OBSERVATOIRES DESLOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE EN 2019

Observatoire local des loyers du parc privé de la métropole tourangelle

Octobre 2021

Préfète d'Indre-et-Loire

Club Immobilier de Touraine

Tours métropole Val de Loire

ActionLogement

atu. Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

L'essentiel à retenir

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

- 30% des logements de Tours Métropole Val de Loire sont loués par un bailleur privé.
- Un loyer médian de 10 €/m² par mois, ce qui correspond à un loyer mensuel de 500 €.
- Un niveau de loyer parmi les plus abordables des métropoles françaises, notamment sur le marché de l'habitat collectif.
- Le montant médian des charges locatives est de 50 € par mois ; elles sont environ 20 € plus élevées pour un logement construit entre 1946 et 1990.
- Des loyers plus homogènes lorsque les logements sont gérés par un intermédiaire.

LE MARCHÉ DES PETITS LOGEMENTS LOUÉS PAR UN BAILLEUR PRIVÉ

- 60% des petits logements de Tours Métropole Val de Loire sont loués par un bailleur privé.
- Une construction neuve de T1 très dynamique entre 1991 et 2005, fortement ralentie par la suite ; un développement de T2 plus important sur la période récente.
- Une rotation des locataires qui diminue à mesure que le nombre de pièces augmente.
- Un T1 principalement occupé par de jeunes étudiants vivant seuls ; un T2 par des jeunes actifs en emploi.
- Un T1 qui se loue 12,8 €/m², soit 2 € de plus au m² qu'un T2.
- Des prix de location supérieurs à ceux pratiqués dans le parc social et inférieurs aux offres de logements spécialisées (CROUS, Foyers Jeunes Travailleurs, résidences privées).

AVANT-PROPOS

L'observatoire local des loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL3700) est né de la convergence d'intérêts. Les acteurs publics, au premier rang desquels Tours Métropole Val de Loire et l'État, et les acteurs privés, notamment les administrateurs de biens, ont souhaité se doter d'un dispositif permettant de développer la connaissance au service de l'amélioration de leurs activités et de leurs projets.

Ce collectif d'acteurs locaux formé autour de la nécessité de mieux connaître le marché locatif privé a naturellement identifié l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) comme pilote technique de l'OLL3700. En effet, l'ATU constitue un outil d'observation et d'accompagnement des territoires dans leurs projets.

Créée en 1967, elle est reconnue pour la qualité de ses prestations, son expertise, sa réactivité, sa capacité d'animation de réseaux et de médiation.

L'observatoire local des loyers du parc privé de la métropole tourangelle fait partie du réseau national des OLL depuis 2018. Cela lui donne accès à un accompagnement méthodologique et à une visibilité accrue, au travers de publications nationales et d'une mise en lumière des données et études locales[1].

Cette appartenance constitue également une reconnaissance de la qualité du travail réalisé et permet des comparaisons entre la situation tourangelle et celle des 51 agglomérations observées au sein du réseau.

Parole d'acteur

Dans le cadre de son PLH 2018-2023, la Métropole de Tours exprime les fondements d'un développement urbain équilibré visant à répondre aux besoins en logements des habitants. Dans cette optique, l'observatoire des loyers nous permet de renforcer l'articulation des marchés du logement neuf et du logement existant. Il contribue, également, à conforter les liens entre l'institution et les acteurs de l'immobilier.

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

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

SOMMAIRE

Vue d'ensemble du parc de logements et des habitants de Tours Métropole Val de Loire 5

- Les caractéristiques des logements locatifs privés 6
- Le profil des locataires du parc privé 8

Le marché en 2019 9

- La 5e métropole la plus abordable 10
- Les maisons à louer : un « micro-marché » 12
- Le mètre carré coûte 5 € de plus dans un petit logement que dans un très grand 14
- Des niveaux de loyer hétérogènes dans le parc ancien, plus standardisés pour les logements récents 16
- Des loyers plus abordables pour les locataires occupant leur logement depuis plus de 10 ans 18
- Des loyers plus homogènes lorsque les logements sont gérés par un intermédiaire 20
- Les parcs locatifs privé et public : deux offres complémentaires 22

Le marché des petits logements 23

- L'offre disponible 24
- Les occupants et la demande 30
- Les coûts de location 32

Tableaux de synthèse détaillés 36

Remerciements aux partenaires

Cette étude a été réalisée grâce aux informations collectées auprès de sept administrateurs de biens et de particuliers. La commission habitat du Club Immobilier de Touraine (CIT) et les techniciens de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) ont apporté leur expertise pour l'analyse des résultats. Action Logement, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU), le CIT, les services de l'État et Tours Métropole Val de Loire financent et animent ce dispositif. Qu'ils soient tous remerciés chaleureusement.

VUE D'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS ET DES HABITANTS DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

Les caractéristiques des logements locatifs privés

41 440
logements locatifs privés

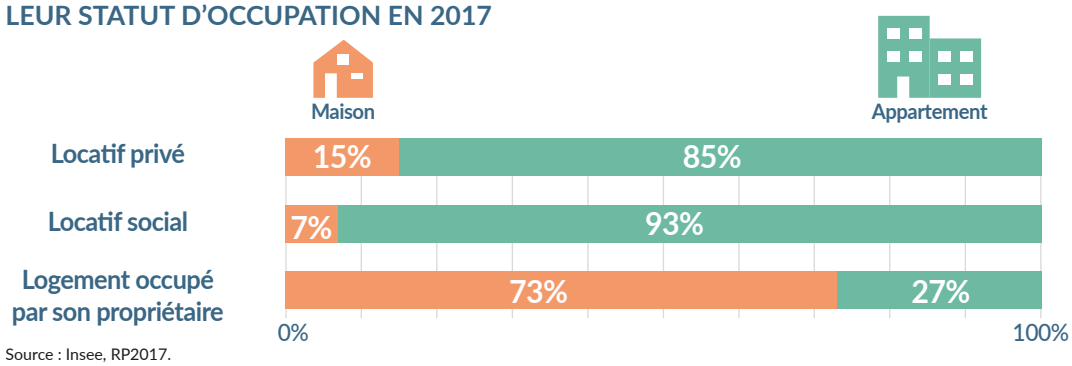
65%
sont implantés à Tours

85%
sont des appartements

T1-T2
56%
sont constitués d'une ou deux pièces

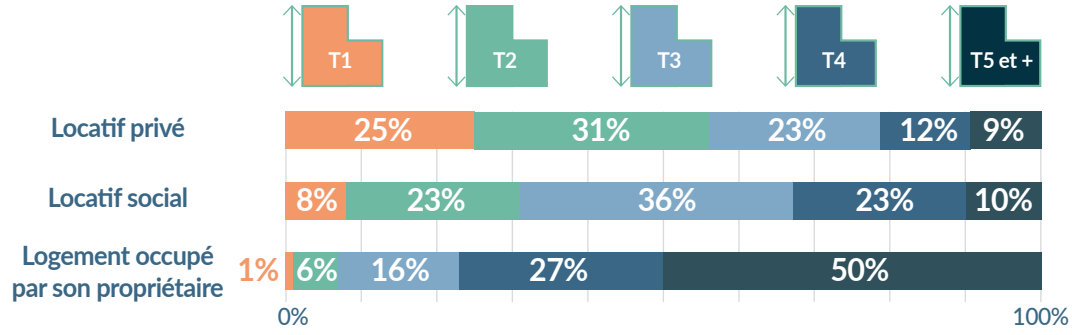
89%
sont loués vides

TYPOLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION EN 2017



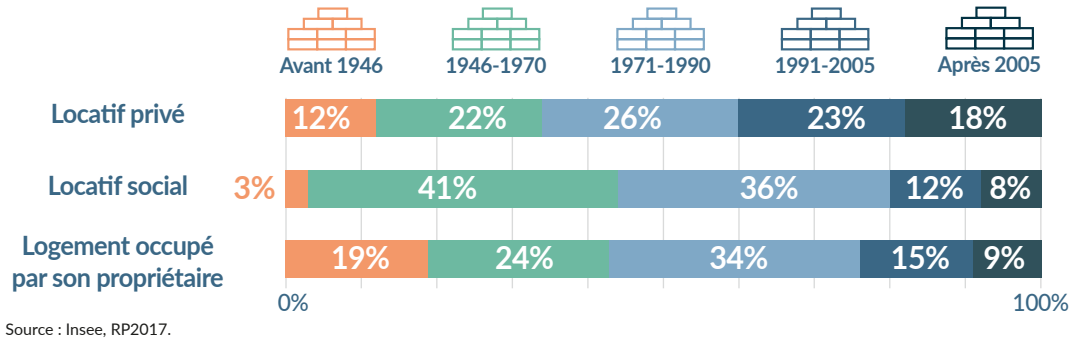
Source : Insee, RP2017.

TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION EN 2017



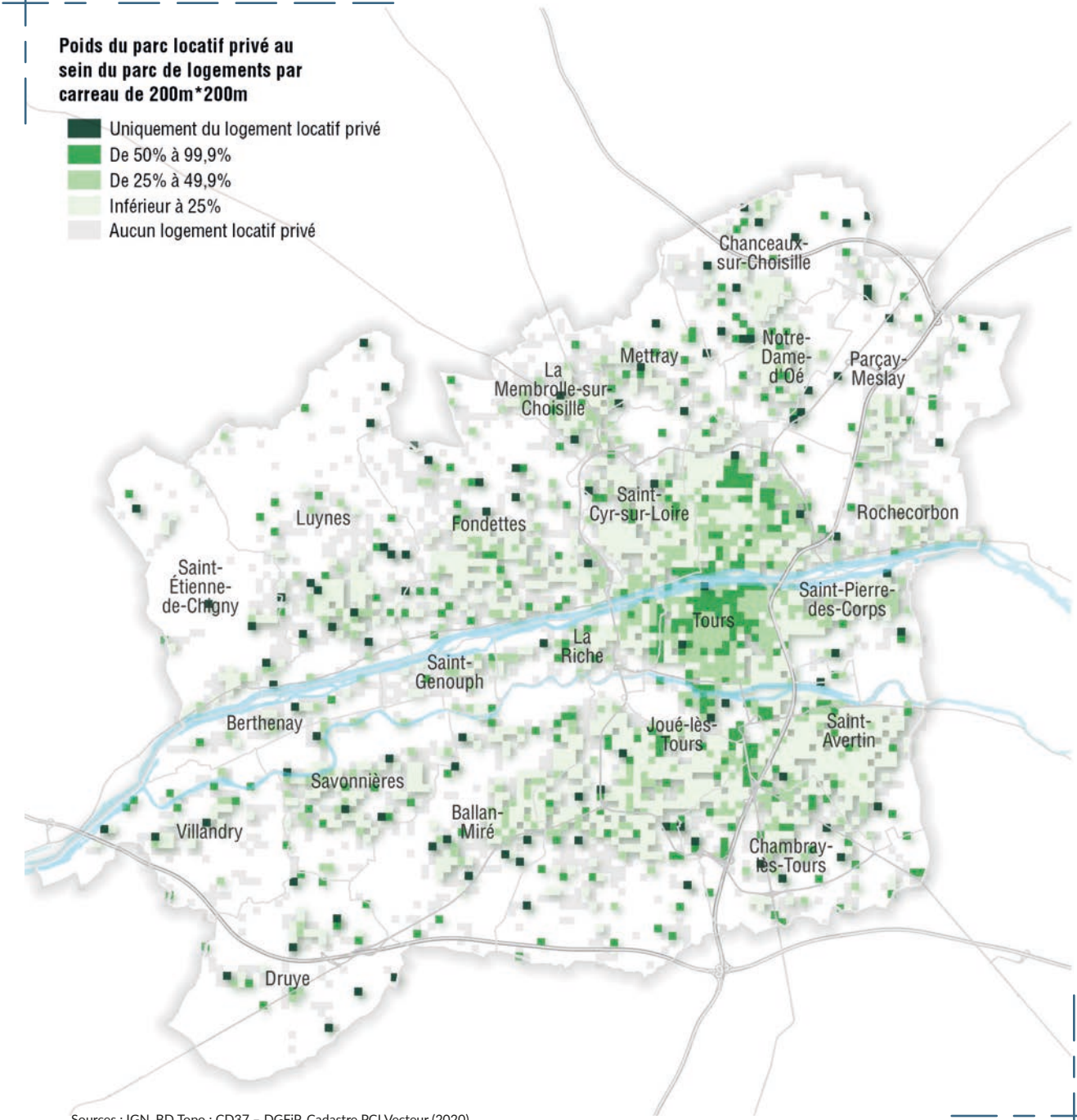
Source : Insee, RP2017.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION EN 2017



Source : Insee, RP2017.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Sources : IGN, BD Topo ; CD37 – DGFiP, Cadastre PCI Vecteur (2020).

© ATU

Le profil des locataires du parc privé

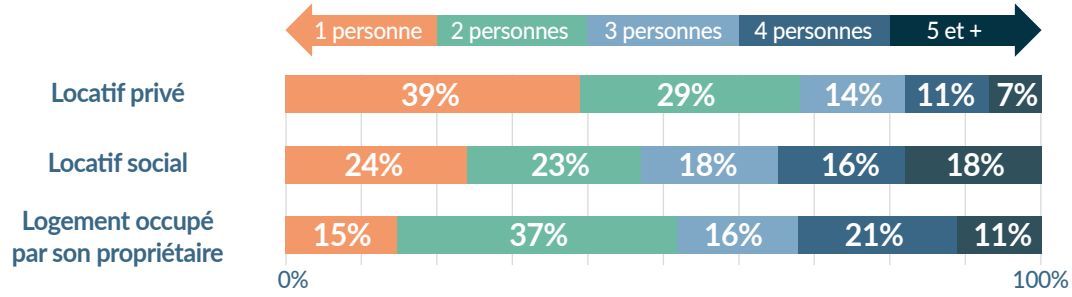
1 630 €
revenu disponible par mois par unité de consommation[1]

1,6
personne en moyenne par ménage

48%
des occupants ont un emploi

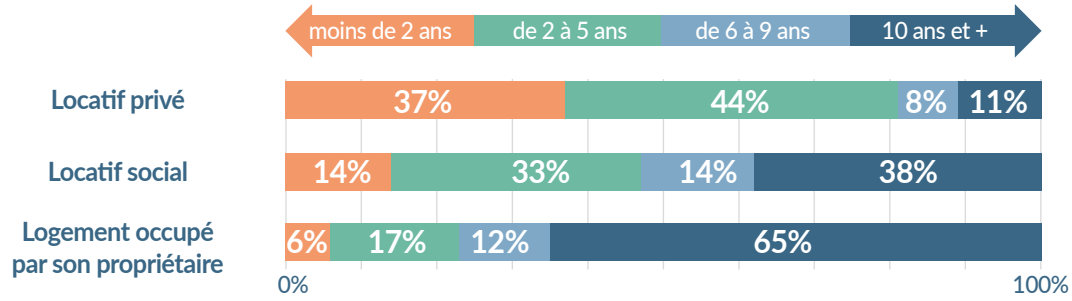
4 ans et 3 mois
temps moyen depuis lequel le locataire réside dans son logement

TAILLE DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2017



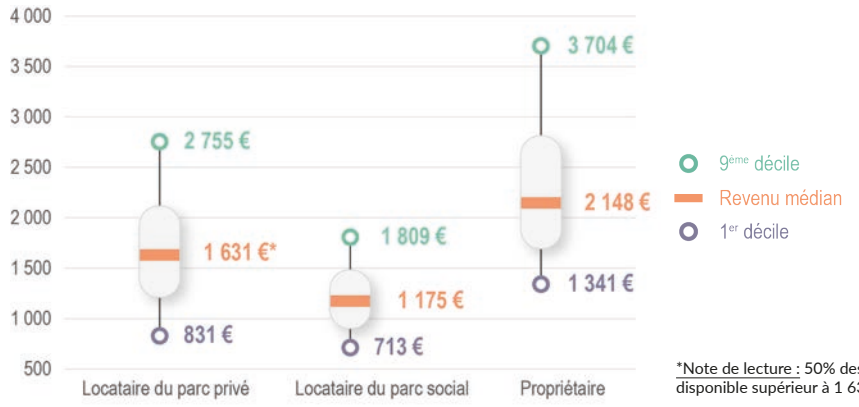
Source : Insee, RP2017.

ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION EN 2017



Source : Insee, RP2017.

DISPERSION DU REVENU DISPONIBLE MENSUEL SELON LE STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS EN 2017



Source : Insee, FiLoSoFi 2017

*Note de lecture : 50% des locataires du parc privé ont un revenu disponible supérieur à 1 631 € par mois.

1 - Le revenu disponible comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales, nets des impôts directs. L'unité de consommation permet de comparer le niveau de vie de ménages de taille différente.

