

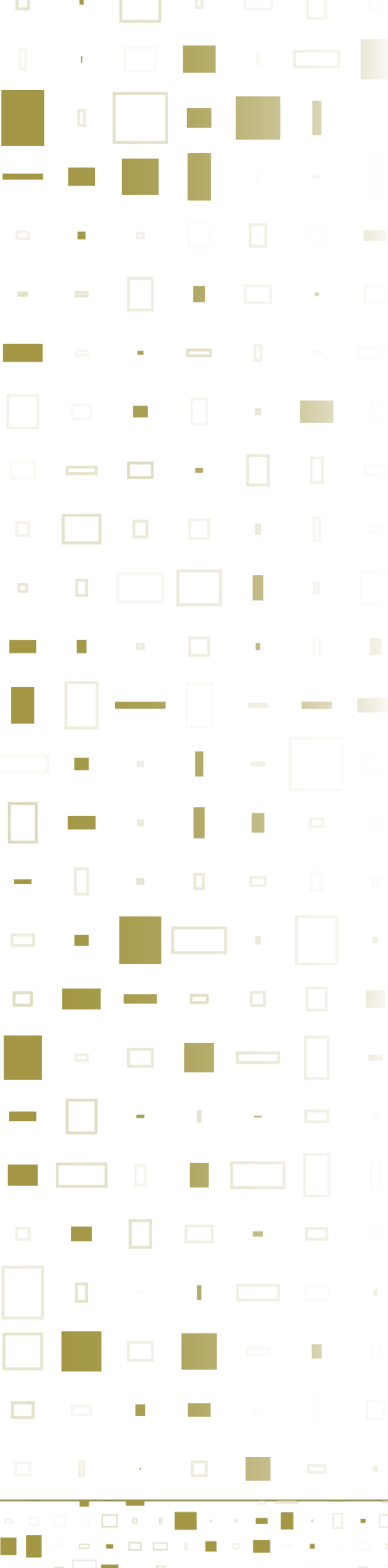
PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE

EN 2025

Observatoire local
des loyers du parc
privé de la métropole
tourangelle

SOMMAIRE

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES OCCUPANTS	5
■ Une offre locative très typée	6
■ Des ménages plus jeunes et de plus petite taille	7
■ Un parc qui facilite l'accueil des ménages en mobilité	8
■ Des signes de fragilité économique pour certains locataires du parc privé	9
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ LOUÉ VIDE EN 2025	11
■ Le loyer médian d'un logement privé loué vide s'élève à 11,5 €/m²	12
■ Baromètre des niveaux de loyers en 2025	14
LA COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYERS DES PARCS LOCATIFS PRIVÉS ET SOCIAUX	19
■ Chiffres clés des trois segments de marché observés	20
■ Tableau de bord des loyers des parcs locatifs privés et sociaux en 2025	21
REPÈRES MÉTHODOLOGIQUES	27
■ Le cadre d'analyse de l'observatoire local des loyers	28
■ Les trois zones de loyers au sein de Tours Métropole Val de Loire	28
■ Logement social et logement privé	30



AVANT PROPOS

Dans un contexte où les enjeux de logement demeurent au cœur des préoccupations de Tours Métropole Val de Loire, l'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle poursuit sa mission de partage de la connaissance d'un segment de marché immobilier qui représente 46 000 logements, soit un tiers des résidences principales de la Métropole.

Grace à la collecte et l'analyse de données sur les loyers locaux, l'observatoire permet de fournir des informations régulières et fiables aux collectivités, aux professionnels de l'immobilier, aux propriétaires et aux locataires. Depuis son intégration au réseau national des observatoires des loyers, il permet également de comparer la situation tourangelle à d'autres agglomérations françaises.

L'édition 2025 confirme l'utilité de cet outil partenarial, en apportant des réponses à des questions telles que combien coûte en moyenne la location d'un studio ou d'un T3, quels sont les secteurs géographiques les plus chers ou les plus abordables, les loyers augmentent-ils plus vite ici que dans d'autres métropoles ?

Grace à la mobilisation des professionnels de l'immobilier qui fournissent l'information et à l'implication de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours qui analyse les données, nous disposons d'indicateurs fiables depuis 8 ans. Dans un marché qui reste marqué par des tensions entre l'offre et la demande, cette connaissance objective permet de dépasser les perceptions afin de nourrir le débat local sur le logement et d'éclairer les décisions.

Je souhaite que cette nouvelle édition continue à enrichir la vision de l'ensemble des acteurs du territoire.

Olivier CONTE
Vice-président de Tours Métropole Val de Loire
Délégué à l'habitat, au logement et au fonds
de solidarité pour le logement

The background of the page is a photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features a light-colored, textured facade and large, dark-framed windows. Some windows have white curtains. Balconies with glass railings are visible on several floors. The right side of the page is partially covered by a dark purple overlay containing text and a decorative pattern of small, colorful squares.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES OCUPANTS

Ce chapitre met en avant les spécificités du parc locatif privé au regard des caractéristiques du parc locatif social et des logements occupés par leurs propriétaires. Il met également en lumière les profils et particularités des occupants de ces différents segments du parc de logements.

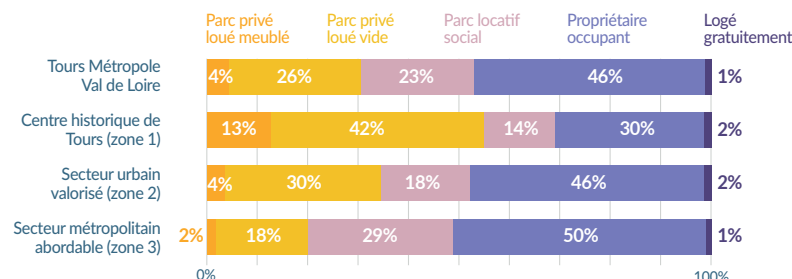
UNE OFFRE LOCATIVE TRÈS TYPÉE

Le parc de logements de Tours Métropole Val de Loire compte près de 151 000 résidences principales en 2022. Avec près de 46 000 logements, le parc locatif privé est le second segment de marché du territoire en termes de statut d'occupation (30%), derrière les propriétaires occupants (46%).

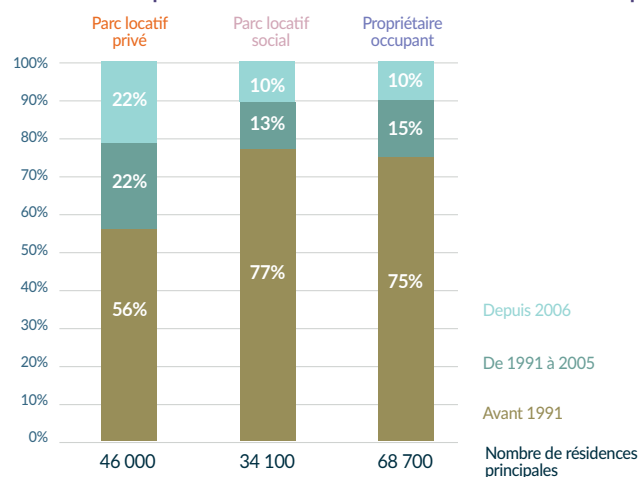
Au sein des trois zones qui couvrent la métropole de Tours (cf. zonage page 29), le centre historique de Tours (zone 1) se distingue avec une grande majorité de logements locatifs privés (55%) et notamment par la présence marquée de logements loués meublés. Le secteur urbain valorisé (zone 2) et le secteur métropolitain abordable (zone 3) accueillent, quant à eux, une majorité de propriétaires occupants. Toutefois, ces deux zones se distinguent l'une de l'autre par leur offre locative. Le secteur urbain valorisé accueille davantage de logements locatifs privés (34% du parc de logements) tandis que le secteur métropolitain abordable concentre une part importante de logements locatifs sociaux (29%).

Le parc locatif privé se distingue par une très forte surreprésentation de l'offre collective : environ neuf logements sur dix sont des appartements, contre à peine trois sur dix pour les logements occupés par leurs propriétaires. En outre, les logements y sont plus petits. Les habitations d'une à trois pièces représentent plus de 80% de l'offre locative privée, contre 66% pour l'offre locative sociale et à peine 25% des logements occupés par leurs propriétaires.

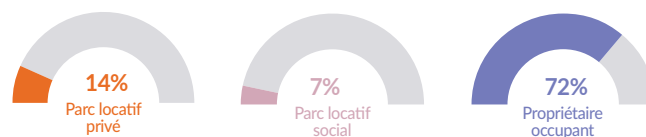
Statut d'occupation des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire selon leur localisation en 2022



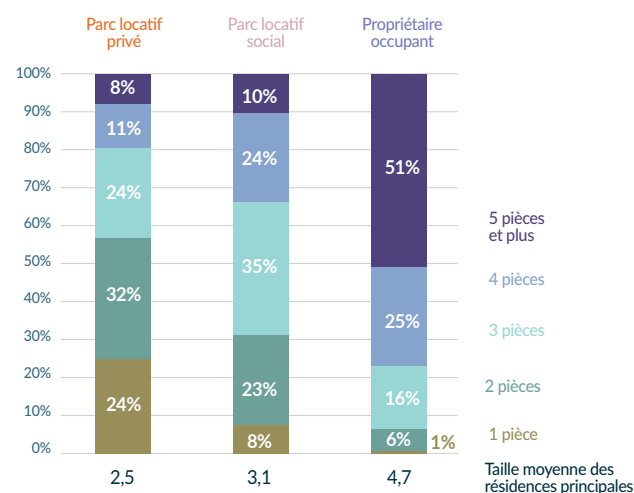
Époque de construction des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire selon le statut d'occupation en 2022



Part des maisons selon le statut d'occupation des résidences principales en 2022



Taille des résidences principales de Tours Métropole Val de Loire selon le statut d'occupation en 2022



DES MÉNAGES PLUS JEUNES ET DE PLUS PETITE TAILLE

Compte tenu de la structure du parc locatif privé, les ménages qui y résident sont plus petits qu'ailleurs. Ils comptent en moyenne 1,6 personne, contre 2,0 personnes dans le parc locatif social et 2,1 personnes pour les logements occupés par leurs propriétaires.

