OBSERVATOIRES DESLOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE EN 2022

Observatoire local des loyers du parc privé de la métropole tourangelle

Juin 2024

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Club Immobilier de Touraine

Tours métropole Val de Loire

ActionLogement

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU PARC PRIVÉ : ÉLÉMENTS DE CADRAGE 5

- L'observation des niveaux de loyers du parc privé loué vide 6
- Trois zones de loyers au sein de Tours Métropole Val de Loire 6

LE MARCHÉ EN 2022 9

- Un niveau de loyers au m² plus élevé dans le centre historique de Tours 10
- La gestion déléguée légèrement plus chère que la gestion directe 11
- Louer une maison coûte 1,5 € de moins par mètre carré qu'un appartement 12
- Une forte dispersion des niveaux de loyers pour les studios 13
- Des niveaux de loyers plus onéreux dans le parc d'avant 1946 14
- Des niveaux de loyers plus élevés pour les emménagés récents 15
- Un niveau de loyer similaire à celui de la métropole de Strasbourg 16
- Un loyer qui a modérément progressé à Tours entre 2020 et 2022 17

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE 19

- Location meublée et location vide : de quoi parle-t-on ? 20
- La location meublée et la location vide en chiffres 21
- Une offre locative privée plus développée dans le centre historique de Tours 22
- L'essentiel des meublés à Tours 23
- Un développement du parc meublé sur l'ensemble du territoire métropolitain 24
- Les logements loués meublés plus anciens que ceux loués vides 26
- La maison, un bien rare en location 27
- Une offre locative meublée très typée, quelle que soit la localisation 28
- Des studios et des T2 plus petits dans le parc loué meublé 29

LES OCCUPANTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE 31

- Les locataires d'un logement meublé et d'un logement vide en chiffres 32
- Des personnes vivant seules dans le parc loué meublé 33
- Un parc meublé qui accueille essentiellement des jeunes 34
- Le parc meublé prisé par des étudiants et des apprentis 35
- Une occupation deux fois plus courte dans le parc privé loué meublé 36

LES NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE 39

ÉDITO

Tours Métropole Val de Loire soutient, depuis son origine, l'observatoire des loyers du parc privé de la métropole tourangelle car il permet de mesurer la tension du marché immobilier local, valoriser les atouts du territoire et adapter les dispositifs de la politique métropolitaine de l'habitat à la réalité des besoins des habitants.

Cette nouvelle publication de l'observatoire sort au moment où Tours Métropole Val de Loire adopte son nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2024-2029. Cette politique métropolitaine ambitieuse, innovante et régulatrice vise à prendre des mesures en faveur du marché du logement neuf et du logement ancien pour lutter contre la crise du logement actuelle et poursuivre l'adaptation du territoire aux mutations démographiques et écologiques.

En contribuant à mesurer le comportement du marché immobilier tourangeau, l'observatoire des loyers du parc privé a trouvé sa place dans le champ de l'observation locale utile pour élaborer et suivre ce nouveau Programme Local de l'Habitat. Il s'inscrit ainsi pleinement dans le périmètre de l'observatoire de l'habitat et du foncier que Tours Métropole Val de Loire structure pour enrichir la connaissance des dynamiques locales et anticiper les mutations du marché immobilier.

Je vous invite à découvrir les résultats des loyers pratiqués dans le parc de logements locatifs privés sur le territoire de la Métropole en 2022.

Aude GOBLET
Vice-présidente de Tours Métropole Val de Loire
Déléguée à la politique du logement et de l'habitat

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU PARC PRIVÉ : ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Depuis 2018, l'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL37) fait partie du réseau national des OLL qui se compose en 2024 de 35 observatoires couvrant 62 territoires. Soutenu par le Ministère en charge du Logement, ce réseau permet aux structures qui en sont membres de bénéficier d'un appui technique de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) pour la méthode de collecte et le traitement des données, d'une visibilité accrue au travers des publications nationales et d'une mise en lumière des données et études locales[1]. L'appartenance de l'OLL37 à ce réseau constitue une reconnaissance de la qualité du travail réalisé et permet des comparaisons avec d'autres territoires au regard d'une méthodologie fiable et commune.

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

L'OBSERVATION DES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ LOUÉ VIDE

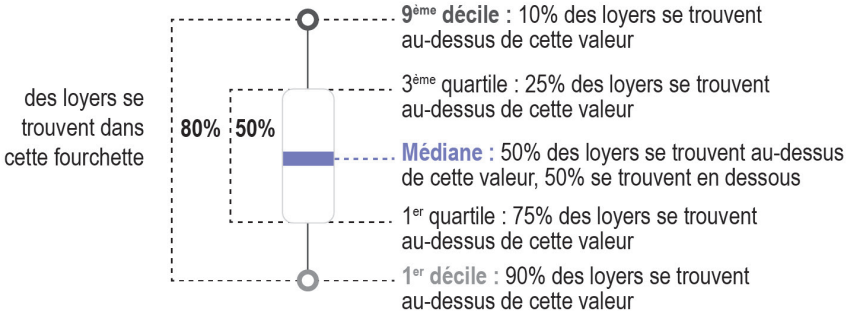
Cette 5ème publication de l'OLL37 présente les niveaux de loyers du parc locatif privé loué vide au 1er janvier 2022 sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

Les résultats 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 12 438 logements, soit environ un tiers du parc locatif privé loué vide de la Métropole de Tours. Parmi eux, 486 sont gérés directement par leur propriétaire (gestion directe) et 11 952 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



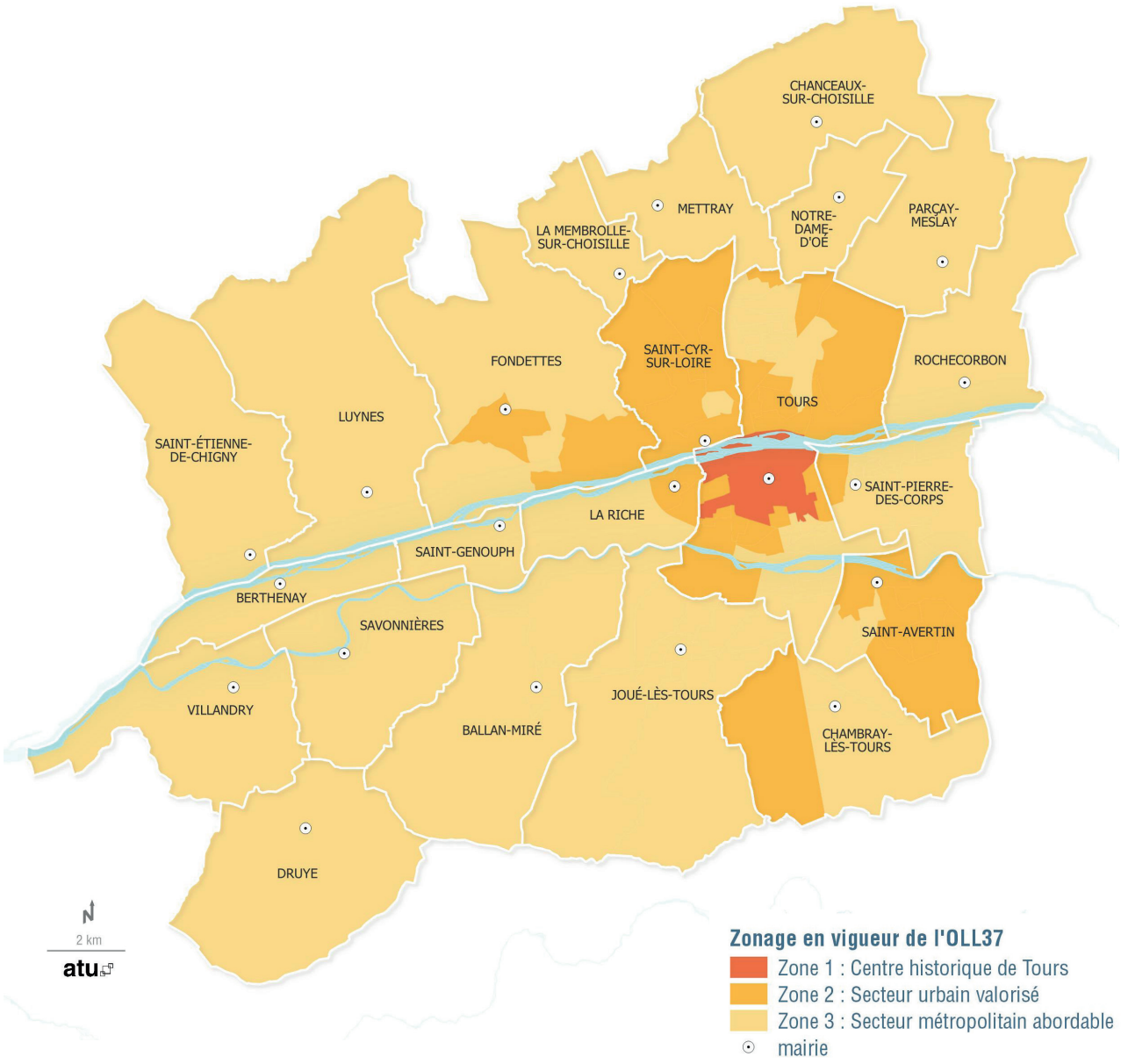
TROIS ZONES DE LOYERS AU SEIN DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

L'Observatoire Local des Loyers du parc privé (OLL37) couvre les 22 communes de Tours Métropole Val de Loire. En 2023, le zonage d'étude infracommunal du niveau des loyers a été actualisé au regard de l'évolution du marché immobilier. Cette actualisation a abouti à trois nouvelles zones, dont les contours sont présentés sur la carte ci-contre.

Conformément aux prescriptions méthodologiques du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), ces trois zones qui maillent 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).

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 2022, Insee IRIS 2018, ATU.

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

Zone	Nombre de logements locatifs privés loués vides (2020)	Nombre de logements collectés (2022)	Taux de collecte	Loyer médian en €/m² (2022)
Centre historique de Tours (zone 1)	10 400 (27%)	3 280	32%	11,8
Secteur urbain valorisé (zone 2)	14 900 (39%)	5 220	35%	10,7
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	13 200 (34%)	3 940	29%	9,6
Tours Métropole Val de Loire	38 500 (100%)	12 440	32%	10,6

Sources : Insee, RP2020 ; Observatoire Local des Loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

LE MARCHÉ EN 2022

D'une manière générale, 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. Aussi, ce chapitre offre une analyse comparative des niveaux de loyers au sein de Tours Métropole Val de Loire au regard de l'influence de ces différents facteurs.

UN NIVEAU DE LOYERS AU M² PLUS ÉLEVÉ DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE TOURS

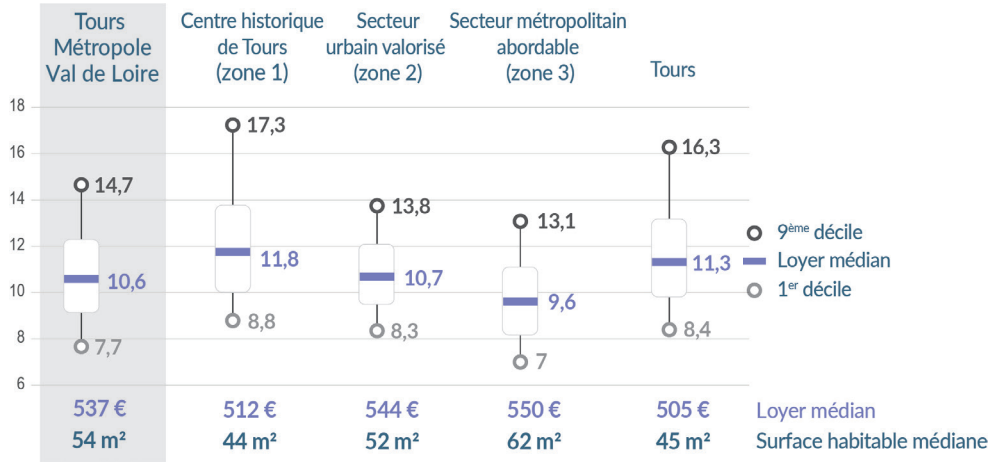
Au 1er janvier 2022, le loyer médian d'un logement locatif privé loué vide s'élève à 10,6 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 537 euros par mois, hors charges.

C'est dans le centre historique de Tours (zone 1) que l'on observe les niveaux de loyers les plus élevés, toutes choses étant égales par ailleurs. Un locataire s'acquitte d'un loyer de 11,8 €/m² sur ce secteur, soit un coût 10% plus cher qu'au sein du secteur urbain valorisé (zone 2) et 23% plus cher que dans le secteur métropolitain abordable (zone 3).

Les loyers sont les plus hétérogènes au sein du centre historique de Tours et les plus homogènes au sein du secteur urbain valorisé. En effet, l'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers (écart interdécile) est de respectivement 8,5 €/m² et 5,5 €/m² dans ces deux zones. Quelle que soit la zone observée, 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.

Enfin, le montant global du loyer augmente avec l'éloignement du centre historique de Tours. Il s'élève à 512 € par mois dans ce secteur, contre 550 € dans le secteur métropolitain abordable (zone 3), en lien avec la taille des logements loués (respectivement 44 m² et 62 m²).

Dispersion des loyers en €/m² en 2022 selon la localisation



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

LA GESTION DÉLÉGUÉE LÉGÈREMENT PLUS CHÈRE QUE LA GESTION DIRECTE

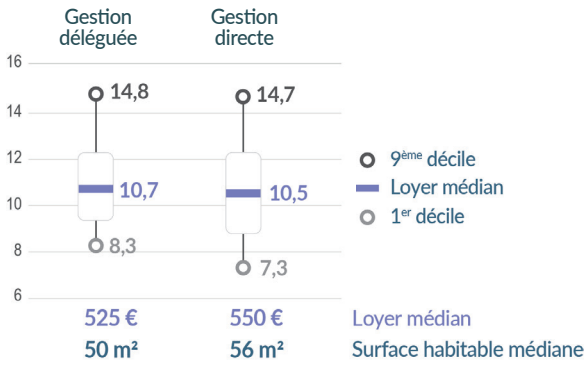
À l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, après quatre années où le loyer en euro par mètre carré apparaissait similaire pour les logements loués par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée) et ceux gérés de particulier à particulier (gestion directe), la gestion déléguée apparait plus onéreuse au 1er janvier 2022. L'écart observé est de 20 centimes entre les deux modes de gestion.

