



Observatoire Local des Loyers

de l'agglomération toulousaine

Les niveaux de loyers dans
l'agglomération de Toulouse en 2015



SOMMAIRE

Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?	5
Méthodologie	7
Une observation sur 25 agglomérations	9
Données de cadrage	11
/ Le parc locatif privé de l'agglomération de Toulouse	
/ Un rôle essentiel du parc locatif privé dans le marché du logement	
Les résultats 2015	15
/ Les niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé de l'agglomération de Toulouse	
/ Loyers médians au m ² par zone	
/ Dispersion des loyers au m ² par zone, type et taille de logement	
/ Impacts des changements réglementaires : un parc neuf labellisé	
Annexes	25

Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers regroupe 25 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

L'observatoire est une collaboration entre Toulouse Métropole, les communautés d'agglomération du Sicoval et du Muretain ainsi que 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, Action Logement, la CAF, la CCI ...

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 2015, par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap) et l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). Cette organisation garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par le comité scientifique.

Les données sont 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 19 334 logements locatifs privés loués vides, dont 1 135 en gestion directe et 18 199 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.

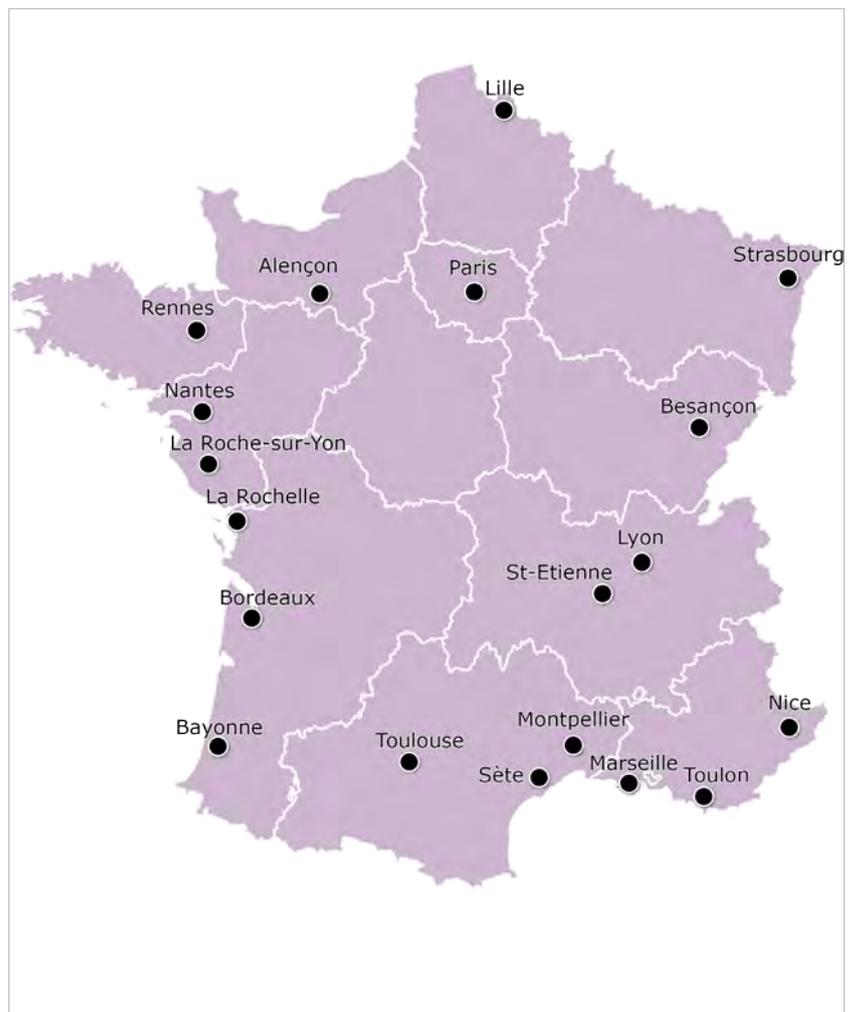
L'identité de la méthode mise en oeuvre garantit la comparabilité de leurs résultats entre les sites locaux.

Une observation sur 25 agglomérations

Les observatoires locaux des loyers en 2015

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 regroupe en 2016 18 observatoires sur 25 territoires.

Les résultats sont consultables sur le site dédié : <https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>



Huit zones de loyers homogènes sur l'agglomération toulousaine

L'observatoire local des loyers couvre un territoire de 114 communes : les 73 communes du pôle urbain élargi à l'ensemble des communes des intercommunalités partenaires.

