OBSERVATOIRES DESLOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE EN 2021

Observatoire local des loyers du parc privé de la métropole tourangelle



Juin 2023

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

it Club Immobilier de Touraine

Tours métropole Val de Loire
ActionLogement

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

Un nouveau zonage d'étude des loyers au sein de Tours Métropole Val de Loire 5

- Nouveau zonage : mode d'emploi 6
- Trois zones plus homogènes, aux niveaux de loyers significativement différents 8
- Contour des trois zones 9

Le parc locatif privé de Tours Métropole Val de Loire et ses occupants 13

- Une offre locative privée particulièrement développée dans le centre historique de Tours 14
- Une production de logements dynamique au sein du secteur urbain valorisé 15
- Un parc locatif privé très largement constitué d'appartements 16
- Une taille des logements significativement différente selon la zone 16
- Une surface habitable plus grande dans le secteur métropolitain abordable 18
- Des logements plus anciens dans le centre historique de Tours 19
- Une baisse de la taille moyenne des ménages avec la tension du marché 20
- Une surreprésentation des étudiants dans le centre historique de Tours 21
- Une occupation de plus courte durée avec la tension du marché 22
- Synthèse du profil du parc locatif privé et de ses occupants par zone 23

Le marché en 2021 25

- Un loyer de 10,4 €/m², variant de plus ou moins 10% entre les zones 26
- La gestion directe plus chère que la gestion déléguée, excepté dans le secteur métropolitain abordable 27
- Un marché de l'individuel similaire en zones 1 et 2 28
- Une singularité du marché des studios par rapport aux autres types de logements 29
- Une homogénéisation des loyers entre les trois zones à mesure que l'ancienneté de construction diminue 31
- Une dégressivité du loyer en €/m² selon l'ancienneté du locataire, quelle que soit la zone 33
- Synthèse du niveau des loyers par zone 35

Les niveaux de loyers par zone 37

AVANT-PROPOS

La publication de l'Observatoire Local des Loyers du parc privé (OLL37) de la Métropole tourangelle est désormais un rituel attendu par la majeure partie des acteurs du logement, publics et privés, soucieux d'intégrer dans leurs projections un dispositif désormais incontournable pour une meilleure connaissance du parc locatif privé.

C'est ainsi que Tours Métropole Val de Loire, en particulier, met à profit les résultats de l'OLL37 pour la structuration de l'observatoire de l'habitat et du foncier qu'elle s'est engagée à mettre en place dans le cadre de l'adoption à venir de son 4ème PLH 2024-2029.

Ce quatrième opus depuis son intégration dans le réseau national des OLL reprend les données collectées au titre de l'année 2021. Le nombre accru des observations relevées, notamment grâce à une participation croissante des administrateurs de biens, avec 25% du parc de logements locatifs loués vides relevés sur la Métropole tourangelle, renforce sa représentativité et sa pertinence.

Une révision du zonage appliquée à cet observatoire à la lumière des précédentes parutions, permet en outre de refléter encore plus fidèlement la dynamique de nos territoires.

Cette redéfinition du zonage autour de 3 secteurs homogènes, le centre historique de Tours, le secteur urbain valorisé et le secteur métropolitain abordable a ainsi permis de mettre en lumière les spécificités de chaque zone selon des critères de taille des logements, de surface habitable, d'époque de construction, d'ancienneté d'occupation et bien sûr de niveau de loyer.

Gageons que les enseignements ne manqueront pas à la lecture des résultats de cet observatoire auquel contribuent assidument par leur expertise et leur participation active ses principaux partenaires - Tours Métropole Val de Loire, Action Logement, l'État, le Club Immobilier de Touraine et bien entendu pour la « mise en musique » l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - auxquels il convient de rendre hommage à ce titre.

Vincent BRIAND
1er Vice-Président du Club Immobilier de Touraine



UN NOUVEAU ZONAGE D'ÉTUDE DES LOYERS AU SEIN DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

L'Observatoire Local des Loyers du parc privé (OLL37) couvre les 22 communes de Tours Métropole Val de Loire. Après trois années au sein du réseau national des OLL, les cinq structures porteuses de ce dispositif d'observation - Action Logement, le Club Immobilier de Touraine (CIT), l'État, Tours Métropole Val de Loire et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) - se sont mobilisées en 2022 afin de questionner le zonage d'étude infracommunal du niveau des loyers. L'objectif était d'étudier la possibilité de l'actualiser au regard de l'évolution du marché immobilier.

NOUVEAU ZONAGE : MODE D'EMPLOI

Le zonage infracommunal a vocation à affiner la connaissance locale du marché immobilier. Si la localisation géographique est un élément déterminant dans le prix du logement, ce n'est pas la seule composante. Le montant du loyer dépend également de nombreux facteurs tels que les caractéristiques du bien (typologie du bien, nombre de pièces, surface habitable, époque de construction), l'ancienneté du locataire ou encore le mode de gestion choisi par le propriétaire. Aussi, le zonage doit identifier des secteurs homogènes en termes de niveaux de loyers, toutes choses étant égales par ailleurs. Il doit neutraliser ces effets de structure et appréhender de manière complète l'influence de la localisation sur les niveaux de loyers. Autrement dit, à logement équivalent, les loyers d'une première zone doivent être en moyenne plus élevés que ceux de la seconde, eux-mêmes plus élevés que ceux de la troisième. On parle de zonage iso-loyer.

Lors de l'intégration de l'OLL37 au réseau national, le territoire avait été découpé en trois zones au regard de son volume de logements locatifs privés loués vides (37 600) et afin de tenir compte des exigences du cadre national. En effet, chaque zone doit contenir environ 10 000 logements afin de respecter des règles de diffusion des données agrégées et assurer la robustesse des résultats produits. Le découpage avait été réalisé à partir d'une méthode proche de celle utilisée dans le cadre de cette actualisation, grâce à un échantillon d'environ 7 000 logements collectés en 2015 auprès de six administrateurs de biens. Toutefois, les caractéristiques des biens étaient à l'époque moins détaillées et les biens gérés de particulier à particulier n'étaient pas intégrés au champ d'observation. Conformément aux prescriptions du réseau national, l'époque de construction, l'ancienneté du locataire ou encore le mode de gestion (bien géré directement par son propriétaire ou par l'intermédiaire d'un administrateur de biens) décrivent désormais les logements loués.

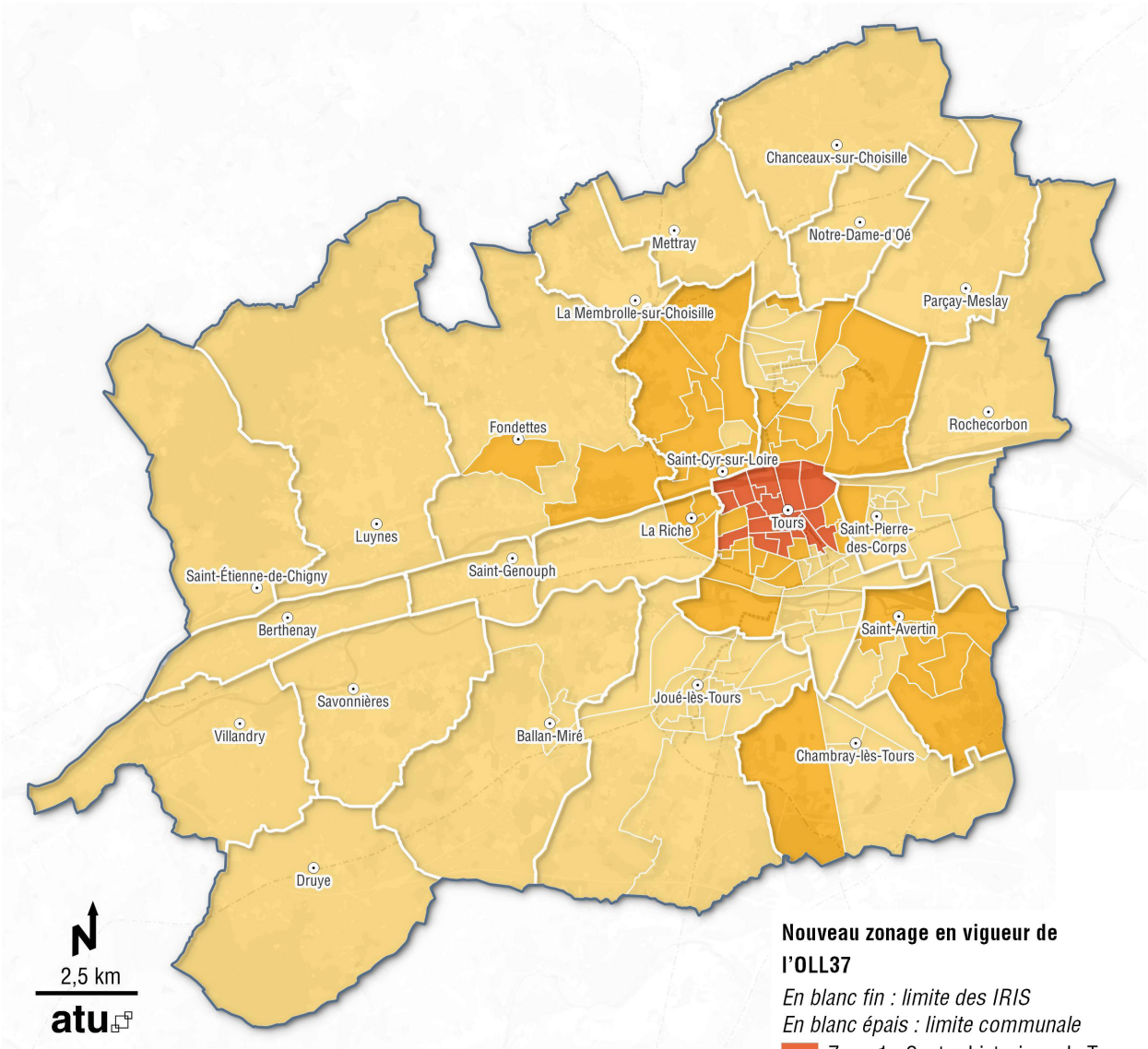
Le nouveau découpage a été réalisé conjointement avec l'ANIL (Agence nationale pour l'Information sur le Logement), l'ATU et les quatre autres partenaires de l'OLL37 afin d'aboutir à un zonage iso-loyer pertinent, tant d'un point de vue statistique que d'un point de vue opérationnel. Il s'appuie sur les références collectées en 2019 et 2020 par l'OLL37 et regroupe des IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, cf. encart ci-dessous) ou des communes dont les loyers sont semblables, indépendamment des caractéristiques de leur parc. Aussi, les zones prennent en compte les logiques propres au marché locatif privé de Tours Métropole Val de Loire ainsi que la perception de ce marché par les acteurs locaux, les collectivités et les administrateurs de biens.

Le nouveau zonage sectorise toujours la Métropole de Tours en trois zones, allant de la plus chère (zone 1 sur la carte ci-après), à la moins chère (zone 3). Toutefois, bien que le nombre de zones soit identique au premier découpage, leurs contours ont significativement changé. Les principales évolutions sont présentées dans les deux parties suivantes. Compte tenu de ces changements, les niveaux de loyers par zone présentés dans cette étude ne sont pas comparables avec les résultats diffusés les années précédentes, à savoir ceux millésimés 2018, 2019 et 2020.

Les IRIS, maille de base dans la constitution du zonage d'étude des niveaux de loyers

Les communes de plus de 10 000 habitants et la plupart de celles de plus de 5 000 habitants ont été découpées en IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) par l'Insee (Institut National de la Statistique et des Études Économiques) à partir de critères géographiques et démographiques. Ce découpage a été élaboré en partenariat avec les interlocuteurs locaux, notamment les communes selon des règles précises. Elles respectaient les exigences de la CNIL (Commission Nationale de l'Information et des Libertés), tel qu'un seuil minimum de population de l'ordre de 2 000 habitants. L'objectif recherché était de constituer des IRIS homogènes du point de vue de l'habitat. Au sein de Tours Métropole Val de Loire, neuf communes sont découpées en IRIS, à savoir Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.

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



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

TROIS ZONES PLUS HOMOGÈNES, AUX NIVEAUX DE LOYERS SIGNIFICATIVEMENT DIFFÉRENTS

Conformément aux prescriptions méthodologiques du réseau national des OLL, les trois zones qui maillent le territoire métropolitain concentrent chacune plus de 10 000 logements locatifs privés loués vides et sont significativement différentes entre elles du point de vue des niveaux de loyers « toutes choses étant égales par ailleurs ».

En 2021, 9 500 logements locatifs privés loués vides sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire ont été collectés auprès d'administrateurs de biens et de propriétaires louant en direct leur bien, soit près d'un quart du parc loué vide. Cette collecte, très satisfaisante, a permis de stabiliser le zonage en trois secteurs géographiques cohérents et d'assurer une robustesse des résultats statistiques, quelle que soit la zone. Le taux de collecte oscille entre 22% en zone 3 et 28% en zone 2.

Les niveaux de loyers des trois zones sont significativement différents entre eux, et l'écart entre la zone 1 et la zone 3 est nettement plus marqué sur ce nouveau zonage que sur le précédent. En effet, la zone 1 présente un niveau de loyer supérieur de 1,8 €/m² par rapport à la zone 3 ; l'écart était de 1,1 €/m² entre les anciennes zones 1 et 3.

Comme vu précédemment, le zonage répond à une logique propre au marché locatif privé de Tours Métropole Val de Loire. Aussi, afin d'éviter toutes confusions entre ces zones et d'autres regroupements territoriaux usuellement utilisés dans les documents de planification (PLUm - Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale, etc.) ou de politiques publiques intercommunales notamment en matière d'habitat (PLH - Programme Local de l'Habitat), il est apparu opportun de les nommer. Leur intitulé s'appuie à la fois sur les caractéristiques des quartiers qui les composent et/ou sur leur positionnement respectif en termes de niveaux de loyers :

- Zone 1 : Centre historique de Tours,
- Zone 2 : Secteur urbain valorisé,
- Zone 3 : Secteur métropolitain abordable.

