

aua / T



# Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine

## Conférence de Presse du 20 mai 2015



toulouse  
métropole

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine

SiCoval  
Le Sud-Est  
Toulousain



# **L'observation des loyers, un double enjeu, national et local**

# L'Observatoire Local des Loyers, un projet ambitieux

- **Un outil d'information et d'aide à la décision, au service de tous**
  - Un projet lancé en 2013 par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, soutenu par Toulouse Métropole
  - Une prise de position du Maire de Toulouse en 2014, non favorable à l'encadrement local des loyers
- **La volonté de disposer d'un outil local**
  - Au service de l'intérêt général : éclairer les choix
  - Observer, avec une exigence de qualité

# Observer les loyers pour orienter les stratégies

Un outil d'information :  
des données  
fiables et précises  
au service  
des décideurs publics,  
des professionnels  
et des citoyens

Ajuster les politiques publiques  
locales **de l'habitat** :

→ loyers HLM, loyers conventionnés...

Fluidifier le marché :

→ la transparence du marché locatif

Se comparer à soi et aux autres

→ Définir des zones de loyers

→ Se situer entre agglomérations

# Une collaboration entre Toulouse Métropole, les communautés d'agglomération et de communes et l'Etat



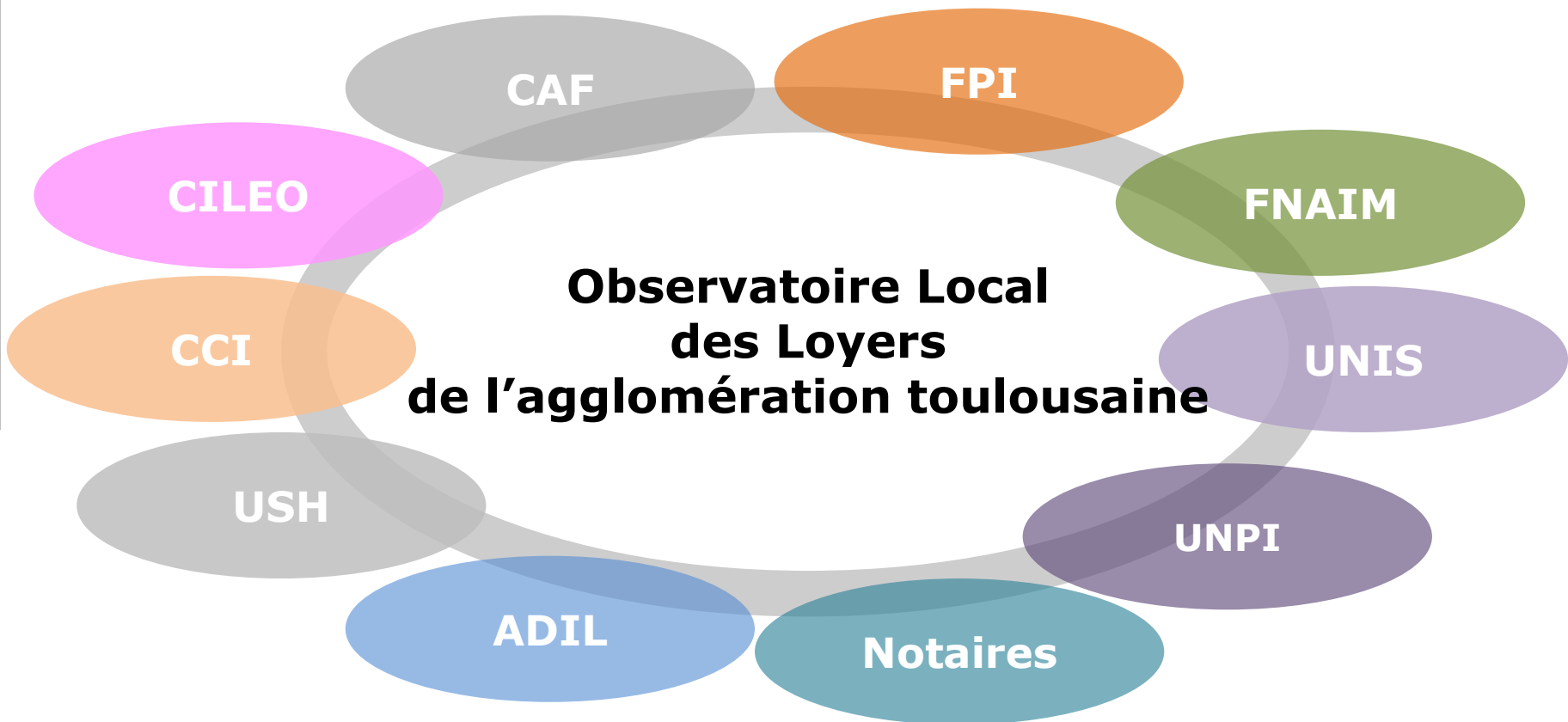
## Zone d'étude : le pôle urbain

### Les intercommunalités partenaires

-  Toulouse Métropole
-  SICOVAL
-  Muretain
-  Axe Sud
-  Save au Touch
-  Autres communes du pôle urbain
-  Pôle urbain