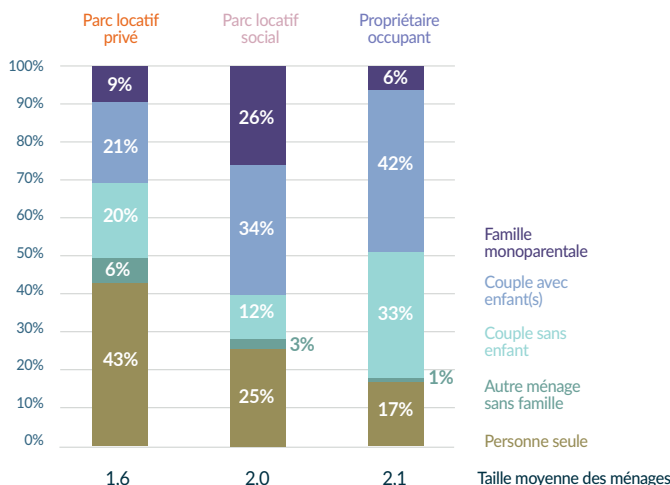
Aussi, les personnes vivant seules occupent 43% de l'offre locative privée, tandis qu'elles représentent 25% de l'offre locative sociale et 17% des logements occupés par leurs propriétaires. Les ménages d'une personne sont surreprésentés dans l'offre locative meublée. En effet, près de 70% de leurs occupants vivent seuls contre seulement 40% pour les occupants d'un logement privé loué vide.

Du point de vue de l'âge de ses occupants, le parc locatif privé se distingue par l'accueil de jeunes ménages. Un tiers des chefs de ménage a moins de 25 ans et un tiers entre 25 et 39 ans. C'est beaucoup plus que ce que l'on peut constater dans le reste du parc de logements de la métropole de Tours. L'offre locative meublée est plus particulièrement prisée par ces jeunes ménages.

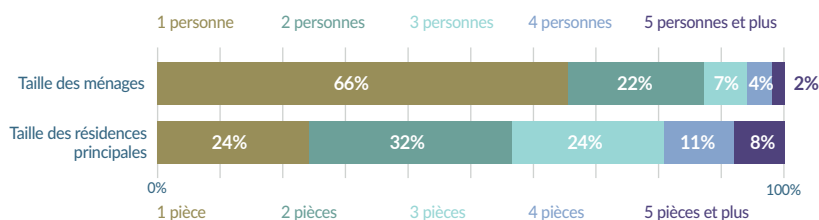
Structure familiale des habitants

selon le statut d'occupation des logements en 2022

Champ statistique : Population des ménages.



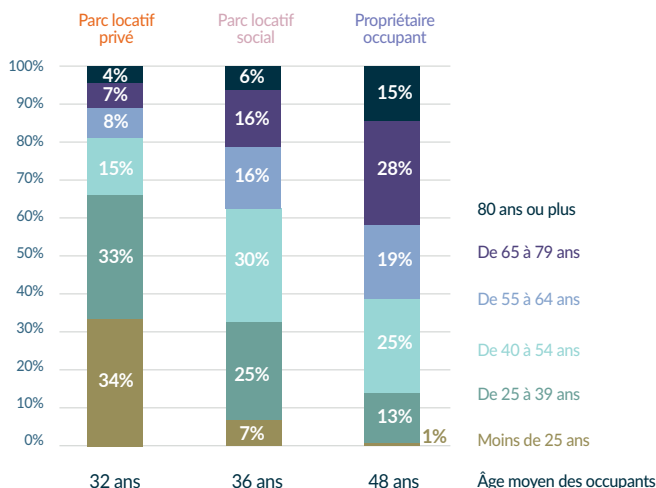
Taille des ménages et des résidences principales du parc locatif privé en 2022



Âge de la personne de référence du ménage

selon le statut d'occupation des logements en 2022

Champ statistique : Ménages.



UN PARC QUI FACILITE L'ACCUEIL DES MÉNAGES EN MOBILITÉ

Les ménages locataires du parc privé y sont installés depuis moins longtemps que ceux résidant dans le parc locatif social ou ceux vivant dans un logement dont ils sont propriétaires. En moyenne, les locataires du parc privé occupent leur habitation depuis 4 ans, quand c'est respectivement 11 ans dans le parc social et 19 ans pour les propriétaires occupants.

Logiquement, l'offre locative meublée présente une ancienneté d'emménagement plus faible que l'offre locative vide : on passe de 2 à 5 ans en moyenne dans le parc privé.

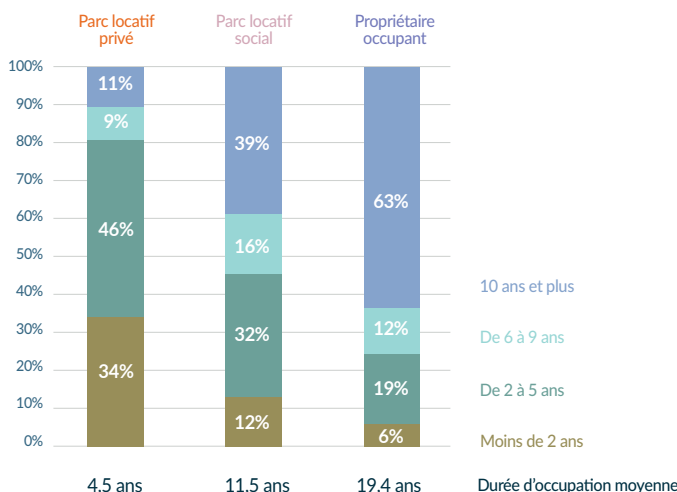
Environ 24 300 ménages de Tours Métropole Val de Loire sont installés dans leur résidence principale depuis moins de deux ans. Deux tiers d'entre eux vivent dans le parc locatif privé, une proportion stable au cours des dix dernières années.

Toutefois, corrélé au fort développement de l'offre locative privée meublée, on constate une part plus importante d'emménagés récents installés dans ce type de logements en 2022 par rapport à 2012. Cela constitue une illustration de l'appétence des ménages en mobilité pour des logements « clé en main »

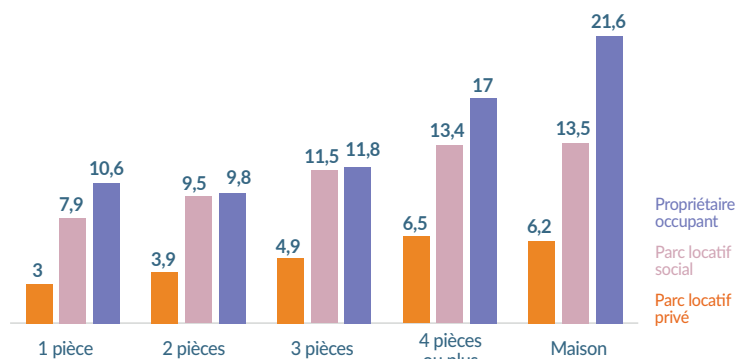
D'une manière générale, le parc locatif privé constitue un point central des parcours résidentiels. Avec une rotation plus importante de ses occupants, il permet l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire. Il apporte également une solution aux jeunes qui quittent le domicile parental et plus généralement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

Ancienneté d'emménagement selon le statut d'occupation des résidences principales en 2022

Champ statistique : Ménages.



Durée d'occupation moyenne (en années) selon la typologie, le nombre de pièces et le statut d'occupation des résidences principales en 2022



DES SIGNES DE FRAGILITÉ ÉCONOMIQUE POUR CERTAINS LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

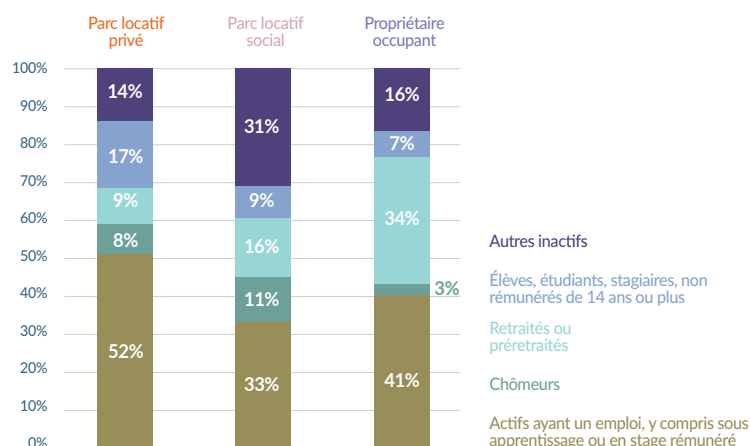
En 2022, plus de la moitié des locataires du parc privé occupent un emploi (CDI, CDD, titulaire de la fonction publique, apprenti, stagiaire rémunéré, etc.). Les étudiants et stagiaires non rémunérés représentent près de 20% des occupants, les retraités 9%, les chômeurs 8% et les autres inactifs 14%. Au cours des dix dernières années, la part des locataires du parc privé ayant un emploi a augmenté de deux points. Parmi eux, le poids des personnes en apprentissage ou stage et les non-salariés a le plus progressé.

