Observatoire Local des Loyers

de l'agglomération toulousaine

Les niveaux de loyers dans l'agglomération de Toulouse en 2014

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

toulouse métropole

SICOVAL Le Sud-Est Toulousain

Communauté d'Agglomération du Muretain

Communauté de Communes de la Save au Touch

Communauté de Communes Axe Sud

SOMMAIRE

Méthodologie

Introduction

Données de cadrage
- Le parc locatif privé de l'agglomération de Toulouse
- Un rôle essentiel du parc locatif privé dans le marché du logement

Les résultats 2014
- Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé de l'agglomération de Toulouse
- Loyers médians au m² par zone
- Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logement
- Impacts des changements réglementaires : un parc neuf labellisé

Annexes

Méthodologie

L'Observatoire Local des Loyers collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2014, par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'Olap garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion (cf. p.26) des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 13 877 logements locatifs privés loués vides, dont 706 en gestion directe et 13 171 en gestion déléguée à un professionnel dans l'agglomération de Toulouse. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.

L'identité de la méthode mise en oeuvre garantit la comparabilité de leurs résultats

Introduction

Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers regroupe 23 sites . Ce réseau national a pour objectif d'améliorer la connaissance du marché du logement, pour éclairer les politiques locales de l'habitat, informer les acteurs du logement, et plus globalement, l'ensemble du public.

Un outil d'information et d'aide à la décision, au service de tous

L'Observatoire Local des Loyers s'inscrit dans la loi ALUR. Il répond localement à un double enjeu :

- Un enjeu de transparence des niveaux de loyers dans un parc de logements locatifs privés, qui loge plus du tiers des ménages de l'agglomération toulousaine
- Un enjeu de connaissance du marché pour les professionnels comme pour les particuliers, dans une agglomération en forte croissance.

Un observatoire, résultat d'une collaboration d'acteurs multiples

L'observatoire est une collaboration entre Toulouse Métropole, les communautés d'agglomération du Sicoval et du Muretain ainsi que par les communautés de communes de la Save au Touch et d'Axe Sud, et l'Etat, principal financeur du projet d'Observatoire Local des Loyers dont l'animation technique est assurée par l'aua/T.
L'observatoire mobilise également de nombreux acteurs et professionnels du logement : l'ADIL, les fédérations et syndicats de l'immobilier, les acteurs du logement social, le collecteur 1% Logement CILEO, la CAF, la CCI ...

Ainsi, l'Observatoire Local des Loyers porte sur un territoire de 114 communes : les 73 communes du pôle urbain et les autres communes des intercommunalités partenaires.

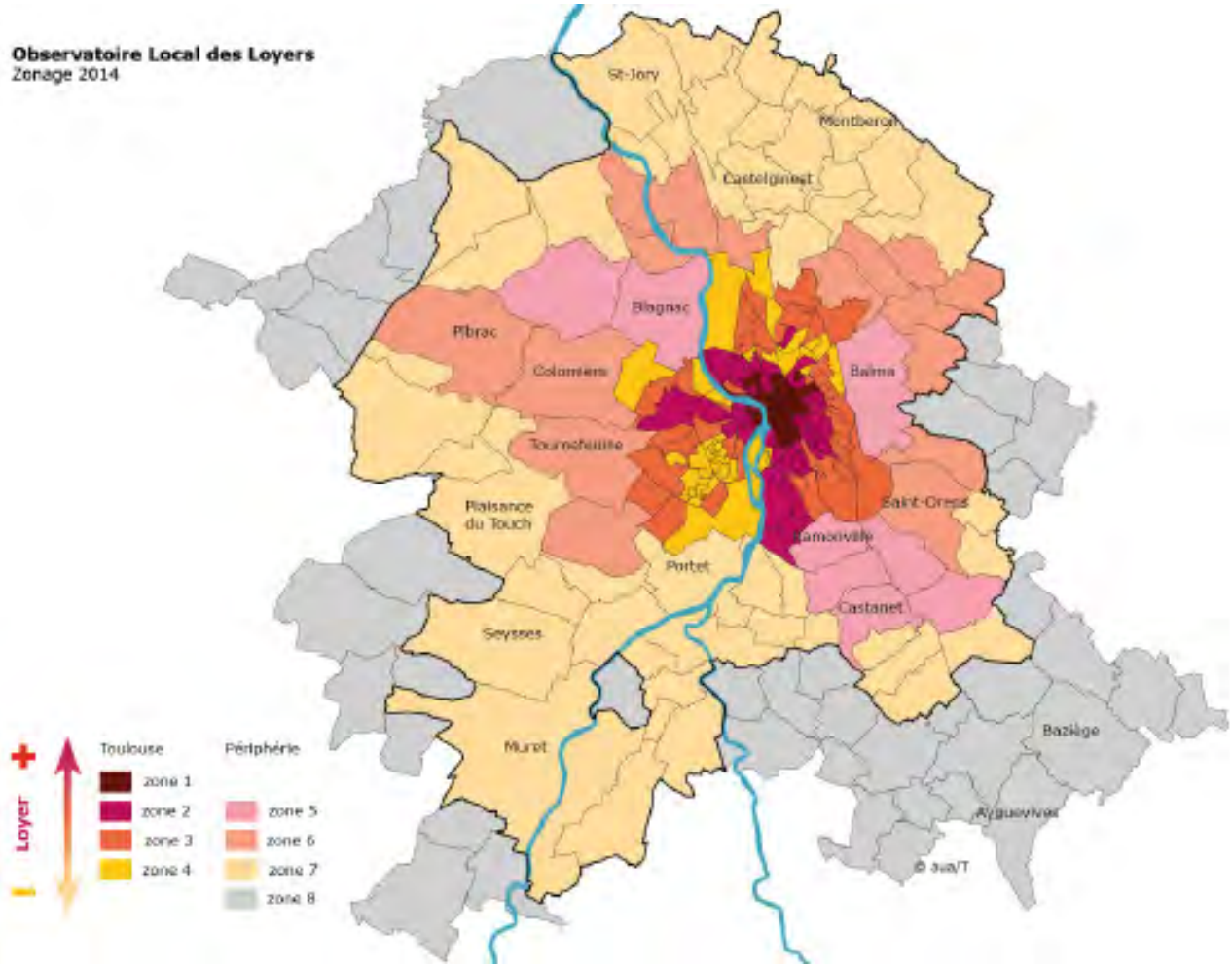
Périmètres d'étude

L'observatoire des loyers de l'agglomération toulousaine s'inscrit dans un réseau national. Après une première année d'expérimentation en 2013, le projet se poursuit. Il accueille en 2015, 6 nouveaux observatoires (La Rochelle, Grenoble, Brest, Nancy, Clermont-Ferrand, Nîmes).

Les observatoires locaux des loyers en 2015

Huit zones de loyers homogènes sur l'agglomération toulousaine

L'observatoire local des loyers s'appuie sur un territoire de 114 communes : les 73 communes du pôle urbain et les autres communes des intercommunalités partenaires.
Selon les acteurs de l'immobilier, la localisation est un facteur prépondérant de différenciation des prix immobiliers et des loyers des logements privés. Les déterminants du prix d'un logement relèvent à la fois de ses caractéristiques internes (nombre de pièces, surface, équipements sanitaires, standing ...), des caractéristiques de l'immeuble et de sa localisation précise.
Une analyse fine des montants des loyers pour des biens comparables, réalisée à l'échelle des IRIS pour Toulouse et des communes en périphérie, a permis de mettre en évidence des zones de marché.
Ainsi, 8 zones homogènes, discontinues, ont été définies, dont 4 au sein de Toulouse et 4 en périphérie, permettant de recomposer les indicateurs pour l'ensemble de la ville-centre et l'ensemble de la périphérie.
Des concordances de niveaux de loyers, toutes choses égales par ailleurs, ont été observées entre certains quartiers de Toulouse et des communes de périphérie (exemple : zone 2 et 5).



Données de cadrage

Le parc locatif privé de l'agglomération de Toulouse

L'agglomération de Toulouse comptabilise 145 000 logements au sein du parc locatif privé (hors meublés), dont les 2/3 concentrés sur la ville-centre, notamment dans l'hypercentre (zones 1 et 2).

Plus on s'éloigne de Toulouse, plus la part des maisons dans le parc locatif privé augmente, pour atteindre jusqu'à 55% dans les communes situées en couronne périurbaine (zone 8).

Le parc locatif privé représente 1/3 du parc total de logements sur l'ensemble du périmètre, avec des proportions décroissantes de l'hypercentre (zone 1 : 56%) vers les communes en couronne périurbaine (zone 8 : 20%).