**LLP** logements locatifs du secteur privé

# Une association des partenaires professionnels dès le début du projet, pour des résultats fiabilisés et partagés



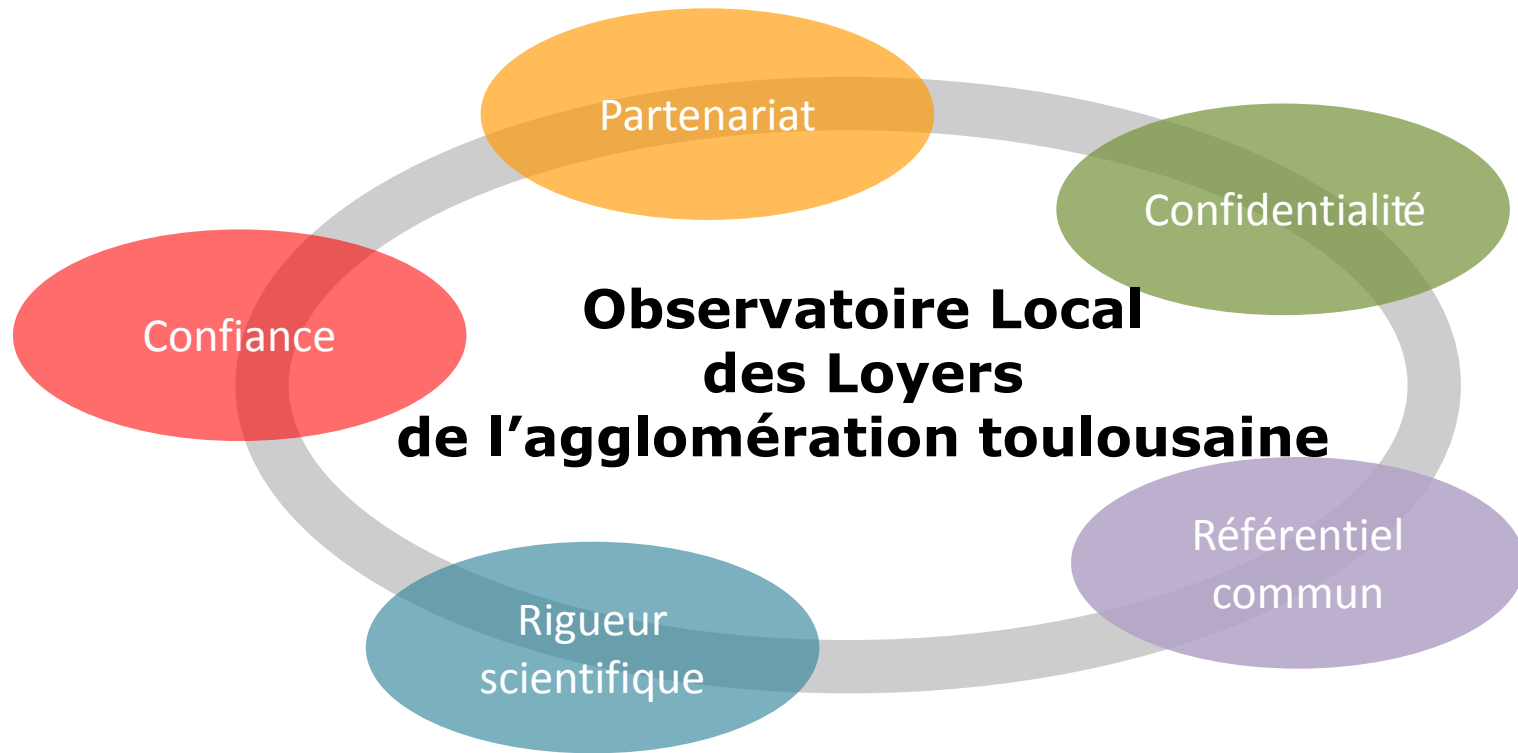
# Une gouvernance de l'OLL consolidée au sein de l'aua/T

- **Création d'un comité spécifique au sein de l'aua/T dédié à l'OLL → Conseil d'Administration en juin 2015**
  - Renforcer la mobilisation des partenaires
  - Pour des résultats fiabilisés au service de tous
- **La formalisation d'une Charte de fonctionnement sur les droits et devoirs de tous les partenaires**
  - Validation des résultats
  - Communication des résultats

