

PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE

EN 2024

Observatoire local
des loyers du parc
privé de la métropole
tourangelle

SOMMAIRE

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES OCCUPANTS	5
■ Une offre qui continue de se développer	6
■ Un profil des occupants corrélé aux caractéristiques du parc	7
■ Un parc qui facilite l'accueil des ménages en mobilité	7
■ Des signes de fragilité économique pour certains locataires du parc privé	7
■ Baromètre du parc locatif privé et de ses occupants	8
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ LOUÉ VIDE EN 2024	13
■ Le loyer médian d'un logement privé loué vide s'élève à 11,3 €/m²	14
■ Baromètre des niveaux de loyers en 2024	16
DES PARCS LOCATIFS PRIVÉ ET SOCIAL COMPLÉMENTAIRES	23
■ Chiffres clés des trois segments de marché observés	24
■ Tableau de bord des loyers des parcs locatifs privés et sociaux en 2024	25
REPÈRES MÉTHODOLOGIQUES	31
■ Logement social et logement privé	32
■ Location meublée et location vide	33
■ La méthodologie de l'observatoire local des loyers	34
■ Les trois zones de loyers au sein de Tours Métropole Val de Loire	34



AVANT PROPOS

L'édition 2024 de l'Observatoire Local des Loyers paraît dans un contexte de tensions croissantes sur le marché locatif.

La raréfaction de l'offre, qu'elle soit privée ou sociale, fragilise les parcours résidentiels et renforce la nécessité de disposer d'un outil d'analyse précis et partagé.

Avec près de 11 800 logements observés, l'Observatoire fournit une connaissance indispensable des dynamiques de la métropole tourangelle. Il éclaire les acteurs publics et privés, et participe pleinement à l'une des missions que porte le Club Immobilier de Touraine : mieux comprendre pour mieux agir.

Les enseignements de 2024 confirment un marché dynamique mais contrasté. Le loyer médian atteint 11,3 €/m², niveau intermédiaire à l'échelle nationale mais supérieur à celui de métropoles comparables. Le parc privé joue un rôle essentiel dans l'accueil des ménages en mobilité.

Parallèlement, les tensions demeurent : près d'un quart des demandes de logement social provient de ménages logés dans le parc privé, révélant une fragilité économique croissante et un besoin d'articulation renforcée entre parcs privé et social.

L'Observatoire, rendu possible grâce au travail de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours et à l'implication des professionnels, constitue un outil stratégique pour construire des réponses adaptées en matière de logement, d'attractivité et de cohésion territoriale.

Puissent les résultats de cette édition 2024 nourrir un dialogue constructif et guider nos actions collectives.

Vincent BRIAND
Vice-président du Club Immobilier de Touraine (CIT)

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES OCUPANTS

Le parc locatif privé offre deux modes de location : des logements loués vides et des logements loués meublés. Ce chapitre met en avant leurs spécificités et leurs complémentarités, au regard des caractéristiques du parc locatif social et des logements occupés par leurs propriétaires. Il met également en lumière les profils et particularités des occupants de ces différents segments du parc de logements.

Les meublés de tourisme, destinés à une clientèle de passage et n'y élisant ainsi pas domicile, ne sont pas pris en compte dans cette étude.

UNE OFFRE QUI CONTINUE DE SE DÉVELOPPER

La métropole de Tours compte plus de 45 000 logements locatifs privés. Ceux-ci correspondent au tiers des résidences principales recensées en 2021 sur le territoire. Ainsi, le parc locatif privé est légèrement plus présent dans la Métropole de Tours qu'au sein d'agglomérations de taille comparable comme Angers Loire Métropole (27%) et Orléans Métropole (28%). Les logements loués vides constituent l'essentiel de l'offre locative privée : 86% à Tours Métropole Val de Loire et Orléans Métropole, 83% à Angers Loire Métropole.

Au cours des dix dernières années, le parc locatif privé a augmenté de 1,5% par an au sein de la métropole tourangelle. Il s'agit du type d'occupation dont l'offre a le plus progressé. Le parc locatif social a connu une hausse de 0,3% par an et les résidences principales occupées par leurs propriétaires une évolution de + 0,6% par an.

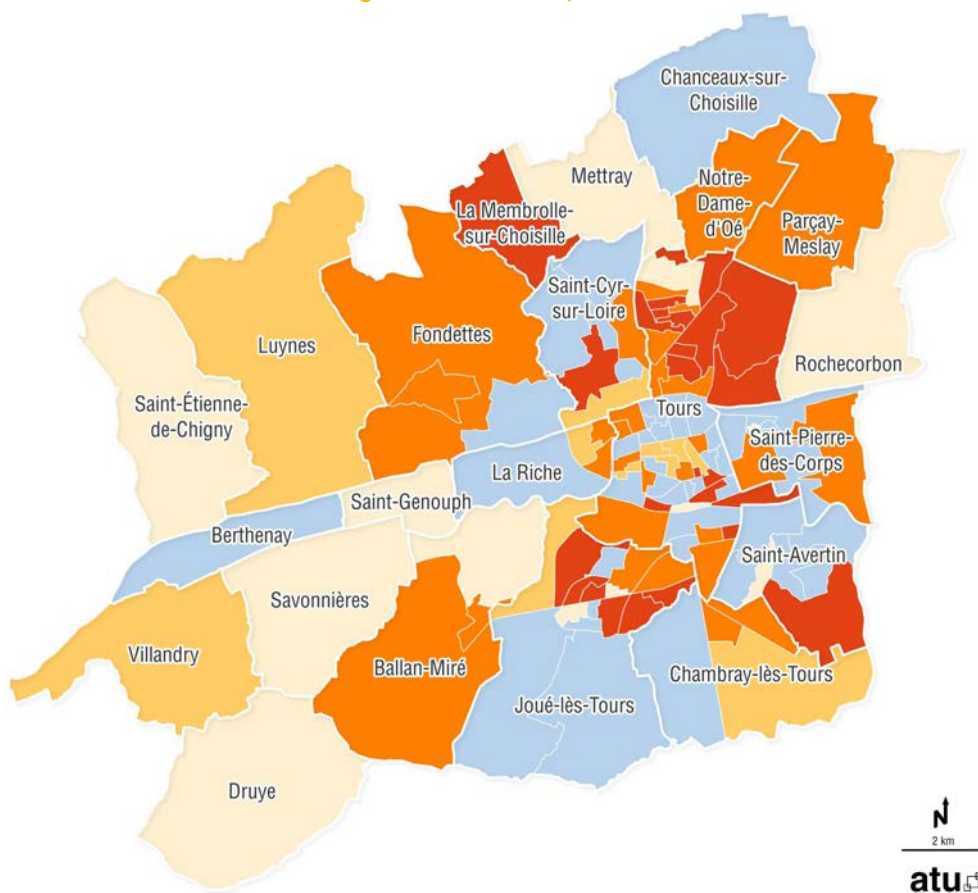
Au sein du parc locatif privé, l'offre meublée a augmenté beaucoup plus vite que l'offre louée vide (respectivement + 5,6% et + 0,9% par an entre 2011 et 2021). De plus, le développement du parc a été plus particulièrement marqué pour les typologies « intermédiaires » louées vides (+ 2% par an pour les T2-T3) d'une part, les meublés comptant deux à quatre pièces d'autre part (+ 9% par an pour les T2 et T3 ; + 12% par an pour les T4).

En outre, on observe une dynamique plus importante dans une première couronne nord et ouest de la ville de Tours. À l'échelle communale, La Membrolle-sur-Choisille et Parçay-Meslay ainsi que, dans une moindre mesure, Joué-lès-Tours, La Riche et Fondettes, présentent les taux de croissance du parc locatif privé les plus élevés. Comme le montre la carte ci-contre, au cours de la dernière décennie, le développement de l'offre locative privée a été particulièrement notable à Tours nord, dans les quartiers sud de Tours et ceux du nord et du centre de Joué-lès-Tours ainsi qu'au sud de Saint-Avertin.

Ainsi, la production récente tend à conforter le parc existant dans certaines villes du cœur urbain, tout en portant le développement du locatif privé dans les communes environnantes, dans un souci de rééquilibrage et de diversification de l'offre. En termes de caractéristiques, on assiste à des signes d'évolution des biens

proposés, avec moins de T1 et davantage de meublés et de logements de tailles intermédiaires. Ces tendances sont à mettre en relation avec les évolutions de la demande et des modes de vie ainsi qu'avec des contraintes budgétaires plus serrées.

Évolution du nombre de logements locatifs privés entre 2011 et 2021



Évolution du nombre de logements locatifs privés entre 2011 et 2021

- Hausse très supérieure à la moyenne de la Métropole
- Hausse supérieure à la moyenne de la Métropole
- Hausse inférieure à la moyenne de la Métropole
- Stabilisation du nombre de logements locatifs privés
- Baisse du nombre de logements locatifs privés

Source : Insee, RP2011 et RP2021.

UN PROFIL DES OCCUPANTS CORRÉLÉ AUX CARACTÉRISTIQUES DU PARC

Le parc locatif privé se distingue par une très forte surreprésentation de l'offre collective : environ neuf logements sur dix sont des appartements, contre à peine trois sur dix pour les logements occupés par leurs propriétaires. En outre, les logements y sont plus petits. Les habitations d'une à trois pièces représentent plus de 80% de l'offre locative privée, contre 66% pour l'offre locative sociale et à peine 25% des logements occupés par leurs propriétaires.

Mécaniquement, les ménages logés dans le parc locatif privé sont plus petits qu'ailleurs. Ils comptent en moyenne 1,6 personne, contre 2,0 personnes dans le parc locatif social et 2,1 personnes pour les logements occupés par leurs propriétaires. Aussi, les personnes vivant seules occupent 43% de l'offre locative privée, tandis qu'elles représentent 26% de l'offre locative sociale et 17% des logements occupés par leurs propriétaires. Les ménages d'une personne sont surreprésentés dans l'offre locative meublée. En effet, près de 70%

de leurs occupants vivent seuls contre seulement 40% pour les occupants d'un logement privé loué vide.

Du point de vue de l'âge de ses occupants, le parc locatif privé se distingue par l'accueil de jeunes ménages. Un tiers des chefs de ménage ont moins de 25 ans et un tiers entre 25 et 39 ans. C'est beaucoup plus que ce que l'on peut constater dans le reste du parc de logements de la Métropole de Tours. L'offre locative meublée est plus particulièrement prisée par ces jeunes ménages.

UN PARC QUI FACILITE L'ACCUEIL DES MÉNAGES EN MOBILITÉ

Les ménages locataires du parc privé y sont installés depuis moins longtemps que ceux résidant dans le parc locatif social ou ceux vivant dans un logement dont ils sont propriétaires. En moyenne, les locataires du parc privé occupent leur habitation depuis 4 ans, quand c'est respectivement 11 ans dans le parc social et 19 ans pour les propriétaires occupants. Logiquement, l'offre locative meublée présente une ancienneté d'emménagement plus faible que l'offre locative vide : on passe de 2 à 5 ans en moyenne dans le parc privé.

Environ 25 000 ménages de Tours Métropole Val de Loire sont installés dans leur résidence principale depuis moins de deux ans. Deux tiers d'entre eux vivent dans le parc locatif privé. Cette proportion est stable par rapport à 2011. Toutefois, corrélé au fort développement de l'offre locative privée meublée au cours de la dernière décennie, on constate une part plus importante d'emménagés récents installés dans ce type de logements en 2021 par rapport à 2011 (respectivement 14% et 9%). Cela constitue une illustration de l'appétence des ménages en mobilité pour des logements « clé en main ».

D'une manière générale, le parc locatif privé constitue un point central des parcours résidentiels. Avec une rotation plus importante de ses occupants, il permet l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire. Il apporte également une solution aux jeunes qui quittent le domicile parental et plus généralement aux ménages qui connaissent une nouvelle étape dans leurs parcours de vie (mise en couple, séparation, arrivée dans un nouveau territoire pour des raisons scolaires ou professionnelles, etc.).