LE MARCHÉ EN 2019

En résumé

6 395
logements locatifs privés collectés durant l'enquête

15%
du parc locatif privé observé

7
administrateurs de biens participants

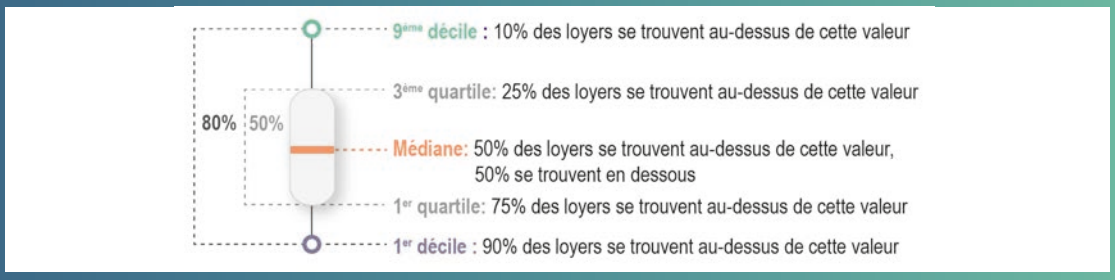
10 €/m²
500 € par mois de loyer médian

53 m²
de surface habitable médiane

Point de méthode

Les résultats présentés ici sont issus de l'enquête au 1er janvier 2019. Ils s'appuient sur un échantillon de 6 395 logements locatifs privés loués vides sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, dont 468 sont gérés directement par leur propriétaire (gestion directe) et 5 927 par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée). Cet échantillon représente plus de 15% du parc locatif privé de la métropole tourangelle. Pour des raisons de fiabilité des données, seules les informations établies à partir d'au moins 50 références sont publiées. Lorsque le nombre d'observations est inférieur à ce seuil de diffusion, l'abréviation « ns », à savoir non significatif, apparait dans les tableaux. Les niveaux de loyers (au m² ou total) s'entendent nécessairement hors charges.

Afin d'appréhender le marché locatif privé dans son entièreté et sa diversité, les résultats communiqués fournissent des indicateurs de dispersion concernant le loyer (en €/m²), à savoir la médiane, les déciles et les quartiles. Cette dispersion est représentée sous forme de boîte, dont voici la clé de lecture :



Les informations fournies, qu'il s'agisse des superficies habitables, des loyers ou des charges locatives, correspondent toujours à la valeur médiane et non à une moyenne, pour des raisons de robustesse statistique.

La 5e métropole la plus abordable

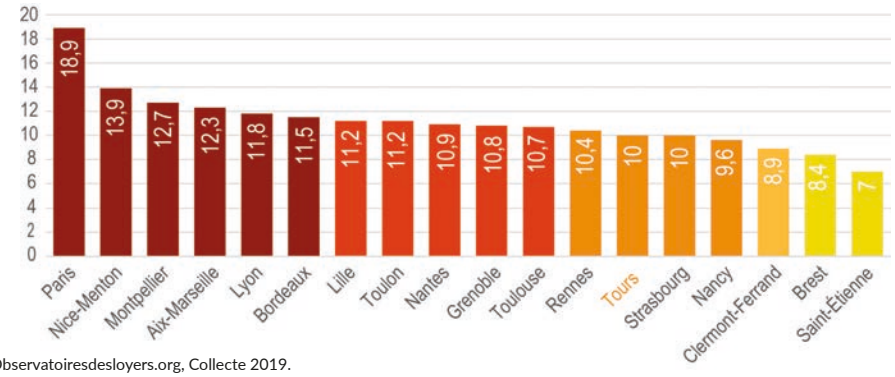
Au 1er janvier 2019, le loyer médian d'un logement locatif privé s'élève à 10 € du mètre carré au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 500 € par mois. Comparativement aux 17 métropoles françaises qui disposent d'un Observatoire Local des Loyers[2] (OLL), la métropole tourangelle fait partie des plus abordables. Elle figure à la 5ème place des métropoles où les loyers sont les moins chers, avec celle de Strasbourg. Aussi, seules quatre métropoles présentent un niveau de loyer inférieur : Nancy, Clermont-Ferrand, Brest et Saint-Étienne.

Plus largement, à l'échelle de la cinquantaine d'agglomérations observées dans le cadre du réseau national des OLL, le territoire de la métropole tourangelle présente un niveau de loyer intermédiaire.

Le loyer médian au mètre carré 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 (11,8 €/m²) et Nantes (10,9 €/m²) et est relativement proche de celui de Rennes (10,4 €/m²).

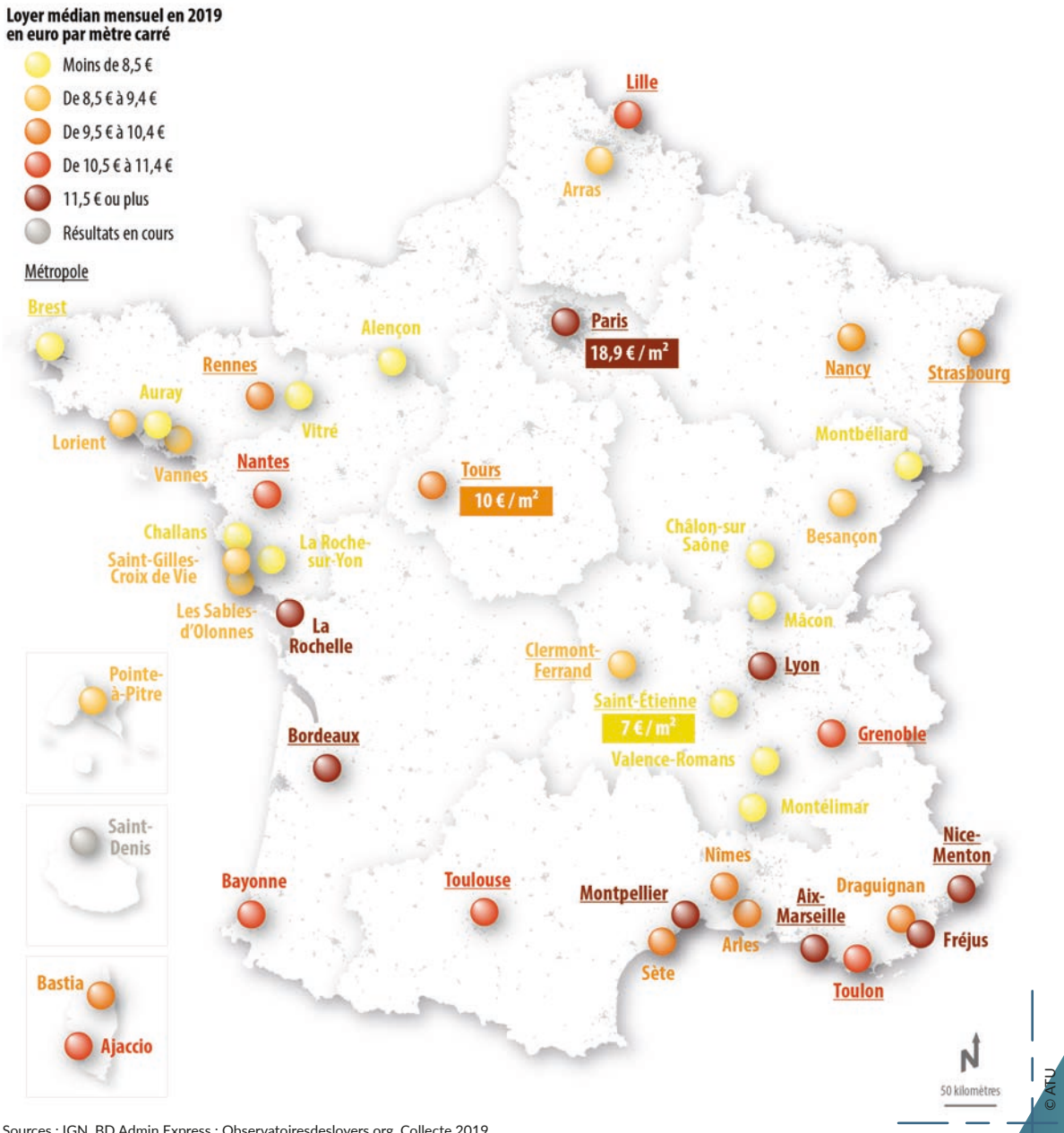
2 - Parmi les 22 métropoles françaises, quatre ne sont pas observées au sein du réseau national des OLL : Dijon, Orléans, Metz et Rouen.

NIVEAU DES LOYERS EN €/M² AU SEIN DES 18 MÉTROPOLES FRANÇAISES DISPOSANT D'UN OLL



Source : Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2019.

NIVEAU DES LOYERS AU MÈTRE CARRÉ EN 2019 AU SEIN DES TERRITOIRES BÉNÉFICIANT D'UN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



Sources : IGN, BD Admin Express ; Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2019.

Note de lecture : le niveau des loyers en euro du mètre carré est compris entre 7 €/m² à Saint-Étienne (valeur minimum) et 18,9 €/m² à Paris (valeur maximum).

Les maisons à louer : un « micro-marché »

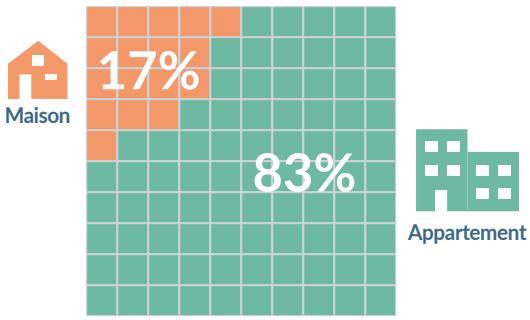
Au sein de Tours Métropole Val de Loire, les maisons constituent un bien locatif rare. Elles représentent seulement 17% des logements locatifs privés. Elles sont, en proportion, plus nombreuses dans les territoires périurbains. Alors que Tours accueille seulement 7% d'habitat individuel dans son parc locatif privé, cette proportion atteint 22% dans les autres communes du cœur métropolitain (Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps) et 64% dans les 15 autres communes de la métropole tourangelle.

Au 1er janvier 2019, louer une maison dans la métropole tourangelle coûte 9 €/m² par mois. En raison de leur surface habitable plus grande (90 m² contre 48 m² pour un appartement), ce type d'habitat affiche un loyer mensuel au mètre carré plus faible de 1,2 €/m² que les logements collectifs. Cela s'explique notamment par une rareté des petites typologies au sein du parc de logements individuels tandis que leur présence est très importante dans le collectif, tirant les montants des loyers au m² vers le haut. En revanche, leur loyer global reste plus élevé, autour de 790 € par mois, soit 305 € de plus que pour un appartement.

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

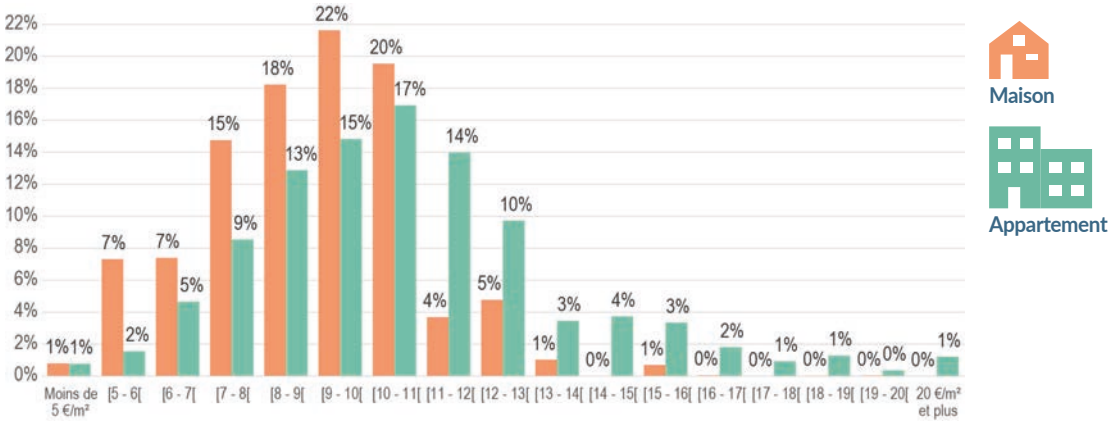
Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOUÉS VIDES SELON LEUR TYPOLOGIE



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

FRÉQUENCE DES LOYERS AU M² SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

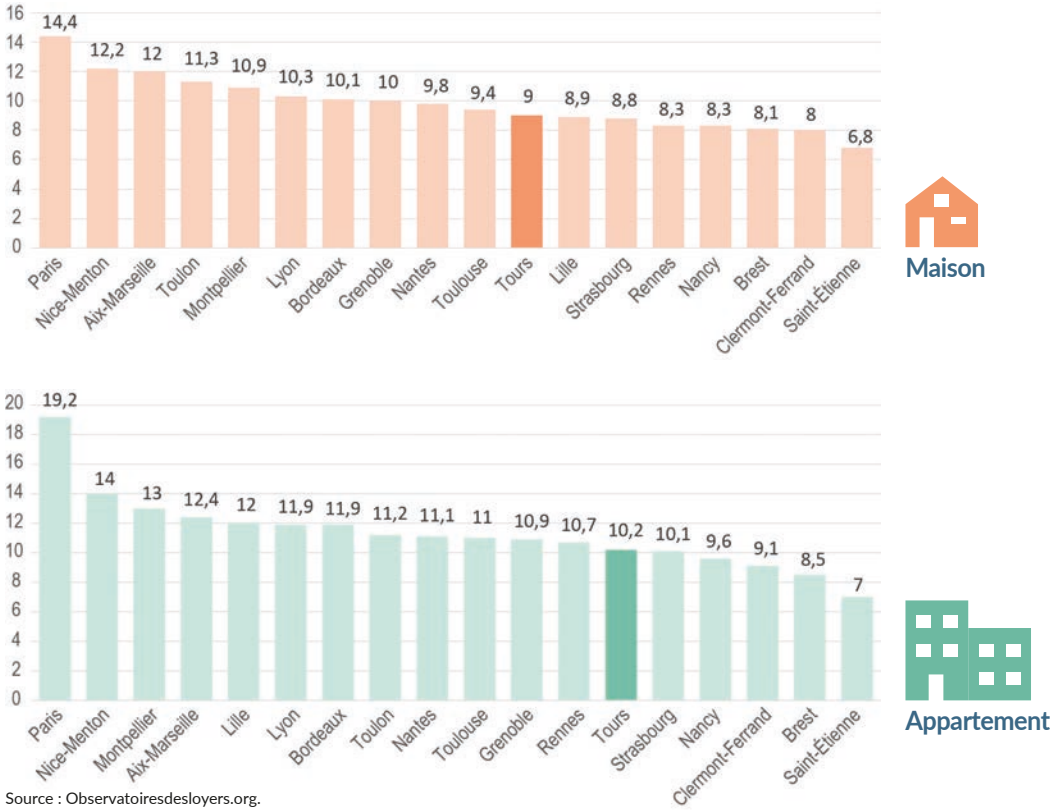


Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

L'analyse de la répartition des loyers au regard du graphique ci-dessus montre un étalement plus fort des loyers pour l'habitat collectif que pour les logements individuels. En effet, la courbe « en cloche » des appartements est moins marquée que celle des maisons. Alors que près des trois quarts des logements individuels ont un loyer compris entre 7 €/m² et 11 €/m², cette fourchette oscille entre 7 €/m² et 13 €/m² pour les trois quarts des logements collectifs. Là encore, la plus grande diversité des types de produits dans l'habitat collectif explique cette situation.

Comparativement aux 17 autres métropoles françaises disposant d'un OLL, le marché de l'habitat individuel est moins favorable aux tourangeaux que celui du collectif. En effet, le niveau des loyers pratiqués à Tours Métropole Val de Loire pour une maison figure à la 11e place par ordre décroissant. Le loyer médian au mètre carré est très proche de ceux pratiqués dans les métropoles lilloise (8,9 €/m²) et strasbourgeoise (8,8 €/m²). Sur le segment des appartements, la métropole tourangelle perd deux places dans le classement, ce qui signifie des tarifs plus abordables que le reste du panel.