# Quelques résultats sur les loyers de l'agglomération toulousaine en 2014



# Les valeurs de l'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine

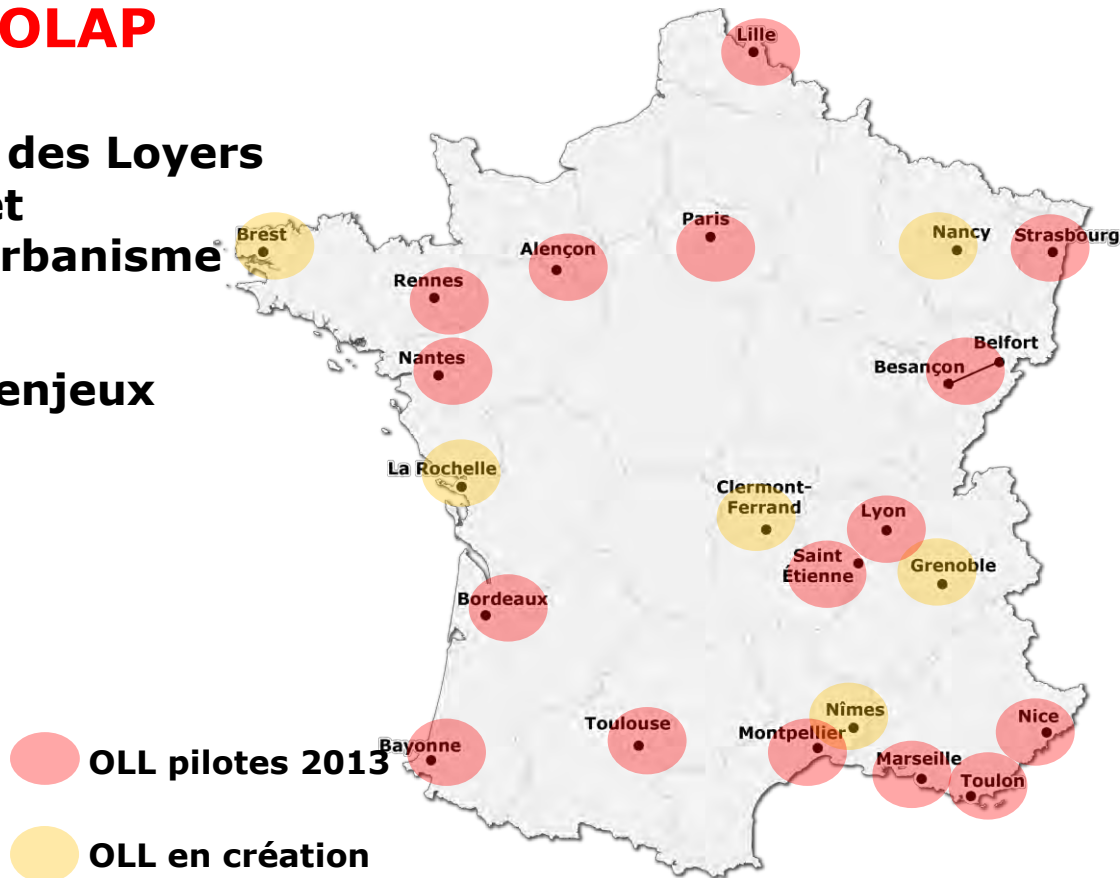


# Un fonctionnement au sein d'un réseau national animé par l'Etat, l'ANIL et l'OLAP

/ 23 Observatoires Locaux des Loyers soutenus par le Ministère et portés par des agences d'urbanisme ou des ADIL

