saint-Étienne et Strasbourg, et de ceux pratiqués sur le littoral méditerranéen et sud-atlantique. En revanche, dans sa strate démographique, Tours Métropole Val de Loire compte parmi les agglomérations françaises

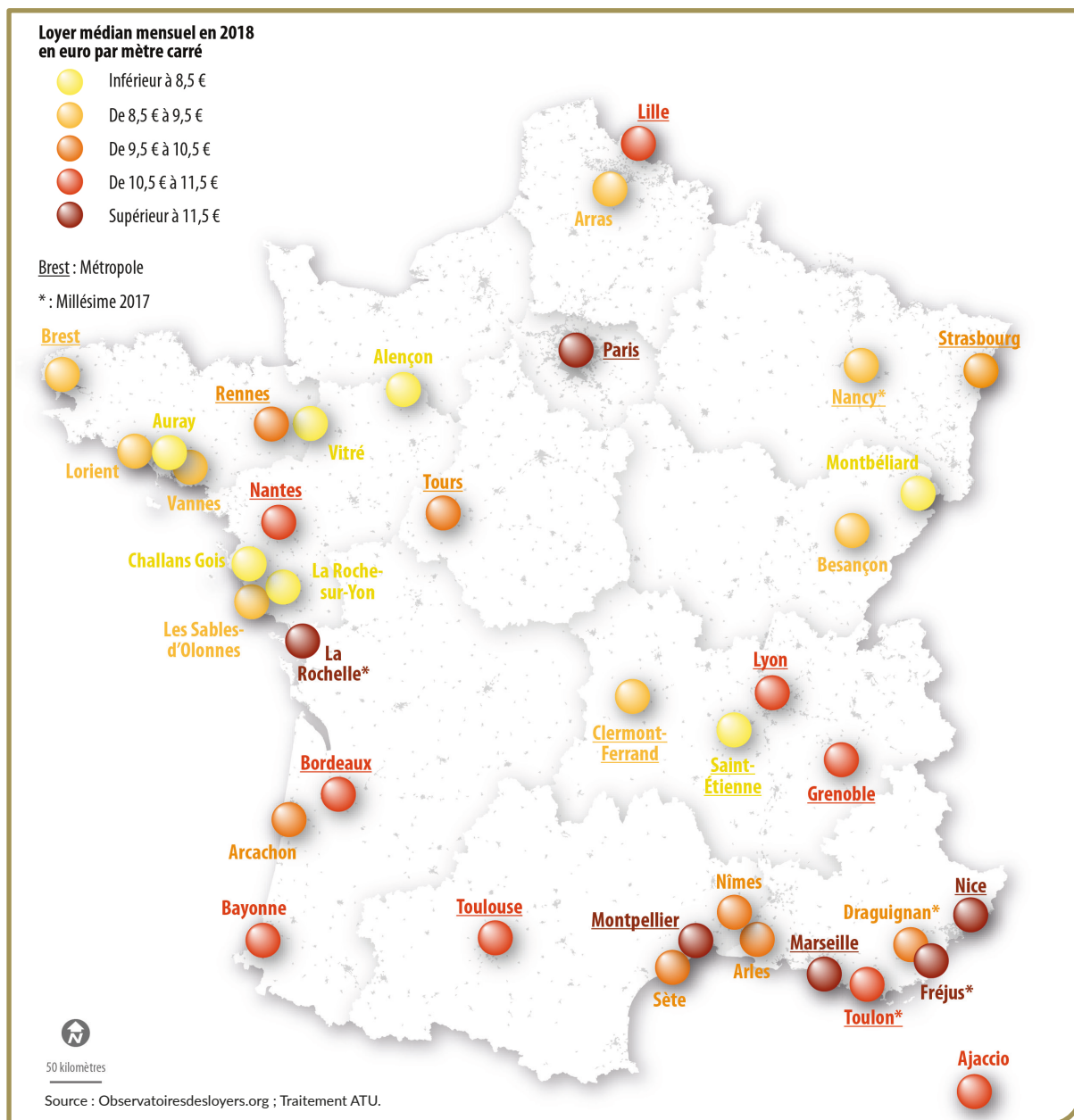
observées⁵ les moins abordables. Elle affiche notamment l'un des niveaux de loyer les plus élevés du cadran nord-ouest, après La Rochelle (11,5 €/m²), Nantes (10,8 €/m²) et Rennes (10,4 €/m²).

Loyer médian
au sein de
Tours Métropole
Val de Loire

10 €/m²
510 €
par mois

5 - Données disponibles pour 51 agglomérations. N'en font par exemple pas partie Angers, Caen, Dijon et Orléans.

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



Parole d'acteur

« Le marché tourangeau de la location est extrêmement dynamique, sous l'effet notamment d'une importante population étudiante et en raison d'un rayonnement de la Touraine qui s'affirme chaque année dans le classement des villes attractives. Cette activité se traduit par des loyers comparables à des métropoles plus importantes comme Rennes ou Strasbourg, ce qui induit une bonne rentabilité locative pour les investisseurs. »

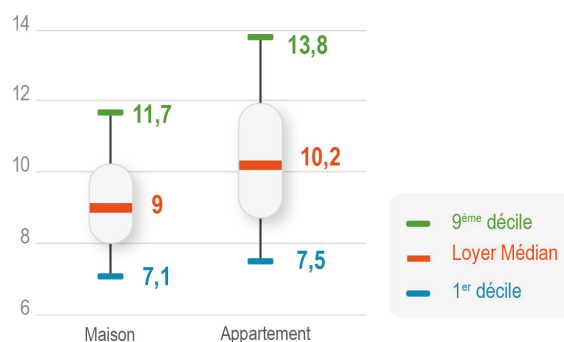
Vincent Briand,
Président de la commission habitat
du Club Immobilier de Touraine (CIT)

Des niveaux de loyers au m² plus élevés dans l'habitat collectif

La typologie des logements influe sur le niveau des loyers. En effet, sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, le loyer médian au mètre carré d'un appartement est supérieur de 1,2 € à celui d'une maison. Cet écart s'explique en partie par une superficie moins importante pour l'habitat collectif (49 m² contre 86 m² pour une maison individuelle) et par un poids plus élevé des petits logements dans ce type d'habitat. Toutefois, le loyer d'une maison reste globalement plus élevé, autour de 800 € par mois, contre 485 € pour un appartement.

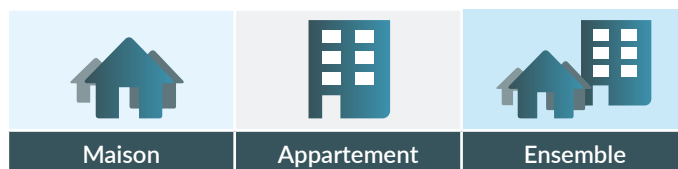
Les gammes de prix des appartements sont plus étendues que pour les maisons. En effet, l'écart entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile s'élève à 6,3 €/m² contre 4,6 €/m² dans l'individuel. Quelle que soit la typologie des logements, les prix s'étalent davantage au-dessus de la médiane, comme le montre le graphique ci-contre.

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



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

Dispersion des loyers selon la typologie des logements



1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,1	8,8	8,6
Loyer médian (€/m ²)	9,0	10,2	10,0
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,1	11,8	11,6
Loyer médian (€)	800	485	510
Surface habitable (m ²)	86	49	58
Nombre d'enquêtes	618	6 153	6 771

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

Des loyers au m² qui baissent quand la taille du logement augmente

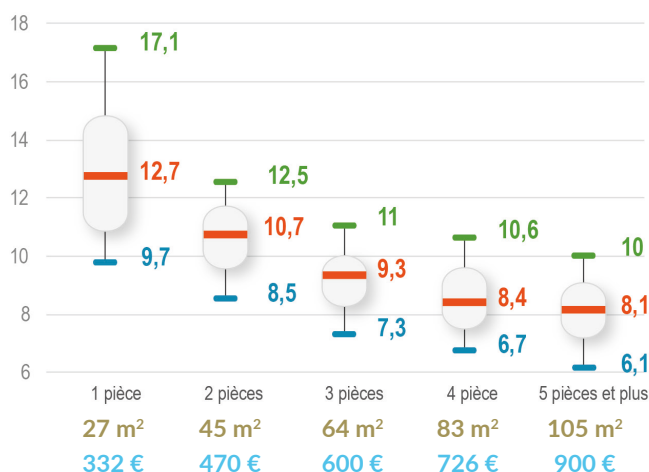
La surface habitable constitue également un facteur déterminant du niveau de loyer. Plus un logement est grand, plus son loyer médian au mètre carré diminue. Ce mécanisme s'explique notamment par des coûts d'équipement fixes quelle que soit la taille du logement (cuisine, salle de bain, etc.) et par des relocations de petits logements plus fréquentes qui favorisent la revalorisation régulière de leur loyer. Pour autant, le loyer mensuel augmente à mesure que le nombre de pièces croît.