LOYER MÉDIAN EN €/M² SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DES 18 MÉTROPOLES FRANÇAISES DISPOSANT D'UN OLL



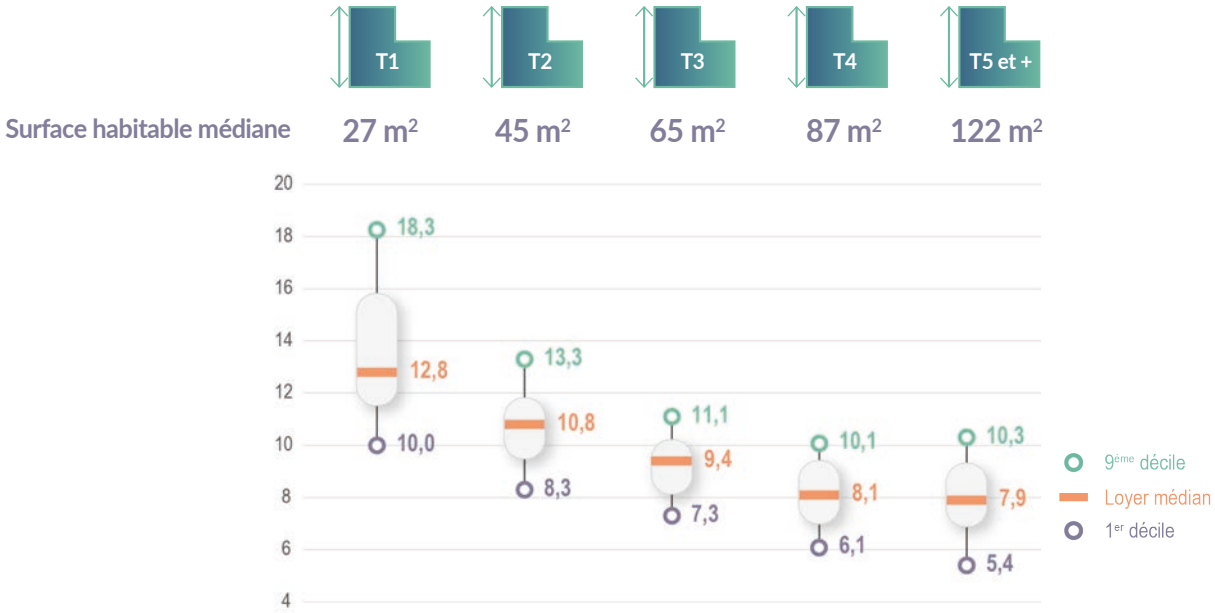
Source : Observatoiresdesloyers.org.

Le mètre carré coûte 5 € de plus dans un petit logement que dans un très grand

Le niveau des loyers au mètre carré selon la taille des logements suit une courbe décroissante, autrement dit : plus un logement est petit, plus son loyer au mètre carré est élevé et ce quel que soit le type de bien (maison, appartement) en raison des coûts de structure d'équipements incompressibles (cuisine, salle de bain, WC, etc.). Ainsi, au 1er janvier 2019, le montant du loyer médian d'un logement constitué d'une pièce s'élève à 12,8 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire contre 7,9 €/m² pour un logement constitué de cinq pièces ou plus (cf. zoom thématique pour une analyse plus fine des petits logements page 23).

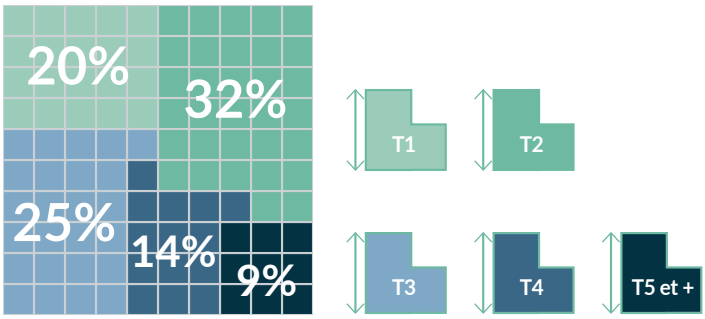
La dégressivité des prix est plus importante pour les petits logements. Un logement d'une pièce est 16% plus cher qu'un deux pièces (soit un écart de 2 €/m²), tandis que le loyer d'un bien composé de quatre pièces est 2% plus élevé que celui d'un cinq pièces ou plus (soit un écart de 20 centimes/m²). En outre, cet écart de loyer entre les grands logements est nettement plus marqué au sein du marché de l'individuel. Une maison de quatre pièces est 11% plus chère qu'une maison de cinq pièces ou plus, soit un écart de 1 €/m² (contre 0,5 centime pour un appartement).

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS LOUÉS VIDES SELON LEUR TAILLE

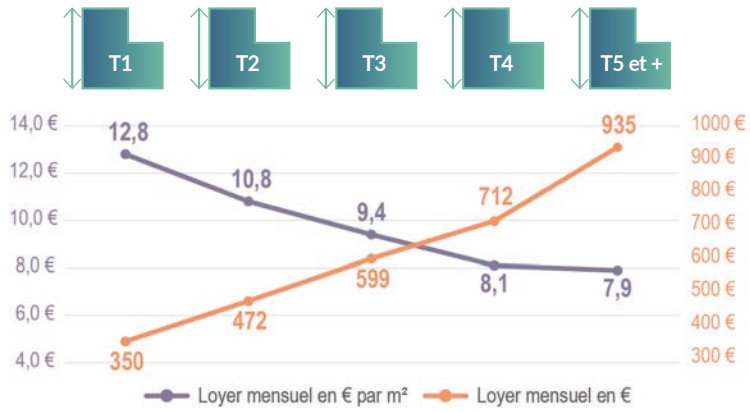


Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

Contrairement au prix du m², la courbe du montant total des loyers suit une trajectoire en hausse. Louer une pièce supplémentaire engendre un effort d'environ 120 € par mois pour les locataires jusqu'au T4. Pour occuper un logement de cinq pièces ou plus, il faut ensuite débourser 220 € de plus par mois.

En termes de gamme de prix, les appartements d'une pièce d'une part et les maisons de cinq pièces ou plus d'autre part affichent des loyers très variés (un écart de respectivement 8,3 €/m² et 6 €/m² entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers). Le reste du marché locatif du parc privé est davantage homogène.

LOYERS MÉDIANS EN EURO DU MÈTRE CARRÉ ET EN EURO SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

DISPERSION DES LOYERS SELON LA TYPOLOGIE ET LA TAILLE DES LOGEMENTS

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
Maison	1e décile	ns	ns	7,7	6,8	5,4
	Loyer médian (€/m²)	ns	ns	9,6	9,1	8,1
	9e décile	ns	ns	12,3	10,5	11,4
	Écart interdécile	ns	ns	4,6	3,7	6,0
	Loyer médian (€)	ns	ns	687	780	990
	Surface habitable (m²)	ns	ns	70	84	118
	Nombre d'enquêtes	4	20	107	187	247
Appartement	1e décile	10,0	8,2	7,3	6,0	5,0
	Loyer médian (€/m²)	12,8	10,8	9,3	7,8	7,3
	9e décile	18,3	13,5	11,0	9,7	9,4
	Écart interdécile	8,3	5,3	3,7	3,7	4,4
	Loyer médian (€)	350	470	590	650	900
	Surface habitable (m²)	27	45	65	82	104
	Nombre d'enquêtes	1 474	2 334	1 502	414	106

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

Des niveaux de loyer hétérogènes dans le parc ancien, plus standardisés pour les logements récents

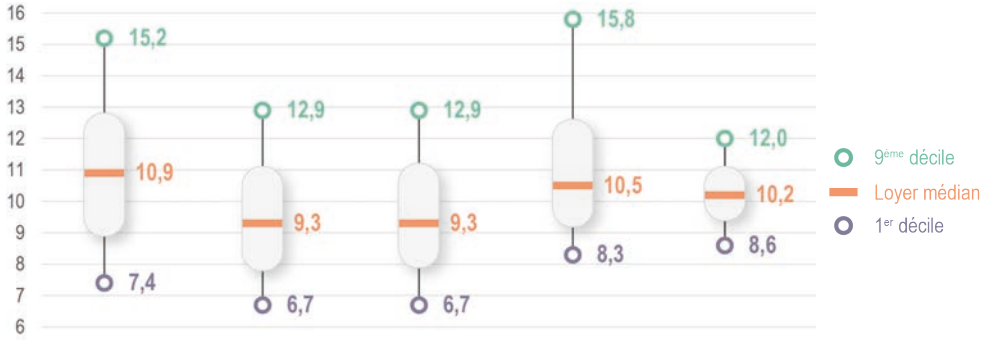
L'époque de construction du bâtiment est un facteur déterminant dans le niveau des loyers. Elle reflète la qualité du bâti et du logement, le niveau d'équipements et de confort des logements et très souvent leur situation géographique.

Au sein de 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 (10,9 €/m²). Pour autant, leurs loyers sont très hétérogènes en lien avec la grande diversité des biens proposés à la location, à leur degré d'entretien et de réhabilitation. L'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins onéreux s'élève à 7,8 €/m². En revanche, ces logements présentent les charges locatives les plus faibles (30 € par mois). On peut supposer que c'est en lien avec une forte présence de petites copropriétés, pour partie gérées par un syndic bénévole et potentiellement moins équipées (absence d'ascenseur, etc.).

À l'inverse, les biens construits au cours des Trente Glorieuses d'une part et dans les années 1970 et 1980 d'autre part sont les moins onéreux du parc locatif privé de Tours Métropole Val de Loire. Ces logements affichent un loyer de 9,3 €/m² chacun. Toutefois, leurs charges locatives sont les plus élevées (cf. focus page 18). Enfin, 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 du parc récent construits après 2005 sont les plus homogènes du marché. Les 10% les plus onéreux affichent un loyer supérieur à 12 €/m², soit un écart de 3,4 €/m² avec les 10% les moins chers.

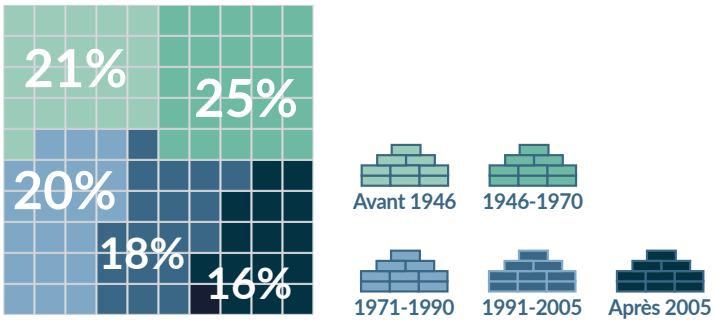
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface habitable médiane	45 m²	57 m²	60 m²	49 m²	59 m²
Loyer médian	491 €	500 €	483 €	500 €	583 €



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SELON LEUR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



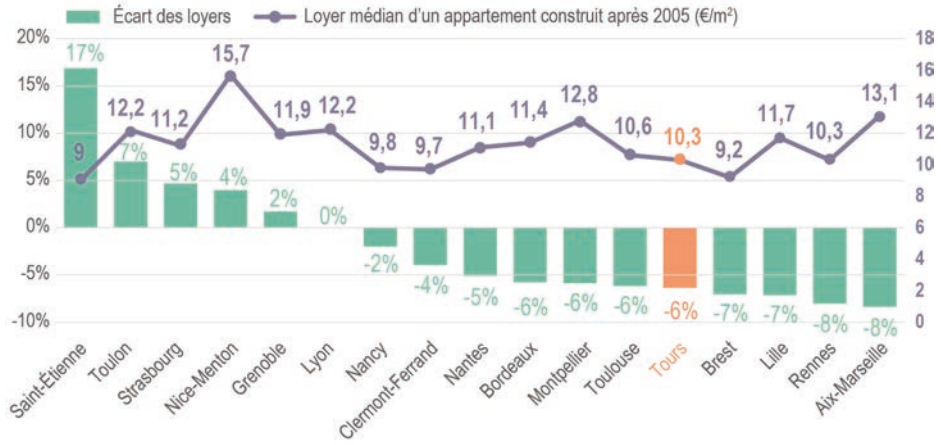
Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

Zoom sur les appartements construits depuis 1991

Dans la métropole tourangelle, le loyer au m² d'un appartement construit après 2005 est moins élevé que celui d'un bien livré dans les années 1990 et au début des années 2000. Un locataire s'acquitte d'un loyer médian de 10,3 €/m² pour un appartement construit récemment, soit 6% de moins que pour ceux construits sur la période 1991-2005. La production récente étant majoritairement constituée de T2 et T3, elle est ainsi structurellement moins chère au m² que celle de la période précédente, davantage constituée de petits logements (T1 et T2). De plus, dans ce parc récent, la part de logements encouragés par des incitations fiscales associées à des plafonds de loyers à respecter, est prédominante.

Les loyers médians des appartements du parc récent sont moins élevés que ceux de la génération précédente au sein des deux tiers des métropoles françaises disposant d'un OLL, à l'image de ce qui se passe dans la métropole tourangelle.

ÉCARTS DU LOYER DES APPARTEMENTS CONSTRUITS APRÈS 2005 PAR RAPPORT À LA GÉNÉRATION 1991-2005 AU SEIN DES MÉTROPOLES FRANÇAISES



Source : Observatoiresdesloyers.org.

LOYER MÉDIAN EN €/M² ET RÉPARTITION DES APPARTEMENTS SELON LEUR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET LEUR TAILLE

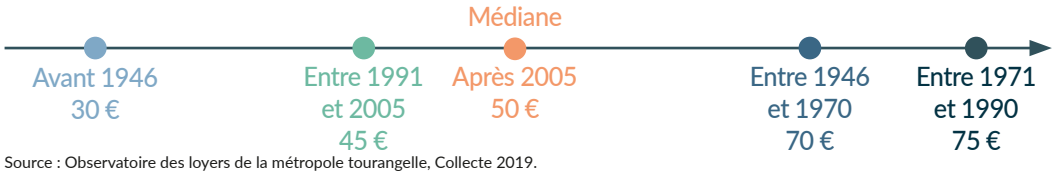
Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

*Note de lecture : 20% des logements construits avant 1946 sont constitués d'une pièce. Leur loyer médian s'élève à 14,8 €/m².

Focus : les charges locatives

D'une manière générale, le montant des charges locatives au sein de Tours Métropole Val de Loire s'élève à 50 € par mois. Ces charges sont les plus faibles pour les logements construits avant 1946 (30 €/mois). À l'inverse, les biens produits entre 1971 et 1990 affichent les charges les plus élevées pour les locataires (75 €/mois), en lien avec un confort et un équipement potentiellement plus important (ascenseur, etc.) et des dépenses énergétiques assez élevées (près des trois quarts des logements de cette période ont été construits entre 1971 et 1979). Les logements réputés les plus énergivores, construits avant les réglementations thermiques présentent également, des charges locatives très élevées, autour de 70 €/mois.

Montant des charges locatives selon la période de construction des logements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.
Champ statistique : 5 922 logements, soit 93% des logements enquêtés.

Des loyers plus abordables pour les locataires occupant leur logement depuis plus de 10 ans

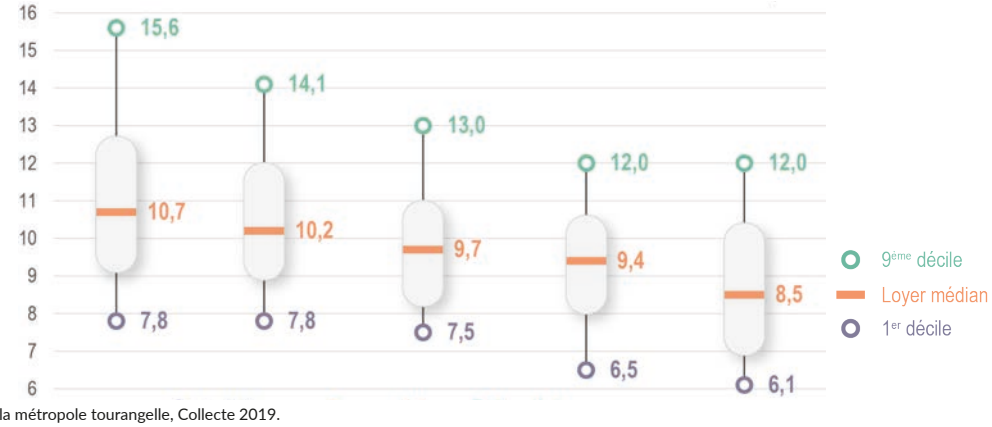
La mobilité des locataires est un élément supplémentaire à la compréhension du marché locatif tourangeau. Les locataires qui ont emménagé dans leur logement depuis le 1er janvier 2018 (locataires mobiles) s'acquittent d'un loyer de 10,7 €/m², soit 90 centimes de plus que pour les personnes présentes depuis au moins 1 an dans leur habitat (locataire stable). Cela s'explique en grande partie par l'augmentation du loyer possible, à l'issue de chaque relocation.

En revanche, au cours d'un même bail, l'augmentation du loyer est en principe strictement encadré par l'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL) fixé par l'Insee.

Les locataires installés depuis plus de 10 ans s'acquittent des loyers les plus abordables (8,5 €/m²). Leur loyer au mètre carré est 20% moins cher que les locataires mobiles, soit un écart de 2,2 €/m².