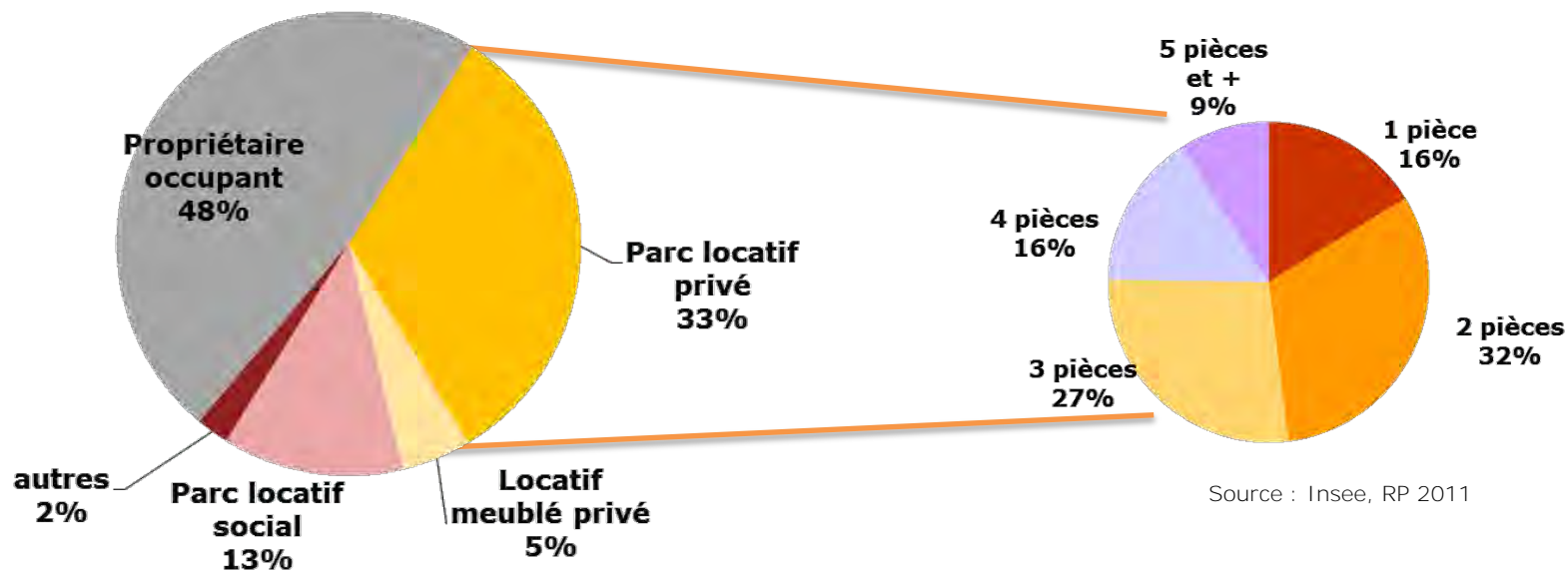
/ Des agglomérations aux enjeux différenciés

- des zones de marché tendu
- des villes moyennes



# Un parc locatif privé de 145 000 logements sur l'ensemble de l'agglomération de Toulouse

- Locatif privé : 1/3 du parc ... avec une dominante de T2 et T3



Source : Insee, RP 2011

# Un rôle essentiel du parc locatif privé dans le marché du logement

- **Des ménages de petite taille, jeunes, aux revenus peu élevés**
  - en moyenne **1,81 personnes par ménage**, contre 2,33 pour les propriétaires occupants et 2,40 pour les locataires HLM
  - **58% des chefs des ménages ont moins de 40 ans**, contre 16% pour les propriétaires occupants et 31% pour les locataires HLM
  - **Un revenu médian de 1578 €/UC**, contre 3134 €/UC pour les propriétaires occupants et 1183 €/UC pour les locataires HLM
- **Un parc essentiel pour les étudiants et les nouveaux arrivants**
  - 56% des étudiants sont locataires d'un logement vide, 34% d'un meublé
  - 62% des ménages entrants sont locataires du parc privé
- **Un parc qui répond aux besoins de mobilité des ménages**
  - **31% des logements occupés depuis moins d'un an** pour 6% dans le parc en propriété occupante ou 14% dans le locatif social