En 2025, environ 3 000 ménages actuellement locataires d'un logement privé ont sollicité un logement social, ce qui représente 20% de l'ensemble des demandes sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. 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 (+ 1,7 point).

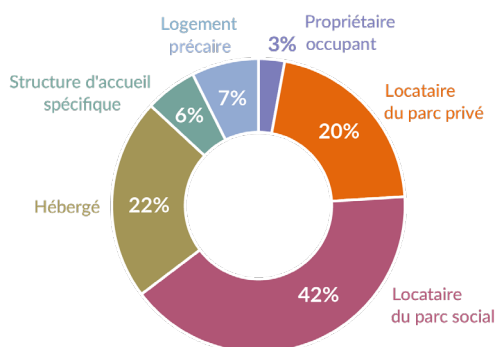
La sollicitation des locataires du parc privé envers le parc social résulte en premier lieu de difficultés financières (30% du motif exprimé pour la demande d'un logement social), une proportion nettement plus élevée par rapport aux autres demandeurs d'un logement social (7%). Cette proportion est, qui plus est, en hausse depuis 2018 (+ 3,6 points).

Type d'activité des habitants selon le statut d'occupation des logements en 2022

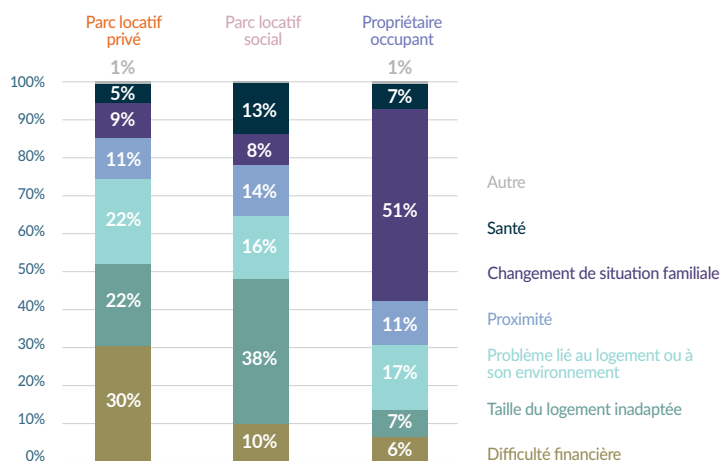
Champ statistique : Population des ménages.



Situation résidentielle des demandeurs de logements sociaux lors du dépôt de leur demande en 2025



Premier motif de sollicitation d'un logement social selon la situation résidentielle des ménages lors du dépôt de leur demande en 2025





LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ LOUÉ VIDE EN 2025

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^{er} janvier 2025 au regard de l'influence de ces différents facteurs. Ces résultats 2025 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 29 - et mise en exergue de la ville de Tours).

LE LOYER MÉDIAN D'UN LOGEMENT PRIVÉ LOUÉ VIDE S'ÉLÈVE À 11,5 €/M²

UN NIVEAU DE MARCHÉ INTERMÉDIAIRE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Le loyer médian d'un logement locatif privé est de 11,5 euros par mètre carré au sein de Tours Métropole Val de Loire en 2025. Autrement dit, la moitié des locataires du périmètre paie un loyer inférieur à ce montant, l'autre moitié un loyer supérieur.

À l'échelle des 62 agglomérations observées dans le cadre du réseau national des OLL, la métropole tourangelle présente un niveau de loyer intermédiaire. Il reste sensiblement inférieur aux niveaux observés sur les littoraux méditerranéens, les territoires alpins ainsi que dans les grandes métropoles françaises.

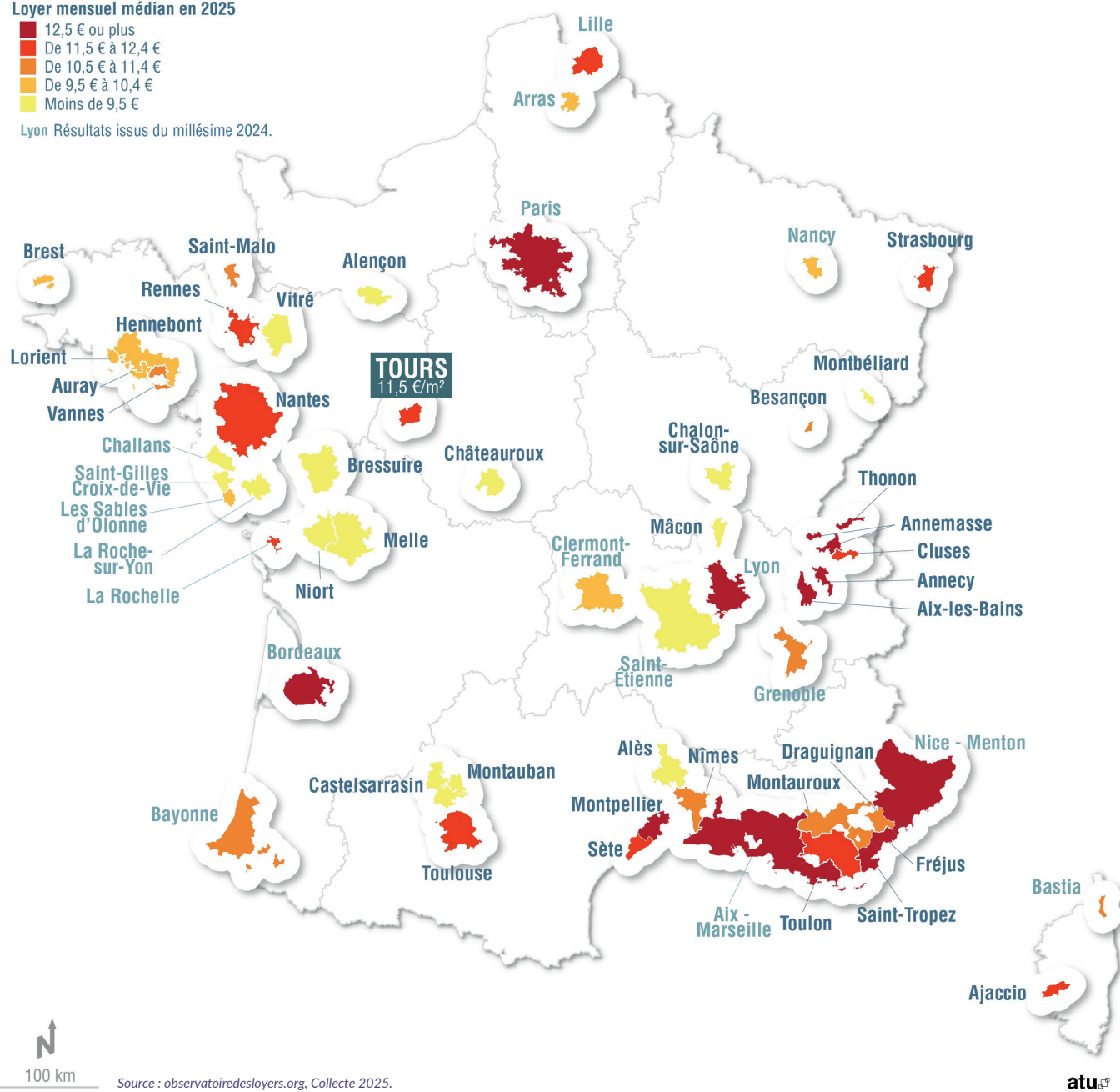
Au sein de ce panel, le loyer médian pratiqué dans la métropole de Tours est légèrement inférieur à celui de l'Eurométropole de Strasbourg, où il atteint 11,6 €/m² en 2025.

Niveau des loyers en 2025 en euro par mètre carré au sein des territoires disposant d'un observatoire local des loyers

Loyer mensuel médian en 2025

- 12,5 € ou plus
- De 11,5 € à 12,4 €
- De 10,5 € à 11,4 €
- De 9,5 € à 10,4 €
- Moins de 9,5 €

Lyon Résultats issus du millésime 2024.



DES LOYERS PLUS ÉLEVÉS DANS LE CENTRE ET POUR LES PETITES TYPOLOGIES

Au sein de la métropole de Tours, c'est dans le centre historique de Tours (zone 1 - cf. carte page 29) que l'on observe les niveaux de loyers les plus élevés, toutes choses étant égales par ailleurs. Un locataire s'acquitte d'un loyer médian de 12,8 €/m² sur ce secteur, soit un coût 11% plus cher qu'au sein du secteur urbain valorisé (zone 2) et 21% plus cher que dans le secteur métropolitain abordable (zone 3).

Toutefois, le montant médian global du loyer, en euro, augmente avec l'éloignement du centre historique. Il s'élève à 580 € par mois dans ce secteur contre 610 € dans le secteur métropolitain abordable (zone 3). Les caractéristiques des biens présents dans les différents secteurs de la métropole tourangelle, notamment leur taille, expliquent en grande partie ce constat.

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

Aussi, le loyer médian d'un studio s'élève à 15 €/m² en 2025, soit 6,3 € de plus qu'un logement constitué de cinq pièces ou plus. Les studios présentent, qui plus est, les loyers les plus hétérogènes du marché (9,3 €/m² d'écart entre les 10% les plus chers et les 10% les moins chers).

De son côté, la courbe du montant total des loyers suit une trajectoire en hausse. Louer une pièce supplémentaire engendre un effort financier complémentaire d'environ 140 € par mois pour les locataires jusqu'au T4. Pour occuper un logement de cinq pièces ou plus, l'écart est plus important (+ 185 € par rapport à un T4).