Ces logements loués sont principalement des T2 et T3.
représente 1/3 du parc total de logements, avec une dominante de T2 et T3

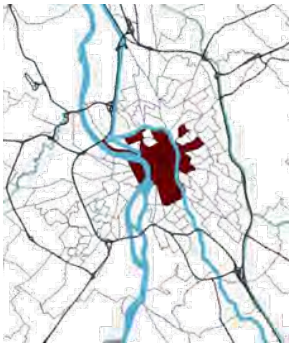
Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine selon les zones

Zones	Nb de logements locatifs privés	Part par rapport à l'ensemble de l'agglomération	Dont maisons	Part des maisons dans l'ensemble du parc locatif privé	Part des logements locatifs privés dans l'ensemble des résidences principales
Zone 1	27 692	19 %	492	2 %	56 %
Zone 2	35 290	24 %	2 079	6 %	45 %
Zone 3	23 647	16 %	3 016	13 %	37 %
Zone 4	12 775	9 %	1 511	12 %	28 %
Toulouse	**99 405**	**68 %**	**7 098**	**7 %**	**42 %**
Zone 5	8 951	6 %	2 030	23 %	25 %
Zone 6	14 083	10 %	5 064	36 %	22 %
Zone 7	17 712	12 %	8 424	48 %	21 %
Zone 8	5 017	3 %	2 746	55 %	20 %
Périphérie	**45 763**	**32 %**	**18 264**	**40 %**	**22 %**
Total périmètre OLL	**145 168**	**100 %**	**25 362**	**17 %**	**32 %**

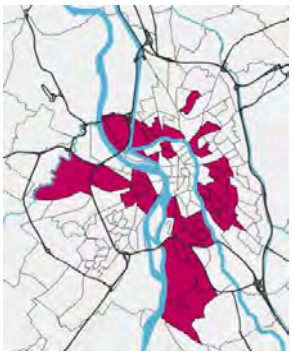
Source : Insee, RP 2011

Toulouse

Zone 1

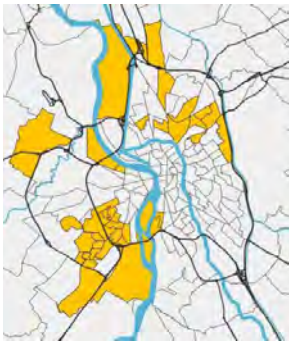


Zone 2



Zone 3

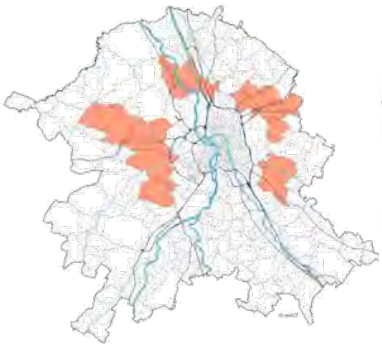
Zone 4



Périphérie

Zone 5

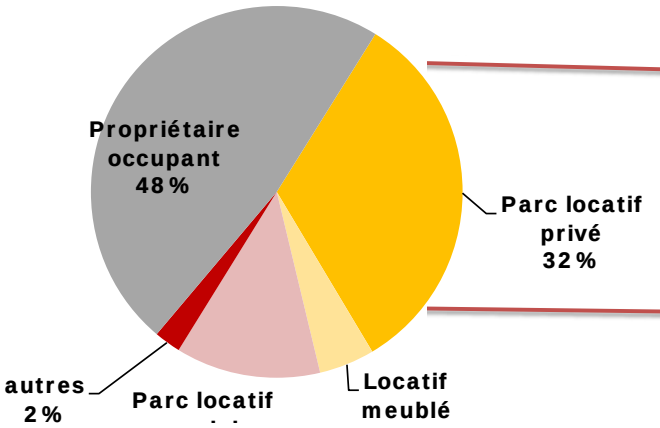
Zone 6



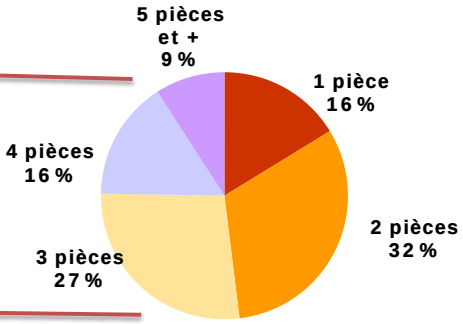
Zone 7

Zone8

Parc de logement selon le statut d'occupation



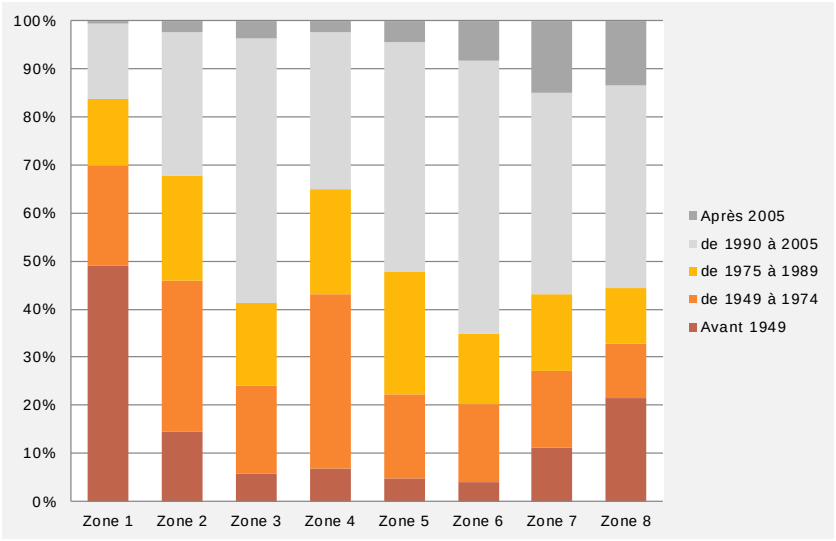
Parc locatif privé selon le nombre de pièces



Source : Insee, RP 2011

Les logements du parc locatif privé sont plutôt anciens sur les secteurs centraux (zones 1, 2 et 4), avec une majorité de logements construits avant 1975. Le parc est plus récent sur la zone 3 (développement de nouveaux quartiers comme les Arènes, Borderouge, Montaudran…) et dans les communes de la périphérie (zones 5 à 8).

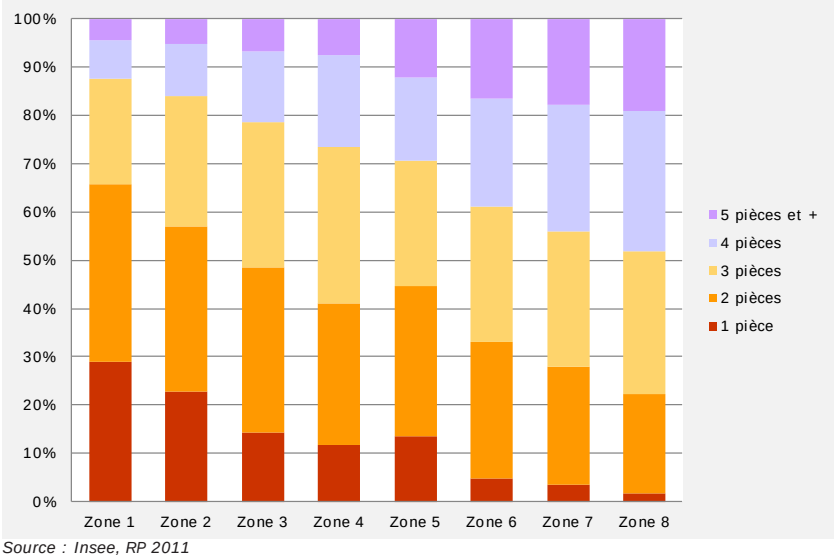
Répartition du parc locatif privé selon la zone et la période de construction



Source : Insee, RP 2008

Á Toulouse et particulièrement en hypercentre (zones 1 et 2), les petits logements prédominent. Sur l'ensemble de la ville-centre, les T1 et T2 représentent 55% du parc en locatif privé, pour 32% dans les communes de la périphérie.
Les logements familiaux (T4 et plus) sont surtout présents en proportion dans les secteurs 6, 7 et 8.

Répartition du parc locatif privé selon la zone et le nombre de pièces



Source : Insee, RP 2011

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

Le parc locatif privé accueille principalement des ménages de petite taille, jeunes, aux revenus peu élevés :

- en moyenne 1,81 personne par ménage [1]
  - 2,33 pour les propriétaires occupants
  - 2,40 pour les locataires HLM
- 58% des chefs des ménages ont moins de 40 ans [1]
  - 16% pour les propriétaires occupants
  - 31% pour les locataires HLM
- Un revenu médian de 1 578 €/UC [2]
  - 3 134 €/UC pour les propriétaires occupants
  - 1 183 €/UC pour les locataires HLM

Ce segment de parc est essentiel pour les étudiants. En effet, plus de la moitié d'entre eux (56%)[1] ne vivant pas chez leurs parents sont locataires d'un logement vide et un tiers sont locataires d'un logement meublé. Le parc locatif privé accueille l'essentiel des nouveaux arrivants dans l'agglomération : 62%[3] d'entre eux sont locataires dans le parc privé.

Le parc locatif privé répond également aux besoins de mobilité des ménages. Un tiers[3] des locataires du parc privé a changé de logements au cours de l'année (31%) ; pour seulement 6% des propriétaires et 14% des locataires du parc social.

Toulouse

Toulouse

Cugnaux

Balma

[1] Source Insee, RP 2011

[2] Source Insee / DGI, Revenus fiscaux localisés 2011

[3] Source Insee, Fichier détail 2008 des migrations résidentielles

Les résultats 2014

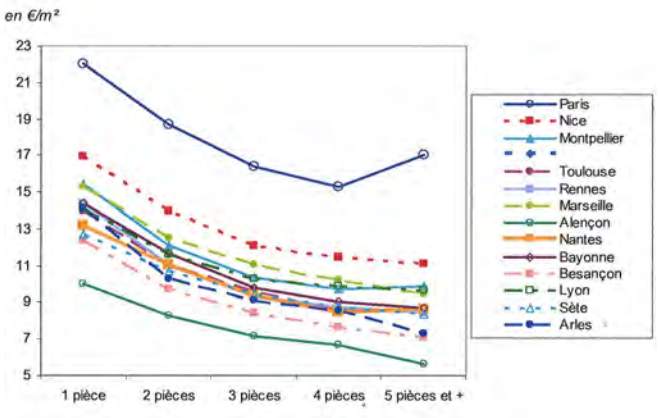
Les niveaux de loyers du parc locatif privé dans l'agglomération de Toulouse

Les loyers moyens au m² dans l'agglomération toulousaine sont sensiblement au même niveau que celles de Nantes, Rennes et Bayonne, et inférieurs à celles de Nice, Marseille, Montpellier et Lyon.