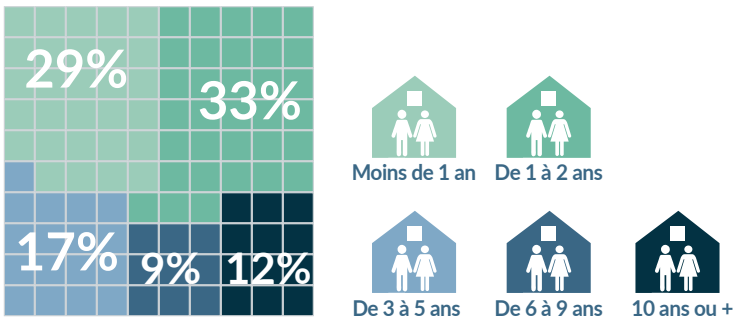
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON L'ANCIENNETÉ DU LOCATAIRE

Année d'emménagement	Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	De 6 à 9 ans	10 ans ou plus
Surface habitable médiane	46 m²	50 m²	60 m²	65 m²	66 m²
Loyer médian	480 €	500 €	550 €	545 €	550 €



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SELON L'ANCIENNETÉ DU LOCATAIRE

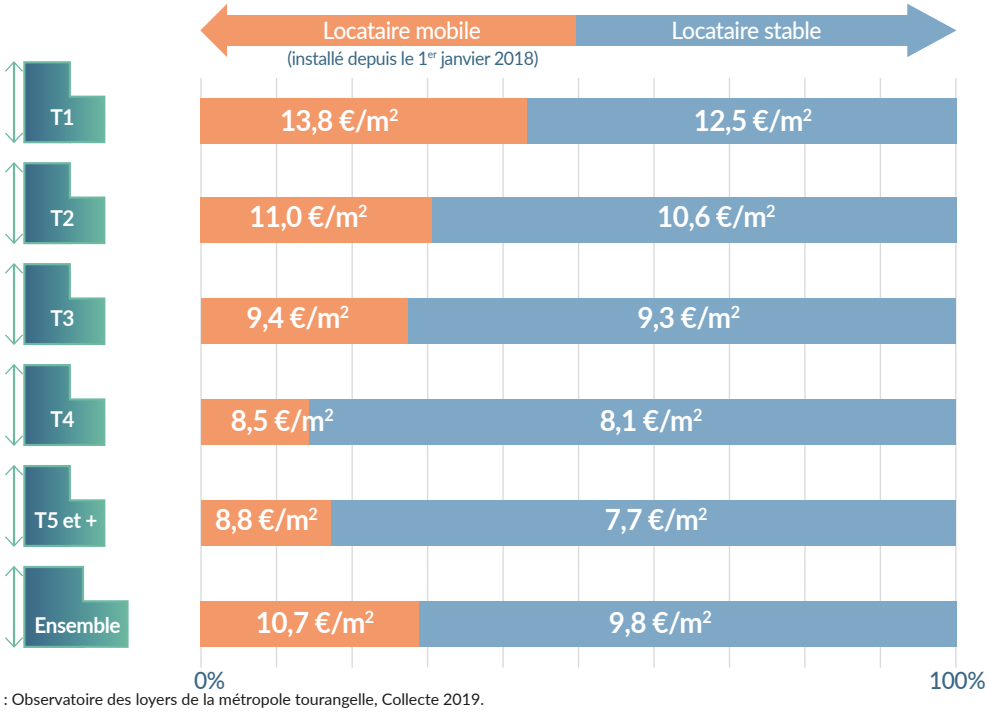


Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

Quelle que soit la taille des logements, les locataires mobiles s'acquittent d'un loyer plus élevé que les locataires stables. Pour les studios et les T1 d'une part, et pour les très grands logements constitués de cinq pièces ou plus d'autre part, l'écart entre le loyer des locataires mobiles et stables est significatif (respectivement 1,3 €/m² et 1,1 €/m²).

En revanche, leur loyer est relativement proche pour les logements comptant deux à quatre pièces. Au sein des petits logements, le taux de rotation des locataires plus élevé favorise une revalorisation régulière de leur loyer, expliquant cet écart significatif. Plus de 40% des locataires des petits logements ont signé leur bail en 2018 contre 17% pour les locataires de très grands logements.

LOYER MÉDIAN EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ANCIENNETÉ DU LOCATAIRE ET LA TAILLE DES LOGEMENTS

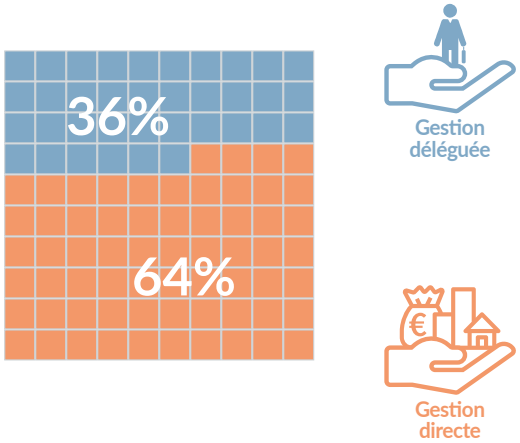


Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

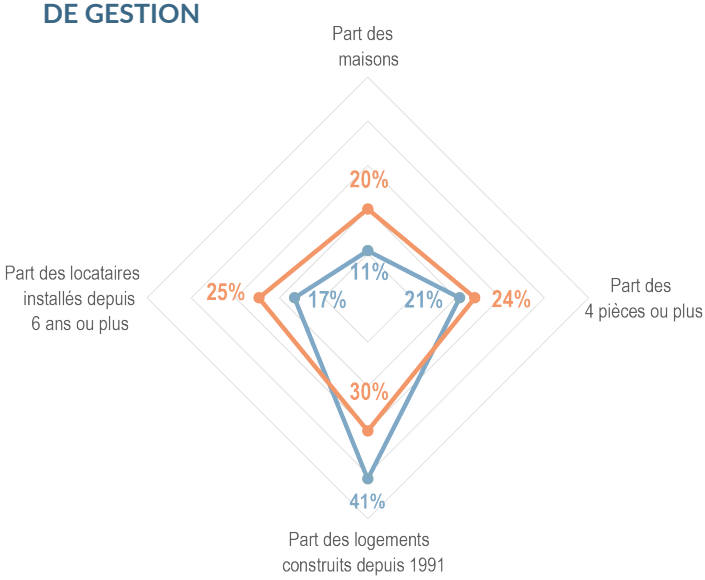
Des loyers plus homogènes lorsque les logements sont gérés par un intermédiaire

À dire d'experts des acteurs locaux de la métropole tourangelle, près des deux tiers des logements locatifs privés sont gérés de particulier à particulier ; on parle de gestion directe. Ces logements présentent des caractéristiques quelque peu différentes de ceux gérés par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée). Les propriétaires qui louent directement leur logement gèrent davantage des logements individuels, de plus grande taille, construits avant les années 1970 et le changement de locataire est moins fréquent (cf. graphique ci-dessous). Un quart des locataires ont emménagé dans leur logement depuis au moins six ans, contre 17% des locataires occupant un logement géré par un administrateur de bien.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SELON LE MODE DE GESTION



CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET DES LOCATAIRES SELON LE MODE DE GESTION

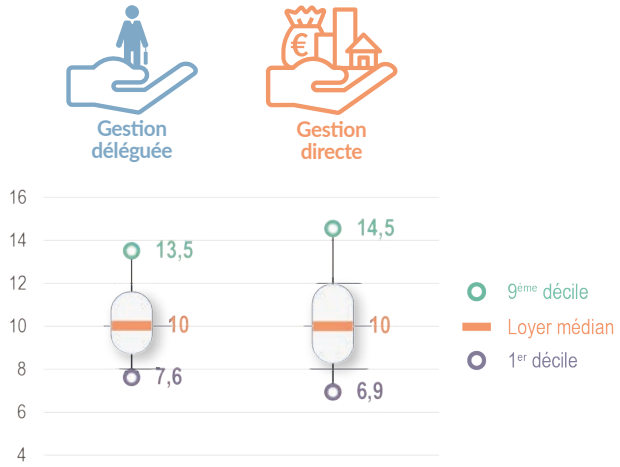


Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

D'une manière générale, le type de gestion (de particulier à particulier ou par l'intermédiaire d'un administrateur de biens) ne semble pas avoir d'incidences sur le prix de la location au m² au sein de la métropole tourangelle. En revanche, le loyer médian mensuel en euros est légèrement supérieur en gestion déléguée (511 € par mois contre 480 € en gestion directe).

En termes de dispersion des prix, les loyers sont davantage homogènes au sein des biens gérés par un intermédiaire. L'écart de prix entre les 10% des loyers les plus chers et les 10% les plus abordables s'élève à 5,9 €/m² contre 7,6 €/m² pour les logements loués de particulier à particulier.

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LE MODE DE GESTION



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

Quelques écarts s'observent en fonction des caractéristiques des logements. Les biens proposés par la gestion déléguée apparaissent plus onéreux pour les grands appartements constitués de cinq pièces ou plus et les maisons (écarts respectifs de 50 centimes/m² et 80 centimes/m²). Ces différences de loyers au mètre carré peuvent résulter du fait que les locataires restent plus longtemps dans les grands logements et que les professionnels actualisent plus systématiquement le loyer en fonction des variations de l'IRL contrairement aux bailleurs qui gèrent eux-mêmes leur location. Quant aux logements gérés directement par leur propriétaire, ils apparaissent plus chers pour les habitations construites durant les Trente Glorieuses et les locataires installés depuis moins d'un an (écart de 50 centimes/m²).

LOYER MÉDIAN SELON LE MODE DE GESTION

		Loyer médian (€/m²)		Loyer médian (€)	
		Gestion déléguée	Gestion directe	Gestion déléguée	Gestion directe
Typologie	Appartement	10,2	10,4	496	477
	Maison	9,3	8,8	827	750
Taille des logements	1 pièce	13,0	12,7	349	350
	2 pièces	10,7	10,8	473	470
	3 pièces	9,3	9,4	607	590
	4 pièces ou plus	8,6	7,8	802	780
Époque de construction	Avant 1946	10,9	10,9	465	500
	Entre 1946 et 1970	9,0	9,5	510	500
	Entre 1971 et 1990	9,4	9,2	488	470
	Entre 1991 et 2005	10,5	10,5	517	480
	Après 2005	10,2	10,2	573	590
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	10,5	11,0	490	470
	Locataire stable	9,9	9,8	523	522
Ensemble		10,0	10,0	511	480

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

Les parcs locatifs privé et public : deux offres complémentaires

D'une manière générale, un logement locatif privé est loué environ deux fois plus cher qu'un logement locatif social au sein de Tours Métropole Val de Loire (respectivement 10,0 €/m² et 5,3 €/m²). Les écarts sont plus significatifs pour les petits appartements d'une et deux pièces et les logements construits avant le début des années 1970.

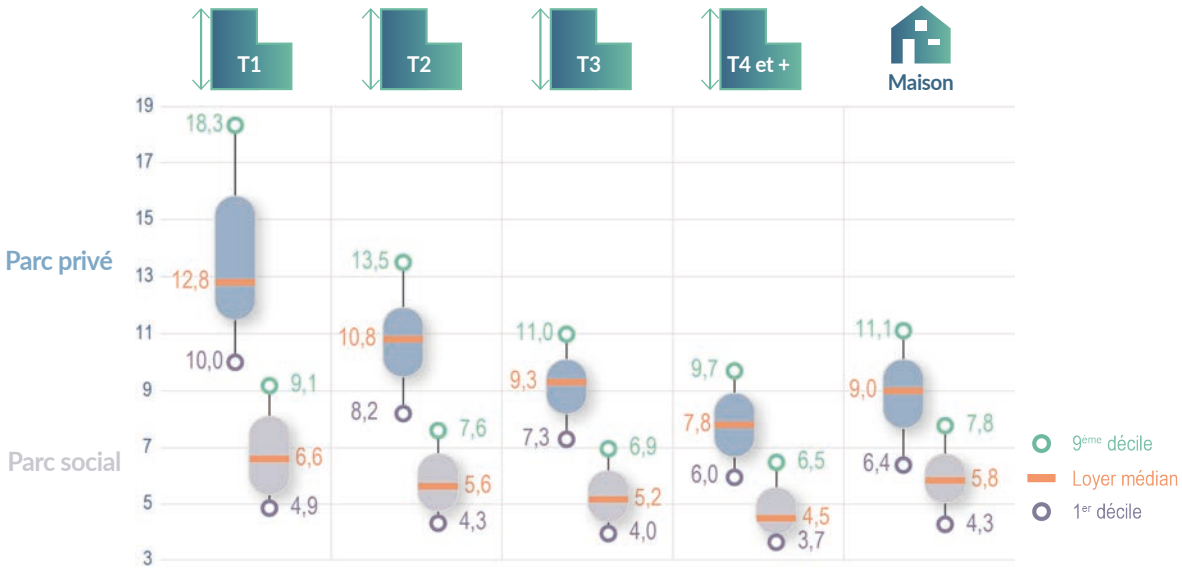
Le parc locatif social se distingue par :

- des coûts de location au m² plus importants pour les maisons que pour les appartements (respectivement 5,8 €/m² et 5,2 €/m² contre 9,0 €/m² et 11,2 €/m² dans le parc privé)
- un niveau de loyer qui augmente avec les époques de construction. Les logements construits depuis 2005 affichent en effet les loyers les plus élevés du parc social (6,3 €/m²), très proches de ceux de la génération précédente (+ 3,3%).

En termes de gamme de prix, la dispersion des loyers au sein du parc social est plus faible que dans le parc privé, quelles que soient les caractéristiques des logements, en lien avec la réglementation de cette production.

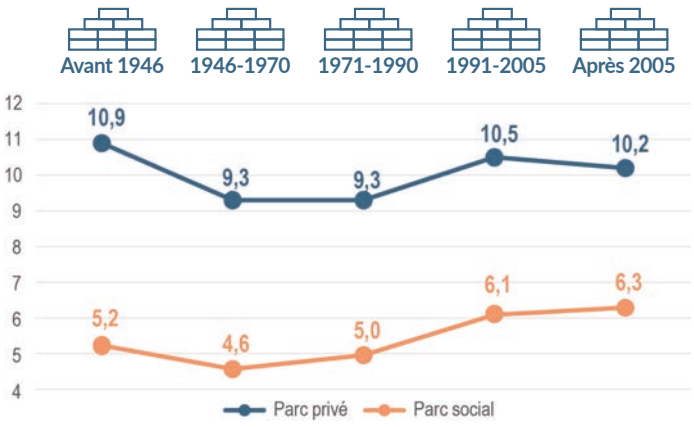
La comparaison des loyers du parc locatif privé et du parc locatif social met en évidence des gammes de prix qui ne se chevauchent pas, excepté pour les maisons et les grands logements de quatre pièces ou plus et dans une moindre mesure les logements construits après 2005. Sur ces trois segments de marché, les 10% des loyers les plus faibles du parc privé sont en dessous des niveaux de loyers des 10% les plus chers au sein du parc social. Ces deux offres apparaissent complémentaires ; leur combinaison permet de satisfaire un public aux ressources variées.