L'habitat individuel, un produit rare à la location (14% des logements locatifs privés), se loue 10 €/m² par mois. En raison de superficies plus importantes (91 m² contre 48 m² pour un appartement), ce type d'habitat affiche un loyer mensuel plus faible de 1,8 €/m² que les logements collectifs. En revanche, le loyer médian global, de 895 € par mois, reste plus élevé (558 € par mois).

UN LOYER PLUS FAIBLE POUR LES LOCATAIRES INSTALLÉS DE LONGUE DATE

Le niveau de loyer de marché (locataires installés depuis moins d'un an) est plus élevé que le niveau de loyer du stock, quelle que soit la typologie de logements. Le loyer médian au m² des ménages récemment installés est ainsi supérieur de 2,2 € à celui des locataires installés depuis dix ans et plus.

Cette différence s'explique en partie par l'évolution différente des loyers via l'indice

de référence des loyers (IRL) d'une part et par la réévaluation des loyers effectuée par les propriétaires bailleurs à chaque changement de locataire d'autre part.

Indicateur privilégié pour apprécier la tension sur le marché locatif privé, le loyer de marché est supérieur de 0,8 €/m² au loyer des logements qui n'ont pas changé d'occupants en 2024.

Le loyer de ces locataires dits mobiles s'élève à 12,1 €/m², soit 7% de plus que celui des locataires stables. Cet écart figure parmi les plus faibles observés dans les 35 territoires couverts par un OLL ayant publié leurs résultats 2025 à la date de parution du présent document. À titre de comparaison, il atteint 18% au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.

DES LOYERS PLUS ONÉREUX LORSQUE LA GESTION DES BIENS EST INTERMÉDIÉE

Cette année encore, les logements loués par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée) apparaissent plus onéreux que les logements gérés de particulier à particulier (gestion directe). Le loyer médian s'élève à 11,6 €/m² en gestion déléguée, soit 20 centimes de plus que pour la gestion directe.

Plusieurs phénomènes peuvent expliquer cet écart : la réévaluation annuelle des loyers en gestion déléguée au regard de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) alors qu'elle est davantage effectuée à la relocation en gestion directe, la présence moins importante de maisons parmi les logements loués en gestion déléguée (9% contre 22% en gestion directe) ou encore le taux de relocation légèrement plus important en gestion déléguée (34% contre 29%).

Le recours à un intermédiaire entraîne toutefois des prix davantage contenus. En effet, la dispersion des loyers est plus forte pour la gestion directe. L'écart entre les 10% des loyers les plus chers et les 10% les moins chers est de 8,3 €/m² contre 6,6 €/m² pour la gestion déléguée.

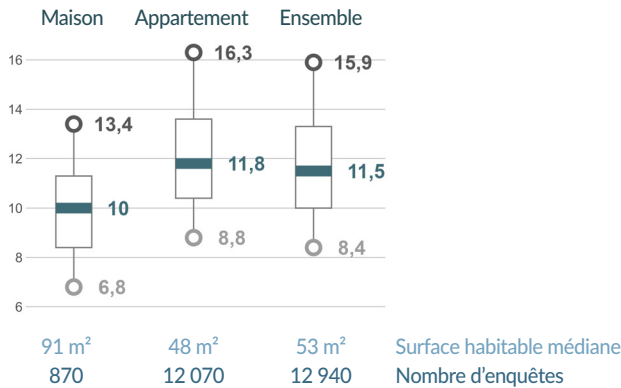
BAROMÈTRE DES NIVEAUX DE LOYERS EN 2025

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

Dispersion des loyers en 2025

En euro par mètre carré

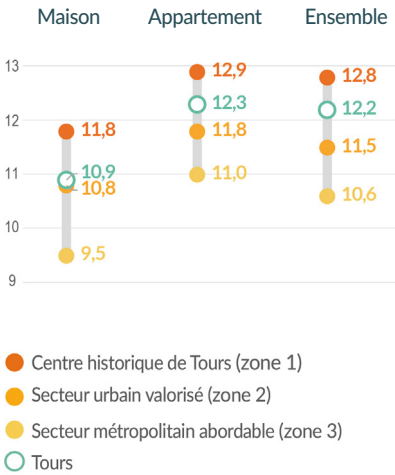


En euro



LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

Niveau des loyers en €/m² en 2025



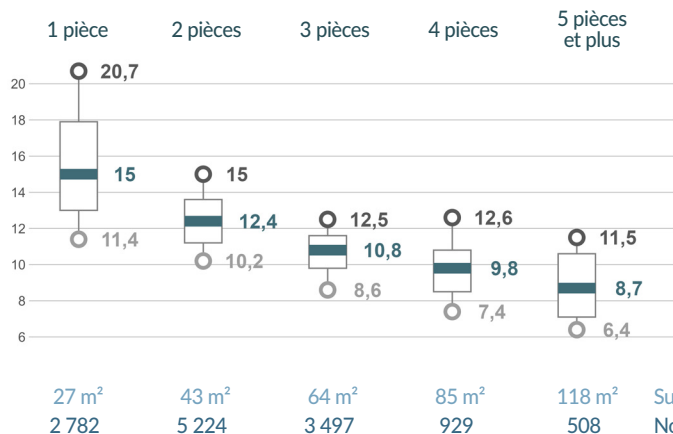
					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Maison	74	99	975	7,3	11,8	13,8
	Appartement	3 255	45	569	9,8	12,9	18,2
	Ensemble	3 329	45	580	9,7	12,8	18,2
Zone 2	Maison	367	85	875	6,8	10,8	14,1
	Appartement	4 908	47	558	9,5	11,8	15,5
	Ensemble	5 275	50	589	9,0	11,5	15,4
Zone 3	Maison	429	100	900	6,8	9,5	11,7
	Appartement	3 907	51	550	7,9	11,0	14,4
	Ensemble	4 336	61	610	7,6	10,6	14,1
Tours	Maison	251	83	860	7,3	10,9	14,1
	Appartement	8 547	44	542	9,3	12,3	17,8
	Ensemble	8 798	45	550	9,3	12,2	17,5

LA TAILLE DES LOGEMENTS

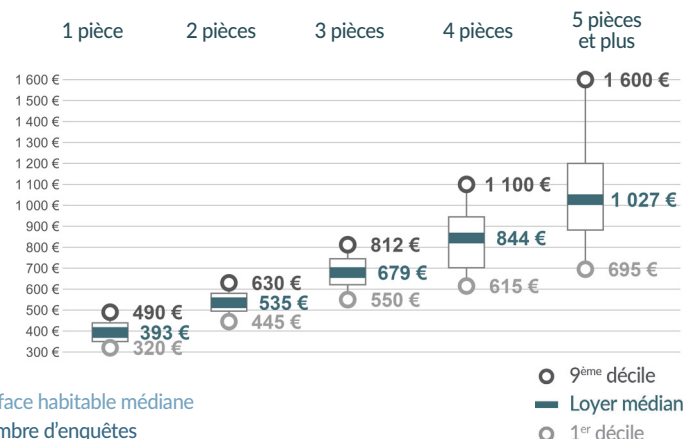
TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

Dispersion des loyers en 2025

En euro par mètre carré

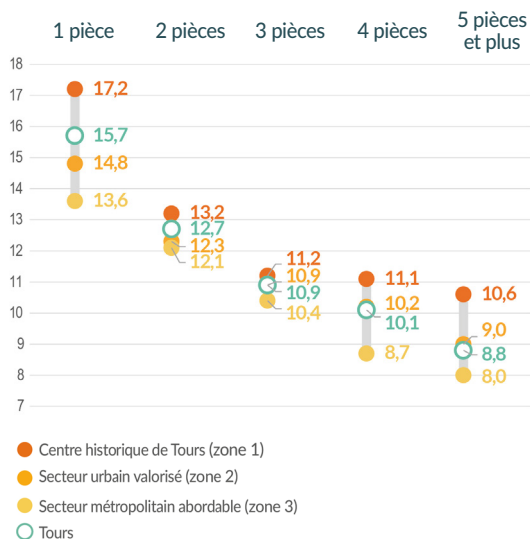


En euro



LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

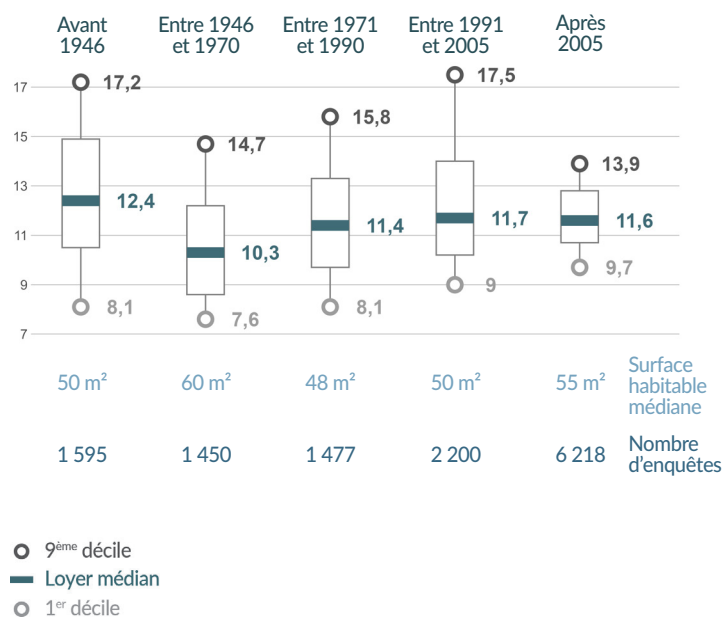
Niveau des loyers en €/m² en 2025



					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	1 pièce	1 087	25	414	12,5	17,2	22,0
	2 pièces	1 347	43	552	10,4	13,2	16,6
	3 pièces	655	63	695	9,1	11,2	13,2
	4 pièces	162	86	1 038	8,8	11,1	14,7
	5 pièces ou plus	78	137	1 600	7,3	10,6	12,6
Zone 2	1 pièce	933	27	382	11,6	14,8	19,3
	2 pièces	2 285	43	535	10,3	12,3	14,3
	3 pièces	1 508	63	685	9,3	10,9	13,3
	4 pièces	345	85	847	6,8	10,2	12,3
	5 pièces ou plus	204	110	1 031	6,2	9,0	11,5
Zone 3	1 pièce	762	27	362	10,0	13,6	18,7
	2 pièces	1 592	44	525	9,7	12,1	14,2
	3 pièces	1 334	65	666	7,7	10,4	12,0
	4 pièces	422	85	760	6,9	8,7	10,6
	5 pièces ou plus	226	118	957	6,4	8,0	11,1
Tours	1 pièce	2 175	26	400 €	12	15,7	21,2
	2 pièces	3 700	43	538 €	10,4	12,7	15,3
	3 pièces	2 222	63	682 €	8,6	10,9	12,6
	4 pièces	507	84	849 €	8,2	10,1	13,6
	5 pièces ou plus	194	105	1 050 €	6,4	8,8	11,6