Les loyers moyens et médians dans l'agglomération de Toulouse

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen €/m²	9,9	825 € [1]	10,3
Surface habitable moyenne m²	61	94	54
1er quartile €/m²	9,0	8,0	9,2
Loyer médian	10,4	9,2	10,7
3ème quartile €/m²	12,1	10,3	10,5
Nb d'enquêtes	13 877	1 257	12 620

Comparaison des loyers moyens au m² d'agglomérations



Seuls les observatoires locaux des loyers dont les résultats 2014 ont été publiés au 07/07/2015 sont représentés ci-dessous.

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
[1] Loyer mensuel moyen pour les maisons

Les principaux facteurs qui influencent le niveau des loyers

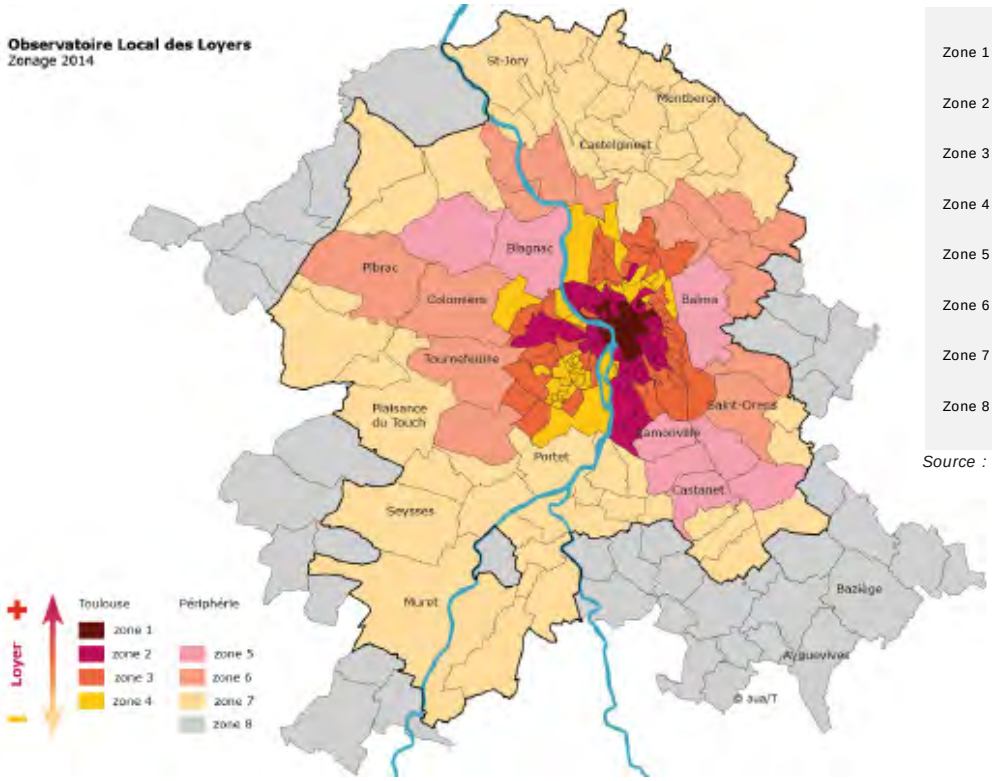
La localisation

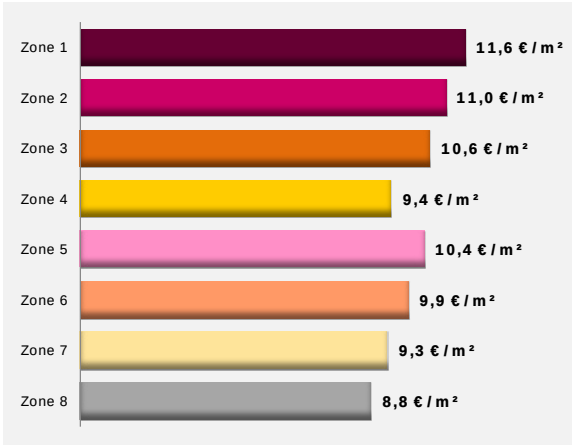
Le niveau de loyer est fortement lié à la localisation des logements, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé. Il est également influencé par la typologie des logements intensément représentés dans une zone (majorité de maisons ou d'appartement, proportion plus importante de petits logements).

A Toulouse, les loyers au m² médians sont moins élevés dans les zones les plus éloignés du centre-ville, principalement dans les nouveaux quartiers (Borderouge, Montaudran, Tibaous ...) ou des quartiers résidentiels proposant principalement des appartements dans des immeubles des années 1960-1970 (Mirail, Reynerie, Bellefontaine, Empalot, Izards...)
Recherché notamment par les étudiants et jeunes actifs, l'hypercentre est le secteur le plus cher, lié à un fort attrait et une forte représentativité de petits logements.

Dans les communes en périphérie toulousaine, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés qu'au sein de la ville-centre, en lien avec des caractéristiques de logements différentes (plus de maisons et d'appartements plus grands).

Loyers médians au m² par zone (maisons et appartements)





Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

La typologie des logements

Le niveau de loyer en €/m² décroît avec la taille du logement : plus le logement est petit, plus le loyer en €/m² sera élevé. On retrouve ce mécanisme dans les prix de vente des logements, qui s'explique par des coûts de structures fixes dus à la présence de certains équipements (salle de bain, wc, cuisine, ...)
Toutefois, la déformation extrême des prix pour les petites surfaces (notamment les studios et appartements d'une pièce), exprime une forte demande pour ces types de logements, tirant les prix vers le haut.
De manière analogue, on constate que les montants des loyers au m² pour les grands logements (5 pièces et +) sont sensiblement au même niveau que les logements de 4 pièces, notamment pour les maisons.

Les loyers au m² selon le type de parc et le nombre de pièces

Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Loyer moyen €/m²	13,9	11,0	9,6	8,6	8,5
Surface habitable moyenne m²	29	46	67	92	119
1er quartile €/m²	12,5	10,0	8,6	7,7	7,5
Loyer médian €/m²	14,3	11,2	9,6	8,9	8,5
3ème quartile €/m²	16,1	12,4 €	10,7	9,9	9,7
Nb d'enquêtes	1 893	5 018	4 750	1 814	402
Maisons	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces**	**5 pièces et +**
Loyer moyen €	N.S.	N.S.	679 [1]	832 [1]	1 076 [1]
Surface habitable moyenne m²	N.S.	N.S.	72	97	123
1er quartile €/m²	N.S.	N.S.	8	7,8	7,8
Loyer médian €/m²	N.S.	N.S.	9,5	9,1	8,7
3ème quartile €/m²	N.S.	N.S.	11,0	10,0	9,8
Nb d'enquêtes	8	32	217	729	271
Appartements	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces**	**5 pièces et +**
Loyer moyen €/m²	14,0	11,1	9,6	8,7	8,1
Surface habitable moyenne	29	46	66	86	110
1er quartile €/m²	12,5	10,0	8,7	7,6	6,7
Loyer médian €/m²	14,3	11,2	9,8	8,6	8,0
3ème quartile €/m²	16,2	12,5	10,7	9,6	9,6
Nb d'enquêtes	1 885	4 986	4 533	1 085	131

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.
[1] *Loyer mensuel moyen pour les maisons*

La période de construction

L'époque de construction du bâtiment est une des variables explicatives du niveau des loyers. Elle reflète, en partie, la qualité du bâti et du logement, le niveau d'équipement et de confort, et est souvent liée à la situation géographique du logement à l'échelle du quartier.

Les logements les moins chers sont ceux construits entre 1946 et 1970, les plus chers de 1991 à aujourd'hui, ainsi que les logements d'avant 1946.

Durant la période 1946-1970, des grands ensembles de logements collectifs ont été produits. Ces logements sont perçus de qualité médiocre, avec des charges locatives élevées.
Les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) possèdent un meilleur niveau d'équipement et de confort, qui se traduisent par des niveaux de loyers supérieurs.
A l'opposé, les logements anciens (avant 1946) ont un même niveau de loyer que les récents, mais avec une dispersion plus importante (4,7€/m² entre le 1er et le 3ème quartile). Cet écart exprime la diversité de logements dans cette tranche d'époque de construction (logement rénové ou non, niveau de standing,etc.).

