



2015

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN INDRE-ET-LOIRE



Club
Immobilier
de Touraine

Club Immobilier de Touraine

DÉCEMBRE 2016

**Loyer médian¹ hors charges
en Indre-et-Loire :**

T1 350 €

T2 470 €

T3 600 €

T4 ou plus 700 €

Maison 800 €

¹ Lorsqu'on ordonne l'échantillon des loyers par ordre croissant, le loyer médian correspond au loyer au-dessous duquel se situe 50% des références et, de manière équivalente, au-dessus duquel se situe 50% des références.

ÉDITORIAL

Observer pour comprendre, prévoir et décider

Les logements locatifs privés jouent un rôle primordial dans l'équilibre et la fluidité des marchés de l'habitat. Ils favorisent la mobilité, facilitent les parcours résidentiels et constituent, en cela, une condition essentielle pour une agglomération dynamique et attractive. Ils représentent aussi, pour l'ensemble des habitants de la métropole, une offre de logements incontournable dans un contexte où les modes de vie évoluent et où les situations familiales sont très diverses (décohabitation, recomposition des familles, mobilité professionnelle, etc.).

Élaboré au sein du Club Immobilier de Touraine (CIT) en partenariat avec les administrateurs de biens, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) et l'Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine (OE2T), l'Observatoire des loyers doit apporter une meilleure connaissance des logements locatifs privés et, à travers lui, permettre de mieux percevoir et anticiper les modes de vie et les besoins des ménages.

En somme un nouvel outil pour voir mieux et plus loin ...

Les professionnels de l'immobilier réunis au sein du CIT et plus particulièrement de sa Commission Habitat ont souhaité mieux comprendre le marché du logement notamment à travers les chiffres du marché locatif privé. Cette démarche de mise en commun de leurs informations constituait une gageure. Aussi faut-il se féliciter de cette transparence qui permet aujourd'hui de présenter pour la première fois sur l'agglomération tourangelles et le département d'Indre-et-Loire des données qui doivent permettre d'éclairer les professionnels (agents immobiliers, administrateurs de biens, investisseurs, promoteurs, etc.) dans l'étude de leurs projets et les décideurs politiques dans la programmation de la politique de l'habitat et les choix d'urbanisme.

Le dispositif d'observation, basé sur un échantillon de plus de 7.000 biens à la location, dresse un état des lieux des loyers hors charges pratiqués sur une quinzaine de communes du département en distinguant l'habitat individuel du logement collectif. Il permet d'ores et déjà de tirer un certain nombre d'enseignements quant à l'attractivité, la disparité et la réponse aux attentes des habitants de ces territoires.

Un enrichissement ultérieur des données collectées, à la fois qualitatif (âge et taille du logement, classement énergétique, niveau d'équipement, composition du foyer, etc.) et quantitatif (accroissement du nombre de références) est visé, grâce à une contribution accrue des acteurs locaux. Il doit permettre, dans les prochaines éditions, une analyse encore plus fine et plus fiable du marché du logement locatif privé.

François Boille

Président du Club Immobilier de Touraine

Vincent Briand

Président de la Commission Habitat du CIT

LOUER UNE MAISON

Un marché étroit

Le département d'Indre-et-Loire compte près de 270.000 résidences principales dont plus de 55.000 sont louées vides sur le marché libre, soit 20% du parc. Les maisons représentent un peu plus d'un tiers de ces logements.