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

Zone	Nombre de logements locatifs privés loués vides (2019)	Collecte (2021)	Taux de collecte	Loyer médian en €/m² (2021)
Centre historique de Tours (zone 1)	10 200 (27%)	2 600	26%	11,4
Secteur urbain valorisé (zone 2)	14 700 (39%)	4 100	28%	10,6
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	12 700 (34%)	2 800	22%	9,6
Tours Métropole Val de Loire	37 600 (100%)	9 500	25%	10,4

Sources : Insee, RP2019 ; Observatoire Local des Loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

CONTOUR DES TROIS ZONES

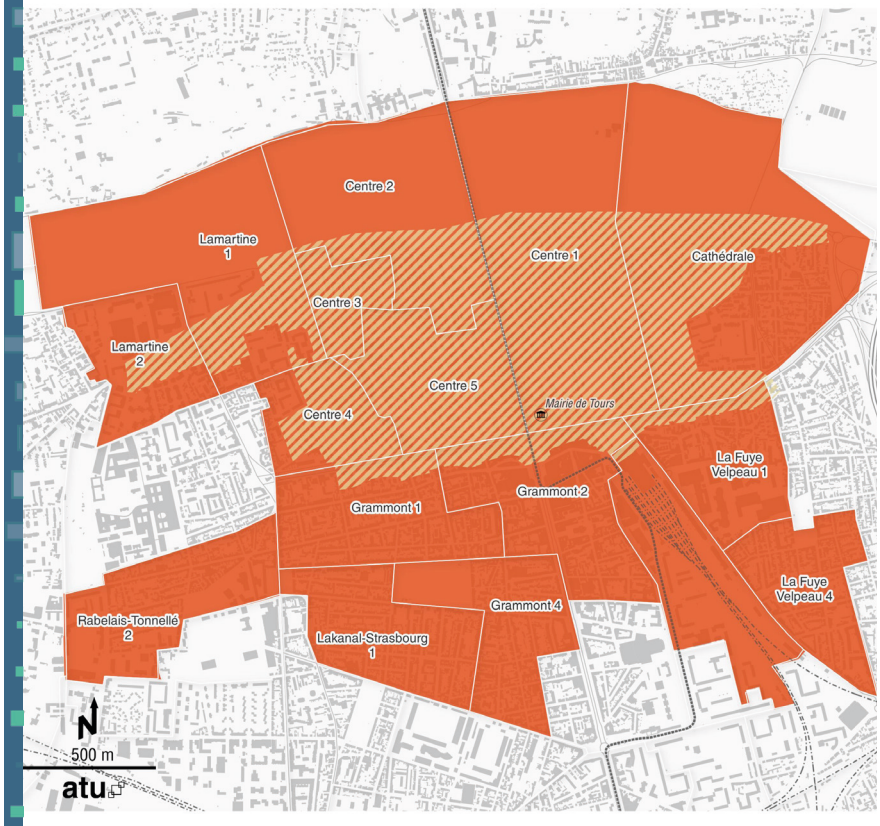
Le centre historique de Tours (zone 1)

Par définition, cette première zone est la plus onéreuse du territoire métropolitain au regard du niveau de loyer dans le parc privé. Le loyer médian d'un logement locatif privé s'élève à 11,4 €/m² au 1er janvier 2021.

Cette zone concerne uniquement la commune de Tours et plus particulièrement ses quartiers centraux. Elle est bordée au nord par la Loire, à l'est par les quartiers de la Cathédrale et de La Fuye-Velpeau (partie ouest), et au sud par l'avenue Jean Royer. À l'ouest, elle intègre le quartier Rabelais au sud de l'hôpital Bretonneau ainsi que le quartier Lamartine-Bords de Loire. Elle englobe en son sein l'intégralité du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et est traversée du nord au sud par la première ligne de tramway de la métropole. Les axes commerciaux parmi les plus recherchés du centre-ville de Tours sont présents dans cette zone : la rue nationale, la rue des Halles ou encore la rue de Bordeaux.

Ce secteur patrimonial se caractérise par un haut niveau de desserte en transport en commun et une très forte densité commerciale. Il réunit des lieux d'animation fréquentés par les habitants, les touristes et les autres usagers du territoire. La forte présence de logements locatifs privés et le caractère central de ce secteur en fait un lieu d'installation privilégié pour les personnes arrivant dans la Métropole de Tours (étudiants, actifs, etc.). Leur installation pouvant être de plus courte durée, elle génère une rotation au sein du parc plus forte expliquant une vacance conjoncturelle plus élevée qu'ailleurs.

Les contours de la zone 1 : le centre historique de Tours





Nouveau zonage en vigueur de l'OLL37

En blanc fin : limite des IRIS

Zone 1 : Centre historique de Tours

Autre zonage

Site Patrimonial Remarquable

Occupation du sol

Mairie
Bâti
Route principale
Route secondaire
Voie ferrée
Tramway

Sources : IGN Admin Express & BD TOPO 2022, cadastre 2022, Insee IRIS 2018, Copernicus Urban Atlas 2018, UDAP37, ATU

Chiffres clés

- **41 700** habitants (14% du territoire métropolitain)
- **31 000** logements (19%)
- **13%** de logements vacants[1]
- **52%** de logements locatifs privés
- **11,4 €/m²** de loyer médian au 1er janvier 2021

1 - Un logement est vacant s'il est inoccupé et proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire, en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Zone 2 : le secteur urbain valorisé

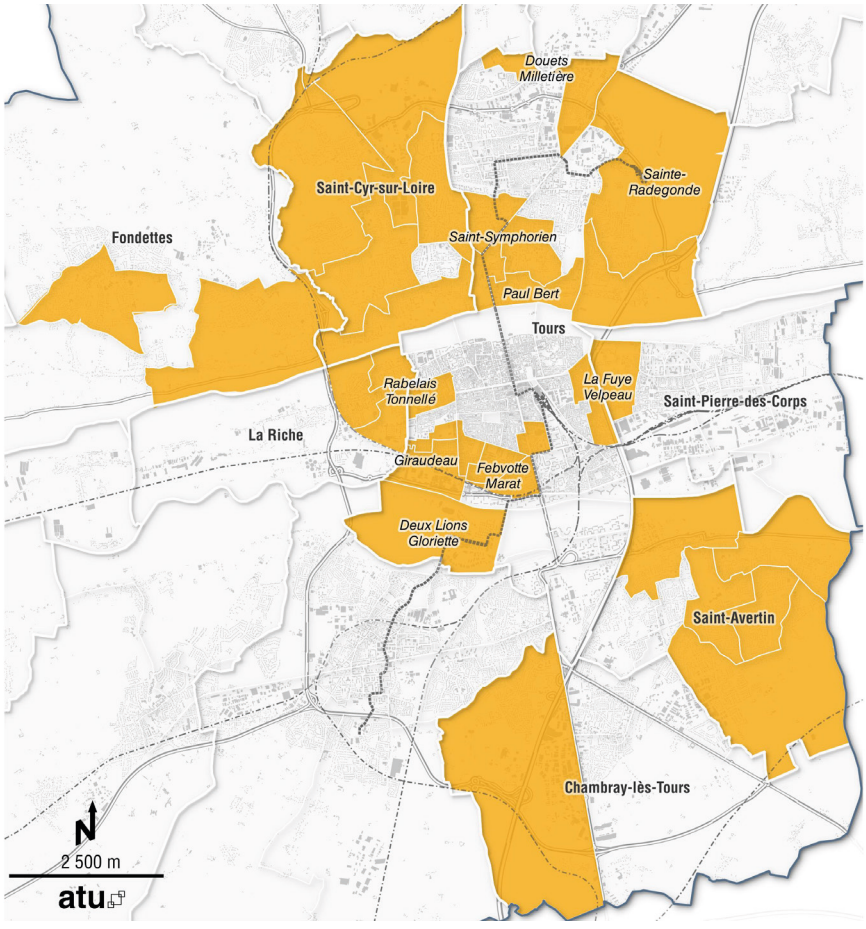
Sept communes de Tours Métropole Val de Loire sont présentes au sein de cette seconde zone. Six d'entre elles sont des communes qualifiées d'urbaines du fait de leur densité de logements, d'habitants ou encore d'équipements. Il s'agit de Chambray-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours. Aucune de ces communes n'est présente dans son intégralité. En effet, le secteur urbain valorisé correspond à un agrégat de quartiers comme le montre la carte ci-dessous. Parmi ces quartiers, on retrouve :

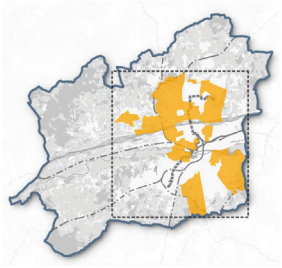
- Au nord de la Loire, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire à l'exception du quartier « Collectif », le centre et le sud-est de Fondettes ainsi que les quartiers Paul Bert, Sainte-Radegonde et Saint-Symphorien à Tours.
- Entre Loire et Cher, le tissu urbain de La Riche à l'est du périphérique, le quartier ouest de Saint-Pierre-des-Corps (limitrophe à Tours) ainsi que les quartiers Febvotte-Marat, Fuye-Velpeau (partie est) Giraudeau et Rabelais (autour de l'hôpital Bretonneau).
- Au sud du Cher, le quartier des Fontaines Blanches à Chambray-lès-Tours (délimité par l'avenue du Grand sud), la commune de Saint-Avertin (excepté les quartiers autour de La Mauberdière et des Grands Champs) ainsi que le quartier des Deux Lions à Tours.

Aussi, le secteur urbain valorisé est constitué de quartiers résidentiels, à proximité du centre-ville de Tours, de pôles d'emploi, de commerces, de services et d'équipements de proximité. Son accessibilité est facilitée par la présence d'un réseau routier structurant et dense. Le secteur urbain valorisé se caractérise par une diversité des statuts d'occupation des logements, confortée par la production de logements récente.

Le loyer médian d'un logement locatif privé s'élève à 10,6 €/m² au 1er janvier 2021 dans ce secteur, soit un montant 7% moins cher qu'au sein du centre historique de Tours (zone 1) et 10% plus cher que dans le secteur métropolitain abordable (zone 3).

Les contours de la zone 2 : le secteur urbain valorisé





Nouveau zonage en vigueur de l'OLL37

En blanc fin : limite des IRIS
En blanc épais : limite communale
Zone 2 : Secteur urbain valorisé

Occupation du sol

Bâti
Route principale
Route secondaire
Voie ferrée
Tramway

Sources : IGN Admin Express & BD TOPO 2022, cadastre 2022, Insee IRIS 2018, Copernicus Urban Atlas 2018, ATU

Chiffres clés

- **94 600** habitants (32% du territoire métropolitain)
- **53 600** logements (32%)
- **9%** de logements vacants
- **34%** de logements locatifs privés
- **10,6 €/m²** de loyer médian au 1er janvier 2021

Zone 3 : le secteur métropolitain abordable

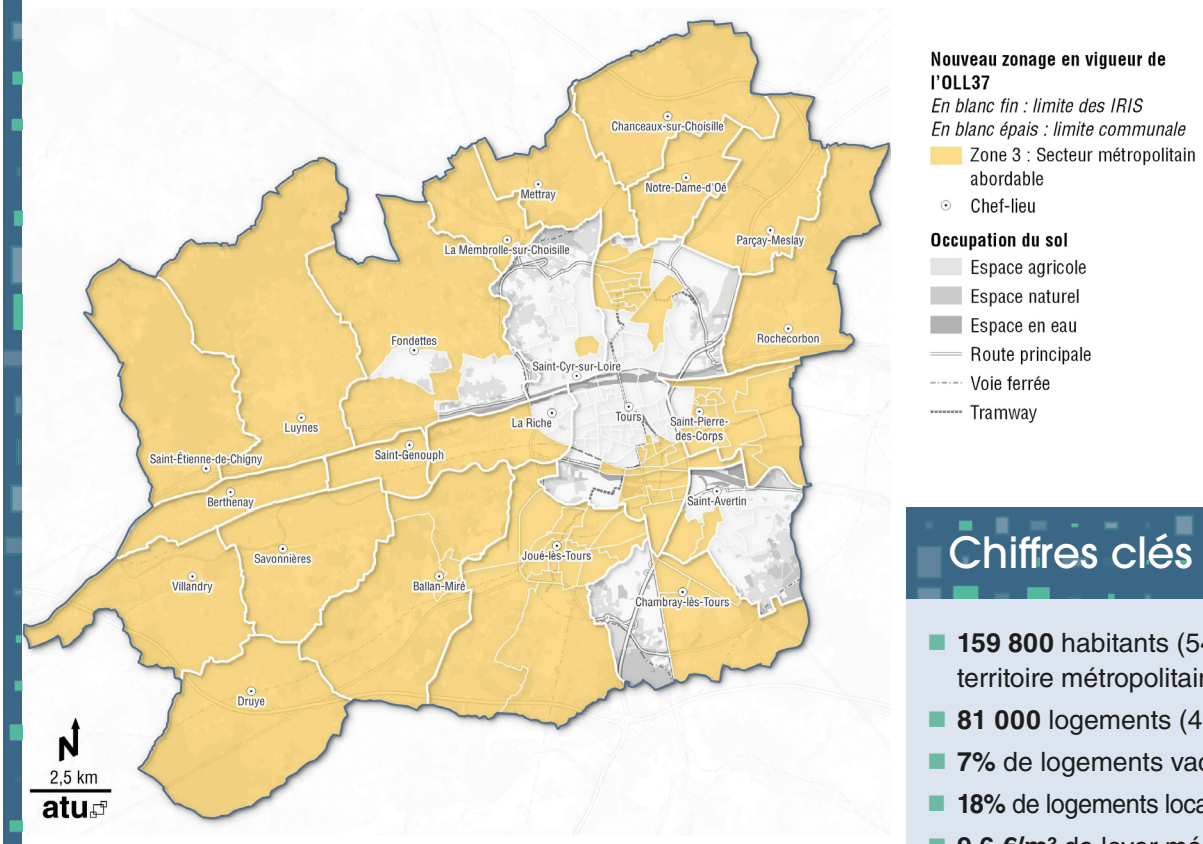
Les 22 communes de Tours Métropole Val de Loire sont présentes au sein de cette troisième zone, soit intégralement, soit avec au moins un IRIS. La zone 3 accueille l'ensemble des quinze communes dites périurbaines de la Métropole, la commune de Joué-lès-Tours dans son intégralité ainsi que les derniers quartiers des six communes urbaines absentes des zones 1 ou 2, à savoir :

- Au nord de la Loire, le quartier Europe dans son ensemble ainsi que le quartier « Collectif » de Saint-Cyr-sur-Loire ;
- Entre Loire et Cher, le quartier des Varennes de La Riche à l'ouest du périphérique, le reste de Saint-Pierre-des-Corps ainsi que les quartiers Beaujardin, Rives du Cher et Sanitas de Tours.
- Au sud du Cher, les quartiers à l'est de l'avenue du Grand sud à Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, ainsi que les quartiers autour de La Mauberdière et des Grands Champs à Saint-Avertin.

Par définition, cette zone est la plus abordable du territoire métropolitain en matière de niveaux de loyers au sein du parc privé. Le loyer médian d'un logement locatif privé s'élève à 9,6 €/m² en 2021, soit un coût de location 16% moins cher que dans le centre historique de Tours.

Cette troisième zone se compose d'espaces résidentiels plus éloignés des aménités d'une part et de quartiers avec une image moins attractive d'autre part. Le parc locatif privé y est peu développé, du fait d'une accession à la propriété plus forte qu'ailleurs et de la présence de grands ensembles de logements locatifs sociaux. Le marché immobilier ne présente pas de problématiques de vacance particulière.