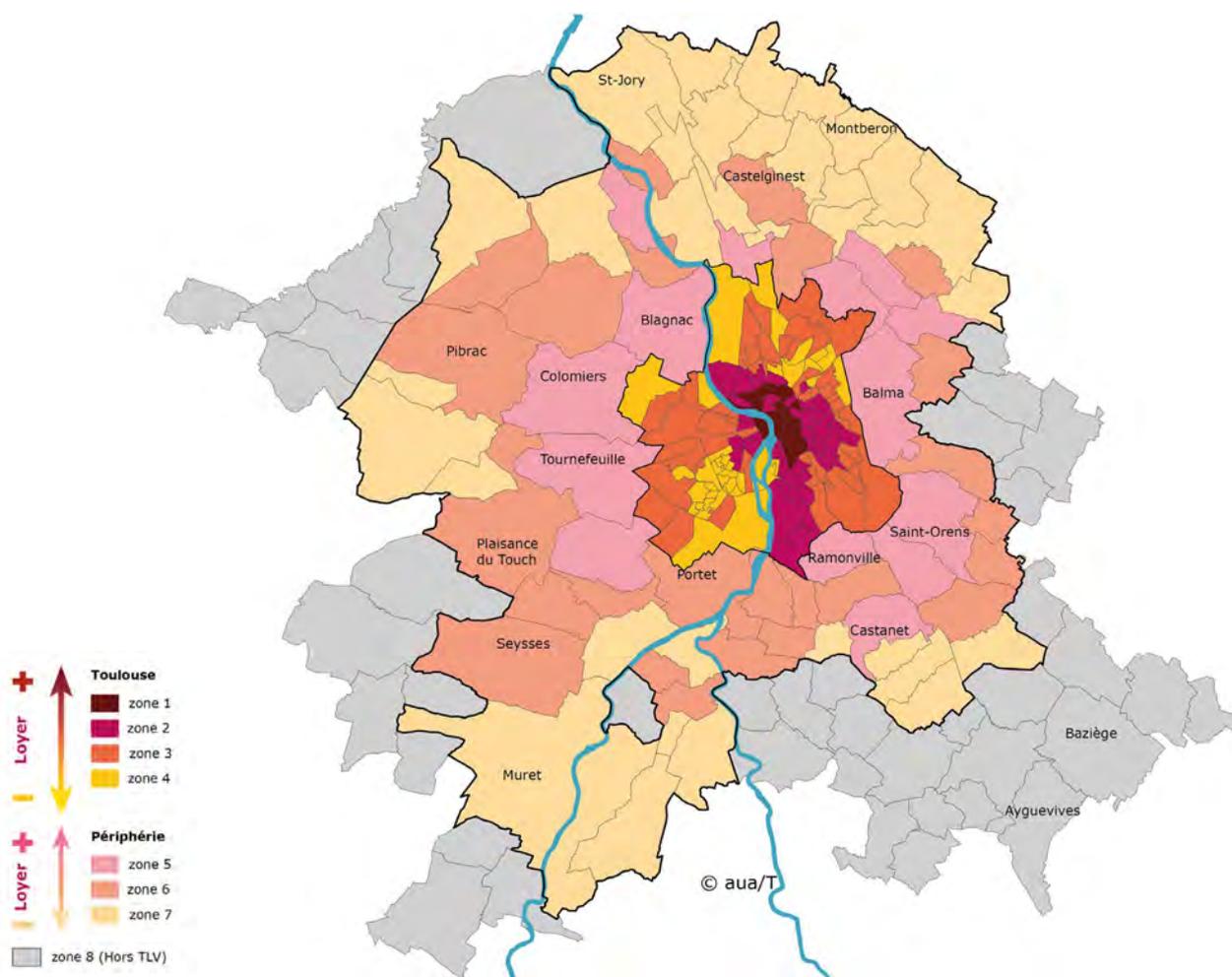
Si la localisation du logement constitue le facteur prépondérant de différenciation des prix immobiliers, le montant du loyer dépend évidemment des caractéristiques internes du bien (nombre de pièces, surface, équipements sanitaires, standing ...) et des caractéristiques de l'immeuble.

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 huit zones de marché bien différenciées.

Ces zones homogènes peuvent être discontinues. Quatre d'entre elles couvrent la commune de Toulouse, où se trouve la majorité du parc locatif privé. Quatre autres zones qualifient les communes autour de la ville-centre.

Ce découpage géographique permet également de disposer d'informations sur l'ensemble de la ville-centre.





Données de cadrage

Le parc locatif privé de l'agglomération de Toulouse

L'agglomération de Toulouse comptabilise 148 000 logements au sein du parc locatif privé (hors meublés), dont environ 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 54% 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 : 65%) vers les communes en couronne périurbaine (zone 8 : 20%).