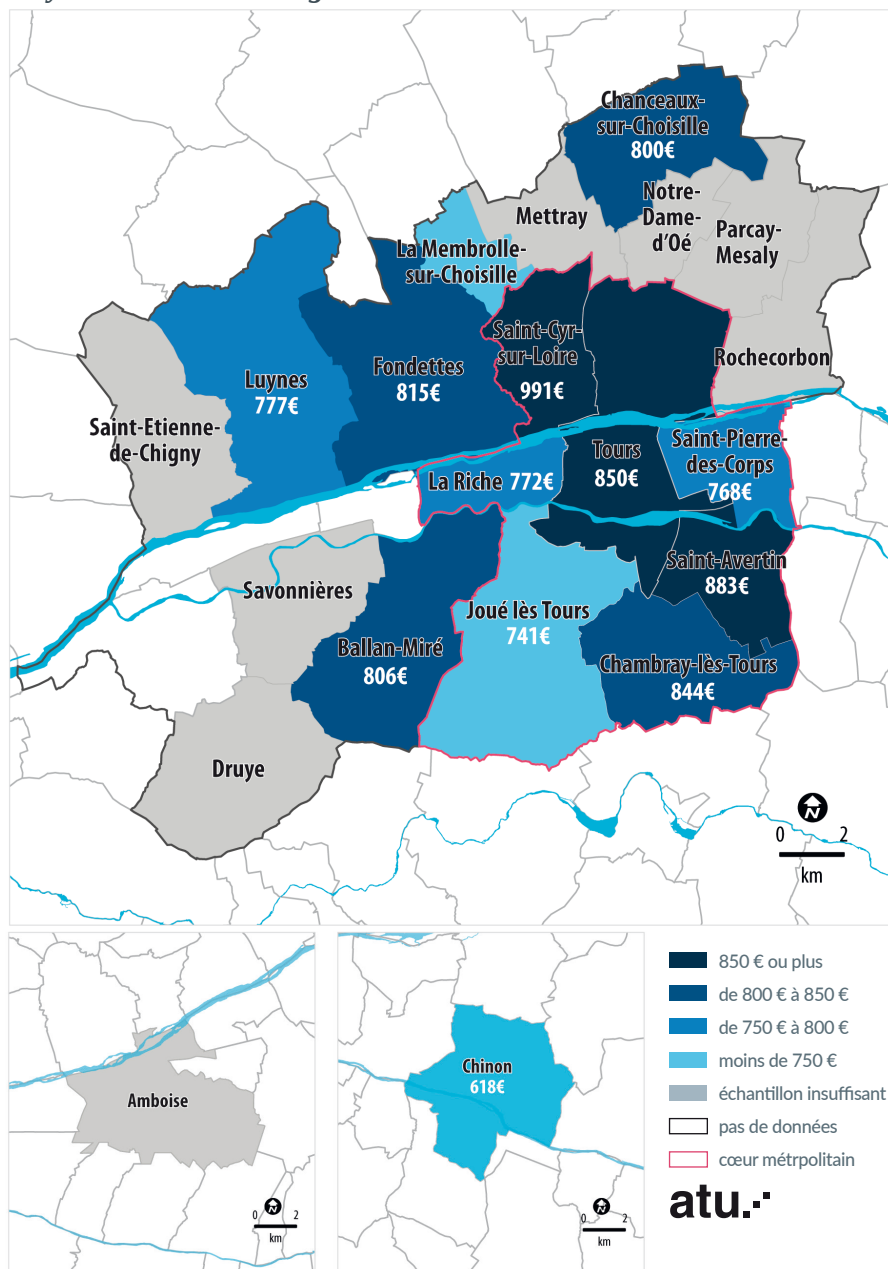
La location de maison constitue un marché étroit car plus de huit logements de ce type sur dix sont occupés par leur propriétaire. Il y a donc peu de logements individuels disponibles à la location. De plus, les ménages locataires demeurent plus longtemps dans une maison que dans un appartement. En 2013, en Indre-et-Loire, 26% des maisons sont occupées depuis moins de deux ans quand c'est le cas de 38% des appartements. À l'opposé, 20% des maisons sont louées depuis au moins dix ans ; c'est le cas de seulement 11% des appartements.

L'échantillon collecté dans le cadre de l'Observatoire des loyers du parc privé reflète l'étroitesse de ce marché. À peine 8% des 7.400 références disponibles concernent des maisons. La tendance des particuliers à gérer davantage leur bien en direct lorsqu'il s'agit d'un logement individuel et la part prépondérante des communes urbaines dans l'échantillon confortent cette situation.

Un loyer médian de 800 €

Les quelque 600 biens étudiés permettent d'établir un loyer médian mensuel hors charges à hauteur de 806 €. Sur la base de cet indicateur, louer une maison coûte plus cher dans les villes de Saint-Cyr-sur-Loire (près de 1.000 €), Saint-Avertin (environ 880 €) et Tours (850 €). À l'inverse, Chinon affiche le loyer médian le plus bas, tout juste au-dessus de 600 €.

Loyer médian hors charges des maisons en 2015



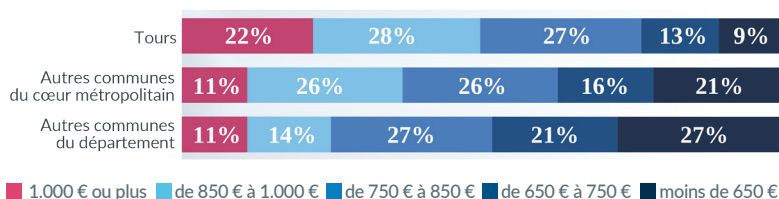
Sources : CIT et agences immobilières partenaires ; récolte des données et constitution de la base de données : OE2T ; analyse et cartographie : ATU.