Les contours de la zone 3 : le secteur métropolitain abordable



Nouveau zonage en vigueur de l'OLL37
En blanc fin : limite des IRIS
En blanc épais : limite communale
Zone 3 : Secteur métropolitain abordable
Chef-lieu

Occupation du sol
Espace agricole
Espace naturel
Espace en eau
Route principale
Voie ferrée
Tramway

Sources : IGN Admin Express & BD TOPO 2022, cadastre 2022, Insee IRIS 2018, Copernicus Urban Atlas 2018, ATU

Chiffres clés

- **159 800** habitants (54% du territoire métropolitain)
- **81 000** logements (49%)
- **7%** de logements vacants
- **18%** de logements locatifs privés
- **9,6 €/m²** de loyer médian au 1er janvier 2021



LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE ET SES OCCUPANTS

Au regard du nouveau découpage de Tours Métropole Val de Loire présenté précédemment, il est apparu intéressant d'analyser les potentielles singularités territoriales. Aussi, ce second chapitre étudie les spécificités de l'offre locative privée et de ses occupants par zone afin d'appréhender leur positionnement respectif en termes de niveaux de loyers.

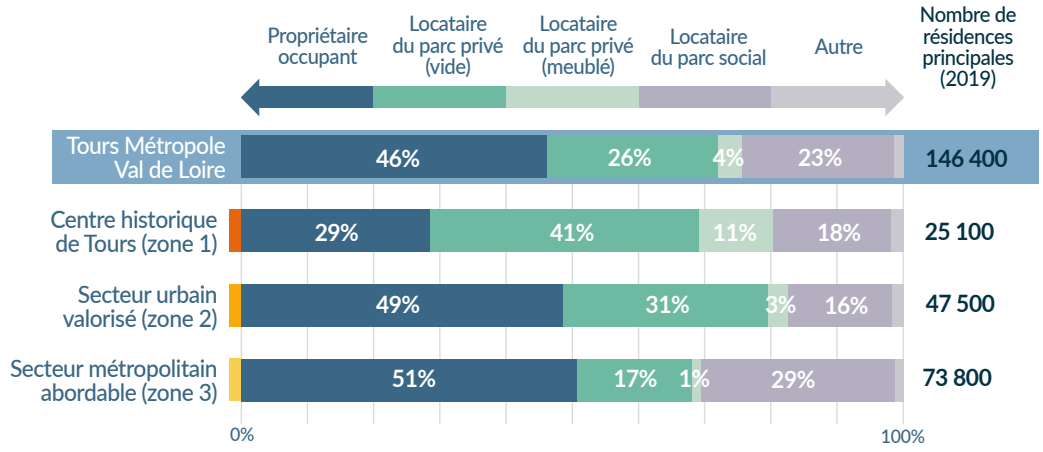
UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE PARTICULIÈREMENT DÉVELOPPÉE DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE TOURS

Tours Métropole Val de Loire compte 146 400 résidences principales[2] en 2019. Près de la moitié d'entre elles sont occupées par leur(s) propriétaire(s) et environ un quart par des locataires du parc social. Les résidences louées par des propriétaires privés représentent 30% des logements du territoire métropolitain, soit 42 900 unités. Les logements loués vides constituent l'essentiel de l'offre locative privée (88%).

L'occupation des logements diffère au sein des trois zones qui maillent le territoire métropolitain. Le centre historique de Tours (zone 1), qui accueille 17% du parc de logements de Tours Métropole Val de Loire, se distingue avec une majorité de logements locatifs privés (52%) et notamment par la présence marquée de meublés. Ces derniers représentent 21% de l'offre locative privée (2 800 unités), contre 8% dans le reste du territoire métropolitain.

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

Statut d'occupation des résidences principales en 2019 selon leur localisation



Source : Insee, RP2019

2 - Une résidence principale est un logement occupé de façon pérenne et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DYNAMIQUE AU SEIN DU SECTEUR URBAIN VALORISÉ

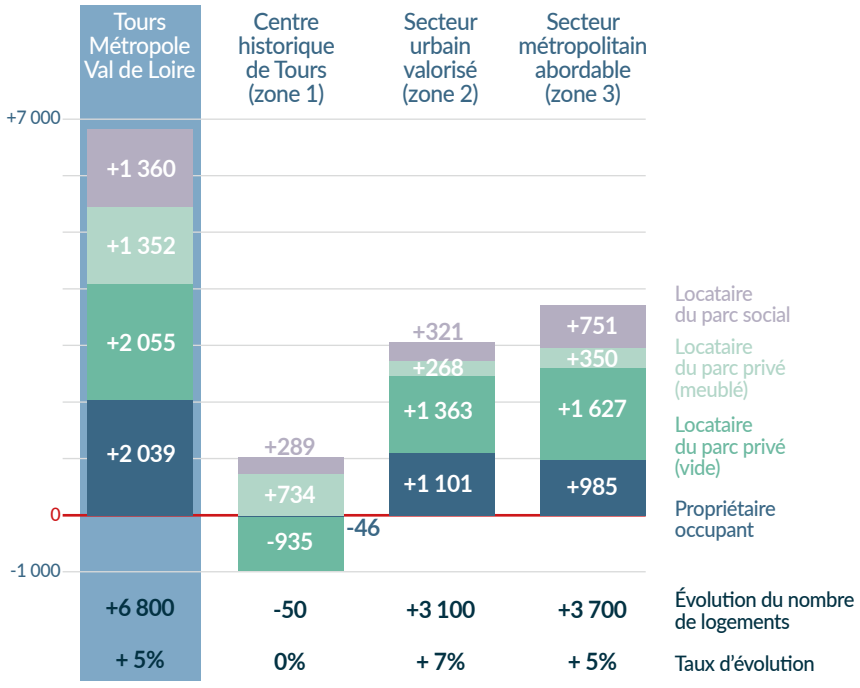
Entre 2013 et 2019, le parc des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire a augmenté de 6 800 unités, soit un développement de 5%. La moitié de ces nouveaux logements relève du parc locatif privé, 30% sont occupés par leur(s) propriétaire(s) et 20% sont loués par un bailleur social. D'une manière générale, le parc locatif privé a augmenté au sein de la Métropole, excepté dans le centre historique de Tours. Toutefois, l'ensemble du territoire est concerné par une hausse significative, en proportion, des logements locatifs loués meublés (+ 35% soit + 1 350 unités).

Le parc de logements du centre historique de Tours est resté globalement stable entre 2013 et 2019 en lien avec le manque de nouvelles opportunités et disponibilités foncières sur ce secteur déjà très urbanisé. Toutefois, le parc locatif meublé a fortement augmenté (+ 36% soit 734 logements supplémentaires) au détriment des logements loués vides (- 935 unités soit un recul de 8%). Cette situation suggère qu'une partie des logements loués précédemment vides seraient désormais loués meublés, en raison des nombreux avantages liés à ce type de location (prix à la location plus élevés, agilité et souplesse des délais de préavis, fiscalité avantageuse, etc.).

Le secteur urbain valorisé est le territoire où la production de logements a été la plus dynamique (+ 7% soit 3 100 logements supplémentaires). Cette construction neuve importante concerne l'ensemble des agrégats de quartiers (IRIS) de chacune des sept communes présentes dans cette zone. Elle oscille entre + 4,5% dans le secteur à l'est du périphérique de La Riche et + 11,6% dans le secteur à l'ouest de l'avenue du Grand sud à Chambray-lès-Tours. Les logements sont plus nombreux sur l'ensemble des statuts d'occupation, que ce soit en nombre ou proportion.

Le secteur métropolitain abordable est également un territoire en développement (+ 5%). Le nombre de logements sociaux a augmenté plus qu'ailleurs (+ 750 unités soit une hausse de 4% du parc locatif social).

Évolution du nombre de résidences principales selon leur statut d'occupation et leur localisation entre 2013 et 2019

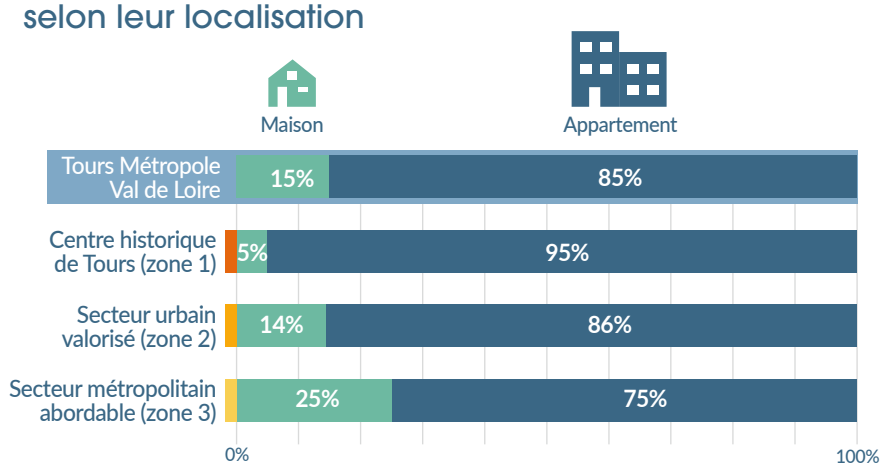


Sources : Insee, RP2013 et RP2019

UN PARC LOCATIF PRIVÉ TRÈS LARGEMENT CONSTITUÉ D'APPARTEMENTS

Les logements locatifs privés de Tours Métropole Val de Loire sont majoritairement des appartements, quelle que soit la zone concernée. Toutefois, leur présence diminue avec le niveau du marché. L'habitat collectif représente la quasi-totalité des logements locatifs privés dans le centre historique de Tours (95%) tandis que le secteur métropolitain abordable est plus diversifié. En effet, un quart de ses logements locatifs privés sont des maisons, soit une offre locative de 3 400 unités.

Typologie des logements locatifs privés en 2019 selon leur localisation



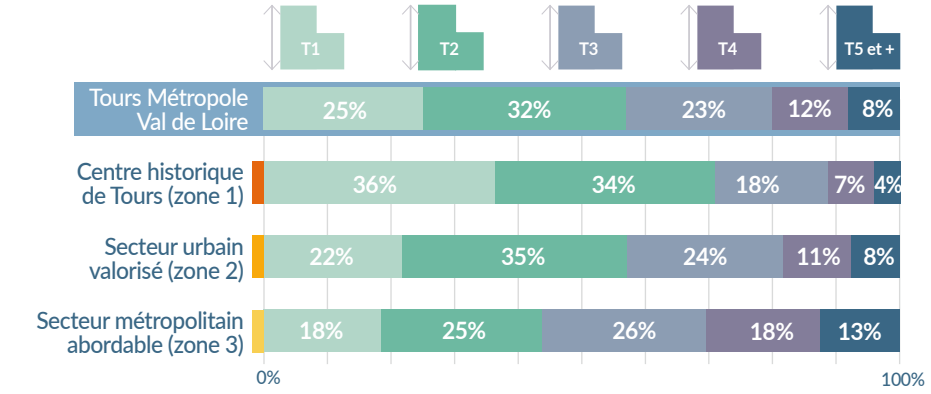
Source : Insee, RP2019

UNE TAILLE DES LOGEMENTS SIGNIFICATIVEMENT DIFFÉRENTE SELON LA ZONE

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

Six logements locatifs privés sur dix sont constitués d'une ou deux pièces. Les T3 et les T4 ou plus représentent respectivement 23% et 20% du parc locatif privé. Compte tenu de la structure du parc de logements, les maisons comptent plus de pièces que les appartements (respectivement 4,2 et 2,2 pièces en moyenne). En effet, 71% des maisons louées dans le parc privé comptent au moins quatre pièces. Le parc collectif est, quant à lui, majoritairement composé d'appartements d'une ou deux pièces (65%).La taille des logements varie selon la localisation des biens. Le centre historique de Tours est composé de très petits logements. 70% de l'offre locative privée est constituée d'une ou deux pièces, répartie de manière équilibrée entre les deux tailles. Aussi, l'offre en très grands logements sur ce territoire est nettement plus faible qu'ailleurs. Seuls 11% des logements comptent quatre pièces ou plus. Le secteur urbain valorisé (zone 2) dispose, en proportion, d'autant de T2 que dans le centre historique de Tours (35% du parc privé). En revanche, il accueille plus de T3 et de T4 ou plus (respectivement 24% et 19% du parc privé). Le secteur métropolitain abordable (zone 3) se caractérise quant à lui avec un parc plus grand. Près d'un tiers des logements comptent quatre pièces ou plus. Ce secteur est, qui plus est, celui qui accueille le plus de logements d'au moins cinq pièces (13% contre 6% ailleurs).

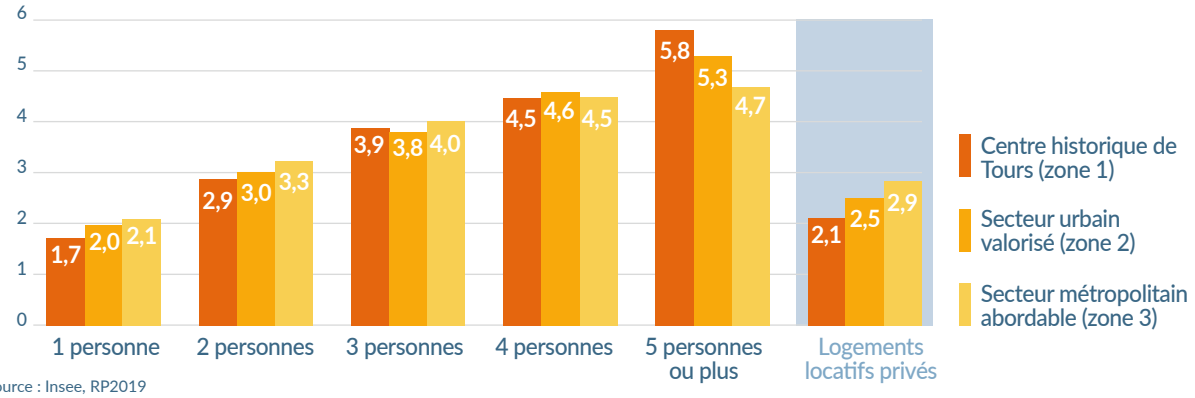
Taille des logements locatifs privés en 2019 selon leur localisation



Source : Insee, RP2019

D'une manière générale, plus le nombre de personnes par ménage augmente, plus la taille moyenne du logement occupé augmente également, et inversement (cf. page 20). On constate toutefois quelques spécificités liées à la localisation des biens. Les personnes seules vivent dans des logements de plus petite taille au sein du centre historique de Tours qu'ailleurs (1,7 pièce en moyenne contre 2 pièces). Les ménages de deux personnes occupent, quant à eux, des logements légèrement plus grands dans le secteur métropolitain abordable (3,3 pièces contre 3 pièces). Concernant les grands ménages de cinq personnes ou plus, on constate des écarts plus importants entre les trois zones. En effet, ces ménages occupent des logements nettement plus grands dans le centre historique de Tours (5,8 pièces) que dans les zones 2 et 3 (respectivement 5,3 et 4,7 pièces).

