

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

Communiqué de presse

Le 14 octobre 2021



MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ : la Métropole de Tours est une des plus abordables de France

L'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL37) appartient au réseau national des OLL regroupant une cinquantaine d'agglomérations françaises. Il réunit Tours Métropole Val de Loire, l'État, Action Logement, le Club immobilier de Touraine et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours qui ont souhaité se doter d'un dispositif permettant de développer la connaissance du marché locatif privé au service de l'amélioration de leurs activités et de leurs projets.

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Au 1er janvier 2019, le loyer médian est de 10 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 500 € par mois, hors charges. La Métropole de Tours se positionne ainsi comme étant l'une des métropoles les plus abordables de France parmi celles bénéficiant d'un dispositif d'observation équivalent. Seules quatre présentent un loyer plus faible : Nancy, Clermont-Ferrand, Brest et Saint-Étienne. Le niveau des loyers varie selon de nombreux critères tels que :

- Le type d'habitat : louer un appartement coûte 10,2 €/m², soit 1,2 €/m² de plus que pour une maison.
- Le nombre de pièces : un studio est 5 € plus cher au m² qu'un logement constitué du cinq pièces ou plus, le prix du loyer au m² diminuant à mesure que la surface du logement augmente.
- L'époque de construction : les logements construits avant la fin de la seconde guerre mondiale sont les moins attractifs financièrement (10,9 €/m²) à l'inverse de ceux construits au cours des Trente Glorieuses et dans les années 1970 et 1980 (9,3 €/m²).
- La date d'emménagement du locataire : un locataire installé depuis moins d'un an s'acquitte d'un loyer de 10,7 €/m², soit 2,2 € de plus que pour ceux installés depuis plus de 10 ans.

Qu'un logement soit géré en direct par son propriétaire ou administré par un intermédiaire ne semble pas avoir d'influence sur le prix de la location au m² localement. En revanche, lorsque la location est intermédiée, les loyers au mètre carré sont plus homogènes.

LE MARCHÉ DES PETITS LOGEMENTS LOUÉS PAR UN BAILLEUR PRIVÉ

Dans la métropole tourangelle, près de 23 400 logements loués par un bailleur privé sont constitués d'une et deux pièces, soit 56% de l'offre locative privée. Ces petits logements se concentrent pour l'essentiel à Tours et à proximité des lieux d'enseignement. La construction neuve de T1 a été très dynamique entre 1991 et 2005 et s'est fortement ralentie par la suite. À l'inverse, le développement des T2 a été plus important au cours des 15 dernières années.

Les studios sont principalement occupés par de jeunes étudiants vivants seuls ; les T2 par des jeunes actifs en emploi. Plus généralement, ces petits logements d'une et deux pièces se caractérisent par une plus forte rotation des locataires, cette dernière diminuant à mesure que le nombre de pièces augmente.

Un T1 se loue 12,8 €/m², soit 2 € de plus au m² qu'un T2. Ces prix de location sont supérieurs à ceux pratiqués dans le parc social (respectivement 6,6 et 5,8 €/m²) et inférieurs aux offres de logements spécialisées (CROUS, Foyers Jeunes Travailleurs, résidences privées).

Partenaires de
l'étude :