Une gamme de prix étendue

Le loyer mensuel hors charges des maisons du panel varie énormément, allant d'environ 200 € à plus de 2.000 €. Au sein d'une même commune, les disparités peuvent être fortes. Dans les villes de Tours et Saint-Pierre-des-Corps, le loyer le plus élevé est plus de cinq fois supérieur au loyer le plus faible. À l'inverse, des communes telles que La Membrolle-sur-Choisille ou Luynes présentent des prix de location assez homogènes.

Selon les territoires concernés, la ventilation des prix par tranche peut beaucoup varier ; seul le segment comprenant la médiane départementale (750 € à 850 €) correspond partout à la même proportion de biens (environ 26%). De son côté, la ville centre se distingue par la place plus importante des biens d'une valeur d'au moins 1.000 € (22% contre 11% ailleurs en Indre-et-Loire). Le segment des loyers inférieurs à 650 € représente, quant à lui, 9% à Tours, 21% dans les autres villes du cœur métropolitain² et 27% dans les autres communes du département.

Répartition des loyers hors charges des maisons en 2015



Sources : CIT et agences immobilières partenaires ; récolte des données et constitution de la base de données : OE2T ; analyse et illustration : ATU.

² Six villes (Chambray-lès-Tours, Joué lès Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps) qui, en plus de Tours, forment un ensemble urbain qui concentre population, emplois, commerces, équipements et services. Le cœur métropolitain rayonne largement, à l'échelle de l'Indre-et-Loire, voire au-delà.

LOUER UN APPARTEMENT

Un marché de petits logements

L'Indre-et-Loire compte près de 35.000 appartements loués vides sur le marché libre. Cette offre est concentrée à Tours (60%) et dans les autres communes du cœur métropolitain (23%).

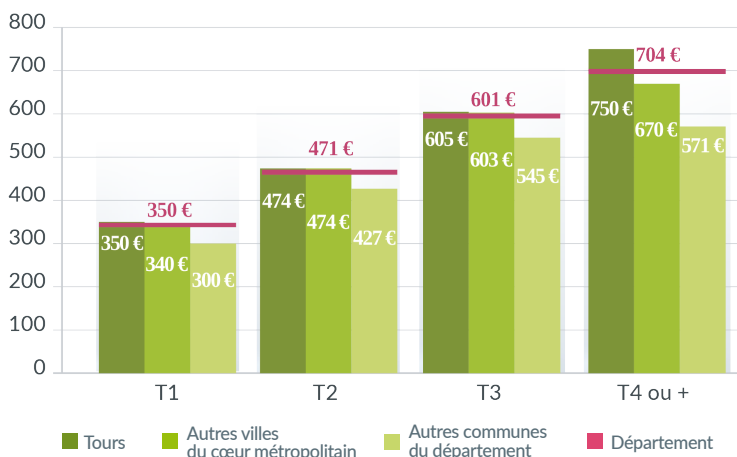
La majorité des appartements loués vides sur le marché libre est constituée de petits logements : les T1 représentent 23% de l'offre, les T2 36% et les T3 27%. Le poids des deux premières typologies est prépondérant dans les communes urbaines. Il est plus important à Tours (64%) et dans les autres villes du cœur métropolitain (55%) qu'ailleurs dans le département (48%).

L'Observatoire des loyers du parc privé a permis d'analyser près de 6.600 références de loyers hors charges pour les appartements. Ce volume correspond à 21% du parc concerné sur les dix-sept communes disposant d'au moins une référence. Les caractéristiques de cet échantillon en termes de taille des logements sont relativement proches de celles du parc existant concerné, même si les petits appartements y sont un peu surreprésentés. 27% des références mobilisées pour l'analyse portent sur des T1, 39% sur des T2 et 27% sur des T3.

Un loyer médian qui augmente avec la taille du logement et sa distance à Tours

Les quelque 6.600 biens disponibles permettent d'établir un loyer médian mensuel hors charges allant de 350 € pour un T1 à plus de 700 € pour un T4 ou plus. D'une manière générale, les prix augmentent avec la taille du logement d'une part, sa distance à Tours d'autre part. Ainsi, louer un appartement coûte plus cher à Tours que dans une autre ville du cœur métropolitain et encore plus que dans les autres communes d'Indre-et-Loire. Les différences entre les territoires sont plus particulièrement marquées pour les grands logements (T4 ou plus).

