



OBSERVATOIRES  
DES LOYERS.ORG

Le réseau des observatoires locaux

# PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE

# EN 2023

Observatoire local  
des loyers du parc  
privé de la métropole  
tourangelle

Décembre 2024



# SOMMAIRE

<b>LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ LOUÉ VIDE EN 2023</b>	<b>5</b>
■ L'observatoire local des loyers du parc privé : éléments de cadrage	6
■ Tableau de bord des niveaux de loyers en 2023	8
<b>LA COMPARAISON DES PARCS LOCATIFS PRIVÉ ET SOCIAL</b>	<b>15</b>
■ Définition et chiffres clés	16
■ Dans la Métropole de Tours, la moitié des ménages sont locataires	18
■ Des profils de ménages différents selon le parc qu'ils occupent	21
■ Une tension qui s'accroît dans le parc social	23
■ Une situation financière plus favorable dans le parc privé que dans le parc social	27
■ Un loyer au mètre carré deux fois plus cher dans le parc privé que dans le parc social	32
■ Vue d'ensemble des niveaux de loyers des parcs locatifs privés et sociaux	36

# AVANT PROPOS

Mesurant tout l'intérêt d'un outil de connaissance et d'analyse du marché locatif local, Tours Métropole Val de Loire, l'État et un collectif d'acteurs privés, au premier rang desquels les administrateurs de biens, ont uni leurs efforts pour poursuivre une initiative lancée en 2016 par le Club Immobilier de Touraine (CIT), l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU). Ainsi, fut signée le 25 juin 2018 entre la Métropole de Tours, l'État, le CIT et l'ATU une convention cadre organisant pour cinq ans un « Observatoire Local des Loyers » (OLL).

Son intégration l'année même au réseau national des observatoires locaux, comptant aujourd'hui 35 OLL couvrant 62 territoires, lui a permis de renforcer la visibilité et l'attractivité du marché locatif tourangeau. Cela lui a aussi ouvert les portes de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement et permis de bénéficier par là même de méthodologies communes de collecte et de traitements des données ainsi que de la possibilité d'effectuer des analyses comparatives.

La mise en place d'une gouvernance normalisée couplée à une qualité de travail reconnue ont conduit le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires à délivrer son agrément à l'observatoire par arrêté du 08/12/2021.

Au terme de la convention quinquennale, la rétrospective des productions annuelles publiées par l'observatoire témoigne de la diversité des angles d'analyse comme de la richesse des enseignements mis en lumière, tant de manière générale et régulière sur le parc locatif privé que sur les différentes thématiques approfondies spécifiquement chaque année : le marché des petits logements, la comparaison du parc à huit autres agglomérations, la structuration et la segmentation du parc privé, les meublés et, pour cette 5<sup>ème</sup> édition, les spécificités propres à chaque parc de logements, public et privé.

La signature pour cinq ans d'une nouvelle convention, couvrant la durée du 4<sup>ème</sup> PLH que la Métropole approuvé en juin 2024, témoigne de la volonté des partenaires de maintenir la dynamique initiée et de poursuivre la démarche de l'observatoire. Dans un contexte de crise du logement se traduisant notamment par un taux de construction assez faible, une rotation des logements en baisse et les difficultés sociales et financières des ménages, la connaissance se révèle primordiale pour adapter la réponse à la réalité des besoins des habitants.

Cette démarche partenariale constitue donc un outil de connaissance au service de l'efficacité de l'action publique.

Corinne BIVER  
Directrice départementale des territoires





# LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ LOUÉ VIDE EN 2023

Le prix d'un logement dépend de sa 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.

Ce chapitre présente sous la forme de tableau de bord les niveaux de loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2023 au regard de l'influence de ces différents facteurs. Ces résultats 2023 offrent un aperçu des loyers à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire ainsi que de différents secteurs infra-métropolitains (découpage de la Métropole en trois zones - cf. page 7 - et mise en exergue de la ville de Tours).

# L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU PARC PRIVÉ : ÉLÉMENTS DE CADRAGE

## LA MÉTHODOLOGIE

Les niveaux de loyers du parc locatif privé loué vide au 1<sup>er</sup> janvier 2023 sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire ont été obtenus à partir des données collectées auprès de professionnels de l'immobilier locaux et de particuliers (bailleurs ou locataires). Ils s'appuient sur un échantillon de 11 141 logements, soit environ 30% du parc locatif privé loué vide de la Métropole de Tours. Parmi eux, 505 sont gérés directement par leur propriétaire (gestion directe) et 10 636 par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée).

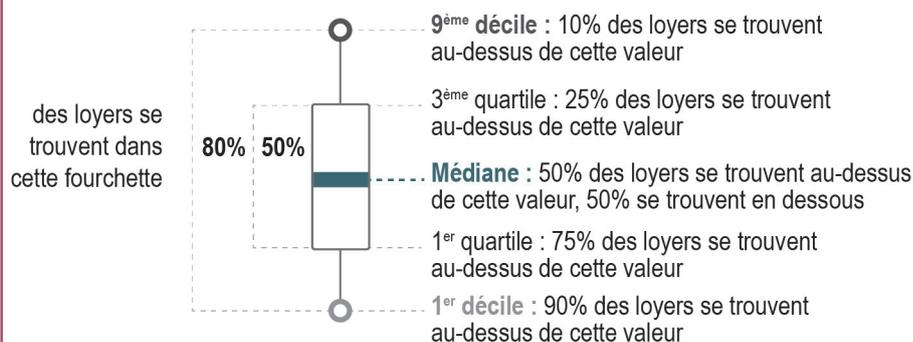
Afin de garantir des résultats fiables, seuls les niveaux de loyers établis à partir d'au moins 50 références sont publiés dans ce document. Ces niveaux de loyers, qu'ils soient en euro par mètre carré ou au total, s'entendent hors charges.

Afin d'appréhender le marché locatif privé loué vide dans son entièreté et sa diversité, les résultats communiqués fournissent des indicateurs de

dispersion concernant le loyer (en €/m<sup>2</sup>), à savoir la médiane, les déciles et les quartiles. Cette dispersion est représentée sous forme de boîte, dont la clé de lecture est précisée sur le schéma ci-dessous.

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.

### Clé de lecture de la dispersion des loyers



## TROIS ZONES DE LOYERS AU SEIN DE TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

L'Observatoire Local des Loyers du parc privé (OLL37) couvre les 22 communes de Tours Métropole Val de Loire. En 2023, le zonage d'étude infracommunal du niveau des loyers a été actualisé au regard de l'évolution du marché immobilier. Cette actualisation a abouti à trois nouvelles zones, dont les contours sont présentés sur la carte ci-contre.

Conformément aux prescriptions méthodologiques du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), ces trois zones qui composent 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. Autrement dit, le zonage neutralise les effets de structure

du parc (exemple la typologie des logements) et appréhende de manière complète l'influence de la localisation sur les niveaux de loyers.

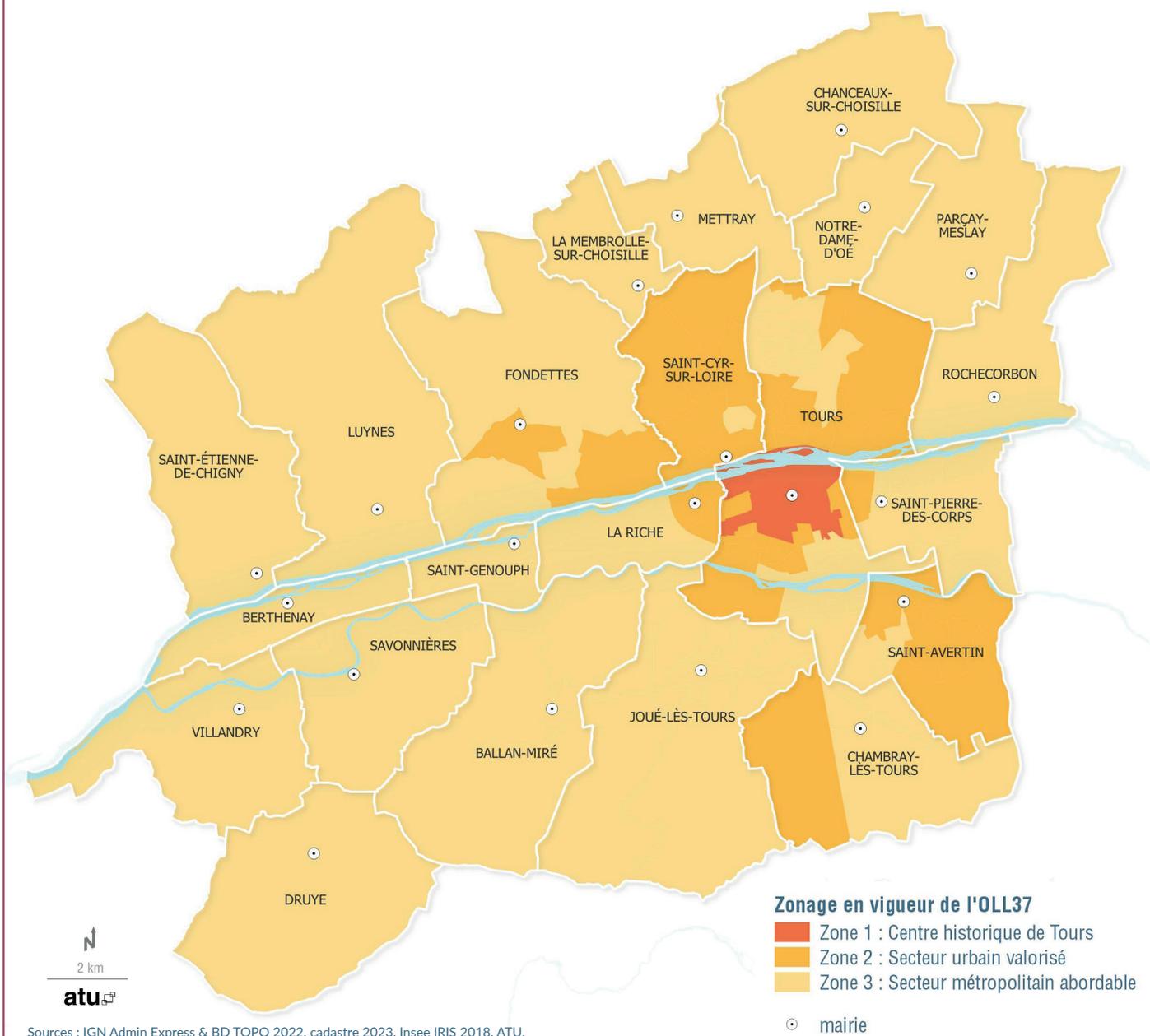
Ainsi, à logement équivalent, les loyers du centre historique de Tours (zone 1), sont nettement plus élevés que ceux du secteur urbain valorisé (zone 2), eux-mêmes plus élevés que ceux du secteur métropolitain abordable (zone 3).

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

Zone	Nombre de logements locatifs privés loués vides (2020)	Nombre de logements collectés (2023)	Taux de collecte	Loyer médian en €/m <sup>2</sup> (2023)
Centre historique de Tours (zone 1)	10 400 (27%)	2 900	28%	12
Secteur urbain valorisé (zone 2)	14 900 (39%)	4 600	31%	11
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	13 200 (34%)	3 600	27%	10
Tours Métropole Val de Loire	38 500 (100%)	11 100	29%	10,9

Sources : Insee, RP2020 ; Observatoire Local des Loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2023.

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



Sources : IGN Admin Express & BD TOPO 2022, cadastre 2023, Insee IRIS 2018, ATU.

# TABLEAU DE BORD DES NIVEAUX DE LOYERS EN 2023

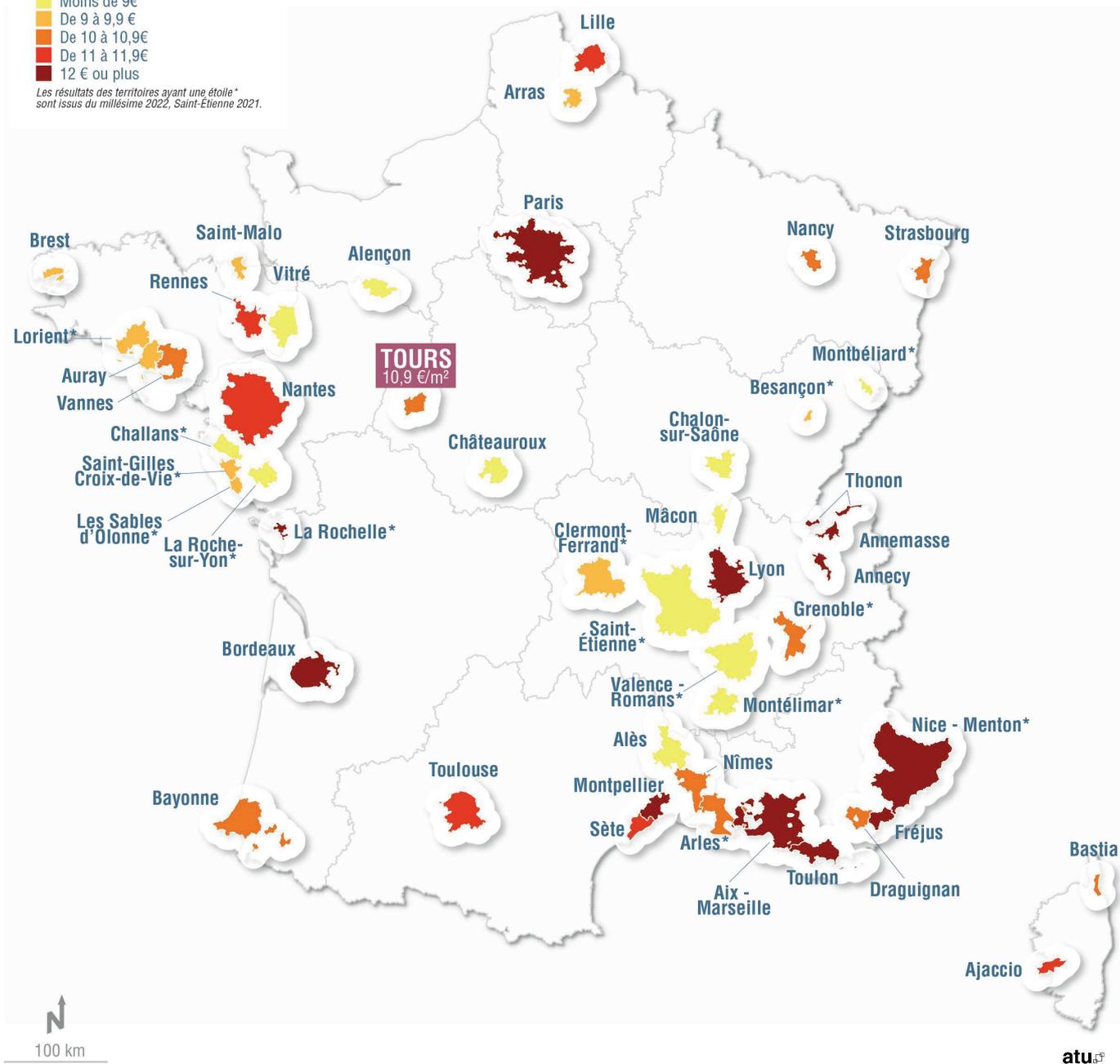
LE LOYER MÉDIAN D'UN LOGEMENT PRIVÉ LOUÉ VIDE S'ÉLÈVE À 10,9 €/M<sup>2</sup>

Niveau des loyers en €/m<sup>2</sup> au sein des territoires disposant d'un observatoire local des loyers

**Loyer mensuel médian en 2023**

- Moins de 9€
- De 9 à 9,9 €
- De 10 à 10,9€
- De 11 à 11,9€
- 12 € ou plus

Les résultats des territoires ayant une étoile\* sont issus du millésime 2022, Saint-Etienne 2021.



# LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

## TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

### Dispersion des loyers en 2023

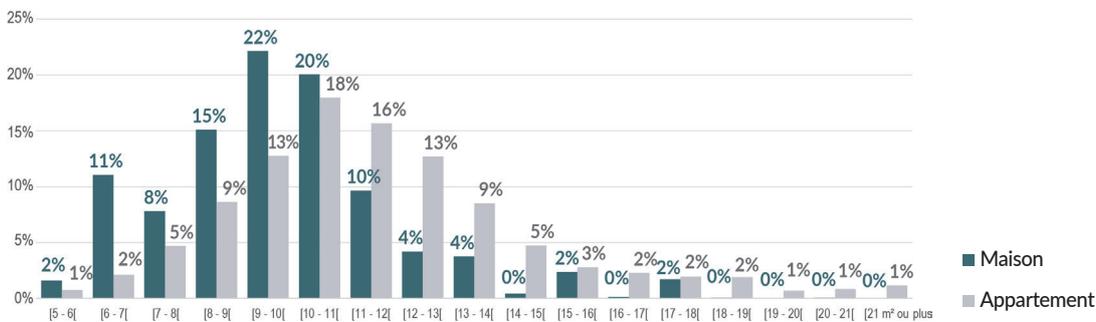
En euro par mètre carré



En euro



### Fréquence des loyers en €/m² en 2023



## LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

### Niveau des loyers en €/m² en 2023

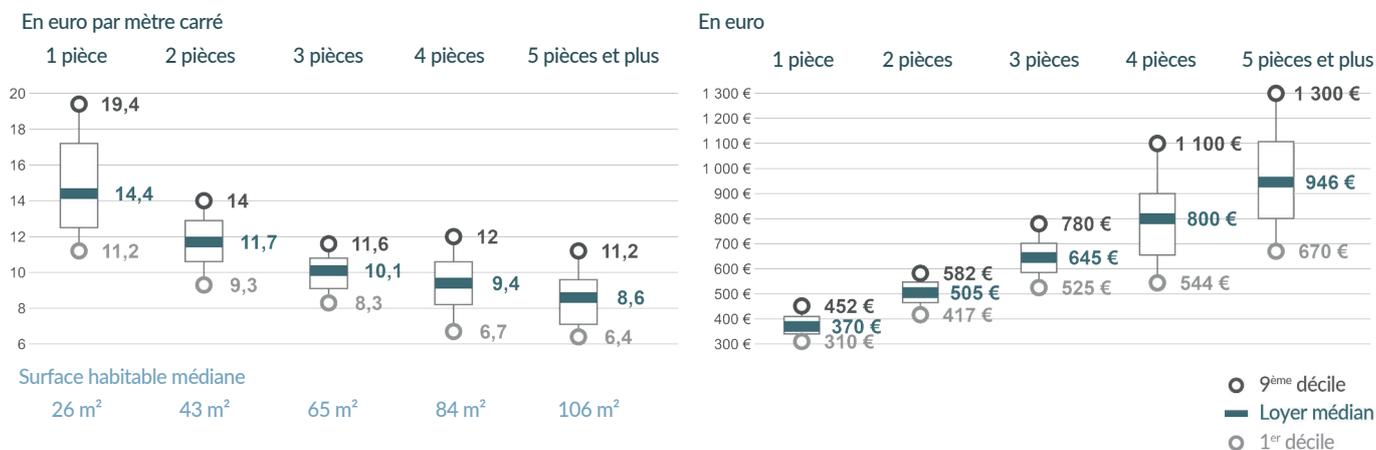


		Loyer en €/m²					
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1 <sup>er</sup> décile	Loyer médian	9 <sup>ème</sup> décile
Zone 1	Maison	64	75	850	6,5	11,4	15,4
	Appartement	2 861	43	520	9,2	12,1	18,0
	Ensemble	2 925	44	525	9,1	12,0	17,9
Zone 2	Maison	330	90	850	7,1	9,9	13,1
	Appartement	4 311	47	530	8,8	11,2	14,3
	Ensemble	4 641	52	550	8,5	11,0	13,9
Zone 3	Maison	367	90	850	6,7	9,4	11,4
	Appartement	3 208	53	520	7,4	10,3	14,5
	Ensemble	3 575	62	571	7,3	10,0	13,8
Tours	Maison	228	81	800	6,7	10,7	13,9
	Appartement	7 503	43	510	8,9	11,7	17,0
	Ensemble	7 731	45	515	8,8	11,6	16,7

## LA TAILLE DES LOGEMENTS

### TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

#### Dispersion des loyers en 2023



### LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

#### Niveau des loyers en €/m<sup>2</sup> en 2023



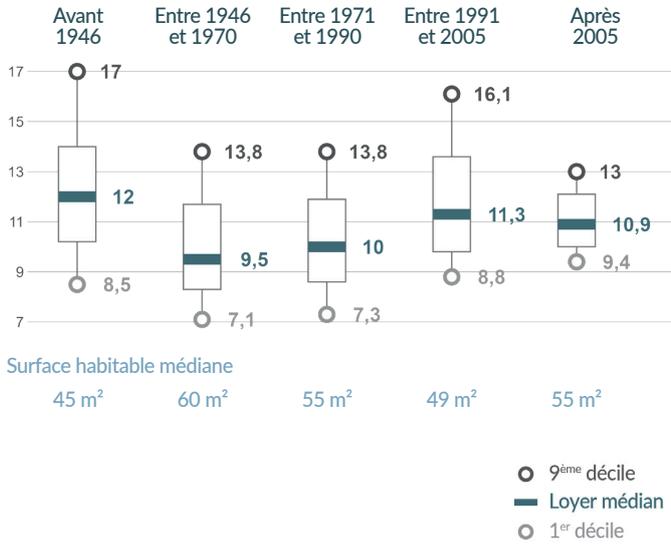
		Loyer en €/m <sup>2</sup>					
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel (€)	1 <sup>er</sup> décile	Loyer médian	9 <sup>ème</sup> décile
Zone 1	1 pièce	1 077	25	390	12,0	15,7	21,0
	2 pièces	1 081	42	519	9,8	12,2	14,9
	3 pièces	559	65	685	8,5	10,4	12,2
	4 pièces	138	87	931	7,8	10,4	13,9
	5 pièces ou plus	70	123	1276	6,5	10,2	12,0
Zone 2	1 pièce	883	27	360	11,1	13,5	18,9
	2 pièces	1 961	43	509	9,7	11,7	13,4
	3 pièces	1 315	65	650	8,7	10,3	11,6
	4 pièces	305	83	800	6,4	9,5	12,9
	5 pièces ou plus	177	107	961	6,2	8,9	11,0
Zone 3	1 pièce	739	26	360	10,8	13,8	18,1
	2 pièces	1 236	44	492	8,4	11,1	13,8
	3 pièces	1 057	64	613	7,4	9,7	11,2
	4 pièces	361	84	790	6,4	9,2	11,0
	5 pièces ou plus	182	104	905	6,3	8,2	9,9
Tours	1 pièce	2 115	26	380	11,7	14,7	20,0
	2 pièces	3 080	43	505	9,5	11,8	14,1
	3 pièces	1 921	65	653	8,4	10,3	11,8
	4 pièces	445	83	810	7,8	9,8	12,1
	5 pièces ou plus	170	100	880	6,2	8,8	11,6

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2023.

# L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

## TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> en 2023



### Indicateurs clés en 2023 selon la typologie, la taille et l'époque de construction

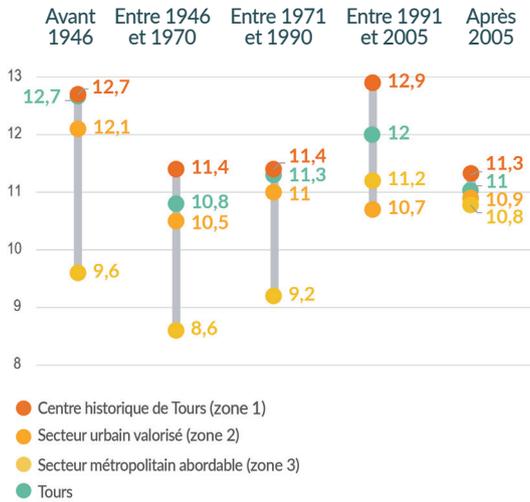
Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	Typologie				
	T1	T2	T3	T4 ou plus	Maison
Avant 1946	16,0	12,6	10,0	11,9	10,3
Entre 1946 et 1970	13,0	11,0	9,3	7,8	8,9
Entre 1971 et 1990	12,9	10,2	8,8	7,2	9,6
Entre 1991 et 2005	15,2	11,8	10,2	9,1	9,1
Après 2005	13,3	11,7	10,3	9,8	9,9

Surface habitable médiane en m <sup>2</sup>	Typologie				
	T1	T2	T3	T4 ou plus	Maison
Avant 1946	24	40	65	86	78
Entre 1946 et 1970	28	45	60	84	85
Entre 1971 et 1990	29	47	68	80	90
Entre 1991 et 2005	24	44	67	96	105
Après 2005	28	43	63	85	90

## LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

### Niveau des loyers en €/m<sup>2</sup> en 2023

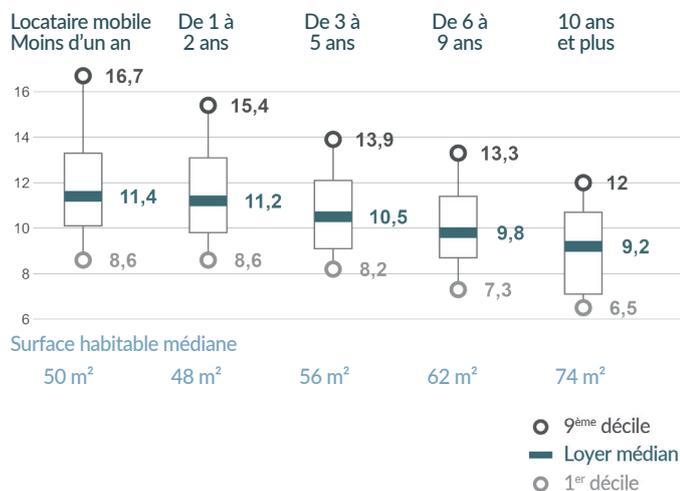


		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel (€)	Loyer en €/m <sup>2</sup>		
					1 <sup>er</sup> décile	Loyer médian	9 <sup>ème</sup> décile
Zone 1	Avant 1946	1 050	42	525	9,2	12,7	18,1
	De 1946 à 1970	464	54	550	7,8	11,4	15,5
	De 1971 à 1990	441	45	500	8,9	11,4	18,4
	De 1991 à 2005	647	38	496	10,0	12,9	18,8
	Après 2005	323	52	600	9,9	11,3	13,6
Zone 2	Avant 1946	462	42	548	8,4	12,1	16,0
	De 1946 à 1970	354	56	535	7,5	10,5	13,8
	De 1971 à 1990	365	47	480	6,9	11,0	13,7
	De 1991 à 2005	997	54	574	8,8	10,7	14,3
	Après 2005	2 463	55	590	9,5	10,9	12,8
Zone 3	Avant 1946	77	70	700	6,9	9,6	12,9
	De 1946 à 1970	336	67	565	6,8	8,6	11,6
	De 1971 à 1990	320	70	545	7,0	9,2	12,1
	De 1991 à 2005	607	49	519	8,3	11,2	16,0
	Après 2005	2 235	54	587	9,1	10,8	14,5
Tours	Avant 1946	1 467	40	510	9,2	12,7	18,0
	De 1946 à 1970	921	54	540	7,5	10,8	15,5
	De 1971 à 1990	753	43	470	8,2	11,3	18,8
	De 1991 à 2005	1 463	41	500	9,5	12,0	17,5
	Après 2005	3 127	48	546	9,7	11,0	13,2

## L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

### TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

#### Dispersion des loyers en €/m<sup>2</sup> en 2023

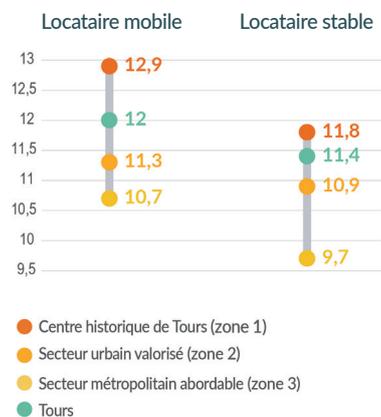


#### Loyer médian en €/m<sup>2</sup> en 2023 selon la typologie, la taille du logement et l'ancienneté du locataire

	Locataire mobile	Locataire stable	Écart entre les locataires mobiles et stables
Appartement	11,6	11,0	+ 0,6 €
1 pièce	15,0	14,0	+ 1,0 €
2 pièces	12,0	11,6	+ 0,4 €
3 pièces	10,4	9,8	+ 0,6 €
4 pièces	9,1	8,7	+ 0,4 €
Maison	10,7	9,4	+ 1,3 €
Ensemble	11,4	10,7	+ 0,7 €

## LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

#### Niveau des loyers en €/m<sup>2</sup> en 2023



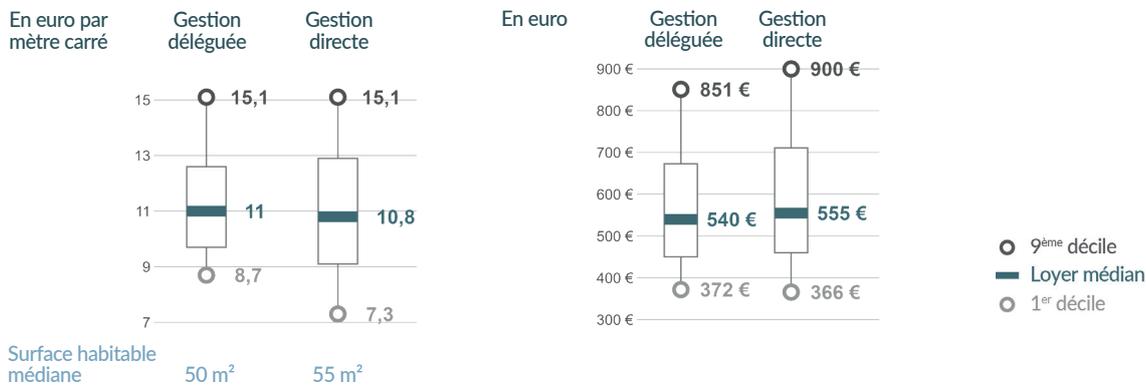
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel (€)	Loyer en €/m <sup>2</sup>		
					1 <sup>er</sup> décile	Loyer médian	9 <sup>ème</sup> décile
Zone 1	Locataire mobile	975	41	525	10,1	12,9	18,8
	Locataire stable	1 950	46	525	8,5	11,8	16,6
Zone 2	Locataire mobile	1 459	50	549	8,9	11,3	14,8
	Locataire stable	3 182	53	550	8,4	10,9	13,6
Zone 3	Locataire mobile	1 243	57	570	7,8	10,7	15,0
	Locataire stable	2 332	63	571	7,1	9,7	13,0
Tours	Locataire mobile	2 652	43	520	9,6	12,0	18,3
	Locataire stable	5 079	45	513	8,5	11,4	15,7

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2023.