Contact : Marion CHERY / chery@atu37.fr

QUELQUES CHIFFRES

Les logements locatifs privés au sein de Tours Métropole Val de Loire



Logements locatifs privés



65 % sont implantés à Tours



85% sont des appartements

Chiffres clés du marché en 2019



10 € / m²
500 € par mois de loyer médian



53 m² de surface habitable médiane



5ème métropole la plus abordable



12,8 € / m² de loyer médian pour un studio



50 € de charge locative médiane par mois

L'échantillon de l'étude

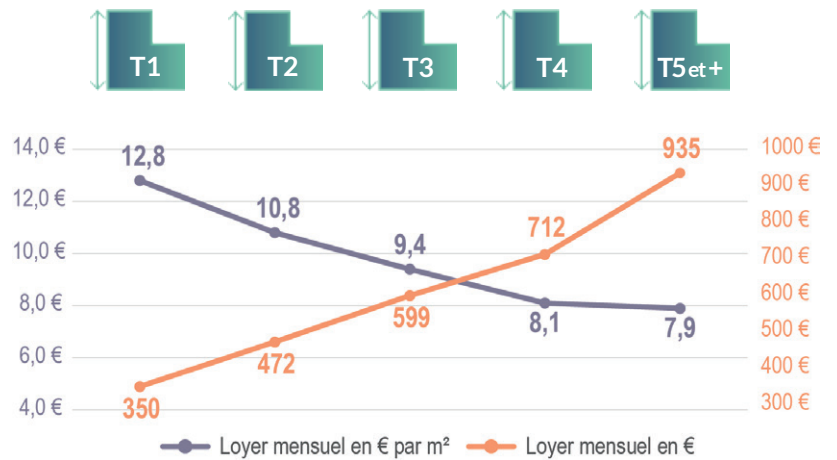


7 administrateurs de biens participants

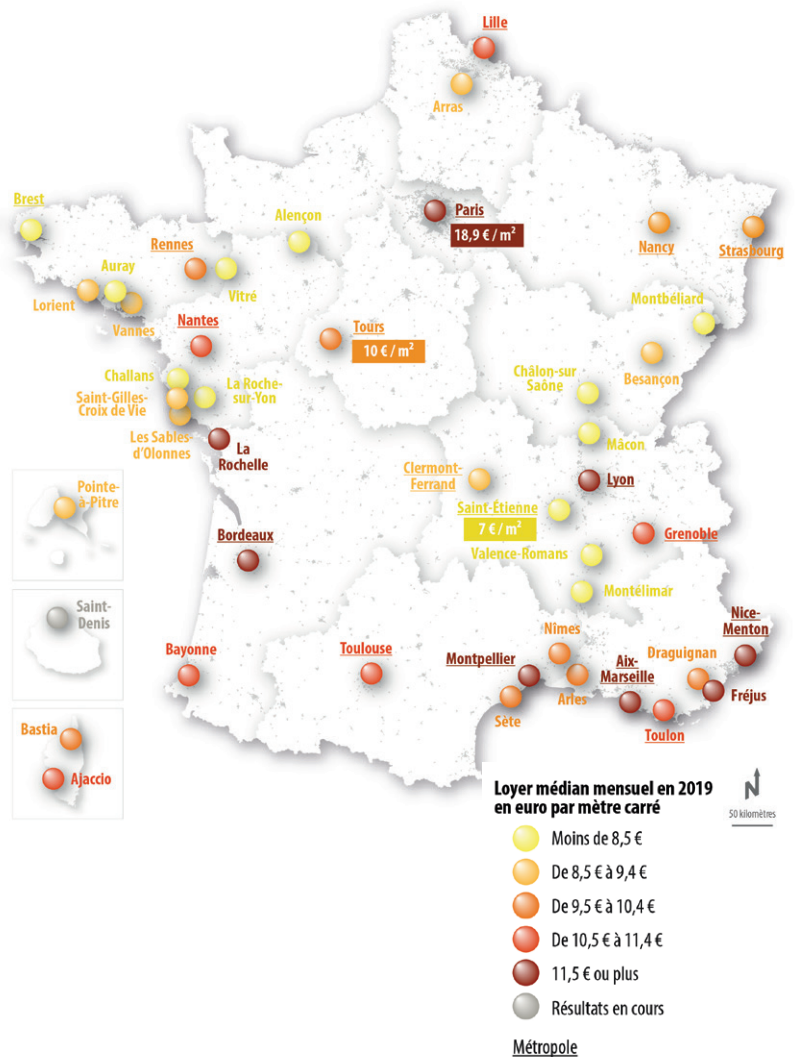


6 400 logements loués vides collectés soit 15% du parc locatif privé

Loyers médians en euro du mètre carré et en euro selon la taille des logements



Niveau des loyers en euro du mètre carré en 2019 au sein des territoires bénéficiant d'un Observatoire Local des Loyers (OLL)



Sources : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, collecte 2019 ; Insee, RP2017