Au sein de Tours Métropole Val de Loire, **les logements d'une pièce affichent le loyer médian au m² le plus élevé (12,7 €/m²)**. La baisse des prix au m² s'effectue ensuite selon un rythme qui diminue progressivement. Un logement d'une pièce est 16% plus cher qu'un deux pièces (soit un écart de 2 €/m²), tandis qu'un bien composé de quatre pièces coûte 4% plus cher qu'un cinq pièces ou plus (soit un prix au m² supérieur de 30 centimes/m²).

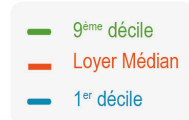
Focus

D'une manière générale, **une pièce en plus engendre un effort supplémentaire de 130 € par mois** jusqu'au T4. Pour passer à un logement comptant au moins cinq pièces, il faut ensuite déboursier 170 € de plus par mois. Les près de 400 références disponibles concernant les T5 ou plus permettent d'identifier que ce segment de marché comprend avant tout des maisons et des grands appartements situés dans le cœur de la métropole (zone 1). Il s'agit de logements anciens, pour l'essentiel produits avant la mise en place des dispositifs de soutien à la production neuve (défiscalisation).

Dispersion des loyers (en €/m²) selon la taille des logements





Les studios et T1 présentent une plus grande diversité de prix. Les 10% les moins chers affichent un prix au mètre carré inférieur à 9,7 €/m² (soit un loyer mensuel inférieur à 280 €) tandis que les 10% les plus chers sont loués à un prix supérieur à 17,1 €/m² (soit un loyer mensuel supérieur à 400 €). Cet écart de 7,4 €/m² est environ deux fois plus élevé que pour les autres tailles de logement.



Surface habitable médiane
Loyer médian

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

Dispersion des loyers selon la typologie et la taille des logements

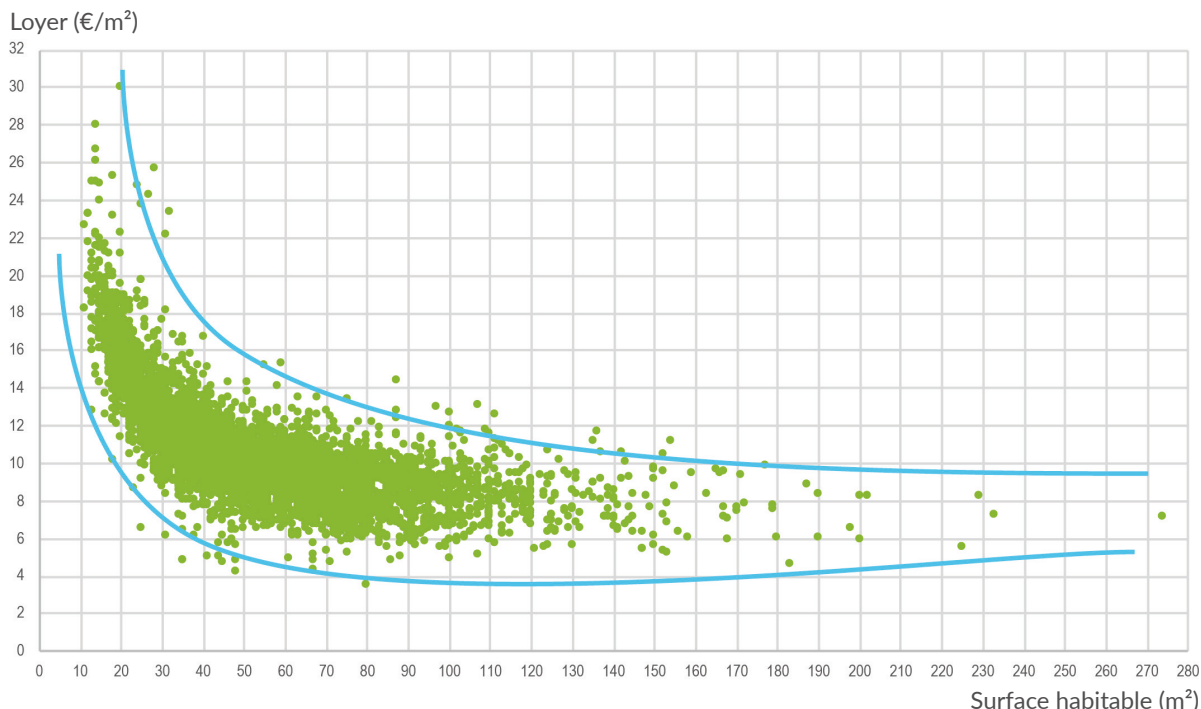
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
 Maison	Loyer médian (€/m ²)	ns	ns	10,0	9,0	8,5
	Loyer médian (€)	ns	ns	658	790	930
	Surface habitable (m ²)	ns	ns	67	84	109
	Nombre d'enquêtes	5	24	130	200	259
 Appartement	Loyer médian (€/m ²)	12,7	10,7	9,2	8,0	7,4
	Loyer médian (€)	331	468	590	660	725
	Surface habitable (m ²)	27	45	64	81	102
	Nombre d'enquêtes	1 563	2459	1557	431	123

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

Le graphique ci-dessous illustre en détail la diversité des loyers pratiqués au sein de Tours Métropole Val de Loire et la fourchette de prix plus large des petits logements. Alors que le loyer oscille entre 7 €/m² et 26 €/m² pour un bien dont la superficie est comprise entre 20 m² et 30 m²,

il s'échelonne entre 4 €/m² et 13 €/m² pour un logement de 60 m² à 70 m² (soit des écarts respectifs de 19 € et 9 €). Cette dispersion des loyers montre, pour un même type de logement, l'hétérogénéité des produits proposés et de leur localisation⁶.

Répartition des loyers au m² selon leur surface habitable



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

6 - Voir la série de cartes en pages 20 et 21.

Le charme de l'ancien et la localisation valorisés dans les loyers

L'époque de construction des logements fait émerger de réelles disparités dans les niveaux de loyers. Elle peut être le reflet d'une localisation plus ou moins centrale, de typologies architecturales, d'un degré d'équipement, d'un niveau de confort (isolation par exemple) ou d'une qualité de bâti.

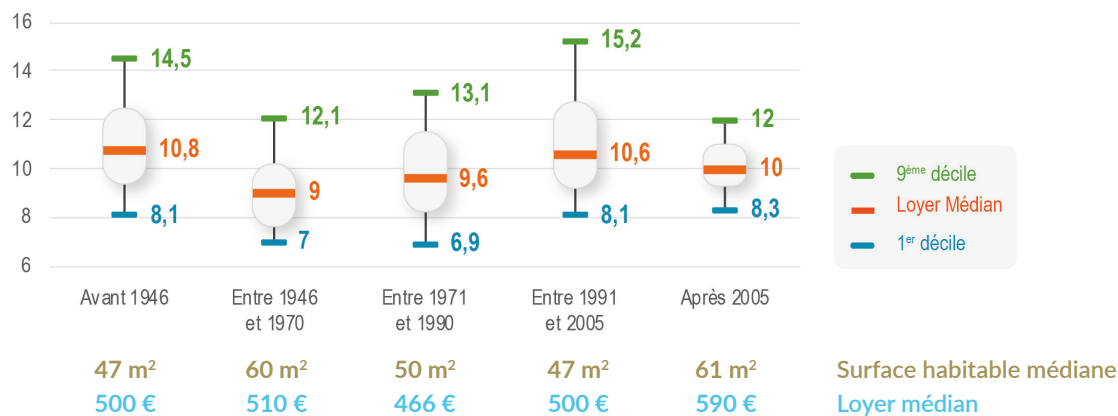
Au sein de Tours Métropole Val de Loire, **le parc dit patrimonial, construit avant 1946, est le plus valorisé, au même titre que celui bâti entre 1991 et 2005** (respectivement 10,8 €/m² et 10,6 €/m²). Ces deux périodes de construction présentent également les dispersions de loyers les plus fortes, en lien avec la grande diversité des biens, leur degré d'entretien et de réhabilitation, la qualité notamment énergétique et acoustique des bâtiments. La localisation des logements et

le fait que leur acquisition ait bénéficié ou non d'une incitation fiscale à l'investissement locatif contribuent également à l'étendue de la gamme des prix pratiqués.

De son côté, **le parc des Trente Glorieuses est le moins valorisé**, quelle que soit la taille des logements. Construites abondamment après la Deuxième Guerre mondiale et réputées de qualité moindre en termes énergétiques, ces habitations affichent un loyer de 9 €/m², que ce soit dans l'individuel ou le collectif.

Les réglementations thermiques qui se sont succédées à partir du milieu des années 1970 ont contribué à améliorer la qualité des habitations. Les loyers augmentent ainsi progressivement jusqu'au début des années 2000.

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



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.



Le parc récent se caractérise par des niveaux de prix inférieurs à ceux des années 1990 et par une homogénéité plus forte des tarifs de location pratiqués. Le loyer médian (10 €/m²) se situe juste en deçà du plafond Pinel (10,44 €/m² en zone B1 ; plafond modulé en fonction de la superficie du bien)⁷. Il est vraisemblable que cette situation soit le reflet des conditions de location mises en place dans le cadre des différents dispositifs fiscaux de soutien à l'investissement locatif.