DISPERSION DES LOYERS SELON LE TYPE DE PARC ET LA TAILLE DES LOGEMENTS



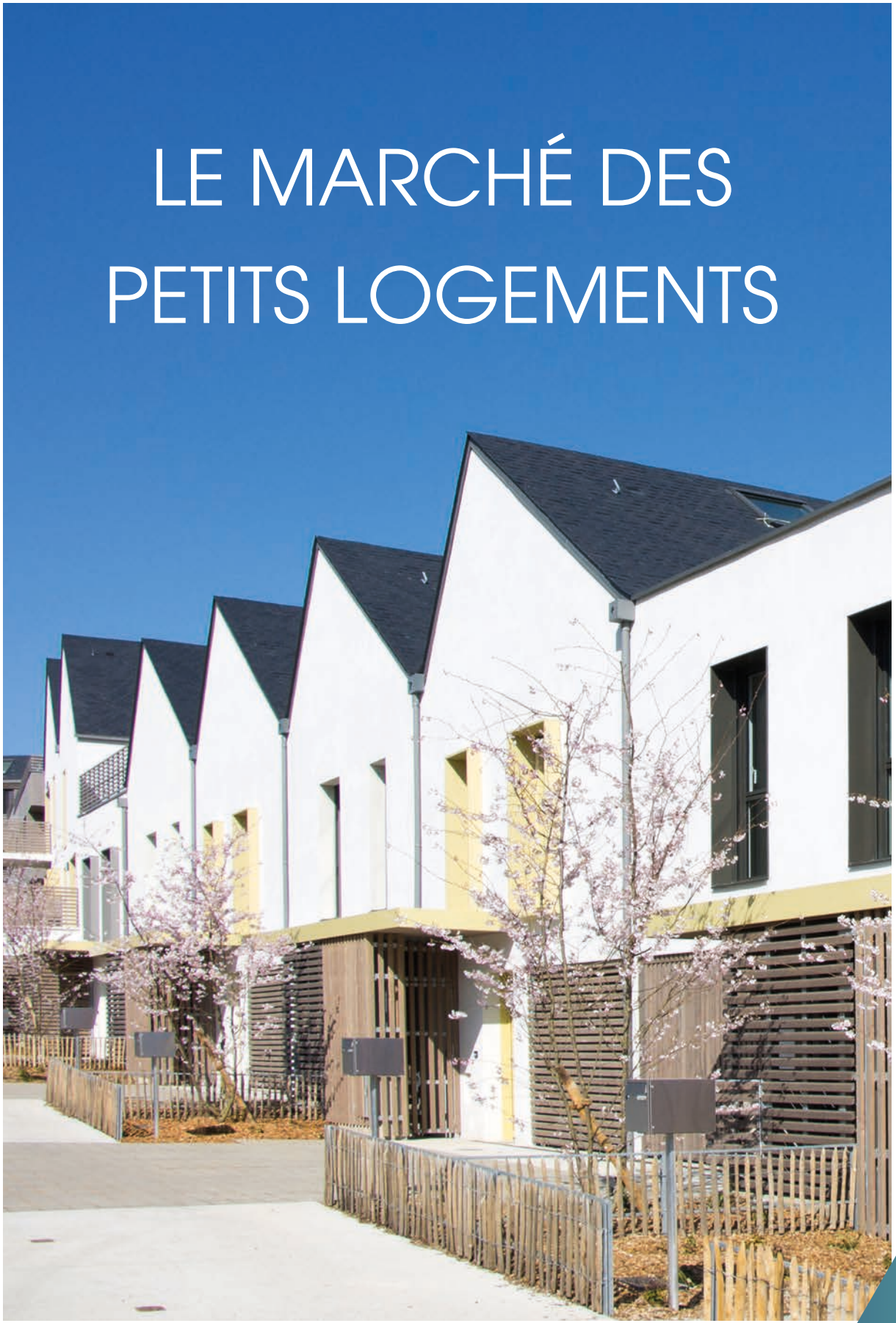
Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019 ; RPLS 2019.

LOYER MÉDIAN EN €/M² SELON LE TYPE DE PARC ET L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019 ; RPLS 2019.

LE MARCHÉ DES PETITS LOGEMENTS



De quoi parle-t-on ?

Les petits logements dont il est question ici comptent au plus deux pièces. L'analyse est différenciée en fonction du type de bien. Ainsi les résultats sont distingués selon que le logement se compose d'une pièce (T1) ou de deux pièces (T2). Pour certains indicateurs, des informations sont également fournies pour les chambres et les studios.

Afin d'apprécier la spécificité des petits logements, leurs caractéristiques sont comparées au parc de logements comptant au moins trois pièces (T3 et plus). Même si le profil, l'occupation et le fonctionnement de ces logements varient selon qu'il s'agisse d'un T3, d'un T4 ou d'un T5 et plus, leur tendance similaire à l'opposé à des petits logements permet de les regrouper sans nuire à l'approche globale développée ici.

Les analyses suivantes s'intéressent uniquement au parc occupé de façon habituelle la majorité de l'année, soit aux résidences principales. Elles peuvent être dénommées ainsi et par les vocables de logement et d'habitation.

L'offre disponible

DES PETITS LOGEMENTS DAVANTAGE PRÉSENTS QUE DANS LES AUTRES AGGLOMÉRATIONS LIGÉRIENNES

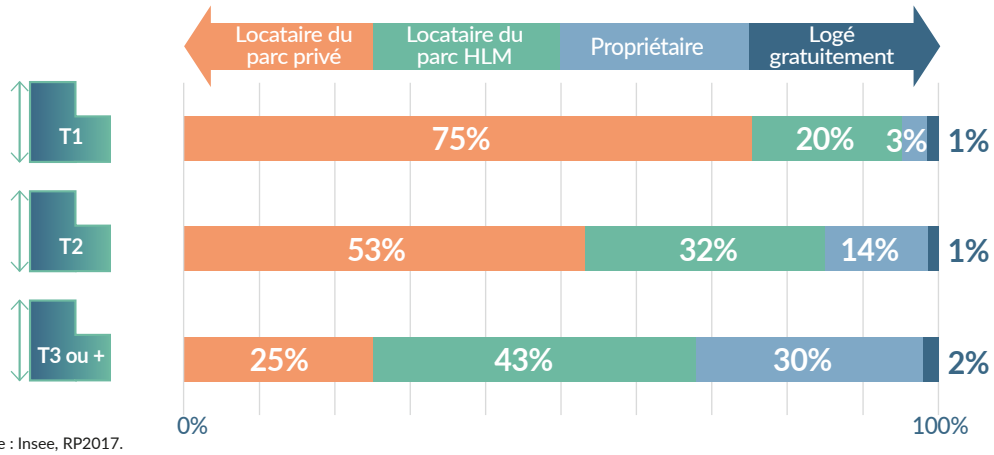
Parmi les 144 000 résidences principales[3] existant sur le territoire de la métropole tourangelle, 27% comptent une ou deux pièces. Les T2 sont environ deux fois plus nombreux que les T1 (respectivement 13 830 et 24 720 unités). Le poids des petits logements au sein du parc est le plus élevé des agglomérations de l'axe ligérien. Il est toutefois inférieur à la situation dijonnaise, agglomération de taille comparable à la métropole tourangelle.

Les petits logements proposés sur la métropole tourangelle sont quasi exclusivement des appartements (96%), la majorité étant louée dans le parc privé. Le poids des logements loués dans le parc privé baisse à mesure que le nombre de pièces augmente. C'est l'inverse pour ce qui est de la location dans le parc social et des habitations occupées par leurs propriétaires. Au final, 10 310 T1 et 12 430 T2 sont loués par un bailleur privé au sein de la métropole tourangelle. Ces 22 740 logements sont décryptés dans la suite de cette publication.

POIDS DES LOGEMENTS D'UNE ET DEUX PIÈCES AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS

Source : Insee, RP2017.

STATUT D'OCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LEUR TAILLE



Source : Insee, RP2017.

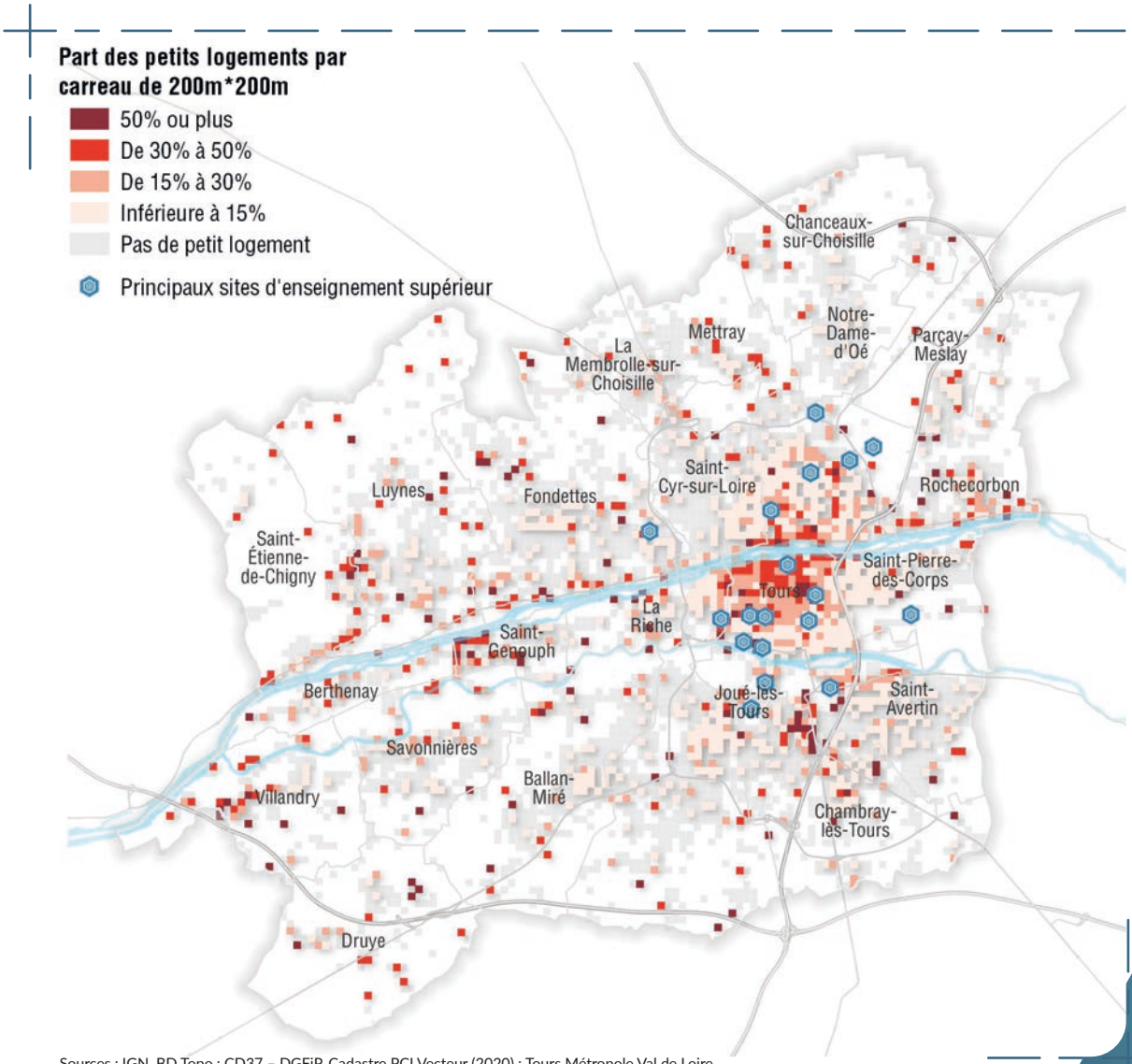
3 - Champ statistique : ensemble des maisons et appartements occupés à titre de résidence principale.

UNE OFFRE CONCENTRÉE À TOURS ET À PROXIMITÉ DES LIEUX D'ENSEIGNEMENT

Près des trois quarts des petits logements de la métropole tourangelle se situent sur la ville de Tours (71%), contre 44% des logements constitués de trois pièces ou plus. Seule la commune de La Riche présente également une sur-représentation de ces petits logements, mais dans une proportion nettement moindre (5% de l'offre métropolitaine de ce type contre 3% du reste du parc). En revanche, les autres communes considérées comme « urbaines » (Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué-lès-Tours, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps) affichent une sous-représentation de petits logements, les plus fortes de la Métropole tourangelle (en moyenne trois points de moins que pour les trois pièces ou plus).

En termes de volume, Tours propose environ 17 000 petits logements sous la forme d'appartements mis en location par un bailleur privé. Trois autres communes disposent d'un parc de T1 et T2 d'au moins 1 000 unités : Joué-lès-Tours, La Riche et Chambray-lès-Tours. À l'opposé, douze des vingt-deux communes de la métropole tourangelle accueillent moins de cinquante appartements d'une ou deux pièces mis en location par un bailleur privé. Il s'agit des communes les plus petites et les plus éloignées du centre de la métropole.

LOCALISATION DES APPARTEMENTS D'UNE OU DEUX PIÈCES MIS EN LOCATION PAR UN BAILLEUR PRIVÉ



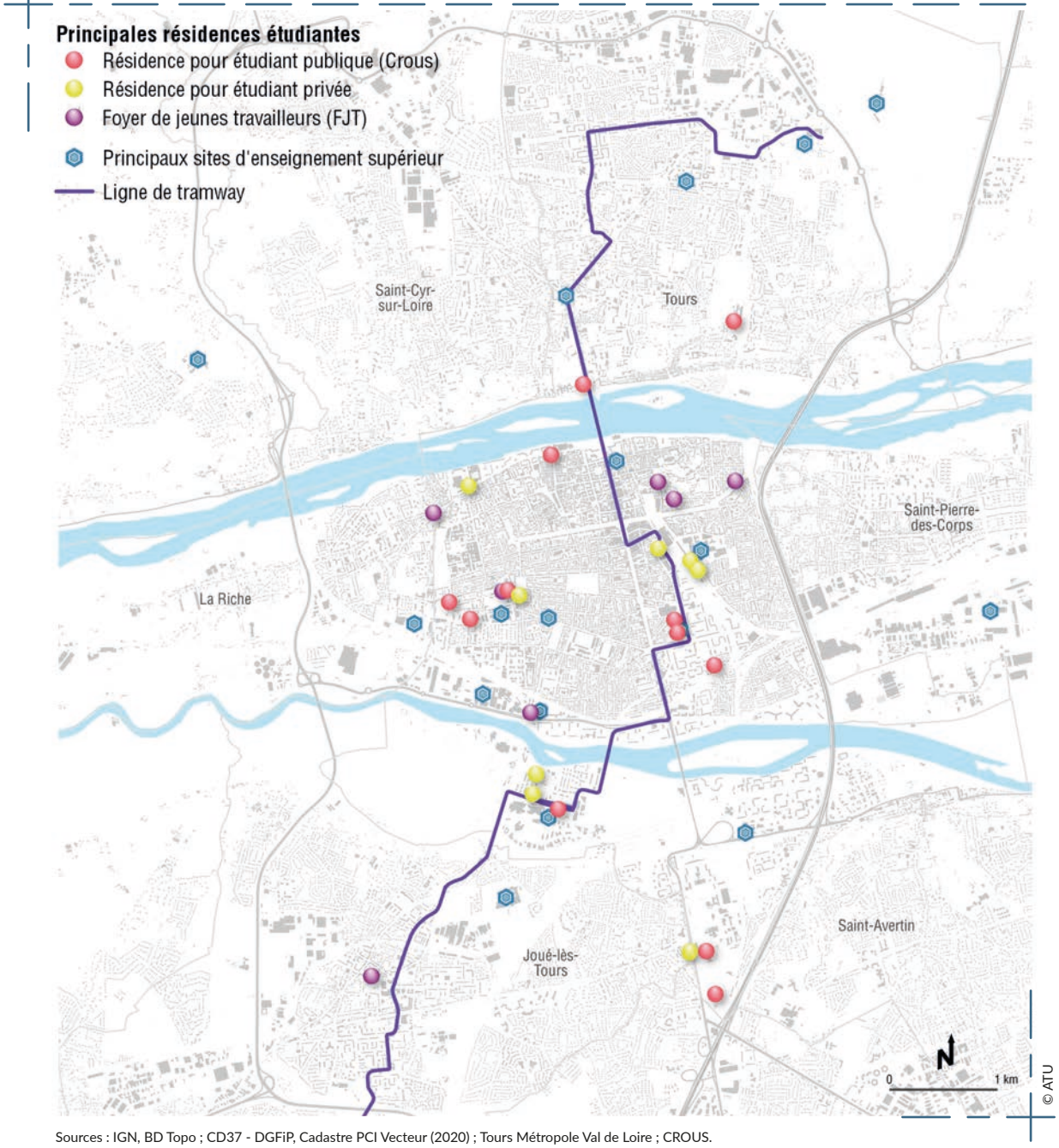
Sources : IGN, BD Topo ; CD37 – DGFiP, Cadastre PCI Vecteur (2020) ; Tours Métropole Val de Loire.

DES OFFRES SPÉCIALISÉES EN COMPLÉMENT DU PARC LOCATIF « TRADITIONNEL »

En complément des logements du parc locatif privé, une offre spécialisée s'est développée. Elle est essentiellement fléchée vers les étudiants - apprenants et jeunes actifs. Elle se compose des trois types d'offres suivants :

- **La résidence pour étudiant publique** (Crous). Il en existe une douzaine, toutes localisées à Tours. Les locations portent sur des chambres, des T1 et des T2.
- **La résidence pour étudiant privée.** On en recense une dizaine, également toutes situées sur la ville de Tours. Ici, pas de chambre à louer mais des studios. T1 et T2 complètent l'offre proposée.
- **Le Foyer de Jeunes Travailleurs** (FJT). Huit résidences de ce type sont recensées par l'association jeunesse et habitat. Elles se trouvent à Tours pour la majorité d'entre elles (cinq). Il en existe également deux à Joué-Lès-Tours et une à La Riche. Selon les FJT, on peut louer une chambre, un studio, un T1 ou un T2.

ÉTAT DE L'OFFRE SPÉCIALISÉE DE PETITS LOGEMENTS



Sources : IGN, BD Topo ; CD37 - DGFiP, Cadastre PCI Vecteur (2020) ; Tours Métropole Val de Loire ; CROUS.