DES SIGNES DE FRAGILITÉ ÉCONOMIQUE POUR CERTAINS LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

En 2021, la moitié des locataires du parc privé occupent un emploi (CDI, CDD, titulaire de la fonction publique, apprentissage, stage rémunéré, etc.). Les étudiants et stagiaires non rémunérés représentent près de 20% des occupants, les retraités 9%, les chômeurs 8% et les autres inactifs 14%. Au cours des dix dernières années, la part des locataires du parc privé ayant un emploi a augmenté de deux points. Parmi eux, le poids des personnes en apprentissage ou stage et les non-salariés a le plus progressé.

En 2021, un ménage qui loue son logement dans le parc privé présente un revenu annuel médian de 21 340 €, soit

un peu moins de 1 800 € par mois. Ces ressources sont en hausse de 4% en cinq ans, rythme d'évolution plus élevé que pour les locataires du parc social et les propriétaires occupants. Toutefois, cela ne signifie pas que la situation économique des locataires du parc privé soit systématiquement aisée. En effet, la dispersion des revenus est beaucoup plus importante au sein du parc locatif privé (écart interdécile de 3,2) que pour les deux autres statuts d'occupation (2,7 chacun).

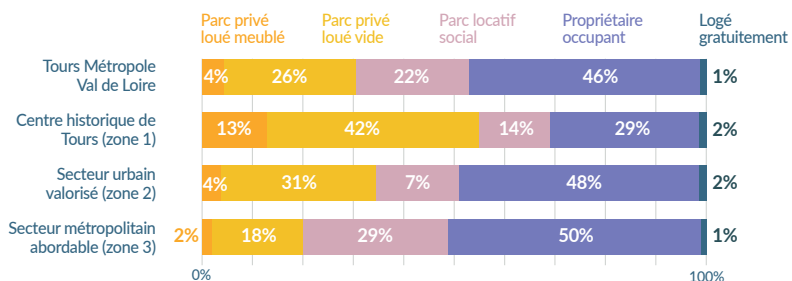
En 2024, environ 3 200 ménages actuellement locataires d'un logement privé ont sollicité un logement social,

ce qui représente 23% de l'ensemble des demandes sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. Par rapport à 2018, les demandes issues de locataires du parc privé sont en augmentation, que ce soit en nombre (+ 990 demandes) ou en proportion (+ 2,6 points).

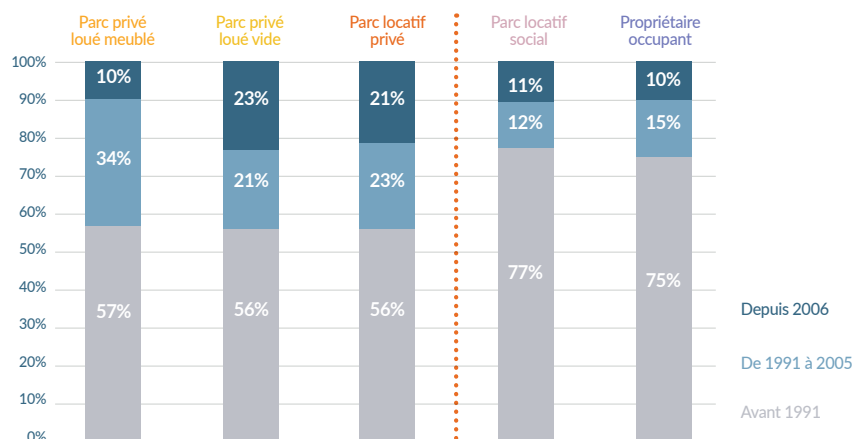
La sollicitation des locataires du parc privé envers le parc social résulte en premier lieu de difficultés financières (30% du motif exprimé pour la demande d'un logement social), une proportion nettement plus élevée par rapport aux autres demandeurs d'un logement social (7%). Cette proportion est, qui plus est, en hausse depuis 2018 (+ 2,9 points).

BAROMÈTRE DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET DE SES OCCUPANTS

Statut d'occupation des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire selon leur localisation en 2021



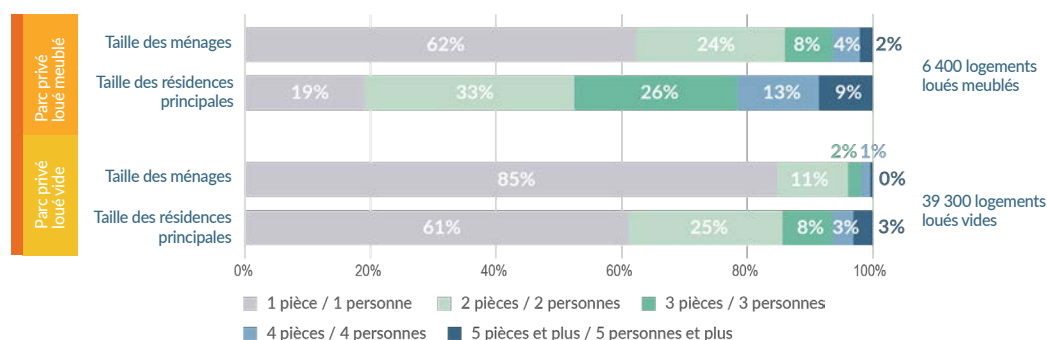
Époque de construction des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire selon le statut d'occupation en 2021



Part des maisons selon le statut d'occupation des résidences principales en 2021

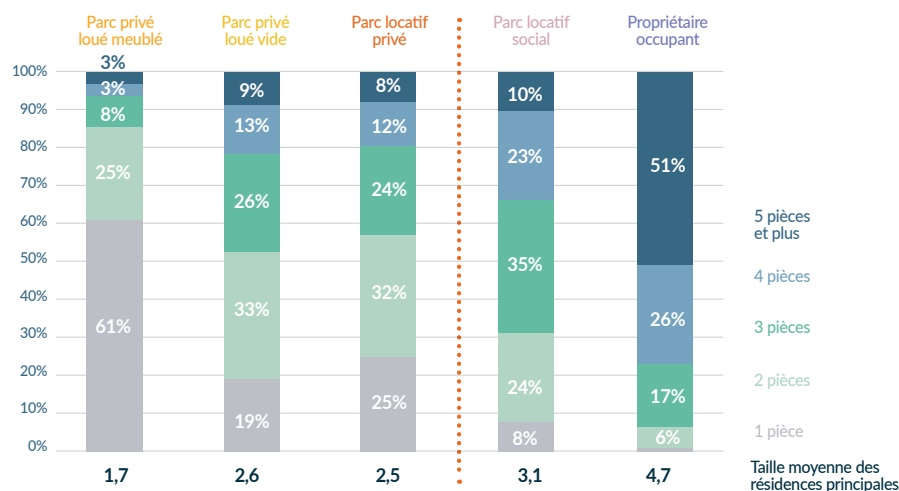


Taille des ménages et nombre de pièces des résidences principales des parcs locatifs privés loués vides et meublés en 2021



Source : Insee, RP2021.

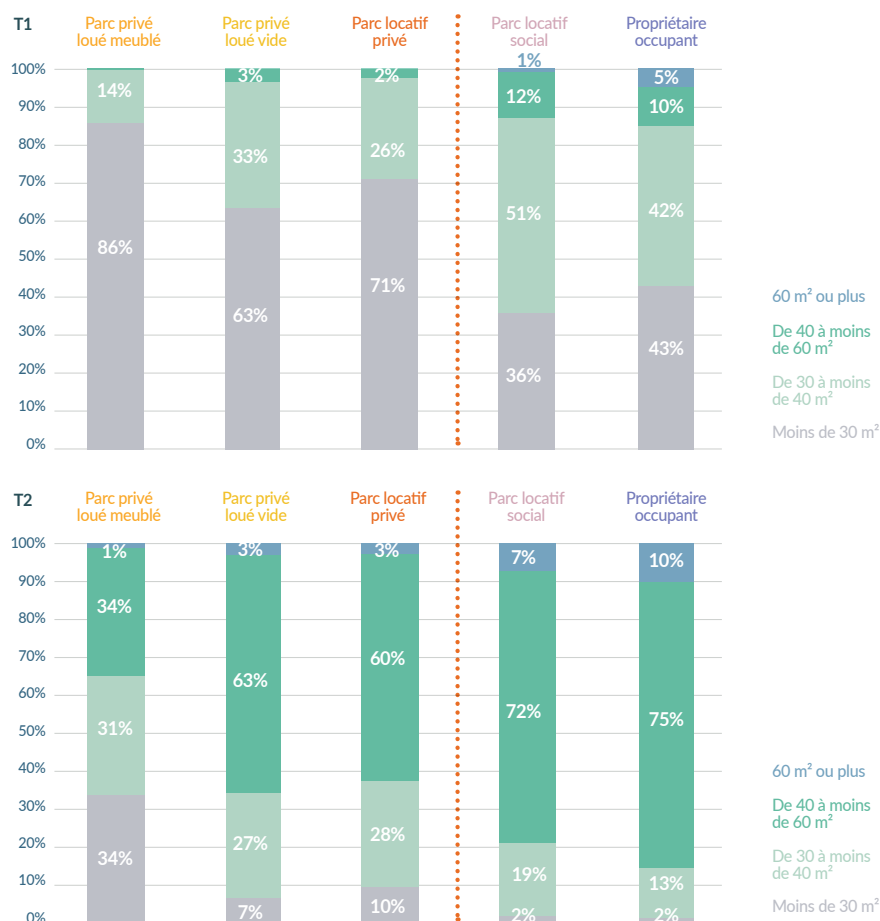
Taille des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire selon le statut d'occupation en 2021



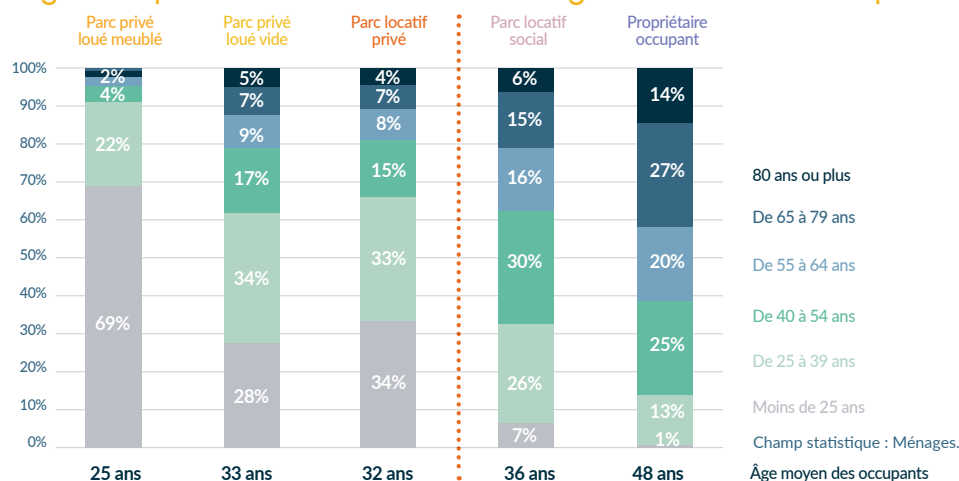
Évolution de la taille des résidences principales, selon le statut d'occupation entre 2011 et 2021