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 (10% contre 22% en gestion directe) ou encore le taux de relocation légèrement plus important en gestion déléguée (20% contre 17%). Les acteurs de l'immobilier soulignent par ailleurs le risque d'augmentation des loyers dans le parc locatif récent lié à la sortie du dispositif Pinel de certains logements.

Le recours à un intermédiaire entraine 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 7,4 €/m² contre 6,5 €/m² pour la gestion déléguée.

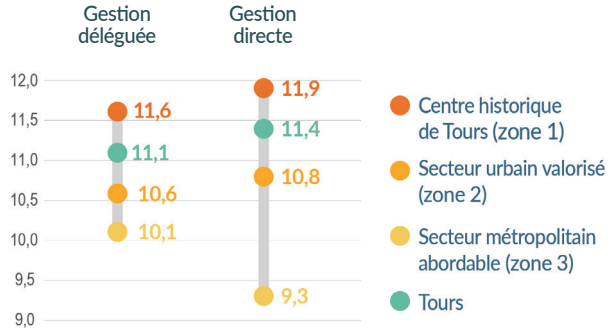
Un bien loué de particulier à particulier se loue plus cher qu'un bien dont la gestion est intermédiée au sein du centre historique de Tours et du secteur urbain valorisé (écart de respectivement 30 et 20 centimes), tandis que c'est l'inverse au sein du secteur métropolitain abordable. Dans cette zone, le loyer médian d'un logement loué par un administrateur de bien s'élève à 10,1 €/m² soit 80 centimes de plus que pour un bien géré directement par son propriétaire.

Dispersion des loyers en €/m² en 2022 selon le mode de gestion



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Niveau des loyers en €/m² en 2022 selon le mode de gestion et la localisation des logements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

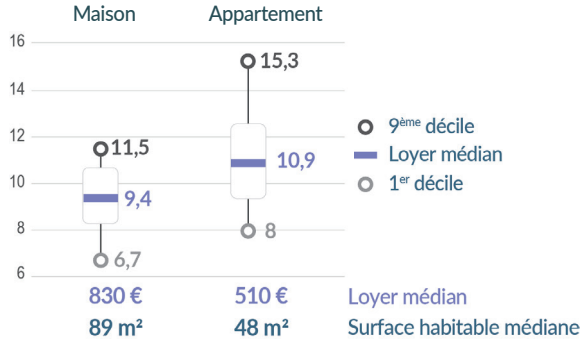
LOUER UNE MAISON COÛTE 1,5 € DE MOINS PAR MÈTRE CARRÉ QU'UN APPARTEMENT

Plus la surface habitable d'un logement est grande, plus son loyer au mètre carré est faible. Aussi, dans la mesure où la surface médiane des maisons est supérieure à celle des appartements (89 m² contre 48 m²), leur loyer médian au mètre carré est sensiblement inférieur (9,4 €/m² contre 10,9 €/m²). Sans surprise, le loyer médian global d'une maison, de 830 € par mois, reste plus élevé que pour un logement collectif (510€ par mois).

Les loyers pour l'habitat collectif sont plus étalés que pour les logements individuels. En effet, la courbe « en cloche » des appartements est moins marquée que celle des maisons (cf. histogramme ci-dessous). Alors que près des trois quarts des logements individuels ont un loyer compris entre 8 €/m² et 12 €/m², cette fourchette oscille entre 7 €/m² et 13 €/m² pour les logements collectifs. La plus grande diversité des types de produits dans l'habitat collectif explique ce constat.

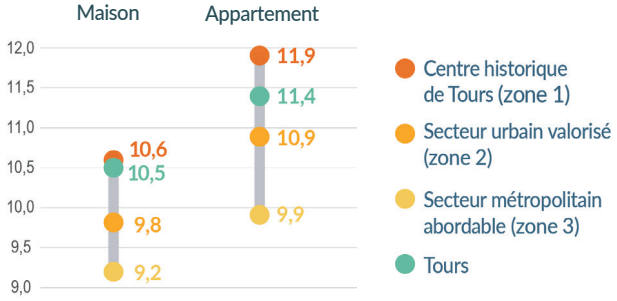
Au sein des trois zones qui maillent la Métropole de Tours, louer une maison coûte moins cher, en euro par mètre carré, qu'un appartement quelle que soit la zone concernée. Toutefois, l'écart est plus fort dans le centre historique de Tours (- 1,3 €/m²) et le secteur urbain valorisé (- 1,1 €/m²) que dans le secteur métropolitain abordable (- 0,7 €/m²).

Dispersion des loyers en €/m² en 2022 selon la typologie des logements



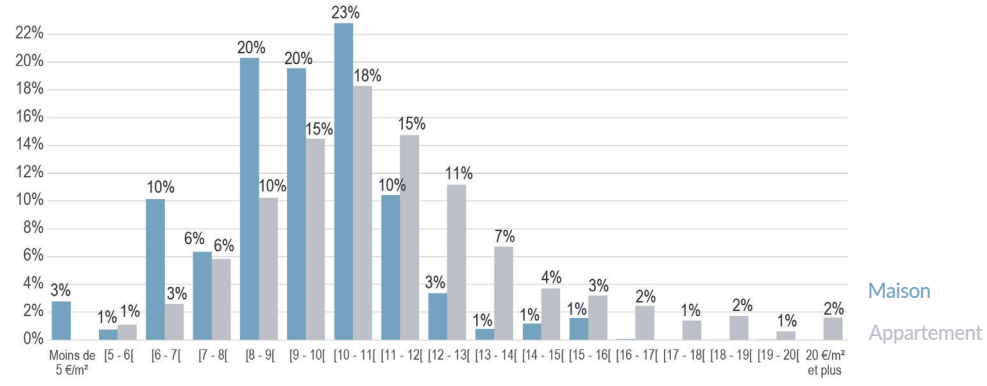
Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Niveau des loyers en €/m² en 2022 selon la typologie des logements et leur localisation



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

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



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

UNE FORTE DISPERSION DES NIVEAUX DE LOYERS POUR LES STUDIOS

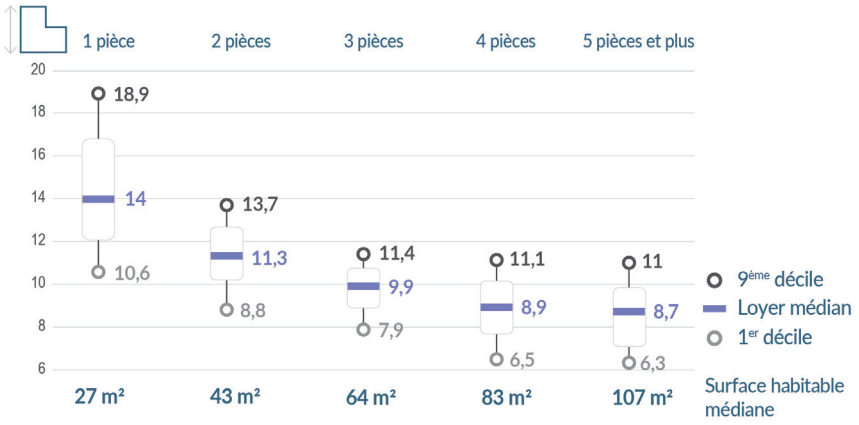
Le niveau des loyers au mètre carré selon la taille des logements suit une courbe décroissante, autrement dit : plus un logement est petit et plus son loyer au mètre carré est élevé, et ce quel que soit le type de biens (maison, appartement). Les coûts de structure d'équipements incompressibles (cuisine,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

Au 1er janvier 2022, le loyer médian d'un studio s'élève à 14 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit 5,3 € de plus qu'un logement constitué de cinq pièces ou plus. La dégressivité des prix est nettement plus importante pour les petits logements. Un studio est 24% plus cher qu'un T2 (soit un écart de 2,7 €/m²), tandis que le loyer d'un T3 est 13% plus cher qu'un T4 ou plus (écart de 1,1 €/m²).

En termes de gamme de prix, les studios affichent des loyers très hétérogènes au sein de la Métropole de Tours (8,3 € d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers). Les prix sont en revanche plus homogènes à partir des T2. Les marchés des T4 et des T5 ou plus affichent des loyers en €/m² et une dispersion très proches.

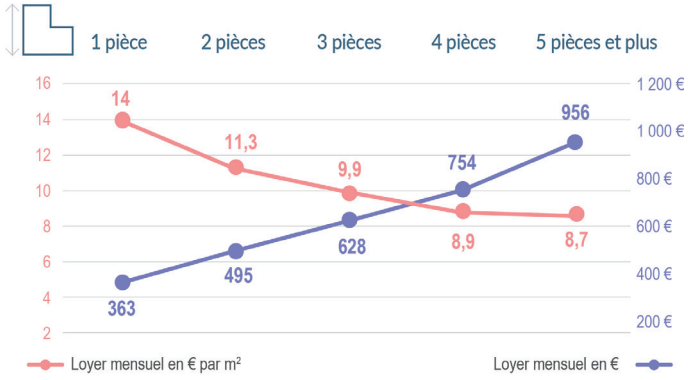
Contrairement au prix du mètre carré, la courbe du montant total des loyers suit une trajectoire en hausse. Louer une pièce supplémentaire engendre un effort d'environ 130 euros par mois pour les locataires jusqu'au T4. Pour occuper un logement de cinq pièces ou plus, l'écart est plus important (+ 200 €).

Dispersion des loyers en €/m² en 2022 selon la taille des logements



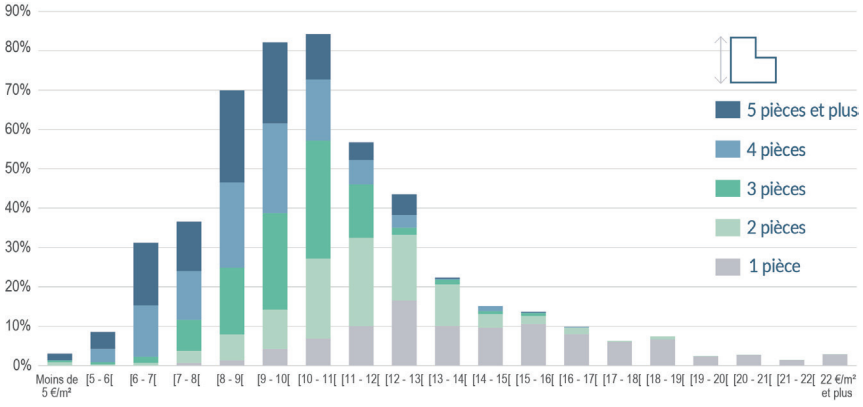
Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Loyer médian en €/m² et en € selon la taille des logements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Fréquence des loyers en €/m² selon la taille des logements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

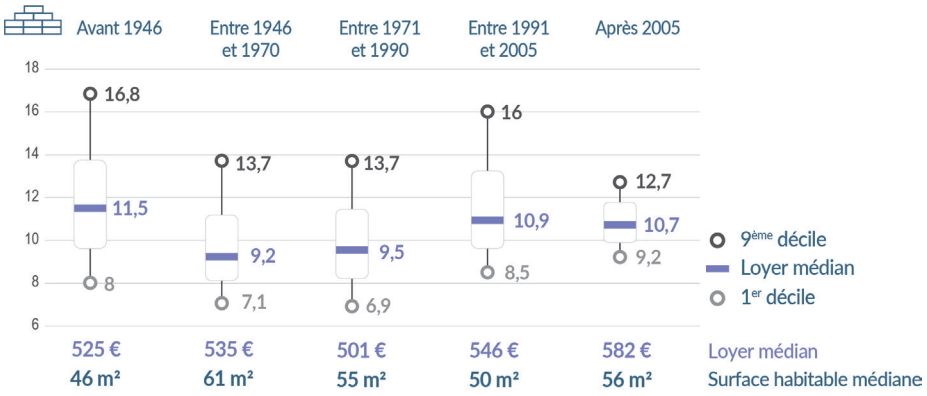
DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ONÉREUX DANS LE PARC D'AVANT 1946

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 (11,5 €/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 (9,2 €/m²) et dans les années 1970 et 1980 (9,5 €/m²).

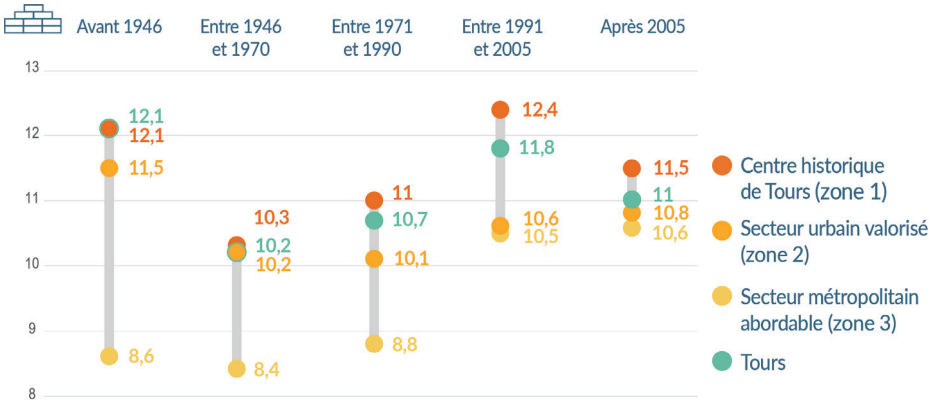
Enfin, les loyers des logements les plus récents, construits après 2005, sont très proches de ceux de la décennie précédente. En outre, en lien avec les différents dispositifs nationaux en faveur de la construction neuve de logements (incitation à l'investissement locatif via la défiscalisation), les loyers dans le parc le plus récent sont les plus homogènes du marché. 80% des loyers sont compris entre 9,2 €/m² et 12,7 €/m².

