

aua / T



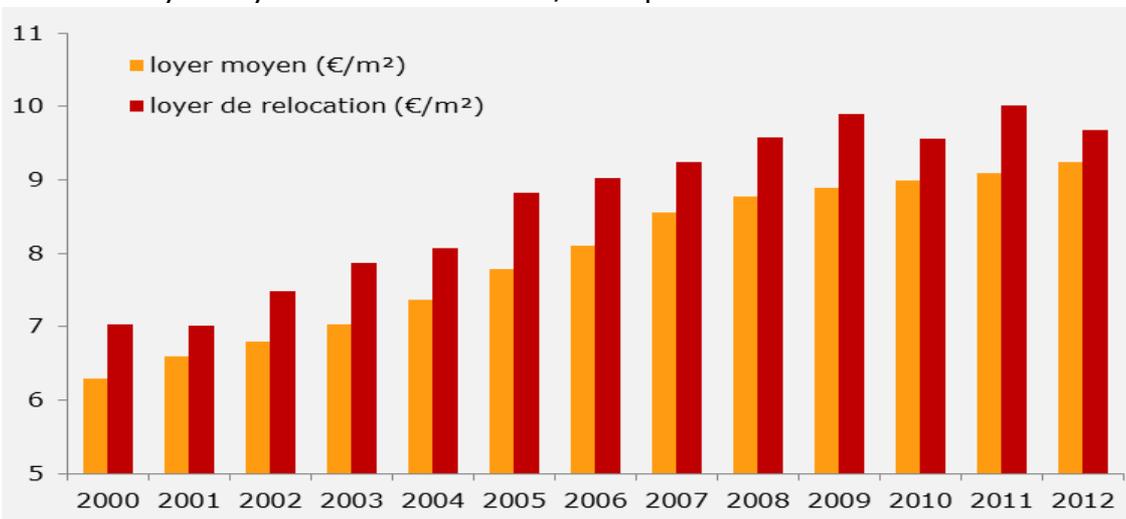
Observatoire partenarial de l'Habitat

**Les loyers du parc locatif privé
Observatoire local des loyers**

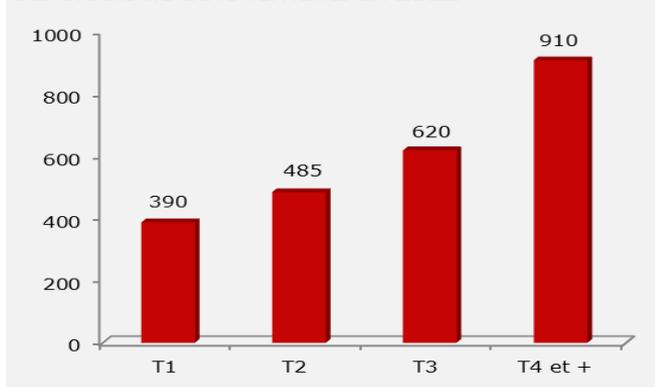
Réunion du 4 juillet 2013

Un locataire toulousain paye en moyenne son logement 9,25€/m² et 9,68€/m² pour un logement loué en 2012