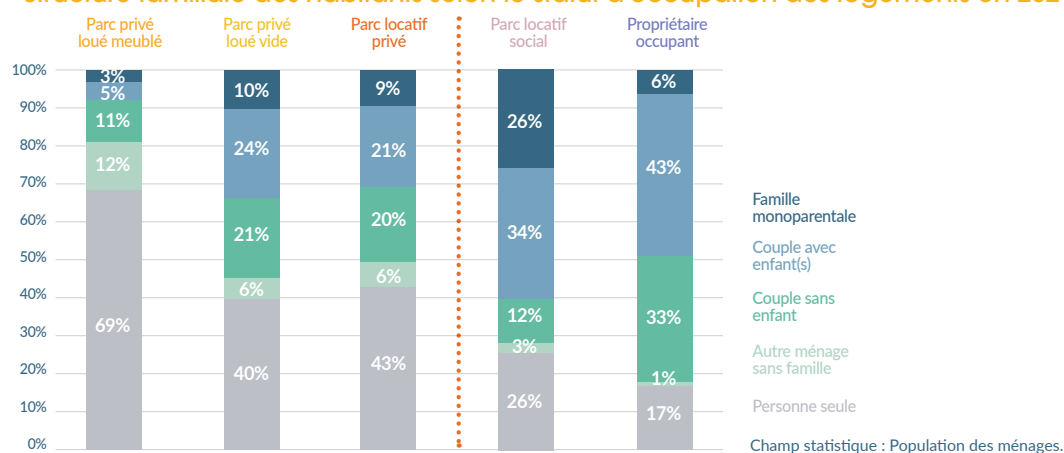
Superficie des petits appartements selon leur statut d'occupation en 2021



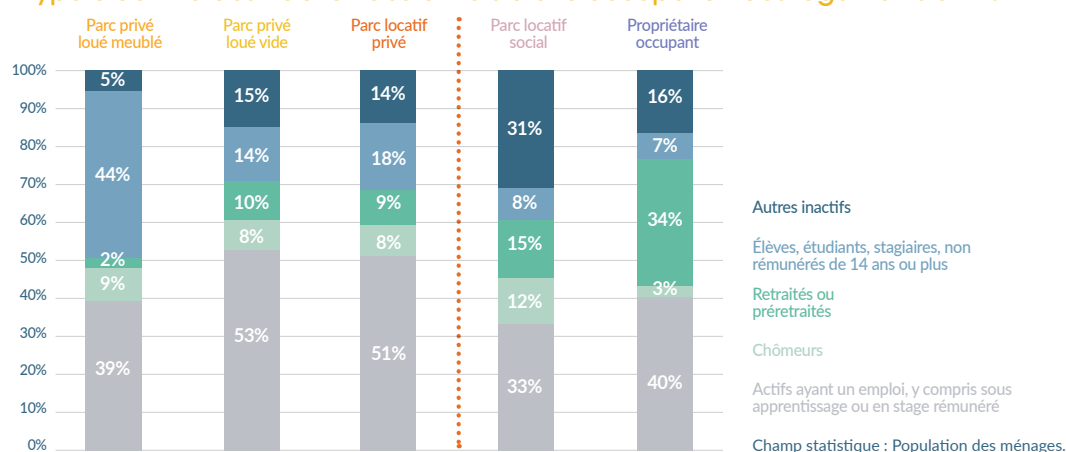
Âge de la personne de référence du ménage selon le statut d'occupation des logements en 2021



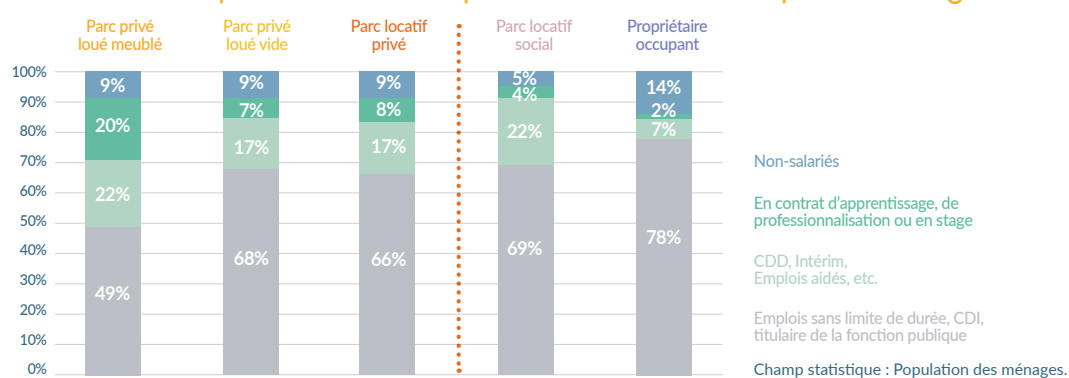
Structure familiale des habitants selon le statut d'occupation des logements en 2021



Type d'activité des habitants selon le statut d'occupation des logements en 2021

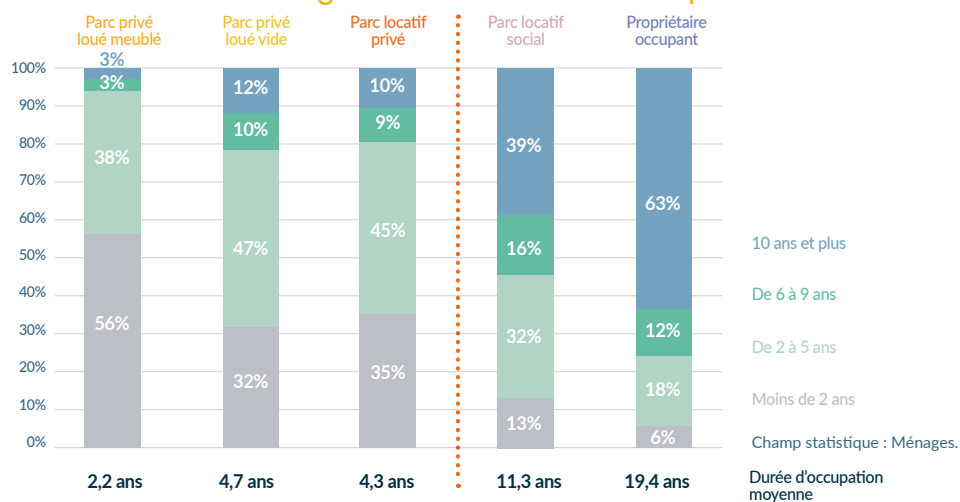


Condition d'emploi des actifs occupés selon le statut d'occupation des logements en 2021

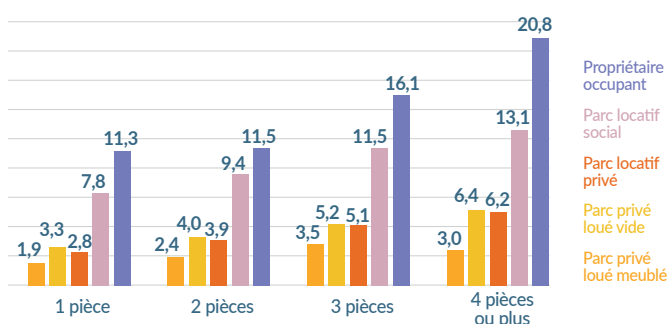


Source : Insee, RP2021.

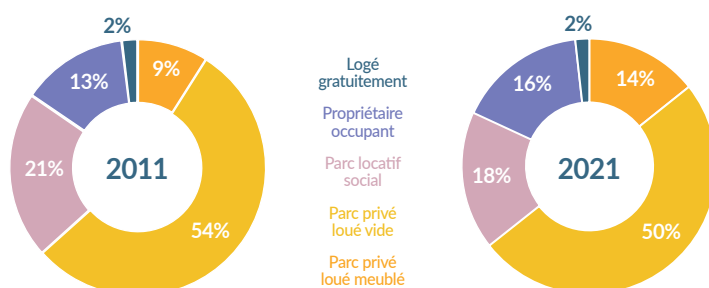
Ancienneté d'emménagement selon le statut d'occupation des résidences principales en 2021



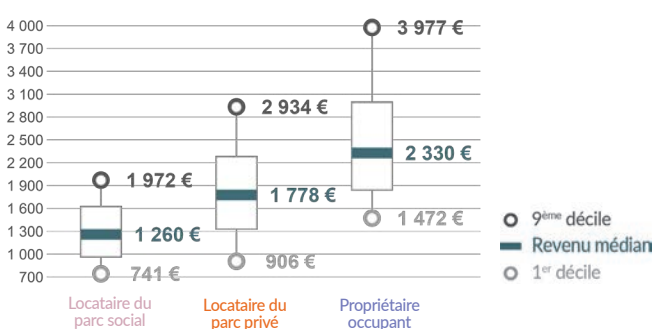
Durée d'occupation moyenne (en années) selon le nombre de pièces et le statut d'occupation des résidences principales en 2021



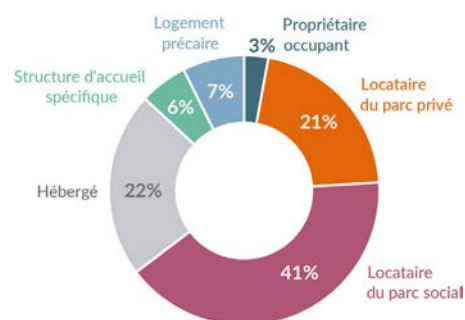
Statut d'occupation des ménages installés depuis moins de 2 ans en 2011 et 2021



Revenus des ménages selon le statut d'occupation en 2021



Situation résidentielle des demandeurs de logements sociaux lors du dépôt de leur demande en 2024





LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ LOUÉ VIDE EN 2024

Le prix d'un logement dépend de sa localisation géographique, du mode de gestion choisi par le propriétaire, des caractéristiques du bien (typologie, nombre de pièces, époque de construction) ou encore de l'ancienneté du locataire.

Ce chapitre présente sous la forme de tableau de bord les niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2024 au regard de l'influence de ces différents facteurs. Ces résultats 2024 offrent un aperçu des loyers à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire ainsi que de différents secteurs infra-métropolitains (découpage de la Métropole en trois zones - cf. page 35 - et mise en exergue de la ville de Tours).

LE LOYER MÉDIAN D'UN LOGEMENT PRIVÉ LOUÉ VIDE S'ÉLÈVE À 11,3 €/M²

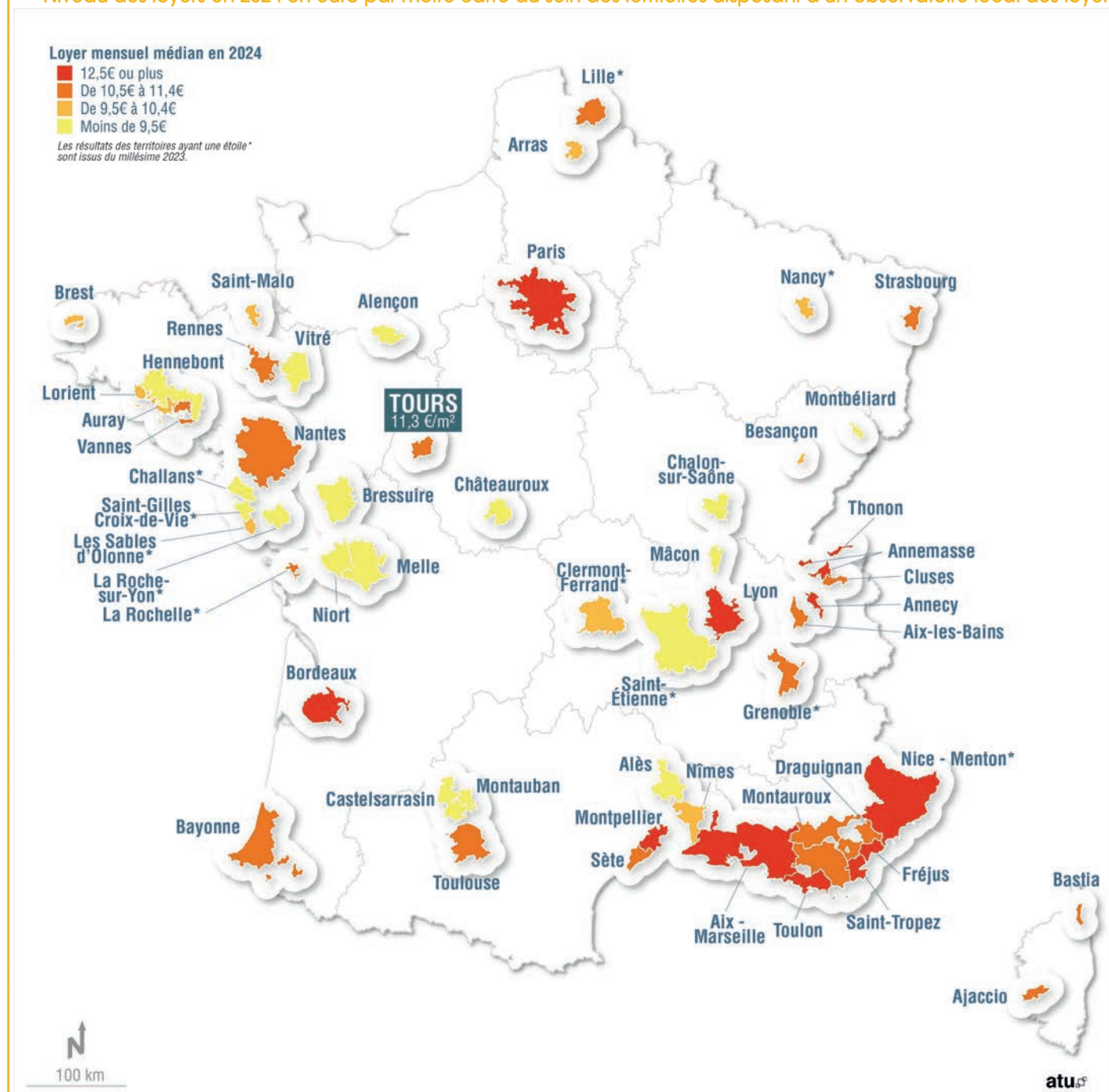
UN NIVEAU DE MARCHÉ INTERMÉDIAIRE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Le loyer médian d'un logement locatif privé est de 11,3 euros par mètre carré au sein de Tours Métropole Val de Loire en 2024. Autrement dit, la moitié des locataires du périmètre paie un loyer inférieur à ce montant, l'autre moitié paie un loyer supérieur.