# LE MODE DE GESTION DES LOGEMENTS

## TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

### Dispersion des loyers en 2023



### Loyer médian en €/m<sup>2</sup> en 2023 selon le mode de gestion et les caractéristiques des logements

		Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )		Loyer médian (€)	
		Gestion déléguée	Gestion directe	Gestion déléguée	Gestion directe
Typologie des logements	Maison	10,0	9,4	875	830
	Appartement	11,1	11,3	524	525
Taille des appartements	1 pièce	14,3	14,4	379	365
	2 pièces	11,6	11,8	503	509
	3 pièces	10,1	9,8	640	647
	4 pièces ou plus	9,1	s	798	s
Époque de construction	Avant 1946	12,1	12,0	504	560
	Entre 1946 et 1970	10,1	9,2	540	565
	Entre 1971 et 1990	10,5	9,7	521	509
	Entre 1991 et 2005	11,4	11,2	527	571
	Après 2005	10,9	10,9	577	610
Ancienneté d'occupation	Locataire mobile	11,3	11,6	531	562
	Locataire stable	10,8	10,5	544	550

s = secret statistique

## LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

### Niveau des loyers en €/m<sup>2</sup> en 2023



		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel (€)	Loyer en €/m <sup>2</sup>		
					1 <sup>er</sup> décile	Loyer médian	9 <sup>ème</sup> décile
Zone 1	Gestion déléguée	2 789	44	520	9,2	12,1	17,7
	Gestion directe	136	45	530	8,8	12,0	17,9
Zone 2	Gestion déléguée	4 439	51	548	8,9	10,9	13,4
	Gestion directe	202	53	550	8,2	11,1	14,4
Zone 3	Gestion déléguée	3 408	59	555	8,0	10,4	13,6
	Gestion directe	167	65	580	7,1	9,5	13,9
Tours	Gestion déléguée	7 422	45	515	9,0	11,4	16,7
	Gestion directe	309	45	520	8,5	11,8	17,0

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2023.



A modern, multi-story apartment building with a white facade and red accents on the balconies and window frames. The building is surrounded by lush greenery, including a large tree in the foreground and smaller trees in the background. The sky is overcast.

# LA COMPARAISON DES PARCS LOCATIFS PRIVÉ ET SOCIAL

Afin d'apprécier la situation d'un segment de marché, il est opportun de comparer son positionnement dans différents territoires et d'étudier son comportement par rapport à d'autres types d'offres, aux caractéristiques plus ou moins proches. De nombreuses sources de données mobilisées dans ce chapitre permettent de dresser un portrait des différents segments de marché et de leurs occupants au regard du statut d'occupation (locataire du parc social, locataire du parc privé et propriétaire occupant), en s'intéressant à la fois à la situation actuelle et aux dynamiques passées. Il s'agit du recensement de la population (RP) de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) et des données sur le niveau de vie issues du Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Enfin, à l'appui des données de l'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL37) et du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), ce chapitre offre une analyse comparative des niveaux de loyers en 2023 du parc privé et du parc social en fonction des caractéristiques des logements. Le RPLS présente notamment l'avantage de distinguer les logements sociaux conventionnés et intermédiaires et ainsi d'identifier les éventuelles concurrences et complémentarités de ces deux offres avec celle du parc locatif privé.

# DÉFINITION ET CHIFFRES CLÉS

## LOGEMENT SOCIAL ET LOGEMENT PRIVÉ : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le parc locatif se scinde en deux grandes familles : **le parc social** à destination des ménages ayant des revenus modestes et **le parc privé**, accessibles à tous. La distinction première entre ces deux parcs est liée à la propriété des logements. En effet, le parc social est en majorité détenu par des organismes publics ou privés, tels que des Offices Publics de l'Habitat (OPH), des Sociétés Anonymes d'Habitation à Loyer Modéré (SA-HLM), des Sociétés d'Économie Mixte (SEM), etc. Le parc privé, quant à lui, appartient à des personnes physiques (particuliers) ou des personnes morales (Sociétés Civiles Immobilières (SCI), promoteurs, etc.).

### LE PARC SOCIAL

Le parc locatif social englobe différentes solutions d'habitat (Habitations à Loyer Modéré - HLM, logements-foyers, résidences sociales) destinées aux personnes ayant des difficultés à se loger sur le marché locatif privé en raison de leurs ressources financières. La durée du bail est indéterminée pour le locataire, qui bénéficie d'un maintien dans les lieux jusqu'à son souhait de partir.

Au sein de ce parc, il existe deux grandes catégories : les logements conventionnés et les logements intermédiaires. La distinction repose principalement sur la nature des aides publiques qui encadrent ces logements, à leurs conditions d'accès et aux loyers pratiqués.

#### Les logements conventionnés :

Un logement conventionné désigne tout bien immobilier pour lequel son propriétaire a signé une convention avec l'État. Ces habitations sont soumises à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. La convention stipule l'engagement du propriétaire bailleur à respecter un plafond de loyer et de louer son bien à des locataires aux revenus modestes.

Aussi, les loyers sont réglementés et fixés en fonction du type de financement public obtenu (PLAi, PLUS ou PLS). Ici les locataires peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). L'APL venant en déduction de leur loyer, et réduit la charge financière liée au logement. L'accès à ces logements est conditionné à des plafonds de ressources, revalorisés chaque année. Autrement dit, les revenus des ménages ne doivent pas dépasser un certain seuil, variable selon la zone géographique et la composition du foyer.

À titre d'exemple, pour un logement financé avec le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), une personne seule doit justifier de ressources inférieures ou égales à 22 642 € sur son avis d'imposition 2023 pour une demande de logement social effectuée en 2024 au sein de Tours Métropole Val de Loire. Ce montant s'élève à 30 238 € pour un ménage constitué de deux personnes.

#### Les logements intermédiaires :

Ces logements ne sont pas liés à une convention avec l'État. Ils peuvent toutefois être détenus par des organismes sociaux, mais ne sont pas soumis aux mêmes obligations en matière de loyers et d'accès. En effet, les loyers sont plafonnés à un niveau supérieur à ceux des logements sociaux conventionnés. Les locataires de ces logements peuvent bénéficier de l'Allocation de Logement Social (ALS), calculé selon les ressources du foyer et versé mensuellement par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF).

Les logements intermédiaires sont financés pour la plupart au moyen d'un Prêt Locatif Intermédiaire (PLI). Ce dispositif de financement est destiné à encourager la construction de logements à loyer intermédiaire à destination des ménages dont les revenus dépassent les plafonds du logement social mais qui ne sont pas en mesure d'accéder à une habitation au prix du marché libre. Aussi, le logement intermédiaire apparaît comme un levier pour répondre à la demande croissante de logements abordables, en ciblant une population intermédiaire, plus aisée que celle qui occupe aujourd'hui le parc locatif social ou souhaitant y accéder.

### LE PARC PRIVÉ

Un logement locatif privé est loué sur le marché libre. Il peut être géré par un professionnel ou un particulier. Le montant du loyer est fixé librement, en tenant compte du marché local. Le propriétaire choisit son locataire sans que sa décision soit encadrée

par des critères, par exemple par des plafonds de ressources. Seul le bail mobilité, signé sur une courte période, est soumis à des conditions quant au profil du locataire en recherche d'un logement (personnes en formation professionnelle, en mutation, en

études supérieures, en contrat d'apprentissage, etc.). La durée de location diffère selon le bail signé (trois ans pour un logement vide, un an pour un logement meublé et de un à dix mois pour le bail mobilité).



## POINT DE VIGILANCE

Les données de l'Insee et de FiLoSoFi mobilisées dans les parties suivantes permettent de caractériser les locataires du parc social d'une part, du parc privé d'autre part. Dans ces bases de données, ce parc privé inclut le parc détenu par les SEM et ne correspond ainsi pas exactement à la définition du parc privé telle que décrite précédemment. Autrement dit, dans la suite de ce document, sauf mention contraire, le parc locatif privé intègre les logements locatifs sociaux intermédiaires.

## APERÇU DES TROIS SEGMENTS DE MARCHÉ OBSERVÉS

	Le parc locatif social		Le parc locatif privé
	conventionné	intermédiaire	
 Offre locative	<b>32 400</b> logements Un parc réparti entre 14 bailleurs	<b>5 200</b> logements Un parc réparti entre 12 bailleurs	<b>44 300</b> logements
 Propriétaires du parc	<b>39%</b> Tours Métropole Habitat <b>28%</b> Val Touraine Habitat <b>10%</b> Touraine Logement	<b>84%</b> Ligéris	<b>80%</b> de personnes physiques
 Financements du parc	<b>95%</b> de PLUS	<b>98%</b> de PLI	
 Parc localisé à Tours	<b>55%</b>	<b>93%</b>	<b>66%</b>
 Poids des appartements	<b>93%</b>	<b>97%</b>	<b>86%</b>
 Poids des T1 et T2	<b>31%</b>	<b>40%</b>	<b>57%</b>
 Superficie médiane	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>62 m<sup>2</sup></b>	<b>53 m<sup>2</sup></b>
 Loyer mensuel médian en €/m <sup>2</sup>	<b>5,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6,1 €/m<sup>2</sup></b>	<b>10,9 €/m<sup>2</sup></b>
 Loyer mensuel médian en €	<b>338 €</b>	<b>357 €</b>	<b>550 €</b>

Source : RPLS2023.

Source : Insee, RP2020. Les données du recensement de la population de l'Insee incluent dans le parc locatif privé les logements sociaux intermédiaires.

# DANS LA MÉTROPOLE DE TOURS, LA MOITIÉ DES MÉNAGES SONT LOCATAIRES

## PLUS D'UN LOGEMENT LOCATIF SUR DEUX RELÈVE DU PARC PRIVÉ

Le parc de logements de Tours Métropole Val de Loire compte près de 148 500 résidences principales<sup>2</sup> en 2020. Les logements locatifs représentent plus de la moitié des résidences principales du territoire (53%). Cette majorité de locataires se retrouve au sein de la Métropole de Dijon et des communautés urbaines d'Angers et de Caen, territoires ayant un volume de logements proche de la Métropole de Tours. En revanche, Orléans Métropole se distingue avec une majorité de propriétaires dans son parc de logements (51%), dans une proportion nettement moins forte qu'en France métropolitaine (60%).

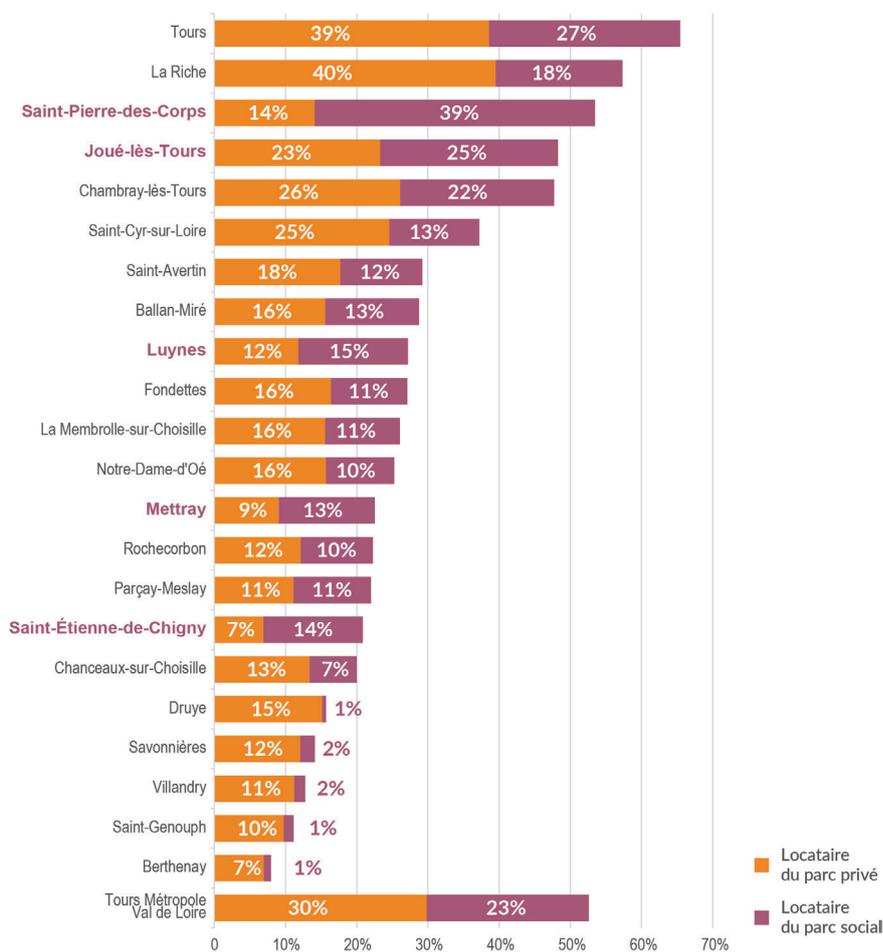
D'une manière générale, le parc locatif, qu'il soit public ou privé, est davantage présent dans le cœur métropolitain<sup>3</sup>, soit les communes les plus peuplées et les plus denses de la Métropole. La ville de Tours, concentre à elle seule 66% des logements locatifs privés de la Métropole et 60% des logements sociaux.

Au sein de Tours Métropole Val de Loire, le parc locatif est majoritaire à Tours (65% du parc de logements), La Riche (57%) et Saint-Pierre-des-Corps. Il est prédominant à Chambray-lès-Tours et Joué-lès-Tours (48% chacune). Ailleurs, la majorité des résidences principales sont occupées par leur(s) propriétaire(s). La part des propriétaires occupants oscille entre 61% à Saint-Cyr-sur-Loire et 91% à Berthenay.

Le parc locatif de Tours Métropole Val de Loire se compose d'une part plus importante d'habitations louées par des propriétaires privés que par des bailleurs sociaux, avec respectivement 38 500 et 33 800 logements. Cette dominante de logements privés dans l'offre locative globale s'observe

dans les métropoles et communautés urbaines de comparaison, ainsi que dans la grande majorité des communes de la Métropole de Tours. Ce rapport est inversé dans cinq communes : Joué-lès-Tours, Luynes, Mettray, Saint-Étienne-de-Chigny et Saint-Pierre-des-Corps.

### Répartition des locataires vivant dans Tours Métropole Val de Loire selon le type de parc qu'ils occupent en 2020



**Saint-Pierre-des-Corps** : Communes où l'offre locative publique est supérieure à l'offre locative privée  
Source : Insee, RP2020

2 - Une résidence principale est un logement occupé de façon pérenne et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Le champ statistique de cette étude inclut uniquement les maisons et les appartements. Sont ainsi exclus les logements-foyers, les chambres d'hôtel, les habitations de fortune, etc.  
3 - Cœur métropolitain : Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.

## DES APPARTEMENTS PLUS PETITS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Le statut d'occupation est très fortement lié à la typologie du logement : les maisons sont principalement occupées par leur(s) propriétaire(s), les appartements par des locataires. Cette réalité s'est accentuée au cours des dix dernières années.