Taille moyenne des logements locatifs privés en 2019 selon leur localisation et le nombre de personnes par ménage



Source : Insee, RP2019

UNE SURFACE HABITABLE PLUS GRANDE DANS LE SECTEUR MÉTROPOLITAIN ABORDABLE

La superficie des logements apporte des éclairages complémentaires sur la composition du parc de logements locatifs privés. D'une manière générale, du studio au T3, les logements sont nettement plus petits dans le centre historique de Tours qu'ailleurs :

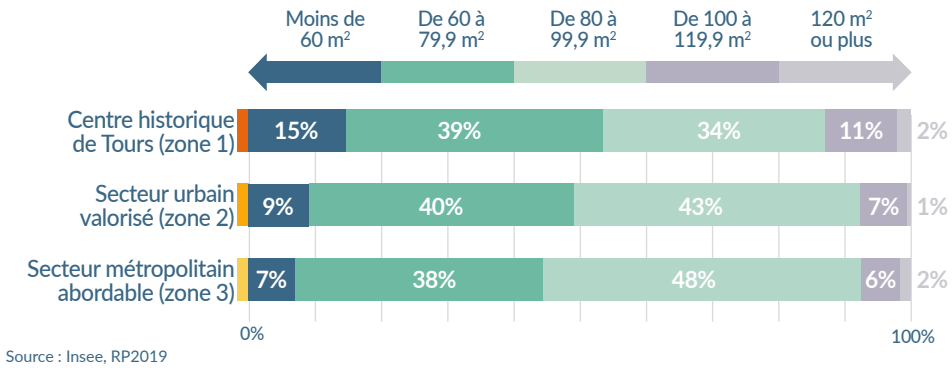
- 80% des studios font moins de 30 m² dans le centre historique de Tours contre 66% dans chacune des deux autres zones ;
- La moitié des T2 font moins de 40 m² dans le centre historique de Tours tandis que deux tiers des logements ont une superficie habitable comprise entre 40 et 60 m² dans le reste du territoire métropolitain ;
- La moitié des T3 ont une superficie inférieure à 60 m² dans le centre historique de Tours tandis que la majorité des T3 font entre 60 et 80 m² ailleurs.

Concernant les T4, la superficie des logements augmente également avec la baisse du niveau du marché mais de manière moins marquée que pour les plus petits logements. On constate une bascule à partir de 80 m². Plus de la moitié des logements font moins de 80 m² dans le centre historique de Tours, tandis que la moitié fait plus de 80 m² ailleurs. À noter qu'au sein des zones 2 et 3, les logements ayant une superficie comprise entre 80 et 99 m² sont les plus nombreux, atteignant près de la moitié des logements dans le secteur métropolitain abordable (zone 3).

Le constat s'inverse pour les très grands logements de cinq pièces ou plus, plus grands dans le centre historique de Tours. En effet, deux tiers d'entre eux font plus de 100 m² dans ce secteur contre 60% dans le secteur urbain valorisé et 50% dans le secteur métropolitain abordable. Le centre historique est, qui plus est, le territoire qui accueille en proportion, le plus de logements d'au moins 120 m².

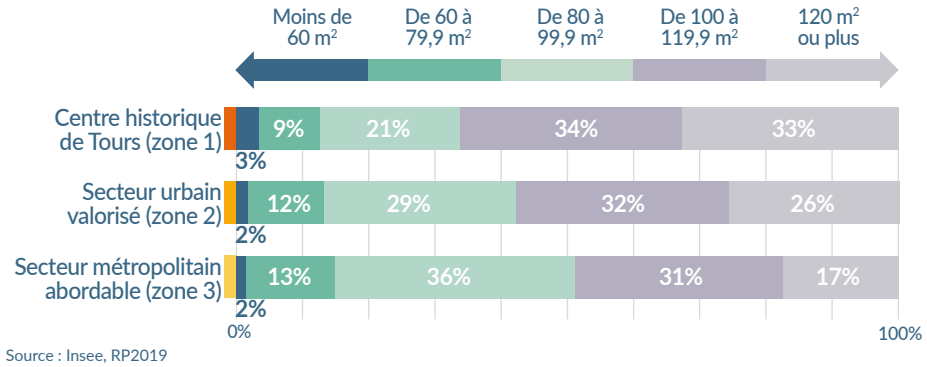
Ils représentent un tiers de l'offre en T5 ou plus, contre moins d'un logement sur deux dans le secteur métropolitain abordable. La présence de grands particuliers tourangeaux en zone 1 et de maisons récentes, dont le gabarit reprend les standards de la construction neuve, en zone 3 peuvent expliquer cette situation.

Superficie des logements locatifs privés constitués de 4 pièces selon leur localisation en 2019



Source : Insee, RP2019

Superficie des logements locatifs privés constitués de 5 pièces ou plus selon leur localisation en 2019



Source : Insee, RP2019

DES LOGEMENTS PLUS ANCIENS DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE TOURS

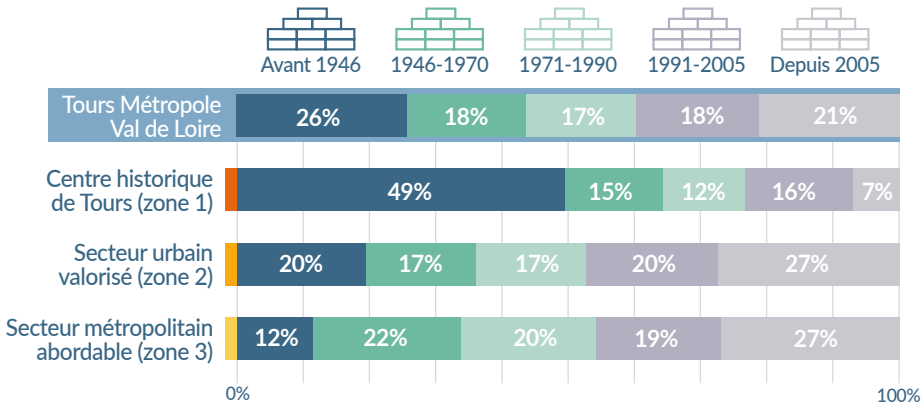
Sur l'ensemble du territoire de Tours Métropole Val de Loire, on observe une répartition relativement équilibrée entre les périodes de construction des logements locatifs privés. Toutefois, à l'image des indicateurs précédents, on constate une grande hétérogénéité du parc selon la zone.

Le centre historique de Tours se caractérise par une présence marquée de logements locatifs privés très anciens. Près de la moitié d'entre eux datent d'avant 1946. Comme évoqué précédemment (cf. page 9), ce secteur englobe le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Tours où l'essentiel des logements a été construit à la fin du XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècle (habitat très ancien autour de la place Plumereau et de la Cathédrale, quartiers reconstruits suite aux grands incendies de la Seconde Guerre Mondiale, urbanisme bourgeois le long des boulevards Heurteloup et Béranger, etc.). Seuls 7% des logements locatifs privés de ce secteur ont été construits depuis 2005. Le manque d'opportunités foncières et les nombreuses contraintes d'urbanisation (PPRi - Plan de Prévention des Risques Inondations, SPR, etc.) sont autant de facteurs limitant les possibilités de construction sur ce secteur déjà très urbanisé.

Ailleurs, le parc locatif privé est plus récent que dans le centre historique de Tours. Près de la moitié des logements ont été construits après 1991 dans les zones 2 et 3. Les logements très récents, construits depuis 2005, sont, qui plus est, les plus nombreux au sein de ces deux zones. Ils représentent plus d'un quart des logements locatifs privés.

Enfin, le secteur métropolitain abordable, se distingue par une construction plus abondante qu'ailleurs au cours des Trente Glorieuses et un effet plus fort de la périurbanisation, comme le montre le graphique ci-dessous. Aussi, les logements très anciens sont nettement moins présents qu'ailleurs. Seuls 12% des logements locatifs privés datent d'avant 1946.

Époque de construction des logements locatifs privés selon leur localisation



Source : Cadastre

UNE BAISSE DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES AVEC LA TENSION DU MARCHÉ

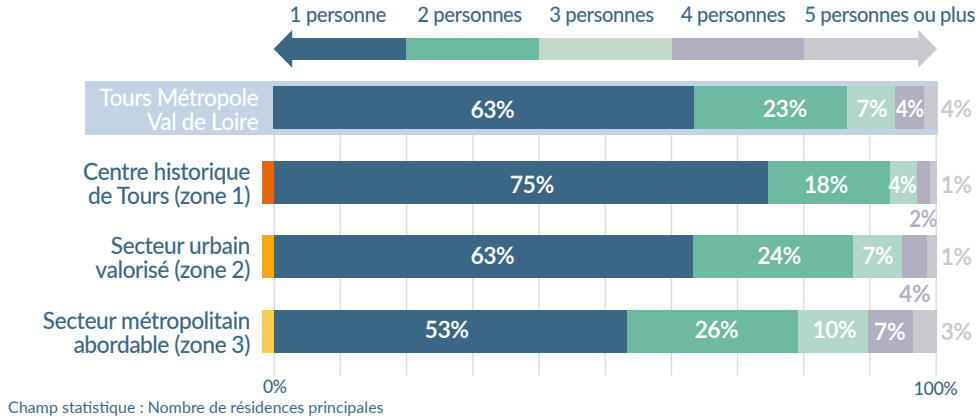
Un logement locatif privé accueille en moyenne 1,6 personne en 2019, soit une structure familiale plus petite comparée au reste de l'offre résidentielle. Cette taille moyenne des ménages s'élève à 2 personnes au sein des logements locatifs sociaux et à 2,1 pour les logements occupés par leur(s) propriétaire(s).

Compte tenu de la structure du parc locatif privé décrite précédemment, l'habitat individuel accueille des ménages de plus grande taille que les logements collectifs. En moyenne, une maison, toutes tailles confondues, accueille 2,6 personnes par ménage contre 1,4 dans un appartement. De plus, le parc locatif privé se caractérise par une présence très forte de petits ménages. Les deux tiers des logements sont occupés par une seule personne en 2019. En parallèle, seuls 6% des logements accueillent au moins quatre personnes.

Quelle que soit la zone, les logements locatifs privés sont majoritairement occupés par une seule personne. Toutefois, leur poids est significativement plus élevé au sein du centre historique de Tours (75%), le plus faible dans le secteur métropolitain abordable (53%). Alors que le secteur urbain valorisé ne présente pas de particularités vis-à-vis de la moyenne de Tours Métropole Val de Loire, le secteur métropolitain abordable se distingue avec une part plus élevée de logements occupés par trois personnes ou plus. Aussi, la taille moyenne des ménages diminue avec la tension du marché. Elle est la plus faible au sein du centre historique de Tours (1,4 personne par ménage), la plus grande dans le secteur métropolitain abordable (1,8 personne).

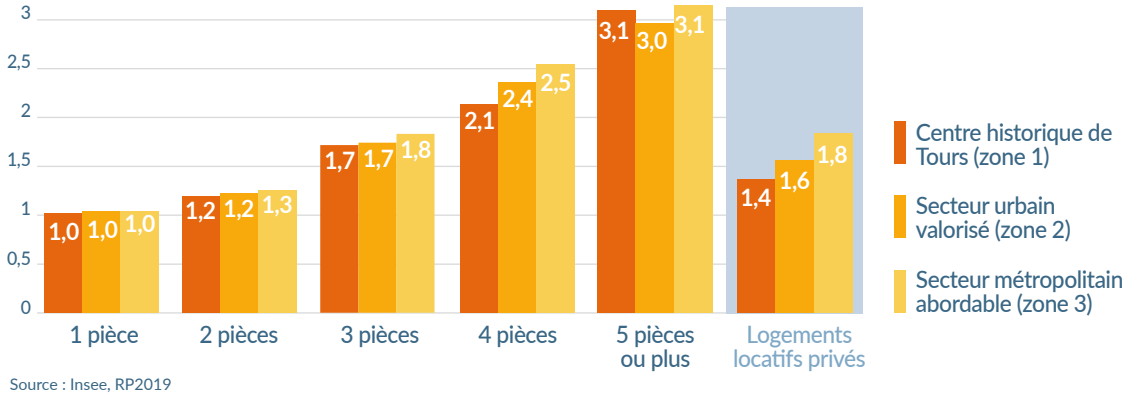
Logiquement, plus la taille du logement augmente, plus le nombre moyen d'occupant augmente également. Au regard du graphique ci-dessous, il apparait toutefois que la localisation du bien n'a pas d'influence sur la taille moyenne des ménages au sein de Tours Métropole Val de Loire. Autrement dit, pour un même nombre de pièces, la taille moyenne des ménages est similaire entre les trois zones.

Taille des ménages du parc locatif privé en 2019 selon la localisation



Champ statistique : Nombre de résidences principales
Source : Insee, RP2019

Taille moyenne des ménages selon le nombre de pièces des logements locatifs privés en 2019



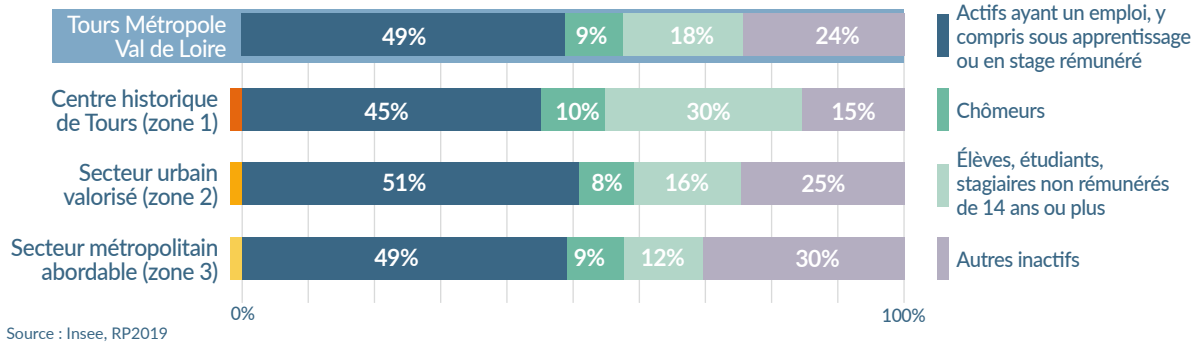
Source : Insee, RP2019

UNE SURREPRÉSENTATION DES ÉTUDIANTS DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE TOURS

Au sein de Tours Métropole Val de Loire, près de la moitié des locataires du parc privé ont un emploi. L'autre moitié est composée d'élèves ou d'étudiants (18%), de personnes au chômage (9%) ou de personnes inactives (24% ; retraité ou préretraité, femme ou homme au foyer, etc.).

Les occupants du parc locatif privé n'ont pas le même type d'activité dans les trois secteurs géographiques. Les étudiants sont surreprésentés dans le centre historique de Tours en lien avec la structure spécifique du parc de logements de ce secteur, la localisation de l'offre d'enseignement supérieur ou encore les aspirations des jeunes. Ils représentent 30% des occupants du parc privé contre 14% dans le reste du territoire métropolitain. Au sein des zones 2 et 3, les personnes ayant un emploi sont prédominantes. Toutefois, le secteur métropolitain abordable se distingue par une surreprésentation de retraités, femmes ou hommes au foyer (30% des occupants). Seule la proportion de chômeurs est similaire entre les trois zones (autour de 9%).