L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

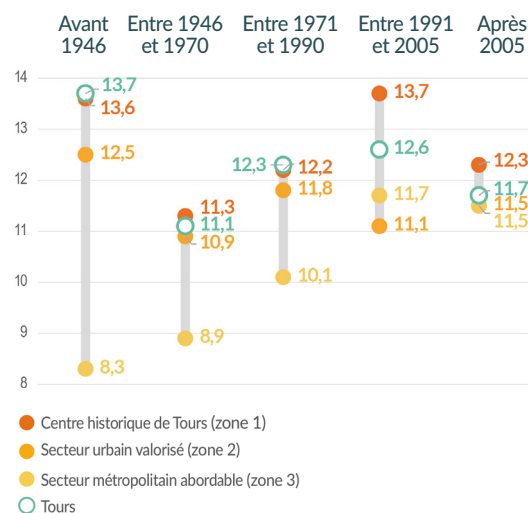
Dispersion des loyers en €/m² en 2025

Indicateurs clés en 2025 selon la typologie, la taille et l'époque de construction

Loyer médian en €/m ²	T1	T2	T3	T4 ou plus	Maison
Avant 1946	16,8	13,3	11,2	10,6	10,0
Entre 1946 et 1970	14,4	11,5	9,7	8,4	10,3
Entre 1971 et 1990	13,9	11,5	9,7	9,1	9,8
Entre 1991 et 2005	16,6	12,4	10,7	9,8	9,4
Après 2005	14,1	12,6	11,0	10,1	10,5

Surface habitable médiane en m ²	T1	T2	T3	T4 ou plus	Maison
Avant 1946	23	40	58	90	85
Entre 1946 et 1970	28	45	65	83	98
Entre 1971 et 1990	28	47	70	86	95
Entre 1991 et 2005	22	44	67	95	107
Après 2005	29	43	63	86	95

LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

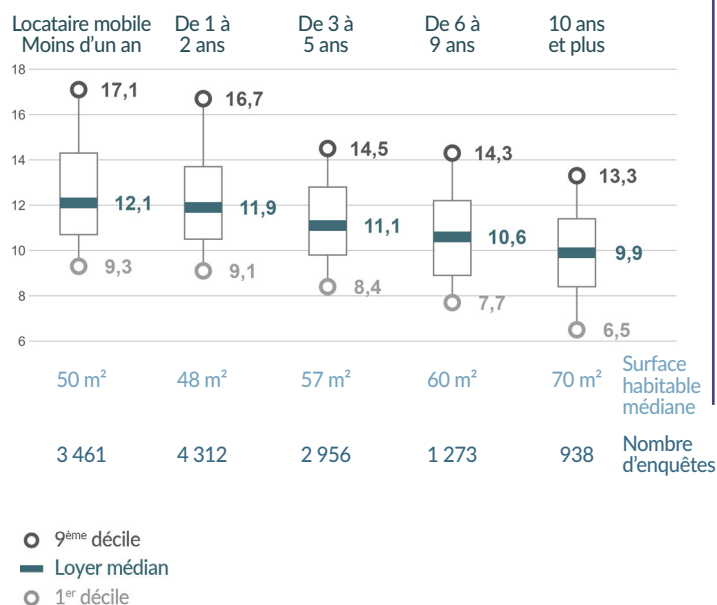
Niveau des loyers en €/m² en 2025

					Loyer en €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m²)	Loyer mensuel (€)	1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Avant 1946	1 051	43	580	10,0	13,6	18,2
	De 1946 à 1970	576	54	581	8,5	11,3	16,3
	De 1971 à 1990	566	49	580	9,2	12,2	20,4
	De 1991 à 2005	600	41	545	10,6	13,7	20,2
	Après 2005	536	53	642	10,8	12,3	15,8
Zone 2	Avant 1946	463	50	580	8,8	12,5	16,0
	De 1946 à 1970	439	55	585	8,4	10,9	16,7
	De 1971 à 1990	531	45	509	8,8	11,8	16,0
	De 1991 à 2005	994	56	601	9,0	11,1	14,8
	Après 2005	2 848	55	620	10,0	11,5	13,6
Zone 3	Avant 1946	81	86	760	6,6	8,3	11,6
	De 1946 à 1970	435	66	598	6,9	8,9	13,0
	De 1971 à 1990	380	65	540	7,5	10,1	14,8
	De 1991 à 2005	606	49	550	8,7	11,7	17,8
	Après 2005	2 834	56	634	9,4	11,5	13,8
Tours	Avant 1946	1 434	41	550	10,0	13,7	18,2
	De 1946 à 1970	1 155	52	559	8,1	11,1	17,3
	De 1971 à 1990	1 032	44	510	8,4	12,3	19,1
	De 1991 à 2005	1 372	43	541	9,9	12,6	19,3
	Après 2005	3 805	48	582	10,0	11,7	14,3

L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

TOURS MÉTROPOLITE VAL DE LOIRE

Dispersion des loyers en €/m² en 2025

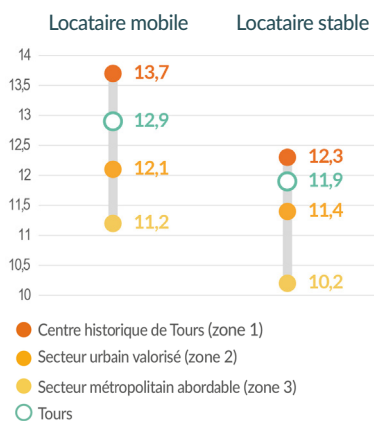


Loyer médian en €/m² en 2025 selon la typologie, la taille du logement et l'ancienneté du locataire

	Locataire mobile	Locataire stable	Écart entre les locataires mobiles et stables
Appartement	12,3	11,6	+ 0,7 €
1 pièce	15,8	14,5	+ 1,3 €
2 pièces	12,7	12,2	+ 0,5 €
3 pièces	10,9	10,7	+ 0,2 €
4 pièces ou plus	10,1	9,0	+ 1,1 €
Maison	11,0	9,7	+ 1,3 €
Ensemble	12,1	11,3	+ 0,8 €

LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

Niveau des loyers en €/m² en 2025

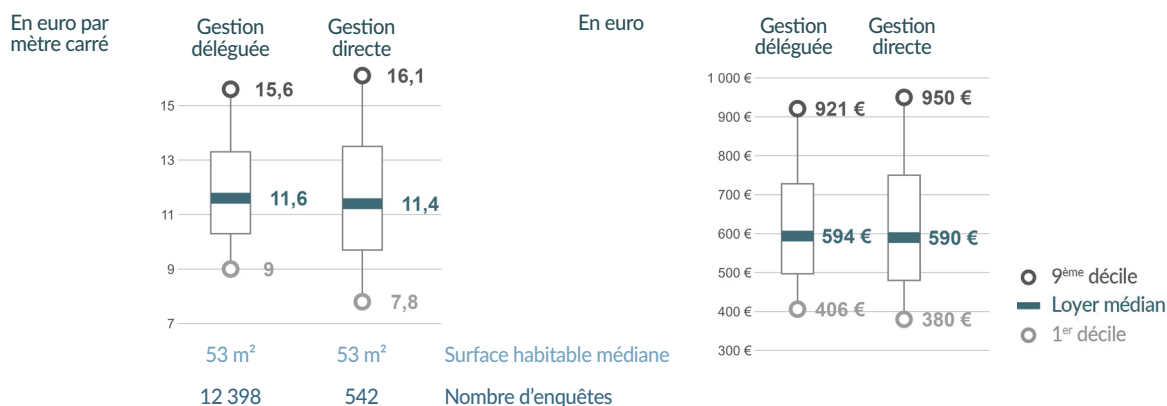


				Loyer en €/m ²		
				1 ^{er} décile	Loyer médian	9 ^{ème} décile
Zone 1	Locataire mobile	Nombre d'enquêtes	Surface habitable (m ²)	Loyer mensuel (€)		
	Locataire stable					
Zone 2	Locataire mobile	944	43	590	10,4	13,7
	Locataire stable	2 385	50	577	9,3	12,3
Zone 3	Locataire mobile	1 367	50	600	10,1	12,1
	Locataire stable	3 908	51	585	8,8	11,4
Tours	Locataire mobile	1 150	60	637	7,8	11,2
	Locataire stable	3 186	62	600	7,5	10,2
Tours	Locataire mobile	2 398	43	560	10,0	12,9
	Locataire stable	6 400	47	550	8,9	11,9