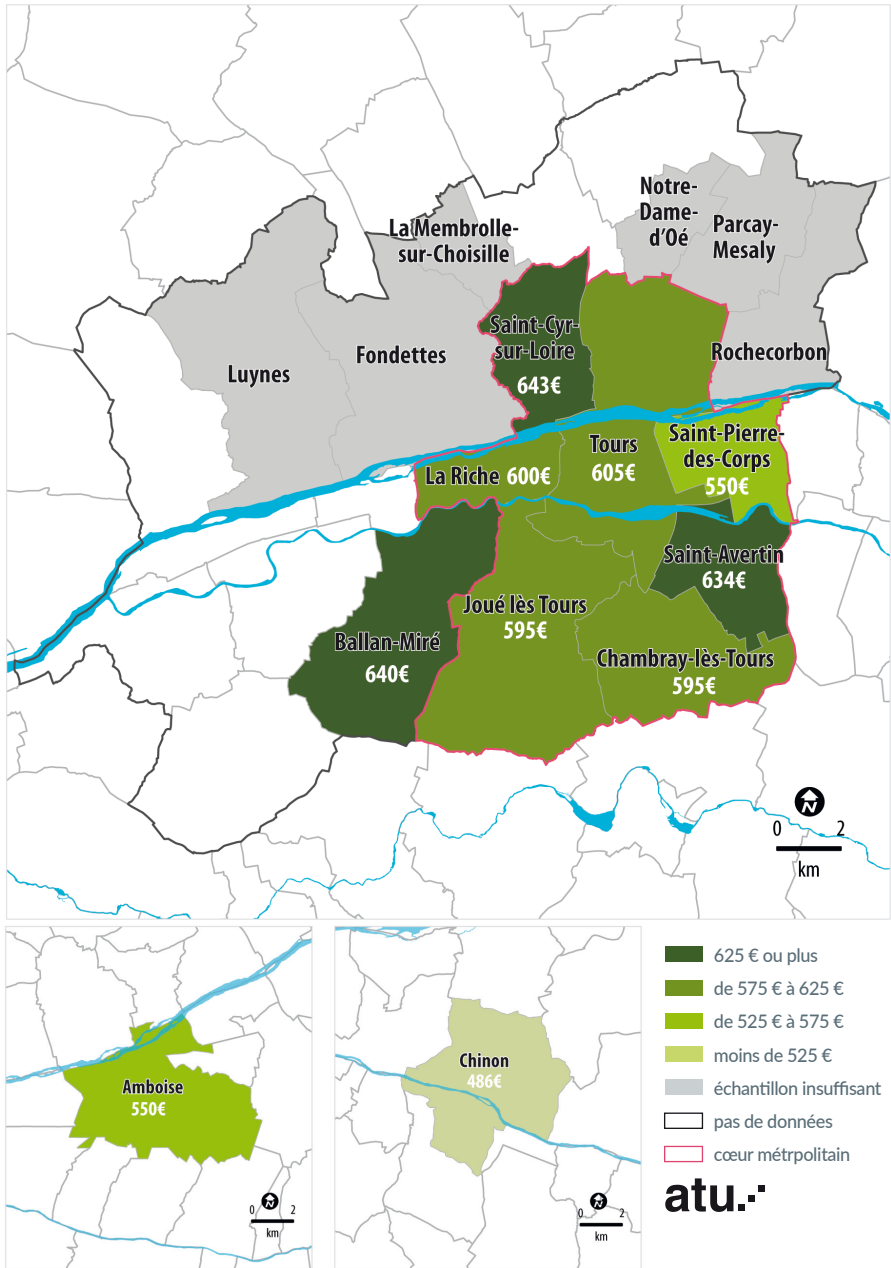
Répartition des loyers hors charges des appartements en 2015



Sources : CIT et agences immobilières partenaires ; récolte des données et constitution de la base de données : OE2T ; analyse et illustration : ATU.

Le marché de la location des appartements comptant trois pièces permet d'illustrer plus particulièrement les écarts qu'il peut y avoir entre les territoires et au sein des communes. Le loyer médian hors charges d'un T3 s'élève à 600 €. Louer un T3 coûte plus cher dans les villes de Saint-Cyr-sur-Loire (644 €), Ballan-Miré (641 €) et Saint-Avertin (634 €). À l'inverse, Chinon affiche le loyer médian le plus bas pour ce type de bien, un peu en-dessous de 490 €.