# Une observation locale du marché locatif au service de l'intérêt général

← Enquête loyer DHUP-OLAP → Observatoire Local des Loyers →

*1988-2013*

Panel de 1 200 logements

*2013*

7 800  
références  
locatives

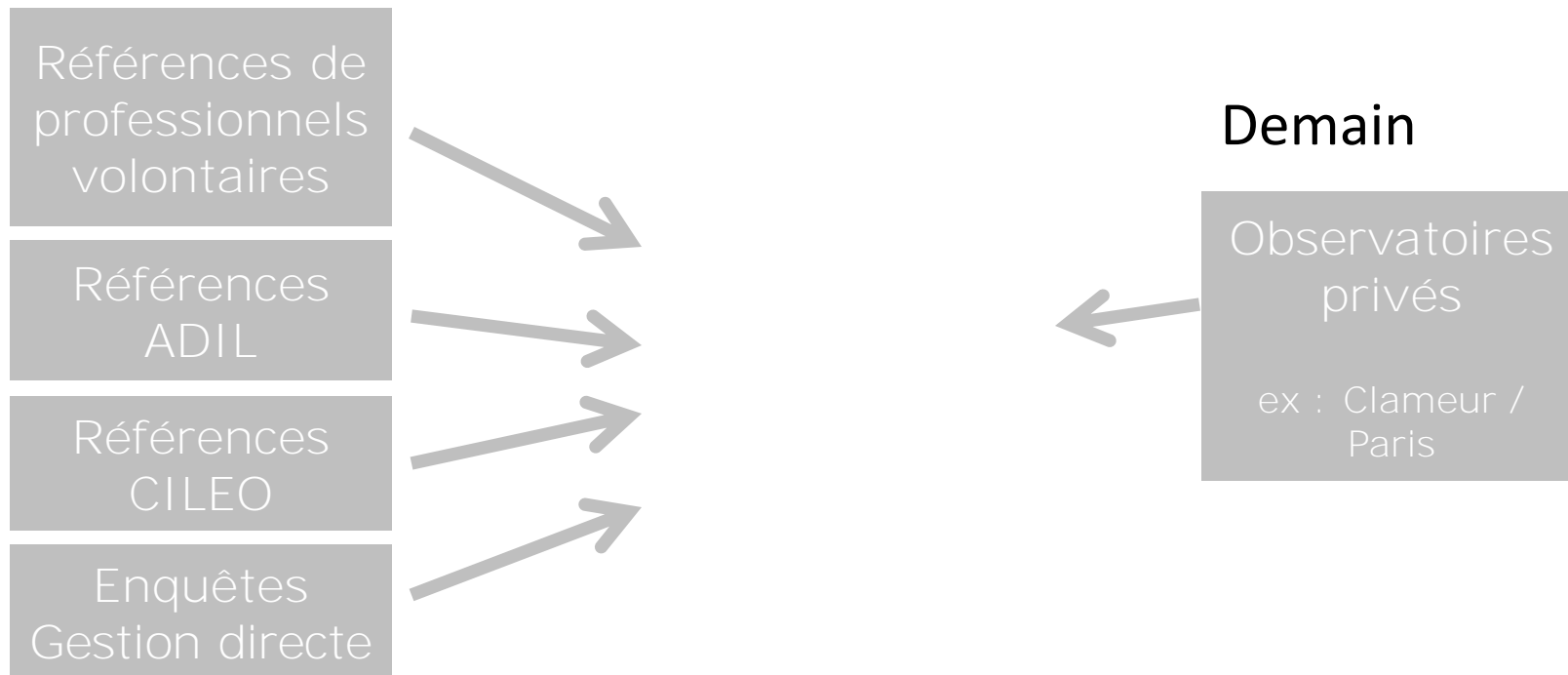
*2014*

13 900  
références  
locatives

*2015*

collecte en  
cours

# Une base de données locales représentatives du parc locatif privé



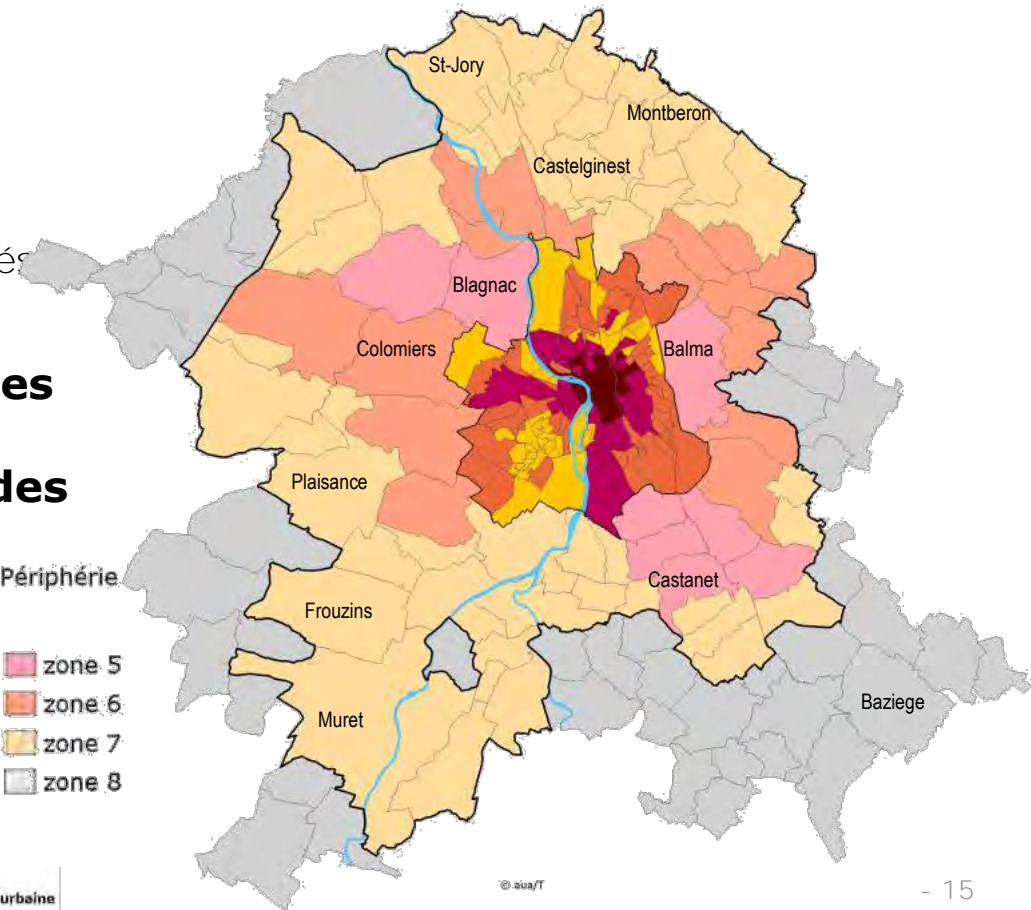
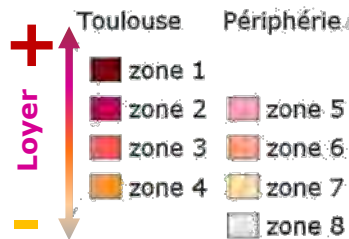
# Une observation des loyers toulousains en 8 zones