Ces logements loués sont principalement des 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	24 641	16%	374	2%	55%
Zone 2	35 840	24%	1 969	5%	46%
Zone 3	29 883	20%	3 060	10%	38%
Zone 4	12 378	8%	1 243	10%	29%
Toulouse	102 742	68%	6 645	6%	42%
Zone 5	20 764	14%	5 824	28%	24%
Zone 6	10 414	7%	4 881	47%	20%
Zone 7	11 743	8%	5 279	45%	22%
Zone 8	4 877	3%	2 692	55%	18%
Périphérie	47 798	32%	18 676	39%	22%
Total périmètre OLL	150 540	100%	25 362	17%	32%

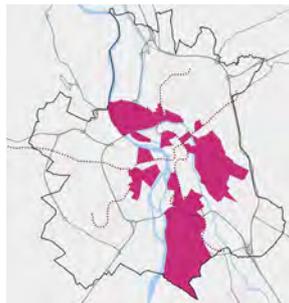
Source : Insee, RP 2013

Toulouse

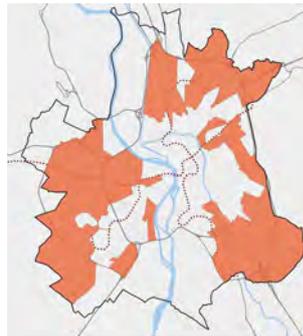
Zone 1



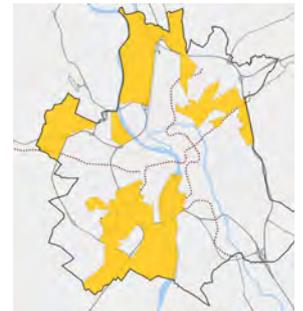
Zone 2



Zone 3



Zone 4



Périphérie

Zone 5



Zone 6



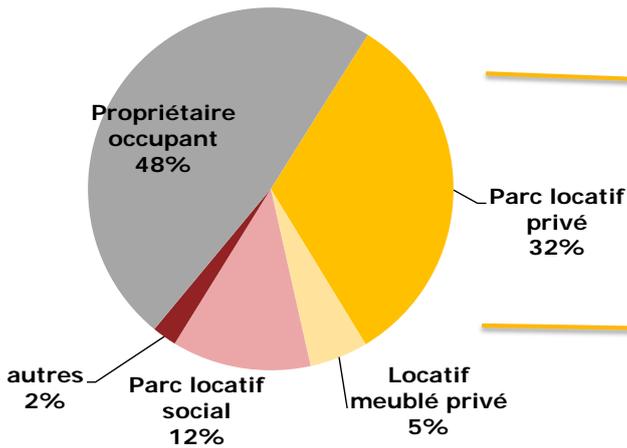
Zone 7



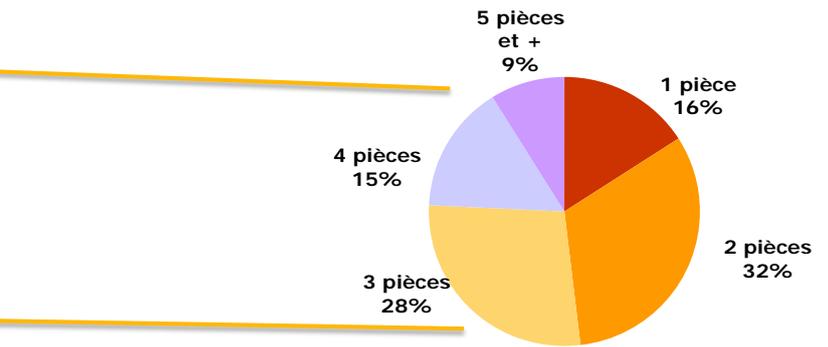
Zone 8



Parc de logement selon le statut d'occupation



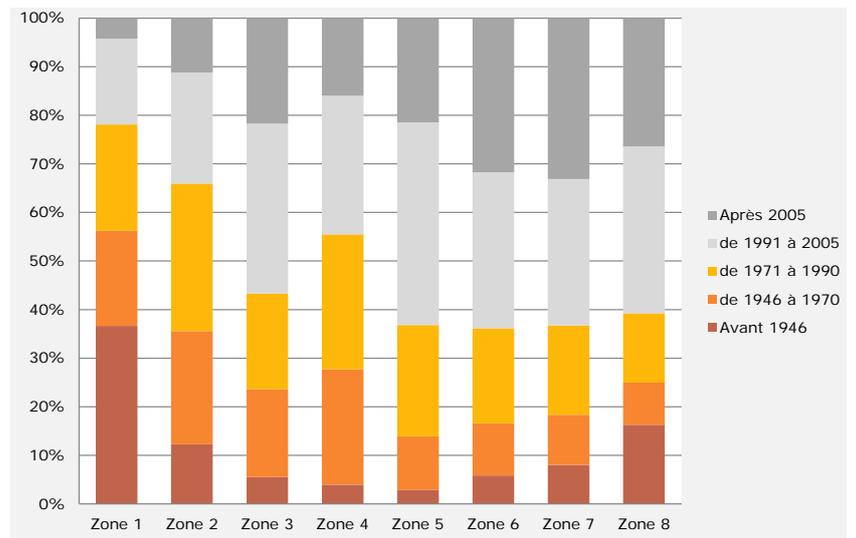
Parc locatif privé selon le nombre de pièces