Parmi les 22 communes de la Métropole, 18 se situent en zone B1. En extrémité ouest du territoire, deux autres bénéficient d'un zonage en B2 et les deux dernières d'un zonage en C. La production de logements locatifs privés au cours des dix dernières années s'est proportionnellement davantage développée dans les communes en zone B1 où ce parc était

jusqu'ici peu présent (250 à 1 000 habitations de ce type). Les acteurs de la promotion opèrent en effet en fonction des disponibilités foncières, en ciblant leur activité sur le centre de la Métropole de Tours dont ils s'éloignent ensuite progressivement ou dans des communes relativement bien équipées et desservies.

Les variations de loyer observées globalement en fonction des époques de construction se retrouvent de manière similaire pour les appartements d'une part, les maisons d'autre part. De même, le loyer au m² d'une maison demeure inférieur à celui d'un appartement, quelle que soit la période de production des biens étudiée. Toutefois, alors qu'il n'y a aucun écart entre les deux typologies sur la période 1946 -1990, il est très élevé au cours des années 1990 (environ 3 €/m²).

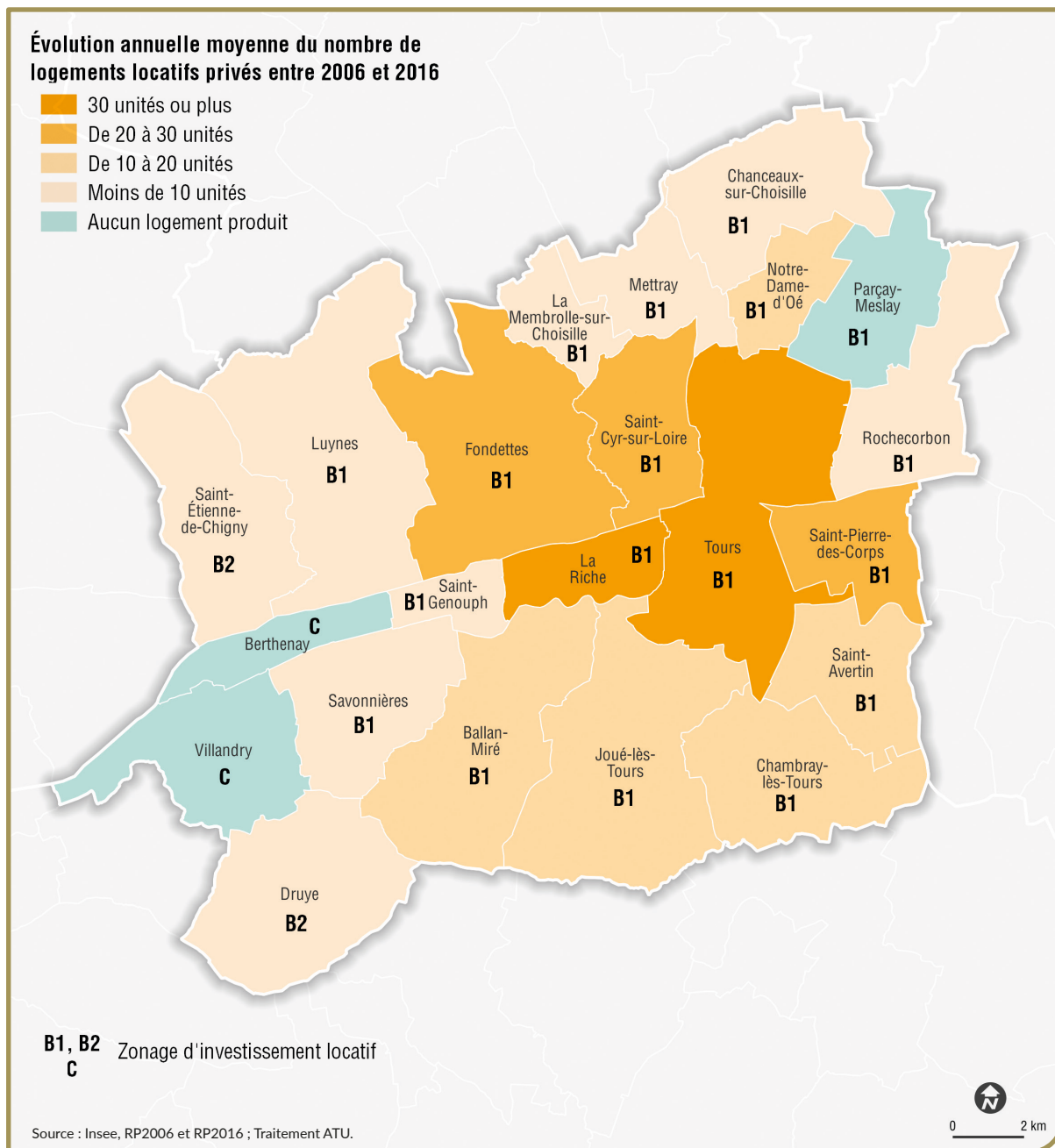
Dispersion des loyers selon la typologie et l'époque de construction des logements

		Avant 1946	Entre 1946 et 1970	Entre 1971 et 1990	Entre 1991 et 2005	Après 2005
 Maison	Loyer médian (€/m ²)	10,0	9,0	9,5	8,2	9,2
	Loyer médian (€)	709	800	797	900	855
	Surface habitable (m ²)	75	99	84	101	95
	Nombre d'enquêtes	170	65	79	133	171
 Appartement	Loyer médian (€/m ²)	11,3	9,1	9,7	11,0	10,3
	Loyer médian (€)	450	500	430	462	550
	Surface habitable (m ²)	40	56	47	43	55
	Nombre d'enquêtes	1 336	1 061	907	1 256	1 593

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

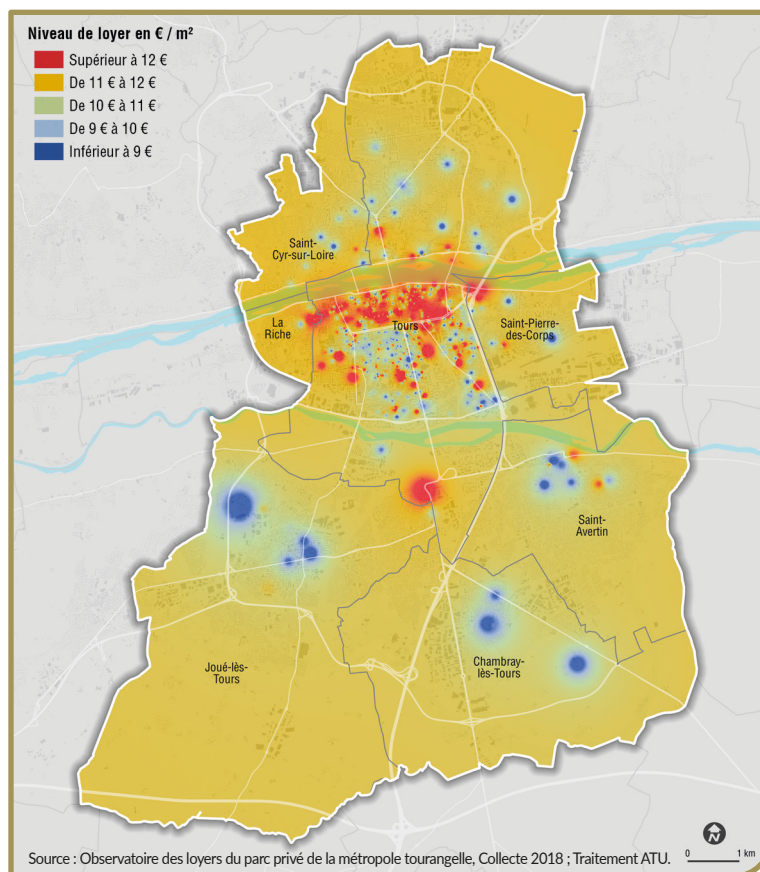
7 - Ces loyers plafonds sont ceux de l'année 2020. La pondération du loyer au m² en fonction de la superficie du logement s'effectue de la façon suivante : loyer au m² multiplié par (0,7 + 19 divisé par la superficie du logement concerné).