LE MODE DE GESTION DES LOGEMENTS

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

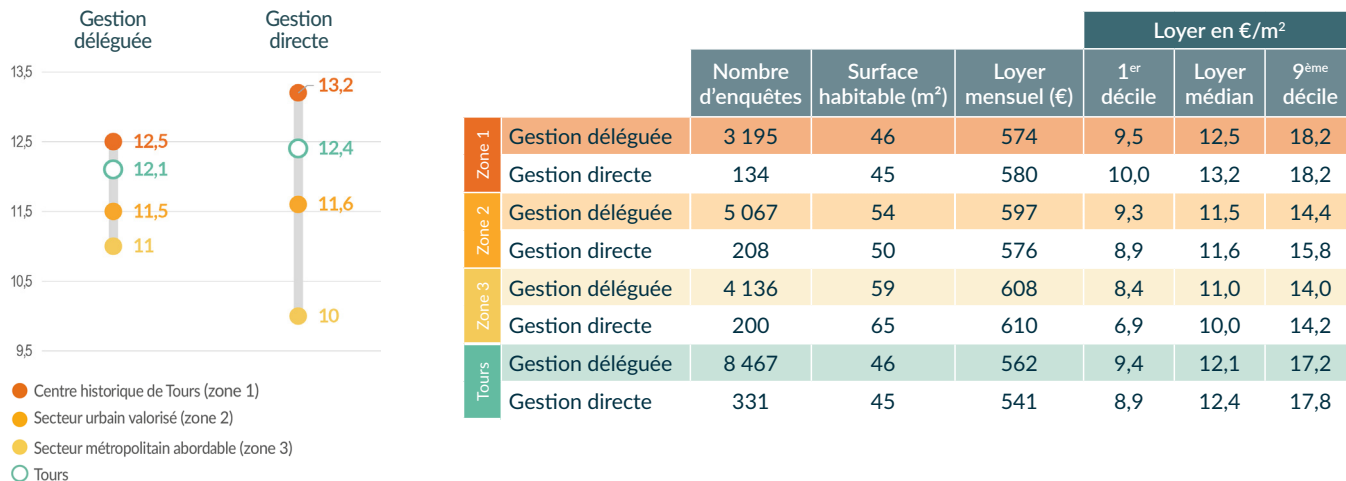
Dispersion des loyers en 2025

Loyer médian en €/m² en 2025 selon le mode de gestion et les caractéristiques des logements

		Loyer médian (€/m ²)		Loyer médian (€)	
		Gestion déléguée	Gestion directe	Gestion déléguée	Gestion directe
Typologie des logements	Maison	10,5	9,8	934	875
	Appartement	11,7	11,9	573	545
Taille des appartements	1 pièce	15,1	15,0	405	380
	2 pièces	12,4	12,4	536	530
	3 pièces	10,8	10,7	685	669
	4 pièces ou plus	9,7	s	840	s
Époque de construction	Avant 1946	12,5	12,4	555	612
	Entre 1946 et 1970	10,6	10,1	603	570
	Entre 1971 et 1990	11,0	11,8	585	505
	Entre 1991 et 2005	12,2	11,2	565	600
Ancienneté d'occupation	Après 2005	11,6	11,3	622	637
	Locataire mobile	12,2	12,0	585	600
	Locataire stable	11,4	11,1	597	576

s = secret statistique

LES SECTEURS INFRA-MÉTROPOLITAINS

Niveau des loyers en €/m² en 2025

Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2025.



LA COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYERS DES PARCS LOCATIFS PRIVÉS ET SOCIAUX

Afin d'apprécier la situation d'un segment de marché, il est intéressant d'étudier son comportement par rapport à d'autres types d'offres, aux caractéristiques plus ou moins proches. À l'appui des données de l'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelles (OLL37) et du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), ce chapitre offre une analyse comparative des niveaux de loyers en 2025 des parcs privé et social. Le RPLS présente notamment l'avantage de distinguer les logements sociaux conventionnés et non conventionnés et ainsi d'identifier les éventuelles concurrences et complémentarités de ces deux offres publiques avec celle du parc privé.

CHIFFRES CLÉS DES TROIS SEGMENTS DE MARCHÉ OBSERVÉS

Le parc locatif social*

conventionné

non conventionné

Source : RPLS2025.

Champ statistique : Logements loués en 2025.

Le parc locatif privé

Source : Insee, RP2022. Les données du recensement de la population de l'Insee incluent dans le parc locatif privé les logements sociaux non conventionnés, tels que définis page 30.



Offre locative

33 000 logements
Un parc réparti entre
15 bailleurs

5 160 logements
Un parc réparti entre
12 bailleurs

46 000 logements dont
85% loués vides



Propriétaires du parc

39% Tours Métropole Habitat
29% Val Touraine Habitat
10% Touraine Logement

84% Ligéris

80%
de personnes physiques



Financements du parc

89%
de PLUS

96%
de PLI



Parc localisé à Tours

54%

94%

66%



Poids des appartements

92%

96%

86%



Poids des T1 et T2

33%

40%

56%



Superficie médiane

65 m²

62 m²

53 m²

Loyer mensuel médian en €/m²

6,0 €/m²

6,7 €/m²

11,5 €/m²



Loyer mensuel médian en €

366 €

391 €

593 €

TABLEAU DE BORD DES LOYERS DES PARCS LOCATIFS PRIVÉS ET SOCIAUX EN 2025

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

D'une manière générale, un logement privé est loué, en euro par mètre carré, environ deux fois plus cher qu'un logement social en 2025. En effet, le loyer médian d'un logement locatif privé est de 11,5 €/m², contre 6,7 €/m² pour un logement social non conventionné et 6 €/m² 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 55% 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 3,6 €/m² et 7,5 €/m² 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 en tenant compte du marché local, tandis que dans le parc social, ils sont réglementés par l'État et leur attribution est soumise à des plafonds de ressources (cf. définition page 30).

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^{er} décile et la médiane est d'environ 1,5 €/m² chacun.

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 se chevauchent très peu au sein de la Métropole de Tours. En effet, le 1^{er} décile des loyers du parc privé s'élève à 8,4 €/m², contre 8,1 €/m² pour le 9^{ème} décile du parc social conventionné. Ainsi, 90% des loyers du parc social conventionné sont inférieurs à 90% des loyers du parc privé.

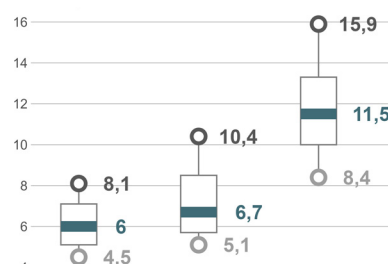
Ces deux offres apparaissent complémentaires ; leur combinaison permet de satisfaire un public aux ressources variées.

En revanche, la dispersion des loyers du parc locatif social non conventionné 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. Près des trois quarts des loyers du parc social non conventionné 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 non conventionné est semblable à ceux du marché libre.

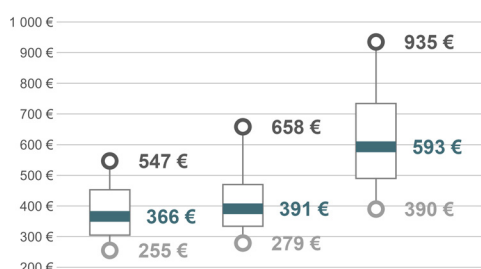
Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2025

En euro par mètre carré



Parc social conventionné Parc social non conventionné Parc privé

En euro



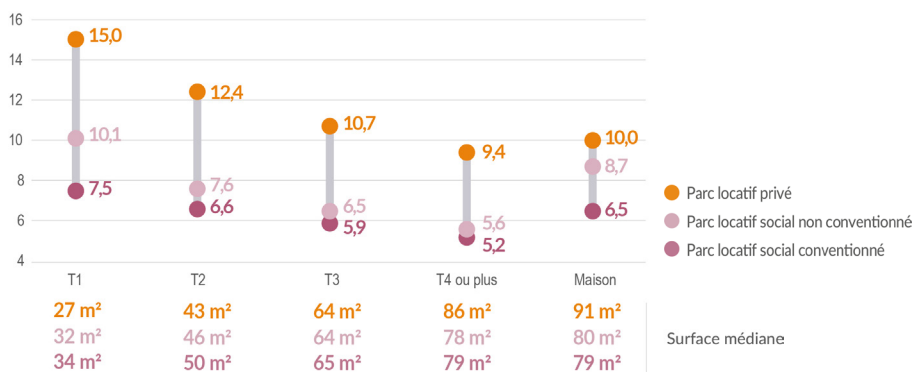
Parc social conventionné Parc social non conventionné Parc privé

Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2025

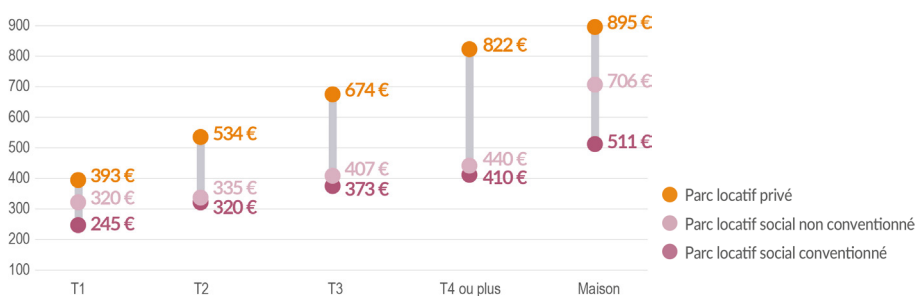
	Parc social conventionné					Parc social non conventionné	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer médian par mètre carré	6,8 €/m ²	5,3 €/m ²	7,2 €/m ²	8,5 €/m ²	6,0 €/m ²	6,7 €/m ²	11,5 €/m ²
Loyer médian en euro	404 €	326 €	462 €	522 €	366 €	391 €	593 €
Superficie médiane	60 m ²	64 m ²	66 m ²	66 m ²	65 m ²	62 m ²	53 m ²
Nombre de logements	1 734	19 416	9 976	1 883	33 009	5 052	39 200