Niveau de loyer moyen et de relocation en €/m² depuis 2000

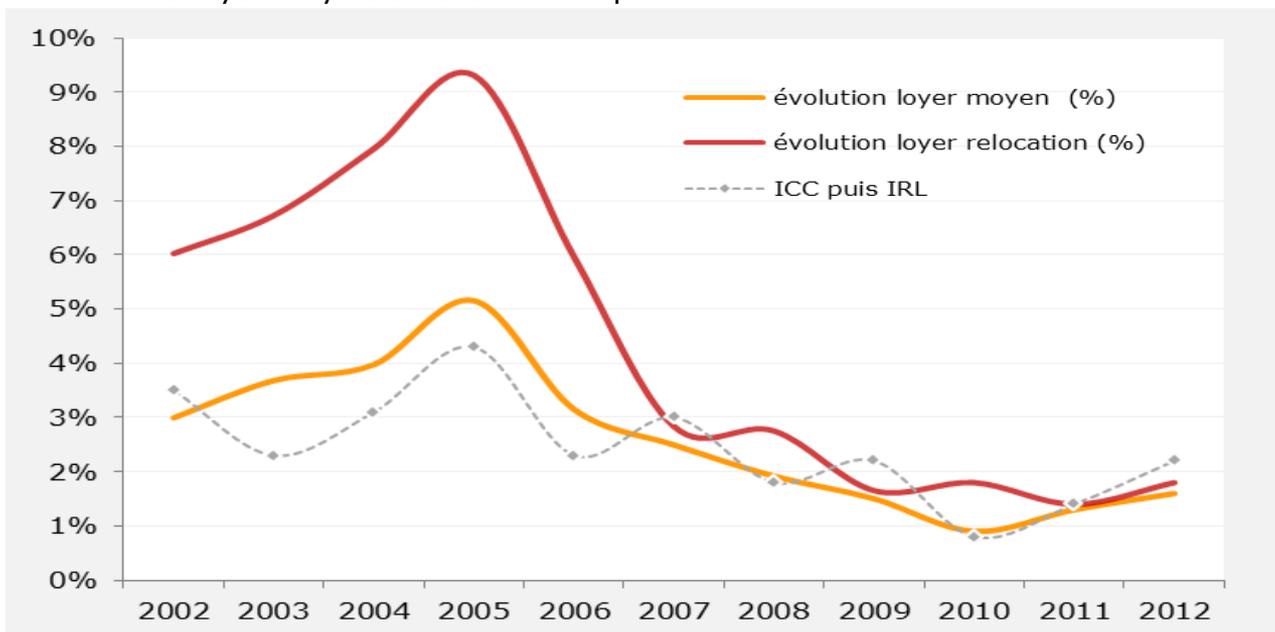


Niveau de loyer mensuel à la relocation par typologie de logements en 2012



Les loyers du parc privé continuent à augmenter, mais à un rythme moins soutenu depuis 5 ans

Evolution des loyers moyens et de relocation depuis 2002 en %



Source : OLAP-aa/T

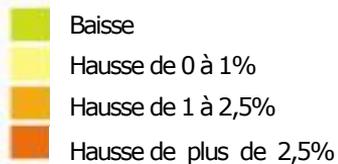
Loyer moyen :
+1,6% en 2012

Loyer relocation :
+1,8% en 2012

Une situation contrastée en province, entre évolution modérée à la relocation et tension locative persistante

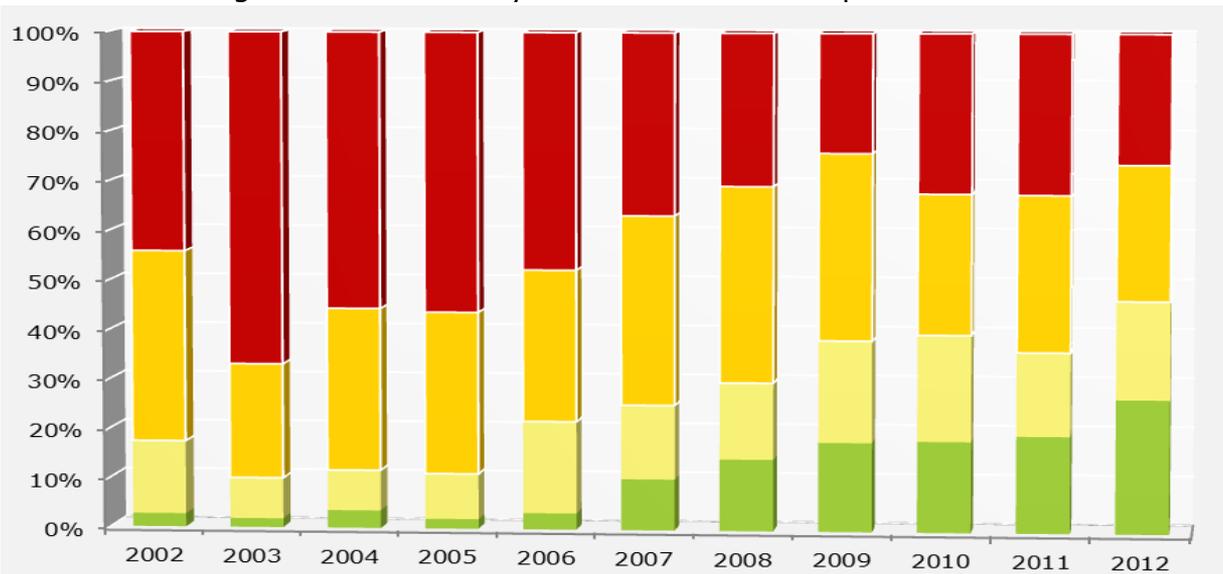
Loyers de relocation au 1^{er} janvier 2013 et évolution 2012

Variation 1^{er} janvier 2012 au 1^{er} janvier 2013



Un réajustement des loyers toulousains dans un marché qui connaît toujours des cas de forte hausse