Source : Insee, RP 2013

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

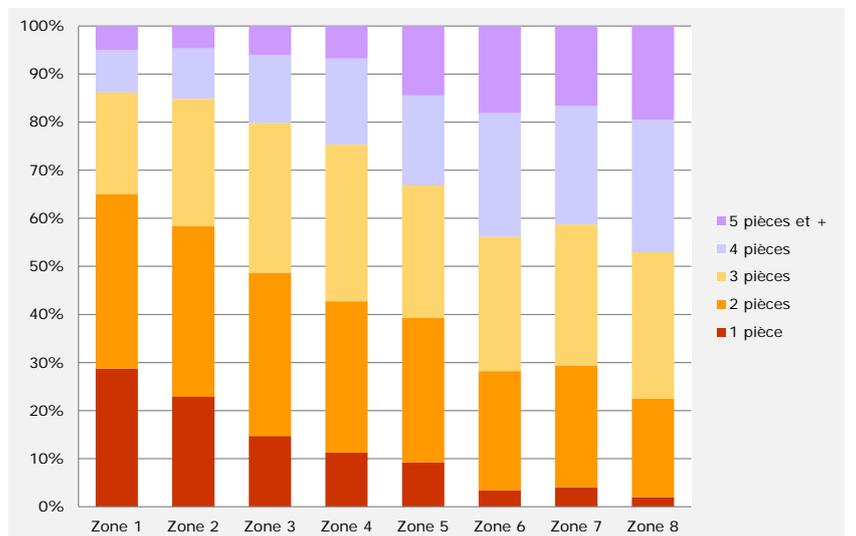


Source : Insee, RP 2013

À 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 33 % 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 2013

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 1,80 personne par ménage ¹
 - 2,33 pour les propriétaires occupants
 - 2,30 pour les locataires HLM
- 64% des chefs des ménages ont moins de 40 ans ¹
 - 19% pour les propriétaires occupants
 - 36% pour les locataires HLM

Ce segment de parc est essentiel pour les étudiants. En effet, plus de la moitié d'entre eux (51%)¹ ne vivant pas chez leurs parents sont locataires d'un logement vide et 39% 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 tiers³ des locataires du parc privé a changé de logements au cours de l'année (30%) ; pour seulement 6% des propriétaires et 13% des locataires du parc social.

Toulouse



Toulouse



Cugnaux



Balma



¹ Source Insee, RP 2013

³ Source Insee, Fichier détail 2008 des migrations résidentielles

Les résultats 2015

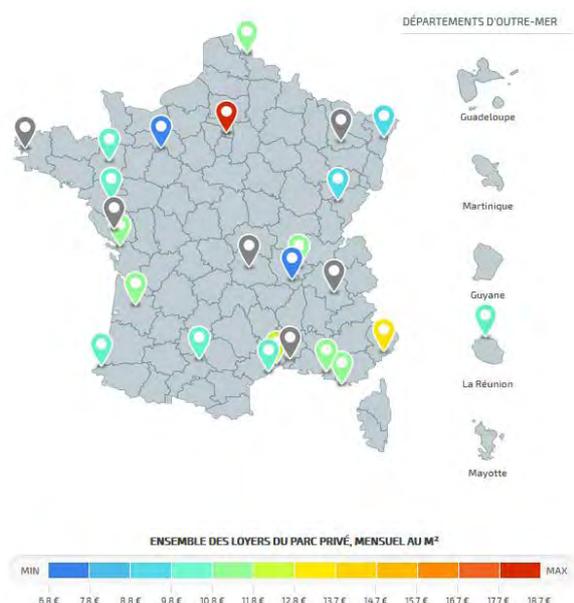
Les niveaux de loyers du parc locatif privé dans l'agglomération de Toulouse

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 €/m ²	10,1	*834 €	10,4€
Surface habitable moyenne m ²	61	92	54
1 ^{er} quartile €/m ²	9,1	8,1	9,3
Loyer médian €/m ²	10,4	9,4	10,8
3 ^{ème} quartile €/m ²	12,2	10,5	12,6
Nb d'enquêtes	19 334	1 624	17 710

Comparaison des loyers moyens au m² d'agglomérations



Observatoire en construction/données non disponibles

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
 * 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).