Type d'activité des occupants du parc locatif privé en 2019 selon la localisation du logement



Source : Insee, RP2019

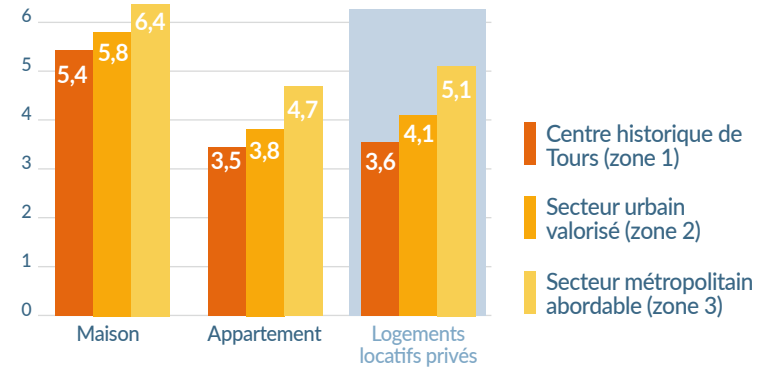
UNE OCCUPATION DE PLUS COURTE DURÉE AVEC LA TENSION DU MARCHÉ

La durée moyenne d'occupation d'un logement locatif privé est de 4,3 années au sein de Tours Métropole Val de Loire. Le parc locatif privé étant par nature sujet à une plus forte rotation de ses habitants, cette occupation est nettement plus faible que dans le reste de l'offre résidentielle. Un locataire du parc social reste en moyenne 11 ans et un propriétaire occupe en moyenne 20 ans son logement.

D'une manière générale, les locataires sont plus mobiles au sein de l'habitat collectif que dans l'individuel, quelle que soit la zone concernée. Toutefois, le centre historique est sujet à une plus forte rotation de ses locataires qu'ailleurs. La présence importante de logements locatifs meublés, d'appartements de petite taille et d'étudiants influent la durée d'occupation des logements de ce secteur. Les locataires y restent en moyenne 3,6 ans contre 4,1 ans dans le secteur urbain valorisé et 5,1 ans dans le secteur métropolitain abordable. Plus un logement locatif privé est grand, plus la durée d'occupation s'allonge. En effet, un locataire s'installe en moyenne 3,6 ans dans un studio sur la Métropole de Tours contre 6 années dans un logement constitué de quatre pièces ou plus.

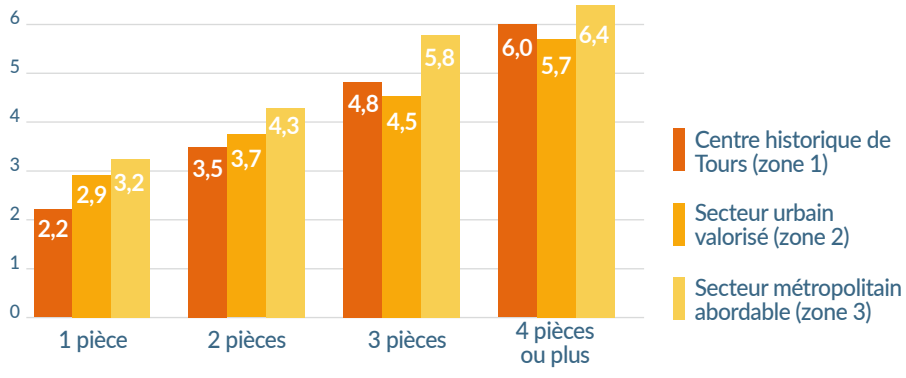
La localisation du bien joue un rôle dans leur durée d'occupation au regard de la taille des logements comme le montre le graphique ci-dessous. Un locataire reste nettement moins longtemps dans un studio du centre historique de Tours qu'ailleurs (2,2 ans, soit près d'un an de moins que dans les deux autres secteurs). La durée d'occupation des T2 et des T3 est, plus longue au sein du secteur métropolitain abordable, notamment pour les T3. Un locataire s'y installe en moyenne six ans, soit environ une année de plus qu'ailleurs. Concernant les T4 ou plus, on constate des situations plus homogènes entre les zones. Plus généralement, l'ancienneté d'occupation moyenne est plus élevée dans le secteur métropolitain abordable, quelle que soit la taille des logements.

Ancienneté moyenne d'occupation des ménages selon la typologie des logements locatifs privés en 2019



Source : Insee, RP2019

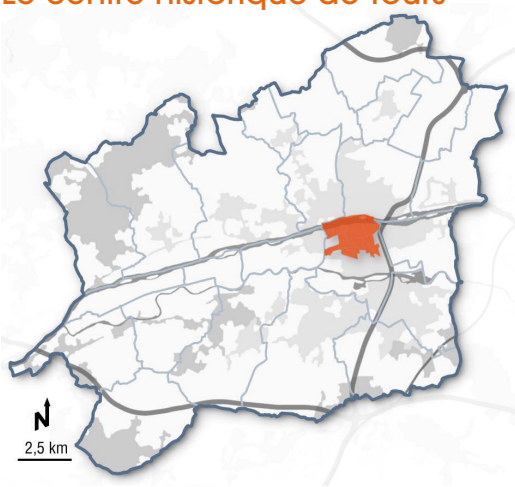
Ancienneté moyenne d'occupation des ménages selon le nombre de pièces des logements locatifs privés en 2019



Source : Insee, RP2019

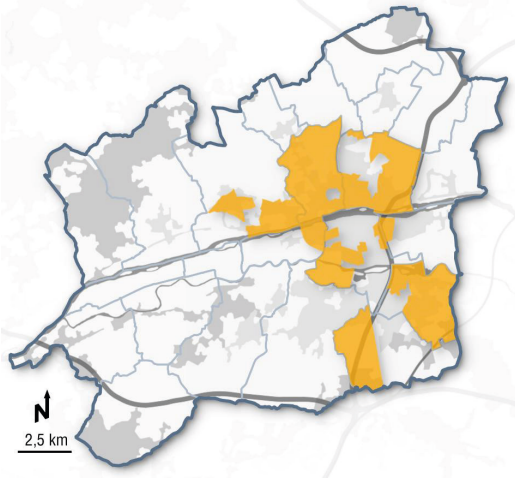
SYNTHÈSE DU PROFIL DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET DE SES OCCUPANTS PAR ZONE

Le centre historique de Tours



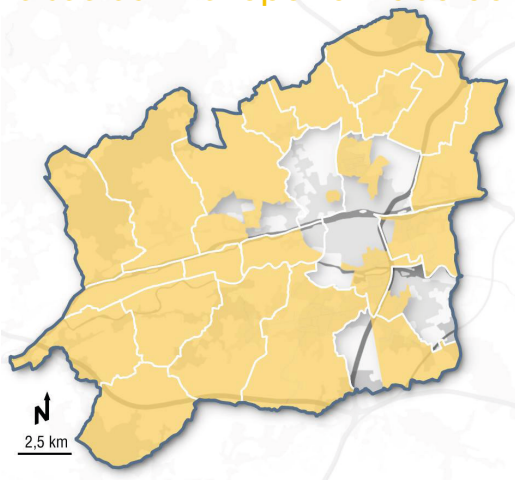
- Un parc locatif privé très présent, avec une surreprésentation des meublés
- Un parc de logements locatifs privés très ancien
- Un parc essentiellement constitué de studios et de petits ménages
- Des logements plus petits jusqu'au T4, plus grands pour les T5 ou plus
- Des occupants jeunes, en études et plus mobiles qu'ailleurs

Le secteur urbain valorisé



- Une majorité de logements occupés par leur propriétaire, avec une légère surreprésentation de logements locatifs privés
- La dynamique de production de logements la plus importante des trois zones depuis 2013
- Un parc de logements locatifs privés récents et de taille intermédiaire (T2-T3)
- Des locataires en emploi

Le secteur métropolitain abordable



- Un parc locatif privé moins représenté qu'ailleurs, au profit de l'habitat social
- Un parc de logements locatifs privés récent, et un fort développement pendant les Trente Glorieuses
- Un parc essentiellement constitué de grandes maisons
- Des T4 plus grands en comparaison des zones 1 et 2, des T5 ou plus, plus petits
- Des locataires plus stables qu'ailleurs, quelle que soit la typologie ou la taille des logements
- Des occupants majoritairement en emploi, et davantage de retraités, de femmes ou d'hommes au foyer qu'ailleurs

LE MARCHÉ EN 2021

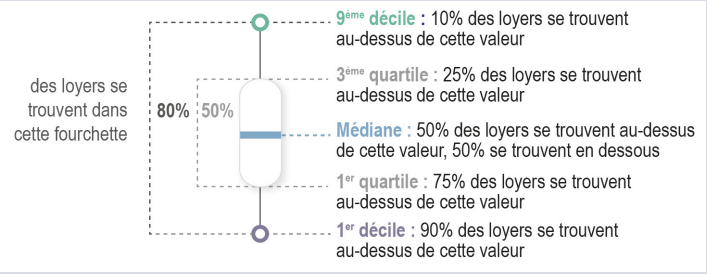
D'une manière générale, le prix d'un logement dépend de la localisation géographique, du mode de gestion choisi par le propriétaire, des caractéristiques du bien (typologie, nombre de pièces, époque de construction) ou encore de l'ancienneté du locataire. Aussi, ce troisième chapitre offre une analyse comparative des niveaux de loyers au sein des trois nouvelles zones au regard de l'influence de ces différents facteurs.

Point de méthode

Les résultats présentés ci-après portent sur le parc de logements locatifs privés loués vides et reflètent les niveaux de loyers au 1er janvier 2021. Pour des raisons de fiabilité des données, seules les informations établies à partir d'au moins 50 références sont publiées dans ce document. Les niveaux de loyers (au m² ou total) s'entendent hors charges.

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

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 :



UN LOYER DE 10,4 €/M², VARIANT DE PLUS OU MOINS 10% ENTRE LES ZONES

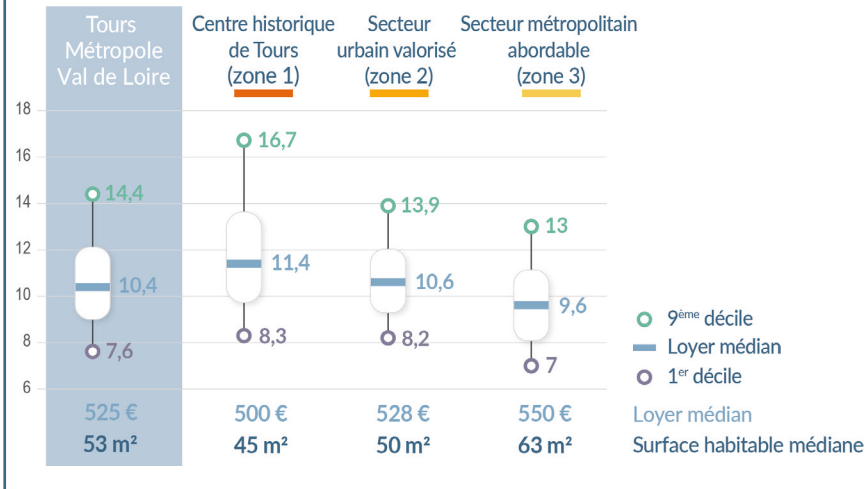
Au 1er janvier 2021, le loyer médian d'un logement locatif privé s'élève à 10,4 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 525 euros par mois, hors charges. Le centre historique de Tours (zone 1) est le territoire le plus cher, toutes choses étant égales par ailleurs. En effet, un locataire s'acquitte d'un loyer de 11,4 €/m² sur ce secteur, soit un coût 7% plus cher qu'au sein du secteur urbain valorisé (zone 2) et 19% plus cher que dans le secteur métropolitain abordable (zone 3).

D'une manière générale, les loyers les plus chers sont deux fois plus élevés que les plus abordables. En outre, les loyers sont les plus hétérogènes au sein du centre historique de Tours et les plus homogènes au sein du secteur urbain valorisé. En effet, l'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers (écart interdécile) est de respectivement 8,4 €/m² et 5,7 €/m² dans ces deux zones.

Quelle que soit la zone observée, les loyers sont plus étalés au-dessus de la médiane. Autrement dit, il y a une plus grande variété de situations pour les logements les plus chers par rapport aux plus abordables. Cette caractéristique s'exprime plus fortement au sein du centre historique de Tours comme le montre le graphique ci-dessous.

D'une manière générale, le montant global du loyer augmente avec l'éloignement du centre historique de Tours. Il s'élève à 500 € par mois dans le centre historique de Tours contre 550 € dans le secteur métropolitain abordable, en lien avec la taille des logements loués (respectivement 45 m² et 63 m²).

Dispersion des loyers en €/m² en 2021 selon la zone

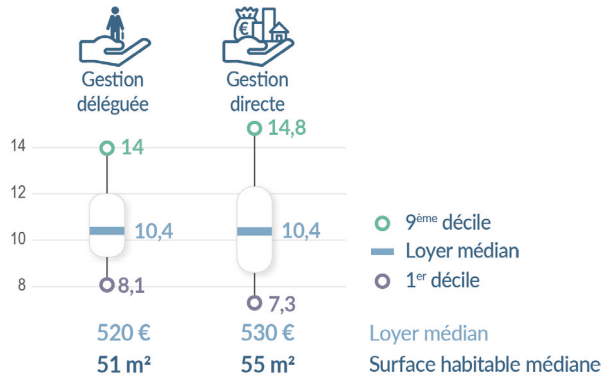


Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

LA GESTION DIRECTE PLUS CHÈRE QUE LA GESTION DÉLÉGUÉE, EXCEPTÉ DANS LE SECTEUR MÉTROPOLITAIN ABORDABLE

À l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, louer un logement par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée) ou de particulier à particulier (gestion directe) ne semble pas avoir d'incidences majeures sur les prix de location au m². Toutefois, il apparait que le recours à un intermédiaire entraine des prix davantage contenus. En effet, la dispersion des loyers est plus forte pour la gestion directe. L'écart entre les 10% des loyers les plus chers et les 10% les moins chers y est de 7,5 €/m² contre 5,9 €/m² pour la gestion déléguée.