Loyer médian hors charges des T3 en 2015



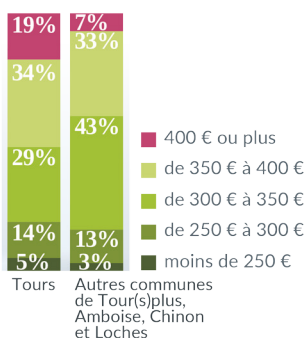
Une ventilation des prix plus dispersée à Tours

D'une manière générale, la gamme des prix de location des appartements est plus étendue à Tours qu'ailleurs dans le département. Cela se vérifie quelle que soit la taille du logement, avec des différences plus marquées pour les T1 et les T4 ou plus.

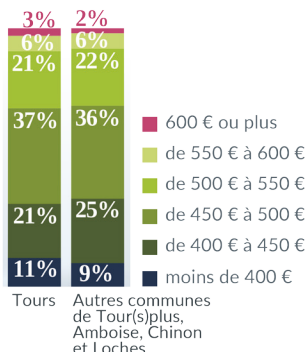
Pour ces deux segments de marché, la ville centre se distingue par un poids plus important des offres avec les loyers les plus faibles d'une part, les loyers les plus élevés d'autre part. Cette tendance est à nuancer en ce qui concerne les appartements comprenant deux ou trois pièces. Pour les T2 notamment, il est probable qu'à loyer constant la superficie des biens augmente à mesure qu'on s'éloigne de Tours.

Répartition des loyers hors charges des appartements en 2015

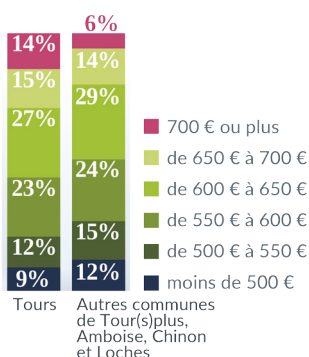
Loyer médian d'un T1 : 350 €



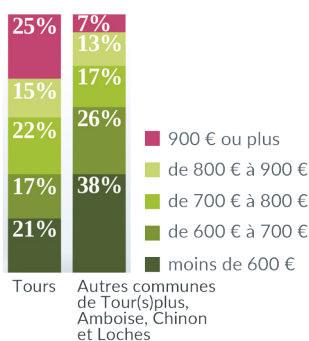
Loyer médian d'un T2 : 470 €



Loyer médian d'un T3 : 600 €



Loyer médian d'un T4 ou + : 700 €



Sources : CIT et agences immobilières partenaires ; récolte des données et constitution de la base de données : OE2T ; analyse et illustration : ATU.

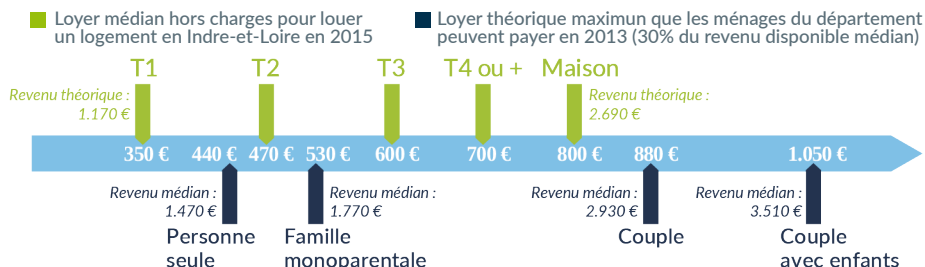
DES PRIX DE LOYER GLOBALEMENT COHÉRENTS AVEC LES NIVEAUX DE REVENU

La mise en parallèle des revenus disponibles médians des ménages résidant en Indre-et-Loire avec les loyers médians hors charges pratiqués sur le territoire fait état d'une globale adéquation entre les deux variables, comme l'illustre le schéma ci-dessous. Cependant, l'analyse proposée ici, basée sur la notion de médiane, suppose quelques précautions.

La gamme des prix de location est assez étendue et variable selon les territoires. Il en va de même pour les revenus des ménages. Il est par conséquent probable que, dans certains espaces et pour certains segments de parc, l'adéquation entre loyer et revenu soit plus difficile à trouver. Par exemple, le logement familial à coût maîtrisé semble être un enjeu important pour certains territoires tels que la Communauté d'agglomération Tour(s)plus qui réaffirme ce sujet comme un axe de travail privilégié dans le cadre de son troisième programme local de l'habitat.