- **Une observation sur 114 communes**

- les 73 communes du pôle urbain + les autres communes des intercommunalités partenaires

- **Des secteurs de loyers homogènes établis à partir d'une analyse économétrique de la hiérarchie des loyers :**

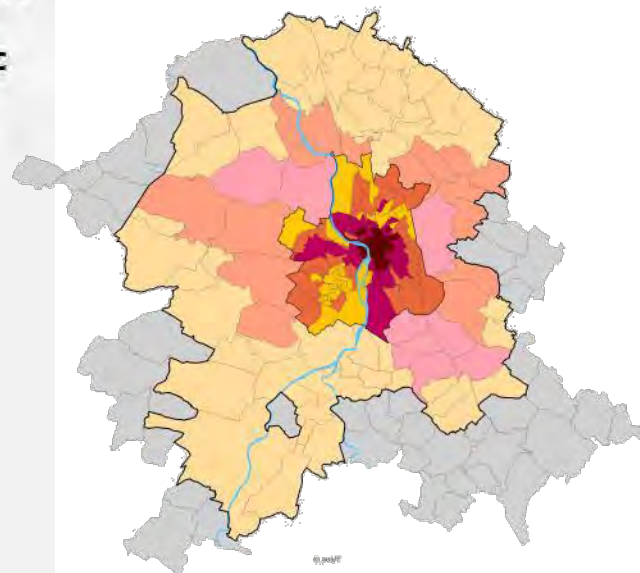
- 8 zones homogènes
- Des zones discontinues