À l'échelle des 62 agglomérations observées dans le cadre du réseau national des OLL, la métropole tourangelle présente un niveau de loyer intermédiaire, sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur les côtes méditerranéennes et atlantiques. Mais

est l'un des plus élevés au sein d'un large cadran nord-ouest. De plus, pour la seconde année consécutive, le niveau de loyer tourangeau est supérieur à celui de la Métropole de Strasbourg, où il s'élève à 11,1 €/m² en 2024.

Niveau des loyers en 2024 en euro par mètre carré au sein des territoires disposant d'un observatoire local des loyers



DES LOYERS PLUS ÉLEVÉS DANS LE CENTRE ET POUR LES PETITES TYPOLOGIES

Au sein de la Métropole de Tours, c'est dans le centre historique de Tours (zone 1 - cf. carte page 35) que l'on observe les niveaux de loyers les plus élevés, toutes choses étant égales par ailleurs. Un locataire s'acquitte d'un loyer médian de 12,4 €/m² sur ce secteur, soit un coût 9% plus cher qu'au sein du secteur urbain valorisé (zone 2) et 20% plus cher que dans le secteur métropolitain abordable (zone 3). Toutefois, le montant médian global du loyer, en euro, augmente avec l'éloignement du centre historique. Il s'élève à 555 € par mois dans ce secteur contre 570 € dans le secteur métropolitain abordable (zone 3). Les caractéristiques des biens présents dans les différents secteurs de la métropole tourangelle, notamment leur taille, expliquent en grande partie ce constat.

Le niveau des loyers au mètre carré selon la taille des logements suit une courbe décroissante, autrement dit : plus un logement est petit et plus son loyer au mètre carré est élevé, et ce quel que soit le type de biens (maison, appartement). Les coûts de structure d'équipements incompressibles (cuisine, salle de bain, WC, etc.) comptent parmi les éléments d'explication.

Aussi, le loyer médian d'un studio s'élève à 14,5 €/m², soit 5,7 € de plus qu'un logement constitué de cinq pièces ou plus. Les studios présentent, qui plus est, les loyers les plus hétérogènes du marché (9,3 €/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers).

Contrairement au prix du mètre carré, la courbe du montant total des loyers suit une trajectoire en hausse. Louer une pièce supplémentaire engendre un effort financier complémentaire d'environ 140 € par mois pour les locataires jusqu'au T4. Pour occuper un logement de cinq pièces ou plus, l'écart est plus important (+ 185 € par rapport à un T4).

L'habitat individuel, un produit rare à la location (14% des logements locatifs privés), se loue 9,9 €/m² par mois. En raison de superficies plus importantes (88 m² contre 47 m² pour un appartement), ce type d'habitat affiche un loyer mensuel plus faible de 1,7 €/m² que les logements collectifs. En revanche, le loyer médian global, de 870 € par mois, reste plus élevé (543 € par mois).

DES LOYERS QUI VARIENT EN FONCTION DE LA QUALITÉ DES BIENS

L'époque de construction du bâtiment est un facteur déterminant dans le niveau de loyers. Elle donne des indices sur la qualité du bâti et du logement, son niveau d'équipement et de confort et très souvent sa situation géographique.

À Tours Métropole Val de Loire, les logements construits avant la fin de la seconde guerre mondiale sont les moins attractifs financièrement, leur niveau de loyer étant le plus élevé (12,3 €/m²).

Toutefois, les loyers pratiqués sont très hétérogènes en lien avec la grande diversité des biens proposés à la location, leur localisation, leur degré d'entretien et de réhabilitation.

En parallèle, les loyers sont plus abordables pour les biens construits au cours des Trente Glorieuses (10,1 €/m²) et dans les années 1970 et 1980 (10,7 €/m²).

En matière de dispersion, ce sont les loyers des logements construits après 2005 qui sont les plus homogènes du marché. 80% des loyers sont compris entre 9,5 €/m² et 13,5 €/m².

UN LOYER PLUS FAIBLE POUR LES LOCATAIRES INSTALLÉS DE LONGUE DATE

Le niveau de loyer du marché (locataires installés depuis moins d'un an) est plus élevé que le niveau de loyer du stock, quelle que soit la typologie de logements. Le loyer médian au m² des ménages récemment installés (depuis moins d'un an) est ainsi supérieur de 3,5 € à celui des locataires installés depuis dix ans et plus.

Cette différence s'explique en partie par l'évolution différente des loyers via l'indice de référence des loyers (IRL) d'une part et par la réévaluation des loyers effectuée par les propriétaires bailleurs à chaque changement de locataire d'autre part.

Indicateur privilégié pour apprécier la tension sur le marché locatif privé, le loyer de marché est supérieur de 0,9 €/m² au loyer des logements qui ont changé d'occupants en 2023. Le loyer de ces locataires dits mobiles s'élève à 11,9 €/m², soit 8% de plus que celui des locataires stables.

DES LOYERS QUI VARIENT EN FONCTION DE LA QUALITÉ DES BIENS

Cette année encore, les logements loués par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée) apparaissent plus onéreux que les logements gérés de particulier à particulier (gestion directe). Le loyer médian s'élève à 11,4 €/m² en gestion déléguée, soit 20 centimes de plus que pour la gestion directe. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer

cet écart : la réévaluation annuelle des loyers en gestion déléguée au regard de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) alors qu'elle est davantage effectuée à la relocation en gestion directe, la présence moins importante de maisons parmi les logements loués en gestion déléguée (8% contre 22% en gestion directe) ou encore le taux de relocation

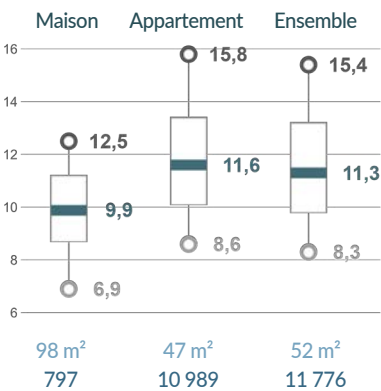
légèrement plus important en gestion déléguée (34% contre 30%). Le recours à un intermédiaire entraîne toutefois des prix davantage contenus. En effet, la dispersion des loyers est plus forte pour la gestion directe. L'écart entre les 10% des loyers les plus chers et les 10% les moins chers est de 7,7 €/m² contre 6,4 €/m² pour la gestion déléguée.

BAROMÈTRE DES NIVEAUX DE LOYERS EN 2024

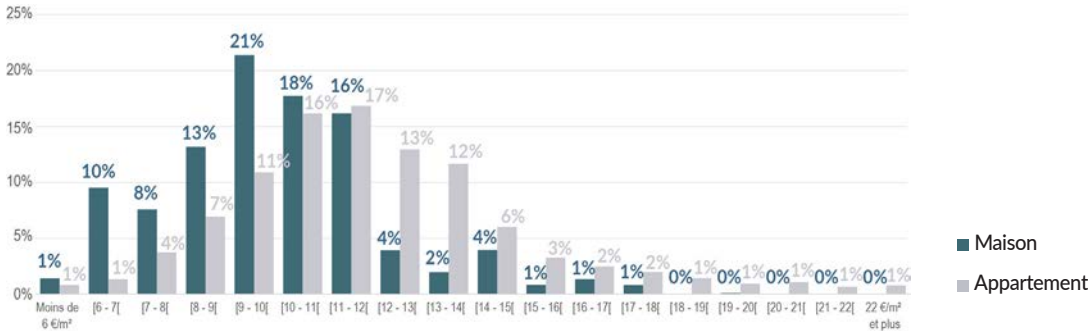
LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

Dispersion des loyers en 2024

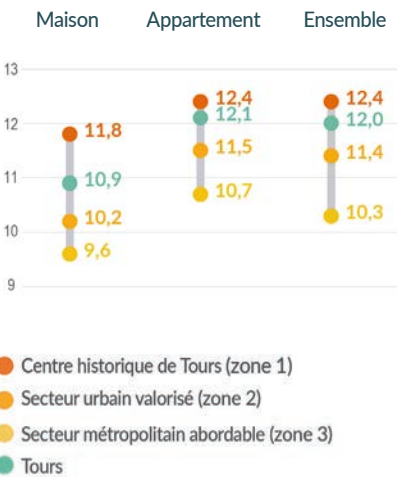


Fréquence des loyers en €/m² en 2024



LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

Niveau des loyers en €/m² en 2024



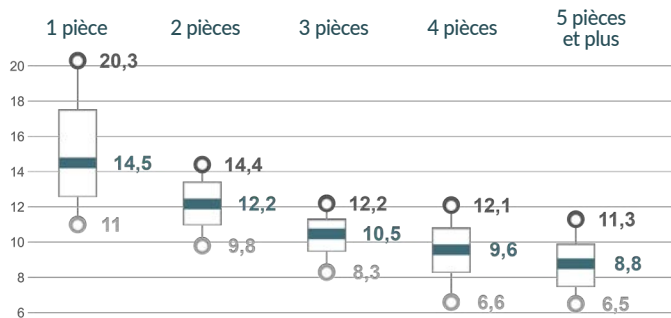
					Loyer en €/m²		
					1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Maison	67	76	934	7,1	11,8	14,3
	Appartement	3 000	45	546	9,5	12,4	18,1
	Ensemble	3 067	45	555	9,3	12,4	18,1
Zone 2	Maison	336	85	889	7,3	10,2	14,1
	Appartement	4 488	48	542	9,1	11,5	14,8
	Ensemble	4 824	50	570	8,9	11,4	14,6
Zone 3	Maison	384	90	850	6,9	9,6	11,3
	Appartement	3 501	51	543	7,6	10,7	14,4
	Ensemble	3 885	61	590	7,5	10,3	13,8
Tours	Maison	239	80	825	7,3	10,9	14,3
	Appartement	7 810	44	530	9,1	12,1	17,5
	Ensemble	8 049	45	540	9,0	12,0	17,3