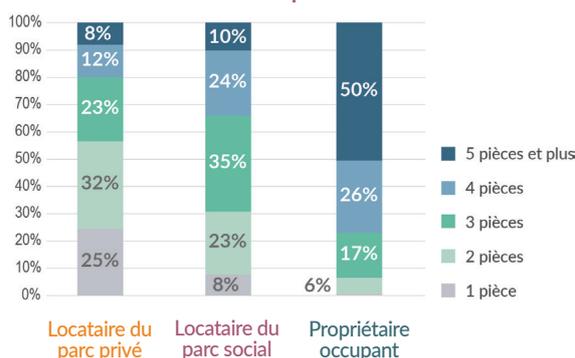
Au sein de Tours Métropole Val de Loire, plus de 70% des propriétaires occupants vivent au sein d'une maison quand les locataires, tout type de parc confondu, sont 12% à vivre en maison. C'est dans le parc locatif social que la location de la maison est la plus rare. L'habitat individuel représente 7% de l'offre publique contre 14% dans le parc locatif privé en 2020.

Les logements locatifs privés sont les logements les plus petits du marché. Ils comptent en moyenne 2,5 pièces par logement en 2020.

Cette taille moyenne des logements est de 3,1 pièces dans le parc locatif social et de 4,7 pièces pour les logements occupés par leur(s) propriétaire(s). En outre, les studios et les T2 constituent près de 60% de l'offre locative privée, contre environ

30% du parc locatif social et 7% des logements occupés par leur(s) propriétaire(s). La superficie médiane des logements conforte ce constat : elle est de 53 m<sup>2</sup> pour un logement locatif privé et de 65 m<sup>2</sup> pour un logement locatif social.

### Taille des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire selon le statut d'occupation en 2020



Le parc social intermédiaire :  
- Maison : 1,2%  
- T1 et T2 : 40%

Source : RPLS, 2023.

Source : Insee, RP2020

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ A CONNU UNE CROISSANCE PLUS IMPORTANTE QUE LE PARC SOCIAL, NOTAMMENT DE LOGEMENTS CONSTITUÉS DE DEUX ET TROIS PIÈCES

Entre 2010 et 2020, le parc des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire a augmenté de 11 100 unités, soit une croissance de 8%. Environ 60% de ces nouveaux logements relèvent du parc locatif. Sur ce marché, le développement de l'offre locative privée a été plus fort que celui de l'offre locative publique (respectivement + 11% et + 7%).

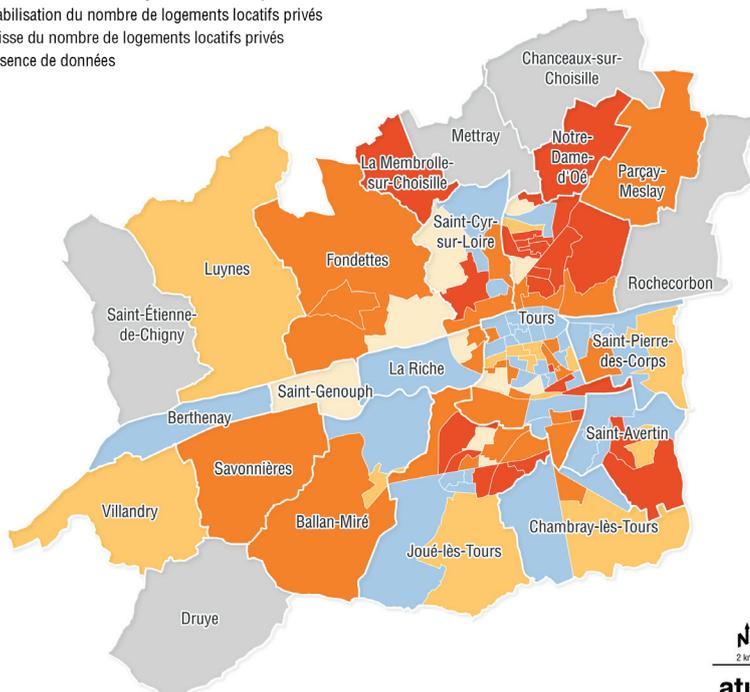
Dans le parc locatif privé, c'est la location meublée qui s'est le plus fortement développée dans la Métropole de Tours au cours de la dernière décennie. Le nombre de logements privés meublés est passé de 3 630 en 2010 à 5 740 en 2020. Ils représentent désormais 13% de l'offre locative privée, soit une hausse de 4 points par rapport à 2010.

Au sein du parc locatif social, d'après les données de l'Insee, 790 logements sont loués meublés en 2020, soit 2,3% du parc public. Au cours des dix dernières années, leur nombre a progressé d'environ 190 unités, soit une hausse nettement plus faible que dans le parc locatif privé (+ 0,4 point).

### Évolution du nombre de logements locatifs privés entre 2010 et 2020

#### Évolution du nombre de logements locatifs privés entre 2010 et 2020

- Hausse très supérieure à la moyenne de la Métropole
- Hausse supérieure à la moyenne de la Métropole
- Hausse inférieure à la moyenne de la Métropole
- Stabilisation du nombre de logements locatifs privés
- Baisse du nombre de logements locatifs privés
- Absence de données



Sources : Insee, RP2010 et RP2020.

Entre 2010 et 2020, les tendances d'évolution de l'offre locative dans sa diversité sont assez contrastées au regard de la taille des logements. Trois profils se distinguent :

- **Les studios diminuent**, en nombre et en part relative, dans les parcs locatifs privé et public. Toutefois, leur représentativité a davantage reculé dans le parc locatif privé. Ce phénomène touche principalement les villes les plus peuplées, à commencer par Tours, même si onze communes de la Métropole présentent un amoindrissement des très petits logements dans leur offre locative privée au cours des dix dernières années. Le très faible volume de construction, associé à des phénomènes de regroupement et de recomposition du parc de logements, comptent parmi les éléments d'explication.

- **Les T2 et les T3 connaissent les dynamiques de croissances les plus importantes** dans l'offre locative de la Métropole, à la fois en nombre et en proportion. Le T2 est le produit qui s'est le plus développé dans les deux marchés locatifs.

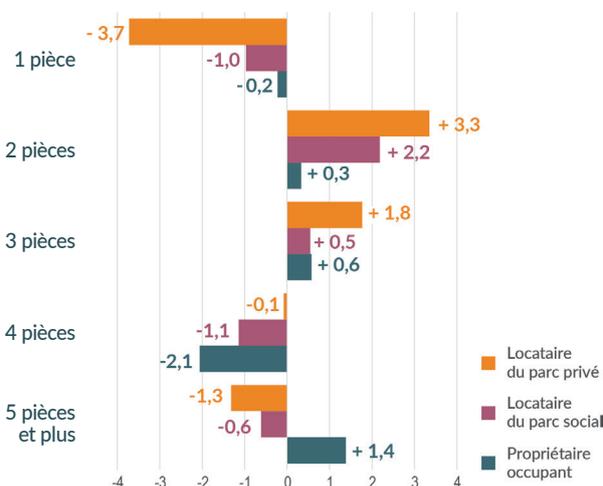
- **Les T4 ou plus diminuent en proportion**, bien que leur volume ait progressé dans les deux offres locatives.

L'analyse des époques de construction des appartements mis en location par un bailleur privé en fonction du nombre de pièces corrobore ces constats. Le parc de studios existant aujourd'hui sur la métropole de Tours a connu les progressions les plus fortes entre 1991 et 2005 (+ 210 logements supplémentaires en moyenne chaque année).

La période récente se caractérise par un net ralentissement de la production de ce type de logements : on compte chaque année en moyenne 80 studios supplémentaires de 2006 à aujourd'hui.

A contrario, le développement des autres segments du parc de logements est le plus important sur la période récente. Depuis 2006, environ 270 T2 ainsi que 260 T3 et plus viennent s'ajouter chaque année à l'offre locative privée.

Évolution de la taille des résidences principales entre 2010 et 2020, en point, selon le statut d'occupation



Sources : Insee, RP2010 et RP2020.

# DES PROFILS DE MÉNAGES DIFFÉRENTS SELON LE PARC QU'ILS OCCUPENT

Les caractéristiques socio-démographiques des locataires diffèrent selon qu'ils habitent le parc social ou le parc privé d'une part, et de celles des propriétaires occupants d'autre part. En effet, la structure familiale des ménages et l'âge des occupants discriminent les différents statuts d'occupation. Les analyses présentées dans cette partie portent sur les caractéristiques de la personne de référence du ménage, sauf mention contraire.

L'analyse comparée du profil des occupants des parcs locatifs privé et social confirme que le parc locatif privé constitue un point central des parcours résidentiels. Avec une rotation plus importante de ses occupants, il permet l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire. Il apporte également une solution aux jeunes qui quittent le domicile parental et plus généralement aux ménages qui connaissent une nouvelle étape dans leur parcours de vie (mise en couple, séparation, arrivée dans un nouveau territoire pour des raisons scolaires ou professionnelles, etc.).

## DES MÉNAGES PLUS PETITS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Un logement locatif privé accueille en moyenne 1,6 personne en 2020, 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).

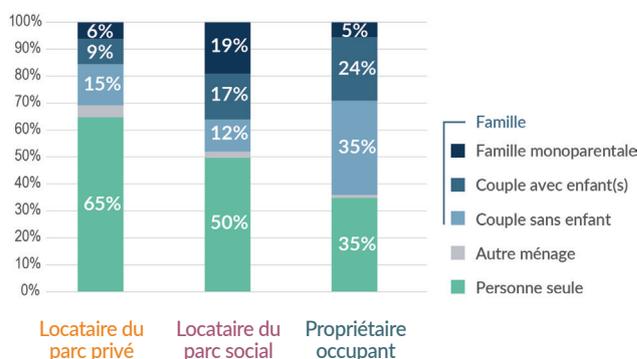
D'une manière générale, près de la moitié des résidences principales sont occupées par des personnes seules en 2020 au sein de Tours Métropole Val de Loire. Cette part s'élève à 65% pour les locataires du parc privé, tandis que les ménages composés d'une personne représentent 50% des locataires du parc social et 35% des propriétaires occupants. Les couples sans enfant constituent en moyenne 14% des locataires du parc social et du parc privé et sont plus fréquemment propriétaires (35%). Enfin, les couples avec enfant(s) sont davantage propriétaires occupants (24%) que locataires du parc privé (9% d'entre eux). Les familles monoparentales apparaissent significativement plus nombreuses dans le parc locatif social (19% contre en moyenne 6% dans le parc locatif privé et les logements occupés par leur(s) propriétaire(s)).

Entre 2010 et 2020, les personnes seules d'une part et les personnes vivant au sein d'une famille monoparentale d'autre part ont augmenté, en proportion, quel que soit le statut d'occupation des logements. Toutefois, l'intensité varie fortement.

Les locataires du parc social se distinguent avec la hausse la plus marquée des familles monoparentales et, en parallèle, le recul plus fort des couples avec enfant(s) et des couples sans enfant. Quant à l'évolution des personnes seules, elle est plus élevée

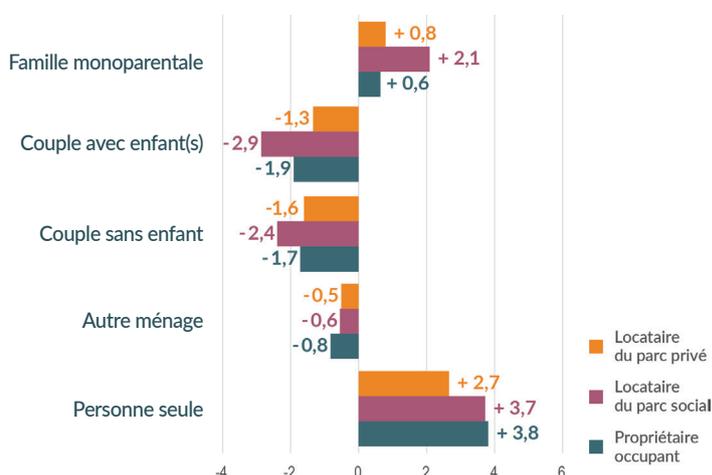
en dehors du parc locatif privé. Dans ce dernier segment le recul des couples sans enfant est plus marqué que celui des couples avec enfant(s) au sein des ménages (respectivement - 1,6 et - 1,3 point).

### Structure familiale des ménages de Tours Métropole Val de Loire selon le statut d'occupation des logements



Source : Insee, RP2020. Champs statistique : Ménage.

### Évolution de la structure familiale des ménages entre 2010 et 2020, en point, selon le statut d'occupation



Sources : Insee, RP2010 et RP2020. Champs statistique : Ménage.

## DES CHEFS DE MÉNAGES PLUS JEUNES

Les locataires du parc privé sont nettement plus jeunes, au regard de l'âge de la personne de référence du ménage. En effet, lorsqu'un tiers des ménages locataires du parc privé ont moins de 25 ans, cette tranche d'âge ne concerne que 7% des locataires du parc social et 1% des propriétaires occupants. Le parc locatif privé accueille également plus fréquemment les 25-39 ans. En vieillissant, les ménages ont tendance à quitter le parc locatif privé. Ainsi, les seniors âgés de 65 ans ou plus représentent 41% des chefs de ménages propriétaires occupants quand ils représentent 21% des locataires du parc social et seulement 10% des locataires du parc privé.

Dans le parc social, la répartition par tranche d'âge du chef du ménage montre que les ménages âgés entre 40 et 54 ans sont surreprésentés au regard des deux autres segments de marché. Ils représentent 31% des ménages, soit une part quasiment deux fois plus élevée que dans le parc locatif privé. Ces chiffres sont à rapprocher d'une diminution de la mobilité des locataires du parc HLM, constatée à l'échelle nationale et au sein de la Métropole de Tours (cf. page 24). Bien que moins nombreux que dans le parc privé, les jeunes âgés de 25 à 39 ans représentent la deuxième catégorie de ménages logés dans le parc social (26% des ménages).

Au cours de la dernière décennie, l'ensemble des statuts d'occupation est concerné par un vieillissement de ses occupants, au regard de l'âge de la personne de référence du ménage, et qui se voit également dans les pyramides des âges des habitants ci-après. Toutefois, on constate des disparités sur les différents segments de marché :

- Les ménages locataires du parc privé âgés de 55 à 64 ans ont, en proportion, le plus progressé, suivi par les 65 à 79 ans (respectivement + 1,5 et + 1,1 point).

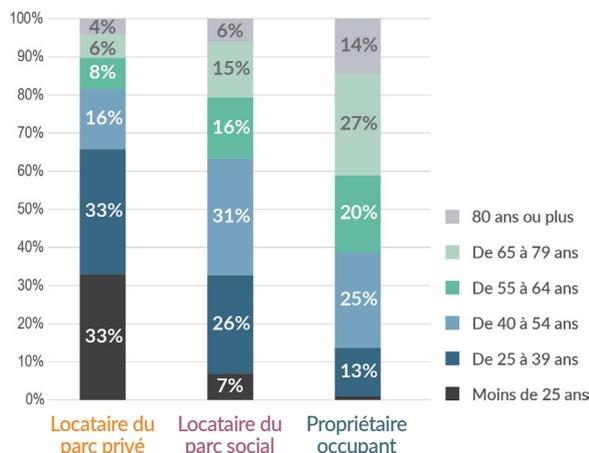
- Dans le parc locatif social ce sont également ces deux tranches d'âge qui ont le plus progressé mais selon

un niveau inversé par rapport aux locataires du parc privé. En effet, le parc social a en premier lieu renforcé son accueil de ménages dont la personne de référence est âgée entre 65 et 79 ans (+ 1,9 point contre + 1,2 point pour les 55-64 ans).