# Le loyer mensuel moyen (HC) est de 9,9 €/m<sup>2</sup> pour 61 m<sup>2</sup> habitable

**Toulouse**  
**10,3€/m<sup>2</sup>**  
(56 m<sup>2</sup>)

**Périphérie**  
**9,1€/m<sup>2</sup>**  
(72 m<sup>2</sup>)

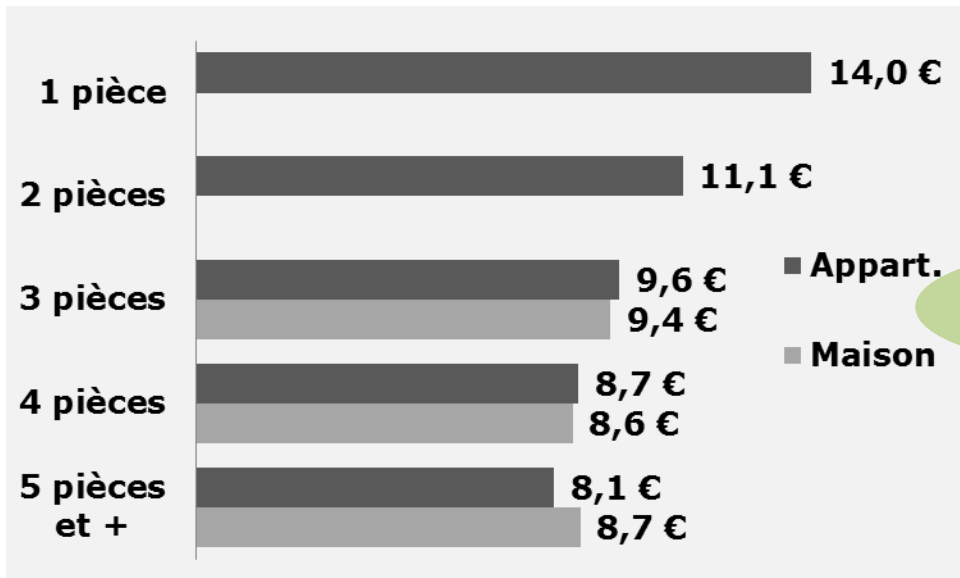


Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

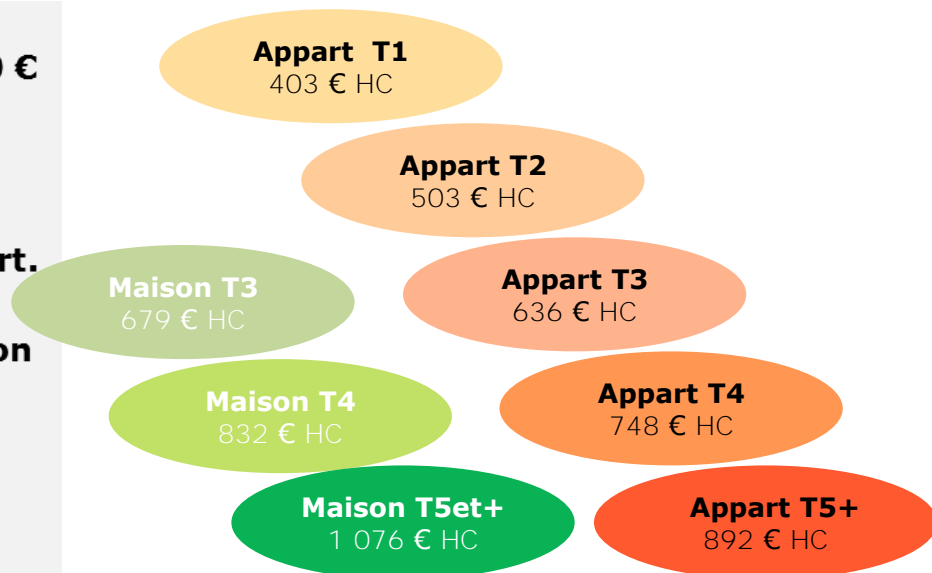


# L'effet de la taille du logement sur le loyer

Loyers moyens au m<sup>2</sup>

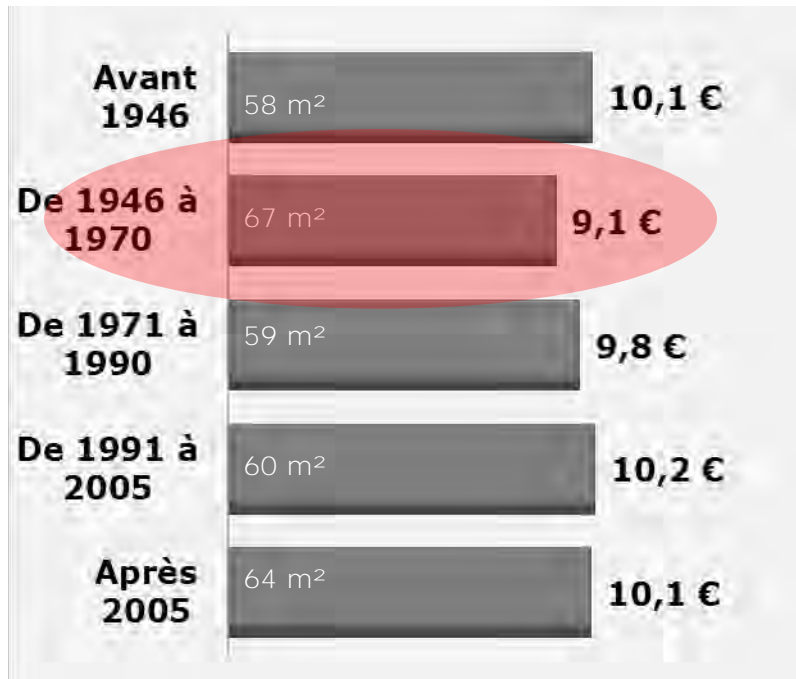


Source : OLL Toulouse, traitement OLAP



# Un parc construit dans les années 50/70 plus abordable

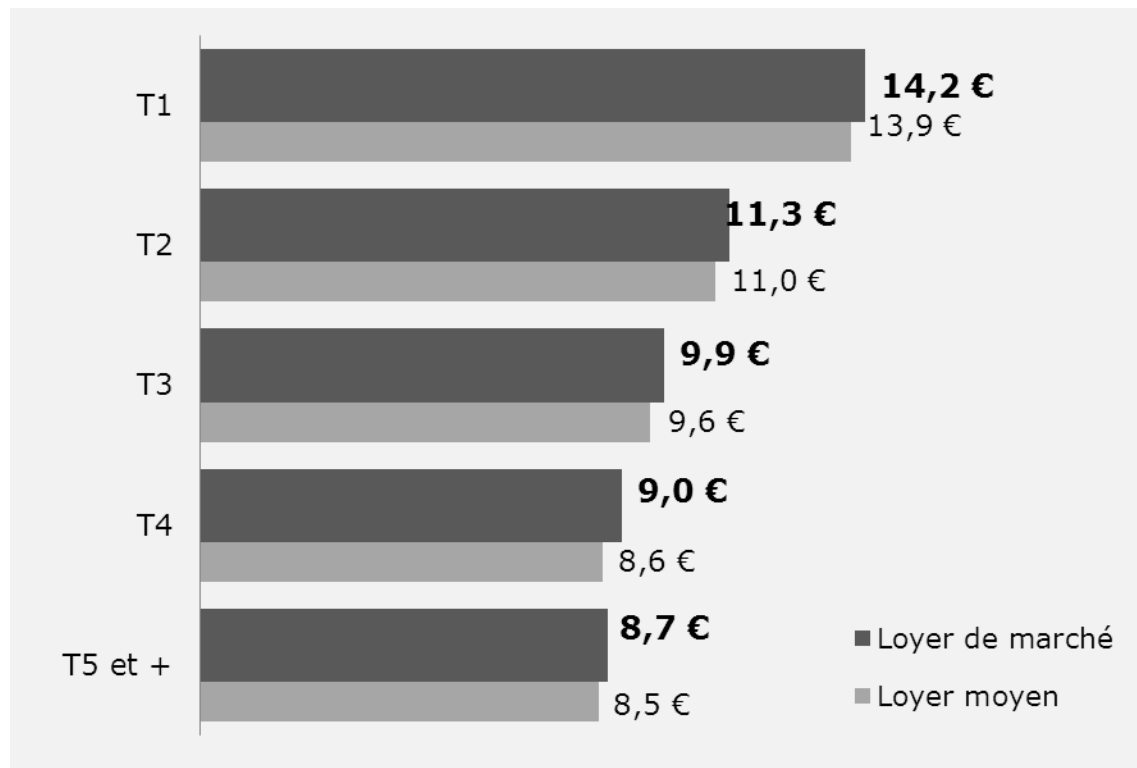
Loyers moyens au m<sup>2</sup> par période de construction



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

- **Des loyers plus élevés dans le parc ancien**
  - La localisation centrale
- **Des loyers plus abordables dans le parc des années 60**
  - Un habitat plus énergivore et des formes urbaines moins recherchées
- **Des loyers assez homogènes dans le parc récent**
  - L'impact des dispositifs successifs d'investissement locatif

## Une quasi stabilité du niveau de loyer de marché en 2014



- **6 000 références de loyer de marché**, soit près de la moitié de la collecte
- **10,3 €/m<sup>2</sup> pour les baux signés en 2013**
- **10,1 €/m<sup>2</sup> pour ceux signés en 2011 ou 2012**