LA TAILLE DES LOGEMENTS

TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

Dispersion des loyers en 2024

En euro par mètre carré



27 m²
2 563

43 m²
4 719

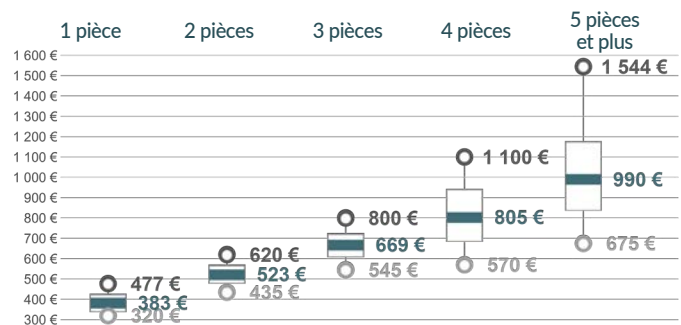
65 m²
3 178

85 m²
853

110 m²
463

Surface habitable médiane
Nombre d'enquêtes

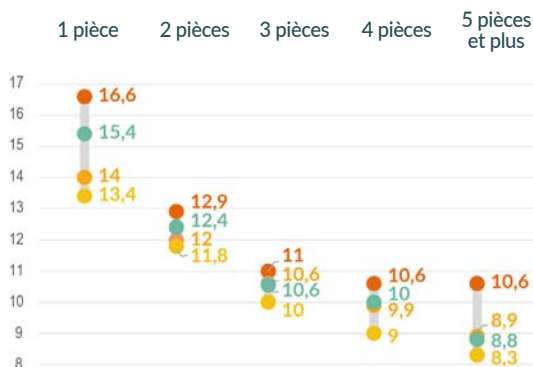
En euro



○ 9^{ème} décile
— Loyer médian
○ 1^{er} décile

LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

Niveau des loyers en €/m² en 2024



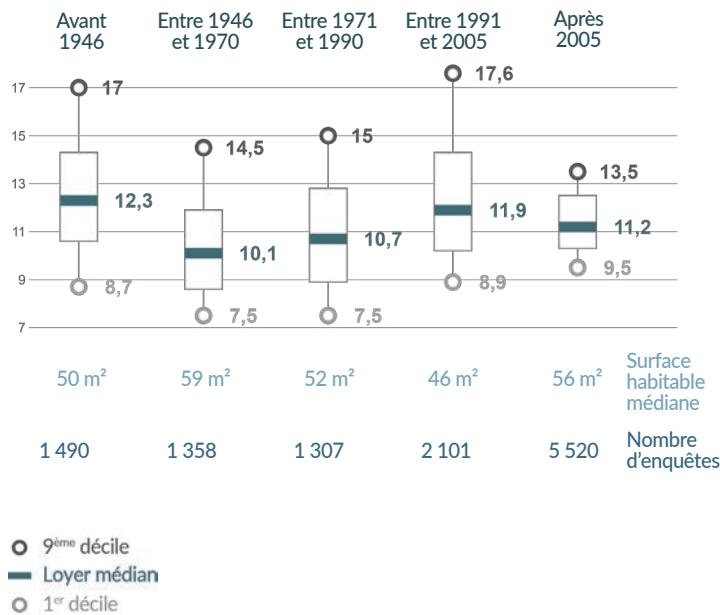
● Centre historique de Tours (zone 1)
● Secteur urbain valorisé (zone 2)
● Secteur métropolitain abordable (zone 3)
● Tours

					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	1 029	25	408	11,9	16,6	21,2
	2 pièces	1 222	42	534	10,3	12,9	15,2
	3 pièces	595	63	675	8,8	11,0	12,3
	4 pièces	146	90	1 038	8,5	10,6	14,7
	5 pièces ou plus	75	140	1 544	7,1	10,6	12,0
Zone 2	1 pièce	857	28	383	11,2	14,0	18,9
	2 pièces	2 099	43	523	10,0	12,0	14,3
	3 pièces	1 366	64	678	9,1	10,6	12,4
	4 pièces	317	83	850	6,6	9,9	13,7
	5 pièces ou plus	185	114	1 035	6,4	8,9	11,0
Zone 3	1 pièce	677	27	351	9,8	13,4	18,1
	2 pièces	1 398	43	515	9,7	11,8	14,4
	3 pièces	1 217	65	650	7,5	10,0	11,5
	4 pièces	390	84	750	6,4	9,0	10,9
	5 pièces ou plus	203	105	922	6,4	8,3	10,0
Tours	1 pièce	1 968	26	399	11,8	15,4	20,6
	2 pièces	3 381	43	525	10,2	12,4	14,6
	3 pièces	2 040	65	677	8,5	10,6	12,3
	4 pièces	476	83	814	7,6	10,0	12,7
	5 pièces ou plus	184	105	994	6,4	8,8	12,0

L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

Dispersion des loyers en €/m² en 2024



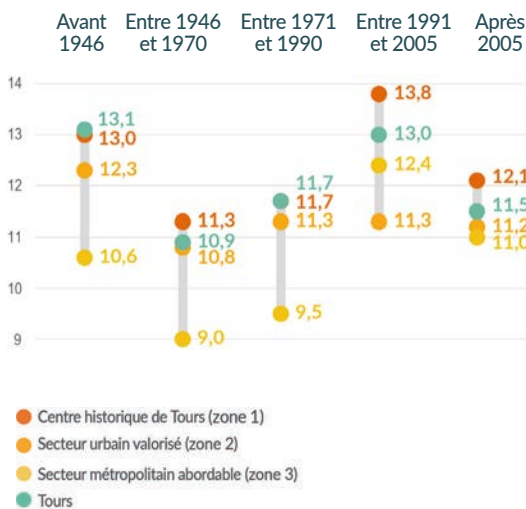
Indicateurs clés en 2024 selon la typologie, la taille et l'époque de construction

Loyer médian en €/m²	T1	T2	T3	T4 ou plus	Maison
Avant 1946	16,7	13,1	10,7	11,9	10,5
Entre 1946 et 1970	13,4	11,2	9,6	8,3	9,7
Entre 1971 et 1990	13,4	11,1	8,9	7,6	9,6
Entre 1991 et 2005	16,0	12,4	10,4	9,5	8,9
Après 2005	13,5	12,2	10,8	9,8	10,0

Surface habitable médiane en m²	T1	T2	T3	T4 ou plus	Maison
Avant 1946	22	40	60	87	80
Entre 1946 et 1970	29	45	63	83	85
Entre 1971 et 1990	28	46	70	80	90
Entre 1991 et 2005	23	43	67	95	110
Après 2005	30	43	63	86	90

LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

Niveau des loyers en €/m² en 2024

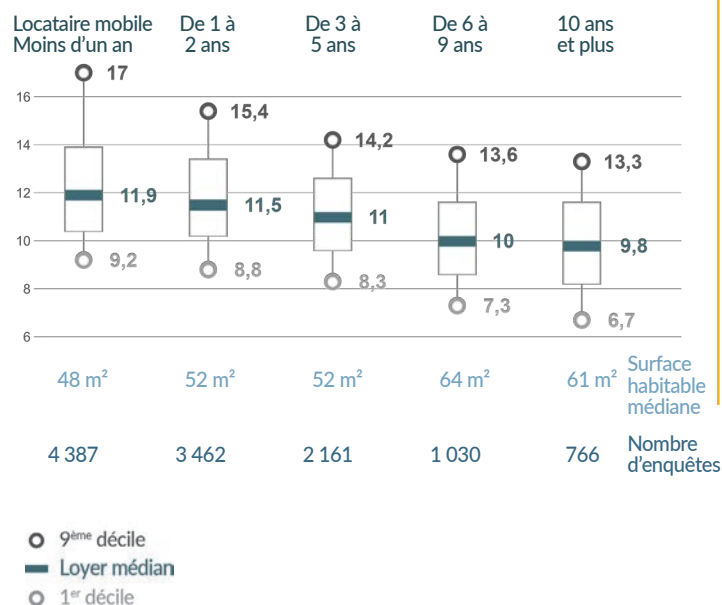


					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Avant 1946	976	44	579	9,9	13,0	18,2
	De 1946 à 1970	529	54	569	8,5	11,3	16,1
	De 1971 à 1990	523	46	526	9,2	11,7	18,6
	De 1991 à 2005	554	36	549	10,5	13,8	20,2
	Après 2005	485	48	617	9,9	12,1	14,8
Zone 2	Avant 1946	431	50	550	9,0	12,3	16,0
	De 1946 à 1970	439	50	573	8,4	10,8	15,2
	De 1971 à 1990	435	46	549	8,3	11,3	14,8
	De 1991 à 2005	951	53	520	9,1	11,3	15,1
	Après 2005	2 568	57	590	9,8	11,2	13,4
Zone 3	Avant 1946	83	70	574	6,7	10,6	13,8
	De 1946 à 1970	390	66	540	7,2	9,0	13,2
	De 1971 à 1990	349	70	499	7,2	9,5	13,4
	De 1991 à 2005	596	39	590	8,3	12,4	17,9
	Après 2005	2 467	56	620	9,1	11,0	13,5
Tours	Avant 1946	1 358	40	700	9,8	13,1	18,2
	De 1946 à 1970	1 081	51	590	8,0	10,9	16,2
	De 1971 à 1990	908	45	540	8,4	11,7	17,7
	De 1991 à 2005	1 300	40	476	10,0	13,0	19,3
	Après 2005	3 402	48	622	10,0	11,5	13,7

L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

TOURS MÉTROPOLITE VAL DE LOIRE

Dispersion des loyers en €/m² en 2024

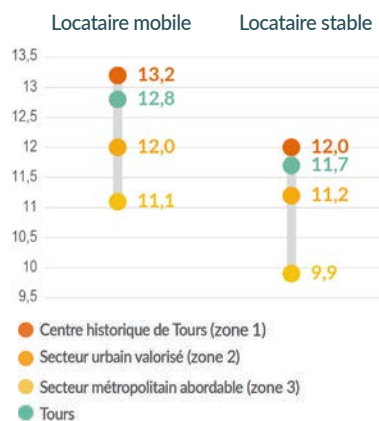


Loyer médian en €/m² en 2024 selon la typologie, la taille du logement et l'ancienneté du locataire

	Locataire mobile	Locataire stable	Écart entre les locataires mobiles et stables
Appartement	12,1	11,3	+ 0,8 €
1 pièce	15,4	14,2	+ 1,2 €
2 pièces	12,8	11,9	+ 0,9 €
3 pièces	10,6	10,3	+ 0,3 €
4 pièces ou plus	9,8	9,0	+ 0,8 €
Maison	10,6	9,7	+ 0,9 €
Ensemble	11,9	11,0	+ 0,9 €

LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

Niveau des loyers en €/m² en 2024



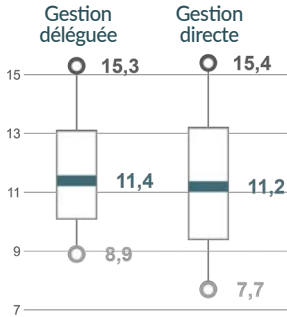
					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Locataire mobile	1 177	41	560	10,3	13,2	20,0
	Locataire stable	1 890	48	550	9,0	12,0	16,3
Zone 2	Locataire mobile	1 724	48	580	9,8	12,0	15,4
	Locataire stable	3 100	52	562	8,5	11,2	14,1
Zone 3	Locataire mobile	1 486	55	580	7,8	11,1	14,4
	Locataire stable	2 399	64	600	7,3	9,9	13,4
Tours	Locataire mobile	3 039	42	545	9,5	12,8	18,5
	Locataire stable	5 010	47	540	8,9	11,7	16,0