Les loyers au m² selon le type de parc et la période de construction

Ensemble	Avant 1946	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	Après 2005
Loyer moyen €/m²	10,1	9,1	9,8	10,2	10,1
Surface habitable moyenne m²	58	67	59	60	64
1er quartile €/m²	8,9	8,1	8,8	9,3	9,3
Loyer médian €/m²	11,0	9,6	10,2	10,5	10,4
3ème quartile €/m²	13,6	11,4	12,5	12,2	11,5
Nb d'enquêtes	1 151	1 179	2 500	4 128	4 919
Maisons	**Avant 1946**	**1946 à 1970**	**1971 à 1990**	**1991 à 2005**	**Après 2005**
Loyer moyen €	729 [1]	790 [1]	857 [1]	865 [1]	833 [1]
Surface habitable moyenne m²	84	100	98	96	90
1er quartile €/m²	7,5	7,5	7,8	8,0	8,5
Loyer médian €/m²	9,2	8,4	9,0	9,1	9,6
3ème quartile €/m²	11,1	10,5	10,0	10,0	10,4
Nb d'enquêtes	115	122	198	440	382
Appartements	**Avant 1946**	**1946 à 1970**	**1971 à 1990**	**1991 à 2005**	**Après 2005**
Loyer moyen €/m²	10,5	9,5	10,1	10,7	10,4
Surface habitable moyenne m²	53	60	51	52	57
1er quartile €/m²	9,3	8,3	9,0	9,8	9,5
Loyer médian €/m²	11,3	9,7	10,7	10,9	10,6
3ème quartile €/m²	14,0	11,7	13,0	12,7	11,8
Nb d'enquêtes	1 036	1 057	2 302	3 688	4 537

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.
[1] *Loyer mensuel moyen pour les maisons*

La date d'emménagement

Le prix au m² varie également en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement. Ainsi, un locataire ayant emménagé dans son logement en 2013 paiera un loyer plus élevé qu'un locataire présent depuis plus de 5 ans.
En effet, les réévaluations de loyer en cours de bail, limitées par l'indice de référence des loyers IRL, progressent moins rapidement que la hausse du loyer de marché, lors de la remise en location d'un logement.
Ainsi, dans l'agglomération toulousaine, tous biens confondus, des locataires qui ont emménagé en 2013 paient un loyer 17 % supérieur à ceux présents dans leur logement depuis au moins 5 ans.
Néanmoins, le loyer de marché est au même niveau que le loyer médian des biens occupés depuis 1 ou 2 ans, traduisant une détente du marché locatif privé.

Les loyers au m² selon le type de parc et l'année d'emménagement du locataire

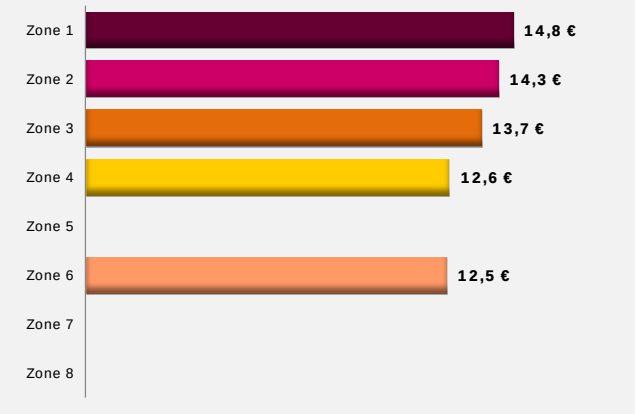
Ensemble	En 2013	En 2011-2012	En 2008-2010	Avant 2008
Loyer moyen (€/m²)	10,3	10,1	9,8	8,8
Surface habitable moyenne (m²)	58	59	63	69
1er quartile (€/m²)	9,3	9,2	9,0	7,8
Loyer médian (€/m²)	10,7	10,5	10,2	9,2
3ème quartile (€/m²)	12,4	12,4	11,7	11,0
Nb d'enquêtes	6 077	4 307	1 808	1 685
Maisons				
Loyer moyen (€)	832 [1]	855 [1]	844 [1]	761 [1]
Surface habitable moyenne (m²)	90	95	95	95
1er quartile (€/m²)	8,4	8,3	8,0	7,3
Loyer médian (€/m²)	9,5	9,4	9,4	8,4
3ème quartile (€/m²)	10,4	10,2	10,6	9,5
Nb d'enquêtes	482	364	219	192
Appartements				
Loyer moyen (€/m²)	10,6	10,5	10,3	9,2
Surface habitable moyenne (m²)	53	53	54	60
1er quartile (€/m²)	9,6	9,4	9,3	8,0
Loyer médian (€/m²)	11,0	10,9	10,5	9,6
3ème quartile (€/m²)	12,7	12,8	12,3	11,4
Nb d'enquêtes	5 595	3 943	1 589	1 493

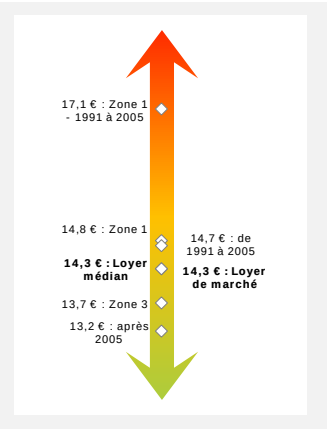
Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.
[1] *Loyer mensuel moyen pour les maisons*

Loyers médians au m² par zone, type de logement et nombre de pièces

Les studios et appartements d'une pièce

Loyers médians au m² par zone

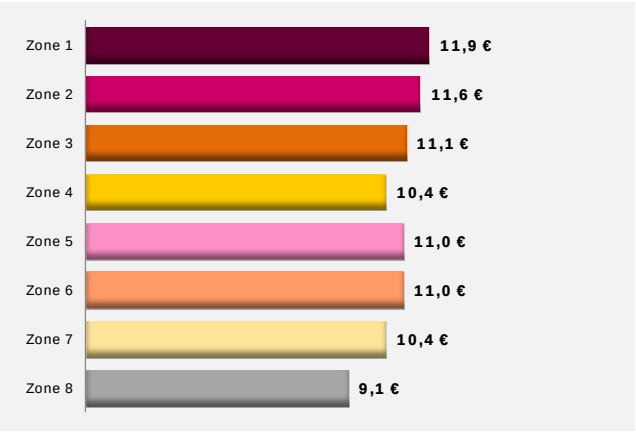


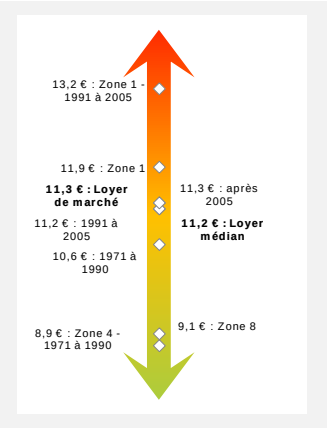


Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Les appartements de deux pièces

Loyers médians au m² par zone

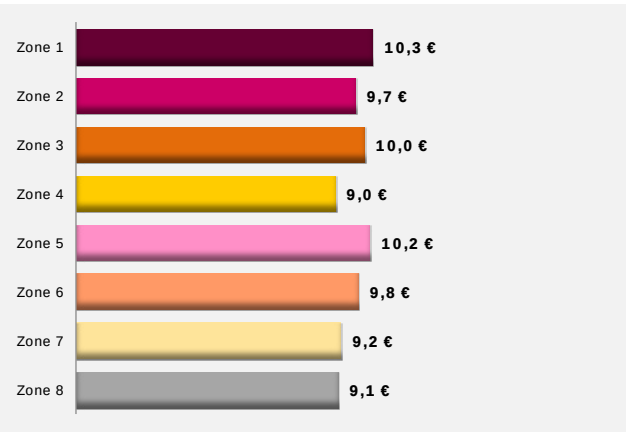


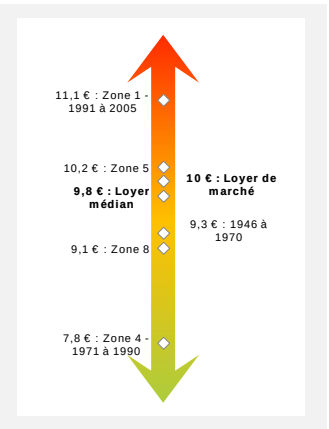


Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Les appartements de trois pièces

Loyers médians au m² par zone

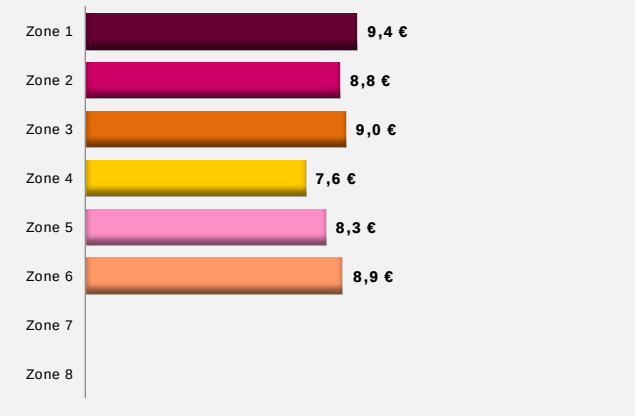


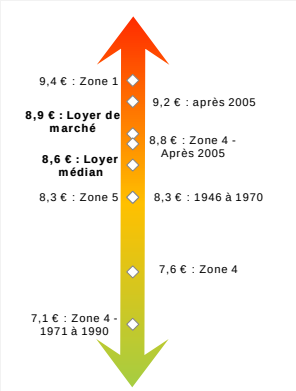


Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Les appartements de quatre pièces et plus