Prix de location médian en 2025 selon la typologie des logements

En euro par mètre carré



En euro



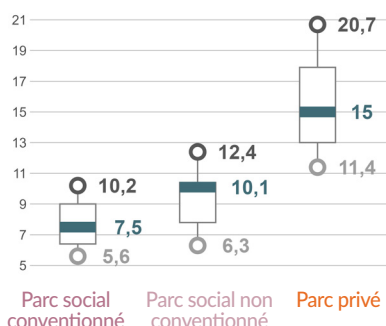
Loyers en euro par mètre carré en 2025 selon les marchés locatifs et le type de financement du parc social conventionné

	Parc social conventionné				Parc social non conventionné	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS		
T1	9,0	6,8	9,0	9,6	10,1	15,0
T2	7,2	5,7	7,7	8,9	7,6	12,4
T3	6,7	5,3	7,1	8,4	6,5	10,7
T4 ou plus	6,4	4,8	6,9	7,5	5,6	9,4
Maison	6,0	5,0	6,8	8,9	8,7	10,0

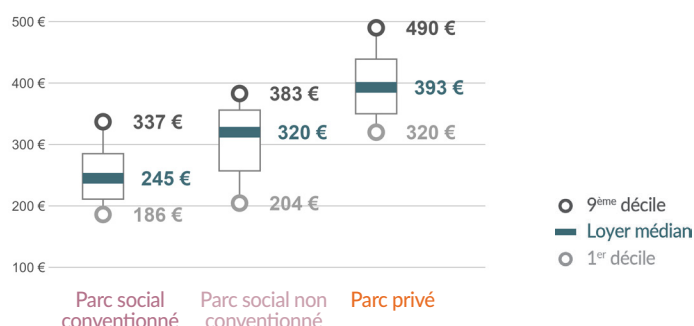
LES APPARTEMENTS D'UNE PIÈCE

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2025

En euro par mètre carré



En euro



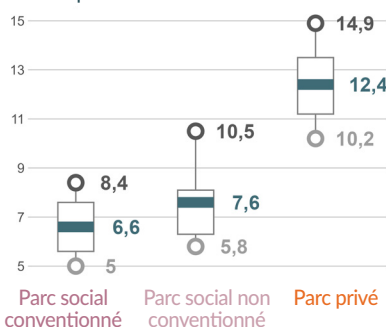
Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2025

	Parc social conventionné					Parc social non conventionné	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer médian par mètre carré	9,0 €/m ²	6,8 €/m ²	9,0 €/m ²	9,6 €/m ²	7,5 €/m ²	10,1 €/m ²	15,0 €/m ²
Loyer médian en euro	307 €	224 €	292 €	304 €	245 €	320 €	393 €
Superficie médiane	33 m ²	35 m ²	33 m ²	33 m ²	34 m ²	32 m ²	27 m ²
Nombre de logements	148	1 549	841	96	2 634	736	7 200

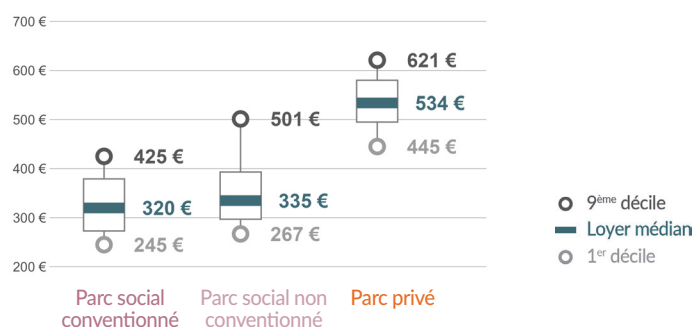
LES APPARTEMENTS DE DEUX PIÈCES

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2025

En euro par mètre carré



En euro

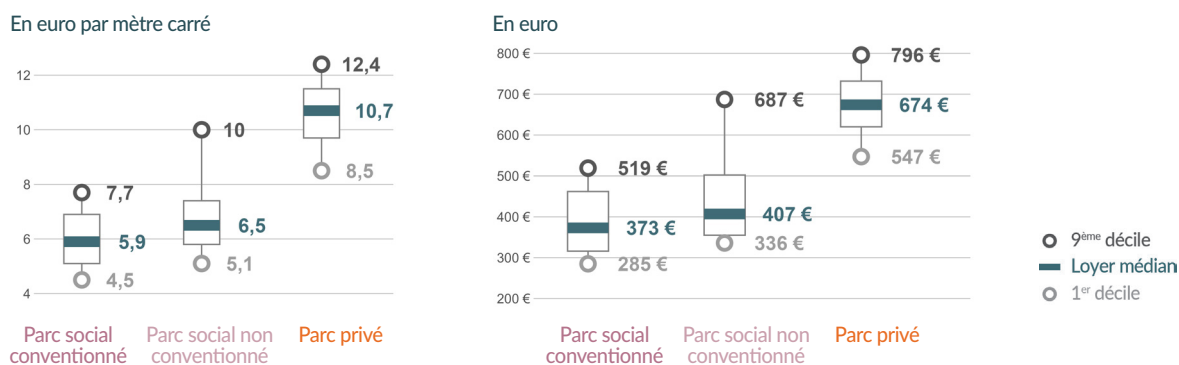


Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2025

	Parc social conventionné					Parc social non conventionné	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer médian par mètre carré	7,2 €/m ²	5,7 €/m ²	7,7 €/m ²	8,9 €/m ²	6,6 €/m ²	7,6 €/m ²	12,4 €/m ²
Loyer médian en euro	341 €	278 €	385 €	422 €	320 €	335 €	534 €
Superficie médiane	48 m ²	50 m ²	50 m ²	48 m ²	50 m ²	46 m ²	43 m ²
Nombre de logements	638	4 257	2 614	507	8 016	1 193	12 700

LES APPARTEMENTS DE TROIS PIÈCES

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2025

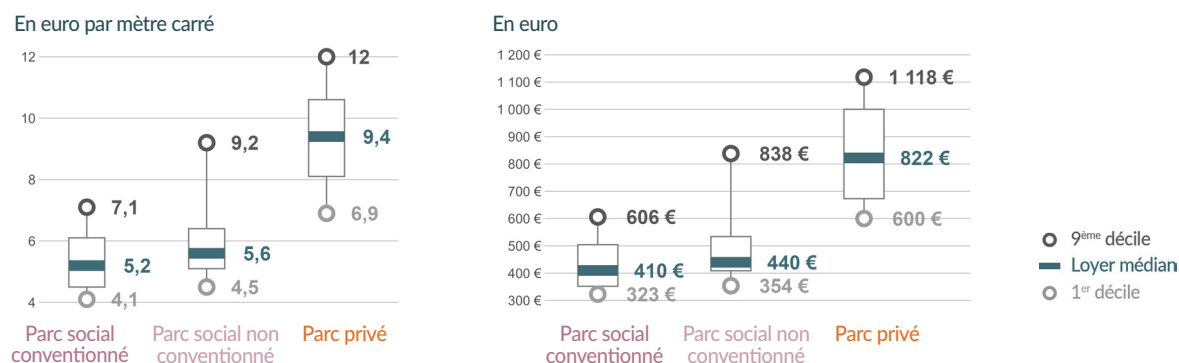


Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2025

	Parc social conventionné					Parc social non conventionné	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer médian par mètre carré	6,7 €/m ²	5,3 €/m ²	7,1 €/m ²	8,4 €/m ²	5,9 €/m ²	6,5 €/m ²	10,7 €/m ²
Loyer médian en euro	436 €	329 €	478 €	551 €	373 €	407 €	674 €
Superficie médiane	66 m ²	64 m ²	68 m ²	66 m ²	65 m ²	64 m ²	64 m ²
Nombre de logements	527	6 614	3 303	657	11 101	1 520	9 200

LES APPARTEMENTS DE QUATRE PIÈCES OU PLUS

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2025



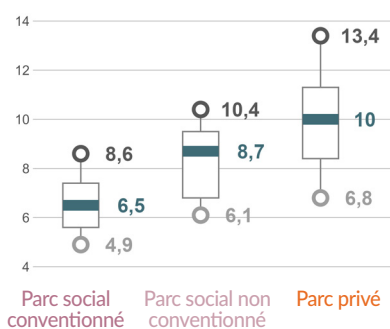
Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2025

	Parc social conventionné					Parc social non conventionné	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer médian par mètre carré	6,4 €/m ²	4,8 €/m ²	6,9 €/m ²	7,5 €/m ²	5,2 €/m ²	5,6 €/m ²	9,4 €/m ²
Loyer médian en euro	535 €	381 €	578 €	626 €	410 €	440 €	822 €
Superficie médiane	83 m ²	78 m ²	83 m ²	83 m ²	79 m ²	78 m ²	86 m ²
Nombre de logements	264	6 393	1 699	311	8 667	1 516	4 100