LE MODE DE GESTION DES LOGEMENTS

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

Dispersion des loyers en 2024

En euro par
mètre carré



50 m²

54 m²

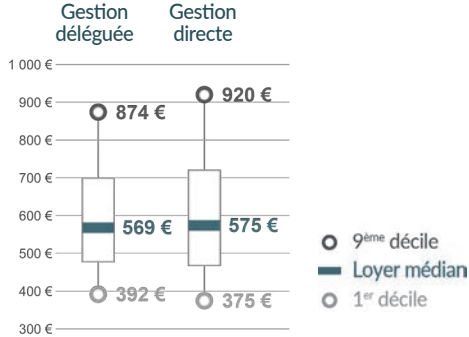
Surface habitable médiane

11 253

523

Nombre d'enquêtes

En euro



○ 9^{ème} décile

■ Loyer médian

○ 1^{er} décile

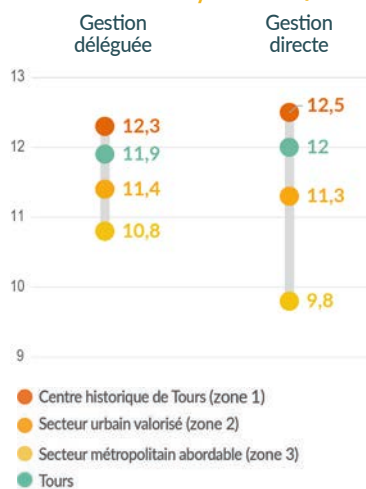
Loyer médian en €/m² en 2024 selon le mode de gestion et les caractéristiques des logements

		Loyer médian (€/m²)		Loyer médian (€)	
		Gestion déléguée	Gestion directe	Gestion déléguée	Gestion directe
Typologie des logements	Maison	10,3	9,7	900	850
	Appartement	11,5	11,6	553	530
Taille des appartements	1 pièce	14,7	14,3	396	375
	2 pièces	12,2	12,4	527	520
	3 pièces	10,6	10,2	671	650
	4 pièces ou plus	9,3	s	810	s
Époque de construction	Avant 1946	12,4	12,3	528	595
	Entre 1946 et 1970	10,5	9,8	573	569
	Entre 1971 et 1990	10,9	9,9	552	510
	Entre 1991 et 2005	12,2	11,6	540	552
	Après 2005	11,4	10,8	605	640
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	12,0	11,8	563	580
	Locataire stable	11,2	10,8	571	570

s = secret statistique

LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

Niveau des loyers en €/m² en 2024



					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Gestion déléguée	2 933	45	552	9,2	12,3	18,0
	Gestion directe	134	46	560	9,7	12,5	18,1
Zone 2	Gestion déléguée	4 626	50	571	9,2	11,4	14,1
	Gestion directe	198	50	570	8,4	11,3	15,2
Zone 3	Gestion déléguée	3 694	59	584	8,3	10,8	13,8
	Gestion directe	191	65	600	7,3	9,8	13,9
Tours	Gestion déléguée	7 735	45	544	9,2	11,9	16,8
	Gestion directe	314	45	540	9,0	12,0	17,5

DES PARCS LOCATIFS PRIVÉ ET SOCIAL COMPLÉMENTAIRES

Afin d'apprécier la situation d'un segment de marché, il est intéressant d'étudier son comportement par rapport à d'autres types d'offres, aux caractéristiques plus ou moins proches. À l'appui des données de l'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL37) et du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), ce chapitre offre une analyse comparative des niveaux de loyers en 2024 du parc privé et du parc social. Le RPLS présente notamment l'avantage de distinguer les logements sociaux conventionnés et intermédiaires et ainsi d'identifier les éventuelles concurrences et complémentarités de ces deux offres publiques avec celle du parc privé.

CHIFFRES CLÉS DES TROIS SEGMENTS DE MARCHÉ OBSERVÉS










	Le parc locatif social		Le parc locatif privé
	conventionné	intermédiaire	
Source : RPLS2024.			Source : Insee, RP2021. Les données du recensement de la population de l'insee incluent dans le parc locatif privé les logements sociaux intermédiaires, tels que définis page 32.
 Tours Métropole Val de Loire Offre locative	32 860 logements Un parc réparti entre 15 bailleurs	5 140 logements Un parc réparti entre 12 bailleurs	45 700 logements
 Propriétaires du parc	39% Tours Métropole Habitat 29% Val Touraine Habitat 10% Touraine Logement	84% Ligéris	80% de personnes physiques
 Financements du parc	89% de PLUS	97% de PLI	
 Parc localisé à Tours	55%	94%	63%
 Poids des appartements	92%	97%	86%
 Poids des T1 et T2	33%	39%	57%
 Superficie médiane	65 m²	62 m²	52 m²
 Loyer mensuel médian en €/m ²	5,8 €/m²	6,4 €/m²	11,3 €/m²
 Loyer mensuel médian en €	354 €	375 €	571 €

TABLEAU DE BORD DES LOYERS DES PARCS LOCATIFS PRIVÉS ET SOCIAUX EN 2024

UN LOYER AU MÈTRE CARRÉ DEUX FOIS PLUS CHER DANS LE PARC PRIVÉ QUE DANS LE PARC SOCIAL

D'une manière générale, un logement privé est loué, en euro par mètre carré, environ deux fois plus cher qu'un logement social en 2024. En effet, le loyer médian d'un logement locatif privé est de 11,3 €/m², contre 6,4 €/m² pour un logement social intermédiaire et 5,8 €/m² pour un logement social conventionné.

À typologie de logements équivalente, le parc locatif privé présentant des superficies plus petites que le parc social, les écarts de prix en loyer global sont plus faibles. Au regard de cet indicateur, le parc locatif privé est environ 60% plus cher que le parc locatif social dans sa diversité.

Les loyers sont les plus homogènes dans le parc social conventionné et les plus hétérogènes dans le parc privé. En effet, l'écart de loyer entre les 10% de locations les plus chères et les 10% les moins chères est respectivement de 3,5 €/m² et 7,1 €/m² sur ces deux segments de marché. Ce constat s'explique par les modes de fixation des loyers. Dans le parc privé, les loyers sont déterminés librement par les propriétaires en tenant compte du marché local, tandis que dans le parc social, ils sont réglementés par l'État et leur attribution est soumise à des plafonds de ressources (cf. définition page 32).

Pour les trois marchés locatifs observés, les loyers sont plus étalés au-dessus de la médiane. Autrement dit, il y a une plus grande variété de situations pour les logements les plus chers par rapport aux plus abordables. Cet étalement apparaît plus important dans le parc locatif privé. De leurs côtés, les deux parcs locatifs sociaux se ressemblent au regard de la dispersion des loyers sous leur médiane respective. L'écart entre le 1^{er} décile et la médiane est de 1,5 €/m² chacun.

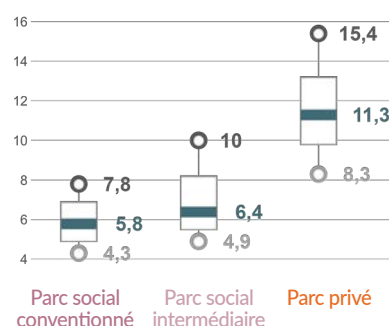
D'une manière générale, comparer la dispersion des loyers du parc privé et celle du parc social conventionné met en évidence des gammes de prix qui ne se chevauchent pas au sein de la Métropole de Tours. En effet, les 10% des loyers les plus faibles du parc privé sont au-dessus du niveau de loyers des 10% les plus élevés au sein du parc social conventionné (respectivement 8,3 €/m² et 7,8 €/m²). Ces deux offres apparaissent complémentaires ; leur combinaison permet de satisfaire un public aux ressources variées.

En revanche, la dispersion des loyers du parc locatif social intermédiaire montre logiquement des situations de recouvrement avec l'offre publique conventionnée et l'offre privée. En effet, il vise à offrir des solutions de logements accessibles à des ménages modestes dont les revenus sont trop élevés pour accéder au parc social mais trop faibles pour trouver une réponse dans le parc locatif privé.

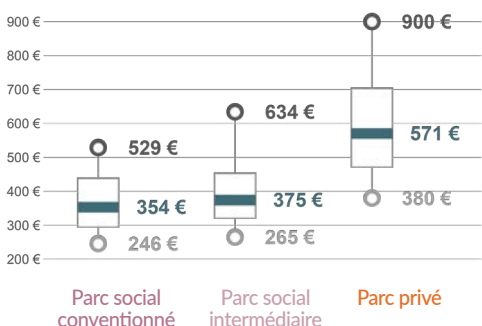
La situation de recouvrement entre les deux offres publiques est très forte. Les trois quarts des loyers du parc social intermédiaire sont similaires à 90% des loyers du parc social conventionné. En revanche, ce recouvrement est moindre avec le parc locatif privé. Seule une petite partie des loyers du parc social intermédiaire sont semblables à ceux du marché libre.

Dispersion des loyers en 2024 de Tours Métropole Val de Loire

En euro par mètre carré



En euro



Sources : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2024 ; Répertoire des Logements locatifs des bailleurs sociaux, 2024.

Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2024

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m ²	6,6 €/m ²	5,1 €/m ²	7,0 €/m ²	8,2 €/m ²	5,8 €/m ²	6,4 €/m ²	11,3 €/m ²
Loyer en €	394 €	315 €	448 €	506 €	354 €	375 €	571 €
Superficie médiane	60 m ²	64 m ²	66 m ²	66 m ²	65 m ²	62 m ²	52 m ²
Nombre de logements	1 707	19 413	9 894	1 845	32 859	5 027	39 300

Prix de location médian en €/m² et surface médiane des logements en 2024 selon la typologie des logements



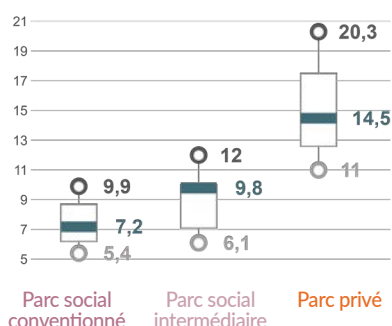
Loyers en euro par mètre carré en 2024 selon les marchés locatifs et le type de financement du parc social conventionné

	Parc social conventionné				Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS		
T1	8,8	6,5	8,8	9,1	9,8	14,5
T2	7,0	5,5	7,4	8,6	7,0	12,2
T3	6,5	5,1	6,9	8,2	6,2	10,4
T4 ou plus	6,2	4,7	6,7	7,2	5,5	9,1
Maison	5,8	4,9	6,6	8,6	6,8	9,9

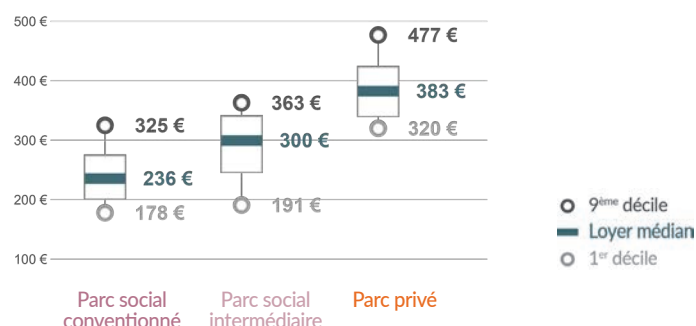
LES APPARTEMENTS D'UNE PIÈCE

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2024

En euro par mètre carré



En euro



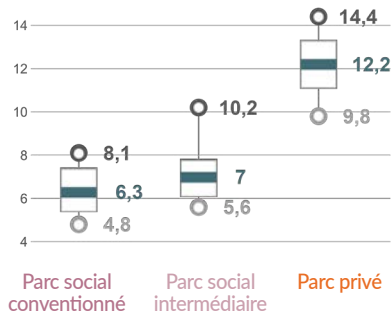
Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2024

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m²	8,8 €/m²	6,5 €/m²	8,8 €/m²	9,1 €/m²	7,2 €/m²	9,8 €/m²	14,5 €/m²
Loyer en €	295 €	215 €	285 €	296 €	236 €	300 €	383 €
Superficie médiane	33 m²	35 m²	32 m²	33 m²	34 m²	32 m²	27 m²
Nombre de logements	145	1 575	791	94	2 605	716	7 400