Développement du parc locatif privé entre 2006 et 2016 et zonage d'investissement locatif en vigueur en 2018

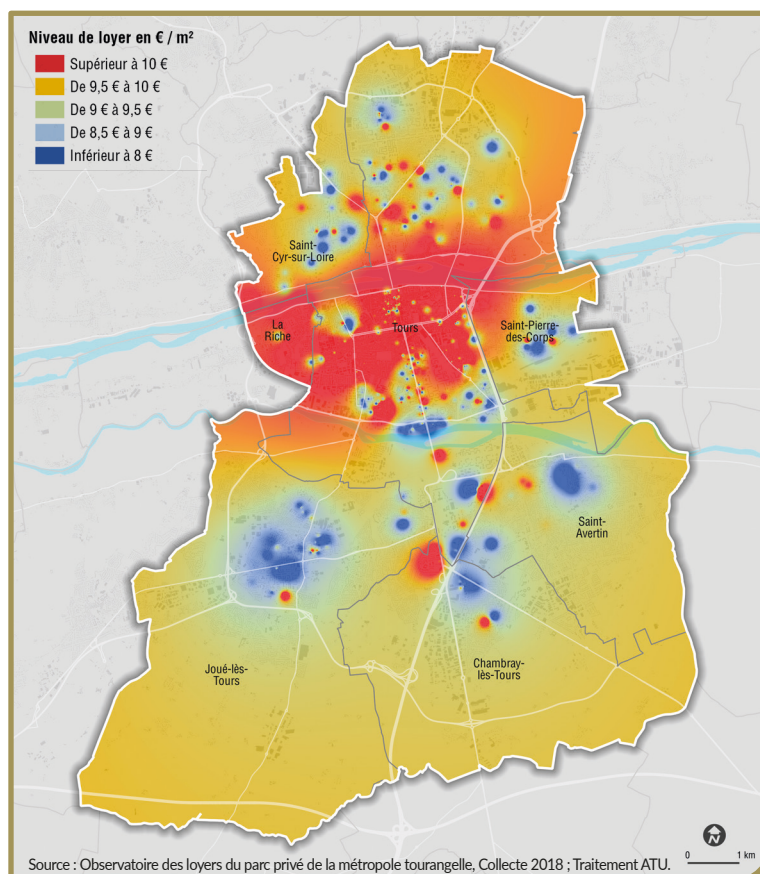


Niveau de loyers selon l'époque de construction des logements

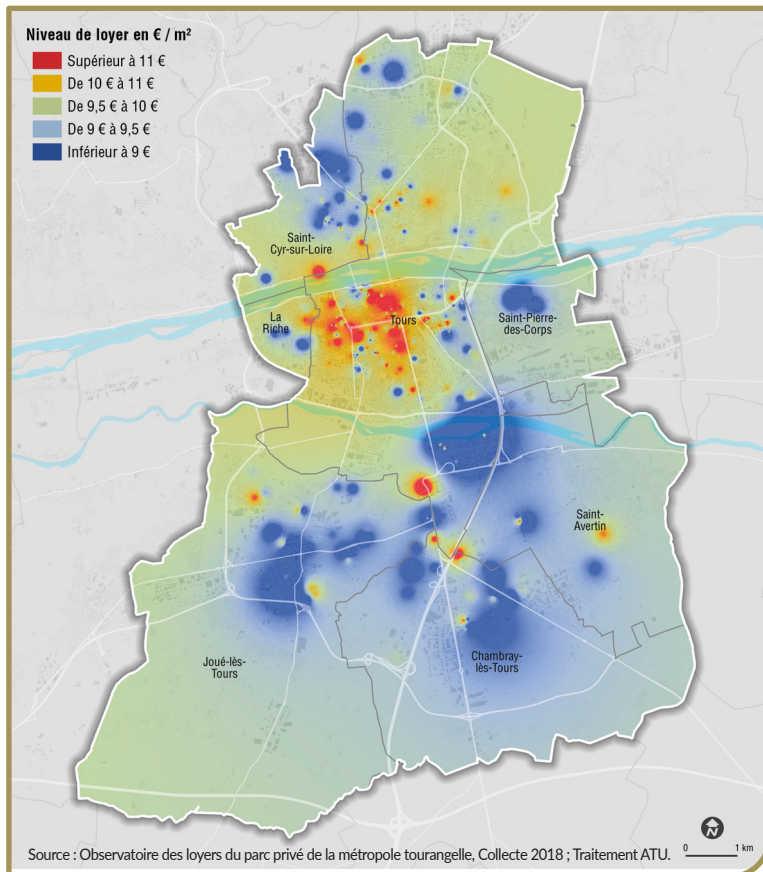
Avant 1946



Entre 1946 et 1970



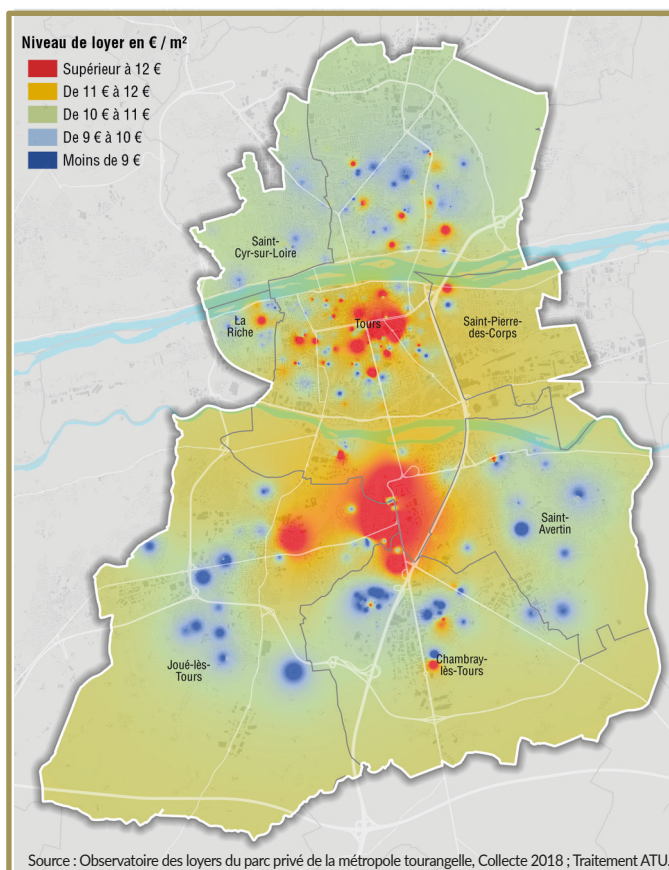
Entre 1971 et 1990



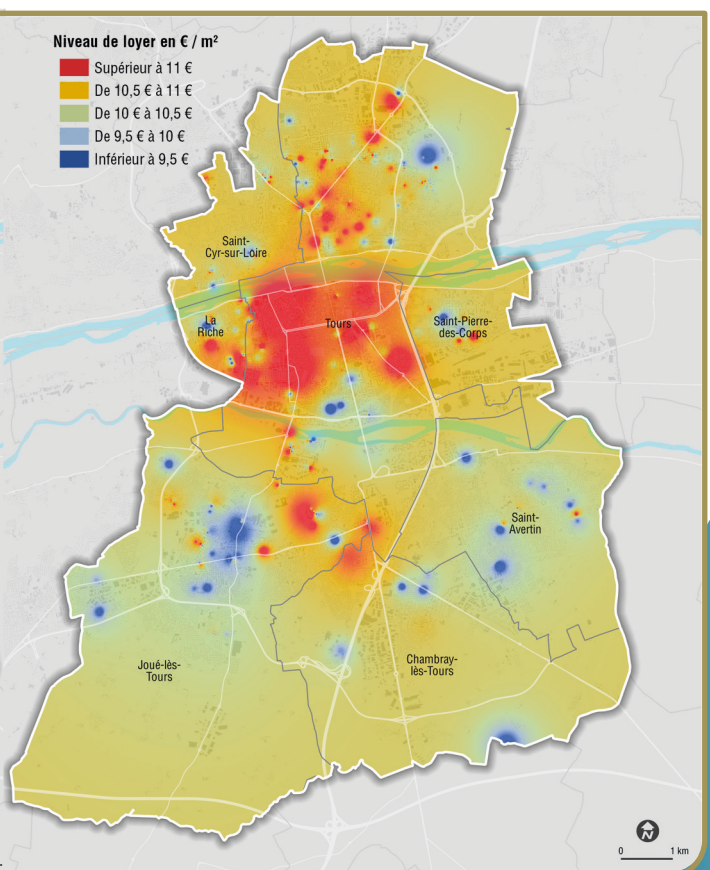
Cette série de cartes présente les niveaux de loyer pratiqués en fonction de l'époque de construction des logements. Plus la couleur est chaude, plus les prix sont élevés. À l'inverse, l'intensité des tons froids indiquent des niveaux de loyer de plus en plus faibles. Pour des raisons de volume d'informations disponible, ces illustrations ne concernent que les villes du cœur de la métropole tourangelle.

D'une manière générale, cet espace urbain montre des variations de loyer importantes, au sein même de secteurs géographiquement proches, quelle que soit l'ancienneté des logements. Tours centre, notamment la partie patrimoniale concernée par le secteur sauvegardé, présente les prix les plus élevés. Viennent ensuite le coteau nord de la Loire dans sa partie basse et la frange ouest larichoise. Les secteurs les moins onéreux concernent, quant à eux, l'est de cet espace urbain ainsi que le sud Cher, même si on y distingue des îlots plus valorisés, à proximité de l'avenue du Grand Sud par exemple.