Loyers médians au m² par zone

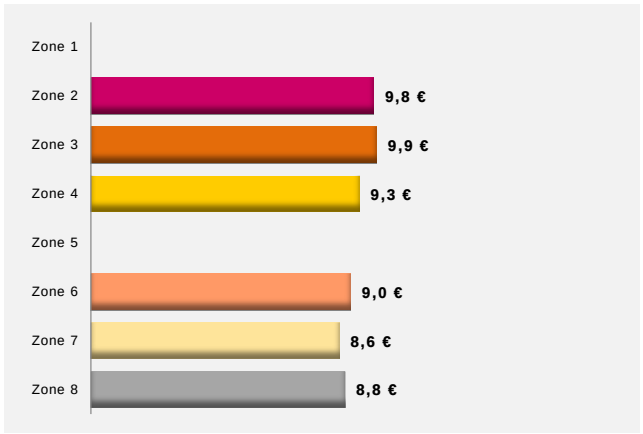


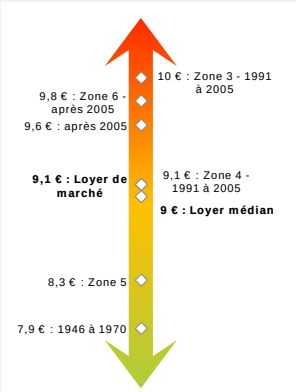


Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

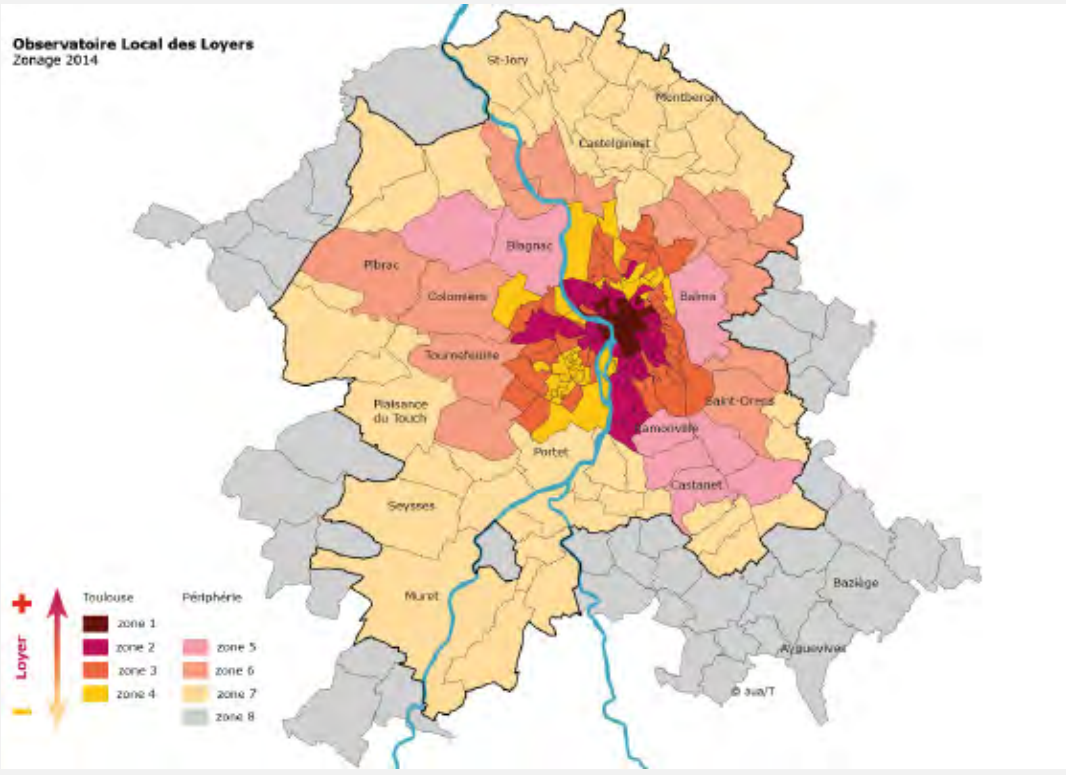
Les maisons de quatre pièces et plus

Loyers médians au m² par zone





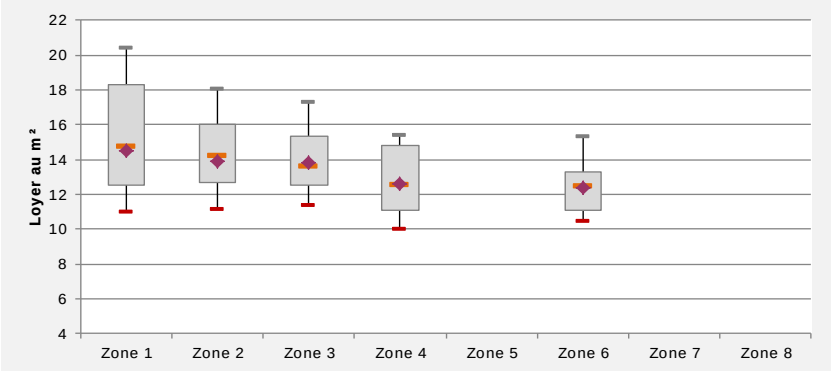
Source : OLL Toulouse, traitement OLAP



Dispersion des loyers au m² par zone, type de logement et nombre de pièces

Appartements d'une pièce

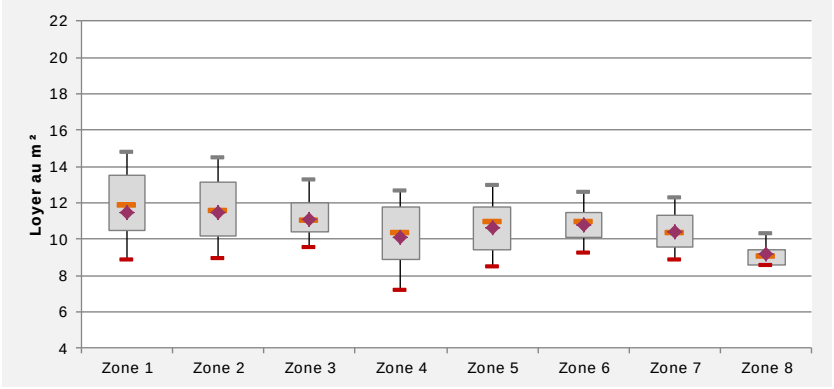
Dispersion des loyers au m²

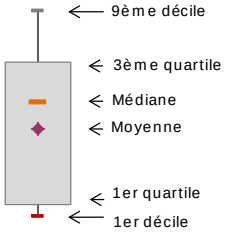


Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Appartements de deux pièces

Dispersion des loyers au m²

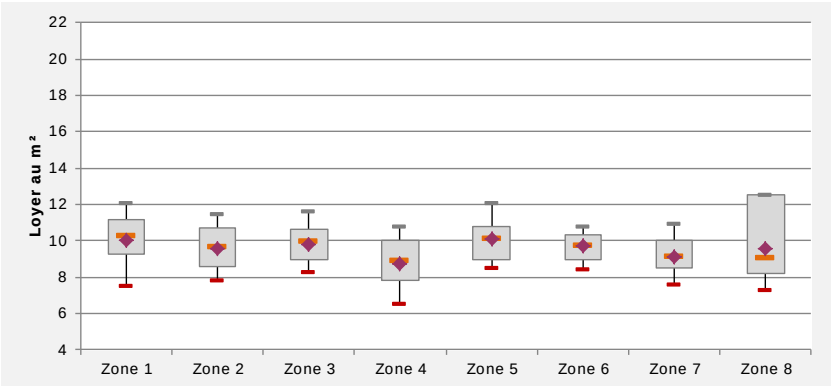




Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Appartements de trois pièces