Dispersion des loyers en €/m² en 2022 selon l'époque de construction des logements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Niveau des loyers en €/m² en 2022 selon l'époque de construction des logements et leur localisation



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Loyer médian en €/m² selon la taille et l'époque de construction des logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
Avant 1946	15,6	12,1	10,2	9,7	8,4
Entre 1946 et 1970	12,5	10,5	8,9	8,3	7,4
Entre 1971 et 1990	12,6	9,8	8,8	7,3	8,8
Entre 1991 et 2005	15,2	11,4	10,1	8,7	8,7
Après 2005	12,7	11,6	10,2	9,6	9,4

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

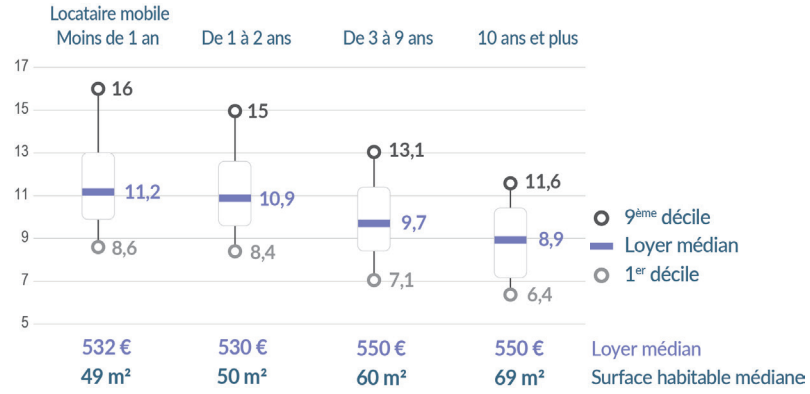
DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS POUR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Indicateur privilégié pour apprécier la tension sur le marché locatif privé, le loyer de marché correspond à celui des locataires installés depuis moins d'un an dans leur logement dits locataires mobiles. Il est généralement plus élevé que celui des ménages présents depuis plus d'un an (locataires stables). En effet, dans un marché attractif comme celui de la Métropole de Tours, la réévaluation du loyer en cours de bail (contrôlé par l'indice de référence des loyers) progresse moins rapidement que la hausse du loyer de marché (relocation).

En 2022, à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, les locataires installés dans leur logement dans l'année s'acquittent d'un loyer 10% plus cher que ceux qui n'ont pas quitté leur logement. En effet, leur loyer s'élève à 11,2 €/m², soit 1€ de plus que celui des locataires stables. Les locataires installés depuis plus de 10 ans s'acquittent des loyers les plus abordables (8,9 €/m²).

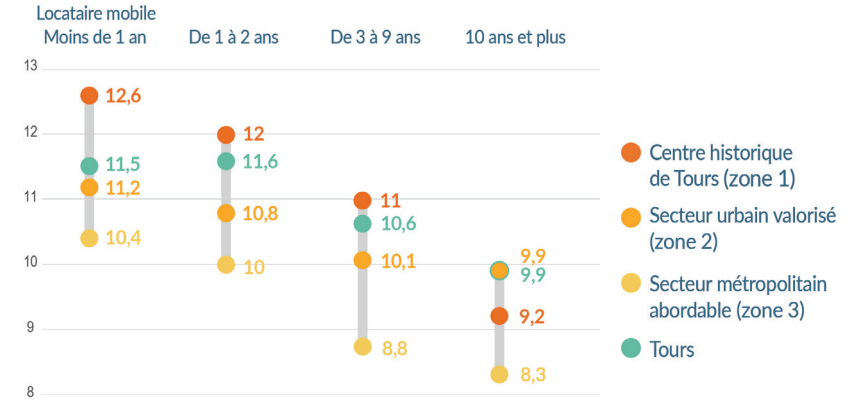
La dispersion des loyers diminue avec l'ancienneté du locataire dans le logement. En parallèle, le loyer global augmente avec la durée d'occupation du logement en lien avec la hausse de la taille des logements loués.

Dispersion des loyers en €/m² en 2022 selon l'ancienneté du locataire



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Niveau des loyers en €/m² en 2022 selon l'ancienneté du locataire et la localisation des logements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

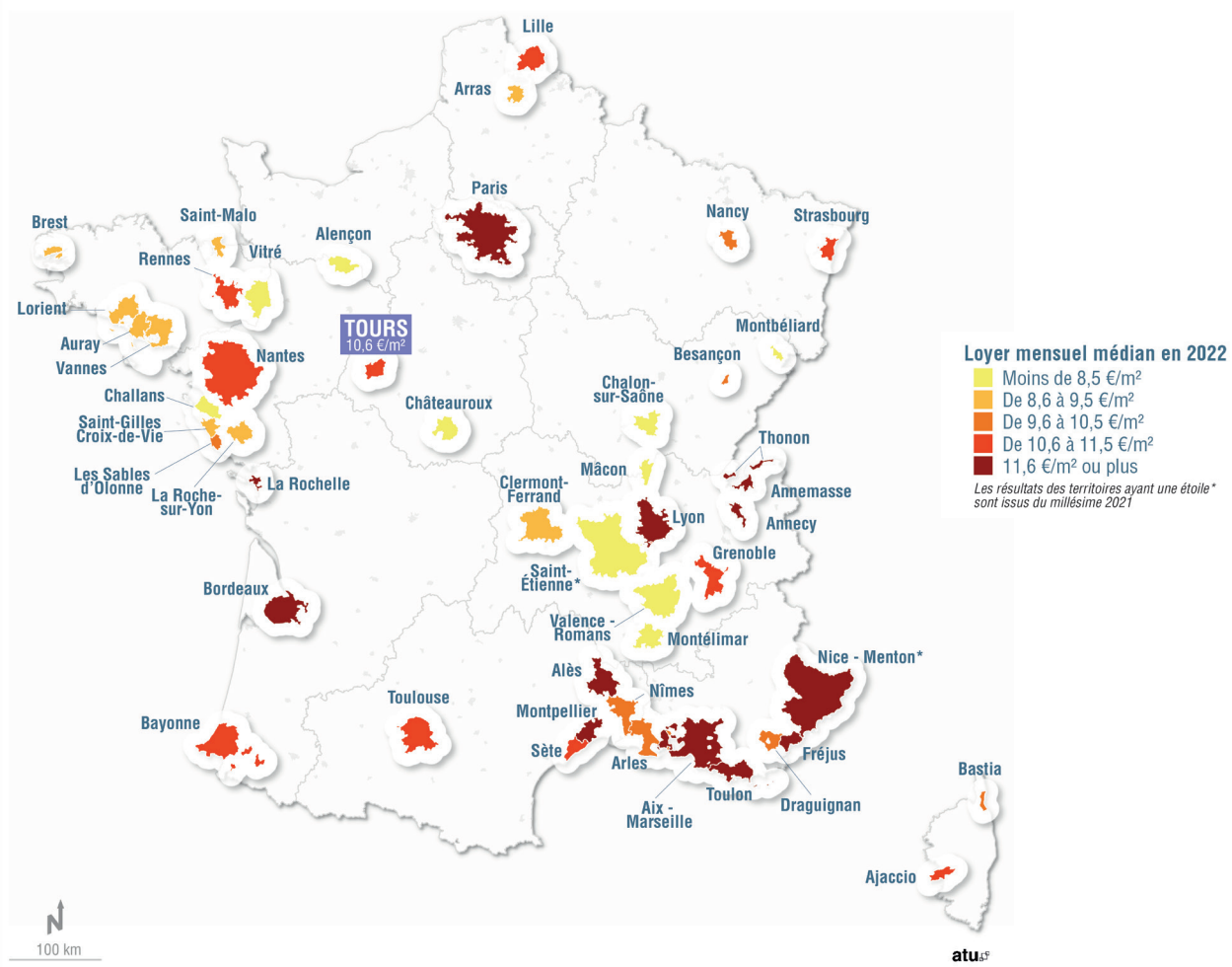
Loyer médian en €/m² selon la taille du logement et l'ancienneté du locataire

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Ensemble
Locataire mobile	14,8	11,8	10,2	9,3	9,9	11,2
Locataire stable	13,4	11,1	9,6	8,7	8,4	10,2

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

UN NIVEAU DE LOYER SIMILAIRE À CELUI DE LA MÉTROPOLE DE STRASBOURG

Niveau des loyers en €/m² des territoires disposant d'un observatoire local des loyers



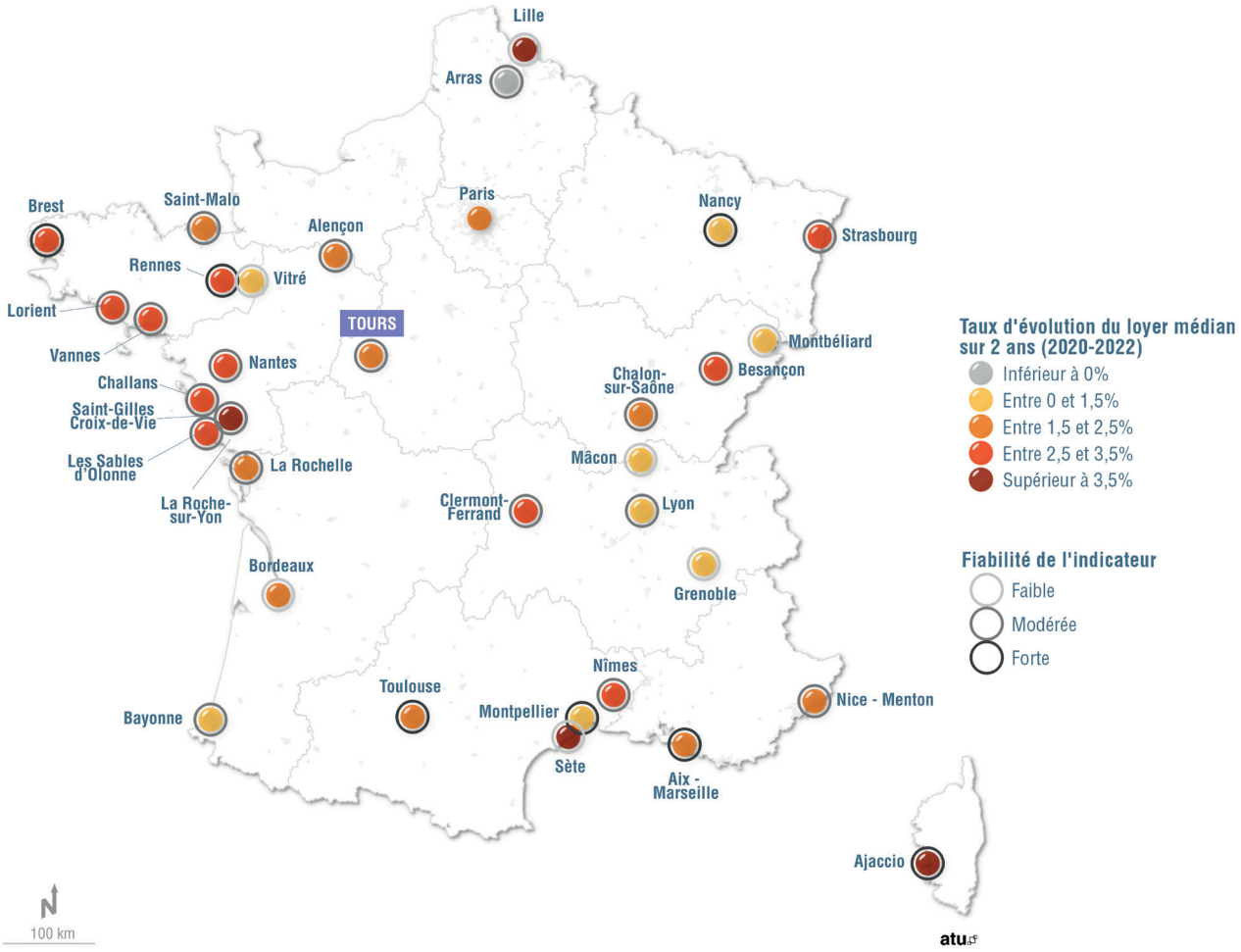
Source : observatoiredesloyers.org, Collecte 2022.

À l'échelle des 62 agglomérations observées dans le cadre du réseau national des OLL, le territoire de la métropole tourangelle présente un niveau de loyer intermédiaire, similaire à celui de la Métropole de Strasbourg.

Le loyer médian au mètre carré pratiqué dans la Métropole de Tours est 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, après La Rochelle (12,1 €/m²) et Nantes (11,4 €/m²). Le coût de location d'un logement dans la métropole de Tours est relativement proche de celui de Rennes (10,9 €/m²).

UN LOYER QUI A MODÉRÉMENT PROGRESSÉ À TOURS ENTRE 2020 ET 2022

Évolution des loyers médians en €/m² par ville-centre entre 2020 et 2022



Source : ANIL - Réseau national des OLL, Collectes 2020 et 2022.

Dans sa dernière étude « Les loyers du parc privé en France » parue en avril 2024, l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) diffuse pour la première fois des indicateurs d'évolution de loyers produits à partir des données du réseau national des OLL. Leur production a été réalisée au moyen d'une méthode économétrique validée par le comité scientifique du réseau. Ces indicateurs présentent les taux d'évolution des loyers médians dans les villes-centres des agglomérations sur deux ans, 2020 et 2022. Les résultats sont repris sur la carte ci-dessus, dont la lecture est assortie d'une précision sur le niveau d'incertitude statistique[2].

Entre le 1er janvier 2020 et le 1er janvier 2022, les loyers ont évolué de manière très hétérogène dans les villes-centres des 62 agglomérations couvertes par un OLL. Tours se positionne parmi les territoires qui ont connu une croissance médiane, avec une évolution des loyers qui se situe entre + 1,5% et + 2,5%. À noter que l'Indice de Référence des Loyers (IRL) applicable au 1er janvier 2020 et au 1er janvier 2021 s'établissait respectivement à + 1,2% et + 0,46%, soit un cumul de + 1,66%.