Entre 1991 et 2005



Après 2005



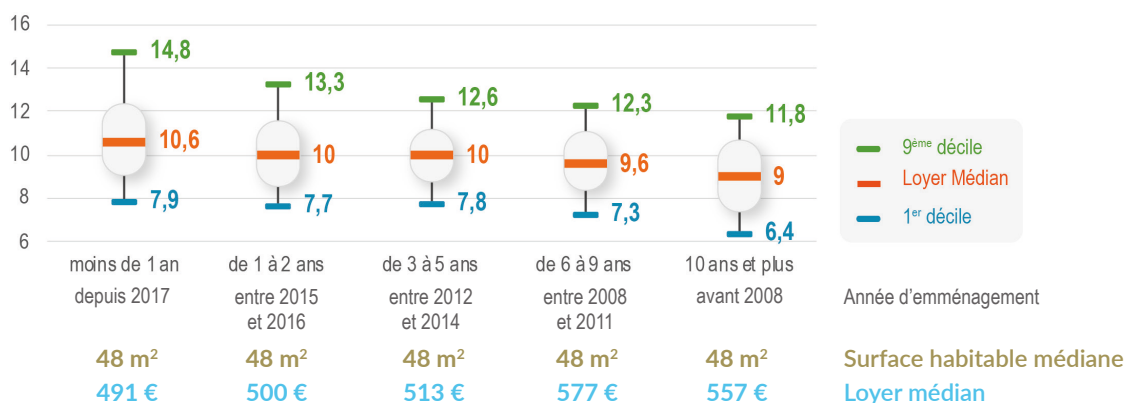
Un loyer de marché 8% plus cher que celui du reste du parc

L'enquête permet de différencier les logements selon la date d'emménagement des locataires et ainsi d'observer le loyer de marché. Ce dernier correspond aux logements loués en 2018 où le locataire vit depuis le 1^{er} janvier 2017. Ces emménagés récents sont appelés des « locataires mobiles ». A contrario, on parlera de « locataires stables » lorsque ceux-ci se sont installés avant 2017.

Dans la métropole tourangelle, le **loyer de marché s'élève à 10,6 €/m²**, soit 80 centimes de plus que pour les locataires stables. Cet écart s'observe uniquement pour l'habitat collectif. Lorsqu'ils occupent une maison, les locataires mobiles et stables s'acquittent du même loyer.

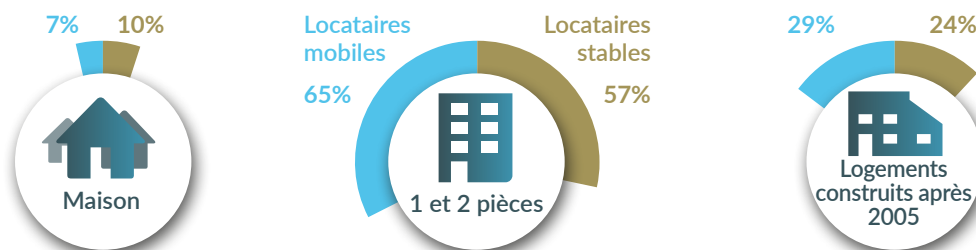
D'une manière générale, plus le locataire vit dans son logement depuis longtemps, plus son loyer est faible. En effet, un locataire ayant emménagé depuis plus de 10 ans s'acquitte des loyers les plus abordables (9 €/m²). Leur loyer au mètre carré est 15% moins cher que pour les locataires mobiles, soit un écart de 1,6 €/m². À noter : cette baisse du niveau de loyer est plus forte à deux paliers : d'une part, après la première année d'occupation du logement et d'autre part, après la neuvième année. À chacun de ces paliers, le loyer recule de 0,60 €/m², soit une baisse d'environ 6%.

Dispersion des loyers (en €/m²) selon l'ancienneté du locataire



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.



Caractéristiques des logements occupés selon l'ancienneté du locataire



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

En croisant l'ancienneté du locataire avec la typologie des logements, on constate que **le niveau de loyer augmente dans l'habitat individuel jusqu'à cinq ans d'ancienneté (+ 12% soit une hausse de + 1,1 €/m²)**. Sur ce segment de marché, c'est à ce palier que s'opère une forte rupture, de - 1,2 €/m².

Dispersion des loyers selon la typologie de logement et l'ancienneté du locataire

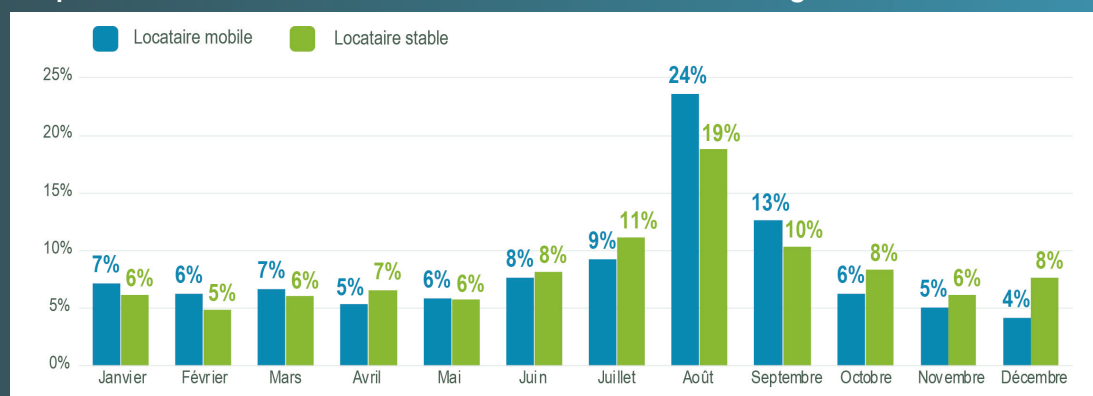
		Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	De 6 à 9 ans	10 ans et plus
 Maison	Loyer médian (€/m ²)	8,9	9,3	10,0	8,8	9,2
	Loyer médian (€)	785	855	700	800	855
	Surface habitable (m ²)	89	91	83	92	95
	Nombre d'enquêtes	177	206	136	99	171
 Appartement	Loyer médian (€/m ²)	10,7	10,0	10,0	10,2	9,0
	Loyer médian (€)	470	480	485	511	520
	Surface habitable (m ²)	45	48	49	48	55
	Nombre d'enquêtes	2 385	2 104	1 004	342	318

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

Un marché locatif saisonnier

On observe une certaine saisonnalité dans le marché locatif de Tours Métropole Val de Loire. Plus de quatre baux sur dix ont été signés entre juillet et septembre, le mois d'août représentant à lui seul deux signatures sur dix. Toutefois, les locataires dits mobiles semblent s'installer plus tardivement dans l'été. 36% de leurs baux ont été signés entre août et septembre, contre 29% pour les locataires stables.

Temporalité des entrées dans les lieux selon l'ancienneté d'emménagement du locataire



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

Un niveau de loyer semblable quel que soit le type de gestion

Un logement locatif peut être géré directement par son propriétaire (de particulier à particulier) ou administré par un intermédiaire (gestion déléguée). Le choix d'un mode de gestion ou d'un autre ne semble pas avoir d'influence sur le niveau des loyers au sein de la métropole tourangelle.

En effet, en fonction des caractéristiques du logement étudiées, l'écart de prix entre les deux modalités de gestion ne dépasse pas 40 centimes d'euro du m². La gestion directe est tantôt plus chère, tantôt moins chère que la gestion déléguée, et inversement.

Loyer au m² et loyer mensuel selon le type de gestion

		Gestion déléguée		Gestion directe	
		Loyer en €/m ²	Loyer mensuel	Loyer en €/m ²	Loyer mensuel
Typologie	Maison	9,2	831	9,0	797
	Appartement	10,1	491	10,2	480
Taille des logements	1 pièce	12,8	344	12,5	330
	2 pièces	10,6	470	10,7	470
	3 pièces	9,2	602	9,3	600
	4 pièces ou plus	8,1	808	7,8	797
Époque de construction	Avant 1946	11,0	461	10,7	550
	Entre 1946 et 1970	8,9	509	9,1	510
	Entre 1971 et 1990	9,4	482	9,7	460
	Entre 1991 et 2005	10,4	511	10,7	480
	Après 2005	10,1	571	10,0	600
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	10,2	483	10,7	500
	Locataire stable	9,8	523	9,7	526

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

Parole d'acteur

« Les propriétaires qui nous confient leur bien en gérance recherchent avant tout une tranquillité d'esprit et une sécurité dans la sélection des profils locataires. Les loyers pratiqués sont en adéquation avec la demande du marché, qu'elle soit intermédiée ou non. »

Vincent Briand,
Président de la commission habitat
du Club Immobilier de Touraine (CIT)