Dispersion des loyers en €/m² en 2021 selon le mode de gestion

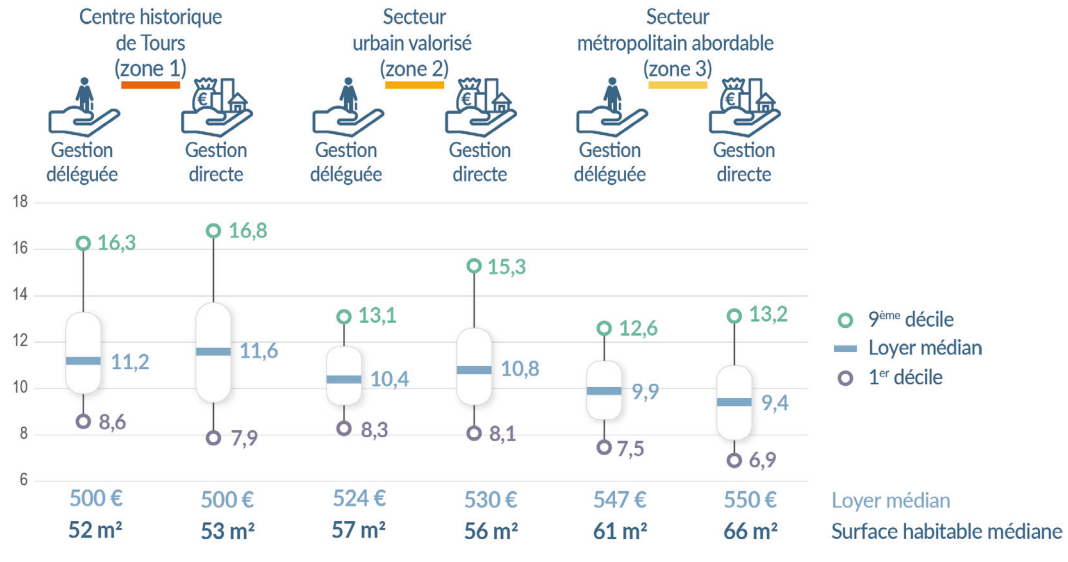


Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

L'analyse du marché zone par zone révèle des disparités. Un bien loué de particulier à particulier se loue plus cher qu'un bien intermédié au sein du centre historique de Tours et du secteur urbain valorisé (écart de 40 centimes), tandis que c'est l'inverse au sein du secteur métropolitain abordable. Dans cette zone, le loyer médian d'un logement loué par un administrateur de bien s'élève à 9,9 €/m² soit 50 centimes de plus que pour un bien géré directement par son propriétaire.

D'une manière générale, les loyers sont plus homogènes au sein de la gestion déléguée, quelle que soit la zone. Toutefois, au sein du centre historique de Tours, la gamme des prix pratiqués pour ces deux modes de gestion est assez proche et plus dispersée qu'ailleurs, comme le montre le graphique ci-dessous. En revanche, le secteur urbain valorisé se distingue par des prix nettement plus hétérogènes en gestion directe qu'en gestion déléguée. L'écart entre les 10% des loyers les plus chers et les 10% les moins chers est de 7,2 €/m² pour la gestion directe contre 4,8 €/m² pour la gestion déléguée.

Dispersion des loyers en €/m² en 2021 selon le mode de gestion et la localisation des logements

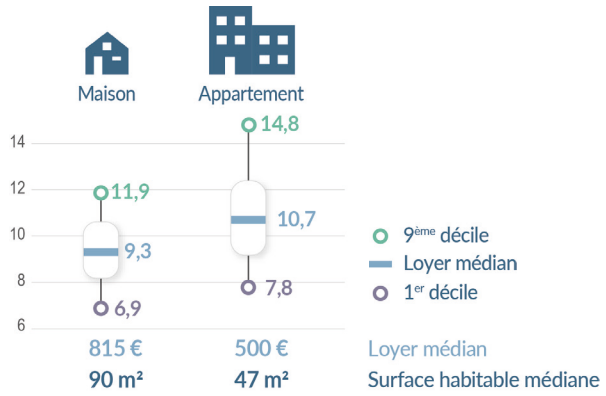


Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

UN MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL SIMILAIRE EN ZONES 1 ET 2

Plus la surface habitable d'un logement est grande, plus son loyer au mètre carré est faible. Aussi, dans la mesure où la surface médiane des maisons est supérieure à celle des appartements (90 m² contre 47 m²), leur loyer médian est sensiblement inférieur (9,3 €/m² contre 10,7 €/m²). Sans surprise, le loyer médian global d'une maison reste plus élevé, 815 € par mois, soit 315 € de plus que pour un logement collectif. Les loyers sont plus homogènes sur le marché individuel. L'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers est de 5 €/m², contre 7 €/m² au sein du parc collectif.

Dispersion des loyers en €/m² en 2021 selon la typologie des logements

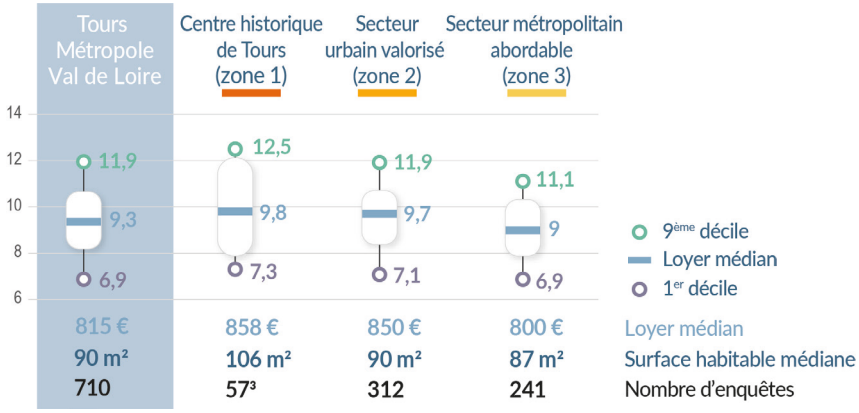


Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

Compte tenu de l'importance de l'habitat collectif au sein du parc locatif privé de Tours Métropole Val de Loire (85%), le niveau des loyers ainsi que leur dispersion sont très proches des résultats présentés page 27, toute typologie de biens confondue. En revanche, sur le marché de l'individuel, dont le poids oscille entre 5% dans le centre historique de Tours et 25% dans le secteur métropolitain abordable, on constate quelques spécificités territoriales.

D'une manière générale, le loyer au mètre carré d'une maison au sein du centre historique de Tours (zone 1) et du secteur urbain valorisé (zone 2) est similaire, autour de 9,8 €/m². Il est inférieur dans le secteur métropolitain abordable (- 80 centimes). En revanche, le loyer global (en euros), la surface médiane des logements ainsi que l'hétérogénéité des loyers diminuent à mesure que le marché se détend.

Dispersion des loyers de l'habitat individuel en €/m² selon leur localisation



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.
3 - La collecte de données atteint seulement 57 logements locatifs privés loués vides dans le centre historique de Tours. Aussi, il apparait opportun d'interpréter prudemment les résultats.

En ce qui concerne la dispersion des loyers, alors que le 1er décile est très proche entre les zones (oscillant entre 6,9 €/m² en zone 3 et 7,3 €/m² en zone 1), le 9ème décile est nettement plus élevé dans le centre historique de Tours qu'au sein du secteur métropolitain abordable. Aussi, les prix sont nettement plus hétérogènes dans la zone 1 qu'ailleurs, surtout au-dessus de la médiane.

UNE SINGULARITÉ DU MARCHÉ DES STUDIOS PAR RAPPORT AUX AUTRES TYPES DE LOGEMENTS

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

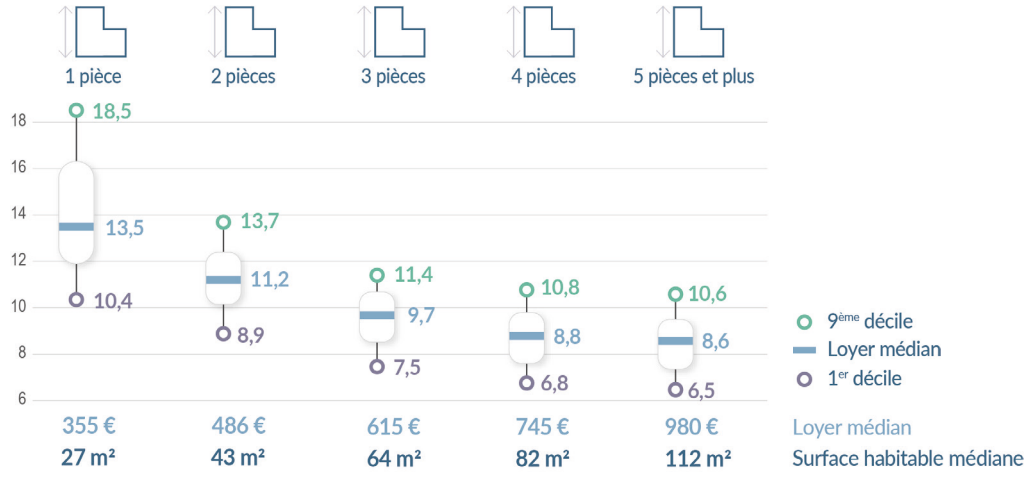
Au 1er janvier 2021, le loyer médian d'un studio s'élève à 13,5 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit 4,9 € de plus qu'un logement constitué de cinq pièces ou plus.

La dégressivité des prix est nettement plus importante pour les petits logements. Un studio est 21% plus cher qu'un T2 (soit un écart de 2,2 €/m²), tandis que le loyer d'un T3 est 13% plus cher qu'un T4 ou plus (écart de 1,1 €/m²).

En termes de gamme de prix, les studios affichent des loyers très hétérogènes au sein de la Métropole de Tours (8,1 € d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers). Les prix sont en revanche plus homogènes à partir des T2. Sur les marchés des T4 et des T5 ou plus, les loyers en €/m² ainsi que leur dispersion sont très proches comme le montre le graphique ci-dessous.

La courbe du montant global des loyers est, quant à elle, en hausse à mesure que le nombre de pièces augmente. Louer une pièce supplémentaire engendre un effort de 130 € supplémentaire jusqu'au T4. L'écart est plus important pour accéder à un T5 ou plus (+ 235 €). Le locataire d'un studio s'acquitte d'un loyer médian de 355 € par mois. Il s'élève à 615 € pour un T3 et à 980 € pour un T5 ou plus en 2021.

Dispersion des loyers en €/m² en 2021 selon la taille des logements



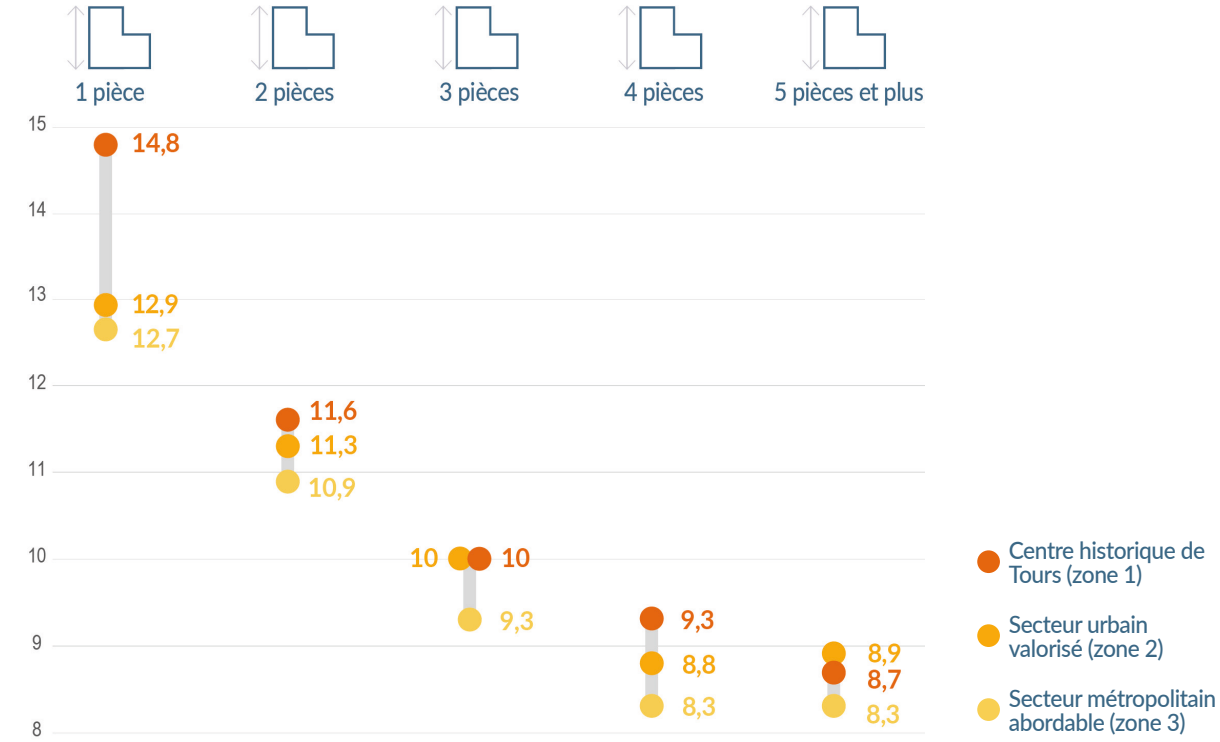
Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

Le marché des studios se distingue des autres tailles de logements. Quelle que soit la zone, ils sont les plus onéreux de l'offre locative privée, en €/m². Le loyer d'un studio est, qui plus est, nettement plus cher au sein du centre historique de Tours qu'ailleurs. Il s'élève à 14,8 €/m² dans ce secteur soit environ deux euros de plus qu'au sein des zones 2 et 3. Les studios se distinguent également par une gamme des prix nettement plus étalée que pour les logements constitués d'au moins deux pièces, quelle que soit la zone concernée.

À partir du T2, les niveaux de loyers en €/m² sont plus proches entre les trois zones qui maillent le territoire métropolitain. L'écart de loyer entre les zones n'excède pas un euro. C'est sur le marché des T3 que l'écart est le plus significatif. Un T3 se loue 10 €/m² au sein des zones 1 et 2, soit un loyer 8% plus cher qu'au sein de la zone 3 (écart de 1 €/m²).

Les loyers des logements constitués de cinq pièces ou plus sont en revanche plus proches entres les zones (écart de 60 centimes). Les T5 ou plus sont loués 7% plus cher dans le secteur urbain valorisé que dans le secteur métropolitain abordable. Toutefois, le loyer global de ces très grands logements est significativement différent entre les trois zones. Le loyer mensuel médian d'un T5 ou plus s'élève à 1 183 € dans le centre historique de Tours, soit environ 300 euros de plus qu'en zone 3 et 200 euros de plus qu'en zone 2. Le loyer global est plus proche entre les zones pour les logements ayant moins de cinq pièces.