Parmi les territoires qui ont connu une évolution dans des proportions proches de Tours, on retrouve notamment de grandes agglomérations concernées par la réglementation sur l'encadrement de l'évolution des loyers[3], telles que Bordeaux, La Rochelle, Nice, Marseille ou Toulouse.

L'évolution constatée sur la ville de Tours apparait moins forte qu'une grande majorité des villes-centres du large cadran nord-ouest de la France ou encore de Strasbourg.

2 - Ce niveau d'incertitude est obtenu au regard de l'ampleur de l'intervalle de confiance, correspondant aux bornes inférieures et supérieures entre lesquelles l'indicateur d'évolution se situe avec 95% de chance. À l'échelle nationale, l'écart entre la borne inférieure et la borne supérieure peut varier de 1,2 point à 5,6 points de pourcentage.
3 - À ne pas confondre avec l'expérimentation de l'encadrement des loyers applicable dans quelques agglomérations de zones tendues.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

Le parc locatif privé offre deux modes de location : des logements loués vides et des logements loués meublés. Ce chapitre étudie et met en avant leurs spécificités et leurs complémentarités. Les meublés de tourisme, qui par définition sont à destination d'une clientèle de passage et n'y élisant ainsi pas domicile, ne sont pas analysés.

LOCATION MEUBLÉE ET LOCATION VIDE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

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 tendue[4] 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.

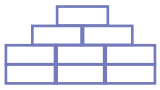
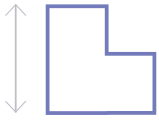
Tableau comparatif des différents types de baux

	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

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

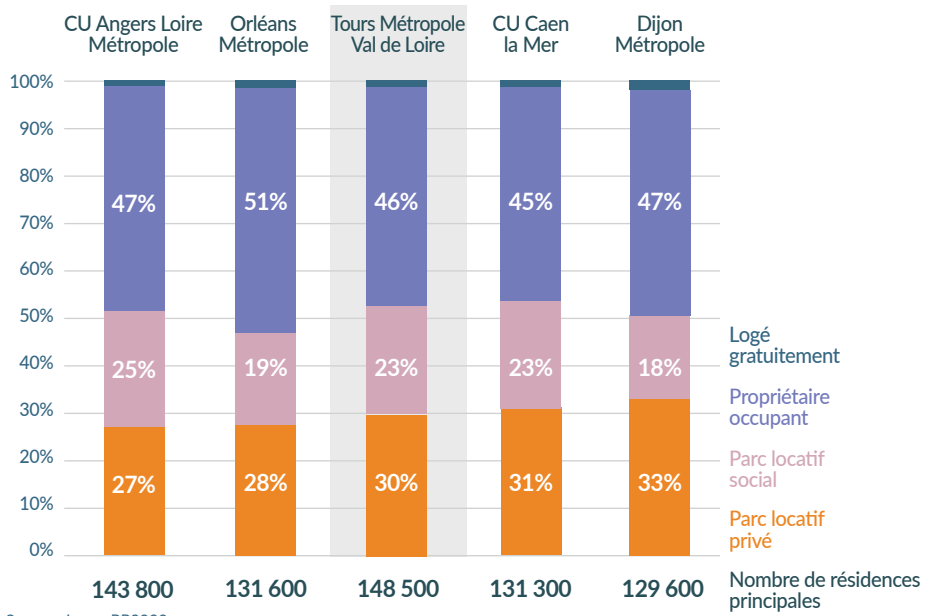
LA LOCATION MEUBLÉE ET LA LOCATION VIDE EN CHIFFRES

Le parc locatif privé meublé		Le parc locatif privé vide
13% du parc locatif privé		**87%** du parc locatif privé
+66% de meublés entre 2009 et 2020		**+5%** de locations vides entre 2009 et 2020
85% sont implantés dans la ville de Tours		**66%** sont implantés dans la ville de Tours
21% ont été construits depuis 2006		**32%** ont été construits entre 1991 et 2005
96% d'appartements		**84%** d'appartements
63% sont des studios		**60%** sont des T2 ou des T3

UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE PLUS DÉVELOPPÉE DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE TOURS

Le parc de logements de Tours Métropole Val de Loire compte près de 148 500 résidences principales[5] en 2020. Avec 42 900 logements (30%), le parc locatif privé est le second segment de marché du territoire en termes de statut d'occupation, derrière les propriétaires occupants (46%) et devant le parc locatif social (23%). Cette caractéristique est similaire à quatre autres territoires dont le volume de logements est proche de celui de la Métropole de Tours. Il s'agit des métropoles de Dijon et d'Orléans et des communautés urbaines d'Angers et de Caen. Seule spécificité, une répartition plus équilibrée entre les parcs privé et public sur le territoire angevin.

Statut d'occupation des résidences principales en 2020

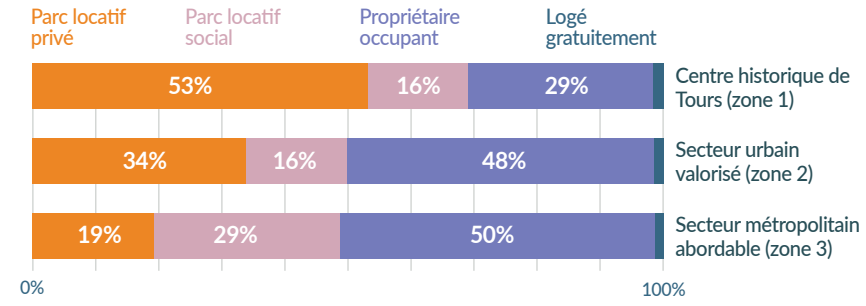


Source : Insee, RP2020

Au sein des trois zones qui couvrent la Métropole de Tours, l'occupation des résidences principales diffère. Le centre historique de Tours (zone 1) se distingue avec une majorité de logements locatifs privés (53%) et notamment par la présence marquée de meublés (cf. page 23).

Le secteur urbain valorisé (zone 2) et le secteur métropolitain abordable (zone 3) accueillent, quant à eux, une majorité de propriétaires occupants. Toutefois, ils se distinguent l'un de l'autre par leur offre locative. Le secteur urbain valorisé accueille davantage de logements locatifs privés (34% du parc de logements) tandis que le secteur métropolitain abordable concentre une part importante de logements locatifs sociaux (29%). Cette surreprésentation du parc social est liée à la présence de neuf des treize quartiers de la politique de la ville[6] : Le Morier et La Rabière à Joué-lès-Tours, La Galboisière et La Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps et les quartiers Europe, Fontaines, Rives du Cher, Rochepinard ainsi que le sud du Sanitas à Tours.

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



Source : Insee, RP2020

5 - Une résidence principale est un logement occupé de façon pérenne et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Le champ statistique de cette étude inclut uniquement les maisons et les appartements. Sont ainsi exclus les logements-foyers, les chambres d'hôtel, les habitations de fortune, etc.
6 - Les territoires de la politique de la ville de Tours Métropole Val de Loire officialisés par décret le 29 décembre 2023.

L'ESSENTIEL DES MEUBLÉS À TOURS

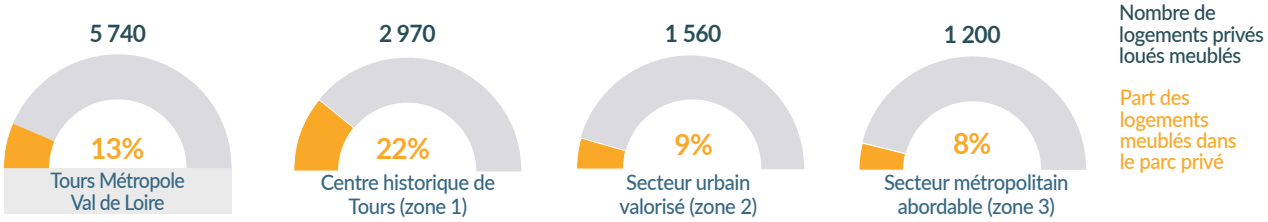
Les logements loués vides constituent l'essentiel de l'offre locative privée. En effet, seuls 13% des locataires du parc privé occupent un logement meublé en 2020, soit une offre de 5 740 unités.

Au sein des quatre territoires de comparaison cités précédemment, Tours Métropole Val de Loire présente une offre locative privée meublée légèrement plus faible. La part des meublés oscille entre 14% à Orléans Métropole et 16% dans la communauté urbaine d'Angers.

La ville de Tours accueille 85% des logements meublés présents sur la Métropole tourangelle (contre 63% du parc privé loué vide). Aussi, l'offre locative privée de la ville-centre est plus diversifiée qu'ailleurs ; 17% de son parc privé est loué meublé contre 6% ailleurs dans la Métropole.

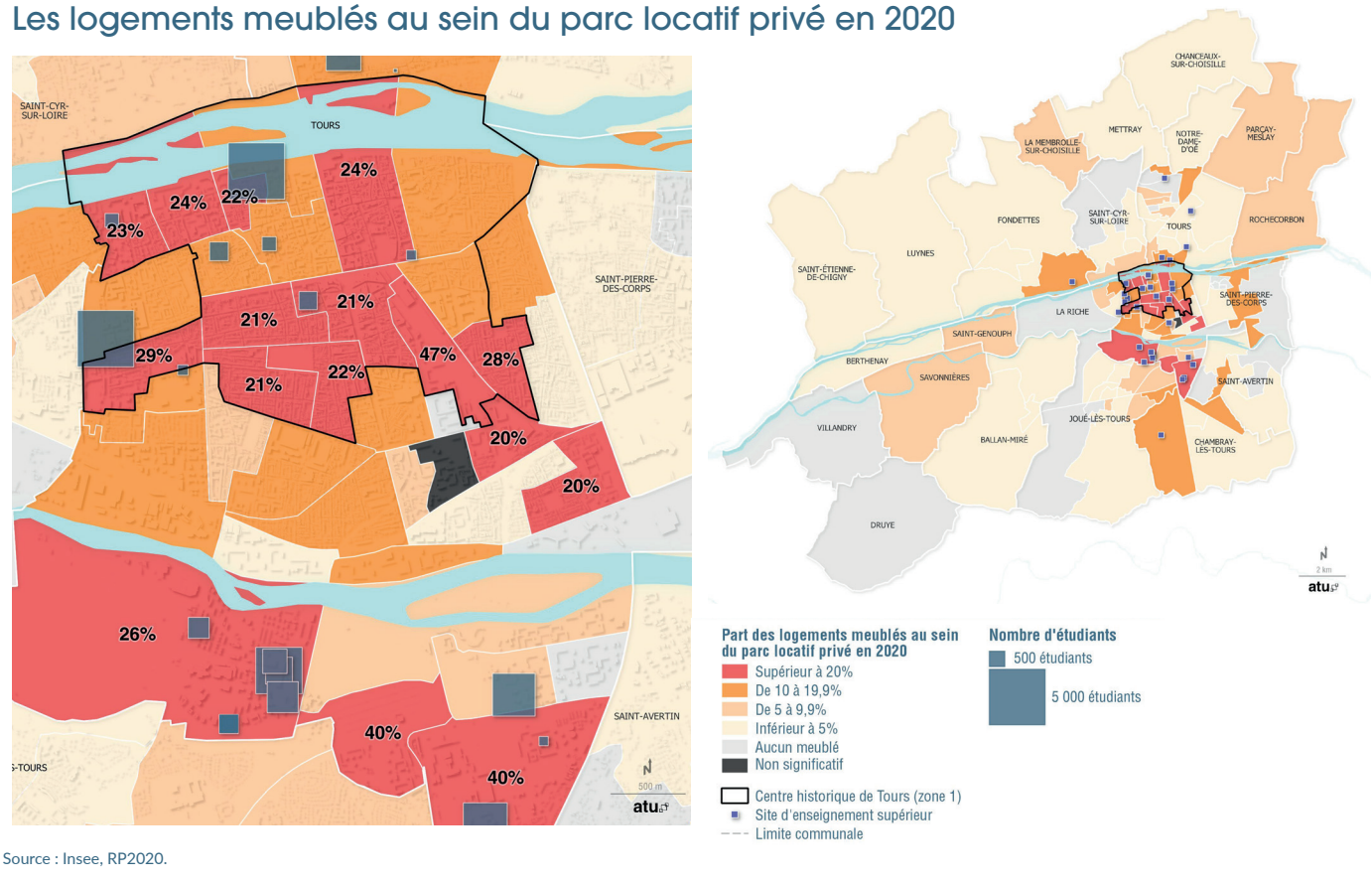
Les cartes ci-dessous révèlent que les quartiers[7] du centre historique de Tours (zone 1) concentrent davantage de meublés qu'ailleurs, ainsi que les quartiers des Deux-Lions, de La Bergeonnerie et de Montjoyeux au sud de Tours. La proximité de sites majeurs d'enseignement supérieur explique probablement ces constats. Dans le centre historique de Tours, la surreprésentation des meublés se retrouvent d'une manière générale à l'échelle des quartiers. En effet, 11 des 16 quartiers qui le constituent accueillent au moins 20% de meublés au sein de leur parc locatif privé respectif.

Les logements meublés au sein du parc locatif privé



Source : Insee, RP2020

Les logements meublés au sein du parc locatif privé en 2020



Source : Insee, RP2020.

7 - Au sens IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (Insee).

UN DÉVELOPPEMENT DU PARC MEUBLÉ SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

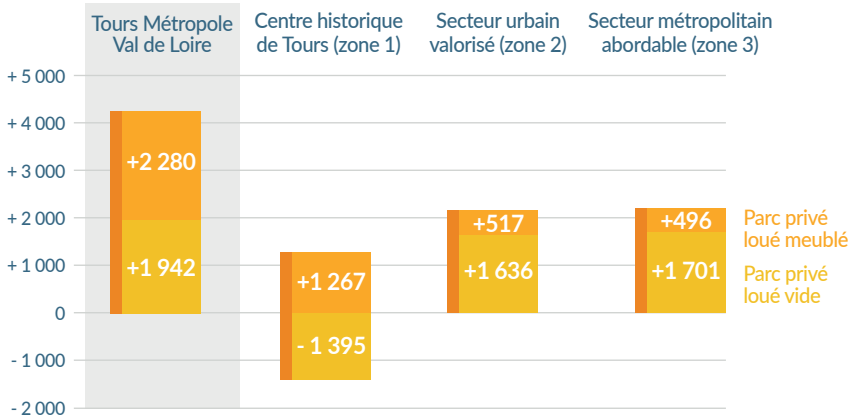
Entre 2009 et 2020, le parc locatif privé de Tours Métropole Val de Loire a augmenté de 4 200 unités, soit une hausse de + 11%. Cette hausse générale de l'offre locative privée s'observe dans le secteur urbain valorisé (zone 2) et le secteur métropolitain abordable (zone 3). Dans le centre historique de Tours (zone 1), le parc diminue légèrement.

Au sein du parc locatif privé, c'est la location meublée qui s'est le plus fortement développée sur la Métropole de Tours au cours de la dernière décennie. Le nombre de logements meublés est passé de 3 460 à 5 740 logements entre 2009 et 2020. Ils représentent désormais près de 13% de l'offre locative privée, soit une hausse de 4 points par rapport à 2009. Cette augmentation en part relative est similaire à celle de la métropole orléanaise, et est significativement plus forte que celle des communautés urbaines d'Angers et de Caen (+ 7 points chacune).

L'offre en logements meublés s'est développée sur l'ensemble des trois zones qui couvrent le territoire métropolitain, mais de manière plus importante dans le centre historique de Tours comme le montre la carte ci-contre. Ce secteur concentre plus de la moitié des logements meublés supplémentaires du territoire métropolitain.

Toutefois, dans le centre historique de Tours l'augmentation des logements loués meublés (+ 1 270 unités) n'a pas compensée la baisse du nombre de logements loués vides (- 1 400 unités). Cette situation semble suggérer qu'une partie des logements qui était précédemment loués vides aurait été vendue à des propriétaires occupants ou serait désormais proposée en location meublée (d'habitation ou de tourisme) en raison des nombreux avantages associés à ce type de location (prix à la location plus élevés, durée de bail plus courte, fiscalité plus attractive, etc.).Les acteurs de l'immobilier s'accordent à dire que ces « conversions » ont été faites pour l'essentiel du parc pour lequel cela était opportun, traduisant un vivier potentiel de mutation beaucoup plus faible à l'avenir.

Évolution du nombre de logements locatifs privés entre 2009 et 2020 selon le mode de location et leur localisation



Sources : Insee, RP2009 et RP2020

PAROLES D'ACTEURS

Nous constatons le développement de la location meublée depuis plusieurs années sous le double effet :

- De la demande de profils de plus en plus nombreux, étudiants, jeunes ou moins jeunes, actifs itinérants ou en mission, qui recherchent la flexibilité et le caractère « clés en mains » du logement meublé ;
- De l'intérêt de certains bailleurs pour les avantages offerts par cette forme de location : intérêt fiscal en bénéficiant du régime Loueur en Meublé non Professionnel (LMNP), loyers la plupart du temps plus élevés, flexibilité permettant une location plus souple (durée de bail réduite, dépôt de garantie de 2 mois).

Cette évolution reflète une transformation du logement dans de nombreuses situations vers une valeur d'usage par opposition à l'approche patrimoniale.

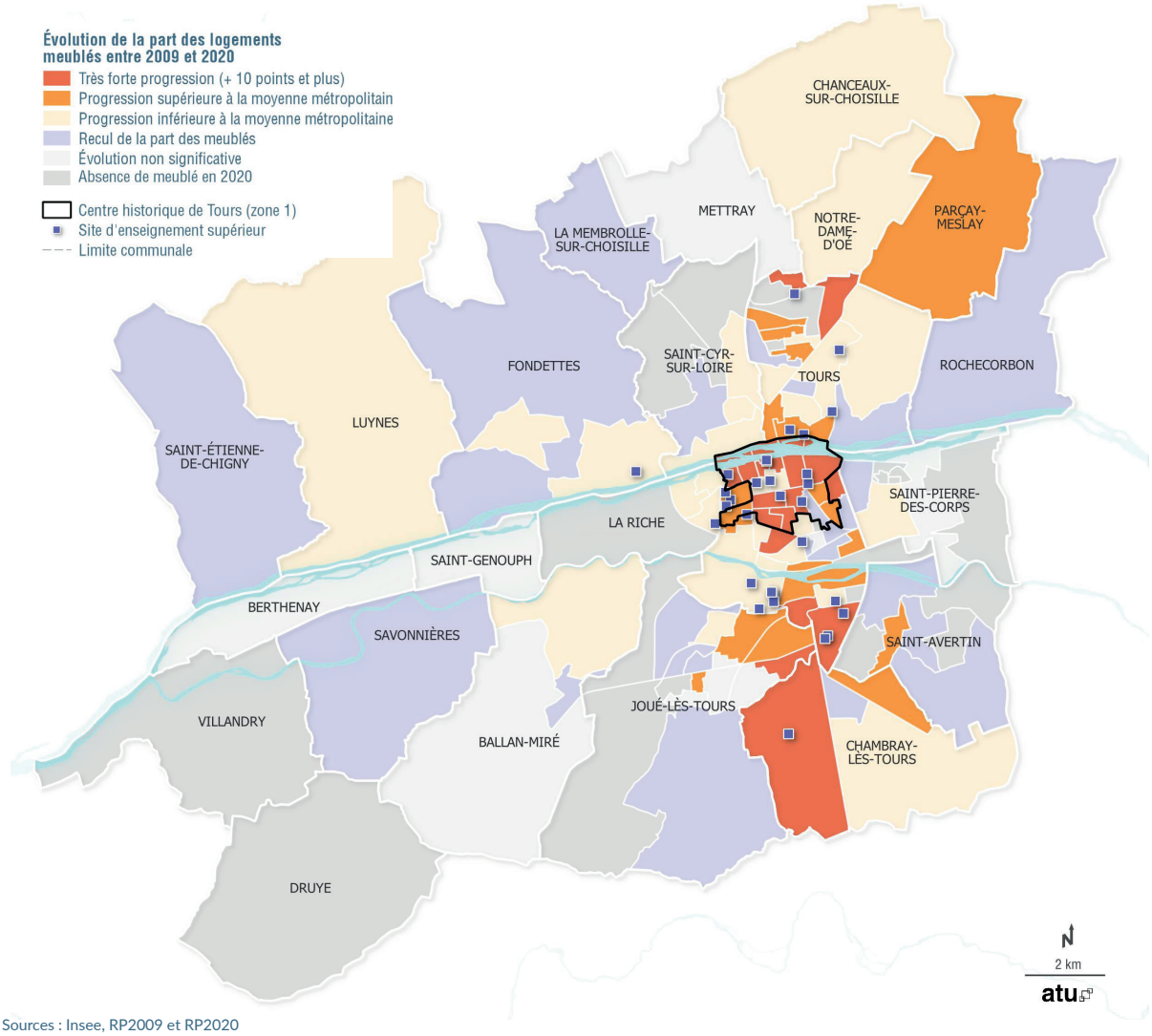
Vincent Briand - Vice-Président du CIT

On est en droit de se demander si le meublé ne deviendra pas le standard de location dans quelques années.

Eric Giannetti - Président de la commision habitat du CIT

8 - Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche

Évolution de la part de logements meublés au sein du parc locatif privé entre 2009 et 2020



Sources : Insee, RP2009 et RP2020

ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DES ÉTUDIANTS SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

À la rentrée scolaire 2022-2023, la Métropole de Tours comptait près de 33 000 étudiants inscrits dans les différents sites d'enseignement supérieur[8]. La ville de Tours, où sont implantés la grande majorité de ces sites, accueille l'essentiel des étudiants (94%). En quinze ans, le territoire métropolitain comptabilise environ 4 750 nouveaux étudiants, soit une hausse de +17%.

Cette hausse des effectifs étudiants entraine mécaniquement un accroissement de la demande sur les segments du parc privilégiés par ces profils d'habitants (petits logements en location, meublés ou semi-meublés). Les étudiants en début de cursus sont plus particulièrement à la recherche d'un meublé. En outre, le centre-ville, animé et à proximité des sites d'enseignement supérieur, bien desservi par les transports en commun, constitue le secteur géographique le plus prisé.

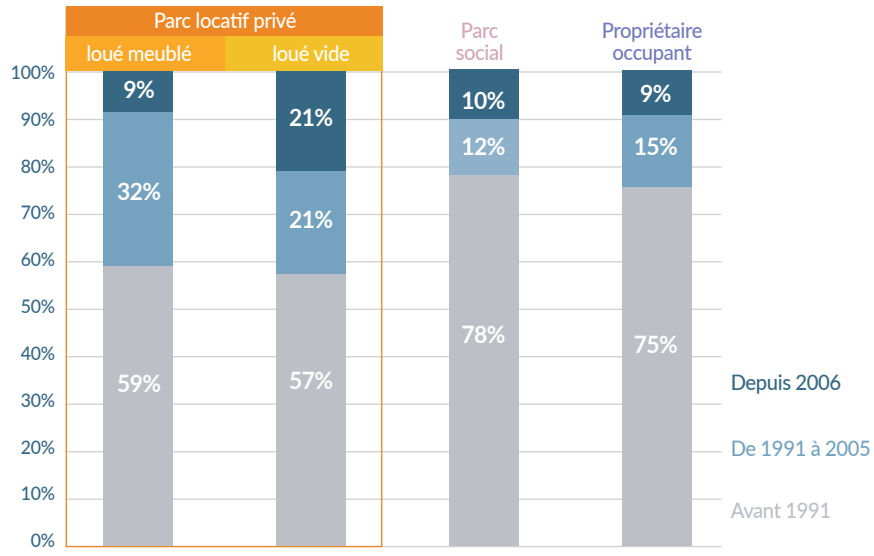
LES LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS PLUS ANCIENS QUE CEUX LOUÉS VIDES

Le parc locatif privé de Tours Métropole Val de Loire apparait plus récent que le reste de l'offre résidentielle. En effet, plus de 40% des logements ont été construits après 1991, contre 25% des logements occupés par leur(s) propriétaire(s) et près de 20% des locataires du parc social.

Si on observe plus finement l'époque de construction des logements produits après 1991, il apparait que les logements loués meublés sont plus anciens que ceux loués vides. En effet, environ un tiers d'entre eux ont été construits entre 1991 et 2005 contre 21% des logements loués vides. Toutefois, les acteurs locaux de l'immobilier indiquent observer une tendance à la réintégration de logements meublés dans les programmes de promotion immobilière en quête d'investisseurs dans un contexte de crises du logement et économique qui grippent les projets.

Seul le centre historique de Tours (zone 1) se distingue par des logements loués meublés plus récents que ceux loués vides. En effet, 40% des meublés ont été construits après 1991 contre 25% des logements loués vides.

Époque de construction des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2020



Source : Insee, RP2020.

LA MAISON, UN BIEN RARE EN LOCATION

Le statut d'occupation est très fortement lié à la typologie du logement : les maisons sont principalement occupées par leur(s) propriétaire(s) et les appartements par des locataires.

Au sein de Tours Métropole Val de Loire, moins de 30% des propriétaires occupants vivent au sein d'un appartement quand les locataires, tout type de parc confondu, sont 12% à vivre en maison. C'est dans le parc privé loué meublé d'une part, et le parc social d'autre part, que la location de maison est la plus rare. L'habitat individuel représente respectivement 4% et 7% de leur offre de logements respective.

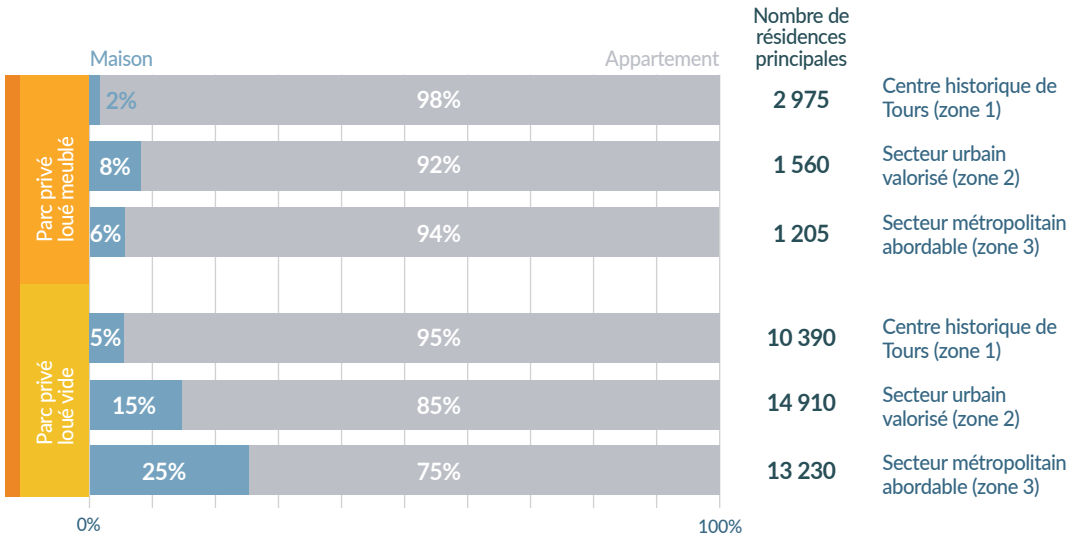
Cette faible présence de l'habitat individuel dans le parc locatif privé est avérée quel que soit le mode de location (meublé ou vide) ou la zone concernée. Toutefois, le parc loué meublé du secteur métropolitain abordable (zone 3) et du secteur urbain valorisé (zone 2) accueillent, en proportion, trois à quatre fois plus de maisons que dans le parc meublé du centre historique de Tours (zone 1).

Au sein du parc loué vide, la présence de l'habitat individuel augmente avec le niveau du marché (5% de maisons louées vides dans la zone 1 contre 25% dans la zone 3).

Part des maisons selon le statut d'occupation

Source : Insee, RP2020.

Typologie des logements locatifs privés selon le mode de location et la localisation



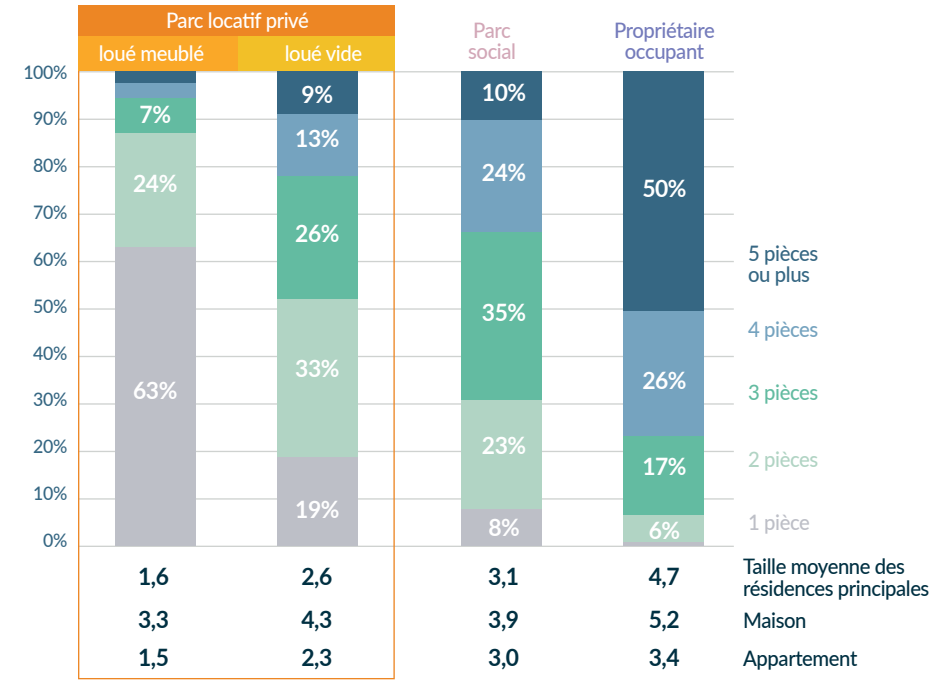
Source : Insee, RP2020.

UNE OFFRE LOCATIVE MEUBLÉE TRÈS TYPÉE, QUELLE QUE SOIT LA LOCALISATION

En moyenne, au sein de Tours Métropole Val de Loire, un logement locatif privé est constitué de 2,5 pièces soit une taille moyenne plus petite comparée au reste de l'offre résidentielle. Elle est de 3,1 pièces dans le parc locatif social et de 4,7 pour les logements occupés par leur(s) propriétaire(s).

Au sein du parc locatif privé, les deux modes de location présentent des produits distincts. Les logements meublés sont majoritairement constitués de studios et s'adressent principalement à des étudiants ou des jeunes actifs en début de parcours résidentiel (cf. page 35). En revanche, la location vide est plus diversifiée avec 60% de logements de type T2 ou T3 et apparait de taille plus petite que l'offre locative publique. Ainsi, un logement meublé dispose en moyenne d'une pièce de moins qu'un logement loué vide.

Taille des résidences principales selon leur statut d'occupation



Source : Insee, RP2020.

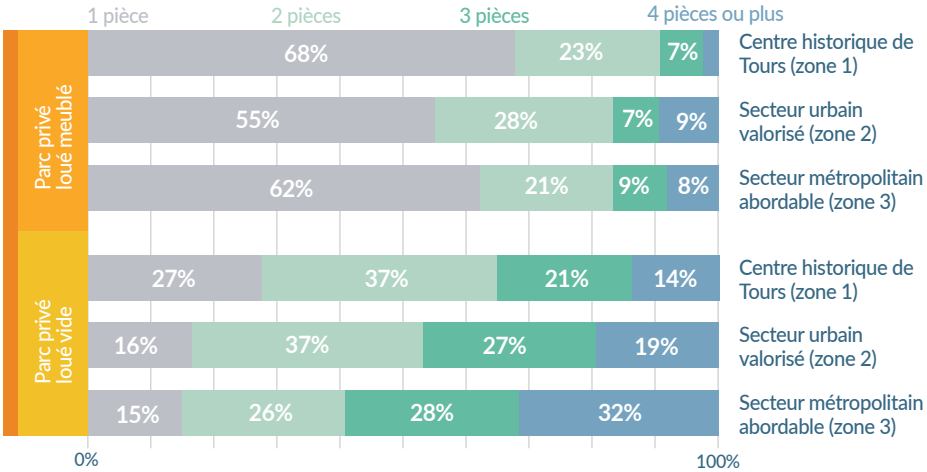
Le parc privé loué meublé est typé quelle que soit la zone. Toutefois, l'hégémonie des studios est légèrement plus marquée dans le centre historique de Tours. Les secteurs urbains valorisés et métropolitain abordable concentrent en effet davantage de plus grands logements, notamment constitués de 4 pièces ou plus (environ 8% du parc meublé contre 2% dans le centre historique de Tours).

Le parc privé loué vide est en revanche significativement différent au sein des trois zones. Le centre historique de Tours (zone 1) est composé de très petits logements ; 64% sont constitués d'une ou deux pièces. Le secteur urbain valorisé (zone 2) dispose, en proportion, d'autant de T2 que dans le centre historique de Tours (37% du parc privé loué vide).

En revanche, il accueille davantage de T3 et de T4 ou plus (respectivement 27% et 19%). Le secteur métropolitain abordable (zone 3) se caractérise, quant à lui, avec un parc plus grand.

Près d'un tiers des logements loués vides comptent quatre pièces ou plus. Ce secteur est, qui plus est, celui qui accueille le plus de logements d'au moins cinq pièces (13% contre 7% ailleurs).

Taille des logements locatifs privés selon le mode de location et la localisation



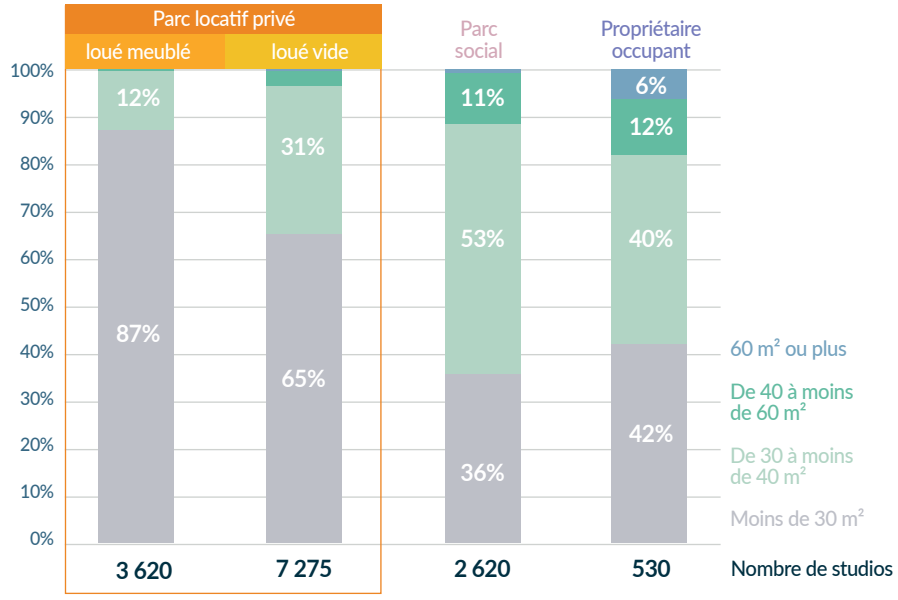
Source : Insee, RP2020.

DES STUDIOS ET DES T2 PLUS PETITS DANS LE PARC LOUÉ MEUBLÉ

Le croisement du nombre de pièces des logements et de leur superficie permet d'affiner les spécificités des différentes offres résidentielles au sein de Tours Métropole Val de Loire.

Le marché des studios du parc locatif privé se distingue du reste de l'offre résidentielle avec une très grande majorité de logements ayant une superficie inférieure à 30 m², quasi-exclusivement dans le parc meublé (87%). Cette hégémonie de studios de moins de 30 m² s'observe dans des proportions similaires entre les trois zones qui couvrent la Métropole de Tours.

Superficie des studios selon leur statut d'occupation en 2020

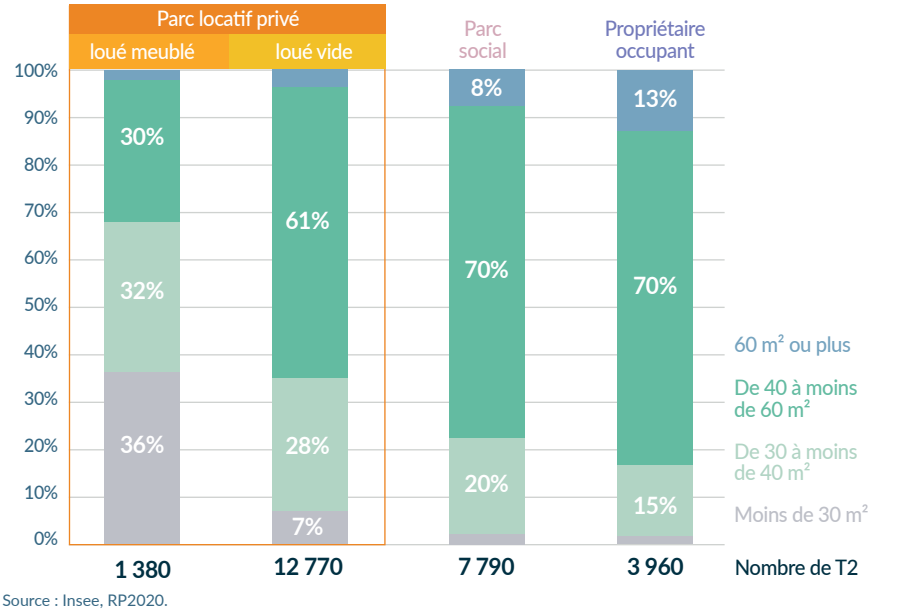


Source : Insee, RP2020.

Sur le marché des T2, les meublés se distinguent sensiblement du reste de l'offre résidentielle. En effet, ils sont d'une part de plus petite taille (36% font moins de 30 m² contre 5% en moyenne dans le reste du parc) et d'autre part plus diversifiés. Cette diversité des T2 s'observe dans le centre historique de Tours (zone 1) et le secteur urbain valorisé (zone 2), alors qu'ils apparaissent de plus grande taille dans le secteur métropolitain abordable (zone 3). Dans ce secteur, la moitié des T2 meublés font plus de 40 m².

Enfin, les T2 loués vides font en majorité entre 40 et 60 m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, à l'image de ceux présents dans le parc social ou ceux occupés par leur(s) propriétaire(s).

Superficie des T2 selon leur statut d'occupation en 2020



Source : Insee, RP2020.

LES OCCUPANTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

Les occupants du parc privé loué vide d'une part, et du parc privé loué meublé d'autre part présentent des caractéristiques socio-démographiques très différentes, telles que leur mode de cohabitation, leur âge, leur activité vis-à-vis de l'emploi ou encore leur dernier niveau de diplôme obtenu. Ce chapitre met en lumière ces spécificités.

LES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT MEUBLÉ ET D'UN LOGEMENT VIDE EN CHIFFRES

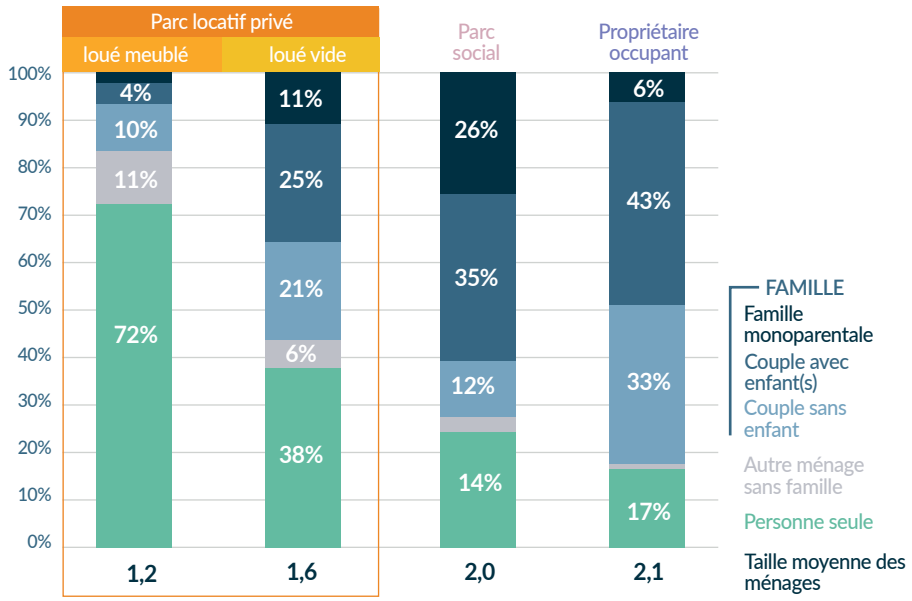
Les locataires du parc privé meublé		Les locataires du parc privé vide
1,2 personne par ménage		**1,6** personne par ménage
72% des locataires vivent seuls		**36%** vivent au sein d'une famille avec enfant(s)
25 ans âge moyen des locataires		**33 ans** âge moyen des locataires
51% de bacheliers		**29%** de bacheliers
48% sont des étudiants ou des élèves		**51%** ont un emploi
21% des actifs occupés sont en contrat d'apprentissage		**68%** des actifs occupés ont un CDI ou sont titulaires de la fonction publique
2,3 ans durée d'occupation moyenne		**4,6 ans** durée d'occupation moyenne

DES PERSONNES VIVANT SEULES DANS LE PARC LOUÉ MEUBLÉ

Compte tenu de la structure du parc locatif privé des deux modes de location décrite précédemment, les meublés accueillent des ménages plus petits que le parc loué vide (respectivement 1,2 et 1,6 personne par ménage). En effet, près des trois quarts des occupants d'un logement meublé vivent seuls, une proportion environ deux fois plus importante que pour les occupants d'un logement loué vide.

Le parc privé loué vide accueille, quant à lui, davantage de personnes vivant au sein d'une famille. Leur présence demeure toutefois nettement plus faible qu'au sein du parc locatif social et des propriétaires qui occupent leur logement.

Mode de cohabitation des habitants selon le statut d'occupation des logements

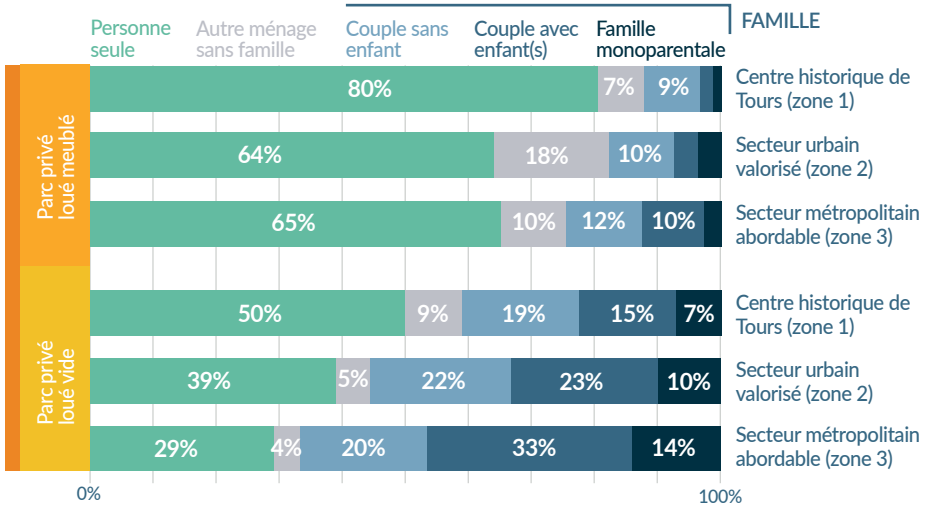


Source : Insee, RP2020
Champ statistique : Population des ménages

Le centre historique de Tours (zone 1) se distingue avec une très forte occupation des logements meublés par des personnes seules (80% des occupants) alors que le secteur urbain valorisé (zone 2) se différencie avec une surreprésentation de personnes vivant au sein de ménages dits « sans famille ». Il s'agit par exemple de personnes vivant en colocation, de ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, etc.

Enfin, les personnes vivant en couples, avec ou sans enfant, sont proportionnellement plus nombreuses dans les logements meublés du secteur métropolitain abordable (zone 3).

Mode de cohabitation des locataires du parc privé selon le mode de location et la localisation



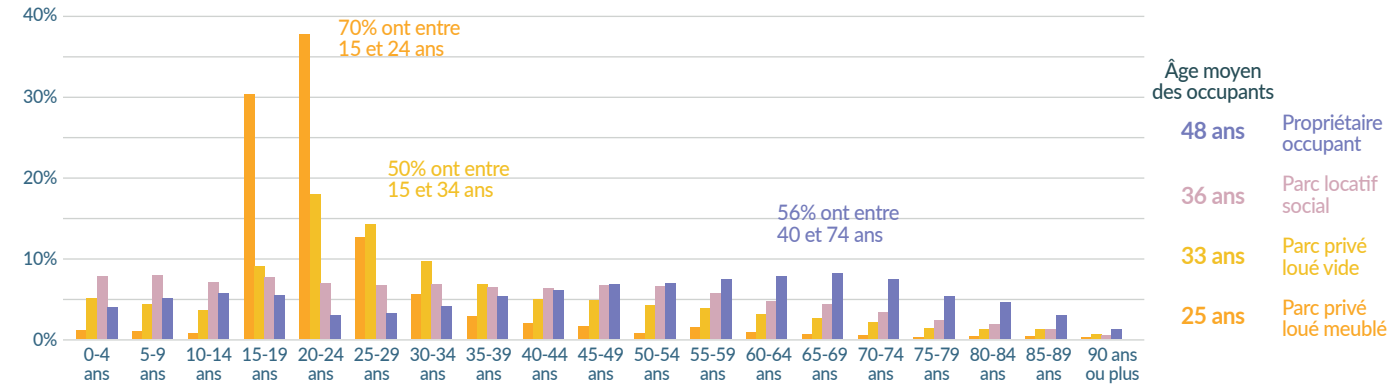
Source : Insee, RP2020
Champ statistique : Population des ménages

UN PARC MEUBLÉ QUI ACCUEILLE ESSENTIELLEMENT DES JEUNES

Le parc locatif privé constitue une étape essentielle du parcours résidentiel notamment au moment de la décohabitation parentale. Cette décohabitation permet entre autres aux jeunes de se rapprocher de leur lieu d'études.

Cette tendance s'illustre par exemple dans la répartition par âge des locataires du parc privé de Tours Métropole Val de Loire. Près de 70% des locataires du parc privé loué meublé sont des jeunes, âgés entre 15 et 24 ans, tandis que la moitié des locataires du parc privé loué vide ont entre 15 et 34 ans. Aussi, leur moyenne d'âge est de 25 ans, contre 33 ans pour les locataires du parc privé vide et 36 ans pour un locataire du parc social. La location meublée s'adresse ainsi principalement à des étudiants ou de jeunes actifs (cf. page 35).

Âge des habitants selon le statut d'occupation des logements

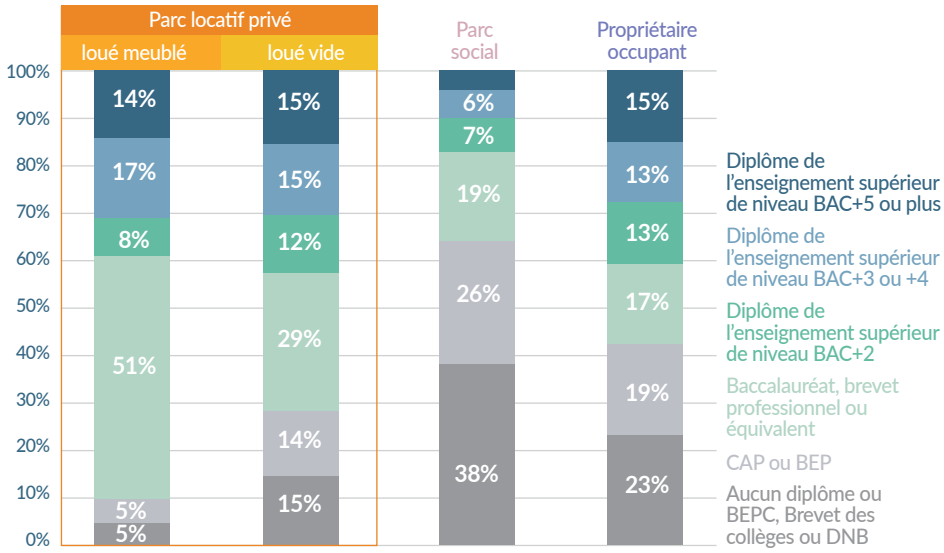


Champ statistique : Population des ménages
Source : Insee, RP2020

En lien avec l'âge des occupants, la moitié de ceux qui vivent au sein du parc privé loué meublé sont des bacheliers ou ont au maximum un brevet professionnel, quelle que soit la zone concernée. En revanche, ils ne représentent que 30% des occupants du parc privé loué vide et 18% dans le reste de l'offre résidentielle.

Le profil des occupants du parc privé loué vide se distingue des occupants du parc privé loué meublé avec une surreprésentation des personnes non diplômées ou ayant au maximum un CAP ou un BEP (respectivement 15% et 14%), dans des proportions nettement moins importantes que dans le parc social ou pour les propriétaires occupants leur logement.

Dernier diplôme obtenu des habitants selon le statut d'occupation des logements



Champ statistique : Population des ménages
Source : Insee, RP2020

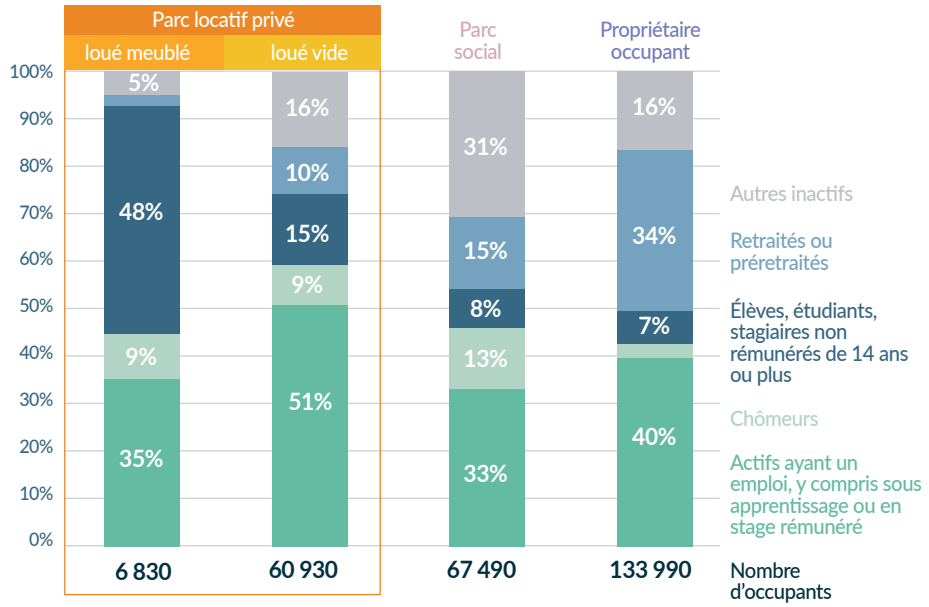
LE PARC MEUBLÉ PRISÉ PAR DES ÉTUDIANTS ET DES APPRENTIS

Le parc locatif privé joue un rôle important dans le logement des étudiants de Tours Métropole Val de Loire. En effet, parmi les 28 000 étudiants dénombrés en tant que tel dans le recensement de l'Insee en 2020, 44% sont installés dans le parc locatif privé, 20% dans le parc social et un tiers vivent au domicile parental. Le parc locatif privé meublé accueille, quant à lui, 12% des étudiants du territoire.

Si on s'intéresse distinctement aux différentes offres résidentielles de la Métropole de Tours, on constate une forte surreprésentation des étudiants dans le parc privé loué meublé (48%) tandis que les actifs ayant un emploi sont majoritaires dans le parc privé loué vide.

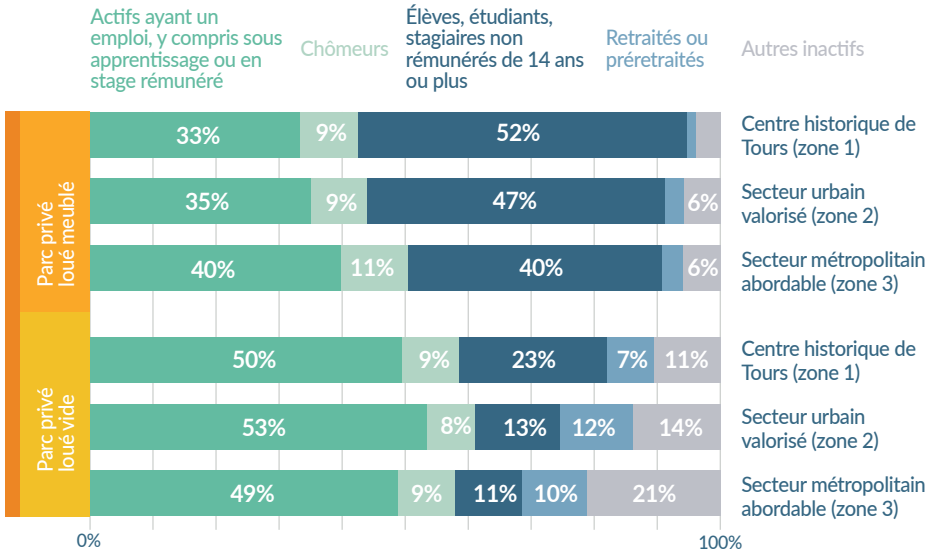
Au sein des trois zones qui maillent le territoire de la Métropole de Tours, les étudiants sont davantage présents dans le centre historique de Tours (zone 1), notamment en lien avec la localisation de l'offre d'enseignement supérieur, la desserte en transports en commun ou encore la proximité des lieux d'animation. En revanche, ils sont moins présents dans le secteur métropolitain abordable (zone 3) au profit des actifs ayant un emploi.

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



Champ statistique : Population des ménages
Source : Insee, RP2020

Type d'activité des locataires du parc privé selon le mode de location et la localisation

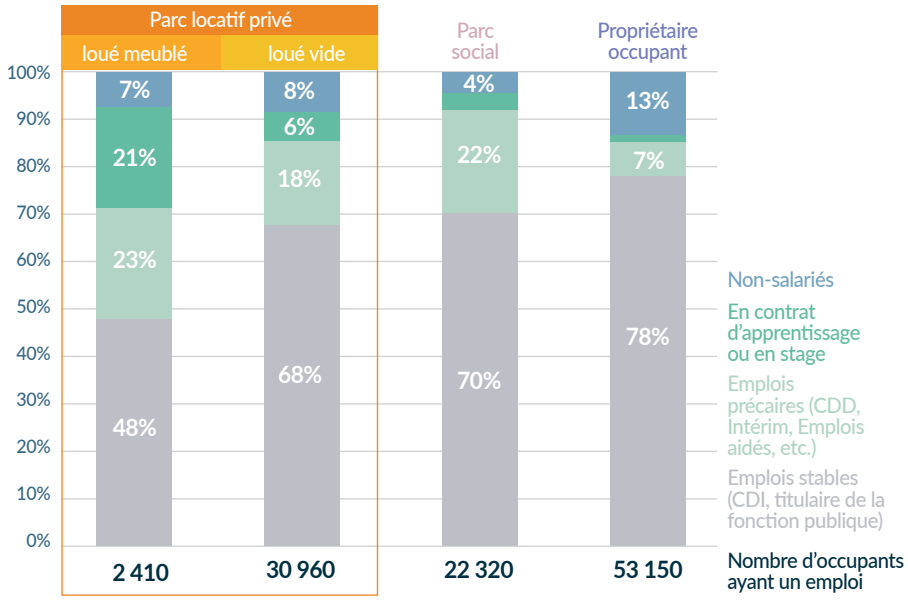


Source : Insee, RP2020
Champ statistique : Population des ménages

Si on s'intéresse plus particulièrement aux conditions d'emplois des actifs qui ont un emploi, les locataires du parc privé meublé sont davantage en contrat d'apprentissage ou en stage (21% contre 3%), notamment dans le centre historique de Tours (26% des actifs occupés ayant un emploi résidant dans un logement meublé).

