

## L'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL37)

L'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle appartient au réseau national des OLL regroupant une soixantaine d'agglomérations françaises. Il réunit Tours Métropole Val de Loire, l'État, Action Logement, le Club immobilier de Touraine et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours qui ont souhaité se doter d'un dispositif permettant de développer la connaissance du marché locatif privé au service de l'amélioration de leurs activités et de leurs projets.

### 363 € PAR MOIS EN 2022 POUR UN STUDIO LOUÉ VIDE, 956 € POUR UN GRAND LOGEMENT DE CINQ PIÈCES OU PLUS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le loyer médian d'un logement privé loué vide s'élève à 10,6 €/m<sup>2</sup> au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 537 euros par mois, hors charges. Un locataire s'acquitte d'un loyer de 11,8 €/m<sup>2</sup> dans le centre historique de Tours, soit un coût 10% plus cher qu'au sein du secteur urbain valorisé et 23% plus cher que dans le secteur métropolitain abordable.

Pour la première fois, les biens loués par l'intermédiaire d'un administrateur de bien (gestion déléguée) présentent un niveau de loyer plus élevé que ceux gérés de particulier à particulier (gestion directe). Leur loyer médian est de 10,7 €/m<sup>2</sup>, soit un montant 20 centimes plus onéreux que la gestion directe. Toutefois, au sein de la gestion déléguée, les loyers au mètre carré restent plus homogènes.

### UNE CROISSANCE MODÉRÉE DES LOYERS À TOURS

Le réseau national des OLL a diffusé pour la première fois des indicateurs d'évolution des loyers, à l'échelle des villes-centres. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les loyers (en €/m<sup>2</sup>) ont évolué de manière très hétérogène dans les 62 villes-centres couvertes par un OLL. Tours se positionne parmi les territoires qui ont connu une croissance médiane, avec une évolution des loyers comprise entre + 1,5% et + 2,5%. De grandes agglomérations concernées par la réglementation sur l'encadrement de l'évolution des loyers ont connu une évolution dans des proportions proches de Tours. Il s'agit de Bordeaux, La Rochelle, Marseille ou encore Toulouse.

### UN DÉVELOPPEMENT DES MEUBLÉS DEPUIS 2009 DANS LA MÉTROPOLE DE TOURS

Cette année, une attention particulière a été portée aux locations meublées et vides. Dans la métropole tourangelle, près de 42 900 logements sont loués par un bailleur privé en 2020. Parmi eux, seuls 13% sont loués meublés, soit une offre de 5 740 unités. Ces logements sont essentiellement implantés dans la ville de Tours (85%) et notamment entre Loire et Cher. Cette offre locative s'est fortement développée depuis 2009 sur l'ensemble du territoire métropolitain (+ 2 280 meublés soit une hausse de + 66%), notamment à proximité des pôles d'enseignement supérieur.

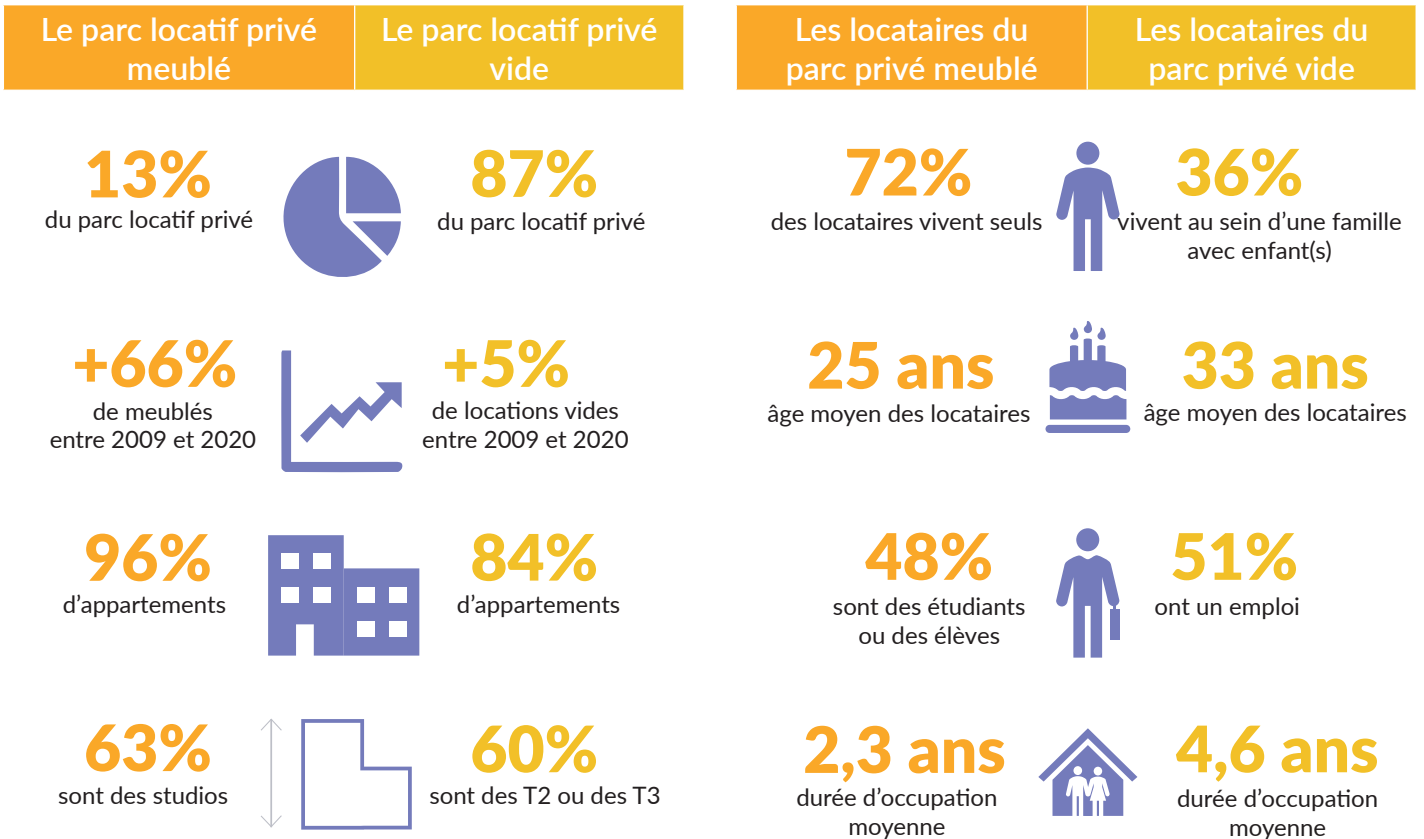
Les logements loués meublés sont typés : hégémonie d'appartements constitués d'une pièce et dont la superficie n'excède pas 30 m<sup>2</sup>. Ils sont très majoritairement occupés par des jeunes vivant seuls, en étude ou en contrat d'apprentissage.

Les logements loués vides sont, quant à eux, plus diversifiés : une majorité de T2 et de T3 dont la superficie est plus que grande que celle des meublés. Leurs occupants sont plus âgés et vivent davantage au sein d'une famille. Ils exercent majoritairement une activité professionnelle et occupent un emploi plus stable.

Partenaires de l'étude



## Le parc locatif privé et ses locataires en chiffres :



## Le marché locatif privé vide en 2022 :