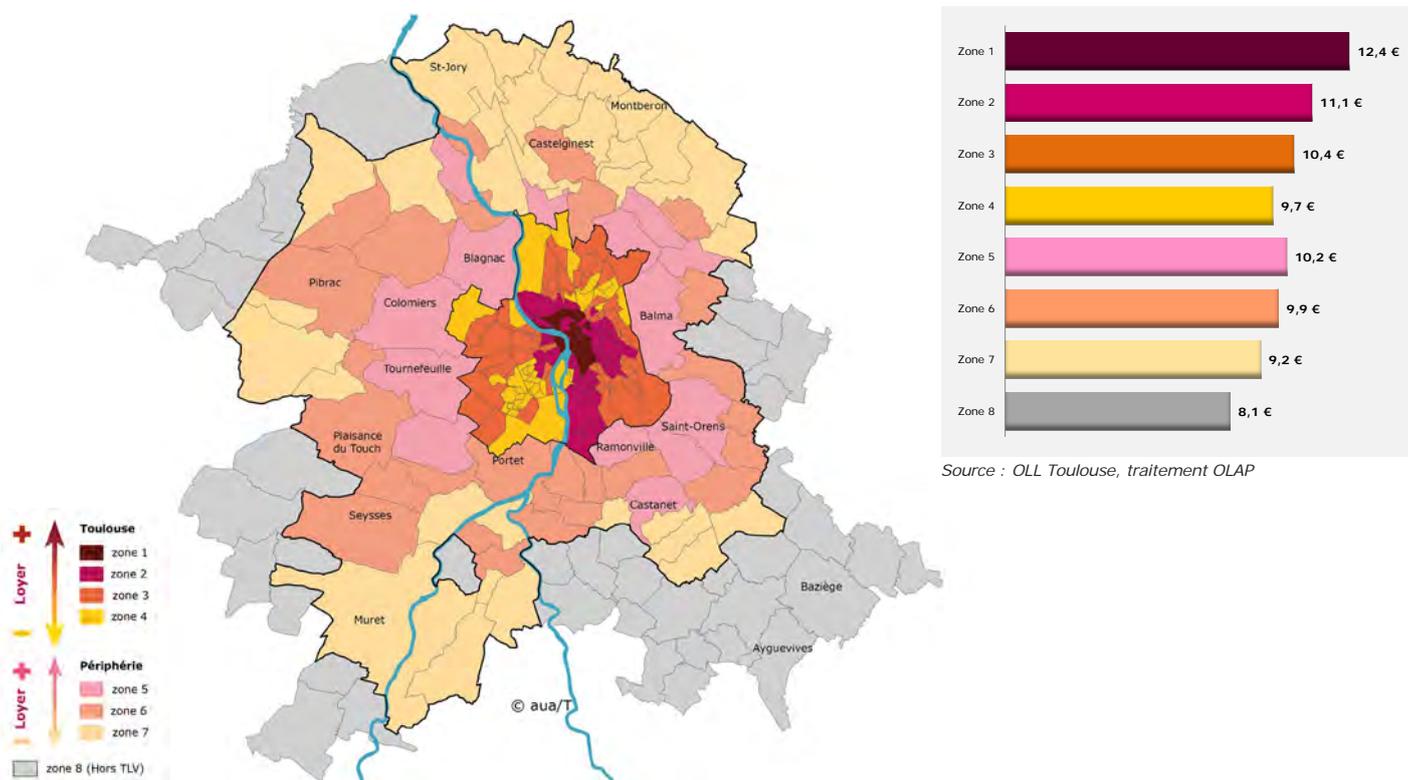
A Toulouse, les loyers au m² médians sont moins élevés dans les zones les plus éloignées du centre-ville, principalement dans les nouveaux quartiers (Borderouge, Montaudran, Tibaous ...) ou des quartiers résidentiels

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)



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 (4 pièces et +) sont relativement proches des niveaux des logements de 3 pièces.