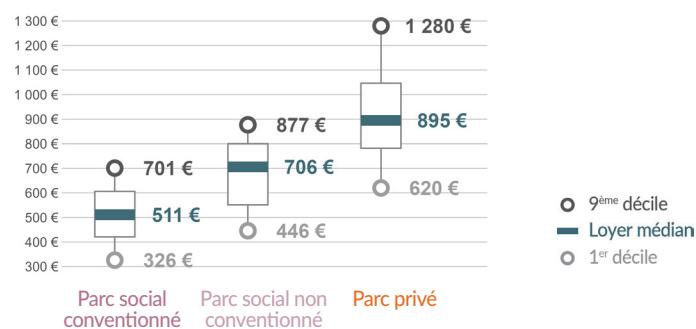
LES MAISONS

Dispersion des loyers de Tours Métropole Val de Loire en 2025

En euro par mètre carré



En euro



Caractéristiques des parcs locatifs de Tours Métropole Val de Loire en 2025

	Parc social conventionné					Parc social non conventionné	Parc privé
	PLAi	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	Ensemble		
Loyer médian par mètre carré	6,0 €/m ²	5,0 €/m ²	6,8 €/m ²	8,9 €/m ²	6,5 €/m ²	8,7 €/m ²	10,0 €/m ²
Loyer médian en euro	436 €	368 €	523 €	721 €	511 €	706 €	895 €
Superficie médiane	74 m ²	76 m ²	79 m ²	82 m ²	79 m ²	80 m ²	91 m ²
Nombre de logements	157	603	1 519	312	2 591	87	6 000



REPÈRES MÉTHODOLOGIQUES

Ce chapitre présente les principaux repères nécessaires à la compréhension et à l'interprétation des données mobilisées dans cette étude. Il précise le cadre d'analyse de l'Observatoire Local des Loyers et les contours du zonage retenu à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire et définit les principales caractéristiques et distinctions entre le parc locatif privé et le parc locatif social dans sa diversité.

LE CADRE D'ANALYSE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

Les niveaux de loyers du parc locatif privé loué vide au 1^{er} janvier 2025 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 12 940 logements, soit environ 33% du parc locatif privé loué vide de la métropole de Tours. Parmi eux, 542 sont gérés directement par leur propriétaire (gestion directe) et 12 398 par l'intermédiaire d'un administrateur de biens (gestion déléguée).

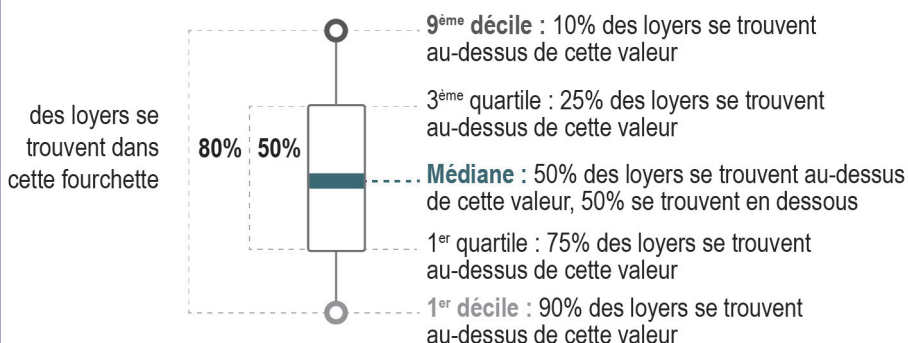
Afin de garantir des résultats fiables, seuls les niveaux de loyers établis à partir d'au moins 50 références sont publiés dans ce document. Ces niveaux de loyers, qu'ils soient en euro par mètre carré ou au total, s'entendent hors charges.

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 €/m²),

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 MÉTROPOLITAIN VAL DE LOIRE

L'Observatoire Local des Loyers du parc privé (OLL37) couvre les 22 communes de Tours Métropole Val de Loire. Le territoire est découpé en trois zones à niveaux de loyers homogènes.

Conformément aux prescriptions méthodologiques du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), ces trois zones 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.

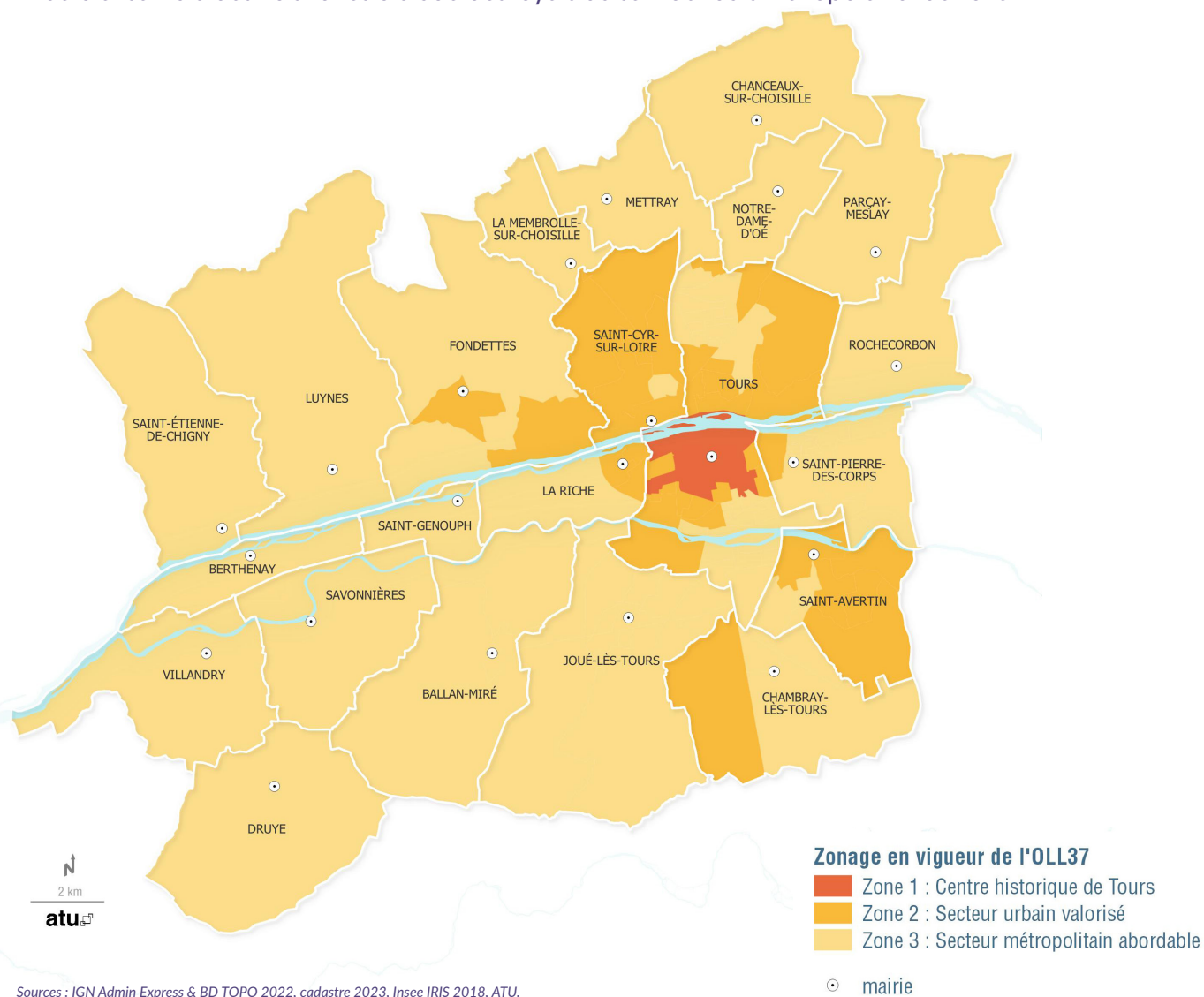
Ainsi, à logement équivalent, les loyers du centre historique de Tours (zone 1), sont nettement plus élevés que ceux du secteur urbain valorisé (zone 2), eux-mêmes plus élevés que ceux du secteur métropolitain abordable (zone 3).

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

	Nombre de logements locatifs privés loués vides (2022)	Nombre de logements collectés (2025)	Taux de collecte	Loyer médian en €/m ² (2025)
Centre historique de Tours (zone 1)	10 330 (26%)	3 330	32%	12,8
Secteur urbain valorisé (zone 2)	15 210 (39%)	5 270	35%	11,5
Secteur métropolitain abordable (zone 3)	13 660 (35%)	4 340	32%	10,6
Tours Métropole Val de Loire	39 200 (100%)	12 940	33%	11,5

Sources : Insee, RP2022 ; Observatoire Local des Loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2025.

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.

LOGEMENT SOCIAL ET LOGEMENT PRIVÉ

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 non conventionnés. 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'attribution précises. La convention stipule l'engagement du propriétaire bailleur à respecter un plafond de loyer et à 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, elle 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 23 201 € sur son avis d'imposition 2024 pour une demande de logement social effectuée en 2025 au sein de Tours Métropole Val de Loire. Ce montant s'élève à 30 984 € pour un ménage constitué de deux personnes.

LES LOGEMENTS NON CONVENTIONNÉS :

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), calculée selon les ressources du foyer et versée mensuellement par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

Les logements non conventionnés 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 pour autant pas en mesure d'accéder à une habitation au prix du marché libre. Aussi, le logement non conventionné 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).



**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 (ATU).

Partenaires : ATU, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, Club Immobilier de Touraine, État et Tours Métropole Val de Loire.

Fournisseurs de données locaux : Brosset, Era Immobilier, IM Valoris, Connecta Immobilier et Square habitat.

Fournisseurs de données nationaux : CLAMEUR ; FNAIM.

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 : Pexels ; ©Mibernaa, ©LWH, ©lonelceban, ©Vlado-Paunovic.

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.fr