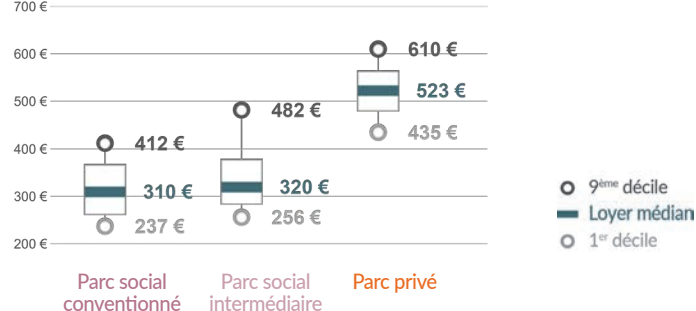
LES APPARTEMENTS DE DEUX PIÈCES

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2024

En euro par mètre carré



En euro

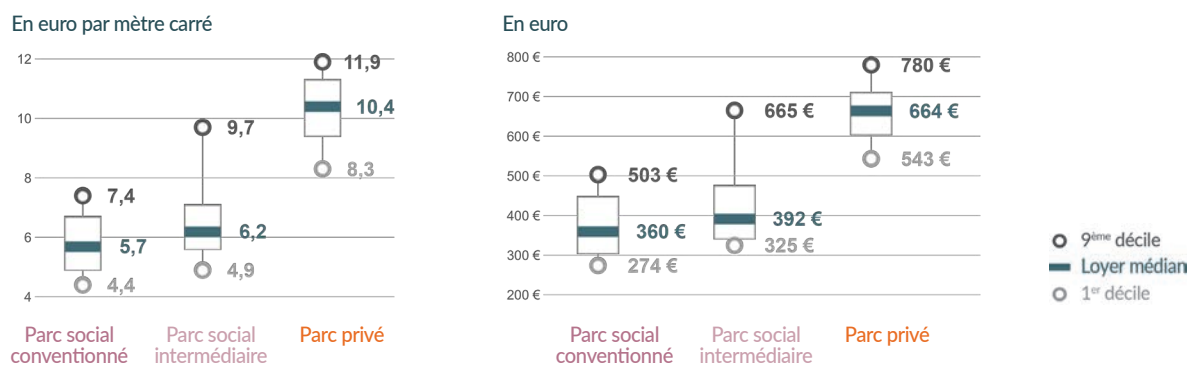


Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2024

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m²	7,0 €/m²	5,5 €/m²	7,4 €/m²	8,6 €/m²	6,3 €/m²	7,0 €/m²	12,2 €/m²
Loyer en €	331 €	268 €	374 €	409 €	310 €	320 €	523 €
Superficie médiane	48 m²	50 m²	51 m²	48 m²	50 m²	46 m²	43 m²
Nombre de logements	615	4 216	2 604	487	7 922	1 197	12 700

LES APPARTEMENTS DE TROIS PIÈCES

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2024

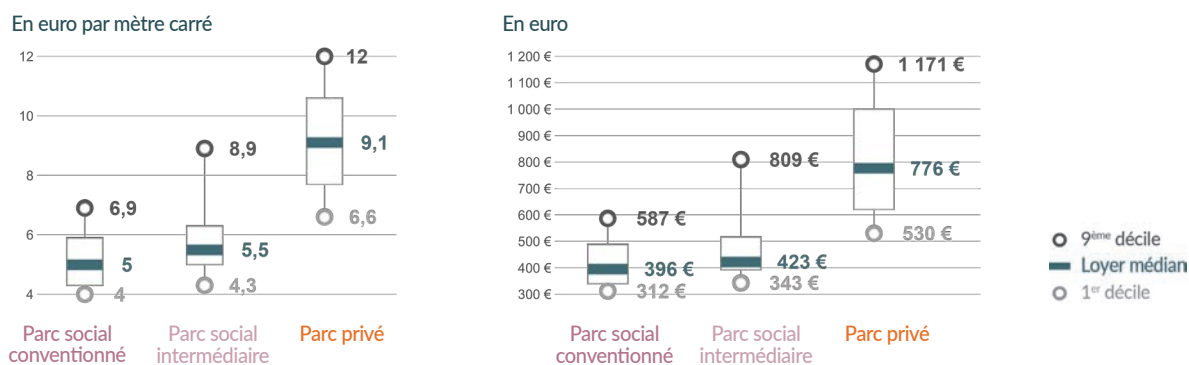


Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2024

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m ²	6,5 €/m ²	5,1 €/m ²	6,9 €/m ²	8,2 €/m ²	5,7 €/m ²	6,2 €/m ²	10,4 €/m ²
Loyer en €	425 €	317 €	463 €	534 €	360 €	392 €	664 €
Superficie médiane	66 m ²	64 m ²	68 m ²	66 m ²	65 m ²	64 m ²	64 m ²
Nombre de logements	515	6 622	3 280	645	11 062	1 525	9 000

LES APPARTEMENTS DE QUATRE PIÈCES OU PLUS

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2024



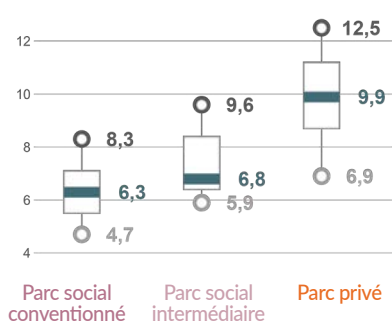
Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2024

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m ²	6,2 €/m ²	4,7 €/m ²	6,7 €/m ²	7,2 €/m ²	5,0 €/m ²	5,5 €/m ²	9,1 €/m ²
Loyer en €	520 €	367 €	560 €	605 €	396 €	423 €	776 €
Superficie médiane	83 m ²	78 m ²	83 m ²	83 m ²	79 m ²	78 m ²	85 m ²
Nombre de logements	270	6 399	1 692	308	8 669	1 527	4 200

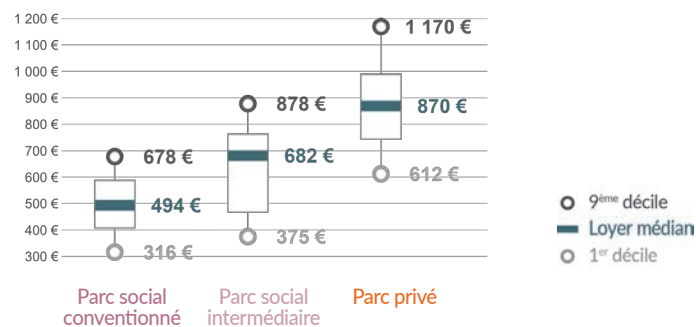
LES MAISONS

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2024

En euro par mètre carré



En euro



Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2024

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m ²	5,8 €/m ²	4,9 €/m ²	6,6 €/m ²	8,6 €/m ²	6,3 €/m ²	6,8 €/m ²	9,9 €/m ²
Loyer en €	424 €	351 €	505 €	698 €	494 €	682 €	870 €
Superficie médiane	74 m ²	76 m ²	79 m ²	82 m ²	79 m ²	82 m ²	88 m ²
Nombre de logements	162	601	1 527	311	2 601	62	6 000



REPÈRES MÉTHODOLOGIQUES

LOGEMENT SOCIAL ET LOGEMENT PRIVÉ

Le parc locatif se scinde en deux grandes familles : **le parc social** à destination des ménages ayant des revenus modestes et **le parc privé**, accessibles à tous. La distinction première entre ces deux parcs est liée à la propriété des logements. En effet, le parc social est en majorité détenu par des organismes publics ou privés, tels que des Offices Publics de l'Habitat (OPH), des Sociétés Anonymes d'Habitation à Loyer Modéré (SA-HLM), des Sociétés d'Économie Mixte (SEM), etc. Le parc privé, quant à lui, appartient à des personnes physiques (particuliers) ou des personnes morales (Sociétés Civiles Immobilières (SCI), promoteurs, etc.).

LE PARC SOCIAL

Le parc locatif social englobe différentes solutions d'habitat (Habitations à Loyer Modéré - HLM, logements-foyers, résidences sociales) destinées aux personnes ayant des difficultés à se loger sur le marché locatif privé en raison de leurs ressources financières. La durée du bail est indéterminée pour le locataire, qui bénéficie d'un maintien dans les lieux jusqu'à son souhait de partir.

Au sein de ce parc, il existe deux grandes catégories : les logements conventionnés et les logements intermédiaires. La distinction repose principalement sur la nature des aides publiques qui encadrent ces logements, à leurs conditions d'accès et aux loyers pratiqués.

LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS :

Un logement conventionné désigne tout bien immobilier pour lequel son propriétaire a signé une convention avec l'État. Ces habitations sont soumises à des règles de construction, de gestion et d'attribution précises. La convention stipule l'engagement du propriétaire bailleur à respecter un plafond de loyer et à louer son bien à des locataires aux revenus modestes.

Aussi, les loyers sont réglementés et fixés en fonction du type de financement public obtenu (PLAi, PLUS ou PLS). Ici les locataires peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). L'APL venant en déduction de leur loyer, et elle réduit la charge financière liée au logement. L'accès à ces logements est conditionné à des plafonds de ressources, revalorisés chaque année. Autrement dit, les revenus des ménages ne doivent pas dépasser un certain seuil, variable selon la zone géographique et la composition du foyer.

À titre d'exemple, pour un logement financé avec le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), une personne seule doit justifier de ressources inférieures ou égales à 22 642 € sur son avis d'imposition 2023 pour une demande de logement social effectuée en 2024 au sein de Tours Métropole Val de Loire. Ce montant s'élève à 30 238 € pour un ménage constitué de deux personnes.

LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES :

Ces logements ne sont pas liés à une convention avec l'État. Ils peuvent toutefois être détenus par des organismes sociaux, mais ne sont pas soumis aux mêmes obligations en matière de loyers et d'accès. En effet, les loyers sont plafonnés à un niveau supérieur à ceux des logements sociaux conventionnés. Les locataires de ces logements peuvent bénéficier de l'Allocation de Logement Social (ALS), calculée selon les ressources du foyer et versée mensuellement par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF).

Les logements intermédiaires sont financés pour la plupart au moyen d'un Prêt Locatif Intermédiaire (PLI). Ce dispositif de financement est destiné à encourager la construction de logements à loyer intermédiaire à destination des ménages dont les revenus dépassent les plafonds du logement social mais qui ne sont pour autant pas en mesure d'accéder à une habitation au prix du marché libre. Aussi, le logement intermédiaire apparaît comme un levier pour répondre à la demande croissante de logements abordables, en ciblant une population intermédiaire, plus aisée que celle qui occupe aujourd'hui le parc locatif social ou souhaitant y accéder.

LE PARC PRIVÉ

Un logement locatif privé est loué sur le marché libre. Il peut être géré par un professionnel ou un particulier. Le montant du loyer est fixé librement, en tenant compte du marché local. Le propriétaire choisit son locataire sans que sa décision soit encadrée

par des critères, par exemple par des plafonds de ressources. Seul le bail mobilité, signé sur une courte période, est soumis à des conditions quant au profil du locataire en recherche d'un logement (personnes en formation professionnelle, en mutation, en

études supérieures, en contrat d'apprentissage, etc.). La durée de location diffère selon le bail signé (trois ans pour un logement vide, un an pour un logement meublé et de un à dix mois pour le bail mobilité).

LOCATION MEUBLÉE ET LOCATION VIDE

UN LOGEMENT EST MEUBLÉ

lorsqu'il contient les meubles et équipements nécessaires à la vie quotidienne du locataire. Une liste de meubles, prévue par la loi, doit être mise à disposition de ce dernier. Deux types de baux existent pour la location meublée : le bail mobilité, signé sur une courte période en raison d'une occupation temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire, en formation professionnelle, en mutation, etc.) et le bail d'habitation meublé classique, où le logement devient la résidence principale du locataire.