Niveau des loyers en €/m² en 2021 selon la taille des logements et leur localisation



Source : Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2021

Loyer global médian en euros des logements selon leur taille et leur localisation

Nombre de pièces	Centre historique de Tours (zone 1)	Secteur urbain valorisé (zone 2)	Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Tours Métropole Val de Loire
1 pièce	365 €	350 €	350 €	355 €
2 pièces	491 €	490 €	479 €	486 €
3 pièces	640 €	630 €	600 €	615 €
4 pièces	763 €	770 €	669 €	745 €
5 pièces ou plus	1 183 €	1 000 €	891 €	980 €

Source : Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2021

UNE HOMOGÉNÉISATION DES LOYERS ENTRE LES TROIS ZONES À MESURE QUE L'ANCIENNETÉ DE CONSTRUCTION DIMINUE

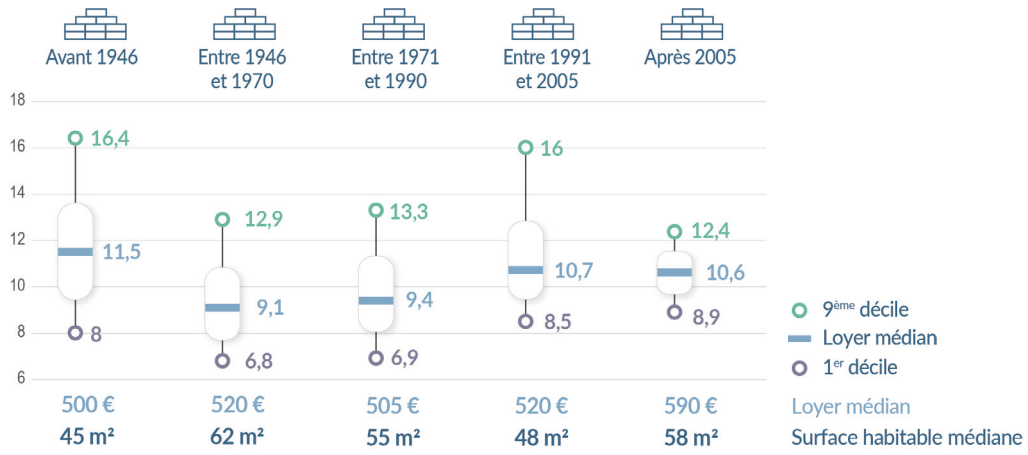
L'époque de construction du bâtiment est un facteur déterminant dans le niveau de loyers. Elle donne des indices sur la qualité du bâti et du logement, un niveau d'équipement et de confort et très souvent sa situation géographique.

À l'échelle 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 (11,5 €/m²). Toutefois, les loyers pratiqués sont très hétérogènes en lien avec la grande diversité des biens proposés à la location, leur localisation, leur degré d'entretien et de réhabilitation. L'écart interdécile s'élève à 8,4 €/m². En parallèle, les loyers sont plus abordables pour les biens construits au cours des Trente Glorieuses (9,1 €/m²) et dans les années 1970 et 1980 (9,4 €/m²), quelle que soit la zone.

La dispersion des loyers est également très forte pour les biens construits entre 1991 et 2005, avec un étalement très important au-dessus de la médiane comme le montre le graphique ci-dessous.

Enfin, les loyers des logements les plus récents, construits après 2005, sont très proches de ceux de la décennie précédente. En outre, en lien avec les différents dispositifs nationaux en faveur de la construction neuve de logements (incitation à l'investissement locatif via la défiscalisation), les loyers dans le parc le plus récent sont les plus homogènes du marché. 80% des loyers sont compris entre 8,9 €/m² et 12,4 €/m², soit un écart interdécile de 3,5 €/m².

Dispersion des loyers en €/m² en 2021 selon l'époque de construction des logements



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

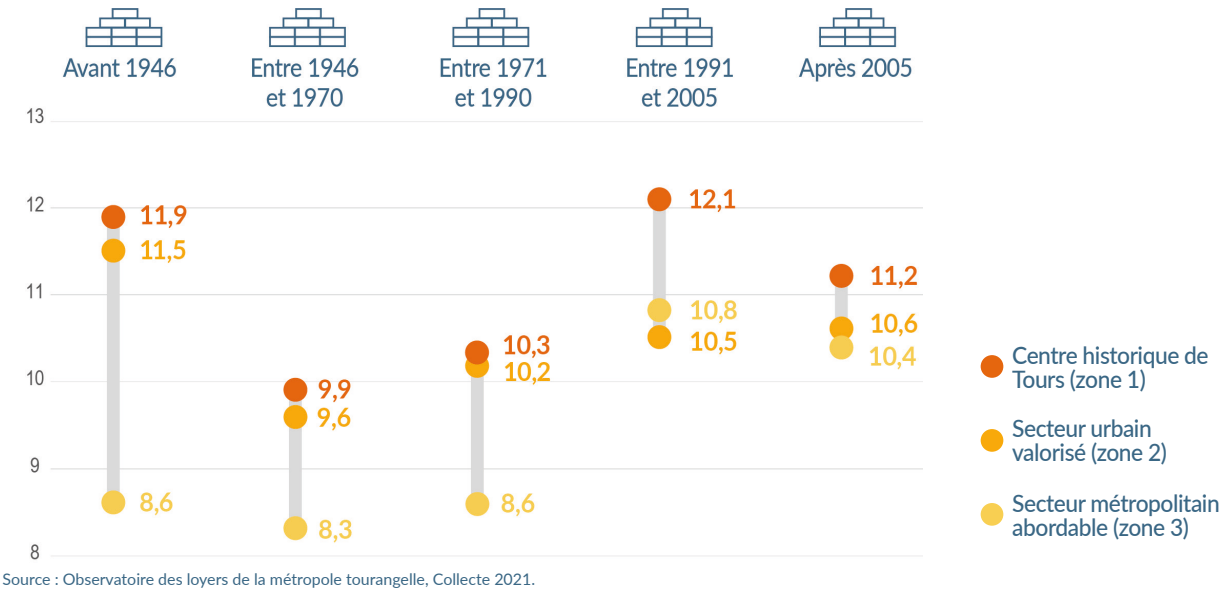
L'analyse des niveaux de loyers selon l'époque de construction fait émerger des réalités différentes selon la localisation des biens comme le montre le graphique ci-dessous. D'une manière générale, les niveaux de loyers des biens construits jusqu'en 1990 dans les zones 1 et 2, sont très proches entre eux et sont significativement plus élevés que dans la zone 3, notamment pour les logements très anciens. En effet, dans le centre historique de Tours et dans le secteur urbain valorisé, le loyer des logements construits avant 1946 s'élève à respectivement 11,9 €/m² et 11,5 €/m², contre 8,6 €/m² au sein du secteur métropolitain abordable (zone 3). Concernant les biens construits dans les années 1990 et au début des années 2000, le centre historique de Tours se détache des deux autres zones avec un loyer de 15% à 12% plus cher que dans les zones 2 et 3. Enfin, les niveaux de loyers sont très proches entre les trois zones pour les logements les plus récents, oscillant entre 10,4 €/m² dans le secteur métropolitain abordable et 11,2 €/m² dans le centre historique de Tours.

De plus, le centre historique de Tours se distingue par un niveau de loyer très proche pour les logements construits entre 1991 et 2005 (12,1 €/m²) et ceux construits avant 1946 (11,9 €/m²). À l'image des deux autres zones, ce sont les logements construits durant les Trente Glorieuses qui présentent les loyers les plus abordables.

Le secteur urbain valorisé affiche, quant à lui, des loyers très proches à ceux du centre historique de Tours pour les biens construits jusqu'en 1990, très proches du secteur métropolitain abordable pour ceux construits après 1991. Sur cette zone, ce sont les logements construits avant 1946 qui présentent les loyers les plus élevés (11,5 €/m²). De plus, les loyers sont similaires dans cette zone pour les logements construits entre 1991 et 2005 d'une part et ceux construits depuis 2005 d'autre part contrairement aux deux autres zones.

Enfin, dans le secteur métropolitain abordable, les niveaux de loyers sont très proches jusqu'en 1990 (oscillant entre 8,3 €/m² et 8,6 €/m²). Par la suite, ils augmentent pour rattraper le niveau de la zone 2. Un écart significatif est visible entre les logements construits dans les années 1970 et 1980 et ceux construits les quinze années suivantes. Ces derniers se louent 26% plus chers que ceux de la période précédente, soit un écart de 2,2 €/m².

Niveau des loyers en €/m² en 2021 selon l'époque de construction des logements et leur localisation



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

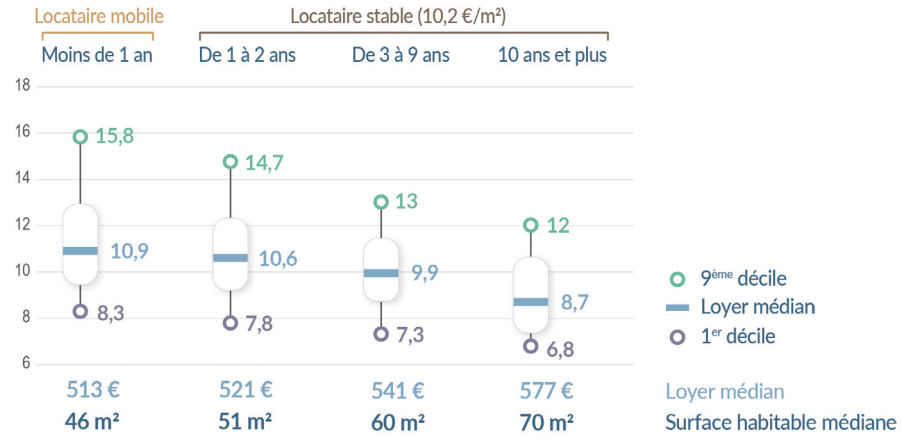
UNE DÉGRESSIVITÉ DU LOYER EN €/M² SELON L'ANCIENNETÉ DU LOCATAIRE, QUELLE QUE SOIT LA ZONE

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

En 2021, à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, les locataires installés dans leur logement dans l'année s'acquittent d'un loyer 15% plus cher que ceux qui n'ont pas quitté leur logement. En effet, leur loyer s'élève à 10,9 €/m², soit 70 centimes de plus que celui des locataires stables. Les locataires installés depuis plus de 10 ans s'acquittent des loyers les plus abordables (8,7 €/m²). Leur loyer, au m², est en effet 20% moins cher que celui des locataires mobiles, soit un écart de 2,2 €/m².

La dispersion des loyers diminue avec l'ancienneté du locataire dans le logement comme le montre le graphique ci-dessous. De même, le loyer global (en €) augmente avec la durée d'occupation du logement en lien avec la hausse de la taille des logements loués.

Dispersion des loyers en €/m² en 2021 selon l'ancienneté du locataire



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

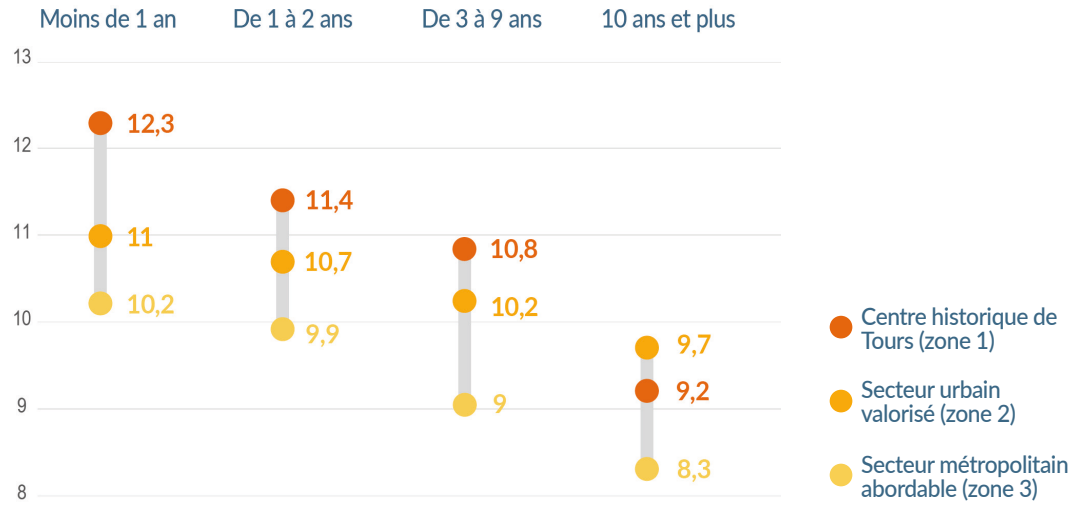
D'une manière générale, le loyer de marché est le plus élevé, quelle que soit la zone concernée au sein de Tours Métropole Val de Loire. À l'image d'autres indicateurs, cette caractéristique est nettement plus marquée au sein du centre historique de Tours. Par ailleurs, on constate au regard du graphique ci-dessous que les loyers sont significativement différents entre les zones jusqu'à la neuvième année d'occupation, plus proches pour les locataires installés depuis plus de 10 ans.

Le centre historique de Tours présente une dégressivité plus forte des niveaux de loyers que les deux autres territoires. Un locataire installé depuis plus de 10 ans s'acquitte d'un loyer 25% moins cher qu'un locataire mobile. Ceci s'explique par un premier écart significatif entre le loyer d'un locataire mobile (12,3 €/m²) et celui d'un locataire qui s'est installé depuis un ou deux ans dans son logement (écart de 1,1 €/m²) et un second gap entre la 9ème et la 10ème année (- 1,6 €/m²).

Au sein du secteur urbain valorisé, le niveau de loyer est relativement proche quelle que soit l'ancienneté du locataire. Un locataire installé depuis plus de 10 ans s'acquitte d'un loyer 12% moins cher qu'un locataire s'étant installé dans l'année. Cette zone se distingue également par un niveau de loyer plus élevé qu'ailleurs pour les locataires les plus anciens.

Enfin, le secteur métropolitain abordable présente des niveaux de loyers significativement inférieurs aux autres zones de Tours Métropole Val de Loire, quelle que soit l'ancienneté du locataire. Le loyer oscille entre 8,3 €/m² pour les locataires les plus anciens et 10,2 €/m² pour les locataires dits mobiles.

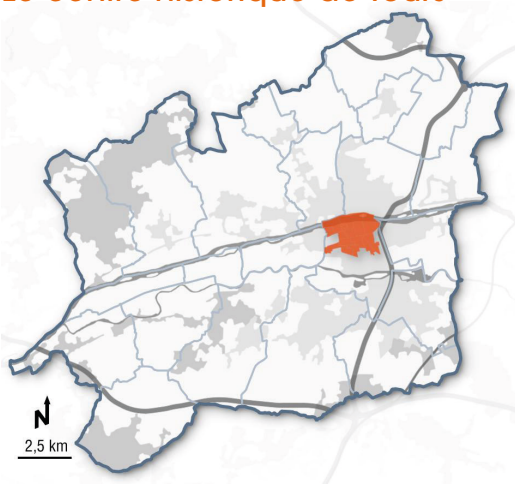
Niveau des loyers en €/m² en 2021 selon l'ancienneté du locataire et la localisation des logements



Source : Observatoiresdesloyers.org, Collecte 2021.