# La mise en place d'outils de communication des résultats au service de tous, dès 2015

- **Des publications synthétiques**

- Des résultats par zone, type de logements ...
- Des analyses partagées



**Usagers**  
**Partenaires locaux**

- **Accès aux résultats via un site internet en cours d'élaboration**

- Mise en place d'un site national (ANIL, DHUP)
- Adaptation de l'outil national sur les sites locaux des partenaires



**Usagers**  
**Partenaires locaux et nationaux**

# La mise en place d'outils de communication des résultats au service de tous, dès 2015

🏠 > Niveau des loyers > Loyers du stock (ensemble du parc locatif privé)

Niveau des loyers du stock

Type de logement  Adresse  Commune

Options +



🏠 > Niveau des loyers > Loyers du stock (affichage du résultat)

Votre sélection : Type de logement : Appartement | Localisation : 1 place du Général de Gaulle sur-Deûle

Options +

Filtre supplémentaires

Nombre de pièces :

- 1-2 P
- 1-3 P
- 3 P et plus
- 4 P et plus
- Tous

Période de construction :

- avant 1946
- 1946-70
- 1971-90
- 1991 et+
- Tous

Loyers du stock à Quesnoy sur Deûle  
(zone de calcul N°5)



Source : Observatoire des loyers de Lille Métropole



toulouse  
métropole

SiCoval  
Le Sud-Est  
Toulousain



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DU MURETAIN

### 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](http://www.aua-toulouse.org)