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

Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen €/m ²	14	11,2	9,7	8,9
Surface habitable moyenne m ²	29	45	66	96
1 ^{er} quartile €/m ²	12,4	10,1	8,7	7,8
Loyer médian €/m ²	14,3	11,2	9,8	9
3 ^{ème} quartile €/m ²	16,7	12,6	10,8	10
Nb d'enquêtes	3 483	6 632	6 270	2 949
Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen €/m ²	14,0	11,2	9,7	8,9
Surface habitable moyenne	29	45	66	90
1 ^{er} quartile €/m ²	12	10	8,7	7,6
Loyer médian €/m ²	14	11	9,8	8,8
3 ^{ème} quartile €/m ²	17	13	10,8	9,7
Nb d'enquêtes	3476	6585	5 933	1 716
Maisons	1 à 3 pièces		4 pièces et +	
Loyer moyen €	648*		907*	
Surface habitable moyenne m ²	66		102	
1 ^{er} quartile €/m ²	8,8		8	
Loyer médian €/m ²	10,2		9,2	
3 ^{ème} quartile €/m ²	11,4		10	
Nb d'enquêtes	391		1 233	

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 (4,8€/m² entre le 1^{er} et le 3^{ème} 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 €/m ²	10,4	9,4	10,2	10,3	10,1
Surface habitable moyenne m ²	59	65	57	60	62
1 ^{er} quartile €/m ²	9	8,3	9,1	9,5	9,3
Loyer médian €/m ²	11,4	9,6	10,6	10,6	10,4
3 ^{ème} quartile €/m ²	13,8	11,5	13	12,1	11,5
Nb d'enquêtes	1 798	2 311	3 489	5 404	6 332
Maisons	Avant 1946	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	Après 2005
Loyer moyen €	777	792	865	896	818
Surface habitable moyenne m ²	88	93	97	94	86
1 ^{er} quartile €/m ²	6,9	7,3	8,2	8,7	8,8
Loyer médian €/m ²	8,9	8,6	9,3	9,5	9,6
3 ^{ème} quartile €/m ²	10,9	10,4	10,1	10,5	10,5
Nb d'enquêtes	161	192	228	535	508
Appartements	Avant 1946	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	Après 2005
Loyer moyen €/m ²	10,9	9,7	10,6	10,7	10,3
Surface habitable moyenne m ²	54	58	51	53	56
1 ^{er} quartile €/m ²	426	455	426	460	480
Loyer médian €/m ²	520	549	510	540	553
3 ^{ème} quartile €/m ²	651	650	610	636	650
Nb d'enquêtes	1 637	2 119	3 261	4 869	5 824

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 2014 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 2014 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 (€/m ²)	10,5	10,3	9,8	9
Surface habitable moyenne (m ²)	57	59	62	69
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,5	9,3	8,9	7,7
Loyer médian (€/m ²)	10,8	10,5	10,2	9,2
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	12,6	12,3	12	11,1
Nb d'enquêtes	9 239	5 310	2 663	2 120
Maisons				
Loyer moyen (€)	883 *	838 *	828 *	776 *
Surface habitable moyenne (m ²)	92	89	94	93
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,6	8,5	8	7,3
Loyer médian (€/m ²)	9,7	9,7	9,3	8,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,9	10,7	10,1	9,6
Nb d'enquêtes	630	483	262	249
Appartements				
Loyer moyen (€/m ²)	10,8	10,5	10,3	9,4
Surface habitable moyenne (m ²)	52	53	55	60
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,7	9,5	9,2	7,9
Loyer médian (€/m ²)	11,1	10,8	10,6	9,6
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	13	12,6	12,4	11,7
Nb d'enquêtes	8 609	4 827	2 401	1 871

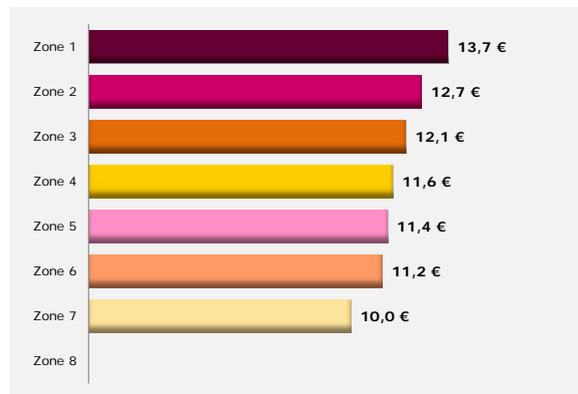
Source : OLL Toulouse, traitement OLAP
N.S. : non significatif, moins de 50 enquêtes.