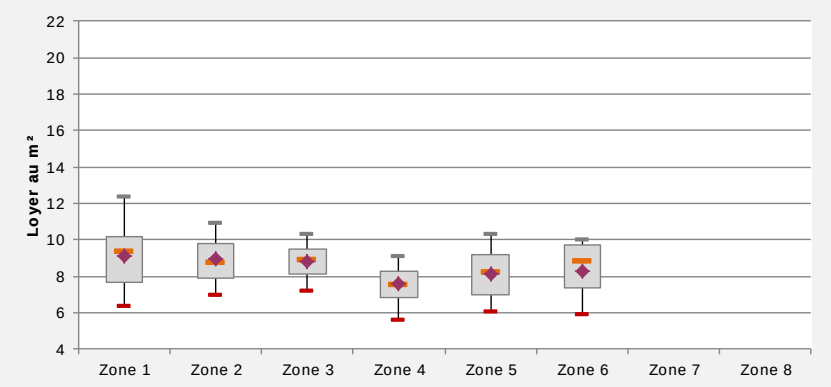
Dispersion des loyers au m²



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Dispersion des loyers au m²

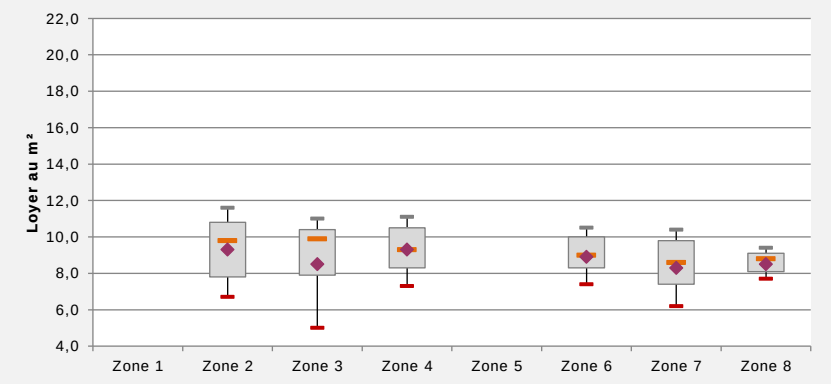
Appartements de quatre pièces ou plus



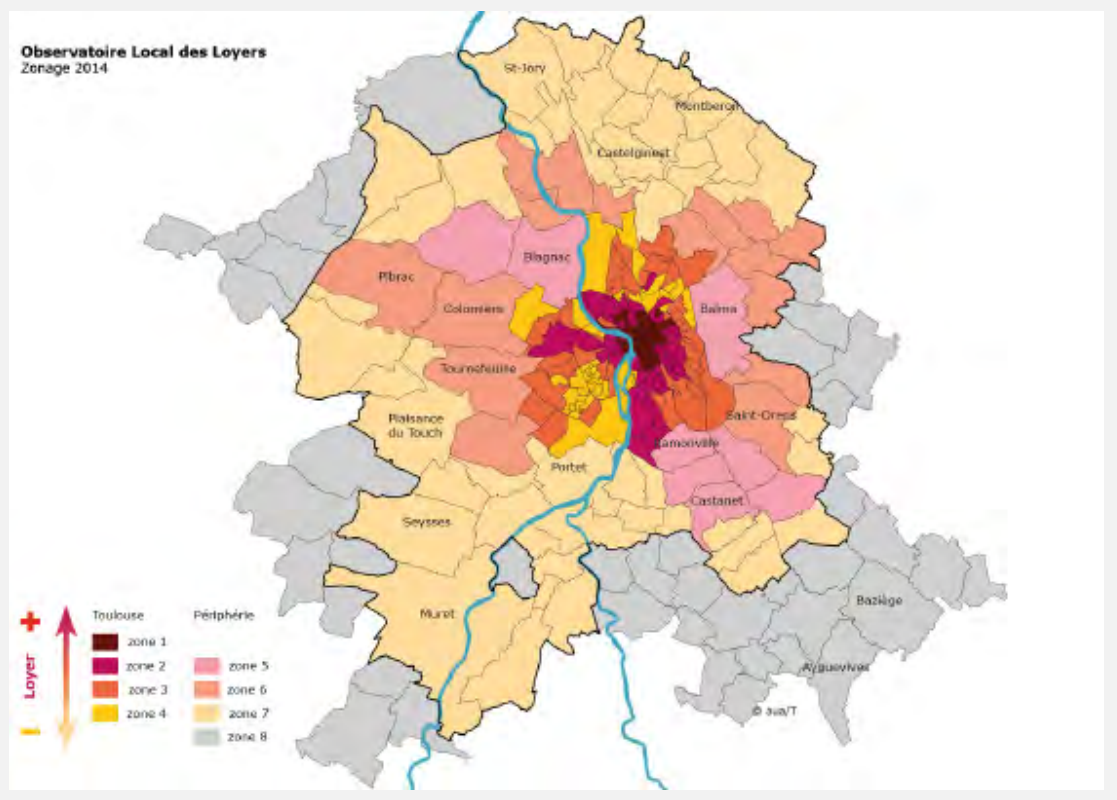
Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Dispersion des loyers au m²

Maisons de quatre pièces ou plus



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP



Annexes

Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers

Les niveaux de loyer hors charges dans l'agglomération de Toulouse en 2014

Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1er quartile €/m	12,5	10,0	8,6	7,7	7,5
Loyer médian € / m²	**14,3**	**11,2**	**9,6**	**8,9 €**	**8,5**
3ème quartile €/m²	16,1	12,4	10,7	9,9 €	9,7
Nb d'enquêtes	1 893	5 018	4 750	1 814	402
Maisons	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces**	**5 pièces et +**
1er quartile €/m²	N.S.	N.S.	8	7,8	7,8
Loyer médian € / m²	**N.S.**	**N.S.**	**9,5**	**9,1**	**8,7**
3ème quartile €/m²	N.S.	N.S.	11,0	10,0	9,8
Nb d'enquêtes	8	32	217	729	271
Appartements	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces**	**5 pièces et +**
1er quartile €/m²	12,5	10,0	8,7	7,6	6,7
Loyer médian € / m²	**14,3**	**11,2**	**9,8**	**8,6**	**8,0**
3ème quartile €/m²	16,2	12,5	10,7	9,6	9,6
Nb d'enquêtes	1 885	4 986	4 533	1 085	131

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.

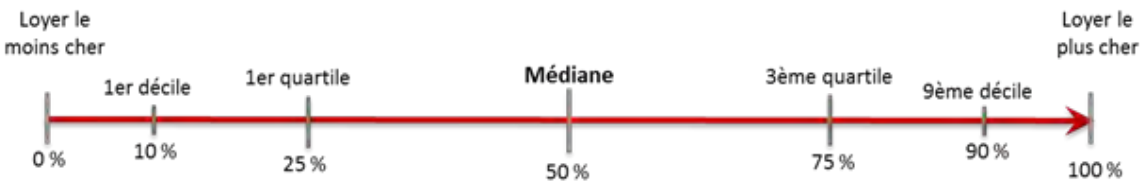
Les indicateurs de dispersion

La dispersion des niveaux de loyer au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (en général, le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation, l'ancienneté du locataire (il décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement) et la période de construction.

La médiane sépare une population en 2 groupes d'effectifs égaux. Ainsi, 50% des logements ont un loyer supérieur au loyer médian, 50% un loyer inférieur.

Autour de la médiane, d'autres indicateurs de dispersion sont utilisés : les quartiles et les déciles.

1er décile : 10% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau, 90% au-dessus.
1er quartile : 25% des loyers au m² en dessous, 75% au-dessus.
Médiane : 50% des loyers au m² en dessous, 50% au-dessus.
3ème quartile : 75% des loyers au m² en dessous, 25% au-dessus.
9ème décile : 90% des loyers au m² en dessous, 10% au-dessus.



Les niveaux de loyers hors charge selon l'ancienneté du locataire dans le logement à Toulouse (€/m²) en 2014

Commune	Dispersion	Année d'entrée dans le logements			
		2013	2011-2012	2008-2010	Avant 2008
Toulouse	1er quartile	9,9	9,4	9,3	7,9
	Médiane	11,2	11,1	10,5	9,6
	3ème quartile	13,3	13,1	12,7	11,4
	Nb d'enquêtes	4 095	3 015	1 190	1 290
Zones de Toulouse	**Dispersion**	**Année d'entrée dans le logement**			
		2013	**2011-2012**	**2008-2010**	**Avant 2008**
Zone 1	1er quartile	10,9	10,3	9,7	8,3
	Médiane	12,4	11,8	11,0	10,2
	3ème quartile	14,7	13,8	14,0	12,1
	Nb d'enquêtes	754	532	223	265
Zone 2	1er quartile	10,0	9,6	9,3	8,3
	Médiane	11,3	11,2	10,6	10,0
	3ème quartile	13,5	13,4	13,2	11,4
	Nb d'enquêtes	1 150	837	406	386
Zone 3	1er quartile	9,8	9,2	9,5	8,3
	Médiane	10,9	10,5	10,6	9,9
	3ème quartile	12,2	11,8	11,7	11,2
	Nb d'enquêtes	1 446	1 035	344	232
Zone 4	1er quartile	8,8	8,6	7,9	6,0
	Médiane	9,9	10,0	8,9	7,6
	3ème quartile	11,3	11,6	10,7	8,7
	Nb d'enquêtes	745	611	217	407

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.

Les niveaux de loyers hors charge selon l'ancienneté du locataire dans le logement en périphérie de Toulouse en 2014 (€/m²)

Territoire	Dispersion	Année d'entrée dans le logement			
		2013	2011-2012	2008-2010	Avant 2008
Périphérie	1er quartile	8,7	8,6	8,5	7,6
	Médiane	9,8	9,7	9,6	8,5
	3ème quartile	10,8	10,7	10,9	9,5
	Nb d'enquêtes	1 982	1 292	618	395
Zones de périphérie	**Dispersion**	**Année d'entrée dans le logement**			
		2013	**2011-2012**	**2008-2010**	**Avant 2008**
Zone 5	1er quartile	9,6	9,0	8,6	8,1
	Médiane	10,9	10,3	10,0	8,8
	3ème quartile	12,5	11,6	11,0	10,5
	Nb d'enquêtes	337	174	121	102
Zone 6	1er quartile	9,2	9,0	9,0	7,7
	Médiane	10,1	9,9	9,8	8,7
	3ème quartile	10,8	10,7	10,7	10,0
	Nb d'enquêtes	805	615	229	164
Zone 7	1er quartile	8,5	8,2	8,5	6,9
	Médiane	9,3	9,5	9,8	8,2
	3ème quartile	10,3	10,5	11,3	9,2
	Nb d'enquêtes	674	405	191	109
Zone 8	1er quartile	8,0	8,6	8,0	N.S.
	Médiane	8,5	8,6	8,7	N.S.
	3ème quartile	9,1	9,3	9,7	N.S.
	Nb d'enquêtes	166	98	77	20

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.