- Les propriétaires occupants sont les plus marqués par le vieillissement de la population. La part des seniors âgés de 65 ans ou plus a augmenté de 4 points.

Les pyramides des âges ci-dessous illustrent les constats présentés précédemment.

### Âge de la personne de référence du ménage en 2020 à Tours Métropole Val de Loire



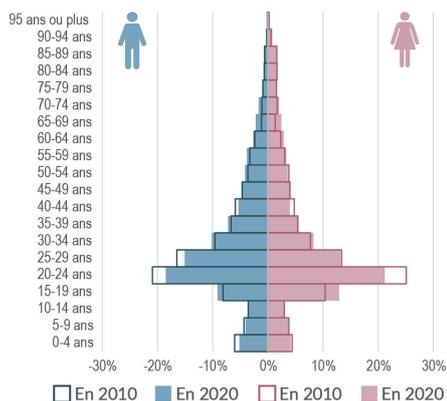
Source : Insee, RP2020. Champs statistique : Ménage.

### Pyramide des âges selon le statut d'occupation des logements

#### Locataire du parc privé

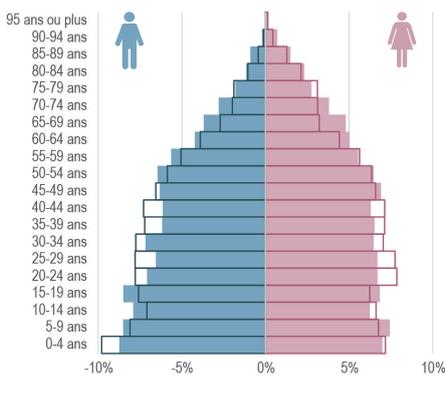
Âge moyen des occupants

**32 ans**



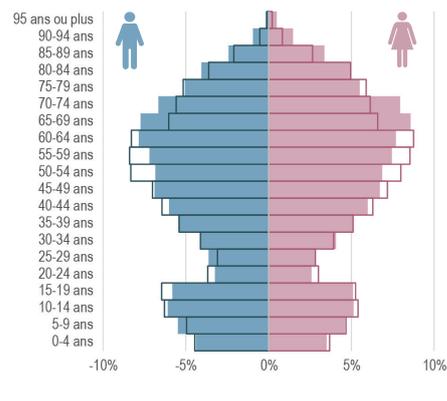
#### Locataire du parc social

**36 ans**



#### Propriétaire occupant

**48 ans**



Sources : Insee, RP2010 et RP2020. Champ statistique : Population des ménages.

# UNE TENSION QUI S'ACCROIT DANS LE PARC SOCIAL

## UN ACCÈS AU PARC SOCIAL DE PLUS EN PLUS DIFFICILE

Le ratio entre le nombre de demandes de logement social exprimées et non satisfaites au 31 décembre de l'année et le nombre d'attributions d'un logement social réalisées au cours de la même année est communément appelé le taux de pression. C'est un indicateur couramment utilisé pour évaluer la tension d'accès au parc social. Plus le taux de pression est élevé, plus l'accès au parc social est difficile. Ce taux de pression est donc un outil clé pour identifier les secteurs géographiques et/ou les typologies de logement où l'inadéquation entre l'offre et la demande est la plus forte. Ces éléments contribuent à orienter les politiques publiques de l'habitat.

Au 31 décembre 2023, Tours Métropole Val de Loire comptabilisait environ 14 600 demandes pour un logement social. La demande n'a cessé de croître au cours des cinq dernières années. Le territoire a enregistré 2 900 demandes supplémentaires par rapport à 2018, soit une hausse de 25%. Cette augmentation résulte entre autres de la multiplication des lieux d'enregistrement de la demande, d'une meilleure connaissance du dispositif dans les années qui ont suivi la mise en place du fichier partagé de la demande locative sociale et surtout d'un accroissement des difficultés financières et sociales des ménages. Récemment, la plus faible rotation au sein du parc locatif social et le ralentissement du développement de l'offre ont encore accru les difficultés d'accès à ce parc.

Ainsi, le nombre de logements locatifs sociaux attribué a diminué, passant de près de 4 000 en 2018 à environ

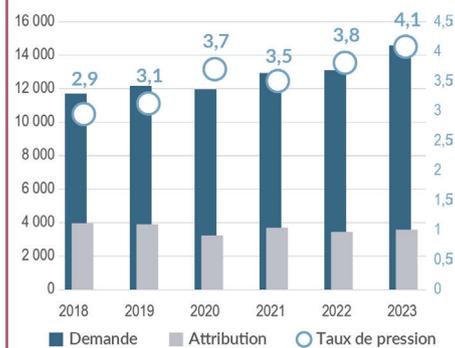
3 600 en 2023 (- 10% en cinq ans). Mécaniquement, on constate une augmentation significative de la tension sur le logement locatif social au sein de la Métropole de Tours. En 2023, le taux de pression atteint son niveau le plus haut en cinq ans. Il s'élève à 4,1 contre 2,9 en 2018. Cette dynamique est similaire à celle observée au sein d'Orléans Métropole, où la tension est encore plus forte avec un taux de pression de 5,4 demandes pour une attribution en 2023.

En 2023, trois communes font face à une très forte pression sur le logement social. Il s'agit de Chambray-lès-Tours et Parçay-Meslay, où le taux de pression est de 6,3, ainsi que de Chanceaux-sur-Choisille (5,7). Deux de ces communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. Chambray-lès-Tours dépasse l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales.

De son côté, Chanceaux-sur-Choisille présente une offre plus limitée, représentant 12% du parc de résidences principales.

Trois des quatre communes concernées par la politique de la ville affichent également une pression importante, supérieure à quatre demandes pour une attribution. Il s'agit de Joué-lès-Tours, Tours et La Riche.

### Évolution du taux de pression de Tours Métropole Val de Loire



Source : Fichier partagé de la demande locative sociale.

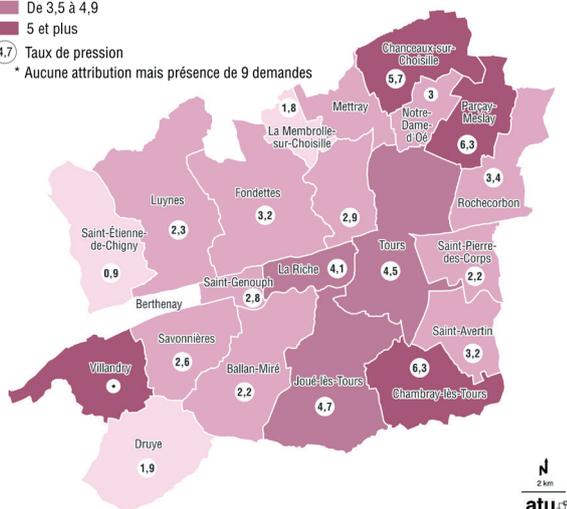
### Taux de pression en 2023

Nombre de demandes pour une attribution de logement locatif social en 2023

- Absence de demande et d'attribution
- Moins de 2
- De 2 à 3,4
- De 3,5 à 4,9
- 5 et plus

4,7 Taux de pression

\* Aucune attribution mais présence de 9 demandes



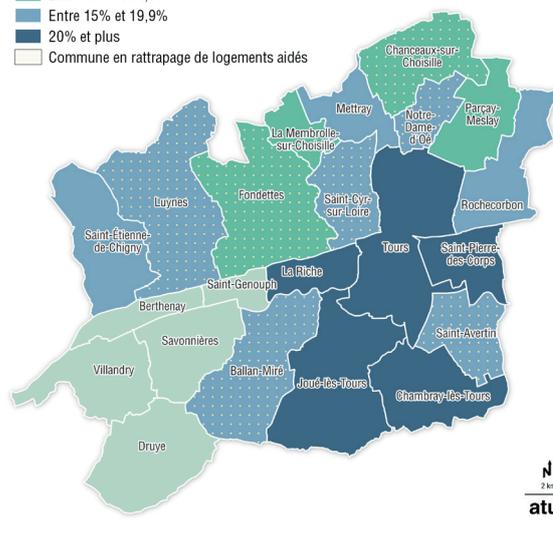
Source : Fichier partagé de la demande locative sociale.

### Part des logements locatifs sociaux en 2023

Part de logements locatifs sociaux en 2023

- Moins de 10%
- Entre 10% et 14,9%
- Entre 15% et 19,9%
- 20% et plus

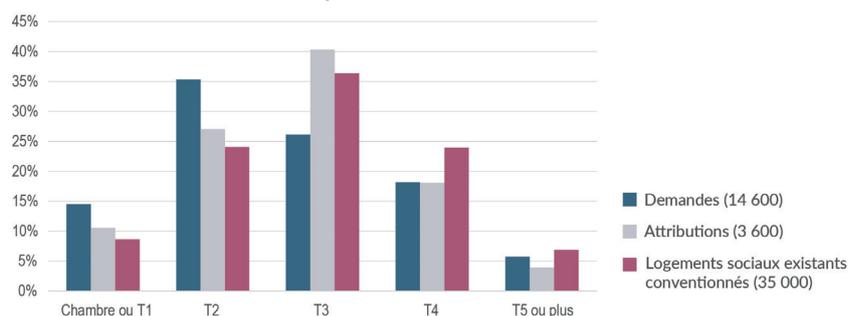
Commune en rattrapage de logements aidés



Sources : Tours Métropole Val de Loire ; DDT37.

En comparaison de l'offre existante de logements sociaux conventionnés, la demande apparaît, en proportion, plus forte pour les petits logements comme le montre le graphique ci-dessous. En effet, la moitié des demandes concernent un logement constitué d'une ou deux pièces (15% pour un studio ; 35% pour un T2) quand ces typologies ne représentent ensemble qu'un tiers des logements sociaux conventionnés existants. Logiquement, le T3 est le produit le plus attribué dans le parc social, en lien avec sa surreprésentation sur le marché (respectivement 40% des attributions et 36% du parc social conventionné existant).

### Demande, attribution et parc de logements sociaux conventionnés existants de Tours Métropole Val de Loire en 2023



Sources : Fichier partagé de la demande locative sociale ; Répertoire des Logements locatifs des bailleurs sociaux, 2023.

Comme on le constate à l'échelle départementale, la tension sur le logement locatif social est plus forte d'une part, et est celle qui a le plus progressé d'autre part, sur les typologies « extrêmes », à savoir les petits et grands logements.

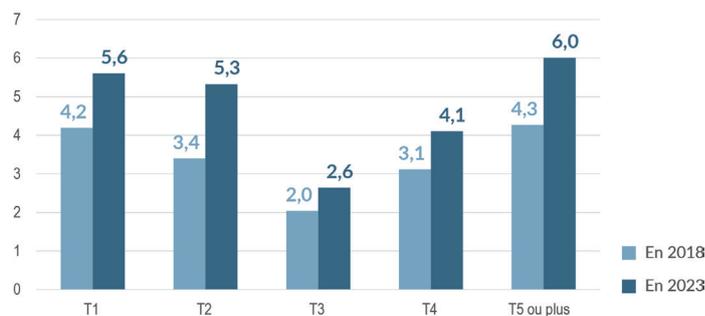
En 2023, la tension sur le logement locatif social de Tours Métropole Val de Loire est particulièrement élevée pour les logements de cinq pièces ou plus (taux de pression de 6 en 2023), et pour les petits logements d'une et deux pièces. Le taux de pression est de 5,6 demandes pour une attribution pour un studio et de 5,3 pour un T2.

D'une manière générale, le taux de pression a augmenté quelle que soit la taille des logements. Toutefois, la tension a davantage augmenté pour les T2 ainsi que les grands logements de cinq pièces ou plus (respectivement + 1,9 et + 1,7 point).

Le taux de mobilité au sein du parc social est un indicateur complémentaire à celui du taux de pression pour analyser les tensions qui pèsent sur ce marché. En effet, une mobilité faible peut amplifier une pression existante, tandis qu'une forte mobilité peut davantage la modérer.

En 2023, le taux de mobilité des locataires du parc social conventionné s'élève à 9,4% au sein de la Métropole de Tours. Par rapport à 2018, à l'image des tendances observées à l'échelle nationale, le taux de mobilité a diminué sur le territoire métropolitain. Il s'élevait à 13,8%, soit un recul de 4,4 points induisant une plus grande difficulté pour les ménages à trouver une réponse de logement dans le parc social.

### Évolution du taux de pression selon la taille des logements



Source : Fichier partagé de la demande locative sociale.

## DES DEMANDES ISSUES DE LOCATAIRES ACTUELLEMENT DANS LE PARC PRIVÉ, NOTAMMENT EN RAISON DE DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

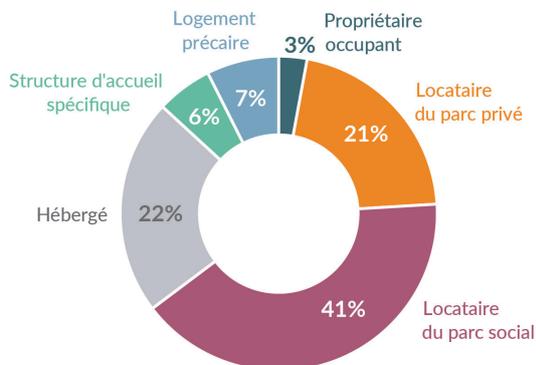
En 2023, 41% des demandes sont exprimées par des locataires occupants déjà un logement social. On parle de mutations internes. En outre, 35% des demandeurs sont des personnes en situation de précarité (dont l'essentiel sont actuellement hébergés).

Environ 3 070 ménages actuellement locataires d'un logement privé ont sollicité un logement social en 2023, ce qui représente 21% de l'ensemble des demandes.

Par rapport à 2018, les demandes issues de locataires du parc privé sont en augmentation, que ce soit en nombre (+ 890 demandes) ou en proportion (+ 2,5 points). En revanche, les demandes de mutation interne au parc locatif social ont reculé de 3 points sur la période.

D'une manière générale, les demandes pour un logement social au sein de la Métropole de Tours, toute situation résidentielle actuelle des demandeurs confondue, résultent en premier lieu d'une taille du logement actuel inadaptée (26% estiment leur logement actuel trop petit ; 2% trop grand). Alors que motif est le premier exprimé pour les locataires occupant déjà un logement social et qu'il a progressé par rapport à 2018 (+ 5,3 points), les raisons de solliciter le parc public varient fortement selon le statut d'occupation des autres demandeurs.

### Situation résidentielle des demandeurs de logements sociaux lors du dépôt de leur demande en 2023



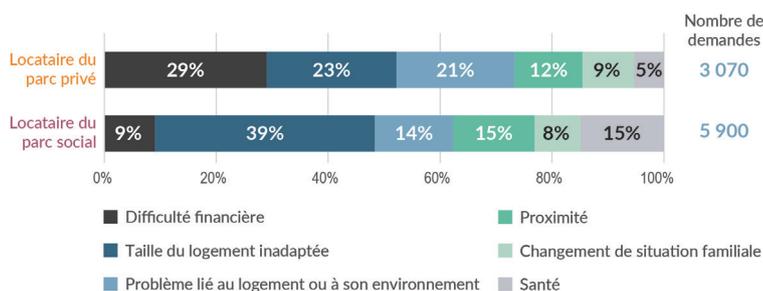
Source : Fichier partagé de la demande locative sociale.