L'Observatoire Territoriale du Logement Étudiant (OTLE)

Une conjonction d'évènements a incité la métropole tourangelle à s'engager dans un dispositif d'observation dédié au logement des étudiants :

- la présence importante d'étudiants et d'apprenants sur le territoire, associée à la volonté d'accroître leurs effectifs.
- des évolutions dans les modalités d'enseignement, telles que le développement de l'alternance et de l'apprentissage, qui interpellent l'offre de logement telle qu'elle est proposée aujourd'hui.
- des évolutions dans les modes de vie (colocation) et dans les conditions de vie (pauvreté).
- un investissement de longue date de la métropole sur les questions d'habitat.

Ainsi, un dispositif transversal au sein de la métropole et en partenariat avec l'ATU a été imaginé. À cette date, il est en cours d'installation. Cet outil à la gouvernance partagée (acteurs publics, représentants du monde de l'enseignement et de l'habitat), a pour but d'augmenter la connaissance de l'offre et de la demande en matière de logements des étudiants et des apprenants, dans la perspective d'accompagner les choix des décideurs publics et privés.

L'OTLE s'inscrit dans un réseau national où des indicateurs communs permettent la comparaison. Parmi ceux-ci, on compte des informations sur le marché immobilier (quantification de l'offre en petits logements et niveau de loyers). Des connexions évidentes existent entre l'observatoire des loyers du parc privé de la métropole tourangelle et l'OTLE en cours de construction. Les deux outils devraient pourvoir mutualiser certains travaux et s'enrichir mutuellement.

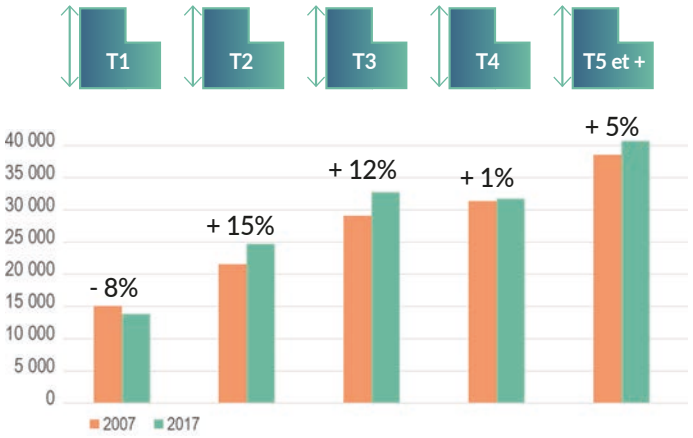
UN RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION DES T1 SUR LA PÉRIODE RÉCENTE

Entre 2007 et 2017, le parc de logements de la métropole tourangelle s'est accru d'environ 8 000 unités, dont 2 000 dans le parc locatif privé. Les tendances d'évolution sont assez contrastées en fonction du type de logements concerné. Trois profils différents se distinguent :

- **L'effectif des T1 diminue.** Le très faible volume de construction, associé à des phénomènes de regroupement et de recomposition du parc de logements, compte parmi les éléments d'explication. Ce phénomène touche principalement les villes les plus peuplées, à commencer par Tours, même si onze communes de la métropole tourangelle présentent un amoindrissement de leur offre en T1 au cours des dix dernières années.
- **Les T2 et T3 connaissent les dynamiques de croissance les plus importantes** (+ 13%). Les communes de Joué-lès-Tours, La Membrolle-sur-Choisille, Notre-Dame-d'Oé et Saint-Avertin affichent les taux d'évolution les plus élevés entre 2007 et 2017.
- **Le nombre de T4 et plus progresse, suivant un rythme beaucoup plus mesuré** (+ 4%). Ici ce sont les communes situées au nord de Tours, celles du quart sud-ouest et Saint-Étienne-de-Chigny qui connaissent les développements les plus importants.

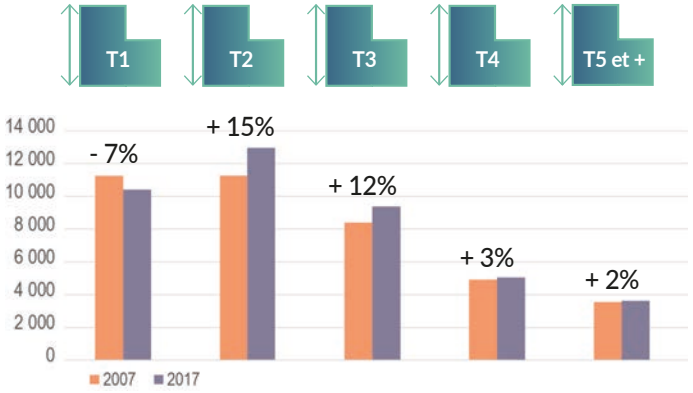
À l'échelle du parc locatif privé, on constate les mêmes tendances d'évolution, si ce n'est un développement un peu moins prononcé des T4 et plus (+ 2%).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR TAILLE



Sources : Insee, RP2007 et RP2017.

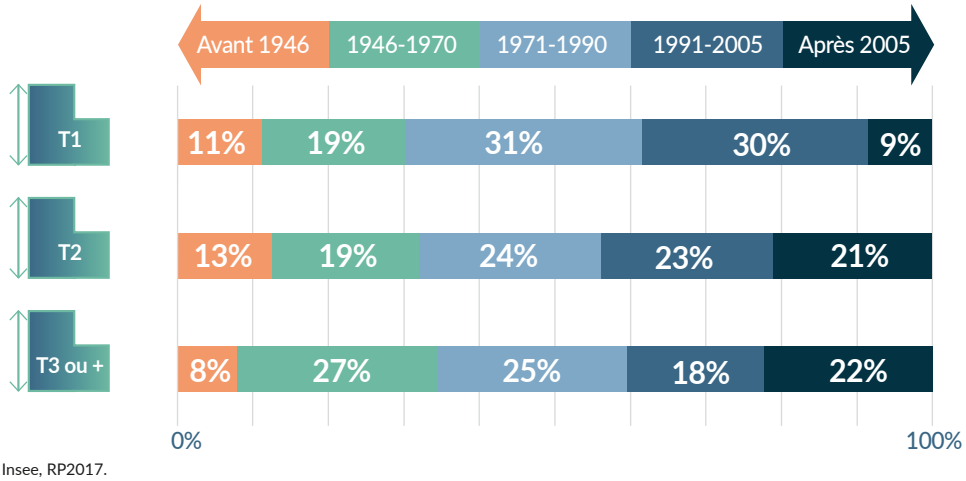
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SELON LEUR TAILLE



Sources : Insee, RP2007 et RP2017.

L'analyse des époques de construction des appartements mis en location par un bailleur privé en fonction du nombre de pièces corrobore ces hypothèses. Le parc de T1 existant aujourd'hui sur la métropole tourangelle a connu les progressions les plus fortes entre 1991 et 2005 d'une part (220 logements supplémentaires en moyenne chaque année) et au cours de la période 1971-1990 d'autre part (+ 170 logements en moyenne par an). La période récente se caractérise par un net ralentissement de la production de ce type de logements : on compte chaque année en moyenne 80 unités de T1 supplémentaires de 2006 à aujourd'hui. A contrario, le développement des autres segments du parc de logements est le plus important sur cette période récente. Depuis 2006, environ 240 T2 ainsi que 250 T3 et plus viennent chaque année s'ajouter au parc existant.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES APPARTEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE SELON LEUR TAILLE



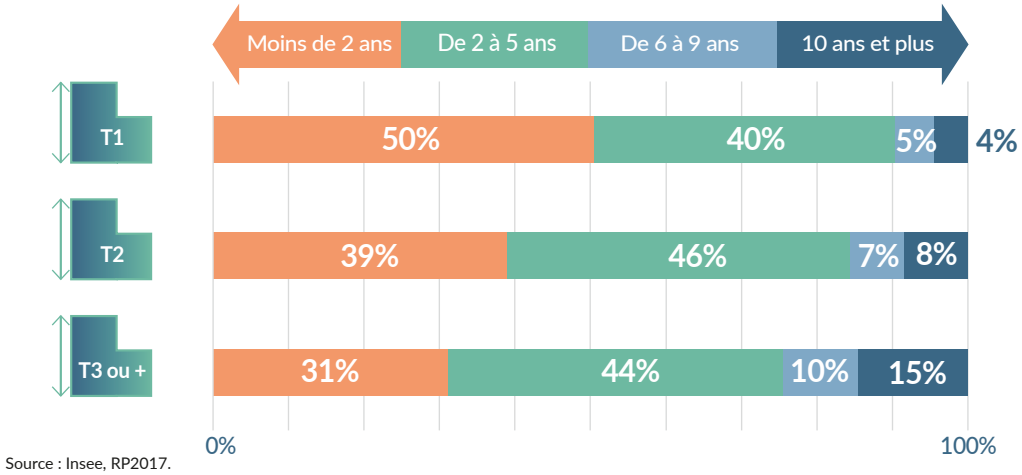
Source : Insee, RP2017.

DES MOUVEMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE PETITS LOGEMENTS

Le parc locatif privé de petits logements est occupé de manière plus temporaire que les autres segments du parc de logements. D'une manière générale, les habitants demeurent plus longtemps dans un bien dont ils sont propriétaires que dans un logement qu'ils louent. Dans ces logements loués, il reste plus longtemps dans le parc social que dans le parc privé. De plus, la durée d'occupation s'allonge avec la taille de l'habitation.

En effet, un logement relativement grand offre par exemple davantage de possibilités d'ajustement aux évolutions de la structure familiale et de modes de vie. Les personnes qui vivent dans un grand logement envisagent plus que les autres une certaine pérennité d'installation. Ainsi, la moitié des T1 de la métropole tourangelle est actuellement occupée par des personnes qui y résident depuis moins de deux ans. Cela concerne quatre T2 sur dix et trois logements comptant au moins trois pièces sur dix.

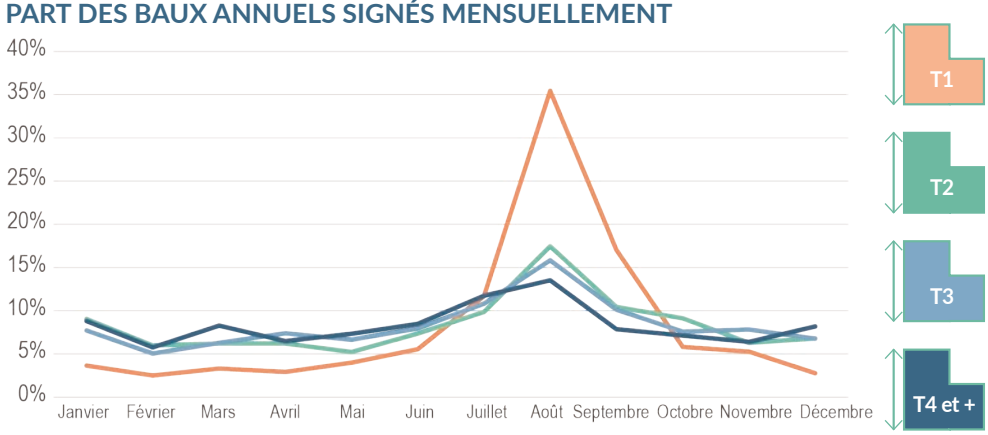
ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DES APPARTEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE SELON LEUR TAILLE



Source : Insee, RP2017.

En termes d'entrée dans le logement, le graphique ci-dessous montre que les logements locatifs privés connaissent des tendances semblables quelle que soit leur taille, à l'exception des T1. Il fait apparaître le mois de signature du bail en cours sur les quelques 6 400 logements qui constituent le panel observé. D'une manière générale, plus du tiers des baux ont été signés au cours des mois de juillet, août et septembre. Pour ce qui est des T1, ces trois mois d'été constituent également la période d'installation la plus forte, mais dans une proportion beaucoup plus importante. Ils représentent près des deux tiers de l'activité relative aux T1 ; le seul mois d'août concentrant à lui seul un tiers des baux signés.

PART DES BAUX ANNUELS SIGNÉS MENSUELLEMENT



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019 ; Traitement ATU.

Les occupants et la demande

DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ JEUNES ET AVEC UN PROFIL DIFFÉRENT SELON QU'ILS VIVENT DANS UN T1 OU UN T2

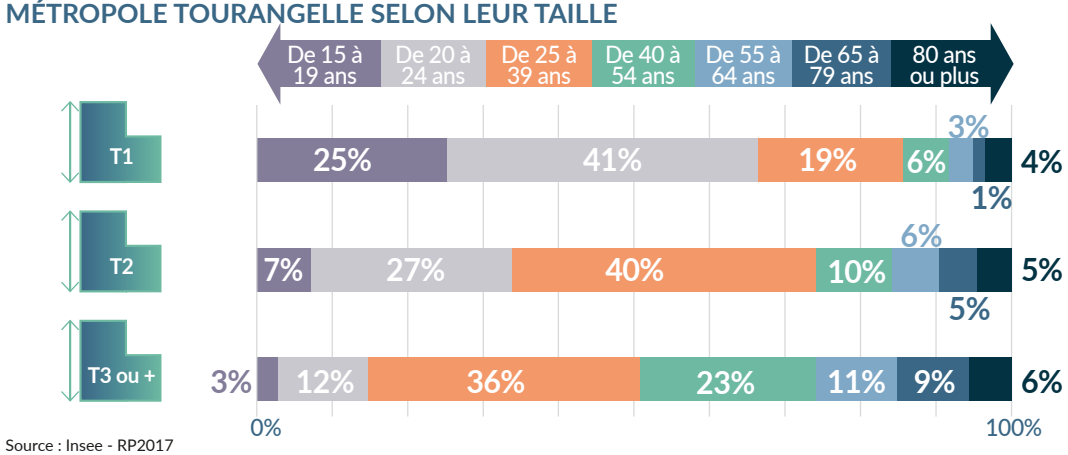
Nous nous intéressons ici aux caractéristiques des chefs de ménage[4], à savoir des personnes référentes du logement d'un point de vue statistique. Celles-ci correspondent globalement aux occupants des petits logements dans la mesure où la très large majorité des résidences principales de ce type constitue le lieu de vie d'une seule personne.

Presque tous les appartements d'une pièce et 80% de ceux comptant deux pièces sont occupés par une seule personne. Les T1 et T2 accueillent moins d'habitants par logement en comparaison des T3 ou plus. En effet, à peine 40% des T3 et plus sont occupés par une seule personne.

Par ailleurs, les petits logements accueillent une population plus jeune. Deux tiers des chefs de ménage vivant dans un T1 et un tiers de ceux vivant dans un T2 ont moins de 25 ans contre 15% dans les T3 et plus. Au regard du graphique ci-dessous, on constate un profil d'occupants des petits logements différent selon que ces derniers comptent une ou deux pièces.

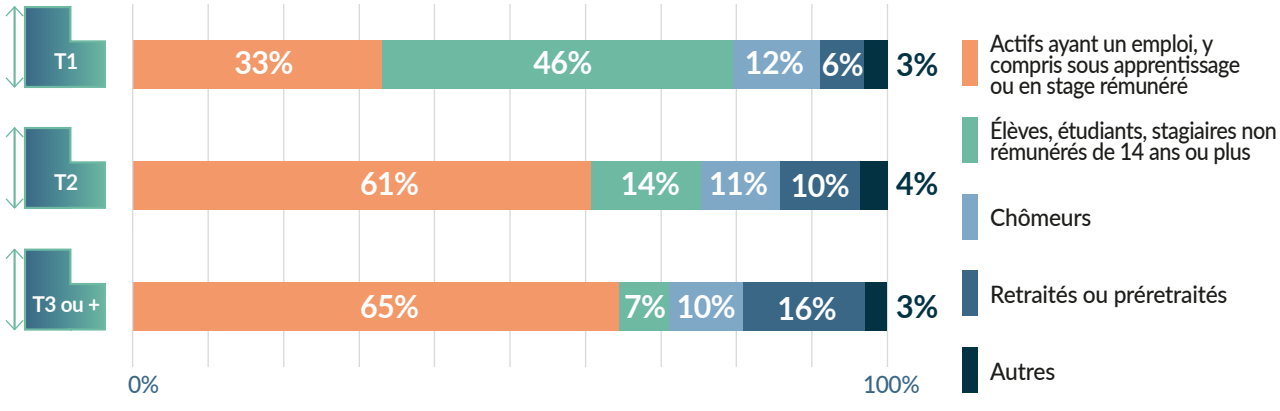
Ces caractéristiques variables entre T1 et T2 s'illustrent également dans le type d'activité du chef de ménage. Près de la moitié des occupants d'un T1 sont des étudiants et un tiers ont un emploi. Le chef de ménage d'un T2 est, quant à lui, avant tout en emploi (61%) tandis que les étudiants représentent à peine 15%. Le profil des occupants d'un T2, au regard du type d'activité du chef de ménage, est proche de ceux habitant au sein d'un T3 et plus.