Différents cas de figure d'évolution des loyers lors des relocations depuis 2002



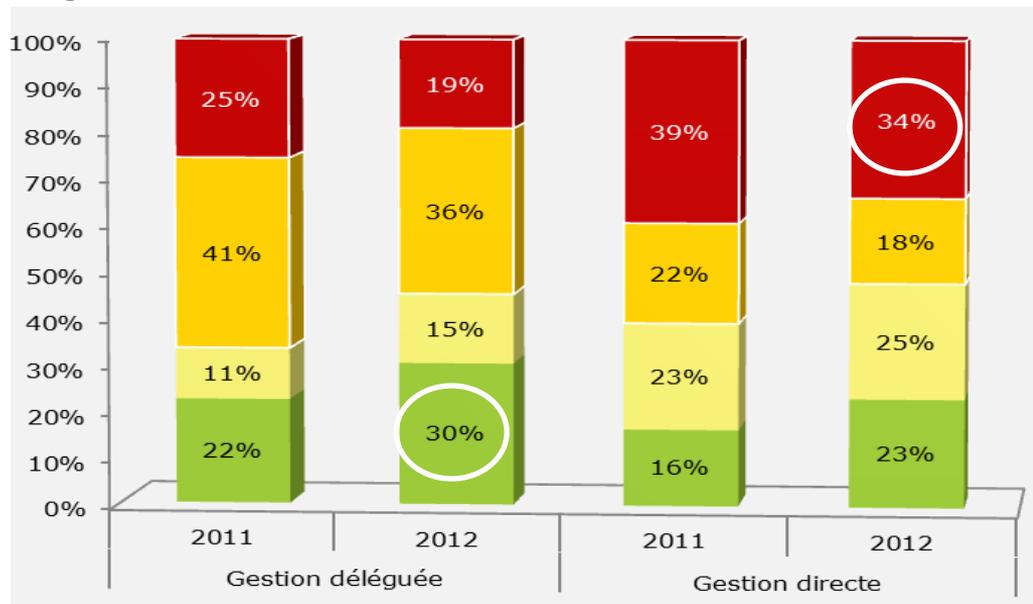
Un quart des loyers augment en moyenne de +13%

Un quart des loyers baisse en moyenne de -6%

■ loyer identique ■ loyer avec hausse > IRL
■ loyer en baisse ■ loyer avec hausse < ou = IRL

Un réajustement principalement négocié par les professionnels, dans le cadre de la gestion déléguée

Différents cas de figure d'évolution des loyers lors des relocations selon le mode de gestion en 2011 et 2012



■ loyer identique ■ loyer avec hausse > IRL
■ loyer en baisse ■ loyer avec hausse < ou = IRL

● Plutôt en gestion déléguée...

- 30% des loyers de marché en baisse
- des hausses fortes moins fréquentes

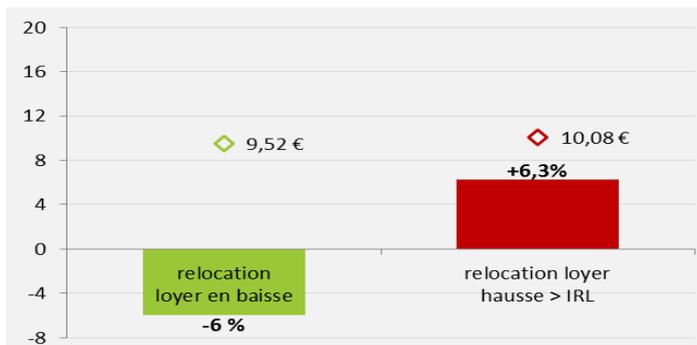
● ... qu'en gestion directe

- moins souvent des loyers en baisse à la relocation qu'en gestion déléguée, mais une pratique en développement
- davantage de hausse > IRL

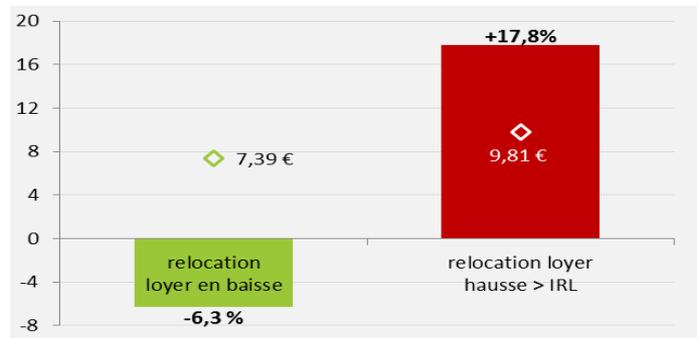
Un réajustement des loyers toulousains dans un marché qui connaît toujours des cas de forte hausse

Types et niveaux d'évolution des loyers lors des relocations en 2012 selon le mode de gestion :

En gestion déléguée



En gestion directe



- **Un réajustement des loyers qui porte surtout sur le parc récent :**
 - Vers des loyers plus admissibles pour le budget des ménages
 - Un effet de concurrence avec les logements locatifs juste livrés
- **Un rattrapage des loyers du parc des années 60 qui se poursuit**
 - Mais un alignement progressif des niveaux de loyers quelque soit la période de construction

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse Aire Urbaine

Le Belvédère – 11 bd des Récollets – 31078 TOULOUSE Cedex 4

Tél 05 62 26 86 26 – Fax 05 61 52 71 36

www.aua-toulouse.org