Le bail mobilité est conclu pour une durée minimum d'un mois et ne doit pas excéder dix mois. Il est non renouvelable et non reconductible. Aussi, lorsqu'il s'achève, si le locataire et le propriétaire signent un nouveau bail pour le même logement, il sera obligatoirement un bail d'habitation meublé. Le locataire peut quitter le logement à tout moment au cours du contrat, en respectant un préavis d'un mois.

En parallèle, à l'échéance du bail, le propriétaire peut récupérer son logement sans préavis. Enfin, le propriétaire a interdiction de demander un dépôt de garantie, mais est autorisé à demander une caution.

Le bail d'habitation meublé est, quant à lui, signé pour une durée minimum d'un an (9 mois pour un étudiant) et est reconductible tacitement. Le locataire peut quitter le logement à tout moment au cours du contrat, en respectant un préavis d'un mois. En parallèle, le propriétaire ne peut donner congé à son locataire qu'au terme du contrat, soit à la fin de chaque période d'un an, en respectant un préavis, quant à lui, de trois mois. Des motifs sont prévus afin de justifier le souhait de récupérer son logement, tels que la vente du bien, sa reprise en vue de l'habiter ou pour un motif légitime et sérieux inhérent au locataire. Enfin, le dépôt de garantie dû à l'entrée du locataire peut s'élever à deux mois de loyer, hors charges.

UN LOGEMENT EST VIDE lorsque l'ameublement du logement est confié au locataire. Le contrat de location est signé pour une durée minimale de trois ans si le propriétaire est un particulier, six ans si le propriétaire est une personne morale. Le locataire peut quitter le logement à tout moment au cours du contrat, en respectant un préavis de trois mois en zone non tendue¹ ou lorsque le locataire est confronté à certaines situations professionnelles ou personnelles. En revanche, le propriétaire doit attendre la fin du bail pour donner congé au locataire, en respectant un préavis de six mois. Les motifs sont identiques à ceux évoqués précédemment pour un bail d'habitation meublé. Enfin, le dépôt de garantie dû à l'entrée du locataire peut s'élever à un mois de loyer, hors charges.

Tableau comparatif des différents types de baux

	Logement meublé		Logement vide
	Bail mobilité	Bail d'habitation	
Durée du bail	- Entre 1 et 10 mois - Non renouvelable et reconductible	- 1 an minimum, 9 mois si le locataire est étudiant - Renouvelable par tacite reconduction	- 3 ans minimum si le propriétaire est un particulier, 6 ans si le propriétaire est une personne morale - Renouvelable par tacite reconduction
Résiliation à l'initiative du locataire	À tout moment, en respectant un préavis de 1 mois		À tout moment, en respectant un préavis de 3 mois en zone non tendue
Résiliation à l'initiative du propriétaire	- À l'échéance du bail - Pas de congé ni de délai de préavis	- À l'échéance du bail, selon une liste définie de motifs - Préavis d'au moins 3 mois	- À l'échéance du bail, selon une liste définie de motifs - Préavis d'au moins 6 mois
Dépôt de garantie	Interdit	2 mois de loyer (hors charges) maximum	1 mois de loyer (hors charges) maximum
Impôt sur le revenu	Déclaration des loyers comme BIC, permettant de bénéficier d'un abattement fiscal forfaitaire de 50% sur les recettes locatives (régime micro BIC) ou d'une déduction des dépenses réelles, travaux de rénovation inclus (régime réel d'imposition)		Déclaration des loyers comme revenus fonciers

Source : service-public.fr

1 - Les 22 communes de Tours Métropole Val de Loire ne sont pas en zone tendue.

LA MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Les niveaux de loyers du parc locatif privé loué vide au 1^{er} janvier 2024 sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire ont été obtenus à partir des données collectées auprès de professionnels de l'immobilier locaux et de particuliers (bailleurs ou locataires). Ils s'appuient sur un échantillon de 11 776 logements, soit environ 30% du parc locatif privé loué vide de la Métropole de Tours. Parmi eux, 523 sont gérés directement par leur propriétaire (gestion directe) et 11 253 par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée).

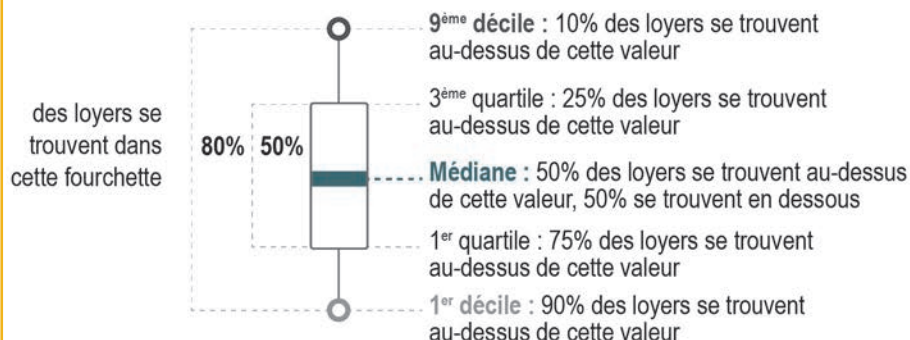
Afin de garantir des résultats fiables, seuls les niveaux de loyers établis à partir d'au moins 50 références sont publiés dans ce document. Ces niveaux de loyers, qu'ils soient en euro par mètre carré ou au total, s'entendent hors charges.

Afin d'appréhender le marché locatif privé loué vide 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 la clé de lecture est précisée sur le schéma ci-dessous.

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

Clé de lecture de la dispersion des loyers



TROIS ZONES DE LOYERS AU SEIN DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

L'Observatoire Local des Loyers du parc privé (OLL37) couvre les 22 communes de Tours Métropole Val de Loire.

Conformément aux prescriptions méthodologiques du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), ces trois zones qui composent le territoire métropolitain concentrent chacune plus de 10 000 logements

locatifs privés loués vides et sont significativement différentes entre elles du point de vue des niveaux de loyers, toutes choses étant égales par ailleurs. Autrement dit, le zonage neutralise les effets de structure du parc (exemple la typologie des logements) et appréhende de manière complète l'influence de la localisation sur les niveaux de loyers.

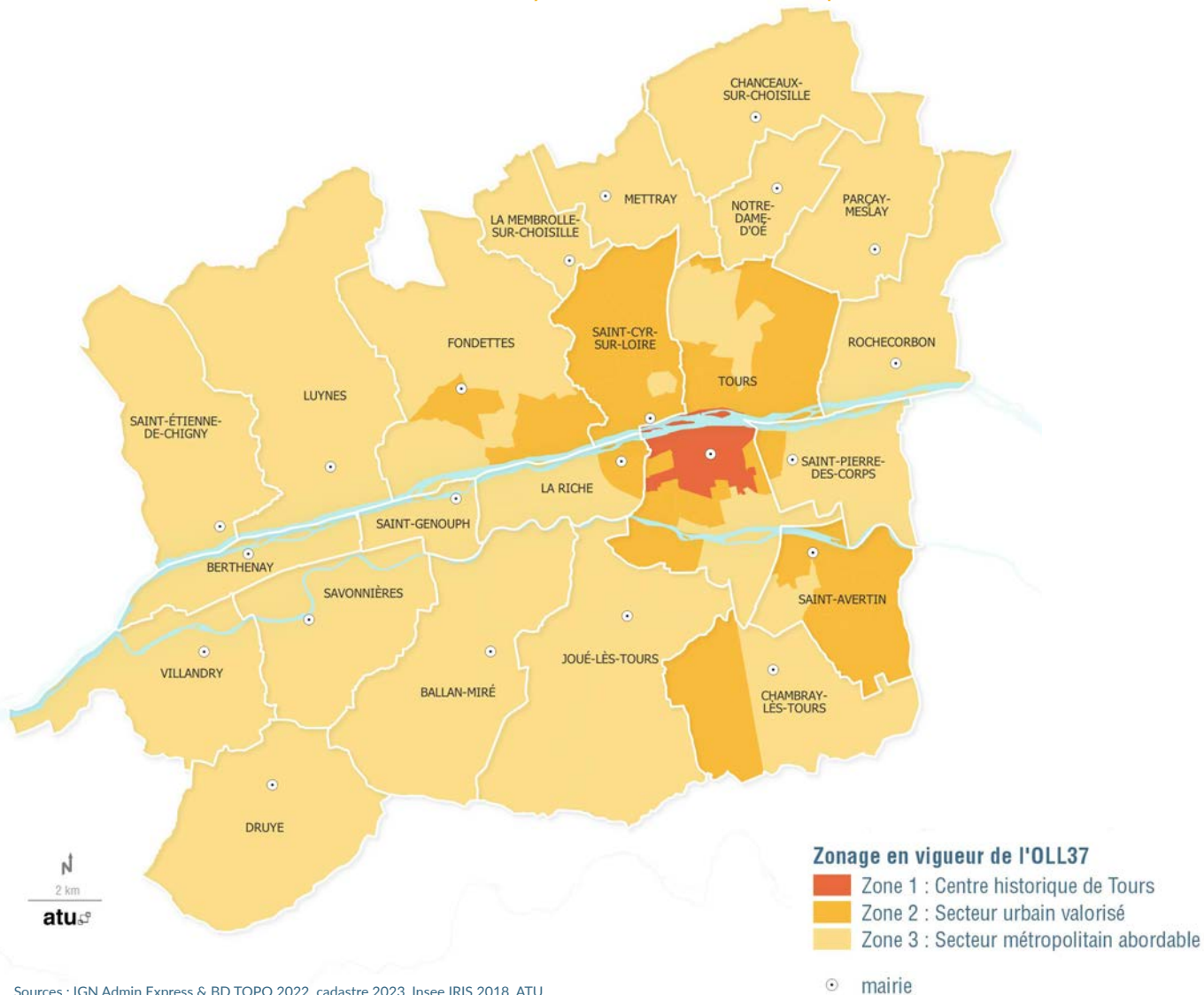
Ainsi, à logement équivalent, les loyers du centre historique de Tours (zone 1), sont nettement plus élevés que ceux du secteur urbain valorisé (zone 2), eux-mêmes plus élevés que ceux du secteur métropolitain abordable (zone 3).

Indicateurs clés présentant les trois zones de Tours Métropole Val de Loire

Zone	Nombre de logements locatifs privés loués vides (2021)	Nombre de logements collectés (2024)	Taux de collecte	Loyer médian en €/m ² (2024)
Centre historique de Tours (zone 1)	10 470 (27%)	3 070	29%	12,4
Secteur urbain valorisé (zone 2)	15 230 (39%)	4 820	32%	11,4
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	13 600 (35%)	3 890	29%	10,3
Tours Métropole Val de Loire	39 300 (100%)	11 780	30%	11,3

Sources : Insee, RP2021 ; Observatoire Local des Loyers de la métropole tourangelles, Collecte 2024.

Vue d'ensemble des trois zones d'étude des loyers au sein de Tours Métropole Val de Loire



Sources : IGN Admin Express & BD TOPO 2022, cadastre 2023, Insee IRIS 2018, ATU.

VOTRE CONTACT À L'ATU

Marion Chery
chery@atu37.fr

Réalisation : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours.
Partenaires : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU), ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), Club Immobilier de Touraine (CIT), État et Tours Métropole Val de Loire (TMVL).
Fournisseurs de données locaux : Brosset, Era Immobilier, IM Valoris, Connecta Immobilier et Square habitat.
Fournisseur de données national : CLAMEUR ; FNAIM.

Rédaction : Marion Chery, Aurélie Ravier
Cartographie : Camille L'Huillier
Conception graphique et réalisation : Willy Bucheron

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.
Crédits photographiques : TMVL ; Pexels, © Alexey, © Marlene-Leppanen, © Essam-Mohammad, © Adrien-Olichon.

atu 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours