

Observatoire Local des Loyers du Tarn-et-Garonne



Edito

Chers lecteurs,

C'est avec un grand plaisir que nous vous présentons le rapport annuel 2023 de l'Observatoire des Loyers 82.

Témoignant de la confiance placée dans les services de l'ADIL 82, nos partenaires nous ont confié depuis 2022 le portage de ce dispositif, première pierre de notre pôle étude et complément indispensable à notre mission de conseil juridique, fiscal, financier et technique à destination de l'ensemble des acteurs du logement du Tarn-et-Garonne.

L'Observatoire des Loyers s'engage à fournir des données fiables et objectives, afin d'éclairer les débats et les décisions autour du logement.

Ce rapport est le résultat du travail de collecte et d'analyse des données relatives au marché locatif, sur les territoires du Grand Montauban Communauté d'Agglomérations, Terres des Confluences et Grand Sud Tarn-et-Garonne.

Il s'appuie également sur les partenariats liés avec les agences gestionnaires de bien sur le département, lesquelles ont accepté de contribuer, notamment, en nous faisant part de leur appréciation qualitative. Nous les en remercions.

Cette étude vise à informer tant le grand public que les professionnels du logement, élus et acteurs institutionnels. Nous espérons que ce rapport sera une ressource précieuse et un outil utile d'aide à la décision.



Clémentine GUYADER
Directrice de l'ADIL 82



SOMMAIRE



RESEAU DES OBERVATOIRES LOCAUX DES
LOYERS *p/05*

PERIMETRE OBSERVE *p/08*

LES LOYERS DU PARC PRIVE *p/11*

EXPLOITATION DES DONNEES *p/13*

RESSENTI DES PROFESSIONNELS DE
L'IMMOBILIER *p/33*

DISPOSITIONS JURIDIQUES *p/34*

PARTENARIATS *p/37*

NOTRE EQUIPE *p/38*



TABLE DES ACRONYMES

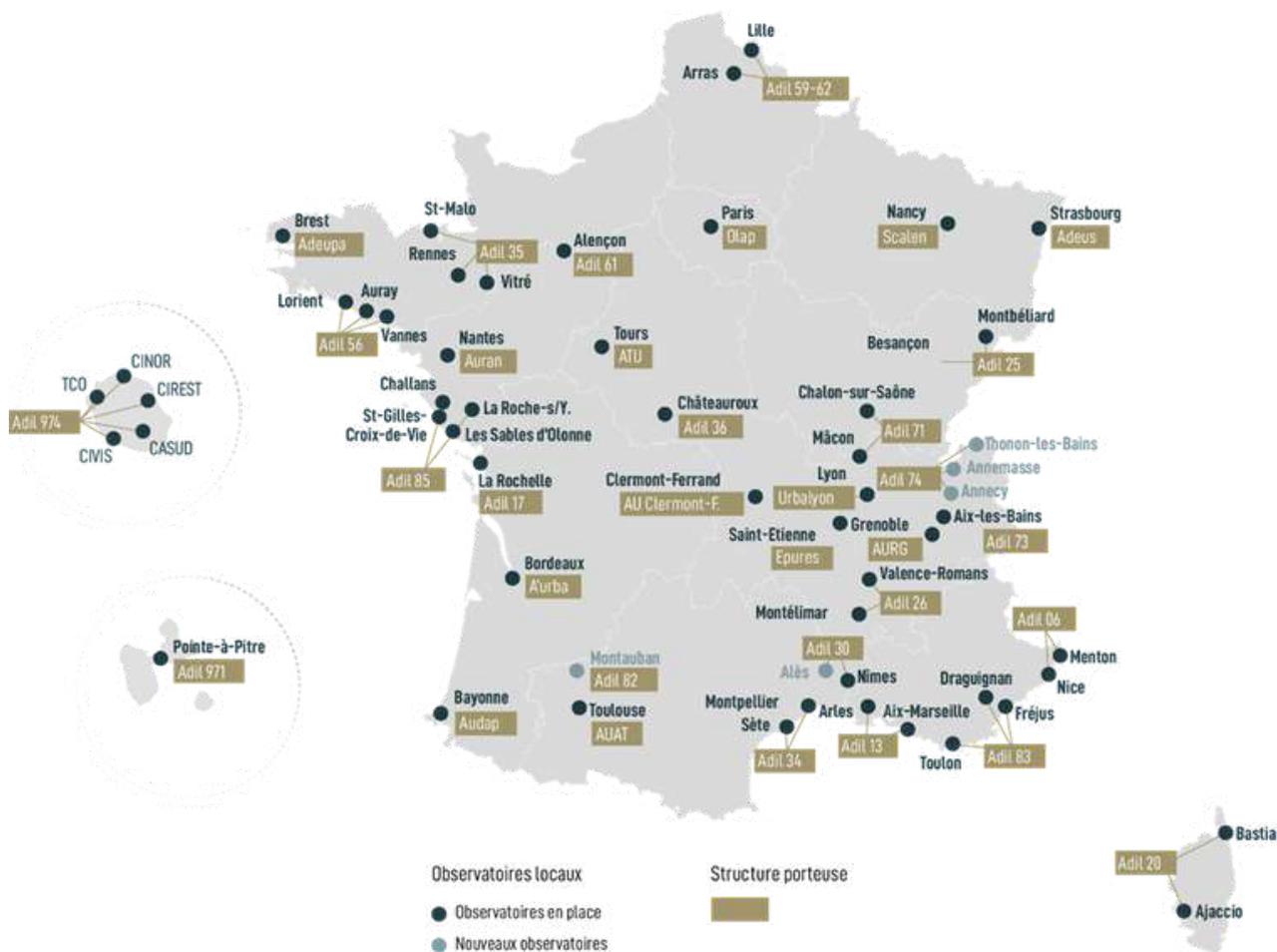
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANIL	Agence Nationale d'Information sur le Logement
CA	Communauté d'Agglomération
CC	Communauté de Communes
CNT	Centre National de Traitement
CRHH	Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
FNAIM	Fédération Nationale de l'Immobilier
GMCA	Grand Montauban Communauté d'Agglomération
HLM	Habitation à Loyer Modéré
IPC	Indice de Prix à la Consommation
IRL	Indice de Référence des Loyers
OLAP	Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne
OLL	Observatoire Local des Loyers
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PIG	Projet d'Intérêt Général
PAS	Prêt d'Accession Sociale
PLH	Programme Local de l'Habitat
PTZ	Prêt à Taux Zéro
SEM	Société d'Economie Mixte
TLV	Taxe sur les Logements Vacants



RESEAU DES OBERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

Dans le but de mieux observer la dynamique du marché locatif et informer en toute transparence les citoyens, l'Etat et ses partenaires ont mis en place un réseau d'observatoires locaux des loyers. Aujourd'hui, 34 observatoires couvrent 58 agglomérations, soit plus de 50% du parc locatif privé. Ils sont portés par des Agences d'Information sur le Logement (ADIL), des Agences d'Urbanisme, et l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

Carte du réseau des observatoires du territoire français



Source: ANIL



Cadre réglementaire des observatoires

Fondement des observatoires

La loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'Etat. La mission principale de ces observatoires est de collecter des données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

Ces observatoires sont obligatoires dans les zones :

- "tendues" c'est-à-dire les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sur l'ensemble du parc résidentiel
- soumises à la taxe sur les logements vacants (TLV) instituée par l'article 231 du Code Général des Impôts (CGI).

Ils sont agréés par le ministre chargé du logement, sous certaines conditions, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Il existe aujourd'hui 24 OLL agréés, et 10 non agréés. À partir de 2024, l'agrément devient une condition de reconduction de la subvention de l'Etat pour les OLL existant depuis au moins deux ans.

Enjeux

Les OLL répondent localement à des enjeux de transparence et de connaissance du marché locatif privé pour les professionnels, les particuliers et les locataires. Ce sont également des dispositifs de soutien aux politiques du logement. Spécifiquement, ils permettent de :

- disposer de données fiables sur les loyers privés afin d'agir sur certains leviers pour modérer les hausses de prix ;
- fixer les niveaux de loyer des logements conventionnés privés (dispositif loc'Avantage) en référence à la situation locale plutôt qu'à des niveaux de référence nationaux ;
- éclairer les réflexions sur la révision du zonage du dispositif de soutien à l'investissement locatif, et plus globalement sur l'articulation des zonages des politiques du logement ;
- Contribuer à la détermination, la localisation et la programmation des logements neufs, privés, ou locatifs sociaux, ainsi que la mise en œuvre des opérations de réhabilitation du parc privé ou social ;
- ajuster les niveaux de loyer du parc social et déterminer les besoins en production de logements sociaux ;
- outiller les politiques visant à l'attractivité du territoire en matière de lutte contre la vacance sur la base des données fiables, et éventuellement sectoriser les politiques d'accompagnement (PLH, OPAH, lutte contre la vacance...)



Cadre méthodologique des observatoires

Le réseau des OLL adopte une méthodologie commune pour le traitement statistique des données. Cette méthodologie est validée par un comité scientifique, une instance indépendante placée sous la tutelle du ministre chargé du logement. Ce comité est composé de cinq experts indépendants, reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement.

Champ d'observation et principe de collecte

Les OLL collectent les données de loyers des résidences principales du parc locatif privé. Ces données concernent essentiellement :

- les logements locatifs non détenus par les organismes HLM, les SEM et les associations agréées gérant les logements sociaux ;
- les logements conventionnés Anah, PLS privés ;
- les logements loués vides et meublés non professionnels et non saisonniers ;
- tous les logements locatifs privés quelle que soit l'ancienneté de leur locataire, et non sur les seuls logements ayant connu un emménagement récent.

La collecte porte sur les biens tant gérés en gestion déléguée, qu'en direct. La collecte est donc organisée selon deux axes :

- auprès des professionnels de l'immobilier et des gestionnaires de biens (gestion déléguée)
- auprès des bailleurs particuliers et les locataires (gestion directe)

Afin d'assurer une représentativité des données collectées, les objectifs de collecte sont définis chaque année à travers des méthodes d'échantillonnage statistique par le Centre National de Traitement (CNT). Ce centre est géré par l'Agence Nationale d'Information sur le logement (ANIL).

Traitement des données

Après la collecte et les premiers traitements de ces données, l'OLL les transmet au CNT.

Le CNT veille à l'uniformisation du traitement pour l'ensemble des OLL selon des règles validées par le comité scientifique. Il procède à la vérification des contrôles de cohérence et de complétude sur l'ensemble des données en faisant appel à d'autres sources de données.

En interaction permanente avec l'observatoire local, le CNT vérifie les éventuelles anomalies sur les données. À la suite de cette étape, il procède à l'élimination des potentiels doublons puis procède au redressement de l'échantillon par la méthode de calage sur la structure du parc. Une fois le traitement finalisé, le CNT met à disposition de l'OLL les données redressées et enrichies en vue de leur exploitation locale.

Diffusion des résultats

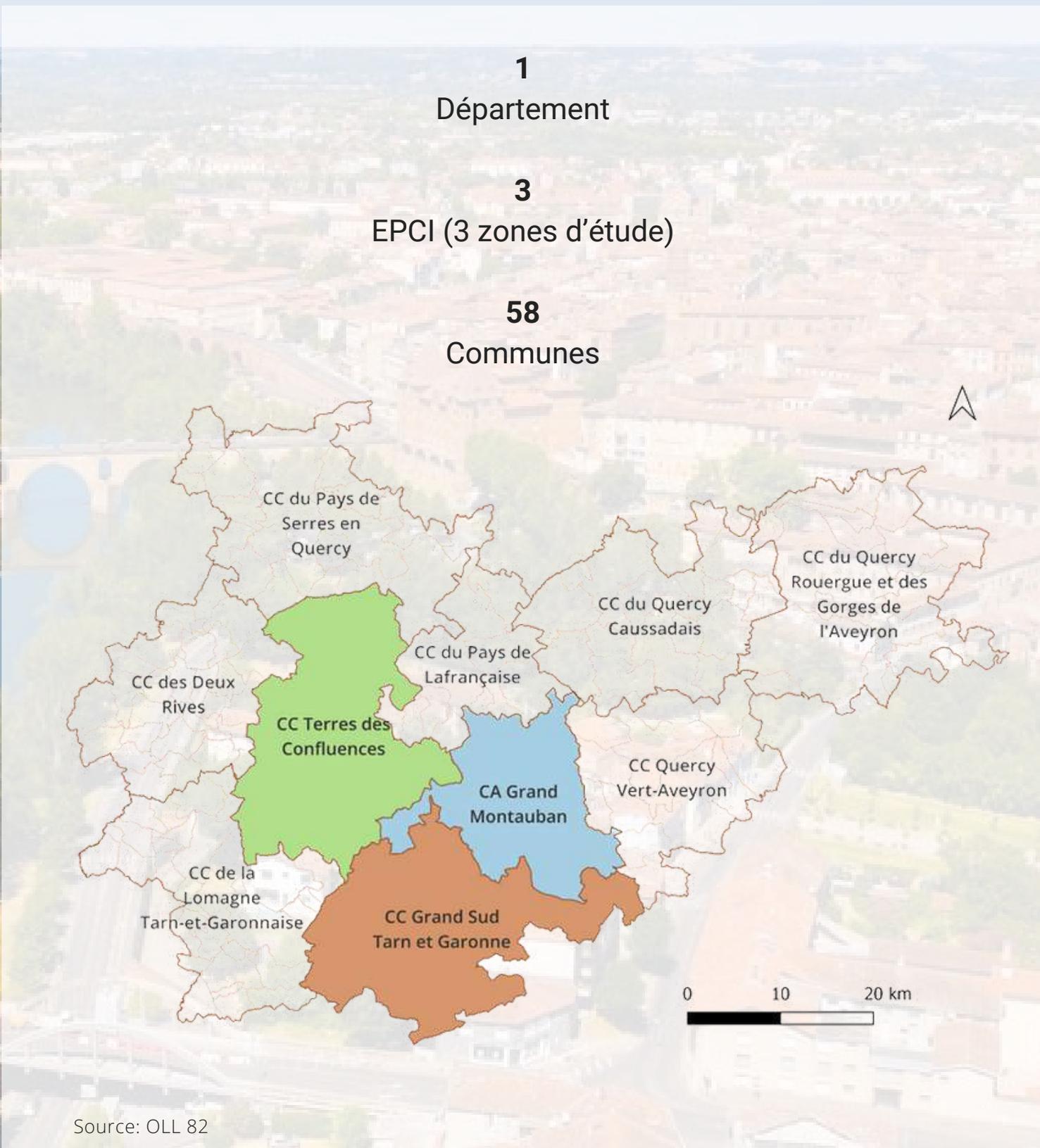
Pour la diffusion des résultats, le comité scientifique a déterminé le secret statistique à un minimum de 50 observations. En dessous de ce seuil, aucun résultat ne devrait être publié. C'est ce qui expliquera dans ce document l'absence de certains résultats pour des périmètres dont l'effectif est en dessous du secret statistique (moins de 50 logements). Une fois les résultats diffusés localement, l'OLL les publie également sur le site des observatoires. Les données publiées sont anonymisées et mises à la disposition de tous pour des travaux de recherche d'intérêt public visant à la connaissance du fonctionnement du marché locatif.



Pour aller plus loin : Rendez-vous sur observatoires-des-loyers.org



PERIMETRE OBSERVE



Source: OLL 82



Zonage

Zone 1	CA Grand Montauban	Albefeuille-Lagarde, Bressols, Corbarieu, Escatalens, Lacourt-saint-pierre, Lamothe-Capdeville, Montauban, Montbeton, Reyniès, Saint-Nauphary, Villemade
Zone 2	CC Grand sud Tarn-et-Garonne	Aucamville, Beaupuy, Bessens, Bouillac, Bourret, Campsas, Canals, Comberouger, Dieupentale, Fabas, Finhan, Grisolles, Labastide-Saint, Pierre, Mas-Grenier, Monbéqui, Montbartier, Montech, Nohic, Orgueil, Pompignan, Saint-Sardos, Savenès, Varennes, Verdun-sur Garonne, Villebrumier
Zone 3	CC Terres des Confluences	Angeville, Boudou, Castelferrus, Castelmayran, Castelsarrasin, Caumont, Cordes-Tolosannes, Coutures, Durfort-Lacapelette, Fajolles, Garganvillar, La Ville-Dieu-Du Temple, Labourgade, Lafitte, Lizac, Moissac, Montain, Montesquieu, Saint-Aignan, Saint-Arroumex, Saint-Nicolas-De-La-Grave, Saint-Porquier

Le zonage a pour objectif d'affiner la connaissance du marché immobilier sur le territoire. Il doit permettre d'identifier des secteurs homogènes du point de vue des niveaux de loyer, et indépendant tant de l'influence, de la localisation que des caractéristiques du bien (la typologie du bien, le nombre de pièces, la surface habitable, l'époque de construction, l'ancienneté du locataire ou encore le mode de gestion choisi par le propriétaire).

Autrement dit, à logement équivalent, les loyers d'une première zone doivent être

plus élevés que ceux de la deuxième, eux-mêmes plus élevés que ceux de la troisième ainsi de suite. On parle alors d'un zonage iso-loyer. Ce type de zonage est déterminé sur la base des loyers du millésime antérieurs à travers une méthodologie économétrique réalisée par le CNT/ANIL. Dans notre cas d'espèce, le zonage iso-loyer ne peut s'appliquer compte tenu de l'absence de données antérieures connues (année 1 de collecte).

Par conséquent, toute l'analyse sera effectuée sur un zonage selon le découpage administratif (analyse entre les intercommunalités).

Caractéristique socio-économique et démographique du périmètre observé

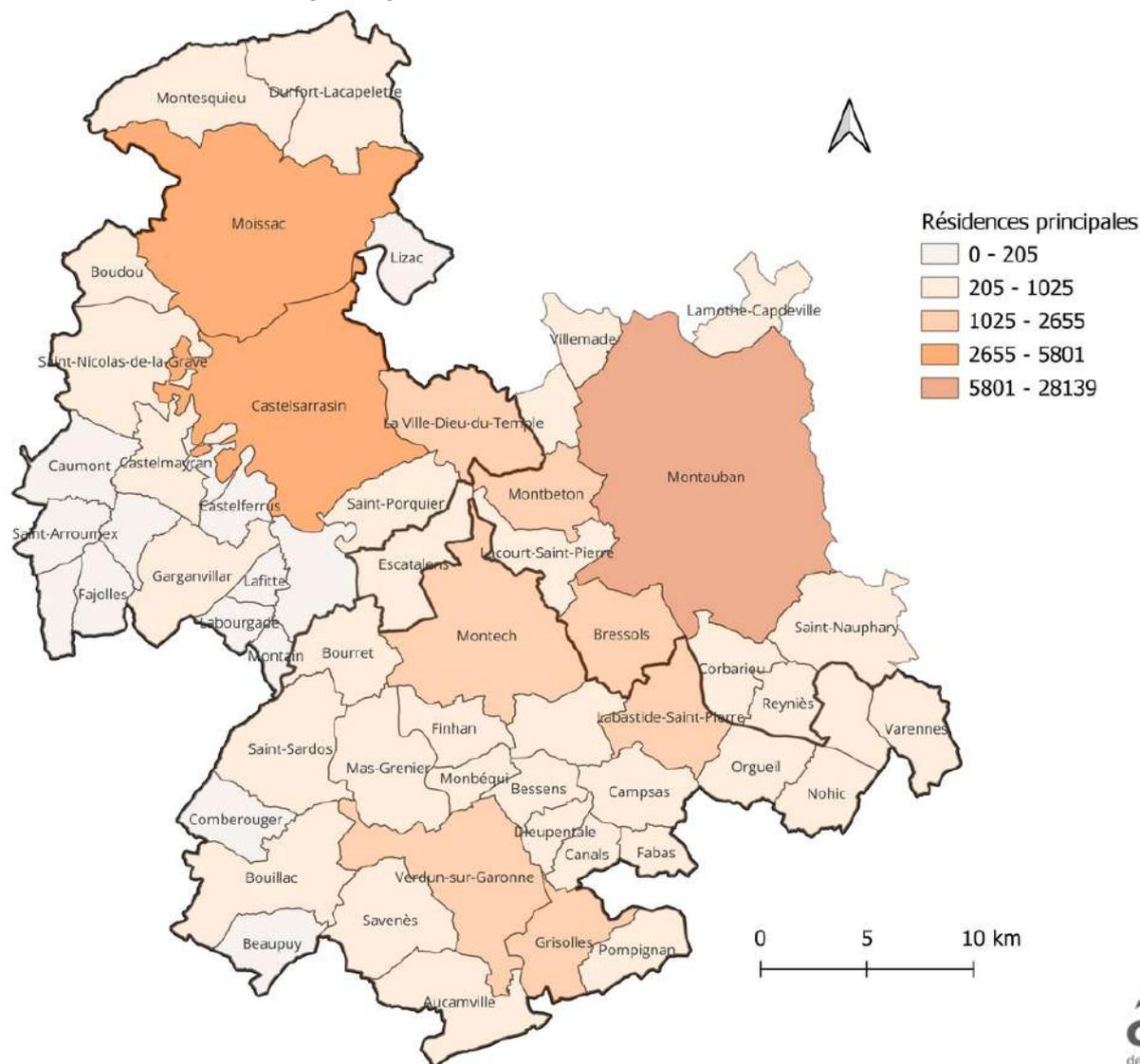
Avec 260 669 habitants et un taux de croissance annuelle de + 0.7 % entre 2013 et 2019[1], le département du Tarn-et-Garonne est en perpétuelle croissance démographique. C'est un territoire à dominance rurale avec une densité de 69,7 habitants/km².

L'essentiel de sa population est concentré sur trois zones (l'agglomération du Grand Montauban, la communauté de communes Terres de Confluences et la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne). Ces trois intercommunalités regroupent en elles seules 62,5% de la population avec un parc locatif de 78 544 logements sur 133 522 niveau départemental, dont 24% de logements locatifs privés.

Le département de Tarn-et-Garonne n'est pas situé en zone tendue au sens de l'annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants. Néanmoins, 9 communes, de la zone d'étude sont classées en zone B2. (Bressols; Corbarieu; Lacourt Saint-Pierre; Léojac; Montbeton; Saint-Étienne-de-Tulmont; Saint-Nauphary ; Villemade) et Montauban en zone B1.

De 1999 à 2019, le département a enregistré un taux de vacance allant respectivement de 7,7% à 9,9% se situant au-dessus de la moyenne française (8,4%) pour 2019.

Nombre de résidences principales dans la zone d'étude



LOYERS DU PARC PRIVE

Collecte des données

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 2 515 logements locatifs privés loués vides répartis sur les 3 zones d'étude. Il s'agit des résidences principales du parc locatif privé.

1 927 références ont été collectées auprès de 14 professionnels de l'immobilier (gestion déléguée) et 588 directement auprès des locataires ou propriétaires (gestion directe).

L'ADIL 82 s'appuie sur 4 réseaux de partenaires pour la collecte des données en gestion déléguée (FNAIM, CLAMEUR, les agences immobilières partenaires de l'ADIL, les collectivités). En ce qui concerne la gestion directe, la collecte a été effectuée par un prestataire de collecte.

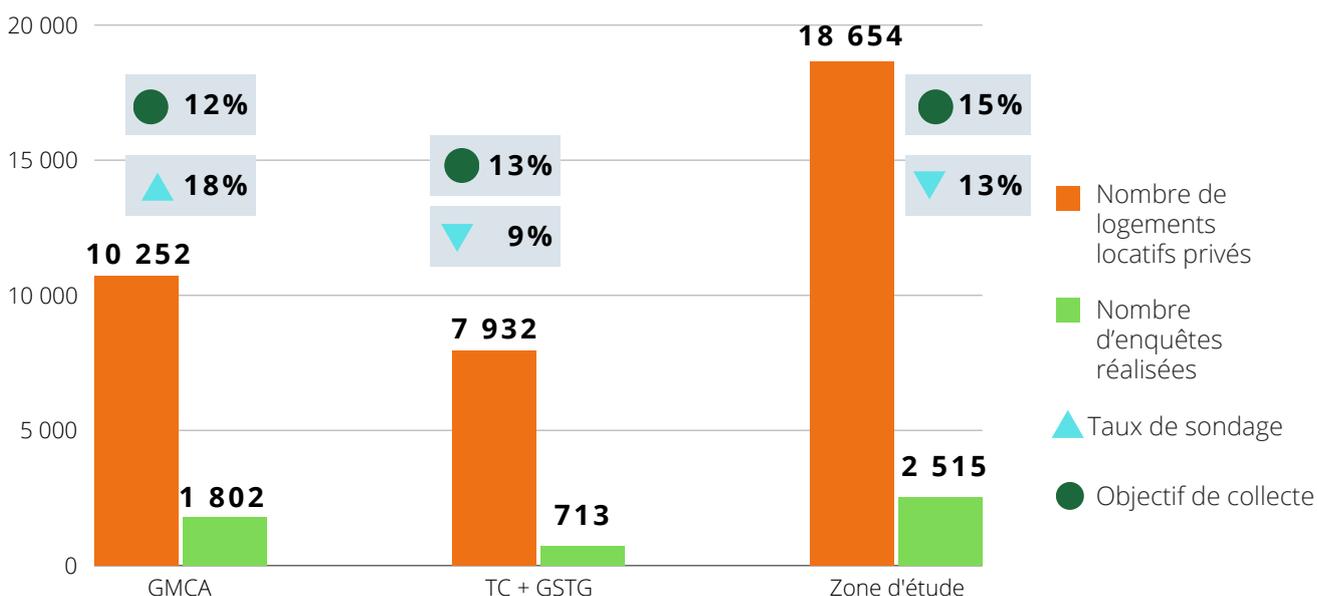
Choix du prestataire

Après l'élaboration du cahier des charges de la collecte, un appel d'offre a été lancé pour choisir le prestataire. Le cabinet d'étude CAP-TEL a été sélectionné après étude des différentes candidatures reçues. Le prestataire a opéré entre le 04 mai 2023 et le 29 juin 2023 du phoning sur la base des fichiers transmis par l'ADIL 82 et enrichis à l'endroit des bailleurs et locataires afin d'administrer un questionnaire portant sur 67 variables. A ce titre, notre responsable des études s'est déplacé dans les locaux de CAP-TEL pour lancer la collecte.

Avant le lancement de la collecte effective le 04 mai 2023, l'ADIL 82 a sollicité les EPCI et les différentes collectivités de la zone d'étude afin de communiquer via leurs réseaux sur la collecte. Cette communication a permis d'éviter d'assimiler l'enquête à du démarchage énergétique ou à toute autre fin commerciale

Taux d'échantillonnage

Cette enquête est fondée sur un taux de sondage de 13 % du parc locatif privé. L'objectif fixé par le CNT est de 15 %. Le taux de sondage global a été affecté par les niveaux atteints sur les communautés de communes de Terres des Confluences et de Grand Sud Tarn-et-Garonne.

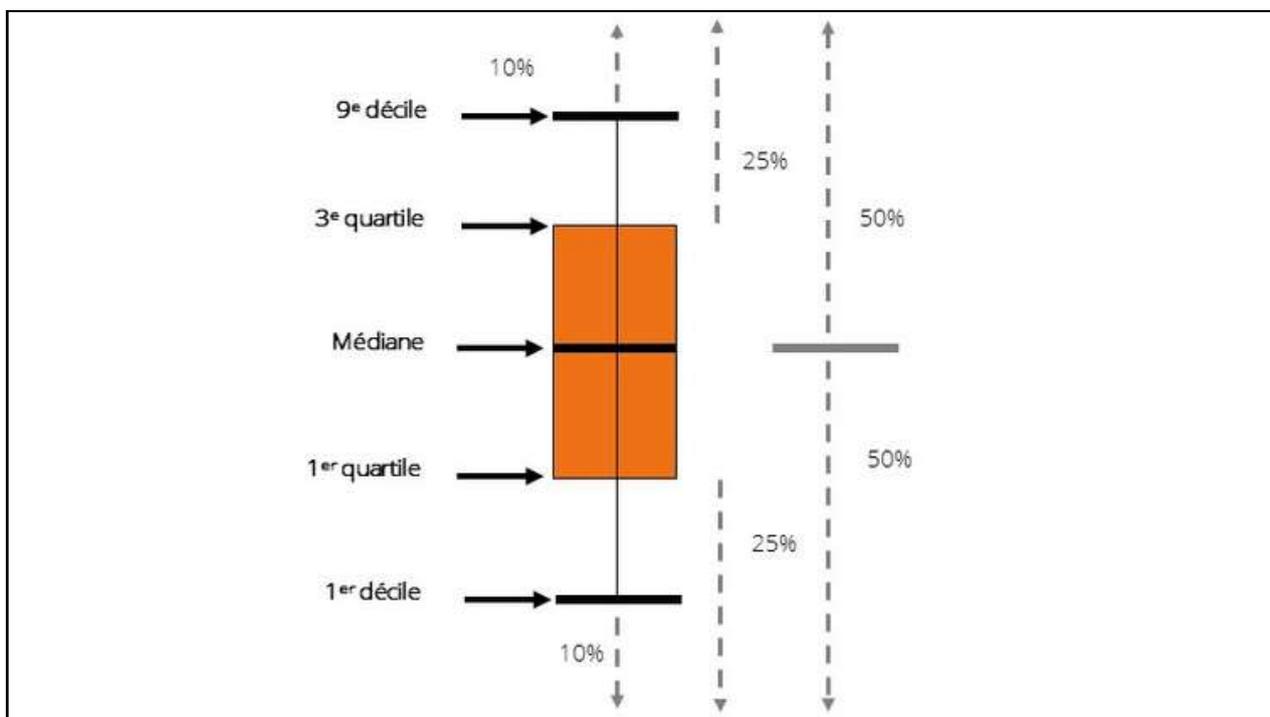


Source: INSEE, RP 2019 et collecte OLL 82

Illustration de la “boîte à moustache”

La représentation graphique ci-dessous est essentielle à l'illustration des résultats de l'enquête. Elle permet d'analyser la dispersion des niveaux de loyers. Chaque point sur une borne correspond à un seuil d'analyse. L'intérêt de cette illustration est de pouvoir visualiser les valeurs extrêmes de loyers, soit les 25 ou 10% de loyers les plus bas et les 25 ou 10% des loyers les plus élevés.

Diagramme en boîte à moustache



Médiane : elle divise l'effectif en deux, 50% des logements observés sont soit supérieurs ou inférieurs au loyer médian;

1^{er} Quartile correspond à 25% des logements ayant un loyer plus bas ;

3^eme Quartile correspond à 75% des logements ayant un loyer plus haut ;

1^{er} Décile correspond à 10% des logements ayant un loyer plus bas ;

9^eme Décile correspond à 90% des logements ayant un loyer plus haut.

Définition du redressement statistique

Le redressement consiste à appliquer des pondérations aux données collectées pour augmenter ou réduire le poids de certains logements, selon qu'ils sont sous représentés ou sur représentés dans l'échantillon obtenu. Il permet une représentativité des données collectées et se fait sur la base de l'ensemble du parc de logement. La somme des poids affectés à chaque logement dans "l'échantillon redressé" est égale à l'ensemble du parc de logement étudié. Tous les calculs et analyses réalisés dans ce document sont basés sur l'échantillon redressé.

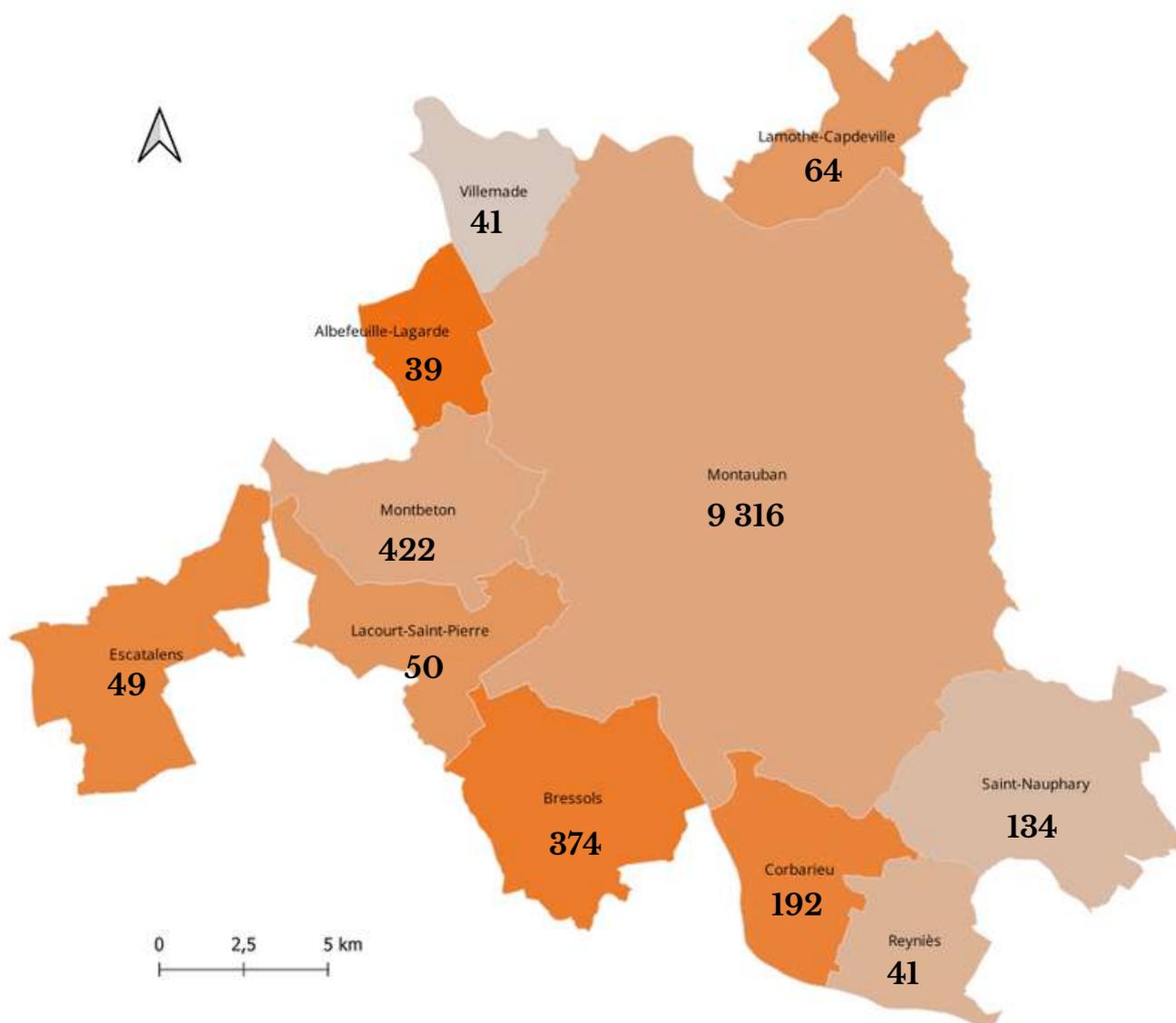


► EXPLOITATION DES DONNEES

Données de cadrage

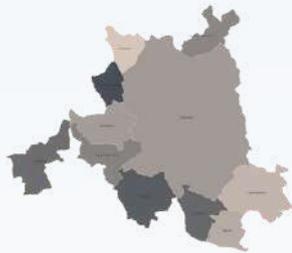
Grand Montauban Communauté d'Agglomération

Répartition du nombre de logements locatifs privés par commune sur le territoire du GMCA

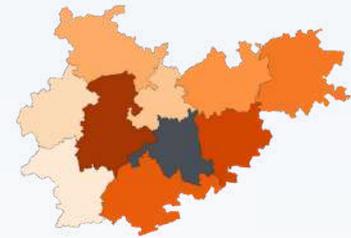


Source: INSEE, RP 2019,

Élément de connaissance du parc locatif privé du territoire du GMCA par rapport au département

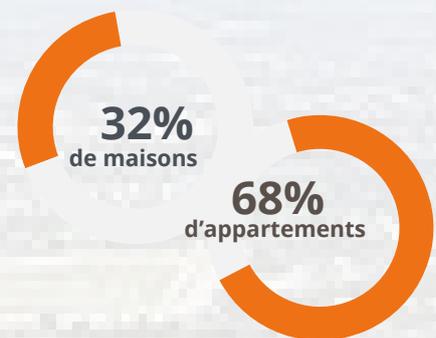
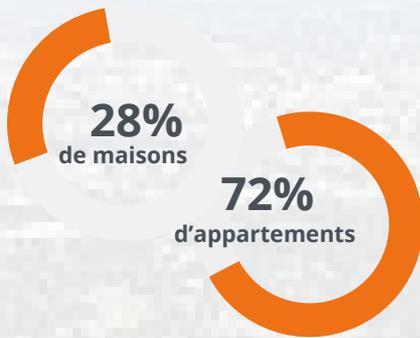


Grand Montauban CA

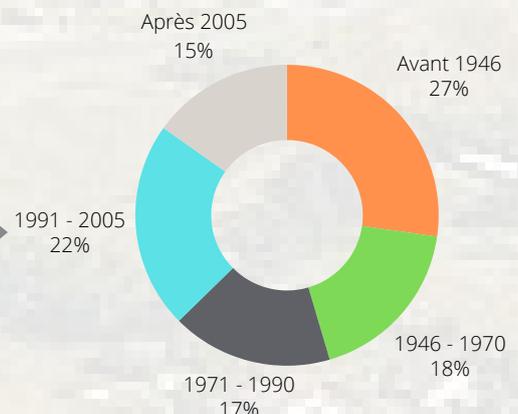
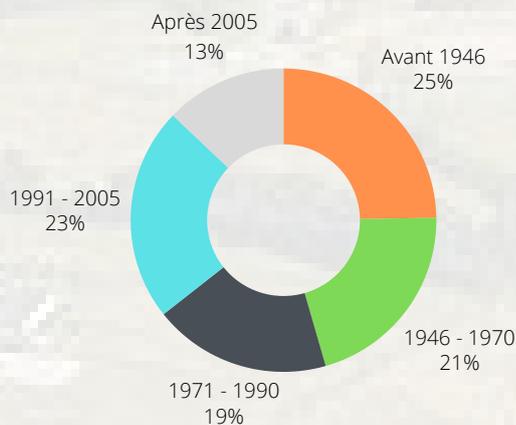


Tarn-et-Garonne

Caractéristique du parc de logement

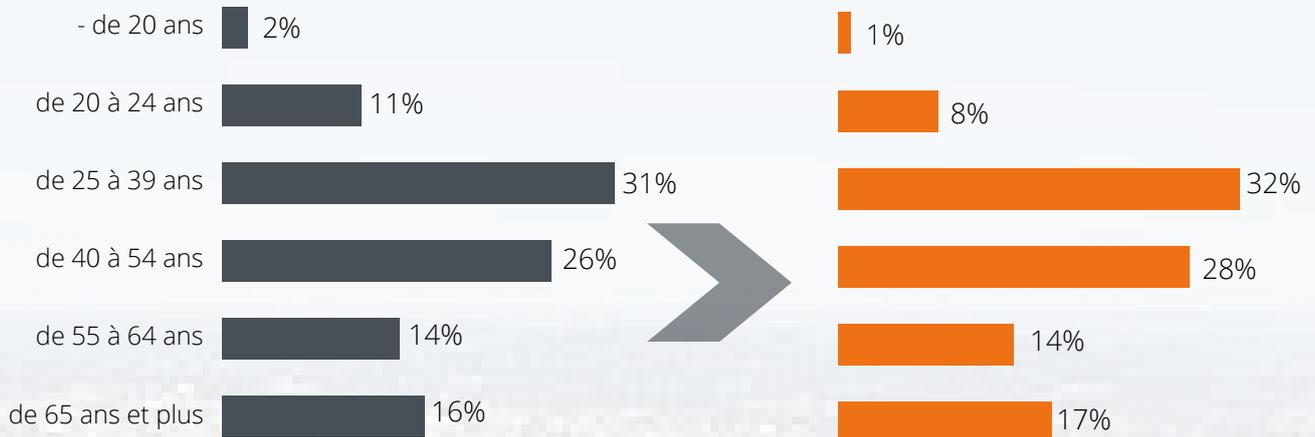


Epoque de construction



Source des données exploitées: INSEE, fichier détaillé RP 2019

Occupation du parc privé locatif par tranche d'âge



Nombre de personnes par logement



Activité personne référente du ménage



Source des données exploitées: INSEE, fichier détaillé RP 2019

Éléments de connaissance du parc locatif social du territoire du GMCA

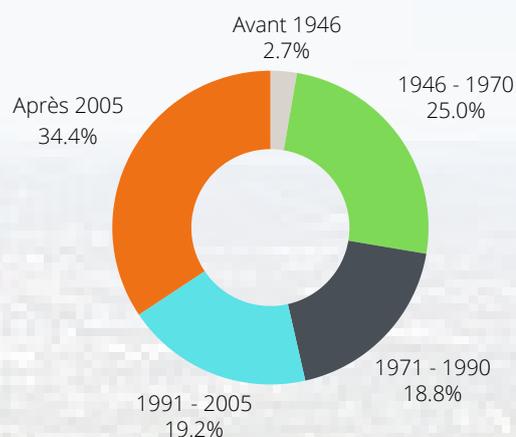
4 622

Nombre de logements du parc locatif social

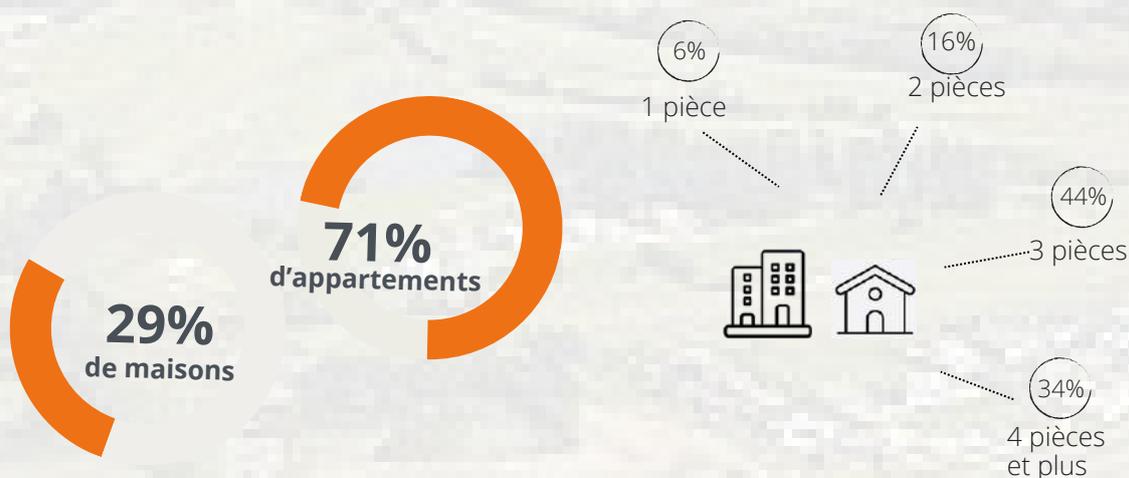
252

Logements sociaux mis en service entre le 2 janvier 2021 et le 1er janvier 2022

Epoque de construction



Caractéristiques du parc de logement



Niveau de loyer au m² dans le parc social

1er Quartile (Q1)	Médiane	3e Quartile (Q3)	Moyenne
5,03	5,66	6,02	5,61

Source des données exploitées: INSEE, RPLS 2022

Résultat de l'enquête

Sur le territoire du GMCA, l'ADIL 82 a collecté au départ 1 887 logements auprès de 11 professionnels de l'immobilier. Après les contrôles de cohérences, la correction d'anomalies sur les adresses, la suppression des doublons et la correction des époques de construction, sur instruction du CNT, l'échantillon a été validé pour cette collecte.

Au final, 1 802 logements loués vides ont été retenus dont 1 612 logements gérés en gestion déléguée et 190 en gestion directe, représentant 27 % de plus par rapport aux objectifs fixés par l'ANIL, soit 18 % du parc locatif privé du périmètre d'étude.

Volume et pourcentage des collectes réalisées sur le territoire du GMCA en 2023

Zone	1P	2P	3P	4P	5P+	Dont maisons	Total
Gestion déléguée							
Gdel-Total	188	563	513	261	87	187	1 612
	159%	169%	133%	110%	55%	51%	131%
Gestion directe							
Gdir-Total	6	30	54	49	51	114	190
	33%	60%	93%	136%	212%	207%	103%
Total collecte GMCA							
Total	194	593	567	310	138	301	1 802
	143%	155%	128%	114%	76%	72%	127%

Il ressort de l'analyse des données collectées que le loyer médian pondéré sur l'ensemble du territoire de la GMCA est de 8,3€ / m² avec une surface moyenne habitable de 72m² toutes typologies confondues.

Cela indique que la moitié des locataires de ce périmètre d'étude paie un loyer inférieur à ce

montant, et l'autre moitié paie un loyer supérieur. L'écart entre les loyers extrêmes (D1 et D9) est de 7,4€ / m², indiquant qu'il existe une pluralité de loyers pratiqués sur ce marché. Par ailleurs, le niveau de loyer reste généralement influencé par plusieurs caractéristiques qu'il convient d'analyser spécifiquement.

Loyer mensuel en € par m² sur l'ensemble du parc locatif privé du territoire du GMCA

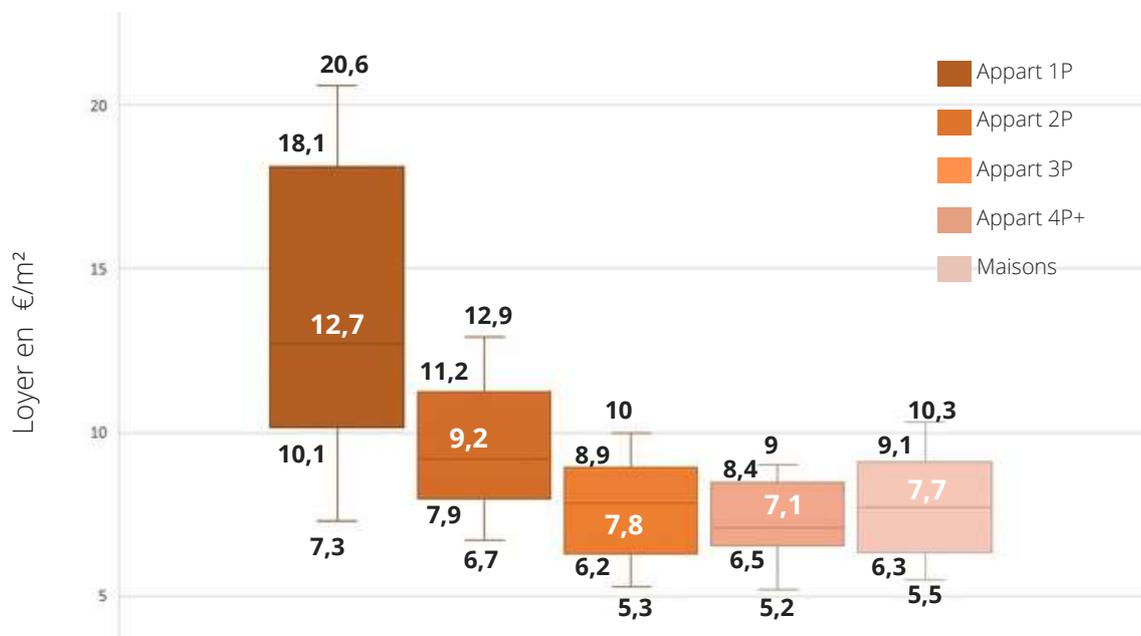


surface moyenne (m ²)	1er Décile (D1)	1er Quartile (Q1)	Médiane	3e Quartile (Q3)	9e Décile (D9)	Moyenne
72	5,5	6,7	8,3	9,9	12,9	7,9

*La surface désigne la surface habitable telle qu'elle est définie par l'article R*112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation: « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ».

Niveau de loyer selon le nombre de pièces

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces



Source : OLL 82, traitement ANIL

Le niveau de loyer au m² est plus important dans les petits logements que dans les grands logements, allant d'un montant médian de 12,7€ le m² pour les 1 pièce à 7,1€ pour les 4 pièces et 7,7€ pour les maisons. Les logements de type T1 sont traditionnellement occupés par les étudiants, les jeunes actifs et les ménages de 2 personnes, lesquels sont habituellement un public plus mobile. Le taux de rotation affectant ces logements profite aux bailleurs, particulièrement dans la mesure où le territoire du GMCA n'est pas une zone tendue.

Ces derniers ne sont pas contraints par les loyers plafonds et peuvent relouer à chaque nouvelle entrée en appliquant un loyer au prix du marché, ce qui justifie parfois la hausse des prix des T1.

L'écart entre les niveaux de loyers extrême est très disparate, du double au triple du montant par m². Il y a également un écart important de 13,3 €/m² entre les 10% des T1 les plus chers (20,6 €/m²) et les 10% de T1 les moins chers (7,30 €/m²). Pour les autres typologies, l'écart entre les 25% de loyers les plus chers et les moins chers est relativement moins élevé.

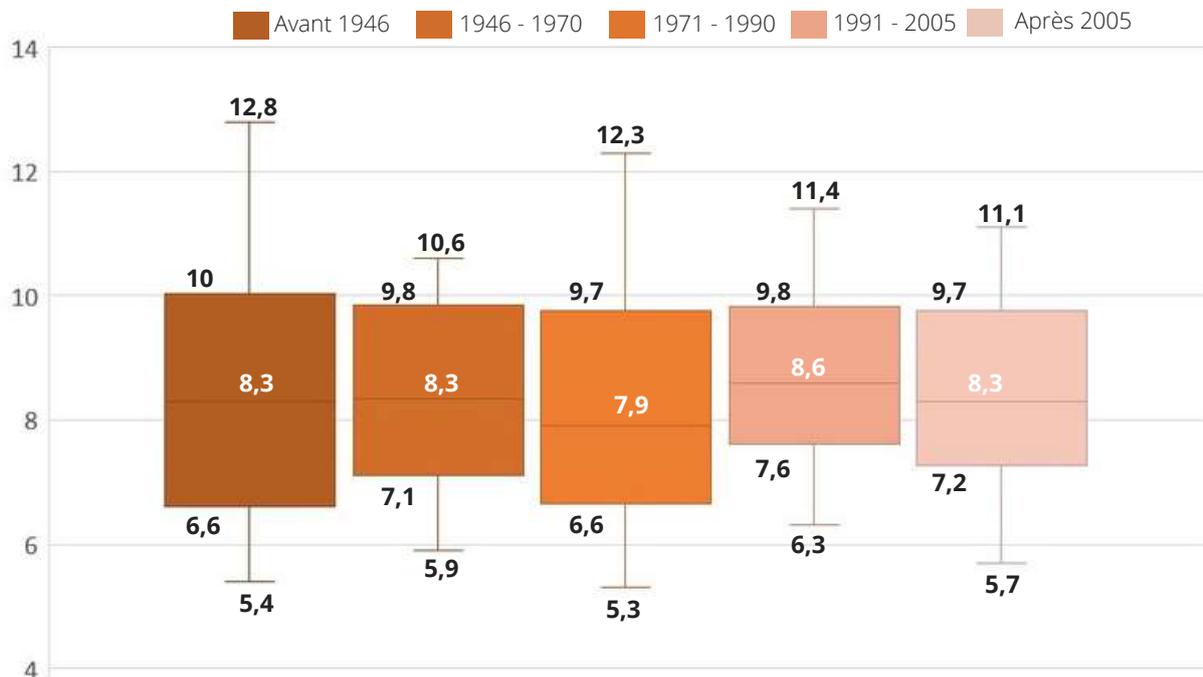
Loyer mensuel en € selon le nombre de pièces

Typologie	Nb enquête	surface moyenne (m ²)	D1	Q1	Médiane	Q3	D9	Moyenne	
Appart.	T1	189	31	296	330	360	413	565	388
	T2	582	50	360	400	450	501	580	462
	T3	494	71	398	467	514	586	680	534
	T4 +	236	93	500	570	660	720	799	664
Maisons	301	98	500	600	750	830	950	726	

Source : OLL 82, traitement ANIL

Niveau de loyer selon l'époque de construction

Dispersion des loyers selon l'époque de construction



Source : OLL 82, traitement ANIL

La majorité du parc locatif du territoire du GMCA est constituée d'anciens logements construits avant 1946 soit 62%. Les logements construits entre 1946 et 1970 sont de 23%, contre 8% entre 1971 et 1990, 4% entre 1991 et 2005 et 3% d'après 2005.

Le loyer médian au m² selon l'époque de construction est similaire sur l'ensemble du parc (8,3 €/m²) à l'exception des logements

construits entre 1971-1990 et 1991-2005 respectivement de 7,9 €/m² et 8,6 €/m². L'écart le plus important entre les niveaux de loyers extrêmes (D1 et D9) est de 7,4 €/m². Cette tendance est observée sur les logements construits avant 1946. Cela indique qu'il existe sur le parc locatif des logements anciens (avant 1946) une diversité de prix allant des loyers élevés aux plus bas.

Loyer mensuel en € selon l'époque de construction

Epoque de construction	Effectif	surface moyenne (m ²)	D1	Q1	Médiane	Q3	D9	Moyenne
Avant 1946	595	69	338	410	522	654	800	553
1946 - 1970	275	72	404	490	530	732	798	587
1971 - 1990	297	86	393	439	575	756	930	625
1991-2005	406	68	400	429	515	660	800	556
Après 2005	229	83	385	448	620	820	1025	676

Source : OLL 82, traitement ANIL

Niveau de loyer selon le nombre de pièces et l'époque de construction

Niveau de loyer en €/m² et mensuel selon le nombre de pièces et l'époque de construction

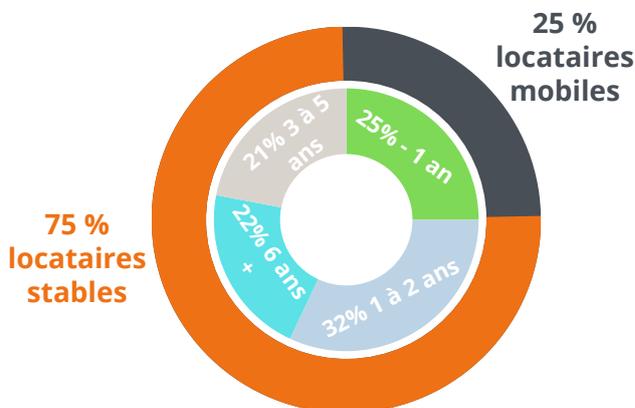
Typologie	Epoque de construction	Effectif	surface moyenne (m ²)	Médiane €/m ²	Médiane mensuelle	Moyenne mensuelle
Appart. T1	Avant 1946	108	32	12,7	360	387
	1946 - 1970	25*	-	-	-	-
	1971 - 1990	43*	-	-	-	-
	1991-2005	9*	-	-	-	-
	Après 2005	4*	-	-	-	-
Appart. T2	Avant 1946	195	51	9,0	463	466
	1946 - 1970	60	48	10,0	446	461
	1971 - 1990	86	48	9,7	425	445
	1991-2005	171	45	9,6	425	438
	Après 2005	70	41	10,1	409	424
Appart. T3	Avant 1946	166	75	7,5	550	545
	1946 - 1970	77	64	8,1	500	515
	1971 - 1990	70	70	7,9	518	545
	1991-2005	120	65	8,0	523	517
	Après 2005	61	69	7,6	497	504
Appart. T4+	Avant 1946	51	99	6,7	670	716
	1946 - 1970	71	86	7,4	660	626
	1971 - 1990	50	98	6,5	600	600
	1991-2005	44*	-	-	-	-
	Après 2005	20*	-	-	-	-
Maisons	Avant 1946	75	97	7,3	700	709
	1946 - 1970	42*	-	-	-	-
	1971 - 1990	48*	-	-	-	-
	1991-2005	62	95	8,1	750	740
	Après 2005	74	105	8,2	812	846

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

Source : OLL 82, traitement ANIL

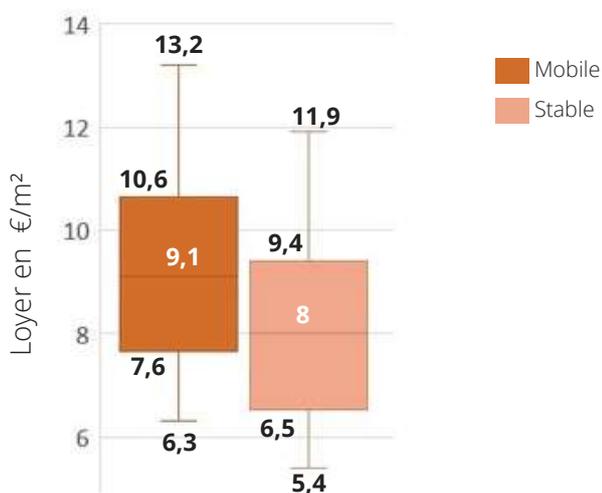
Niveau de loyer selon l'ancienneté du locataire

75% des logements observés sur le périmètre du GMCA n'ont pas fait l'objet d'un nouvel emménagement, contre 25% de nouveaux baux signés. Les emménagements sont soit des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent, ou des premières mises en location. Le locataire est qualifié de stable lorsqu'il a emménagé dans son logement il y a plus d'un an, et mobile pour moins d'un an.



Source : OLL 82, traitement ANIL

Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire



Source : OLL 82, traitement ANIL

Il existe un écart de 1,1€/m² entre le locataire mobile et le locataire stable. Plus le locataire demeure longtemps dans son logement, moins élevé sera son loyer. Les niveaux de loyers les plus élevés sont ceux des locataires mobiles des logements de types T1 et T2 respectivement 13,8€/m² et 9,2€/m² contre 12,1€/m² et 8,7 des locataires stables.

En corrélation avec l'entretien qualitatif réalisé avec certaines agences immobilières, les locataires mobiles des T1 sont majoritairement des étudiants ou des jeunes actifs.

Loyer mensuel en €/m² selon l'ancienneté du locataire par intervalle de temps

	Stable		Mobile			Ensemble
	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus		
Effectif	458	572	377	395	1802	
Loyer moyen €/m ²	8,7	7,9	7,8	7,4	7,9	
Loyer médian €/m ²	9,1	8,3	8,0	7,6	8,3	
Loyer mensuel moyen	555	592	597	541	570	
Loyer mensuel médian	500	580	537	520	531	

Source : OLL 82, traitement ANIL



Niveau de loyer selon le nombre de pièces et l'ancienneté du locataire

Niveau de loyer en €/m² et mensuel selon le nombre de pièces et l'ancienneté du locataire

Typologie	Ancienneté du locataire	Effectif	surface moyenne (m ²)	Médiane €/m ²	Médiane mensuelle	Moyenne mensuelle
Appart. T1	Moins d'un an	64	27	13,8	370	395
	1 à 2 ans	58	37	11,1	360	375
	3 à 5 ans	23*	-	-	-	-
	6 ans et plus	44*	-	-	-	-
Appart. T2	Moins d'un an	151	48	9,2	445	466
	1 à 2 ans	194	52	9,2	446	477
	3 à 5 ans	124	50	9,0	480	476
	6 ans et plus	113	52	8,3	400	430
Appart. T3	Moins d'un an	120	65	8,3	520	538
	1 à 2 ans	153	76	7,2	516	545
	3 à 5 ans	109	72	7,6	502	543
	6 ans et plus	112	74	6,9	490	506
Appart. T4+	Moins d'un an	57	93	8,0	680	720
	1 à 2 ans	74	90	8,3	670	652
	3 à 5 ans	49*	-	-	-	-
	6 ans et plus	56	98	6,8	626	642
Maisons	Moins d'un an	66	97	8,2	750	741
	1 à 2 ans	93	101	8,3	769	796
	3 à 5 ans	72	105	7,9	756	758
	6 ans et plus	70	89	6,9	630	639

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

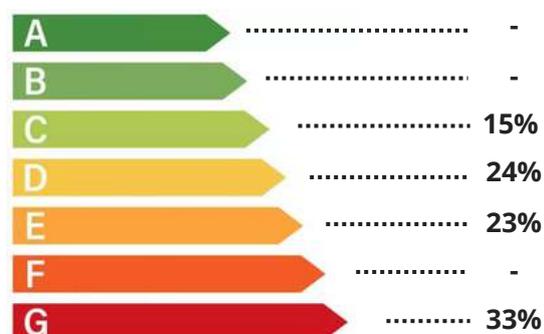
Source : OLL 82, traitement ANIL

Etiquette énergétique

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) mesure la performance énergétique des logements. Il attribue une lettre allant de A à G à chaque logement selon sa performance énergétique. Le but est d'informer sur la consommation énergétique du logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre. (voir réforme DPE p.33)

Dans l'échantillon d'étude, 1355 logements ont été renseignés avec leur DPE, représentant 75% et 43% de l'échantillon redressé.

Part des logements selon le DPE

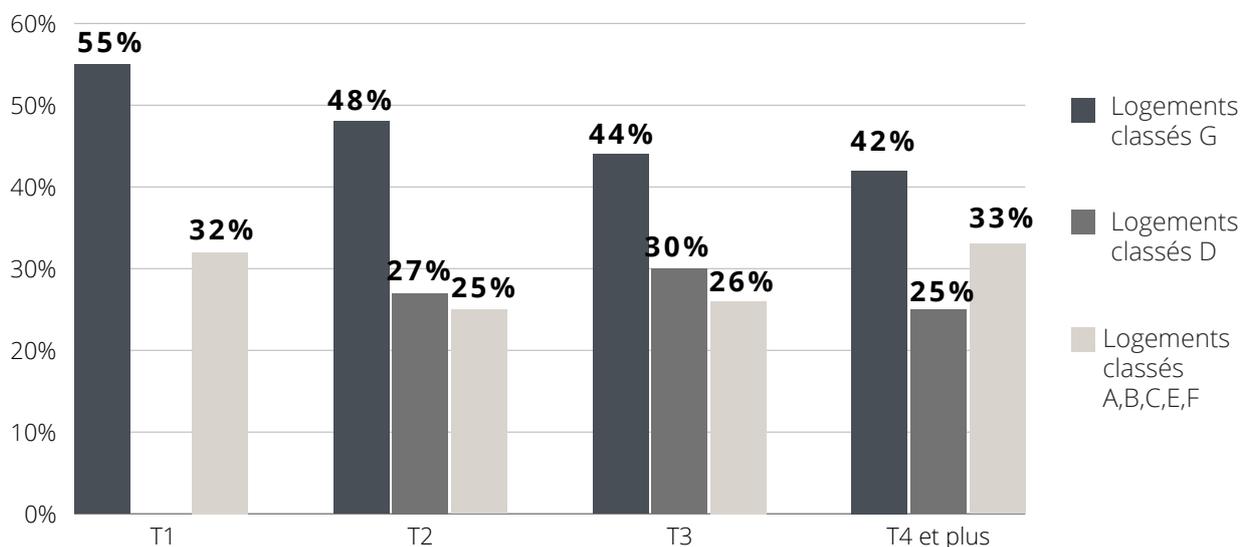


Répartition en volume des logements enquêtés dont les DPE sont renseignés

	A	B	C	D	E	F	G	Total
Nombre de logements	11*	27*	131	352	173	37*	624	1355

*Données inférieures au secret statistique (50 références minimum)

Répartition en % de l'étiquette énergétique selon la typologie du logement



Source : OLL 82

Il ressort que, quelle que soit la typologie, plus du 1/3 des logements proposés à la location dans l'échantillon analysé sont classés G. Selon la loi climat et résilience, ces logements sont considérés comme des passoires énergétiques qui devront progressivement être interdits à la location à compter de 2025.

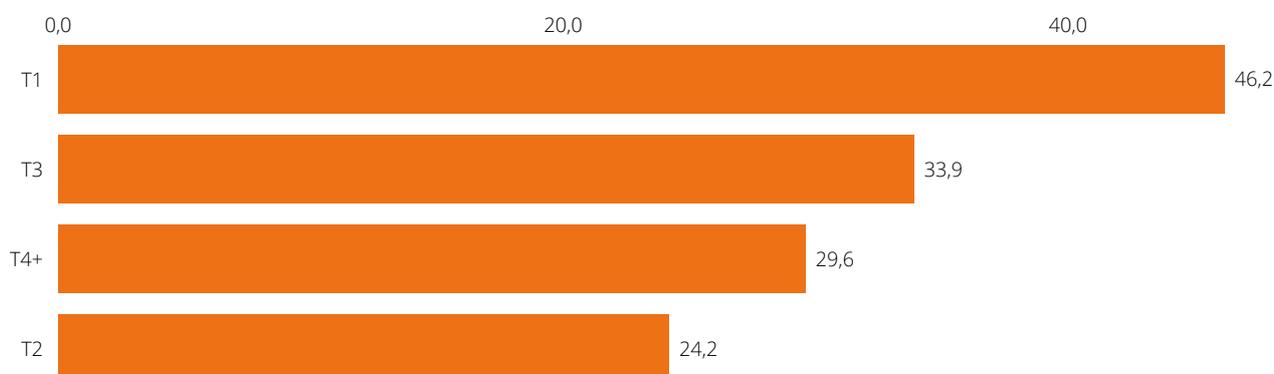
Charges locatives

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent au coût généré par l'occupation du logement en plus du loyer (services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, dépenses d'entretien courant, menues réparations sur les éléments d'usage commun, impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement). Elles sont payées au bailleur, selon des modalités définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Dans notre échantillon d'étude, 748 logements ont été renseignés avec leurs charges, représentant 42% de l'échantillon et 60% de l'échantillon redressé.

Les charges mensuelles moyennes pondérées sur l'ensemble de l'échantillon sont de 31€. Les charges locatives dans les logements T1 sont plus élevées que dans les autres typologies de logements.

Charges locatives moyennes mensuelles en € selon la typologie du logement



Source : OLL 82

Délai de relocation

Le délai de relocation est un indicateur qui permet d'apprécier la tension du marché. Il est calculé en nombre de jours. Il estime le temps pendant lequel le logement reste inoccupé entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Toutefois, ce délai ne signifie pas nécessairement une vacance.

Un logement ne connaît une période de vacance que lorsque le délai de relocation excède le délai de préavis qui est de trois mois pour les baux vides dans les marchés non tendus, et d'un mois dans les marchés tendus.

Sur le territoire du GMCA, entre deux locations, un logement reste inoccupé en moyenne pendant 31 jours. Ce délai varie en fonction de la typologie des logements.



**Délai moyen de
relocation :
31 JOURS**

*L'indicateur est calculé sur la base de 337 logements renseignés, représentant 35% de l'échantillon redressé.



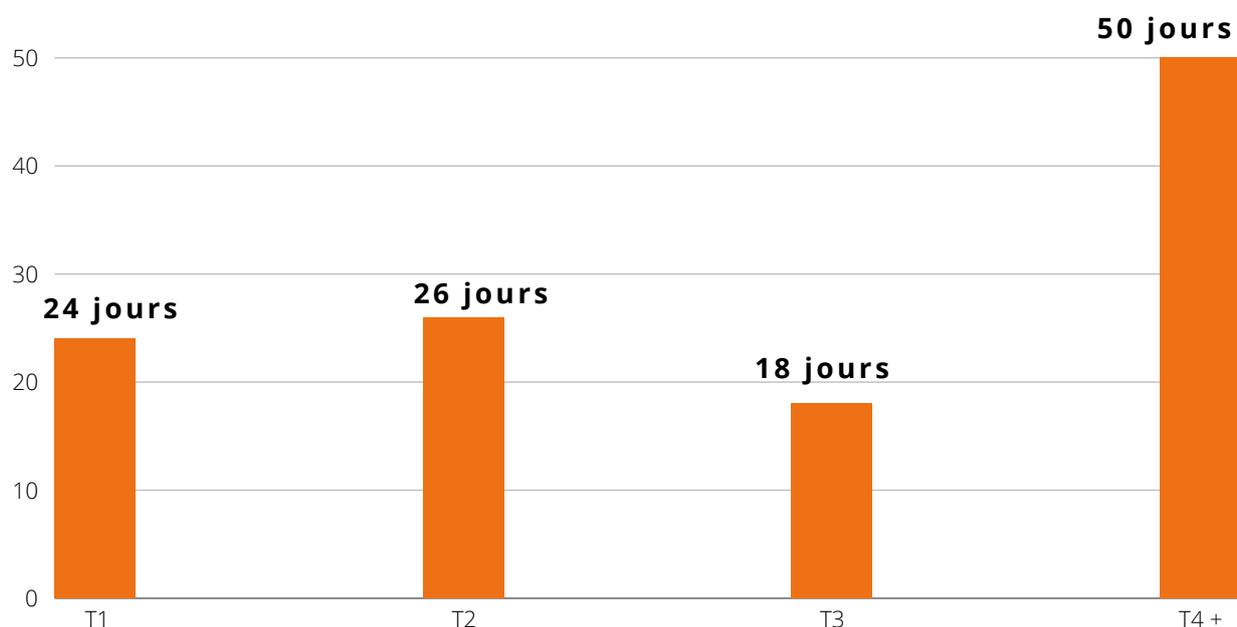
Conformément aux données de cadrage, les logements de type T3 sont les plus plébiscités pour la location sur le territoire de la GMCA. Ils ont un délai de relocation plus court (18 jours) par rapport aux autres typologies de logement. 90% de ces T3 sont des appartements.

Par ailleurs, bien que le niveau de loyer au m² soit plus bas dans les logements de grandes typologies, la durée moyenne de relocation des T4+ est de 50 jours.

Plusieurs facteurs l'expliquent à travers les données de cadrage, notamment : le nombre de personnes par ménage (majoritairement de 2 personnes), un public important d'actifs dont l'âge des locataires se situe en grande partie autour de 25-39 ans. Ce type d'appartement est moins demandé car il convient davantage à des projets de location de long terme.

40% des T4+ sont des logements individuels.

Délai de relocation par typologie de logement



Source : OLL 82

Répartition du nombre de logements renseignés selon la typologie

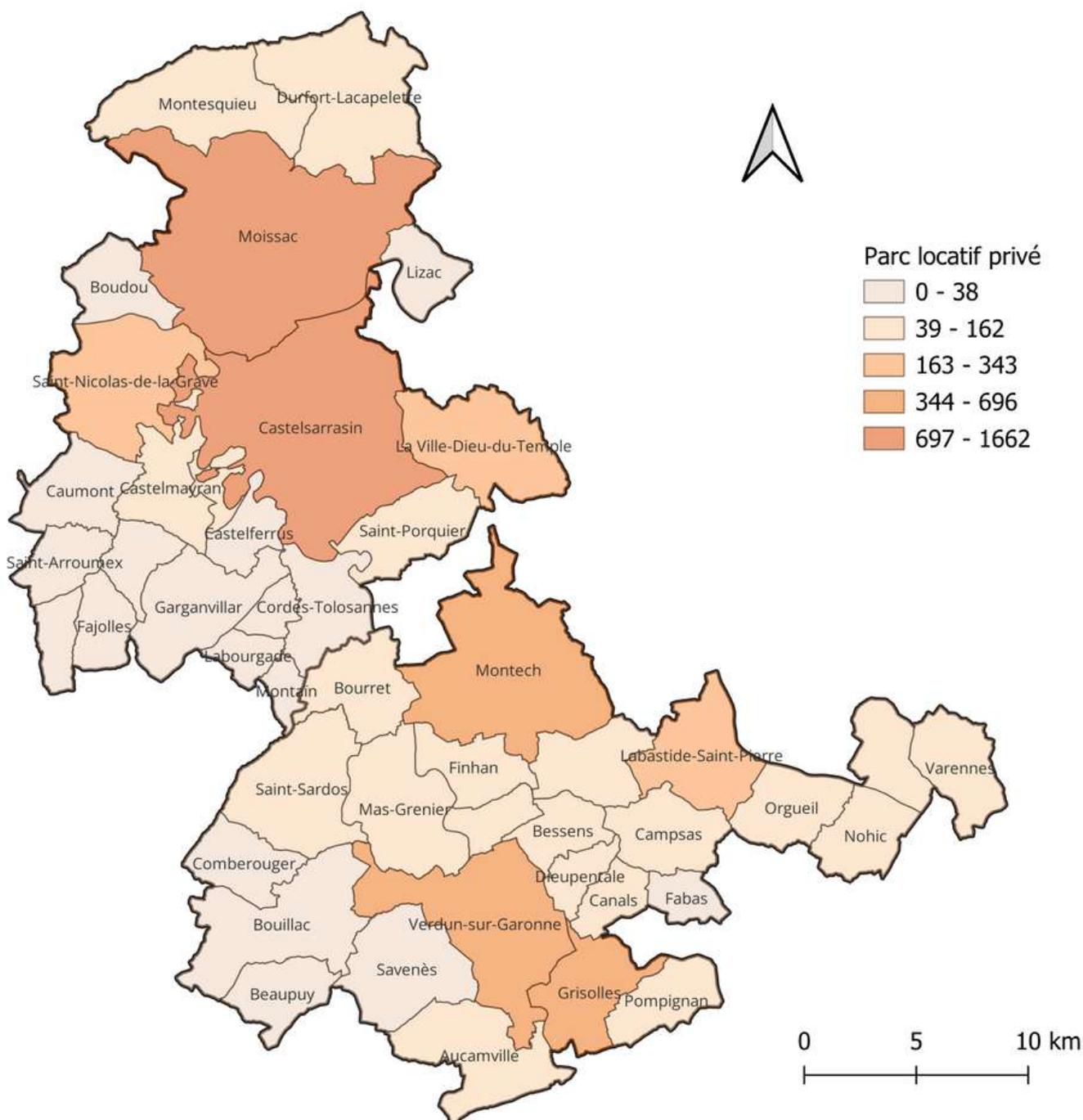
	T1	T2	T3	T4 +	Total
Nombre de logements renseignés	55	94	92	96	337

Source : OLL 82

Données de cadrage

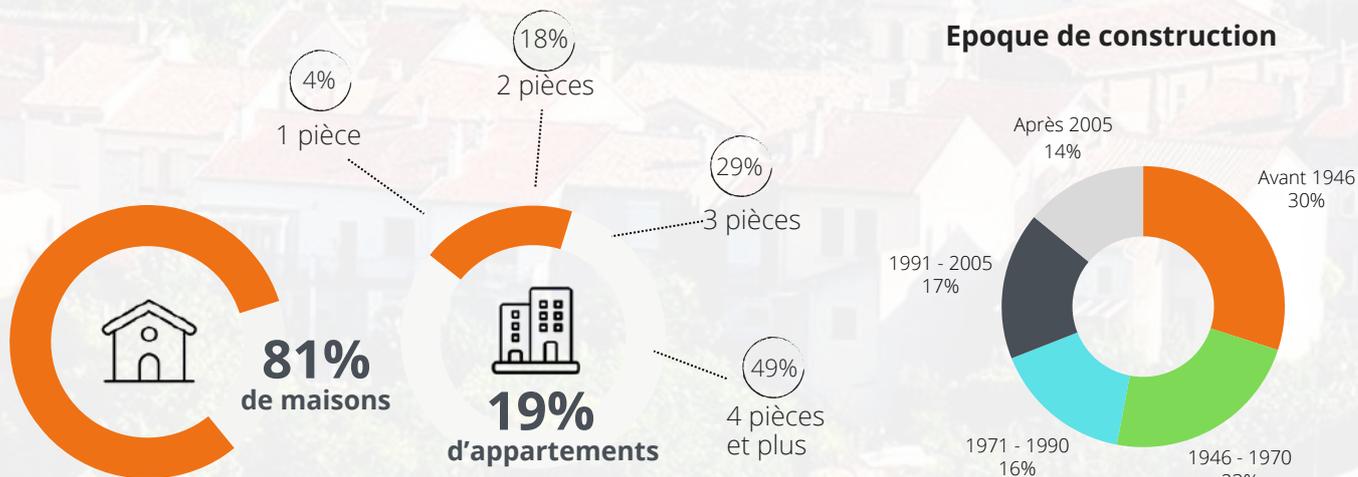
Communauté de Communes Terres des Confluences et Grand Sud Tarn-et-Garonne

Répartition du nombre de logements locatifs privés par commune dans Terres des Confluences et Grand Sud Tarn-et-Garonne

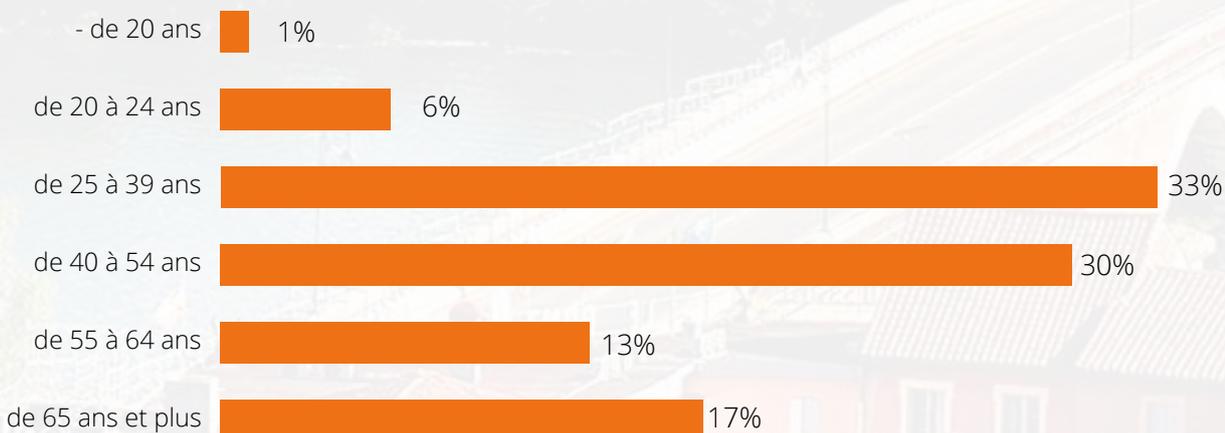


Source: INSEE, RP 2019,

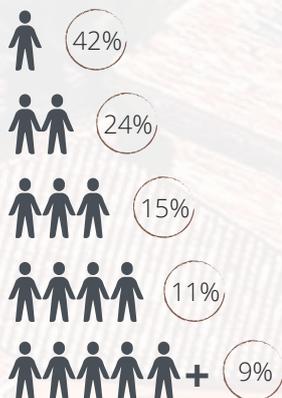
Eléments de connaissance du parc locatif privé de la Communauté de communes de Terres des Confluences



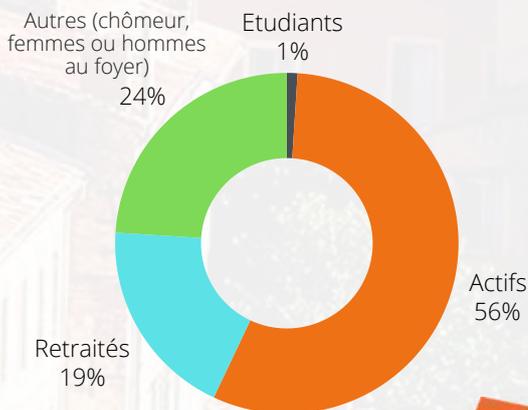
Occupation du parc privé locatif par tranche d'âge



Nombre de personnes par logement

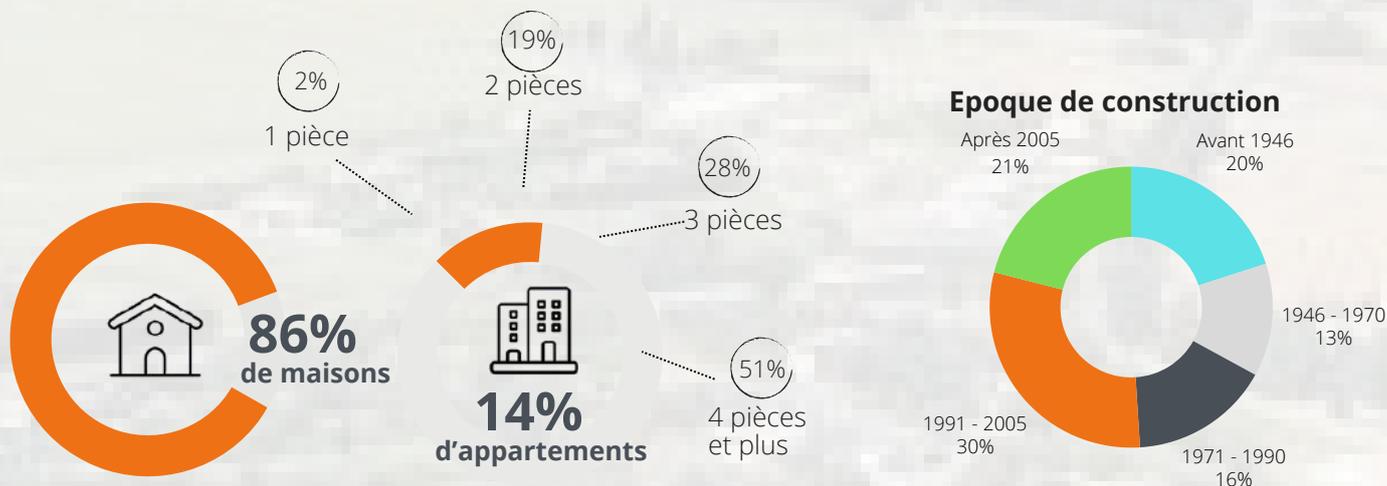


Activité personne référente du ménage

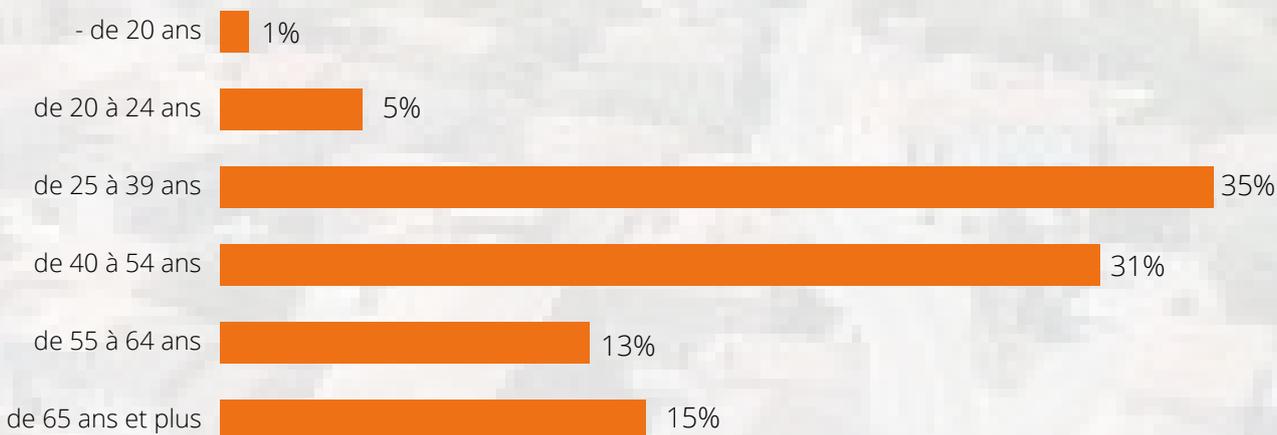


Source des données exploitées: INSEE, fichier détaillé RP 2019

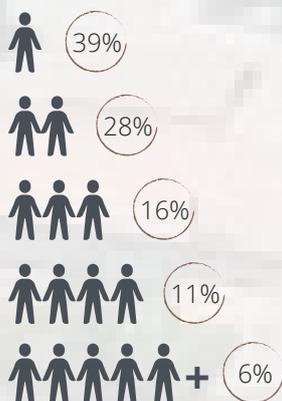
Éléments de connaissance du parc locatif privé de la Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne



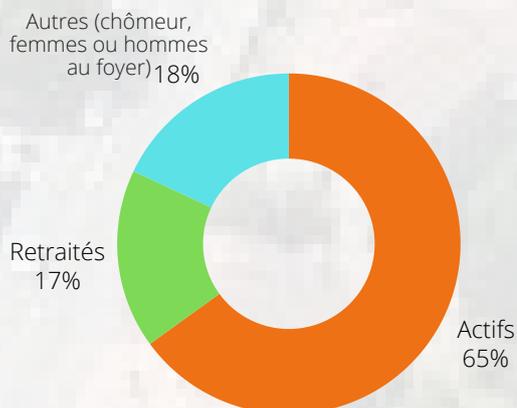
Occupation du parc privé locatif par tranche d'âge



Nombre de personnes par logement



Activité personne référente du ménage



Source des données exploitées: INSEE, fichier détaillé RP 2019

Résultat de l'enquête

Sur les Communautés de Communes de Terres des Confluences et Grand Sud Tarn-et-Garonne, l'ADIL 82 a collecté au départ 733 logements auprès de 10 professionnels de l'immobilier. Après les contrôles de cohérences, la correction d'anomalies sur les adresses, la suppression des doublons et la correction des époques de construction, sur instruction du CNT, l'échantillon a été validé

pour cette collecte 2023.

Au final, 533 logements loués vides ont été retenus, dont 376 logements gérés en gestion déléguée et 157 en gestion directe, représentant 47 % de moins par rapport aux objectifs fixés par l'ANIL, soit 9 % du parc locatif privé du périmètre d'étude.

Volume et pourcentage des collectes réalisées sur Terres des Confluences et Grand Sud-Tarn-et-Garonne

Zone	1P	2P	3P	4P	5P+	Dont maisons	Total
Gestion déléguée							
Gdel-Total	8	113	108	122	25	119	376
	29%	64%	38%	41%	12%	22%	38%
Gestion directe							
Gdir-Total	3	22	36	51	45	117	157
	75%	85%	86%	116%	145%	144%	108%
Total collecte Terres des Confluences et CC Grand Sud Tarn-et-Garonne							
Total	11	135	144	173	70	236	533
	34%	65%	44%	50%	29%	37%	47%

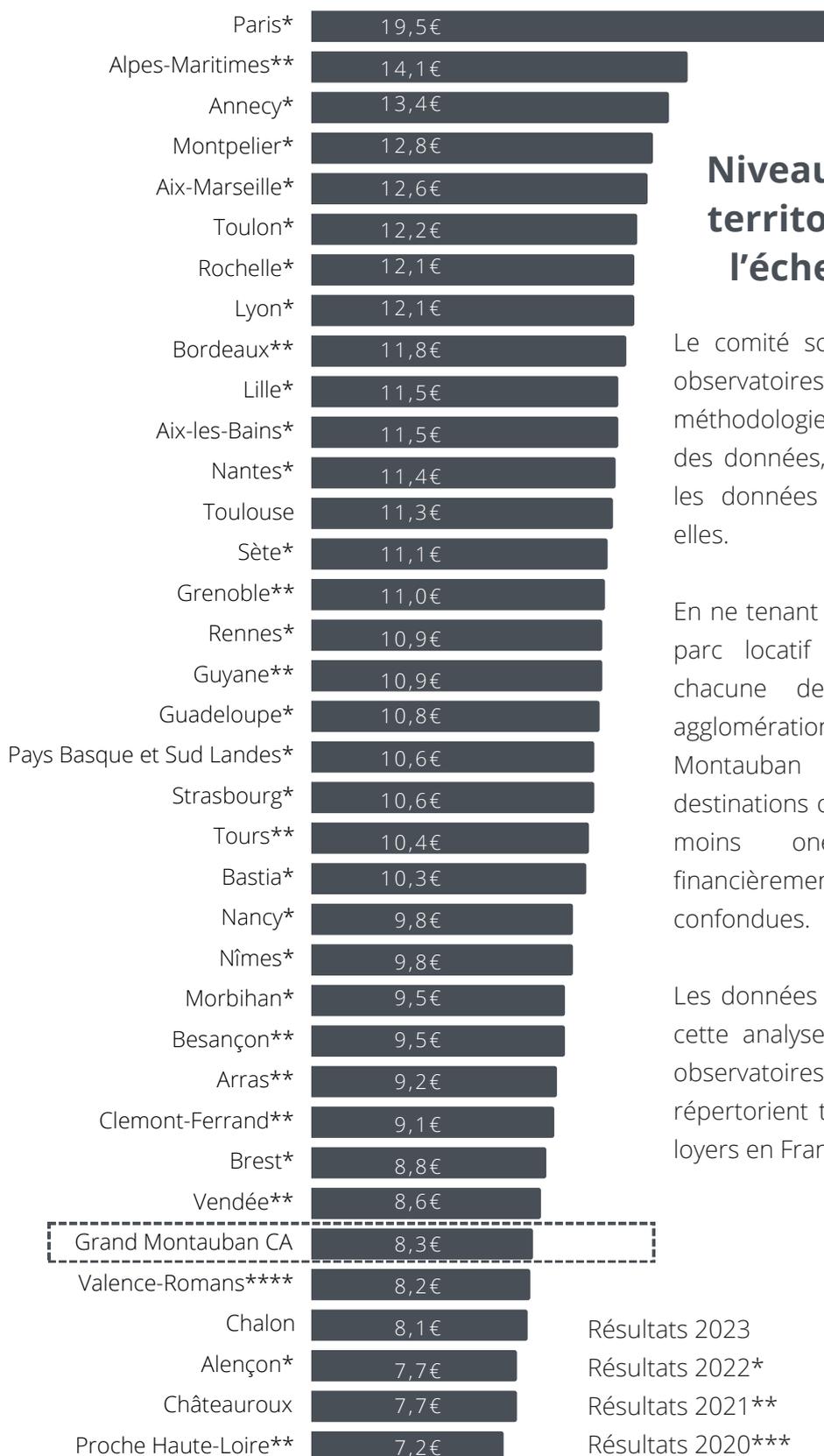
Sur ces deux périmètre d'études, les objectifs de collecte ont été atteints à 108% pour la gestion directe, contre 38% pour la gestion déléguée. Seule la collecte en gestion directe des logements de type 4 pièces et plus dont les maisons a été satisfaisante sur ce segment. Globalement, les objectifs de collecte n'ont pas été atteints sur l'ensemble de ce périmètre,

soit 47% de l'objectif total fixé. Cette insuffisance est due à la faible collecte en gestion déléguée. Par conséquent, le redressement statistique n'a pas pu être satisfaisant, les résultats de ce périmètre ne peuvent être diffusés au grand public pour ce millésime.

Les objectifs globaux de collecte n'ayant pas été atteints sur ces deux périmètres, les résultats de la collecte ne peuvent pas être diffusés.



Aperçu du niveau des loyers à l'échelle nationale



Niveau des loyers du territoire du GMCA à l'échelle nationale

Le comité scientifique du réseau des observatoires des loyers a défini une méthodologie commune de traitement des données, permettant de comparer les données des observatoires entre elles.

En ne tenant pas compte de la taille du parc locatif et de la structure de chacune des métropoles ou des agglomérations, l'agglomération de Montauban se classe parmi les destinations où le niveau de loyer est le moins onéreux et accessible financièrement, toutes typologies confondues.

Les données utilisées dans le cadre de cette analyse sont issues du site des observatoires des loyers. Elles répertorient tous les observatoires des loyers en France.



RESSENTI DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Cette étude s'est également attachée à donner la parole aux professionnels gestionnaires de biens, dans un souci d'analyse qualitative. Ceux-ci ont été interrogés relativement à leur ressenti concernant l'évolution du marché locatif privé, les difficultés rencontrées, et ont été invités à proposer des pistes d'amélioration ou de solutions.

Une évolution du marché locatif par période

Selon le retour qualitatif des professionnels de l'immobilier, le marché locatif du Tarn-et-Garonne est dominé par deux saisons locatives, l'été et l'automne. Pendant cette période, les biens disponibles à la location sont très prisés et les agences font face à une activité intense. Cette tension locative saisonnière, de juin à octobre, est traditionnellement due aux mutations professionnelles et à la recherche de logements par les étudiants.

Lors des relocations, même si le loyer du bien au cours d'une année a été révisé en tenant compte de l'IRL, il est parfois réévalué à la hausse durant cette même année de relocation pour atteindre le prix du marché.

Des locataires de plus en plus exigeants

Mettre un bien en location impose au bailleur la conformité du logement mis sur le marché locatif avec la réglementation en vigueur. Avant la signature d'un bail, les locataires sont particulièrement attentifs à certains critères, notamment:

- **le prix du bien et sa localisation.** Les logements les plus sollicités sont ceux à proximité de toutes commodités. Pour un différentiel de loyer, certains préfèrent s'excentrer des centres-villes.

- **l'isolation thermique et l'étiquette énergétique.** L'attention est de plus en plus portée sur la consommation énergétique du logement. Elle constitue même un critère prédominant vis à vis de la surface. Le DPE le plus recherché est au moins le C.
- **la façade extérieure.** Ce critère est de plus en plus observé par les locataires, en particulier les amoureux de la pierre.

Les difficultés du marché

- Difficultés relatives aux démarches administratives (permis de louer);
- Difficultés à trouver la main d'œuvre qualifiée pour procéder à des travaux de rénovation (surtout les travaux de rénovation énergétique);
- Difficultés à trouver des candidats locataires censés répondre aux critères imposés par les assurances Garantie Loyers Impayés (GLI).

Les pistes de solutions telles qu'exprimées par les professionnels

- Augmenter le nombre de logements sociaux dans les résidences de mixité sociale.
- Trouver une solution pour les problèmes d'insécurité et la réhabilitation des logements sociaux, afin de diminuer la tension dans le parc privé.



DISPOSITIONS JURIDIQUES

L'Indice de Référence des Loyers (IRL)

Calculé par l'INSEE et publié chaque trimestre, l'IRL a pour objectif de garantir au bailleur un niveau de revenu constant face à l'évolution de l'inflation, afin d'assurer l'entretien de son patrimoine et d'éventuels investissements locatifs.

L'IRL correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) hors tabac et hors loyers.

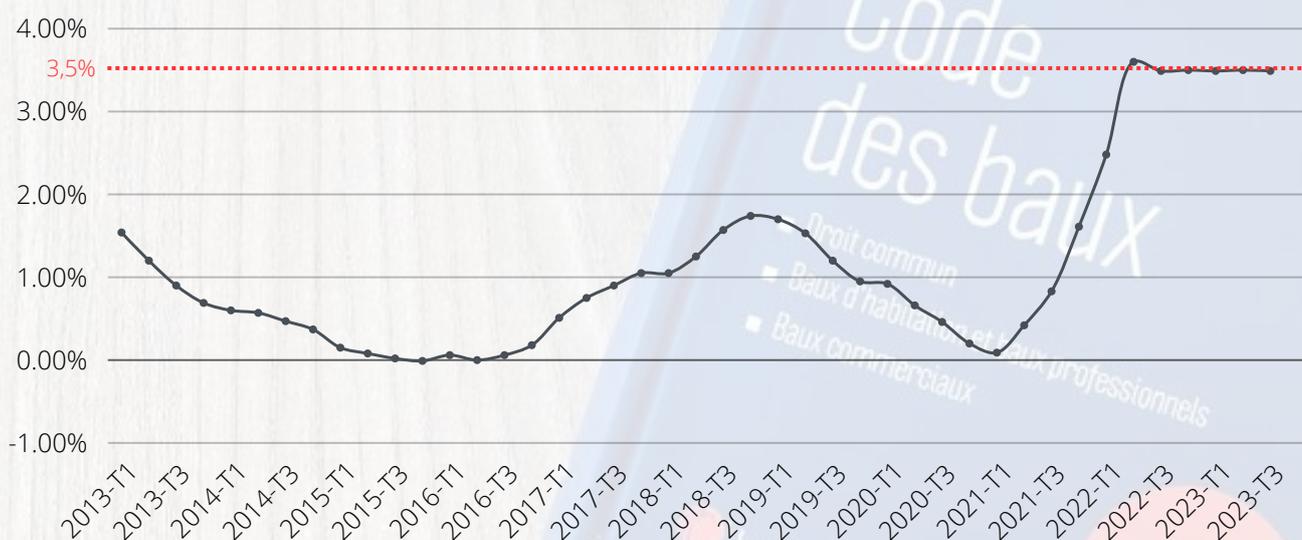
C'est sur ce seul indice que peut se fonder le bailleur pour augmenter annuellement le niveau de loyer applicable, en présence d'une clause de révision inscrite au contrat (article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989).

À partir du 4^{ème} trimestre 2021, l'indicateur a connu une évolution exponentielle en variation annuelle, allant de 0,83% au

3^{ème} trimestre 2021, à 3,6% au 2^{ème} trimestre 2022. Afin de limiter l'impact de l'évolution de l'IRL sur le niveau de dépenses des ménages locataires, la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, a prévu le plafonnement de l'IRL à titre temporaire et dérogoatoire à 3,5%.

Par ailleurs, il convient de noter que depuis le 4 août 2022, l'indexation annuelle ne concerne que les logements de la classe A à E elle est exclue pour les passoires énergétiques des classes F ou G (article 17-1 Iii de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par les dispositions de la loi n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 159, I, 2° - cf. *infra*)

Variation annuelle de l'IRL entre 2013 et 2023 par trimestre



Source : INSEE



Performance énergétique des logements : le DPE

Créé en 2006 pour informer l'acquéreur ou le locataire d'un bien sur la consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre, le DPE est devenu aujourd'hui un dispositif obligatoire applicable à tous les logements.

Le DPE a une durée de validité de dix ans. Eu égard aux nouvelles dispositions entrées en vigueur le 1er juillet 2021, à titre dérogatoire :

- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 inclus, sont valables jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 inclus, sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Aujourd'hui, les passoires énergétiques constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements. Un logement est dit énergivore lorsque qu'il consomme plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an, généralement les logements classés F ou G.

La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 fait de l'éradication des passoires énergétiques un enjeu majeur. Les passoires thermiques seront progressivement interdites à la location à compter de 2023.

Depuis le 24 août 2022, pour les logements classés F ou G, il n'est plus possible pour le propriétaire bailleur :

- D'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire lors de la relocation;
- de procéder à la révision annuelle du loyer même dans la limite de l'IRL;
- de proposer une augmentation de loyer lors du renouvellement du bail.

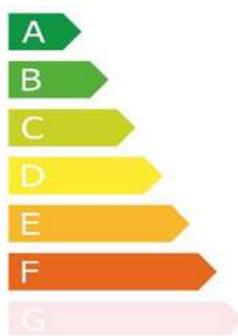
Cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location (contrats signés depuis le 24 août 2022), et progressivement, aux baux en cours (renouvellement/tacite reconduction).

Evolution de l'interdiction à la mise en location par rapport au DPE

2023	2025	2028	2034
Interdiction de mise en location si consommation >450 kWh/an*	Interdiction de mise en location logement classé G*	Interdiction de mise en location logement classé F*	Interdiction de mise en location logement classé E*



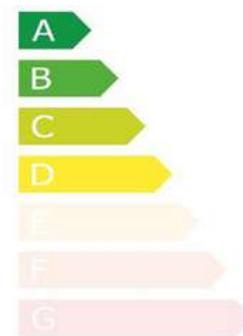
*Selon DPE antérieur à juillet 2021



*Selon nouveau DPE



*Selon nouveau DPE



*Selon nouveau DPE

 Pour aller plus loin : Rendez-vous sur ecologie.gouv.fr

Montauban classé en zone B1, quelle implication ?

Créé par l'État en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit «Robien», le zonage A (Abis, A), B (B1 ; B2) et C a été plusieurs fois révisé.

L'article D304-1 du Code de la construction et de l'habitation, définit le zonage comme étant un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ».

Ce découpage caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire national en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la moins tendue (C). En d'autres termes, une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). A contrario, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

Le zonage A/B/C s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales, à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et prix.

Ce zonage a un impact sur différents dispositifs (Prêt à Taux Zéro Prêt Social Location Accession, prêt conventionné ; investissement locatif etc..).

L'arrêté du 02 octobre 2023, modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, intègre Montauban dans la zone B1.

La zone B1 est une zone éligible au dispositif Pinel. Ce dispositif permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt en

achetant un logement neuf et en le mettant en location pour une durée déterminée. En contrepartie, ils doivent respecter des plafonds de loyer et de ressources des locataires. Ce plafond varie selon la zone où se situe le bien.

Autrement dit, le classement de la ville de Montauban en zone B1 permettra:

- D'accueillir du logement locatif intermédiaire destiné aux classes moyennes, avec des niveaux de loyers inférieurs de 10 à 15% au marché locatif local ;
- Pour les bailleurs, une augmentation du revenu maximal du futur locataire lors d'un conventionnement avec l'ANAH ;
- Le revenu maximum pour avoir droit au Prêt à Taux Zéro ou au Prêt d'Accession Social est plus important que la zone B2 ;
- L'accès au nouveau PTZ qui sera plus recentré en 2024 avec un soutien plus fort aux ménages de la classe moyenne ;
- Un soutien à la construction de logement, par exemple : le bail réel solidaire sera accessible à davantage de personnes dans les communes reclassées, avec des plafonds de prix qui seront ajustés au regard de la tension foncière sur ces communes.



Pour aller plus loin : Rendez-vous sur <https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/>



PARTENARIATS

Pour cette première édition 2023, nous tenons à remercier les professionnels de l'immobilier et collectivités partenaires de l'ADIL 82 ayant permis de collecter les données pour la réalisation de cette étude.

Les apports quantitatifs et qualitatifs, en l'occurrence les entretiens réalisés avec certaines agences immobilières, ont été précieux et ont permis d'étayer certaines analyses statistiques.

L'ADIL 82 tient également à remercier la Direction Départementale des Territoires, la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban, et L'Agence Nationale d'Information sur le Logement pour leur apport depuis la mise en œuvre de l'observatoire à la réalisation de cette publication.



NOTRE EQUIPE

DIRECTION

**Directrice**

Madame Clémentine GUYADER

Tel : 05.32.74.15.64

Mail : direction@adil82.fr

**Assistante et chargée de communication**

Madame Patricia ROUILLON

Tel : 05.32.74.15.69

Mail : admin@adil82.fr

POLE ETUDE

**Responsable des études**

Monsieur Madoché HOUNSAMENOU

Tel : 07.83.94.05.88

Mail : etude.oll@adil82.fr

POLE JURIDIQUE

Action de lutte contre le logement non décent/LHI**Responsable opérationnel**

Madame Noura BELKADI

Tel : 05.32.74.15.67

Mail : decence.lhi@adil82.fr

**Responsable opérationnel**

Monsieur Abdel ALLALI

Tel : 05.32.74.15.67

Mail : decence.lhi@adil82.fr



Action de prévention des expulsions locatives



Responsable opérationnel

Madame Emeline MORO

Tel : 05.32.74.15.66

Mail : prevention.expulsion@adil82.fr



Monsieur Maxime BERARD

Tel : 05.32.74.15.66

Mail : prevention.expulsion@adil82.fr

Action logement des jeunes et habitats spécifiques



Responsable opérationnel

Madame Hadjer BOUZIDI

Tel : 07.32.74.15.65

Mail : jeunesse.nfh@adil82.fr



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de Tarn-et-Garonne

3-5 rue Jules Ferry
82000 MONTAUBAN

05.32.74.15.63

contact@adil82.fr

www.adil82.org