LE POSITIONNEMENT DU PARC PRIVÉ PAR RAPPORT AU PARC SOCIAL

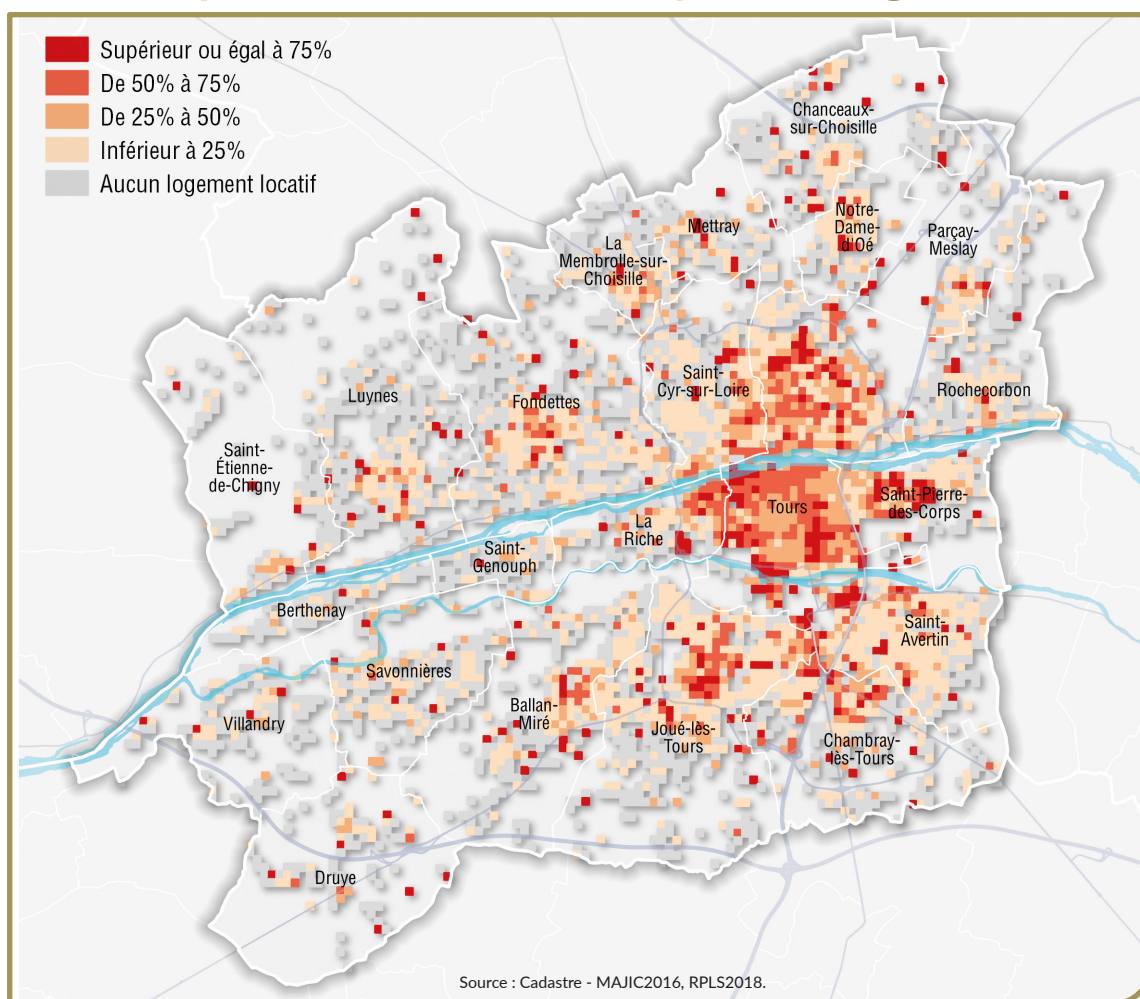


Plus d'un logement locatif sur deux relève du parc privé

Le parc locatif de la métropole est composé à 56% de logements détenus par des bailleurs privés. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne nationale (43%). En comparaison d'autres agglomérations (cf. illustration ci-contre), Tours Métropole Val de Loire se distingue, avec Angers Loire Métropole, par le parc locatif le plus développé, celui-ci étant plus qu'ailleurs composé de logements sociaux. Ainsi, Tours Métropole Val de Loire compte plus de **32 500 logements locatifs sociaux**⁸, soit 8 500 unités de moins que dans le parc locatif privé.

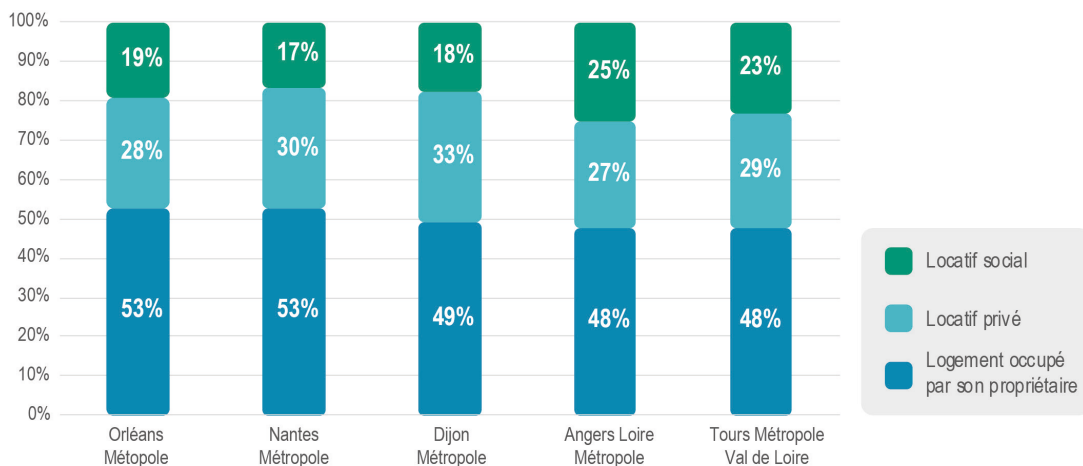
Le parc locatif se compose d'une part plus importante d'habitations louées par des propriétaires privés que par des bailleurs sociaux. Ceci résulte notamment de la situation de la ville de Tours (58% du parc locatif constitué de locatifs privés). À l'inverse, Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps se caractérisent par un poids nettement plus important du parc social au sein des logements locatifs (respectivement 52% et 71%).

Poids du parc locatif au sein du parc de logements



8 - Source : Insee - RP2016, mobilisée dans un souci de cohérence des données et de comparaison possible avec d'autres agglomérations. Le dénombrement est inférieur à celui effectué par les services de l'État dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU. Ce dernier décompte près de 38 000 logements locatifs sociaux sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, incluant le parc HLM, les foyers, etc.

Parc des résidences principales en fonction de leur statut d'occupation

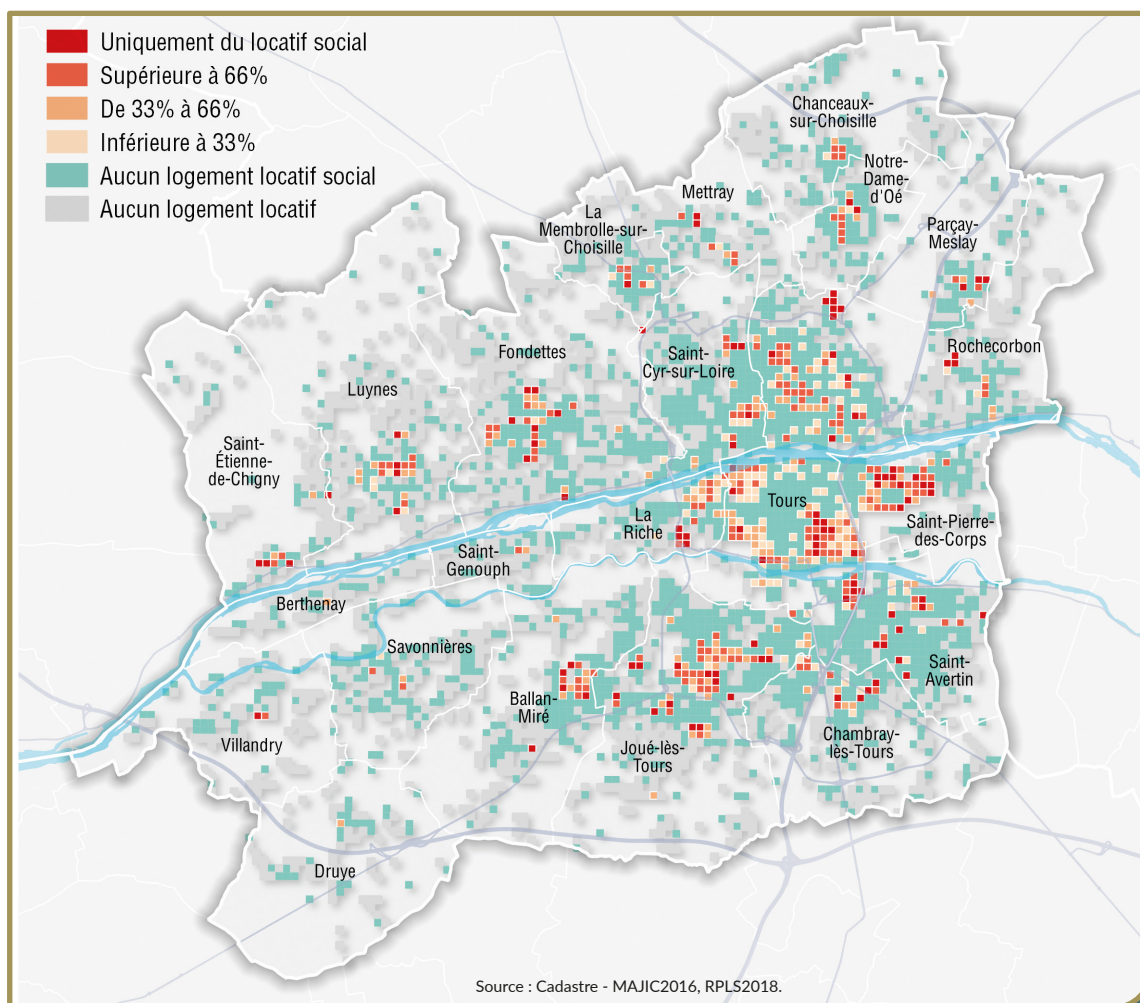


Source : Insee - RP2016.