ÂGE DU CHEF DE MÉNAGE DES APPARTEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE SELON LEUR TAILLE



Source : Insee - RP2017

TYPE D'ACTIVITÉ DU CHEF DE MÉNAGE DES APPARTEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE EN FONCTION DE LEUR TAILLE



Source : Insee - RP2017

4 - Le chef du ménage est déterminé à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. Il s'agit le plus souvent de la personne de référence de la famille quand il y en a une, ou de l'homme le plus âgé, en donnant priorité à l'actif le plus âgé.

Parole d'acteur

« Depuis environ 3 ans, nous constatons un regain d'intérêt des investisseurs pour les logements offrant une petite surface, majoritairement des studios, sous le double effet d'un accroissement de la demande étudiante, le parc actuel de résidences et de logements ne suffisant pas à répondre à cette demande, et de l'augmentation du prix du m², la petite surface restant souvent accessible à moins de 100 000 euros. Cette évolution s'accompagne souvent d'une offre de services soit au sein de la résidence, soit dans une proximité immédiate du logement loué.

Le retour massif des étudiants à la rentrée 2021, après une année largement perturbée par les contraintes sanitaires et l'enseignement distanciel, semble confirmer cette tendance. »

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

DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL PLUS ÂGÉS ET EN SITUATION PLUS PRÉCAIRE QUE LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

Au regard des données disponibles, le parc social et ses occupants sont mieux connus. Elles nous apportent des précisions sur ce segment du parc en complément et comparaison des observations effectuées précédemment pour le parc privé.

Les occupants de petits logements loués par un bailleur social ont globalement des caractéristiques semblables à ceux résidant dans le parc locatif privé, aux exceptions suivantes près :
- les ménages d'une seule personne sont encore plus présents, notamment dans les T2.
- les chefs de ménages sont plus âgés : 7% ont moins de 25 ans quand ils sont près de 50% dans le parc locatif privé.
- les occupants sont davantage à se déclarer au chômage.

Concernant les demandes en attente pour un logement locatif social au 31 décembre 2019, 15% concernent une chambre ou un T1 et 33% un T2. Ces proportions sont stables dans le temps. Ces demandes exprimées non satisfaites représentent environ 1 800 chambres et T1 ainsi que 4 000 T2 (sur un total d'environ 12 000 demandes). Ces demandes exprimées sont plutôt récentes, ce qui suppose qu'il est probable de voir sa demande d'un petit logement locatif social satisfaite dans l'année. À fin 2019, 73% des demandeurs d'un logement locatif social dans l'attente d'une chambre ou d'un T1 ont formulé leur demande depuis moins d'un an. Cette proportion atteint 66% pour les T2 et 62% pour les T3 et plus. Les demandes non satisfaites enregistrées depuis plus de deux ans sont minoritaires et d'autant plus faibles que le logement est petit, respectivement 11%, 16% et 19% (soit environ 200 chambres et T1 ainsi que 660 T2).

En parallèle, parmi les 4 000 attributions d'un logement social réalisées cette année-là, une sur dix concerne une chambre ou un T1 et près de trois sur 10 un T2. La pression semble ainsi plus forte sur les T1 que sur les T2. Elle est qui plus est en augmentation par rapport à 2013, et de manière plus marquée pour les chambres et T1 (cf. tableau ci-dessous).

TAUX DE PRESSION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE EN FONCTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS

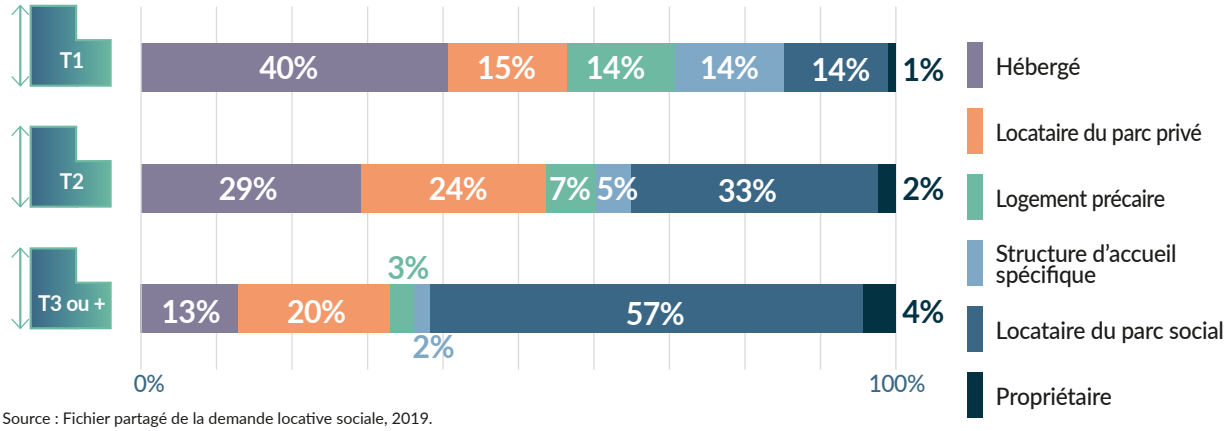
	Nombre de demandes pour une attribution en 2013	Nombre de demandes pour une attribution en 2019
Chambre et 1 pièce	2,98	4,54
2 pièces	3,11	3,66
3 pièces	1,80	2,12
4 pièces	2,59	3,34
5 pièces et plus	2,79	4,76

Source : Fichier partagé de la demande locative sociale, 2019.

En termes de profil, les demandeurs dans l'attente d'un petit logement locatif social enregistrés à fin 2019 :

- sont quasi exclusivement des petits ménages, les personnes seules représentent 94% des demandeurs d'un T1 et 81% des demandeurs d'un T2 contre 11% des personnes sollicitant un T3 et plus.
- sont plus âgés que les locataires du parc privé (mais moins que les locataires actuels du parc social) : 28% des demandeurs d'un T1 et 19% des demandeurs d'un T2 ont moins de 25 ans.
- sont en emploi ou au chômage : les étudiants sollicitent peu ce type de biens. Ils concernent 18% des demandeurs d'un T1 et 5% des demandeurs d'un T2.
- présentent des niveaux de ressources très bas, près de 50% des demandeurs d'une chambre ou d'un T1 et 30% des demandeurs d'un T2 se déclarent sans ressources. En plus, 30% des demandeurs d'un T1 et près de 40% des demandeurs d'un T2 affichent des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), soit pour une personne seule moins de 1 030 € par mois.
- sont pour beaucoup en situation précaire vis-à-vis du logement : près de 7 demandeurs de T1 sur 10 et 4 demandeurs d'un T2 sur 10 sont actuellement hébergés, dans une structure d'accueil spécifique ou en logement précaire. C'est moins de 2 demandeurs sur 10 d'un T3 et plus.

STATUT D'OCCUPATION ACTUEL DES DEMANDEURS D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN FONCTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS



Source : Fichier partagé de la demande locative sociale, 2019.

Les coûts de location

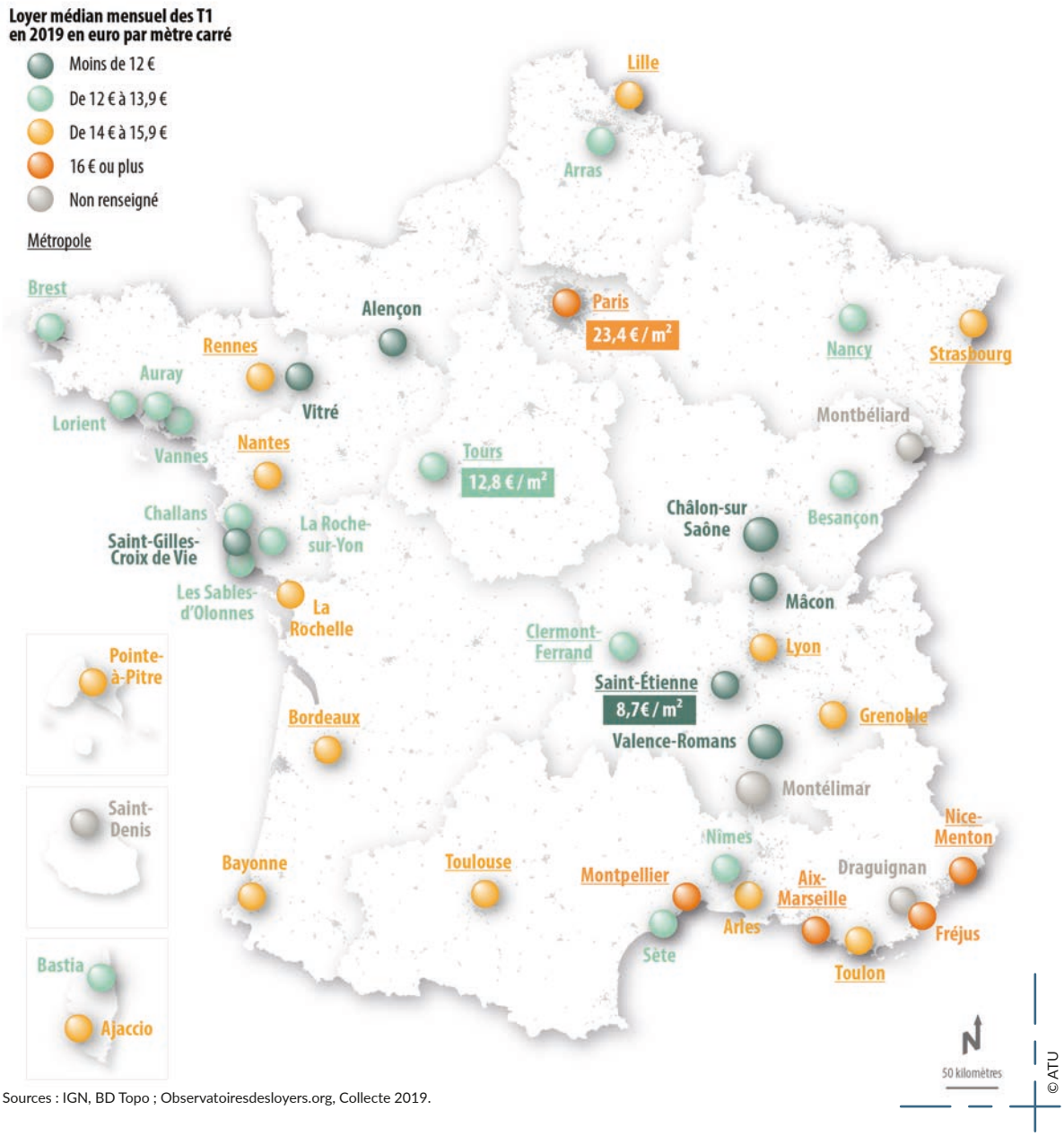
UN MARCHÉ DES PETITS LOGEMENTS MOINS FAVORABLE AUX TOURANGEAUX QUE CELUI DES T3 ET PLUS

La métropole de Tours participe de la quarantaine d'agglomérations de France métropolitaine observées dans le cadre du réseau national des observatoires locaux des loyers du parc privé. Au sein de ce panel, la métropole de Tours présente des prix de location inférieurs à la moyenne. Avec 12,8 € du m² pour un T1, soit un loyer mensuel de 350 €, elle se situe à la 25e place par ordre de prix décroissant. Pour les T2, elle perd trois places dans le tableau, ce qui sous-entend des tarifs plus abordables en comparaison du panel.

Si en termes de gamme de prix, la position relative de la métropole est semblable pour les T2 et l'ensemble du parc de logements, elle est moins favorable pour ce qui est des T1. Ainsi, les niveaux de loyer des premier et neuvième déciles pour ce type de biens (respectivement 10 €/m² et 18,3 €/m²) la place respectivement à la 19e et à la 18e place par ordre de prix décroissant. Autrement dit, les loyers de la métropole tourangelle sont plus homogènes que les autres agglomérations observées au sein du réseau national des OLL.

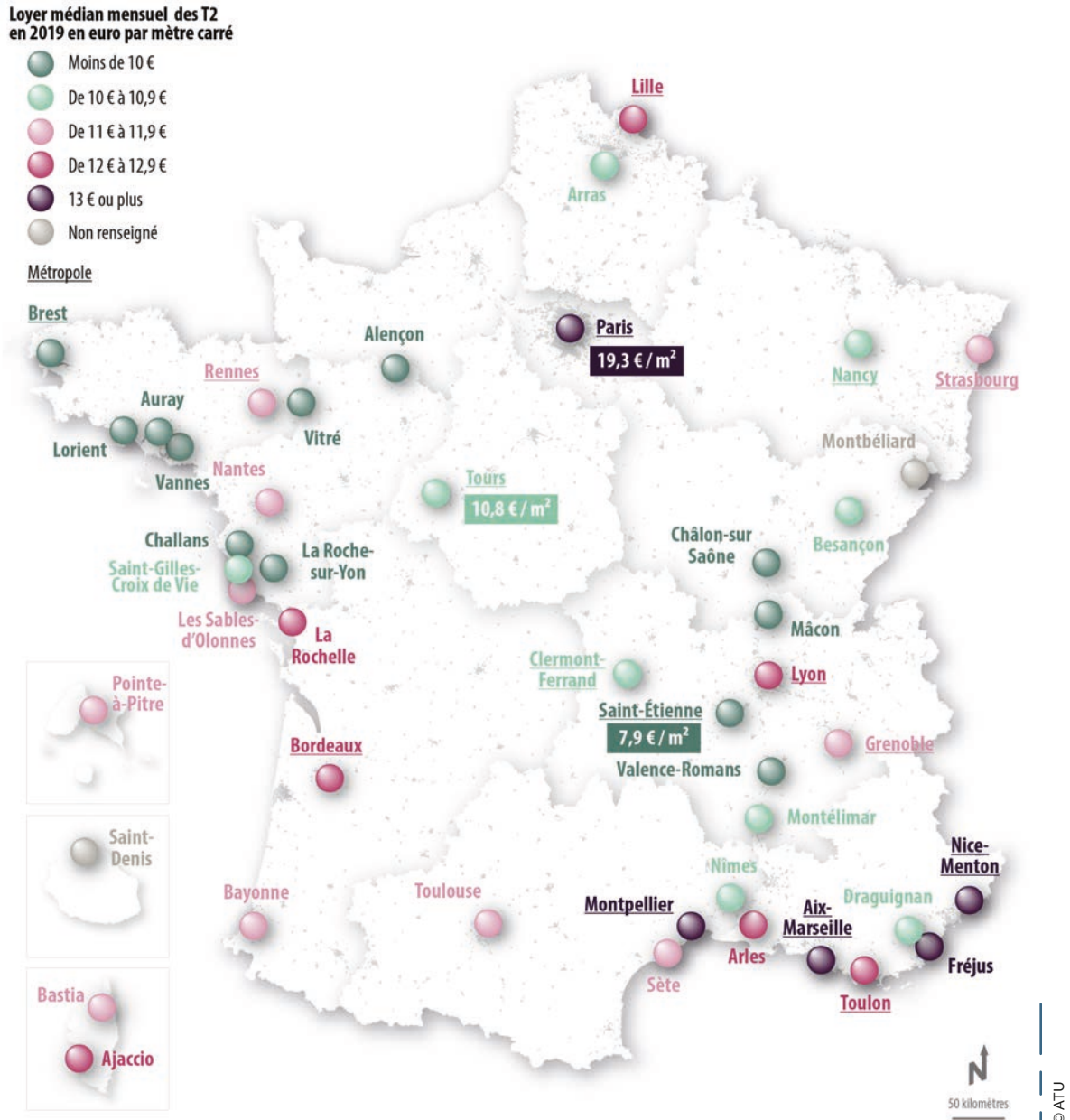
En termes de superficie, les T1 et les T2 de la métropole tourangelle présentent une taille inférieure à la moyenne des agglomérations observées. Cette situation est spécifique aux petits logements ; pour les autres segments du parc, la métropole de Tours tend à proposer des logements de taille supérieure au panel des agglomérations observées.

NIVEAU DES LOYERS AU MÈTRE CARRÉ D'UN T1 EN 2019 AU SEIN DES TERRITOIRES BÉNÉFICIANT D'UN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



Sources : IGN, BD Topo ; Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2019.

NIVEAU DES LOYERS AU MÈTRE CARRÉ D'UN T2 EN 2019 AU SEIN DES TERRITOIRES BÉNÉFICIANT D'UN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



Sources : IGN, BD Topo ; Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2019.

UN PARC LOCATIF PRIVÉ « TRADITIONNEL » SITUÉ ENTRE LE PARC LOCATIF SOCIAL ET LES OFFRES SPÉCIALISÉES

Pour apprécier la situation d'un segment de marché, on peut comparer son positionnement relatif dans différents territoires (cf. page 32) ou étudier son comportement par rapport à d'autres types d'offres, plus ou moins proches. Ici, il nous a semblé intéressant d'analyser le marché des petits logements du parc locatif privé « traditionnel » en le comparant à celui du parc locatif social (comme nous avons pu le faire pour l'ensemble du parc page 22) ainsi qu'aux offres spécialisées, notamment à destination des étudiants et apprenants, évoquées précédemment (cf. page 26).