Les actuels locataires du parc privé se distinguent avec près de 30% des demandes qui sont formulées à la suite de difficultés financières. Cette proportion est en hausse depuis 2018 (+ 2,4 points). La taille inadaptée du logement actuel représente près d'un quart des demandes de ces locataires tandis que 21% émanent de problèmes liés au logement et à son environnement. Parmi ces motifs liés au logement, on retrouve la reprise ou la mise en vente du bien par son propriétaire (10%) ou sa non-décence (9%). Ces ménages originaires du parc

privé sont avant tout à la recherche d'un T2 (42%) ou d'un T3 (29%). En proportion, le T2 est le seul produit où la demande a augmenté en cinq ans (+ 3,8 points).

Les rares propriétaires occupants à solliciter un logement social (3% des demandes) évoquent pour moitié un changement de situation familiale, à savoir un divorce ou une séparation.

### Premier motif de sollicitation d'un logement social en 2023 des ménages actuellement locataires



Source : Fichier partagé de la demande locative sociale.

## DES DEMANDEURS ISSUS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DAVANTAGE SEULS OU PARENTS ISOLÉS

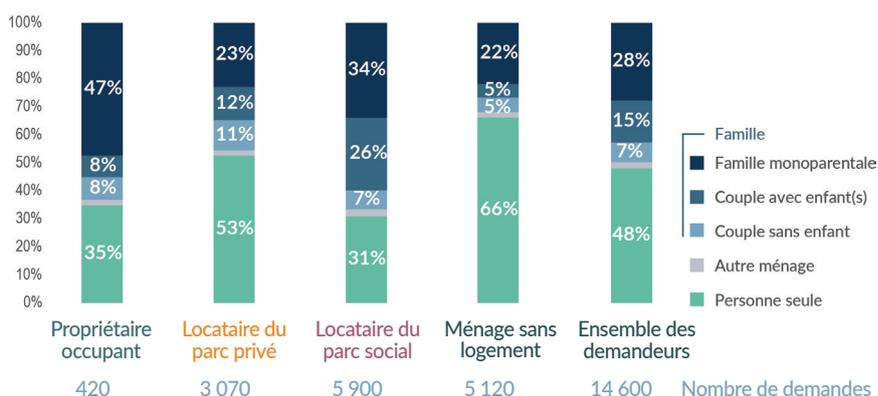
En termes de profil, les ménages sollicitant un logement social en 2023 sont pour près de la moitié d'entre eux constitués de personnes seules et pour environ 30% de familles monoparentales. Le profil des demandeurs varie fortement selon leur situation résidentielle actuelle comme le montre le graphique ci-contre.

Les locataires du parc privé sollicitant un logement social se caractérisent par une surreprésentation des personnes seules par rapport à l'ensemble des demandeurs (+ 4,5 points) et des couples sans enfant (+ 3,7 points). À noter : les familles monoparentales sont les seconds ménages à demander un logement social parmi les locataires actuellement présents dans un logement privé.

Les locataires déjà présents dans le parc social, à la recherche d'un nouveau logement dans ce parc, sont majoritairement des familles avec enfant(s). Un quart sont des couples avec enfant(s) (+ 11 points par rapport à l'ensemble des demandeurs) et un tiers sont des familles monoparentales (+ 6,2 points).

Enfin, les propriétaires occupants demandeurs d'un logement locatif social sont près de la moitié d'entre eux des parents isolés tandis que les ménages sans logement sont très majoritairement des personnes seules (66%).

Composition familiale des ménages sollicitant un logement social en 2023 selon leur situation résidentielle actuelle



Source : Fichier partagé de la demande locative sociale.

# UNE SITUATION FINANCIÈRE PLUS FAVORABLE DANS LE PARC PRIVÉ QUE DANS LE PARC SOCIAL

L'analyse des revenus présentée ici s'appuie sur les données du Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) qui rapprochent des informations fiscales exhaustives en provenance de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et des données sur les prestations sociales émanant des principaux organismes gestionnaires de ces prestations<sup>5</sup>. Le champ statistique couvre l'ensemble des ménages fiscaux ordinaires ayant rempli au moins une déclaration de revenus et imposables à la taxe d'habitation. Les personnes vivant dans des structures collectives (maison de retraite, centre d'hébergements, foyer de travailleurs, cité universitaire, communauté religieuse, prison, etc.), ainsi que celles sans domicile fixe ou sans abri, sont exclues. Cette base de données décline de nombreux indicateurs en fonction des caractéristiques sociodémographiques présentes dans la déclaration de revenus, comme le statut d'occupation du logement (propriétaire occupant, locataire du parc privé et locataire du parc social). Elle ne permet cependant pas d'identifier les locataires du parc locatif social intermédiaire, ni de savoir s'ils ont été considérés comme locataires du parc privé ou locataires du parc social.

## APERÇU DE LA SITUATION FINANCIÈRE DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS RÉSIDANT AU SEIN DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

	Le parc social	Le parc locatif privé	Les propriétaires occupants
 Revenu médian mensuel en 2021	<b>1 260 €</b> soit <b>+ 2,1%</b> par rapport à 2016	<b>1 780 €</b> soit <b>+ 4,0%</b> par rapport à 2016	<b>2 330 €</b> soit <b>+ 3,4%</b> par rapport à 2016
 Taux de pauvreté en 2021	<b>41%</b>	<b>18%</b>	<b>5%</b>
 Revenu médian mensuel des personnes en situation de pauvreté	<b>904 €</b> soit <b>+ 3,9%</b> par rapport à 2016	<b>855 €</b> soit <b>+ 3,3%</b> par rapport à 2016	<b>960 €</b> soit <b>+ 4,9%</b> par rapport à 2016

## UN NIVEAU DE REVENUS PLUS ÉLEVÉ DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Au sein de Tours Métropole Val de Loire, la moitié des ménages a un revenu disponible<sup>6</sup> par unité de consommation<sup>7</sup> inférieur à 1 920 euros par mois en 2021, ce revenu étant celui qui permet aux ménages de consommer et d'épargner. Ce revenu médian est très proche de celui d'Orléans Métropole et plus largement de la région Centre-Val de Loire et de la France métropolitaine.

Les propriétaires occupants disposent de revenus sensiblement plus élevés que les locataires. Leur revenu mensuel médian s'élève à 2 330 € par unité de consommation en 2021, soit 880 € de plus qu'un locataire. L'accès à la propriété suppose en effet de disposer d'une certaine capacité d'endettement et d'un apport de capital, liés à un niveau financier suffisant et une stabilité des revenus.

Au sein du parc locatif, les ménages occupant un logement privé ont un revenu mensuel médian 1,4 fois supérieur à celui des ménages du parc social. Celui-ci s'élève à 1 780 € par mois soit 520 € de plus que celui d'un locataire du parc social. Ainsi, le locataire du parc privé présente une situation financière intermédiaire entre le locataire du parc social et le propriétaire occupant.

Les locataires du parc privé de la Métropole de Tours sont légèrement plus aisés que ceux résidant au sein de la Métropole d'Orléans et plus généralement de la région Centre-Val de Loire. Leur revenu médian est 3% plus élevé que celui des Orléanais et 7% plus élevé que la moyenne régionale. En revanche, le revenu des locataires du parc social est similaire aux deux territoires de comparaison. Les propriétaires occupants des deux Métropoles ont quant à eux un revenu médian 11% plus élevé que la moyenne régionale.

### Revenu disponible médian par unité de consommation et par mois selon le statut d'occupation en 2021

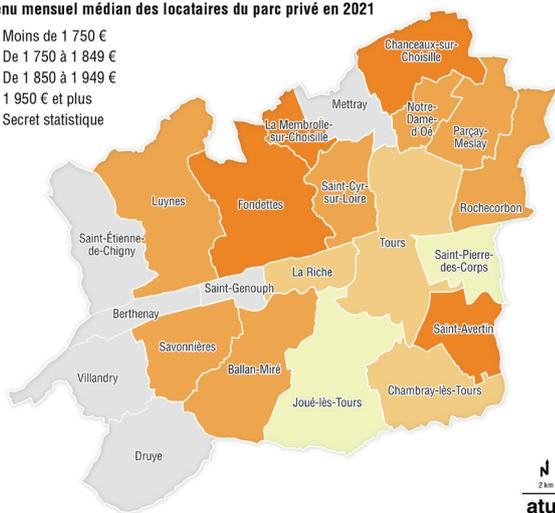
	Locataire du parc privé	Locataire du parc social	Propriétaire occupant	Ensemble
Tours Métropole Val de Loire	1 780 €	1 260 €	2 330 €	1 920 €
Orléans Métropole	1 730 €	1 250 €	2 330 €	1 940 €
Région Centre-Val de Loire	1 660 €	1 260 €	2 100 €	1 900 €
France métropolitaine	1 670 €	1 305 €	2 180 €	1 920 €

Source : Insee, Filosofi 2021.

### Revenu mensuel médian des locataires du parc privé en 2021

#### Revenu mensuel médian des locataires du parc privé en 2021

- Moins de 1 750 €
- De 1 750 à 1 849 €
- De 1 850 à 1 949 €
- 1 950 € et plus
- Secret statistique

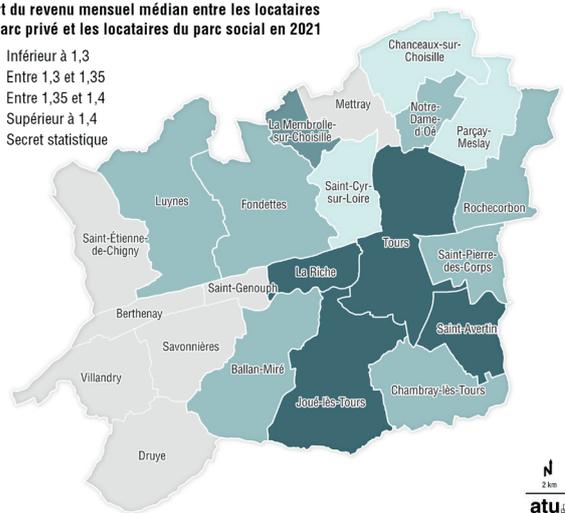


Source : Insee, Filosofi 2021.

### Écart du revenu mensuel médian entre les locataires du parc privé et les locataires du parc social en 2021

#### Écart du revenu mensuel médian entre les locataires du parc privé et les locataires du parc social en 2021

- Inférieur à 1,3
- Entre 1,3 et 1,35
- Entre 1,35 et 1,4
- Supérieur à 1,4
- Secret statistique



Source : Insee, Filosofi 2021.

6 - Revenu disponible : Somme des revenus perçus par un ménage, incluant les salaires, les revenus du patrimoine, les prestations sociales et autres revenus, après déduction des impôts directs (impôt sur le revenu, CSG, CRDS) et des cotisations sociales.

7 - Unité de consommation (UC) : Concept utilisé par l'Insee pour estimer et comparer les niveaux de vie des ménages de tailles ou de compositions différentes. Le calcul du revenu disponible par UC, également appelé «niveau de vie», est le revenu disponible par «équivalent adulte». Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Ainsi, toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC.



## ZOOM SUR LES DÉPENSES COURANTES DES OCCUPANTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN FRANCE EN 2023

Le dernier rapport du compte du logement, publié en octobre 2024 par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires<sup>8</sup>, présente les dépenses supportées par les ménages pour se loger : loyers, charges et redevances pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement (séniors, personnes en situation de handicap, en difficultés sociales, travailleurs, étudiants). L'ensemble de ces dépenses sont détaillées selon le statut d'occupation des logements.

En 2023, les dépenses courantes liées à la consommation de service de logement ont atteint 427 milliards d'euros (Md€) pour les occupants des logements ordinaires en France, dont 394 Md€ pour les résidences principales.

L'ensemble des dépenses courantes a fortement progressé par rapport à 2022 (+ 4,7%), soit un rythme supérieur à la moyenne des dix dernières années (+ 2,3%). L'accélération des dépenses de loyers contribue à cette croissance pour près de la moitié (+ 2,3 points), tandis que celle des dépenses d'énergie, notamment le chauffage, y participe pour un peu plus d'un tiers (+ 1,6 point) dans un contexte de forte inflation des prix de l'énergie. La contribution des autres charges afférentes au logement (entretien courant du logement et des parties communes, services d'assurances, frais de baux, etc.) a augmenté de + 0,8 point, dont + 0,2 point pour la dépense en eau.

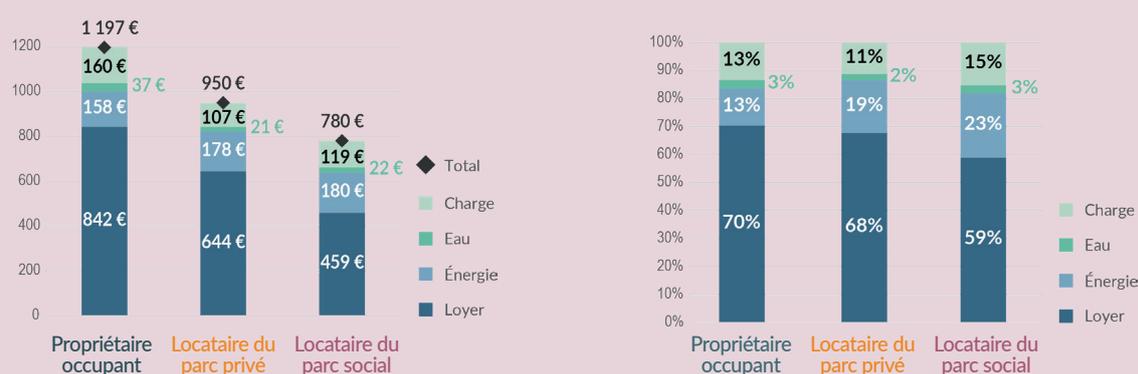
Les propriétaires occupants, qui représentent près des deux tiers des dépenses courantes des résidences principales (252 Md€), dépensent en moyenne 1 200 € par mois par logement, dont 70% concernent les loyers imputés<sup>9</sup>.

Les locataires du parc privé ont une dépense liée au logement moindre (950 € par logement). Leur structure de dépenses est proche de celle des propriétaires occupants, avec toutefois une part consacrée à l'énergie plus élevée (19% contre 13%). Les autres charges afférentes au logement sont les plus faibles du marché, tant en proportion qu'en volume (110 € en moyenne par logement, contre 120 € pour les locataires du parc social et 160 € pour les propriétaires occupants).

Dans le secteur social, les dépenses courantes liées au logement sont les plus faibles du marché, atteignant en moyenne 760 € par mois et par logement. Ce marché se distingue avec une part plus faible des dépenses dédiées au loyer (59%) et une part plus élevée des dépenses d'énergie (23%) et des autres charges (15%).

À noter : en valeur monétaire, les dépenses d'énergie sont similaires pour les locataires des parcs privé et public (environ 180 € par mois par logement).

### Dépenses mensuelles moyennes des occupants des logements ordinaires par statut d'occupation en 2023



Source : Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, CSL 2023.  
Champ : France entière.

8 - <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/7714/download?inline>

9 - Les loyers imputés sont une estimation du coût que représenteraient les loyers si les propriétaires occupants devaient louer leur propre logement.

## UNE CROISSANCE DES REVENUS PLUS IMPORTANT DANS LE PARC PRIVÉ

Entre 2016 et 2021, le revenu disponible par unité de consommation a augmenté de 4,4% dans la Métropole de Tours, soit une hausse plus élevée qu'au sein d'Orléans Métropole (+ 2,5%) mais plus faible qu'en région Centre-Val de Loire (+ 5,1%). Ces évolutions prennent en compte l'érosion monétaire due à l'inflation. À titre d'exemple, un pouvoir d'achat de 100 000 € en 2016 est égal à un pouvoir d'achat de 106 259 € en 2021. On parle d'évolution en euros constants.