À l'image du parc locatif privé, des logements locatifs sociaux sont **présents sur chacune des communes de Tours Métropole Val de Loire, tout en étant concentrés géographiquement**. La ville de Tours est le lieu d'implantation de près de

6 logements locatifs sociaux sur 10 et celle de Joué-lès-Tours de plus de 1 sur 10. À l'inverse, treize communes accueillent moins de 1% du parc locatif social métropolitain.

Poids des logements sociaux au sein du parc locatif



Un parc social qui accueille familles et personnes économiquement fragiles

Le parc locatif social présente des similitudes importantes avec les logements loués par les propriétaires privés. Souvent, seule l'intensité du trait caractéristique varie. Ainsi, les locatifs sociaux sont très majoritairement composés d'appartements, encore plus que les locatifs privés. Ces deux segments de l'offre résidentielle présentent une typologie d'habitations relativement variée en termes de nombre de

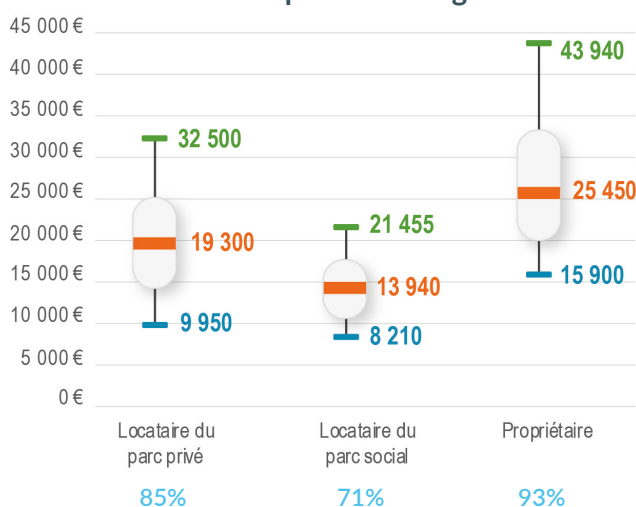
pièces. Le parc privé se distingue par un poids plus élevé des maisons et des petits logements. Le parc social se caractérise quant à lui par une proportion plus importante de grands appartements. De surcroît, à nombre de pièces équivalent, les appartements d'une à trois pièces loués par un bailleur social offrent des surfaces habitables un peu plus généreuses.

Typologie du parc locatif

Type de logement	Parc locatif privé		Parc locatif social	
	Poids de la typologie	Surface constatée	Poids de la typologie	Surface constatée
Maison	15%	86 m ²	8%	79 m ²
Appartement - 1 pièce	25%	27 m ²	9%	33 m ²
Appartement - 2 pièces	30%	45 m ²	23%	50 m ²
Appartement - 3 pièces	20%	64 m ²	34%	66 m ²
Appartement - 4 pièces ou plus	10%	87 m ²	27%	79 m ²

Source : RPLS, 2018 ; Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

Dispersion du revenu disponible selon le statut d'occupation des logements



Pour ce qui est des profils des locataires, les points de convergence entre parc privé et parc social s'atténuent voire disparaissent. La taille des ménages et les inégalités relatives de revenus⁹ des occupants du parc social sont davantage semblables à celles des personnes qui vivent dans un logement dont elles sont propriétaires. Pour les autres caractéristiques

principales (âge, niveau de vie), le parc locatif social se distingue en accueillant les familles les plus nombreuses et les populations les plus fragiles économiquement.

Part des personnes ayant un emploi au sein de la population active

Source : Insee, FiLoSoFi (Fichier Localisé Social et Fiscal), 2016 - Insee, RP2016 ; Traitement ATU.

9 - Le rapport interdécile mesure combien de fois les 10% les plus riches de la population reçoivent ce dont disposent les 10% les moins aisés.

Des loyers sociaux plus faibles et plus homogènes

Le parc locatif social présente un **niveau de loyer plus bas** que celui du parc locatif privé, de l'ordre de 3,2 €/m² pour une maison et de 5,1 €/m² pour un appartement. Ainsi, cette offre est globalement proposée à un tarif inférieur de 40% à 50% aux prix du marché. Cette proportion varie en fonction des caractéristiques des logements.

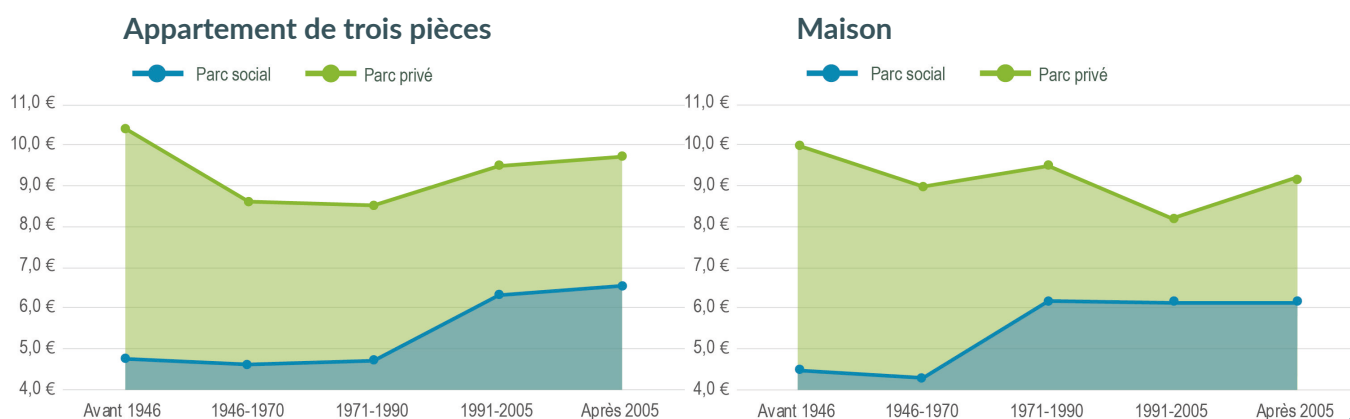
Elle est la plus significative pour le parc ancien, en lien avec :

- l'époque de construction des bâtiments et notamment la présence importante d'habitations « standardisées » des Trente Glorieuses.
- le type de financement mobilisé pour produire le logement locatif social : plus de huit logements sur dix construits avant 1990 ont été produits par l'intermédiaire d'un PLAi (ou prêt assimilé) ou d'un PLUS daté d'avant 1977 (ou prêt assimilé)¹⁰.
- la durée d'occupation des locataires : plus d'un ménage sur cinq réside dans son logement depuis au moins vingt ans dans le parc construit avant 1990.

D'une manière générale, on constate les **mêmes tendances de prix en fonction des caractéristiques des logements** dans le parc social et le parc privé : le loyer au m² diminue avec l'augmentation du nombre de pièces et l'ancienneté d'occupation du locataire. Le parc le moins valorisé est celui construit pendant les Trente Glorieuses. Une différence à noter : les locatifs sociaux produits après 1990 présentent les niveaux de loyer les plus élevés alors que dans le parc privé les logements les plus valorisés sont ceux bâtis avant la Deuxième Guerre mondiale. L'absence d'habitations « patrimoniales » de cette époque en locatif social d'une part et les dispositifs de soutien à l'investissement locatif privé d'autre part contribuent à cette distinction.

Pour ce qui est de la dispersion des loyers, les locatifs sociaux présentent des **écarts plus faibles** que les logements loués par des propriétaires privés. La réglementation de cette production explique cette situation. Au sein du parc locatif social, les niveaux de loyers présentent des variations plus marquées pour les appartements et plus particulièrement ceux comptant une pièce.