En parallèle, la situation vis-à-vis de l'emploi apparait plus stable pour les locataires d'un logement vide. En effet, près de 70% d'entre eux sont titulaires de la fonction publique ou en contrat à durée indéterminée (CDI), une proportion similaire aux locataires du parc social.

Condition d'emploi des actifs ayant un emploi selon le statut d'occupation des logements



Champ statistique : Population des ménages ayant un emploi
Source : Insee, RP2020

UNE OCCUPATION DEUX FOIS PLUS COURTE DANS LE PARC PRIVÉ LOUÉ MEUBLÉ

En 2020, la durée moyenne d'occupation d'un logement locatif privé est de 4,3 années au sein de Tours Métropole Val de Loire. Le parc locatif privé étant par nature sujet à une plus forte rotation de ses habitants que les autres segments du parc de logements, cette occupation est nettement plus faible que dans le reste de l'offre résidentielle. Un locataire du parc social reste en moyenne 11 ans dans son logement et un propriétaire occupant 19 ans.

Au sein du parc locatif privé, les locataires d'un logement meublé sont plus mobiles que ceux occupant un logement vide, avec un temps de présence dans le logement en moyenne deux fois plus court. En effet, ils y restent en moyenne 2,3 années contre 4,6 années pour un locataire d'un logement vide. Près de 60% des logements sont loués ou reloués depuis moins de deux ans dans le parc privé loué meublé, contre 33% des logements loués vides.

Part des emménagés depuis moins de 2 ans selon le statut d'occupation des logements

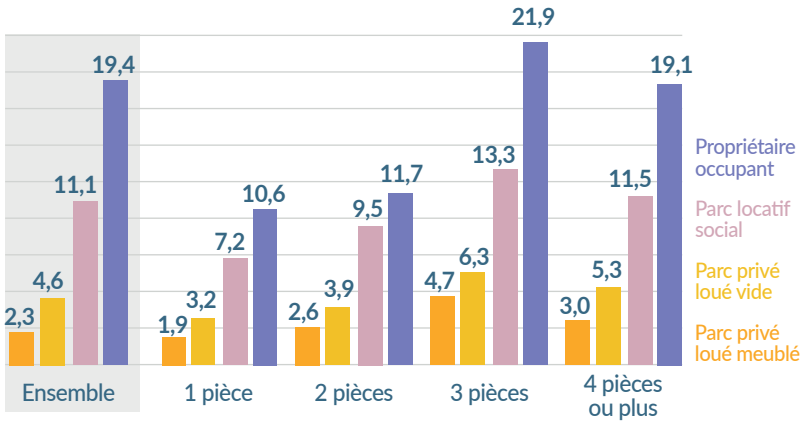
Source : Insee, RP2020.
Champ statistique : Nombre de ménages.

D'une manière générale, la durée d'occupation d'un logement est plus longue pour les T3, quel que soit le statut d'occupation du logement et qu'il soit loué vide ou meublé dans le parc privé.

Au sein de la Métropole, le centre historique de Tours (zone 1) est sujet à une plus forte rotation de ses locataires qu'ailleurs, notamment dans le parc loué meublé en lien avec à la présence importante d'étudiants et d'apprentis. Dans ce secteur, les locataires restent en moyenne 2 ans dans un logement meublé, soit six mois de moins que dans les zones 2 et 3. Dans ces deux secteurs, la présence plus importante de grands logements peut expliquer cette occupation plus longue (cf. page 28).

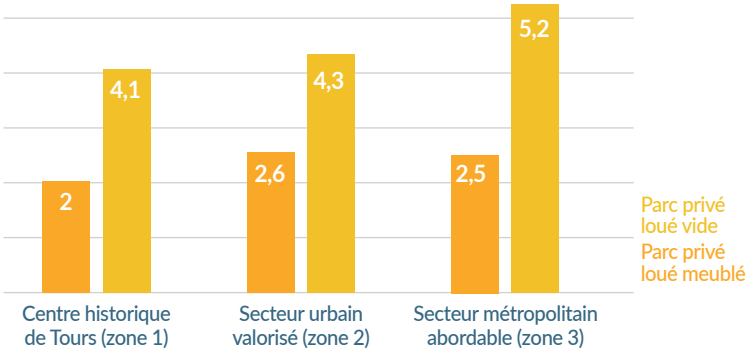
Le parc locatif privé est structurant pour l'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire métropolitain. 65% des ménages présents dans leur logement depuis moins de deux ans se sont installés dans le parc locatif privé en 2020, tandis que 18% sont locataires d'un logement social et 16% propriétaires de leur logement. Ainsi, le rôle du parc locatif privé est indéniable dans le parcours résidentiel, notamment concernant les jeunes qui y sont massivement installés.

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



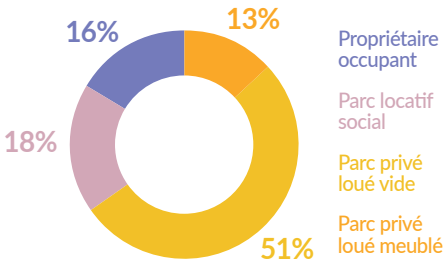
Champ statistique : Nombre de ménages.
Source : Insee, RP2020.

Durée d'occupation moyenne (en année) dans le parc locatif privé selon la localisation du logement



Champ statistique : Nombre de ménages.
Source : Insee, RP2020.

Statut d'occupation des ménages installés depuis moins de 2 ans



Champ statistique : Nombre de ménages.
Source : Insee, RP2020

LES NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE

Les niveaux de loyers 2022 des trois zones en vigueur au sein de Tours Métropole Val de Loire sont présentés dans ce chapitre sous forme de tableaux de données. Ils permettent de comparer aisément les loyers de chacune des zones selon les caractéristiques des logements (typologie, taille et époque de construction), l'ancienneté du locataire et le mode de gestion.

En plus des trois zones et de Tours Métropole Val de Loire, les résultats sont présentés pour la ville de Tours.

Typologie des logements

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	Maison	78	90	900	6,7	10,6	12,7
	Appartement	3 203	42	500	8,9	11,9	17,5
	Ensemble	**3 281**	**44**	**512**	**8,8**	**11,8**	**17,3**
Secteur urbain valorisé (zone 2)	Maison	361	90	850	7,1	9,8	11,6
	Appartement	4 854	48	522	8,5	10,9	13,8
	Ensemble	**5 215**	**52**	**544**	**8,3**	**10,7**	**13,8**
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Maison	432	89	800	6,3	9,2	11,0
	Appartement	3 510	55	509	7,2	9,9	14,0
	Ensemble	**3 942**	**62**	**550**	**7,0**	**9,6**	**13,1**
Tours Métropole Val de Loire	Maison	871	89	830	6,7	9,4	11,5
	Appartement	11 567	48	510	8,0	10,9	15,3
	Ensemble	**12 438**	**54**	**537**	**7,7**	**10,6**	**14,7**
Tours	Maison	284	85	850	6,7	10,5	12,7
	Appartement	8 395	43	500	8,5	11,4	16,7
	Ensemble	**8 679**	**45**	**505**	**8,4**	**11,3**	**16,3**

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Taille des logements

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	1 pièce	1 080	25	380	11,4	15,4	20,2
	2 pièces	1 178	42	500	9,5	12,0	14,6
	3 pièces	717	65	651	8,5	10,3	11,8
	4 pièces	209	85	881	7,8	9,7	12,9
	5 pièces ou plus	97	120	1 241	6,7	10,1	12,6
Secteur urbain valorisé (zone 2)	1 pièce	940	27	353	10,6	13,0	18,6
	2 pièces	2 186	44	500	9,5	11,4	13,2
	3 pièces	1 528	65	640	8,4	10,0	11,5
	4 pièces	382	80	770	6,5	8,9	11,1
	5 pièces ou plus	179	109	1 000	6,9	9,0	11,1
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	1 pièce	742	27	358	9,9	13,1	17,5
	2 pièces	1 392	45	479	7,7	10,7	13,0
	3 pièces	1 164	64	600	7,3	9,4	11,0
	4 pièces	437	81	750	6,4	8,7	10,6
	5 pièces ou plus	207	104	881	5,6	8,3	9,9
Tours Métropole Val de Loire	1 pièce	2 762	27	363	10,6	14,0	18,9
	2 pièces	4 756	43	495	8,8	11,3	13,7
	3 pièces	3 409	64	628	7,9	9,9	11,4
	4 pièces	1 028	83	754	6,5	8,9	11,1
	5 pièces ou plus	483	107	956	6,3	8,7	11,0
Tours	1 pièce	2 189	26	365	10,9	14,3	19,3
	2 pièces	3 432	42	495	8,9	11,5	14,4
	3 pièces	2 242	64	633	8,3	10,1	11,5
	4 pièces	598	83	770	7,5	9,6	12,2
	5 pièces ou plus	218	104	900	6,1	8,9	12,0

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Époque de construction des logements

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	Avant 1946	1 169	41	505	8,9	12,1	17,6
	De 1946 à 1970	550	54	551	7,7	10,3	15,2
	De 1971 à 1990	520	47	500	8,4	11,0	16,2
	De 1991 à 2005	663	41	500	9,7	12,4	18,5
	Après 2005	379	48	595	9,7	11,5	14,3
Secteur urbain valorisé (zone 2)	Avant 1946	452	44	550	8,2	11,5	16,1
	De 1946 à 1970	481	57	532	7,6	10,2	14,2
	De 1971 à 1990	438	49	470	6,9	10,1	14,2
	De 1991 à 2005	1 168	53	560	8,7	10,6	13,7
	Après 2005	2 676	55	583	9,3	10,8	12,5
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Avant 1946	97	75	600	5,8	8,6	11,7
	De 1946 à 1970	440	65	532	6,6	8,4	11,5
	De 1971 à 1990	404	65	520	6,4	8,8	11,3
	De 1991 à 2005	608	54	560	8,0	10,5	15,8
	Après 2005	2 393	57	573	9,0	10,6	12,7
Tours Métropole Val de Loire	Avant 1946	1 718	46	525	8,0	11,5	16,8
	De 1946 à 1970	1 471	61	535	7,1	9,2	13,7
	De 1971 à 1990	1 362	55	501	6,9	9,5	13,7
	De 1991 à 2005	2 439	50	546	8,5	10,9	16,0
	Après 2005	5 448	56	582	9,2	10,7	12,7
Tours	Avant 1946	1 592	40	500	8,6	12,1	17,8
	De 1946 à 1970	1 194	57	530	7,3	10,2	15,4
	De 1971 à 1990	911	45	455	7,8	10,7	15,3
	De 1991 à 2005	1 586	42	495	9,3	11,8	17,4
	Après 2005	3 396	48	537	9,5	11,0	13,0

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Ancienneté d'occupation (en 2 classes)

		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	Loyer en €/m²		
					1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	Locataire mobile	1 392	41	505	9,7	12,6	18,2
	Locataire stable	1 889	46	515	8,4	11,5	16,1
Secteur urbain valorisé (zone 2)	Locataire mobile	2 184	50	550	8,9	11,2	14,3
	Locataire stable	3 031	53	540	8,1	10,4	13,6
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Locataire mobile	1 655	57	535	7,6	10,4	14,8
	Locataire stable	2 287	64	550	6,7	9,2	12,2
Tours Métropole Val de Loire	Locataire mobile	5 231	49	532	8,6	11,2	16,0
	Locataire stable	7 207	56	540	7,3	10,2	13,9
Tours	Locataire mobile	3 778	43	510	9,0	11,5	17,4
	Locataire stable	4 901	46	500	8,1	11,0	15,6

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

Mode de gestion

		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	Loyer en €/m²		
					1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	Gestion déléguée	3 166	45	508	8,8	11,6	17,4
	Gestion directe	115	43	515	8,8	11,9	17,3
Secteur urbain valorisé (zone 2)	Gestion déléguée	5 055	50	530	8,5	10,6	13,4
	Gestion directe	160	55	550	8,2	10,8	14,5
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Gestion déléguée	3 731	60	550	7,5	10,1	13,2
	Gestion directe	211	64	550	6,7	9,3	13,0
Tours Métropole Val de Loire	Gestion déléguée	11 952	50	525	8,3	10,7	14,8
	Gestion directe	486	56	550	7,3	10,5	14,7
Tours	Gestion déléguée	8 412	45	502	8,6	11,1	16,1
	Gestion directe	267	45	505	8,3	11,4	16,3

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2022.

OBSERVATOIRES DESLOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

VOTRE CONTACT À L'ATU

Marion Chery
chery@atu37.fr

Réalisation : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours
Partenaires : Action Logement, 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
Fournisseurs de données locaux : Brosset, Cabinet Veauvy, Era Immobilier, IM Valoris, Kw connecta et Square habitat
Fournisseurs de données nationaux : Foncia et CLAMEUR.

Rédaction : Marion Chery
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 :
MCphotos.MariotChristophe (couverture, pages 5, 9, 19, 31, 39).

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56, avenue Marcel Dassault
BP 601- 37206 Tours Cedex 3
atu@atu37.fr - 02 47 71 70 70
www.atu37.org