Les niveaux de loyer hors charges dans l'agglomération de Toulouse en 2014 (€/m²)

Appartements						
Commune	Dispersion	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4 et +	
Toulouse	1er quartile	12,5	10,1	8,6	7,6	9,4
	Médiane	14,3	11,4	9,9	8,7	11,0
	3ème quartile	16,2	12,8	10,8	9,7	13,0
	Nb d'enquêtes	1 709	3 288	3 192	958	9 147

Appartements						
Zones de Toulouse	Dispersion	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4 et +	
Zone 1	1er quartile	12,5	10,5	9,3	7,7	9,9
	Médiane	14,8	11,9	10,3	9,4	11,6
	3ème quartile	18,3	13,5	11,2	10,2	14,0
	Nb d'enquêtes	559	622	437	136	1 754
Zone2	1er quartile	12,7	10,2	8,6	7,9	9,4
	Médiane	14,3	11,6	9,7	8,8	11,0
	3ème quartile	16,0	13,1	10,7	9,8	13,2
	Nb d'enquêtes	592	937	901	240	2 670
Zone 3	1er quartile	12,5	10,4	9,0	8,1	9,4
	Médiane	13,7	11,1	10,0	9,0	10,6
	3ème quartile	15,3	12,0	10,6	9,5	11,9
	Nb d'enquêtes	436	1 054	1 082	286	2 858
Zone 4	1er quartile	11,1	8,9	7,8	6,8	7,9
	Médiane	12,6	10,4	9,0	7,6	9,4
	3ème quartile	14,8	11,8	10,0	8,3	11,1
	Nb d'enquêtes	122	675	772	296	1 865

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.

Les niveaux de loyers hors charge des appartements en périphérie de Toulouse en 2014 (€/m²)

Appartements						
Territoire	Dispersion	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4 et +	
Périphérie	1er quartile	12,5	9,6	8,8	6,6	9,0
	Médiane	13,8	10,6	9,5	8,2	10,0
	3ème quartile	16,1	11,4	10,4	9,2	11,3
	Nb d'enquêtes	176	1 698	1 341	258	3 473

Appartements						
Zones de périphérie	Dispersion	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4 et +	
Zone 5	1er quartile	*	9,4	9,0	7,0	8,8
	Médiane	*	11,0	10,2	8,3	10,4
	3ème quartile	*	11,8	10,8	9,2	11,8
	Nb d'enquêtes	55	248	238	90	631
Zone 6	1er quartile	11,1	10,1	9,0	7,4	8,8
	Médiane	12,5	11,0	9,8	8,9	9,9
	3ème quartile	13,3	11,5	10,3	9,7	10,7
	Nb d'enquêtes	65	740	618	125	1 548
Zone 7	1er quartile	n.s.	9,6	8,5	n.s.	8,1
	Médiane	n.s.	10,4	9,2	n.s.	9,3
	3ème quartile	n.s.	11,3	10,0	n.s.	10,4
	Nb d'enquêtes	44	551	391	36	1 022
Zone 8	1er quartile	n.s.	8,6	8,2	n.s.	8,0
	Médiane	n.s.	9,1	9,1	n.s.	8,8
	3ème quartile	n.s.	9,4	12,5	n.s.	9,3
	Nb d'enquêtes	12	159	94	7	272

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.
** échantillon non représentatif, plus de 50 enquêtes*

Niveaux de loyer hors charges des appartements selon la période de construction, dans l'agglomération de Toulouse en 2014 (€/m²)

Appartements						
Epoques de construction	Dispersion	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4 et +	
Avant 1946	1er quartile	12,7	9,6	7,8	7,3	9,3
	Médiane	14,5	11,3	9,4	9,3	11,3
	3ème quartile	17,7	13,3	10,6	10,2	14,0
	Nb d'enquêtes	368	358	229	81	1 036
1946-1970	1er quartile	11,8	10,0	8,3	7,2	8,3
	Médiane	13,8	11,4	9,3	8,3	9,7
	3ème quartile	16,0	12,8	10,3	9,1	11,7
	Nb d'enquêtes	149	280	408	220	1 057
1971-1990	1er quartile	12,5	9,4	8,2	7,0	7,7
	Médiane	13,8	10,6	9,2	8,0	10,7
	3ème quartile	15,6	11,9	10,3	9,1	13,0
	Nb d'enquêtes	509	786	684	323	2 302
1991-2005	1er quartile	12,8	10,3	9,0	8,0	9,8
	Médiane	14,7	11,2	10,0	8,9	10,9
	3ème quartile	16,6	12,6	10,8	9,9	12,7
	Nb d'enquêtes	481	1 672	1 294	241	3 688
Après 2005	1er quartile	12,1	10,4	9,2	8,1	9,5
	Médiane	13,2	11,3	10,1	9,2	10,6
	3ème quartile	14,9	12,1	10,8	10,3	11,8
	Nb d'enquêtes	378	1 890	1 918	351	4 537

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Niveaux de loyer hors charges des maisons selon la période de construction, dans l'agglomération de Toulouse en 2014 (€/m²)

Epoques de construction	Maisons Dispersion	€ mensuels	€ / m² mensuels
Avant 1946	1er quartile	601	5,0
	Médiane	810	7,8
	3ème quartile	1 036	9,8
	Nb d'enquêtes	73	
1946-1970	1er quartile	730	7,3
	Médiane	800	7,9
	3ème quartile	950	9,7
	Nb d'enquêtes	99	
1971-1990	1er quartile	800	7,6
	Médiane	885	9,0
	3ème quartile	940	9,8
	Nb d'enquêtes	171	
1991-2005	1er quartile	800	8,2
	Médiane	884	9,2
	3ème quartile	1 000	9,9
	Nb d'enquêtes	378	
Après 2005	1er quartile	782	8,2
	Médiane	870	9,6
	3ème quartile	950	10,4
	Nb d'enquêtes	279	

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

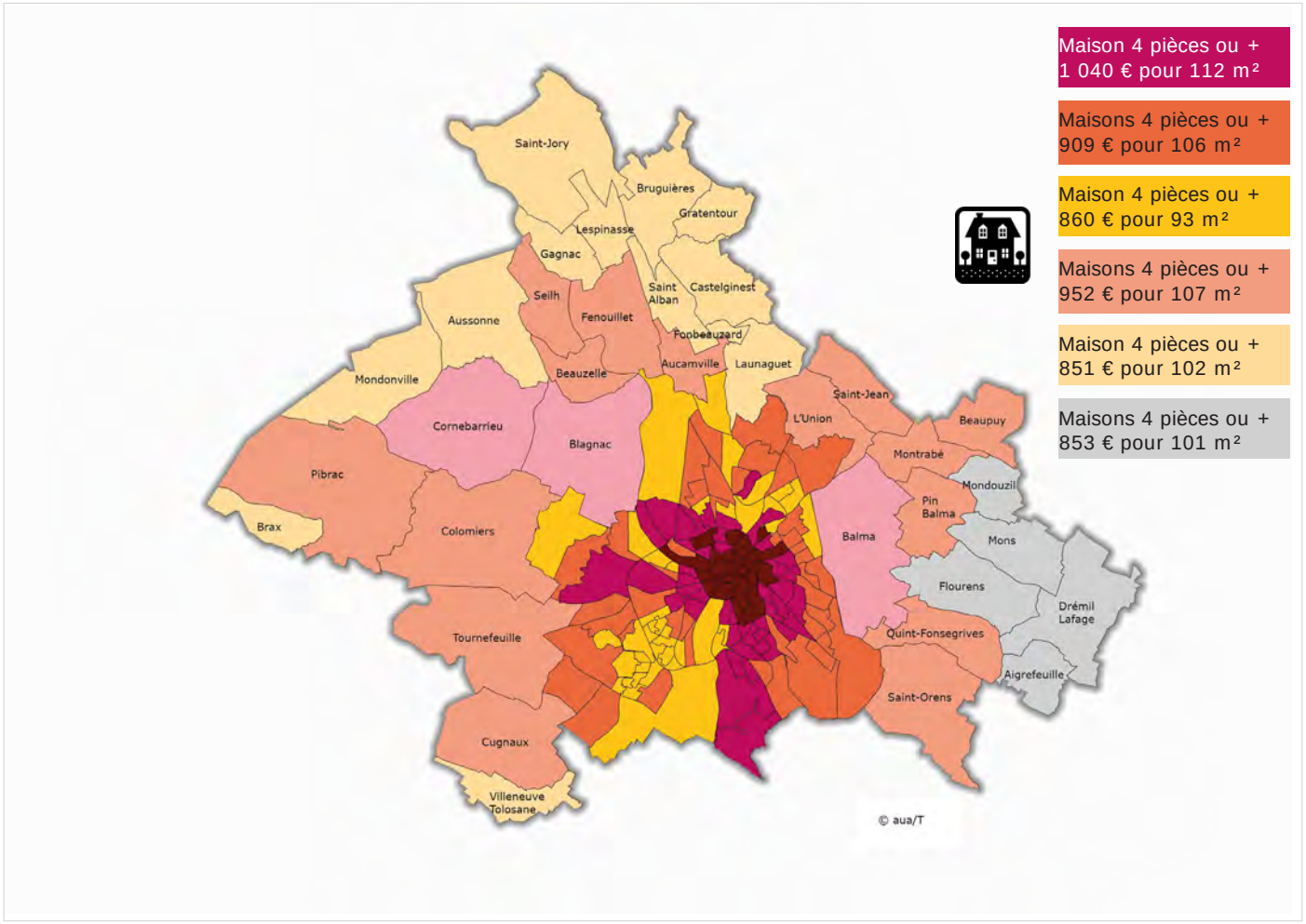
Les loyers au 1er janvier 2014 par intercommunalité

Les territoires du pôle urbain

Source : aua/T

Les loyers moyens dans Toulouse Métropole

Loyers moyens hors charges et surfaces moyennes selon le type d'habitat et le nombre de pièces