Sur cette période, ce sont les revenus des locataires du parc privé qui ont le plus progressé au sein de la Métropole

de Tours. La hausse s'élève à + 4% soit environ + 70 € de plus par mois en euros constants de 2021. Elle est de + 3,4% pour les propriétaires occupants (soit + 76 €) et + 2,1% pour les locataires du parc social (+ 26 €). Ces hausses du pouvoir d'achat de chacun des statuts d'occupation apparaissent plus élevées qu'au sein d'Orléans Métropole, avec un écart toutefois plus fort pour les locataires du parc privé (hausse des revenus de + 0,9% dans la Métropole d'Orléans).

Le revenu des locataires du parc privé a progressé au cours des cinq dernières années dans 12 des 16 communes de la Métropole de Tours où les revenus

de cette catégorie d'habitants sont connus. Cette hausse oscille entre + 1,9% à Joué-lès-Tours et + 12,6% à La Membrolle-sur-Choisille. En revanche, ils ont reculé à Ballan-Miré et Saint-Pierre-des-Corps (- 2% dans chacune de ces communes).

Au sein du parc social, la progression des revenus est plus modérée, en lien avec l'accès au logement social qui se fait sous conditions de ressources. Parmi les sept communes qui ont connu une hausse significative des revenus des locataires du parc social, celle-ci oscille entre + 2% à Chambray-lès-Tours et Luynes à + 7% à La Membrolle-sur-Choisille.

## UN ÉVENTAIL DE REVENUS PLUS FORT DANS LE PARC PRIVÉ

Afin de mesurer la plus ou moins grande hétérogénéité des revenus au sein d'un territoire, on mobilise l'indicateur qui compare le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>ème</sup> déciles de revenus, appelé l'écart interdécile.

À l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, les 10% de ménages les plus aisés présentent un niveau de revenu 3,5 fois supérieur à celui des 10% de ménages les moins fortunés en 2021. Cet écart apparaît très proche de celui d'Orléans Métropole et plus largement de la France Métropolitaine (3,4) et plus élevé que celui de la région Centre-Val de Loire (2,5).

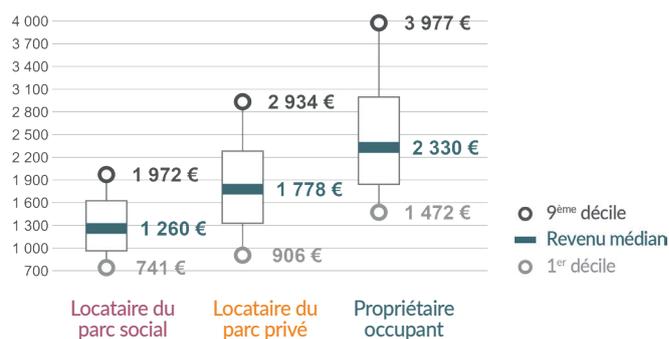
La dispersion des revenus est beaucoup plus importante au sein du parc locatif privé (écart interdécile de 3,2) que pour les deux autres statuts d'occupation (2,7 chacun). Quel que soit le statut d'occupation, les dispersions sont similaires à celles observées au sein d'Orléans Métropole.

Au sein de la Métropole de Tours, l'écart interdécile pour les locataires du parc privé est significativement plus élevé au sein de trois communes : Tours et Rochecorbon (3,5) ainsi que La Riche (3,3).

Au regard de la dispersion des loyers au sein des parcs locatifs respectifs, il apparaît que la moitié des locataires du parc privé présentent des revenus comparables à 70% des locataires du parc social. Concrètement, le revenu du 1<sup>er</sup> décile des locataires du parc privé est similaire à celui du 2<sup>ème</sup> décile

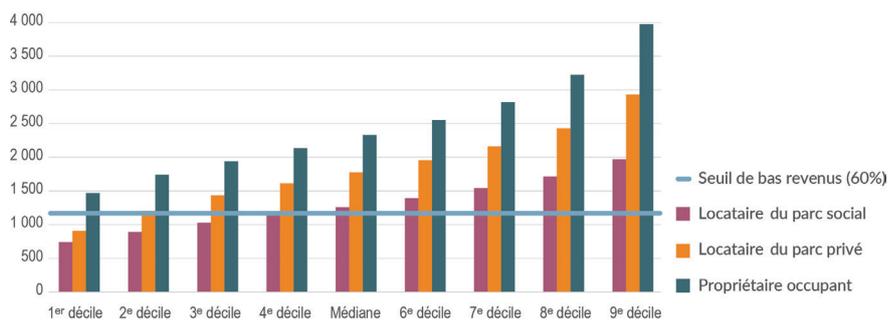
des locataires du parc social d'une part (respectivement 906 € et 893 €), quand le revenu médian des locataires du parc privé est très proche du revenu du 8<sup>ème</sup> décile des locataires du parc social (respectivement 1 778 € et 1 717 €).

Distribution du revenu mensuel disponible par unité de consommation selon le statut d'occupation, à Tours Métropole Val de Loire



Source : Insee, Filosofi 2021.

Distribution du revenu mensuel disponible par unité de consommation selon le statut d'occupation à Tours Métropole Val de Loire



Source : Insee, Filosofi 2021.

## DES SITUATIONS DE PAUVRETÉ DANS L'ENSEMBLE DU PARC LOCATIF

Le seuil de bas revenus est un indicateur qui permet d'une manière générale de mesurer, comprendre et comparer la pauvreté économique d'une population. Il définit la limite en dessous de laquelle une personne ou un ménage est considéré comme étant en situation de pauvreté. Il est usuellement fixé à 60% du revenu médian constaté en France. En 2021, le seuil de bas revenus s'établit à 1 158 euros par mois. Il varie selon la composition du ménage. Ainsi, il correspond à un revenu disponible mensuel de 1 158 euros pour une personne seule et 1 737 pour un couple, auquel il faut ajouter 347 euros pour chaque enfant de moins de 14 ans et 579 euros pour les enfants plus âgés. Le seuil de bas revenus permet également d'évaluer l'inégalité des revenus en quantifiant la part des personnes situées en dessous de ce seuil ; on parle alors de taux de pauvreté.

En 2021, environ 42 800 personnes vivent sous le seuil de bas revenus au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit 16,2% des habitants du territoire<sup>10</sup>. Ce taux de pauvreté est légèrement supérieur à celui d'Orléans Métropole (15,8%) mais nettement plus important qu'en France Métropolitaine (14,9%) et au sein de la région Centre-Val de Loire (13,5%).

C'est dans les quatre communes concernées par la politique de la ville que les taux de pauvreté sont les plus élevés. Ils oscillent entre 19% à Joué-lès-Tours et 24% à Saint-Pierre-des-Corps. Dans le reste des communes du cœur métropolitain, Chambray-lès-Tours se distingue avec un taux de pauvreté à 11%, alors qu'il ne dépasse pas 8% dans les deux autres communes.

Au regard des statuts d'occupation, le taux de pauvreté des locataires du parc social est 2,3 fois plus élevé que celui des locataires du parc privé. Environ

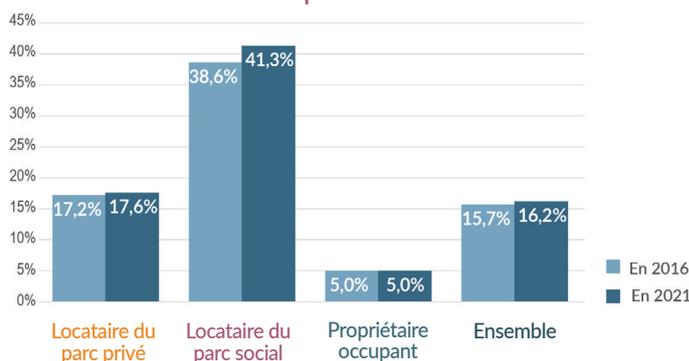
18% des locataires du parc privé se trouvent en dessous du seuil de bas revenus en 2021, un taux nettement inférieur à celui d'Orléans Métropole (19,8%).

Le taux de pauvreté des locataires du parc privé est resté relativement stable depuis 2016 (+ 0,4 point) tandis qu'il a augmenté de 2,7 points pour les locataires du parc social de Tours Métropole Val de Loire. Ces deux

évolutions sont similaires à celles observées en France Métropolitaine. En comparaison, Orléans Métropole se distingue avec une hausse significative du taux de pauvreté des locataires du parc privé (+ 2 points).

D'une manière générale, les ménages les plus exposés à la pauvreté sont les personnes vivant dans une famille monoparentale (33%) et celles d'un ménage de moins de 30 ans (28%).

Taux de pauvreté selon le statut d'occupation en 2016 et 2021 au sein de Tours Métropole Val de Loire



Sources : Insee, Filosofi 2016 et 2021.



## ZOOM SUR LE REVENU MÉDIAN DES PERSONNES EN SITUATION DE PAUVRETÉ EN 2021

Le niveau de vie médian des 42 800 personnes en situation de pauvreté au sein de Tours Métropole Val de Loire s'élève à environ 900 € par mois. Il est proche à celui constaté en France Métropolitaine (910 €) mais en-deçà de celui d'Orléans Métropole (930 €).

Au sein de la Métropole de Tours, ce sont les locataires du parc privé en situation de pauvreté qui ont les revenus les plus faibles. En effet, leur niveau de vie médian s'élève à 855 € par mois, contre 905 € pour les locataires du parc social et 960 € pour les propriétaires occupants. Cette situation s'observe également au sein d'Orléans Métropole et plus généralement en France Métropolitaine.

Par rapport à 2016, la hausse des revenus des locataires du parc privé en situation de pauvreté est, qui plus est, la plus faible (+ 3,3% contre + 3,9 % pour les locataires du parc social et + 4,9% pour les propriétaires occupants). Leur situation demeure ainsi la moins favorable des habitants en situation de pauvreté sur le territoire de la Métropole de Tours, avec un écart qui s'accroît.

# UN LOYER AU MÈTRE CARRÉ DEUX FOIS PLUS CHER DANS LE PARC PRIVÉ QUE DANS LE PARC SOCIAL

À l'appui des données de l'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL37) et du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), ce dernier chapitre propose une analyse comparative des niveaux de loyers en 2023 du parc privé et du parc social. Une distinction est opérée au sein de cette dernière offre entre logements conventionnés et logements intermédiaires (cf. définition page 16).

## DES LOYERS QUI S'ÉTALENT DU PARC SOCIAL CONVENTIONNÉ AU PARC PRIVÉ

D'une manière générale, un logement privé est loué, en euro par mètre carré, environ deux fois plus cher qu'un logement social en 2023. En effet, le loyer médian d'un logement locatif privé est de 10,9 €/m<sup>2</sup>, contre 6,1 €/m<sup>2</sup> pour un logement social intermédiaire et 5,5 €/m<sup>2</sup> pour un logement social conventionné.

À typologie de logements équivalente, le parc locatif privé présentant des superficies plus petites que le parc social, les écarts de prix en loyer global sont plus faibles. Au regard de cet indicateur, le parc locatif privé est environ 60% plus cher que le parc locatif social dans sa diversité.

Les loyers sont les plus homogènes dans le parc social conventionné et les plus hétérogènes dans le parc privé. En effet, l'écart de loyer entre les 10% de locations les plus chères et les 10% les moins chères est respectivement de 3,4 €/m<sup>2</sup> et 7,0 €/m<sup>2</sup> sur ces deux segments de marché. Ce constat s'explique par les modes de fixation des loyers. Dans le parc privé, les loyers sont déterminés librement par les propriétaires, tandis que dans le parc social conventionné, ils sont réglementés par l'État et leur attribution est soumise à des plafonds de ressources (cf. définition page 16).

Pour les trois marchés locatifs observés, 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. Cet étalement apparaît plus important dans le parc locatif privé. De leurs côtés, les deux parcs locatifs sociaux se ressemblent au regard de la dispersion des loyers sous leur médiane respective. L'écart entre le 1<sup>er</sup> décile et la médiane est de 1,4 €/m<sup>2</sup> chacun.

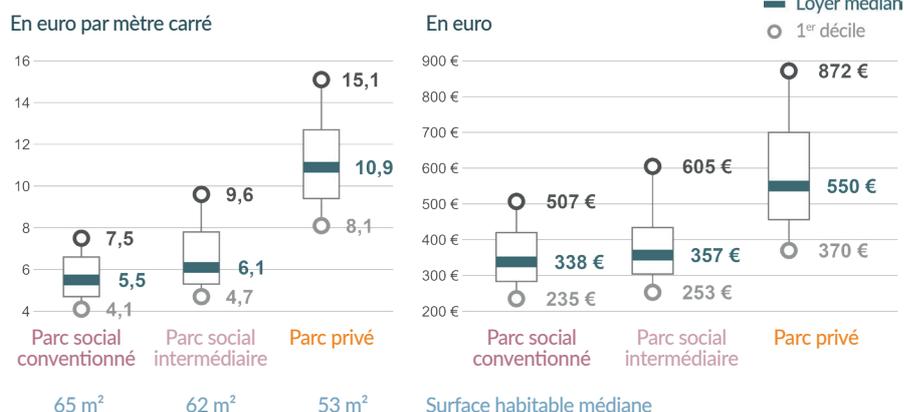
L'étude comparative de la dispersion des loyers, en euro par mètre carré, permet d'identifier les concurrences et complémentarités éventuelles des différentes offres locatives.

D'une manière générale, comparer la dispersion des loyers du parc privé et celle du parc social conventionné met en évidence des gammes de prix qui ne se chevauchent pas au sein de la Métropole de Tours. En effet, les 10% des loyers les plus faibles du parc privé sont au-dessus du niveau de loyers des 10% les plus élevés au sein du parc social conventionné (respectivement 8,1 €/m<sup>2</sup> et 7,5 €/m<sup>2</sup>). Ces deux offres apparaissent complémentaires ; leur combinaison permet de satisfaire un public aux ressources variées.

En revanche, la dispersion des loyers du parc locatif social intermédiaire montre logiquement des situations de recouvrement avec l'offre publique conventionnée et l'offre privée. En effet, il vise à offrir des solutions de logements accessibles à des ménages modestes dont les revenus sont trop élevés pour accéder au parc social mais trop faibles pour trouver une réponse dans le parc locatif privé.

La situation de recouvrement entre les deux offres publiques est très forte. Les trois quarts des loyers du parc social intermédiaire sont similaires à 90% des loyers du parc social conventionné. En revanche, ce recouvrement est moindre avec le parc locatif privé. Seule une petite partie des loyers du parc social intermédiaire sont semblables à ceux du marché libre.

### Dispersion des loyers en 2023 de Tours Métropole Val de Loire



Sources : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2023 ; Répertoire des Logements locatifs des bailleurs sociaux, 2023.

## DES TENDANCES SEMBLABLES QUELLES QUE SOIT LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Le niveau des loyers au mètre carré selon la taille des logements suit une courbe décroissante sur les trois offres de logements locatifs. 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. Toutefois, la dégressivité des loyers est plus forte dans le parc social intermédiaire. Un appartement de quatre pièces ou plus se loue 44% moins cher qu'un studio dans ce parc, contre - 39% dans le parc privé et - 30% dans le parc social conventionné.