Loyer mensuel au m² en fonction de l'époque de construction

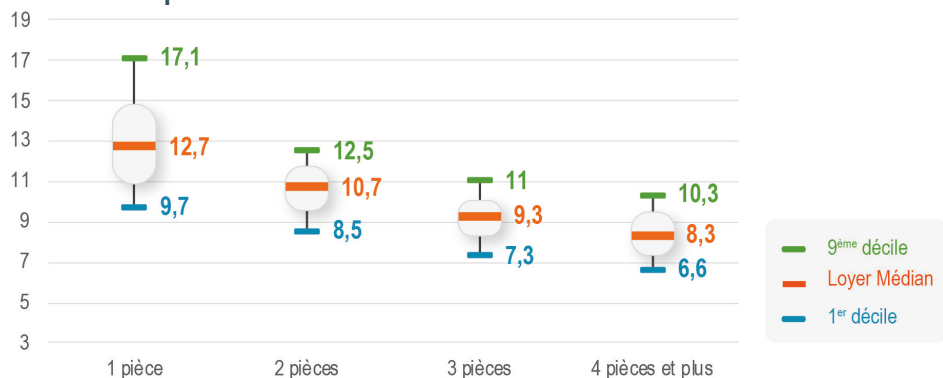


Source : RPLS, 2018 ; Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

10 - Les logements locatifs sociaux sont classés en trois catégories, désignées selon les prêts et subventions publics accordés aux organismes lors de leur construction : le PLAi (Prêt Locatif Aide d'intégration), le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLS (Prêt Locatif Social). Le PLAi présente les plafonds de loyer et de ressources des locataires les plus faibles. Viennent ensuite le PLUS et le PLS.

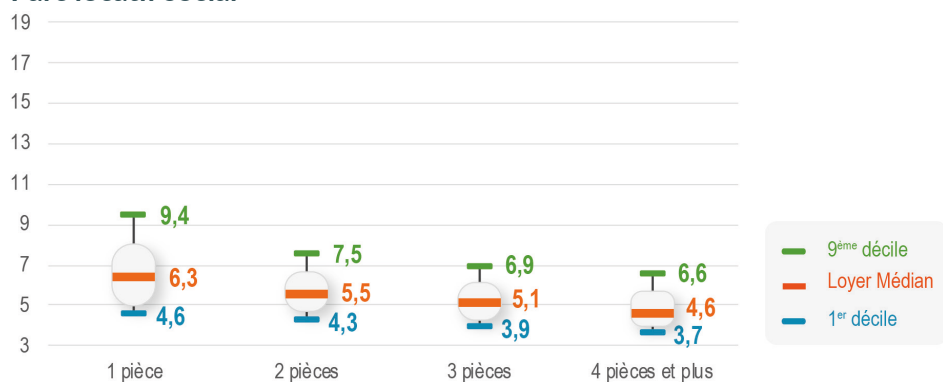
Dispersion des loyers (en €/m²) selon la taille des logements

Parc locatif privé



Source : RPLS, 2018 ; Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

Parc locatif social

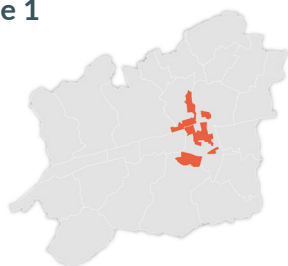


Source : RPLS, 2018 ; Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018 ; Traitement ATU.

TABLEAUX DE SYNTHÈSE DÉTAILLÉS



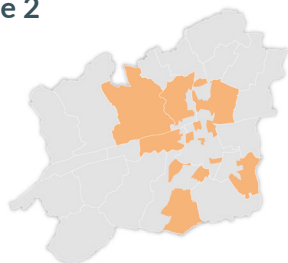
Zone 1



					Loyer en €/m ²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Typologie	Maison	61	100	1 000	7,2	9,1	12,9
	Appartement	1 883	47	494	8	10,7	15,3
Taille des logements	1 pièce	514	28	350	10,1	13,6	18,8
	2 pièces	753	45	480	9,4	11,0	12,7
	3 pièces	451	64	615	7,6	9,4	11,6
	4 pièces ou plus	165	91	780	6,3	8,3	10,8
Époque de construction	Avant 1946	621	41	470	9,0	11,5	14,8
	Entre 1946 et 1970	251	55	530	6,7	9,9	12,4
	Entre 1971 et 1990	334	50	500	7,6	10,1	15,1
	Entre 1991 et 2005	433	45	470	9,2	10,7	16,8
	Après 2005	305	51	550	8,7	10,3	12,6
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	735	40	460	8,8	11,7	17,4
	Locataire stable	1 209	51	512	7,6	10,4	13,3
Ensemble		1 944	49	500	7,9	10,6	15,0

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018.

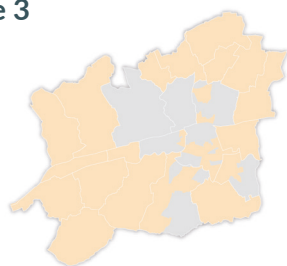
Zone 2



					Loyer en €/m ²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Typologie	Maison	278	85	800	7,3	9,1	11,4
	Appartement	2 402	49	490	7,9	10,1	13,3
Taille des logements	1 pièce	586	27	340	9,3	12,6	16,7
	2 pièces	975	45	458	8,2	10,8	12,6
	3 pièces	659	64	602	7,7	9,4	10,8
	4 pièces ou plus	182	90	720	7,1	8,5	10,1
Époque de construction	Avant 1946	508	46	490	7,8	10,9	14,1
	Entre 1946 et 1970	354	60	504	7,3	8,8	11,5
	Entre 1971 et 1990	318	53	489	7,7	9,4	12,2
	Entre 1991 et 2005	589	50	517	8,2	10,7	14,7
	Après 2005	911	59	590	8,4	10,3	12,0
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	1 067	52	500	8	10,2	13,7
	Locataire stable	1 613	56	530	7,5	9,7	12,8
Ensemble		2 680	55	520	7,8	10,0	13,1

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018.

Zone 3



					Loyer en €/m ²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Typologie	Maison	279	84	780	6,7	8,9	11,7
	Appartement	1 868	49	470	7	9,9	13,5
Taille des logements	1 pièce	463	28	320	9,6	12,6	16,7
	2 pièces	731	45	456	8,2	10,8	12,6
	3 pièces	467	63	550	7,7	9,4	10,8
	4 pièces ou plus	207	85	620	7,1	8,5	10,1
Époque de construction	Avant 1946	377	55	565	7,6	10,4	13,7
	Entre 1946 et 1970	521	60	506	6,7	9,0	12,0
	Entre 1971 et 1990	334	48	436	6,7	9,6	13,0
	Entre 1991 et 2005	367	48	505	7,2	10,2	14,9
	Après 2005	548	64	630	8,1	9,8	11,5
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	760	50	500	7,2	10,2	14,3
	Locataire stable	1 387	59	526	7	9,4	12,5
Ensemble		2 147	55	519	7,0	9,6	13,1

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018.



					Loyer en €/m ²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Typologie	Maison	618	86	800	7,1	9,0	11,7
	Appartement	6 153	49	485	7,5	10,2	13,8
Taille des logements	1 pièce	1 563	27	331	9,7	12,7	17,1
	2 pièces	2 459	45	468	8,4	10,7	12,5
	3 pièces	1 577	64	590	7,2	9,2	10,7
	4 pièces ou plus	554	87	690	6,4	7,9	10,0
Époque de construction	Avant 1946	1 506	47	500	8,1	10,8	14,5
	Entre 1946 et 1970	1 126	60	510	7,0	9,0	12,1
	Entre 1971 et 1990	986	50	466	6,9	9,6	13,1
	Entre 1991 et 2005	1 389	47	500	8,1	10,6	15,2
	Après 2005	1 764	61	590	8,3	10,0	12,0
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	2 562	48	491	7,9	10,6	14,8
	Locataire stable	4 209	55	523	7,2	9,8	12,8
Ensemble		6 771	53	510	7,4	10,0	13,5

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2018.

Remerciements aux partenaires

Pour l'année 2018, l'observatoire des loyers du parc privé de la métropole tourangelle réunit 6 300 références de logements loués par l'intermédiaire d'une agence immobilière et environ 500 références d'habitations louées directement de particulier à particulier. L'étude présentée dans ce document n'aurait pu être réalisée sans ces informations précieuses, collectées auprès de neuf administrateurs de biens concernant la gestion déléguée.



Pour ce qui est de l'analyse des résultats, l'observatoire des loyers du parc privé de la métropole tourangelle a profité des éclairages apportés par la commission habitat du Club Immobilier de Touraine (CIT). En outre, l'intégration du dispositif local au réseau national a permis de bénéficier de l'expertise des techniciens de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et de l'expérience des observatoires existant ailleurs en France. La bienveillance des interlocuteurs et la qualité des échanges ont contribué à améliorer ce document.

L'intérêt partagé d'observer les loyers du parc privé se traduit dans la mobilisation des acteurs locaux pour donner vie et animer ce dispositif. Notamment, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU), le CIT, les services de l'État et Tours Métropole Val de Loire participent de son financement.





Vos contacts

Marion Chery
chery@atu37.fr
02 47 71 70 90

Aurélien Ravier
ravier@atu37.fr
02 47 71 70 74





**OBSERVATOIRES
DESLOYERS.ORG**

Le réseau des observatoires locaux

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56, avenue Marcel Dassault
BP 601- 37206 Tours Cedex 3

atu37@atu37.fr - 02 47 71 70 70
www.atu37.org

Conception et réalisation : ATU