Par ailleurs, il est ici question du loyer hors charges. Si les données manquent pour quantifier localement l'impact que les dépenses d'énergie, de ressources et d'entretien ont sur le budget des ménages, il est certain que celui-ci est non négligeable et de plus en plus pris en compte par les locataires dans leur recherche de logement.

Parallèle entre les revenus disponibles des ménages et le niveau des loyers en Indre-et-Loire



Sources : INSEE – FiLoSoFi, 2013 ; CIT et agences immobilières partenaires ; récolte des données et constitution de la base de données : OE2T ; analyse et illustration : ATU.

Note de lecture :

Le revenu disponible présenté ici correspond au revenu dont les ménages disposent pour consommer et épargner. Il est constitué des revenus d'activités, revenus fonciers, revenus financiers, indemnités chômage, prestations sociales, retraites et pensions auxquels sont retirés les impôts directs et les prélèvements sociaux.

L'INSEE communique cette information à l'unité de consommation, c'est-à-dire que le revenu est pondéré en fonction du nombre de personnes du ménage et de leur âge. L'analyse présentée ici estime le revenu par ménage sur la base du nombre moyen d'enfants selon la composition du ménage à l'échelle de l'Indre-et-Loire.

Le parallèle entre revenu théorique requis pour accéder à la location d'un logement et revenu disponible des ménages prend pour hypothèse que 30% des ressources sont consacrées au loyer. Ainsi, le loyer médian d'un T1 (350 € par mois) génère un revenu théorique de 1.170 € mensuel. De son côté, une personne seule dispose d'un revenu disponible médian de 1.470 € par mois qui lui permet théoriquement de louer un logement à un coût mensuel maximum de 440 €.

MÉTHODE

Le Club Immobilier de Touraine (CIT), avec l'aide de ses partenaires, a mis en place un dispositif d'observation des loyers du parc privé. L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) et l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine (OE2T) ont plus particulièrement été associés à cette démarche. L'OE2T est chargé de la collecte des informations et de la constitution de la base de données. L'ATU assure, quant à elle, l'exploitation et la valorisation des données.

Le dispositif d'observation des loyers du parc privé réunit aujourd'hui plus de 7.000 références de logements loués ou proposés à la location. Ces données ont été collectées en 2015 auprès de six administrateurs de biens (Brosset, Century 21, Citya, ECI Immobilier, Era, Foncia). Cet échantillon représente 13% du parc locatif privé départemental.

Pour des raisons de secret statistique et de fiabilité de l'analyse, les résultats à la commune sont uniquement présentés pour les territoires comptant au moins onze références de loyers sur le segment de parc observé, ces enregistrements représentant au moins 5% des résidences principales louées non meublées.

DÉFINITION

Cœur métropolitain : sept villes (Chambray-lès-Tours, Joué lès Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours) qui forment un ensemble urbain concentrant population, logements, emplois, commerces, services et équipements. Le cœur métropolitain rayonne largement, à l'échelle de l'Indre-et-Loire, voire au-delà. On distingue souvent Tours au sein de cet ensemble, eu égard à ses particularités de ville centre.

Loyer médian : lorsqu'on ordonne l'échantillon des loyers par ordre croissant, le loyer médian correspond à celui au-dessous duquel se situe 50% des références et, de manière équivalente, au-dessus duquel se situe 50% des références.

Typologie des appartements : l'analyse du marché des appartements est différenciée selon le nombre de pièces du logement, ce nombre étant entendu hors pièces "techniques" (entrée, couloir, salle de bain, cuisine si elle fait moins de 12 m², etc.). Au final, les appartements sont classés en quatre catégories : T1 pour ceux d'une pièce, T2 pour ceux comptant deux pièces, T3 pour ceux avec trois pièces et T4 ou plus pour ceux disposant d'au moins quatre pièces.

POUR EN SAVOIR PLUS

atu.

Agence d'Urbanisme
de l'Agglomération de Tours

Aurélie Ravier
Tél : +33 (0)2 47 71 70 74
ravier@atu37.org
www.atu37.org

oe2t

Observatoire de l'Économie
et des Territoires de Touraine

Loïc Malo
Tél : +33 (0)2 47 47 20 46
lmal@obseco37.fr
www.economie-touraine.com

it

Club
Immobilier
de Touraine

Club Immobilier de Touraine

Vincent Briand
Tél : +33 (0)2 47 51 62 32
saintcyrvb@erafrance.com
www.club-it.fr