L'analyse du loyer en euro par mètre carré selon la taille et la typologie des logements des trois offres locatives disponibles met en avant leur positionnement respectif :

- Le loyer médian du parc privé est supérieur à ceux de l'ensemble du parc social, quelle que soit la taille et la typologie des logements.

- Le loyer médian est très proche pour les logements sociaux conventionnés et intermédiaires à partir du T2. En revanche, un studio du parc social intermédiaire est 37% plus cher que dans le parc social conventionné.

- Le parc privé se distingue avec des coûts de location plus importants pour les appartements que les maisons (respectivement 11,2 €/m<sup>2</sup> et 9,6 €/m<sup>2</sup>) alors qu'elles sont plus chères, en €/m<sup>2</sup>, dans l'ensemble du secteur public (écart de 0,50 € au sein des parcs sociaux conventionnés et intermédiaires).

Logiquement, à l'inverse du prix de location au mètre carré, la courbe du montant global des loyers suit une trajectoire croissante avec le nombre de pièces. L'écart entre le parc privé et les deux offres publiques se creuse à mesure que le nombre de pièces augmente.

À titre d'exemple, un appartement constitué de deux pièces se loue en moyenne 200 € plus cher dans le parc privé que dans le parc social et un appartement de quatre pièces ou plus

se loue en moyenne 350 € plus cher. En revanche, les trois types d'offres locatives se distinguent par un marché propre pour ce qui est des studios et des maisons (niveau de loyer global significativement différent).

### Prix de location médian en €/m<sup>2</sup> et surface médiane des logements en 2023 selon la typologie des logements



Sources : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2023 ; Répertoire des Logements locatifs des bailleurs sociaux, 2023

## DES MODALITÉS DE FINANCEMENT QUI EXPLIQUENT LE POSITIONNEMENT RESPECTIF DES TROIS MARCHÉS LOCATIFS

Dans le parc locatif social, il est d'usage d'analyser le montant du loyer au regard du mode de financement du logement, c'est-à-dire du type de prêt accordé par l'État. L'offre locative sociale conventionnée se décompose en trois segments, fonction des niveaux de loyers proposés et des plafonds de ressources mis en place pour les locataires. Par ordre croissant de coût de location, il existe des logements très sociaux à destination des personnes les plus précaires (PLAI - *Prêt locatif aidé d'intégration* - et équivalents), des logements ordinaires (PLUS - *Prêt Locatif à Usage Social* - et équivalents) et des logements intermédiaires (PLS - *Prêt Locatif Social* - et équivalents).

En 2023, à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire, le parc locatif social conventionné est constitué essentiellement de logements ordinaires (90% des logements sociaux), de 4,9% de logements très sociaux et de 5,8% de logements intermédiaires.

Au sein du parc social intermédiaire, la quasi-totalité des logements ont été financés au travers d'un PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

Si les loyers varient beaucoup en fonction du type de financement initial, l'époque de construction, des travaux de réhabilitation et un changement de locataire ont par exemple une incidence sur la dispersion des loyers au sein d'une même typologie. L'analyse retenue ici met uniquement en avant les coûts de location en fonction du type de financement, en distinguant au sein des logements ordinaires les PLUS construits avant et après 1977. Des investigations complémentaires seraient utiles pour mieux appréhender les ressorts de formation des loyers aujourd'hui pratiqués.

D'une manière générale, les logements financés au travers d'un PLUS datant d'avant 1977 affichent les loyers les plus abordables du marché, quelle que soit leur taille ou leur typologie (maison, appartement).

Au sein du parc social conventionné, l'ordre des quatre familles de financement est identique selon la typologie et la taille des logements. En effet, le loyer médian en euros par mètre carré suit la hiérarchie suivante : PLUS avant 1977, PLAI, PLUS après 1977 et PLS.

### Loyers en euro par mètre carré en 2023

selon les marchés locatifs et le type de financement du parc social conventionné

	Parc social conventionné				Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS		
T1	8,4	6,2	8,5	8,8	9,4	14,4
T2	6,7	5,3	7,1	8,2	6,6	11,7
T3	6,2	4,9	6,6	7,8	5,9	10,0
T4 ou plus	6,0	4,5	6,4	6,9	5,3	8,8
Maison	5,6	4,8	6,4	8,2	6,6	9,6

Sources : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2023 ; Répertoire des Logements locatifs des bailleurs sociaux, 2023.

Cependant, selon la taille des logements, quatre profils se dessinent :

### Les studios :

Le loyer médian des logements sociaux conventionnés, tout financement confondu, est inférieur au parc social intermédiaire.

### Les T2 et les T3 :

Le parc social intermédiaire se distingue avec un loyer médian inférieur à trois des quatre types de financements de logements conventionnés (le PLS, le PLUS après 1977 et le PLAI).

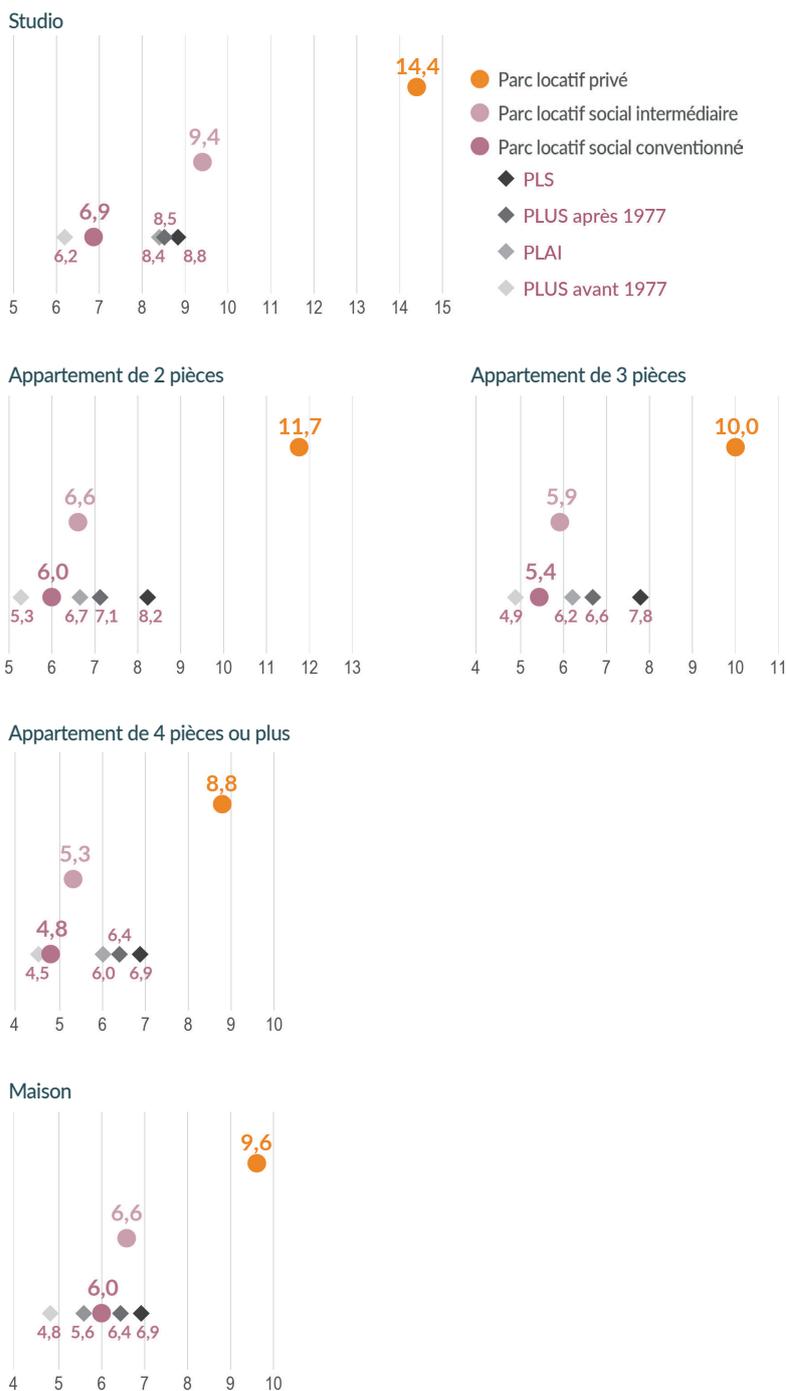
### Les T4 ou plus :

La configuration des loyers est proche de celle des T2 et des T3. Toutefois, l'écart entre les logements sociaux conventionnés financés par un PLUS avant 1977 et les trois autres financements est ici plus marqué.

### Les maisons :

Pour ce qui est de l'habitat individuel, les logements financés au travers d'un PLS sont les seuls logements sociaux conventionnés à présenter un loyer médian supérieur aux logements sociaux intermédiaires. Les logements financés au travers d'un PLUS d'après 1977 se situent quant à eux dans la même gamme de loyer.

## Loyers en euro par mètre carré en 2023



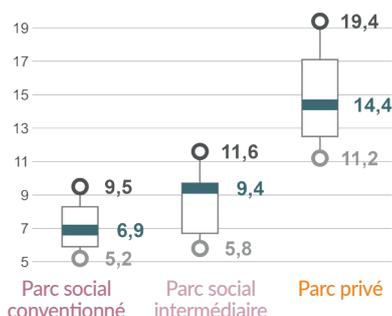
Sources : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2023 ; Répertoire des Logements locatifs des bailleurs sociaux, 2023.

# VUE D'ENSEMBLE DES NIVEAUX DE LOYERS DES PARCS LOCATIFS PRIVÉS ET SOCIAUX

## LES APPARTEMENTS D'UNE PIÈCE

### Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2023

En euro par mètre carré



En euro



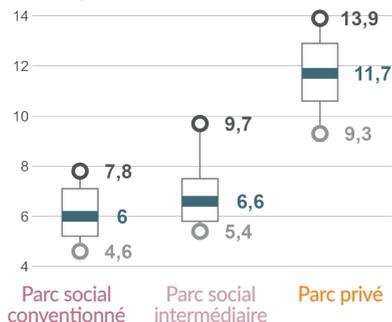
### Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2023

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m <sup>2</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>	14,4 €/m <sup>2</sup>
Loyer en €	285 €	206 €	275 €	286 €	226 €	280 €	371 €
Superficie médiane	33 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	141	1 559	782	94	2 576	724	10 800

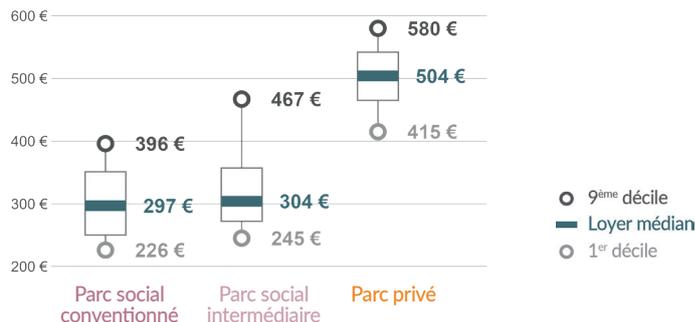
## LES APPARTEMENTS DE DEUX PIÈCES

### Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2023

En euro par mètre carré



En euro



### Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2023

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>
Loyer en €	320 €	256 €	359 €	395 €	297 €	304 €	504 €
Superficie médiane	48 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	549	4 214	2 494	471	7 728	1 226	13 700

## LES APPARTEMENTS DE TROIS PIÈCES

### Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2023

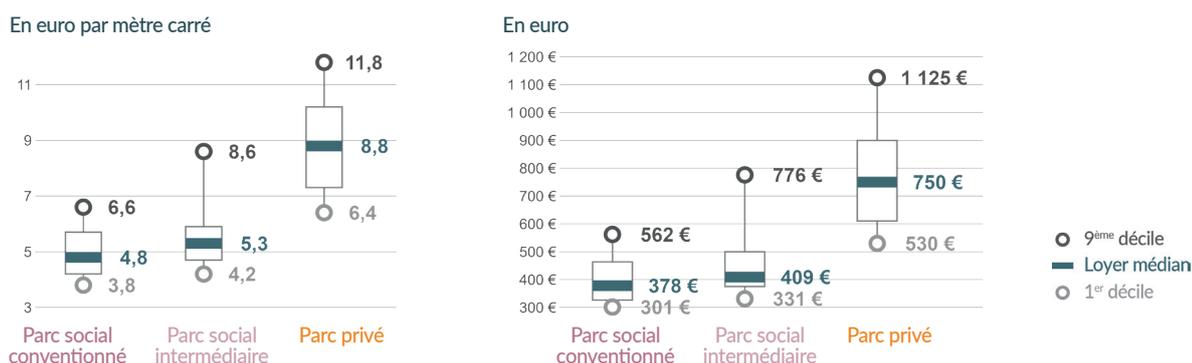


### Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2023

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	10,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer en €	412 €	304 €	445 €	511 €	344 €	375 €	642 €
Superficie médiane	66 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	460	6 617	3 173	616	10 866	1 526	9 100

## LES APPARTEMENTS DE QUATRE PIÈCES OU PLUS

### Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2023

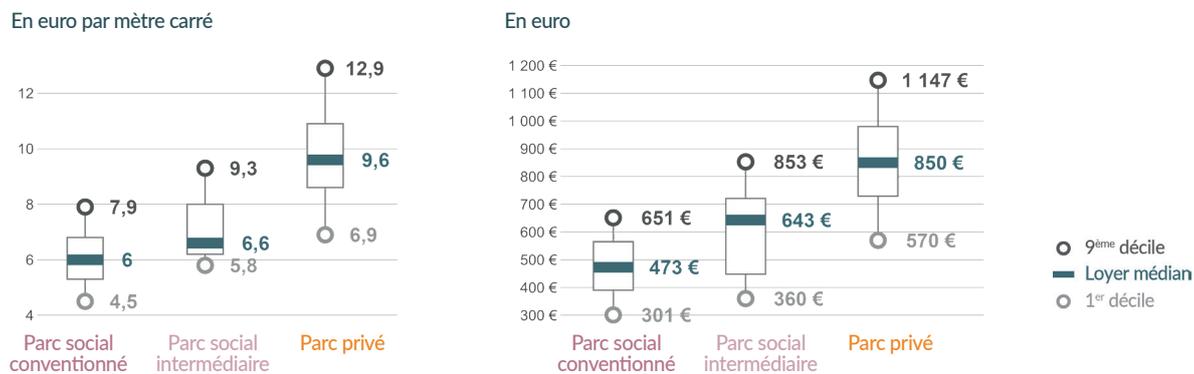


### Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2023

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	4,5 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	4,8 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>
Loyer en €	506 €	351 €	536 €	576 €	378 €	409 €	750 €
Superficie médiane	83 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	252	6 406	1 647	308	8 613	1 516	4 400

## LES MAISONS

### Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2023



### Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2023

	Parc social conventionné					Parc social intermédiaire	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer en €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	4,8 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	9,6 €/m <sup>2</sup>
Loyer en €	411 €	340 €	484 €	660 €	473 €	643 €	850 €
Superficie médiane	74 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	156	606	1 533	311	2 606	60	6 320





**OBSERVATOIRES  
DES LOYERS.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 (ATU), 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.  
Fournisseur de données national : CLAMEUR.

Rédaction : Marion Chery  
Cartographie : Camille L'Huillier  
Conception graphique et réalisation : Willy Bucheron

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.  
Crédits photographiques :  
MCphotos.MariotChristophe (couverture, pages 5 et 15).

**atu**

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour, 56 avenue Marcel Dassault 37200 Tours  
atu@atu37.fr - 02 47 71 70 70  
www.atu37.org