¹ Loyer mensuel moyen pour les maisons

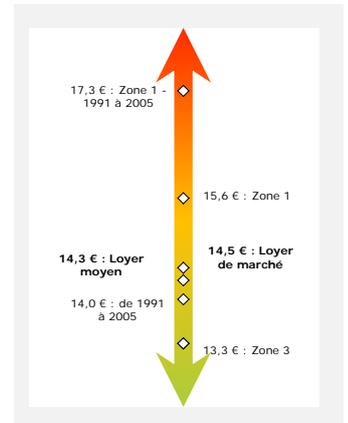
Loyers médians au m² par zone, type de logement et nombre de pièces

Les studios et appartements d'une pièce

Loyers médians au m² par zone



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

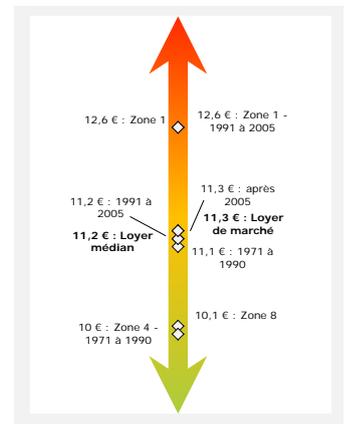


Les appartements de deux pièces

Loyers médians au m² par zone



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

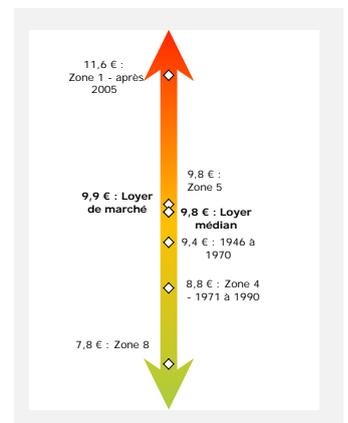


Les appartements de trois pièces

Loyers médians au m² par zone



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

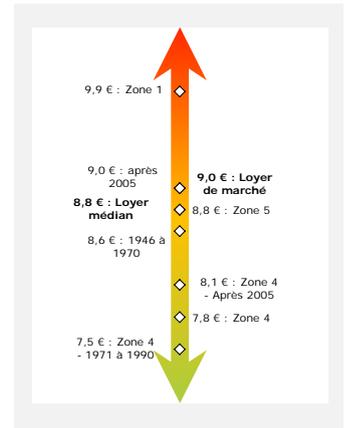


Les appartements de quatre pièces et plus

Loyers médians au m² par zone

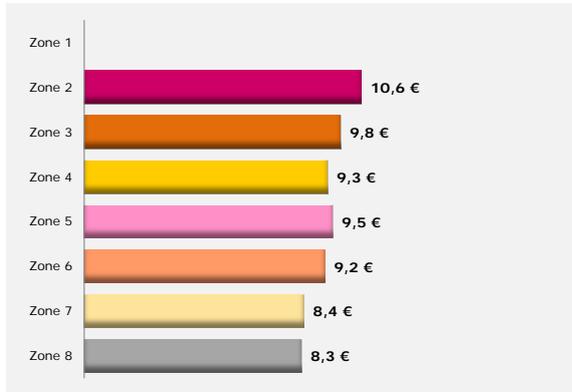


Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

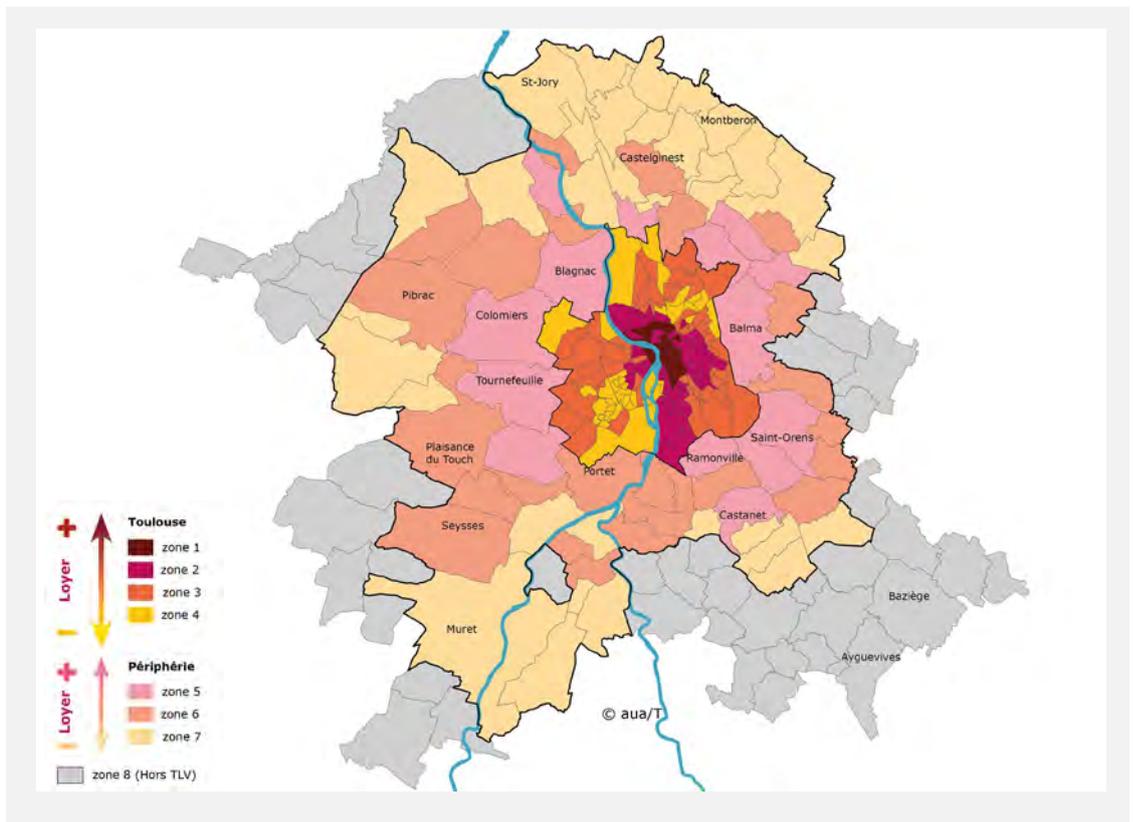
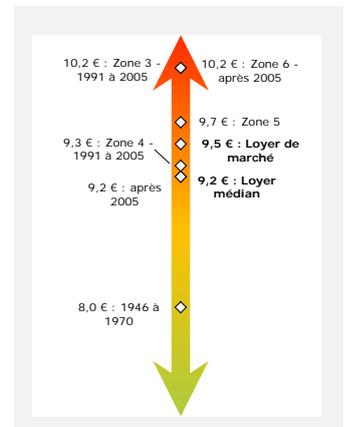