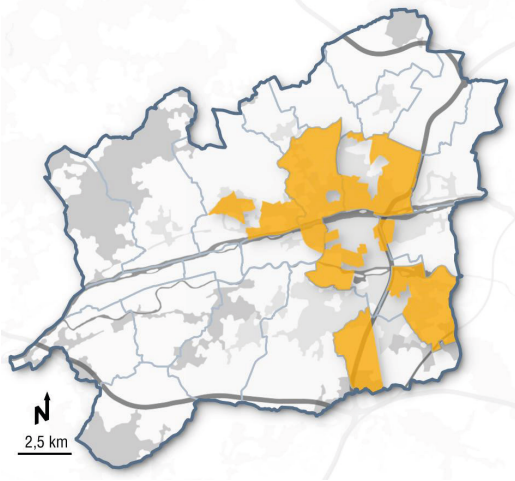
SYNTHÈSE DU NIVEAU DES LOYERS PAR ZONE

Le centre historique de Tours



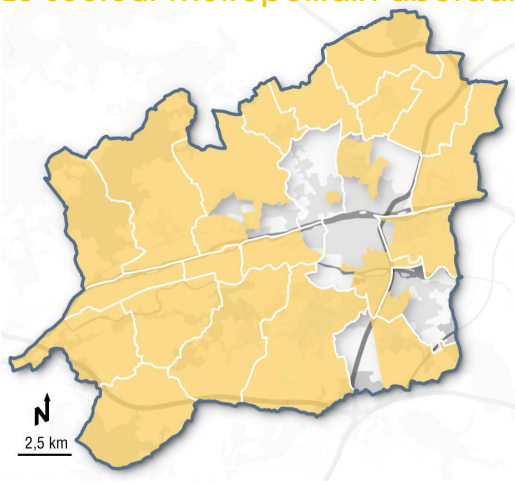
- Le loyer en €/m² le plus élevé de Tours Métropole Val de Loire, tout type de biens confondu
- Une gamme de prix plus étendue
- Le loyer mensuel global le plus élevé pour les grands logements de cinq pièces ou plus (1 183 €)
- Un niveau de loyer très proche pour les logements construits entre 1991 et 2005 et ceux bâtis avant la fin de la seconde guerre mondiale (12,1 €/m² et 11,9 €/m²)
- Une dégressivité des loyers avec l'ancienneté du locataire plus forte qu'ailleurs

Le secteur urbain valorisé



- Des loyers plus proches du centre historique de Tours que du secteur métropolitain abordable
- Des loyers nettement plus hétérogènes qu'ailleurs en gestion directe qu'en gestion déléguée
- Le loyer d'un T3 similaire à celui du centre historique de Tours (10 €/m²)
- Un niveau de loyer très proche pour les logements construits entre 1991 et 2005 et ceux bâtis depuis 2005 (10,5 €/m² et 10,6 €/m²)
- Un loyer plus élevé qu'ailleurs pour les locataires les plus anciens (installés depuis au moins 10 ans)

Le secteur métropolitain abordable



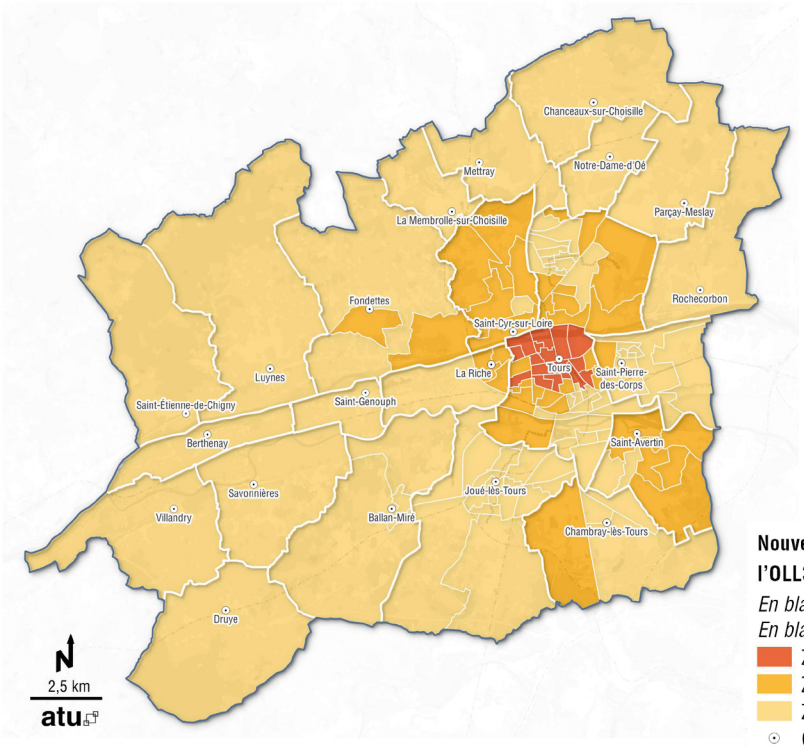
- Le loyer le plus abordable de Tours Métropole Val de Loire, en €/m²
- Plus grande homogénéité des loyers
- Louer son logement de particulier à particulier coûte moins cher que de le louer par un intermédiaire, en €/m²
- Un loyer nettement plus abordable qu'ailleurs pour les logements construits avant la fin de la seconde guerre mondiale (8,6 €/m², contre plus de 11 €/m² dans les deux autres zones)
- Des niveaux de loyer très proches pour les logements construits jusqu'en 1990

LES NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE

Les niveaux de loyers 2021 des trois nouvelles zones en vigueur au sein de Tours Métropole Val de Loire sont présentés dans ce dernier chapitre sous forme de tableaux de données. Ils permettent de comparer aisément les loyers de chacune des zones selon les caractéristiques des logements (typologie, taille et époque de construction), l'ancienneté du locataire et le mode de gestion. **Pour mémoire, les résultats ne sont pas comparables avec ceux des trois publications précédentes en raison de la refonte du zonage** (cf. page 6).

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

Découpage du territoire de Tours Métropole Val de Loire dans le cadre du réseau national des observatoires locaux des loyers du parc privé



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

Typologie des logements

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	Maison	57	106	858	7,3	9,8	12,5
	Appartement	2 572	43	492	8,5	11,5	16,8
	Ensemble	**2 629**	**45**	**500**	**8,3**	**11,4**	**16,7**
Secteur urbain valorisé (zone 2)	Maison	312	90	850	7,1	9,7	11,9
	Appartement	3 797	46	500	8,4	10,8	14,0
	Ensemble	**4 109**	**50**	**528**	**8,2**	**10,6**	**13,9**
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Maison	341	87	800	6,9	9,0	11,1
	Appartement	2 458	54	504	7,0	9,9	13,7
	Ensemble	**2 799**	**63**	**550**	**7,0**	**9,6**	**13,0**
Tours Métropole Val de Loire	Maison	710	90	815	6,9	9,3	11,9
	Appartement	8 827	47	500	7,8	10,7	14,8
	Ensemble	**9 537**	**53**	**525**	**7,6**	**10,4**	**14,4**
Tours	Maison	241	87	800	7 ,3	10,2	13,9
	Appartement	6 366	46	500	8,1	10,8	15,6
	Ensemble	**6 607**	**48**	**510**	**8,0**	**10,8**	**15,5**

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

Taille des logements

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	1 pièce	813	25	365	10,6	14,8	19,1
	2 pièces	989	42	491	9,2	11,6	14,3
	3 pièces	583	65	640	7,5	10,0	12,0
	4 pièces	155	85	763	7,8	9,3	11,5
	5 pièces ou plus	89	131	1 183	7,4	8,7	12,2
Secteur urbain valorisé (zone 2)	1 pièce	739	28	350	10,5	12,9	17,3
	2 pièces	1 738	43	490	9,4	11,3	13,4
	3 pièces	1 150	64	630	8,2	10,0	11,2
	4 pièces	324	82	770	6,3	8,8	10,8
	5 pièces ou plus	158	112	1 000	6,9	8,9	11,0
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	1 pièce	445	30	350	9,9	12,7	17,0
	2 pièces	1 019	44	479	8,0	10,9	12,7
	3 pièces	856	64	600	7,0	9,3	11,1
	4 pièces	310	80	669	6,7	8,3	10,5
	5 pièces ou plus	169	110	891	5,5	8,3	9,9
Tours Métropole Val de Loire	1 pièce	1 997	27	350	10,4	13,5	18,5
	2 pièces	3 746	43	479	8,9	11,2	13,7
	3 pièces	2 589	64	600	7,5	9,7	11,4
	4 pièces	789	82	669	6,8	8,8	10,8
	5 pièces ou plus	416	112	891	6,5	8,6	10,6
Tours	1 pièce	1 563	26	360	10,6	14,0	18,9
	2 pièces	2 693	42	485	9,0	11,3	14,1
	3 pièces	1 668	64	630	7,8	9,9	11,8
	4 pièces	481	84	754	7,0	9,1	11,1
	5 pièces ou plus	202	107	928	5,6	8,4	11,5

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

Époque de construction des logements

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	Avant 1946	1 009	41	495	8,5	11,9	16,8
	De 1946 à 1970	439	56	530	7,2	9,9	13,9
	De 1971 à 1990	438	50	506	8,2	10,3	14,4
	De 1991 à 2005	433	36	429	9,7	12,1	18
	Après 2005	310	51	600	9,4	11,2	13,7
Secteur urbain valorisé (zone 2)	Avant 1946	364	41	500	8,3	11,5	16,3
	De 1946 à 1970	401	55	506	7,3	9,6	14,3
	De 1971 à 1990	379	47	470	6,9	10,2	14
	De 1991 à 2005	1 001	51	539	8,6	10,5	14,3
	Après 2005	1 964	57	585	9	10,6	12,4
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Avant 1946	69	70	600	6,7	8,6	13,7
	De 1946 à 1970	348	68	516	6,5	8,3	11,3
	De 1971 à 1990	301	69	530	6,5	8,6	11,3
	De 1991 à 2005	445	50	529	8,3	10,8	15,8
	Après 2005	1 636	60	598	8,8	10,4	12,3
Tours Métropole Val de Loire	Avant 1946	1 442	45	500	8	11,5	16,4
	De 1946 à 1970	1 188	62	520	6,8	9,1	12,9
	De 1971 à 1990	1 118	55	505	6,9	9,4	13,3
	De 1991 à 2005	1 879	48	520	8,5	10,7	16
	Après 2005	3 910	58	590	8,9	10,6	12,4
Tours	Avant 1946	1 333	41	500	8,5	11,8	16,7
	De 1946 à 1970	971	57	520	7,3	9,6	14,2
	De 1971 à 1990	784	51	500	7	9,8	13,6
	De 1991 à 2005	1 199	43	497	9,1	11,2	17,4
	Après 2005	2 320	51	555	9,3	10,8	12,7

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

Ancienneté d'occupation (en 5 classes)

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	Moins de 1 an	746	38	480	8,6	12,3	17,5
	De 1 à 2 ans	1 157	45	510	8,5	11,4	16,5
	De 3 à 5 ans	414	51	516	8,7	10,9	14,0
	De 6 à 9 ans	163	46	546	7,9	10,8	14,2
	10 ans et plus	149	54	527	7,4	9,2	12,4
Secteur urbain valorisé (zone 2)	Moins de 1 an	1 243	45	525	8,8	11,0	15,6
	De 1 à 2 ans	1 777	50	525	8,6	10,7	13,9
	De 3 à 5 ans	627	55	521	8,0	10,3	13,0
	De 6 à 9 ans	270	57	527	7,6	10,0	12,2
	10 ans et plus	192	70	554	6,7	9,7	12,1
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Moins de 1 an	913	56	530	7,7	10,2	13,7
	De 1 à 2 ans	1 158	61	530	6,9	9,9	13,6
	De 3 à 5 ans	430	66	572	6,8	8,9	11,8
	De 6 à 9 ans	188	69	621	6,5	9,4	11,4
	10 ans et plus	110	74	621	6,8	8,3	11,1
Tours Métropole Val de Loire	Moins de 1 an	2 902	46	513	8,3	10,9	15,8
	De 1 à 2 ans	4 092	51	521	7,8	10,6	14,7
	De 3 à 5 ans	1 471	60	539	7,3	9,9	13,0
	De 6 à 9 ans	621	60	547	7,4	10,0	12,7
	10 ans et plus	451	70	577	6,8	8,7	12,0
Tours	Moins de 1 an	2 014	44	500	8,6	11,2	16,8
	De 1 à 2 ans	2 909	48	510	8,2	10,8	15,6
	De 3 à 5 ans	983	51	518	7,8	10,4	14,0
	De 6 à 9 ans	386	52	530	7,9	10,2	13,7
	10 ans et plus	315	62	550	6,8	9,4	12,3

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

Ancienneté d'occupation (en 2 classes)

		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	Loyer en €/m² 1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	Locataire mobile	746	38	480	8,6	12,3	17,5
	Locataire stable	1 883	49	516	8,0	11,0	15,0
Secteur urbain valorisé (zone 2)	Locataire mobile	1 243	45	525	8,8	11,0	15,6
	Locataire stable	2 866	53	530	7,7	10,4	13,3
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Locataire mobile	913	56	530	7,7	10,2	13,7
	Locataire stable	1 886	66	560	6,8	9,2	12,5
Tours Métropole Val de Loire	Locataire mobile	2 902	46	513	8,3	10,9	15,8
	Locataire stable	6 635	58	537	7,3	10,2	13,6
Tours	Locataire mobile	2 014	44	500	8,6	11,2	16,8
	Locataire stable	4 593	51	515	7,8	10,5	14,3

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

Mode de gestion

		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	Loyer en €/m² 1er décile	Loyer médian	9ème décile
Centre historique de Tours (zone 1)	Gestion déléguée	2 500	45	500	8,6	11,2	16,3
	Gestion directe	129	45	500	7,9	11,6	16,8
Secteur urbain valorisé (zone 2)	Gestion déléguée	3 936	51	524	8,3	10,4	13,1
	Gestion directe	173	50	530	8,1	10,8	15,3
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	Gestion déléguée	2 608	60	547	7,5	9,9	12,6
	Gestion directe	191	65	550	6,9	9,4	13,2
Tours Métropole Val de Loire	Gestion déléguée	9 044	51	520	8,1	10,4	14,0
	Gestion directe	493	55	530	7,3	10,4	14,8
Tours	Gestion déléguée	6 308	48	512	8,2	10,6	14,5
	Gestion directe	299	48	505	7,9	10,9	16,1

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.

OBSERVATOIRES DESLOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux



VOTRE CONTACT À L'ATU

Marion Chery
chery@atu37.fr

Réalisation : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours
Partenaires : Action Logement, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), Club Immobilier de Touraine (CIT), État et Tours Métropole Val de Loire
Fournisseurs de données locaux : Brosset, Cabinet Veauvy, Era Immobilier, IM Valoris, Kw connecta et Square habitat
Fournisseurs de données nationaux : Foncia et CLAMEUR.

Rédaction : Marion Chery
Conception graphique et réalisation : Willy Bucheron

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

Crédits photographiques :
MCphotos.MariotChristophe (pages 5, 13, 25, 37),
Matt Halls - Unsplash (couvertures).

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

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