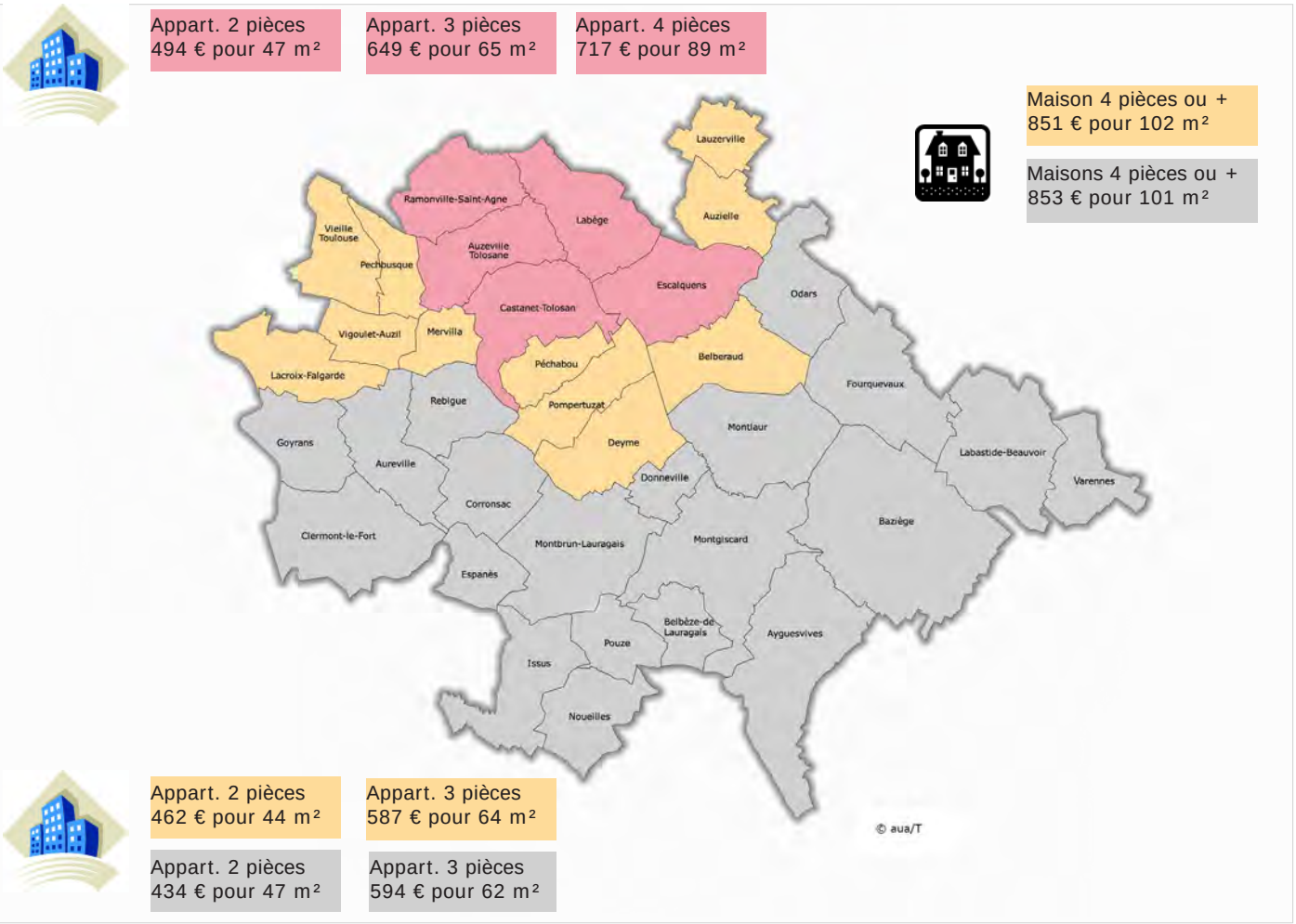


Studio 414 € pour 29 m²	Appart. 2 pièces 551 € pour 48 m²	Appart. 3 pièces 709 € pour 71 m²	Appart. 4 pièces ou + 939 € pour 103 m²
Studio 404 € pour 29 m²	Appart. 2 pièces 503 € pour 44 m²	Appart. 3 pièces 644 € pour 67 m²	Appart. 4 pièces ou + 747 € pour 83 m²
Studio 392 € pour 29 m²	Appart. 2 pièces 492 € pour 44 m²	Appart. 3 pièces 636 € pour 65 m²	Appart. 4 pièces ou + 779 € pour 88 m²
Studio 392 € pour 31 m²	Appart. 2 pièces 476 € pour 47 m²	Appart. 3 pièces 565 € pour 65 m²	Appart. 4 pièces ou + 670 € pour 88 m²
*	Appart. 2 pièces 494 € pour 47 m²	Appart. 3 pièces 649 € pour 65 m²	Appart. 4 pièces ou + 717 € pour 89 m²
Studio 396 € pour 32 m²	Appart. 2 pièces 498 € pour 46 m²	Appart. 3 pièces 622 € pour 64 m²	Appart. 4 pièces ou + 713 € pour 86 m²
N.S.	Appart. 2 pièces 462 € pour 44 m²	Appart. 3 pièces 587 € pour 64 m²	N.S.
N.S.	Appart. 2 pièces 434 € pour 47 m²	Appart. 3 pièces 594 € pour 62 m²	N.S.

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.
** échantillon non représentatif, plus de 50 enquêtes*

Les loyers moyens dans le Sicoval

Loyers moyens hors charges et surfaces moyennes selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Les loyers moyens dans le Muretain

Loyers moyens hors charges et surfaces moyennes selon le type d'habitat et le nombre de pièces

Appart. 2 pièces
462 € pour 44 m²

Appart. 3 pièces
587 € pour 64 m²

Appart. 3 pièces
594 € pour 62 m²

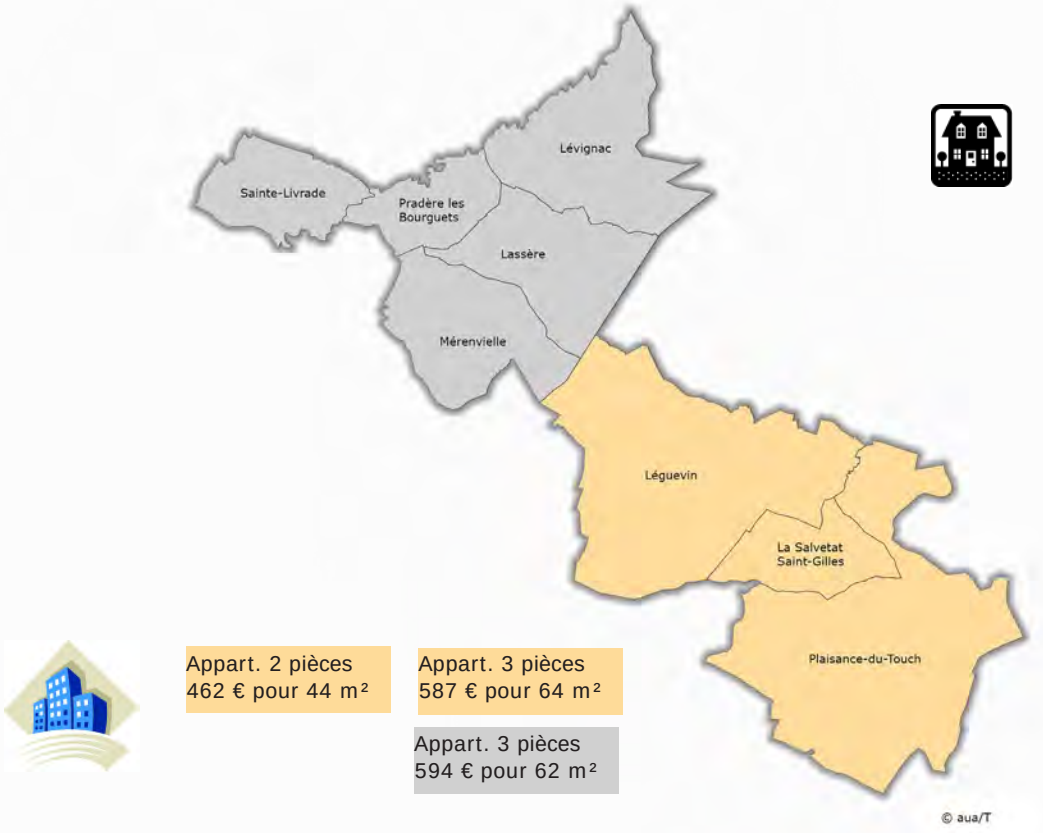
Maison 4 pièces ou +
851 € pour 102 m²

Maisons 4 pièces ou +
853 € pour 101 m²

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Les loyers moyens dans la Save-au-Touch

Loyers moyens hors charges et surfaces moyennes selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Maison 4 pièces ou + 851 € pour 102 m²

Maisons 4 pièces ou + 853 € pour 101 m²

Appart. 2 pièces 462 € pour 44 m²

Appart. 3 pièces 587 € pour 64 m²

Appart. 3 pièces 594 € pour 62 m²

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Les loyers moyens dans Axe Sud

Loyers moyens hors charges et surfaces moyennes selon le type d'habitat et le nombre de pièces

Appart. 2 pièces
462 € pour 44 m²

Appart. 3 pièces
587 € pour 64 m²

Appart. 3 pièces
594 € pour 62 m²

Maison 4 pièces ou +
851 € pour 102 m²

Maisons 4 pièces ou +
853 € pour 101 m²

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Etude réalisée par l'aua/T avec le soutien financier du Ministère du logement et de l'égalité des territoires, de Toulouse Métropole, des communautés d'agglomération du Sicoval et du Muretain et des communautés de communes Save au Touch et Axe Sud.

aua/T
Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4
Tel 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36 - www.aua-toulouse.org