Si la comparaison entre logements locatifs privés et logements locatifs sociaux se révèle relativement aisée, mettre en parallèle ces marchés avec ceux des offres spécialisées n'apparaît pas aussi évident. En effet, le prix de location affiché pour ces dernières s'entend généralement charges comprises, le logement est très souvent meublé et associé à une offre de services (connexion internet, restauration, équipement de sport et loisirs, etc.).

En outre, nous manquons à ce jour d'informations précises sur le niveau de loyer de ces logements. Les travaux menés conjointement par l'observatoire des loyers du parc privé et l'observatoire territorial du logement étudiant de la métropole tourangelle devraient permettre d'avancer vers une connaissance approfondie de l'ensemble des offres de petits logements.

Le tableau ci-dessous présente les éléments disponibles à ce jour. Les offres spécialisées proposent une gamme de biens « plus étendue » que le marché traditionnel. Ainsi, les résidences pour étudiants publiques (Crous) et les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) proposent par exemple des chambres. Ces derniers disposent également d'une offre de studios.

En termes de taille des habitations, le parc locatif social apparaît « plus généreux » que le parc locatif privé « traditionnel ». La surface médiane des T1 s'élève à 33 m² et à 50 m² pour les T2, contre respectivement 27 m² et 45 m² pour un logement locatif privé « traditionnel ».

Pour ce qui est des niveaux de prix, l'offre locative sociale se situe 40% à 50% en dessous de l'offre locative privée « traditionnelle ». Cet écart, comparable pour les T1 et les T2, est un peu moins élevé pour ces petits logements que pour les T3 et plus. Les offres spécialisées affichent des tarifs semblables au parc locatif privé « traditionnel » pour ce qui est du Crous, plus élevés pour ce qui est des FJT et des résidences pour étudiants privées. Ici, les coûts de location sont a minima supérieurs de 20% à 40%, l'écart pouvant être plus important étant donné la large gamme de prix de ces offres spécialisées. Encore une fois, ces ordres de grandeurs sont à aborder avec prudence, compte tenu des différences entres les types d'offres (meublé / non meublé, charges comprises ou non, présence ou non de services, etc.). Ces limites constituent autant de perspectives de développement à plus ou moins long terme pour l'observatoire local des loyers du parc privé de la métropole tourangelle. Le dispositif pourrait par exemple étudier la possibilité d'élargir l'observation à la question des charges et aux biens meublés.

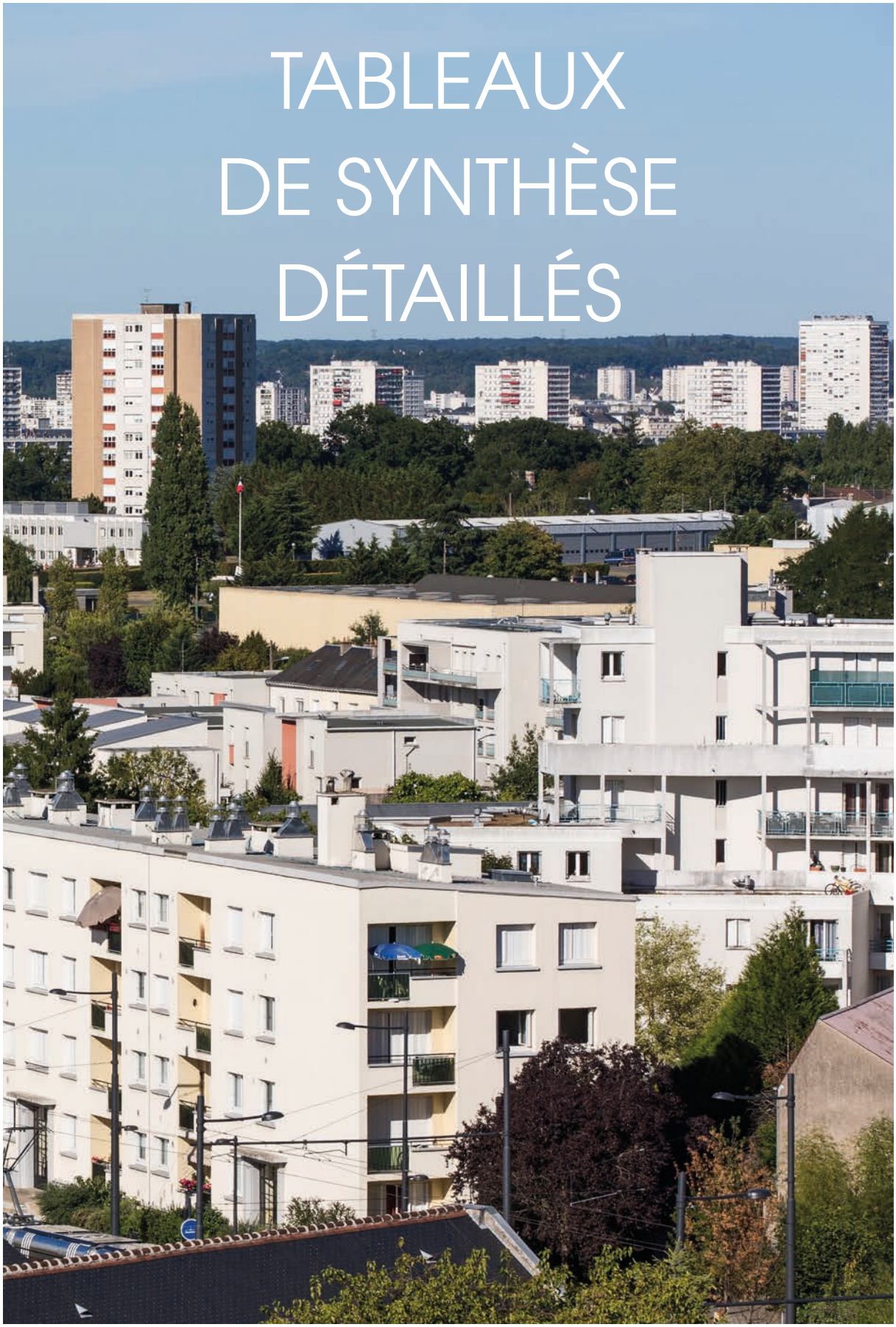
ÉLÉMENTS DE COMPARAISON DE L'OFFRE EN PETITS LOGEMENTS DISPONIBLES SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE DE TOURS

Type d'offre	Chambre		Studio - T1		T2	
	Loyer	Prix m²	Loyer	Prix m²	Loyer	Prix m²
Locatif privé	/	/	350 €	12,8 €	470 €	10,8 €
Locatif social	/	/	219 €	6,6 €	280 €	5,8 €
Crous*	de 173 € à 309 €	de 17 € à 28 €	de 318 € à 492 €	de 13 € à 26 €	de 447 € à 670 €	de 11 € à 20 €
FJT*	à partir de 392 €	nc	T1 : de 460 € à 500 € Studio : à partir de 258 €	T1 : de 18,4 € à 27,1 €	de 509 € à 529 €	15 €
Résidence privée*	/	/	à partir de 420 €	nc	à partir de 570 €	nc

*Logements meublés +/- services +/- charges comprises

Sources : Observatoire des loyers du parc privé de la métropole tourangelle, collecte 2019 ; Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), 2019 ; sites internet des offres spécialisées, mai 2021.

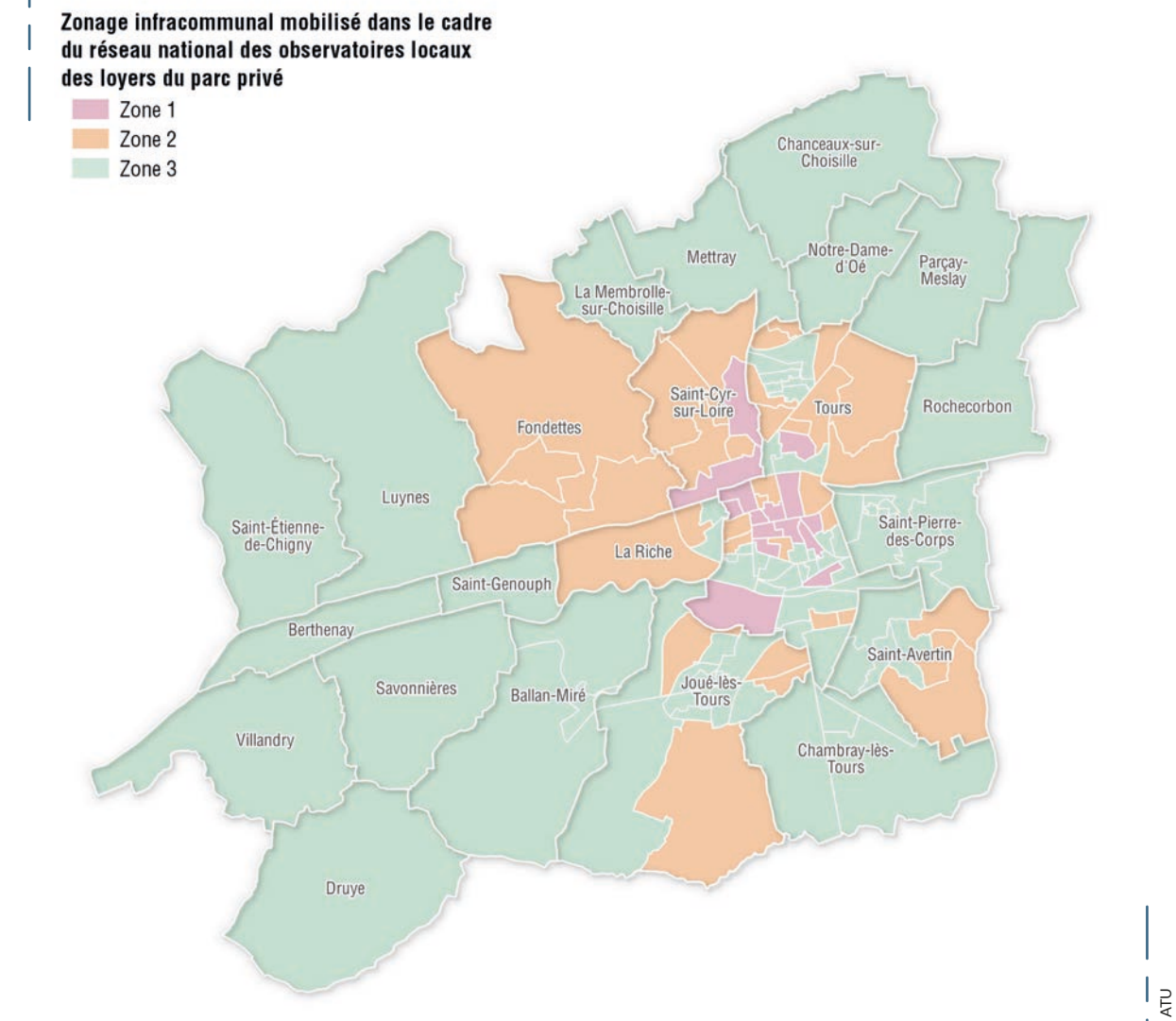
TABLEAUX DE SYNTHÈSE DÉTAILLÉS



Territoires d'analyse

Afin de tenir compte des exigences du cadre national dans lequel l'observatoire local intervient, les analyses présentées à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire sont affinées au regard d'un zonage infracommunal. Le territoire est sectorisé en trois zones, comprenant chacune au moins 10 000 logements et caractérisées par une certaine homogénéité en termes de niveau de loyer.

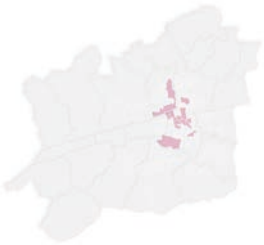
DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE DANS LE CADRE DU RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS DU PARC PRIVÉ



© ATU

Sources : IGN, BD Topo ; Observatoiresdesloyers.org (2019).

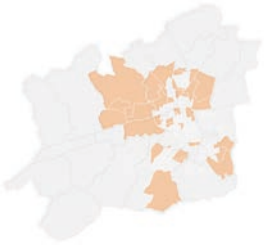
ZONE 1



					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Typologie	Maison	62	101	855	6,8	8,3	12,5
	Appartement	1 715	47	500	7,8	10,7	15,8
Taille des logements	1 pièce	439	26	350	10,8	14,6	20,0
	2 pièces	696	45	490	9,1	11,0	14,3
	3 pièces	430	67	630	8,0	9,6	11,0
	4 pièces	136	87	745	5,1	7,8	10,0
	5 pièces ou plus	76	137	1 144	6,4	8,2	11,0
Époque de construction	Avant 1946	538	41	490	7,1	11,6	15,9
	Entre 1946 et 1970	239	60	545	6,9	9,1	12,5
	Entre 1971 et 1990	315	50	500	7,1	9,7	16,2
	Entre 1991 et 2005	397	45	475	8,7	11,2	17,3
	Après 2005	288	50	550	8,8	10,6	13,0
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	621	43	485	8,6	11,5	16,7
	Locataire stable	1 156	50	525	7,2	10,4	15,0
Ensemble		1 777	48	500	7,5	10,6	15,7

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

ZONE 2



					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Typologie	Maison	240	90	810	6,9	9,2	10,9
	Appartement	2 332	50	496	7,8	10,2	13,3
Taille des logements	1 pièce	582	27	350	10,0	12,7	16,8
	2 pièces	969	45	465	8,4	10,8	12,4
	3 pièces	690	64	600	7,5	9,4	11,1
	4 pièces	215	86	750	7,1	8,9	10,5
	5 pièces ou plus	116	115	940	5,6	8,4	9,9
Époque de construction	Avant 1946	483	45	490	7,3	10,9	14 ,6
	Entre 1946 et 1970	339	56	517	6,4	9,4	12,1
	Entre 1971 et 1990	306	60	550	7,8	9,4	12,2
	Entre 1991 et 2005	557	52	501	7,5	10,4	15,2
	Après 2005	887	59	595	8,9	10,3	11,9
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	979	48	500	8,1	10,6	15,0
	Locataire stable	1 593	50	550	7,4	9,9	12,3
Ensemble		2 572	56	522	7,7	10,0	13,0

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

ZONE 3

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Typologie	Maison	263	86	775	5,6	8,9	11,0
	Appartement	1 783	48	468	6,9	10,0	14,2
Taille des logements	1 pièce	457	29	340	10,0	12,4	18,3
	2 pièces	689	45	462	7,8	10,5	12,7
	3 pièces	489	65	580	7,1	9,1	11,0
	4 pièces	250	81	650	6,0	8,1	10,1
	5 pièces ou plus	161	105	870	5,4	7,8	12,0
Époque de construction	Avant 1946	328	50	500	7,7	10,1	14,3
	Entre 1946 et 1970	478	55	497	6,6	9,4	14,5
	Entre 1971 et 1990	331	60	435	6,1	8,9	12,8
	Entre 1991 et 2005	372	49	505	8,1	10,2	15,2
	Après 2005	537	63	606	8,0	9,7	11,8
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	678	45	460	7,6	10,7	15,2
	Locataire stable	1 368	57	515	6,6	9,6	12,5
Ensemble		2 046	54	500	6,7	9,6	13,2

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Typologie	Maison	565	90	790	6,7	9,0	11,1
	Appartement	5 830	48	485	7,5	10,2	14,6
Taille des logements	1 pièce	1 478	27	350	10,0	12,8	18,3
	2 pièces	2 354	45	472	8,3	10,8	13,3
	3 pièces	1 609	65	599	7,3	9,4	11,1
	4 pièces	601	83	712	6,1	8,1	10,1
	5 pièces ou plus	353	112	935	5,4	7,9	10,3
Époque de construction	Avant 1946	1 349	45	491	7,4	10,9	15,2
	Entre 1946 et 1970	1 056	57	500	6,7	9,3	12,9
	Entre 1971 et 1990	952	60	483	6,7	9,3	12,9
	Entre 1991 et 2005	1 326	49	500	8,3	10,5	15,8
	Après 2005	1 712	59	583	8,6	10,2	12
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	2 278	46	480	7,8	10,7	15,6
	Locataire stable	4 117	57	525	6,9	9,8	13,0
Ensemble		6 395	53	500	7,2	10,0	14,2

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2019.

OBSERVATOIRES DESLOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Votre contact à l'ATU

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

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

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

© ATU - octobre 2021
Parc locatif privé de la Métropole Tourangelle en 2019
Observatoire local des loyers du parc privé de la Métropole Tourangelle

Directeur de la publication : Jérôme Baratier
Rédacteurs : Marion Chery et Aurélie Ravier
Conception graphique et réalisation : Willy Bucheron

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.
Crédits photographiques : Tours Métropole Val de Loire.