Les maisons de quatre pièces et plus

Loyers médians au m² par zone



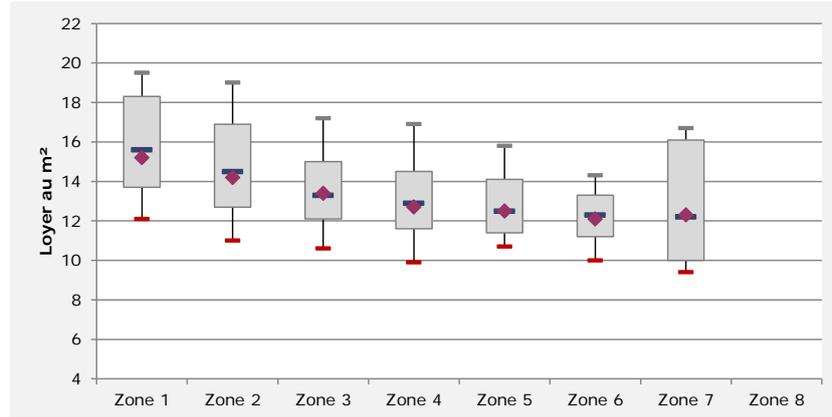
Source : OLL Toulouse, traitement OLAP



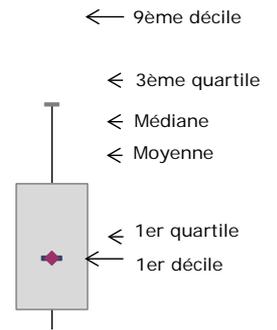
Dispersion des loyers au m² par zone, type de logement et nombre de pièces

Appartements d'une pièce

Dispersion des loyers au m²

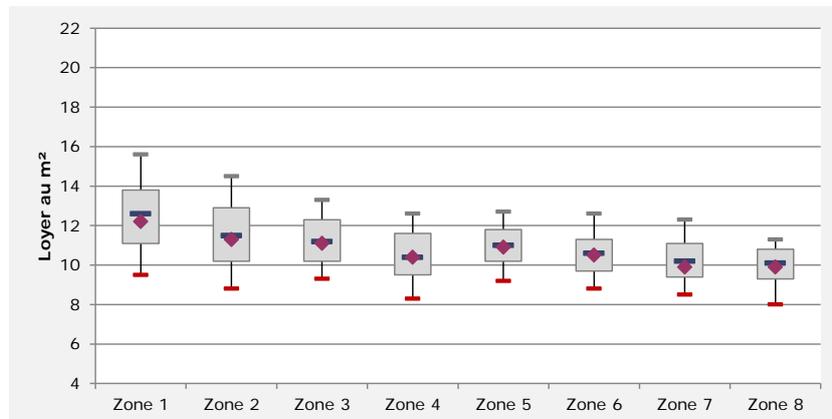


Source : OLL Toulouse, traitement OLAP



Appartements de deux pièces

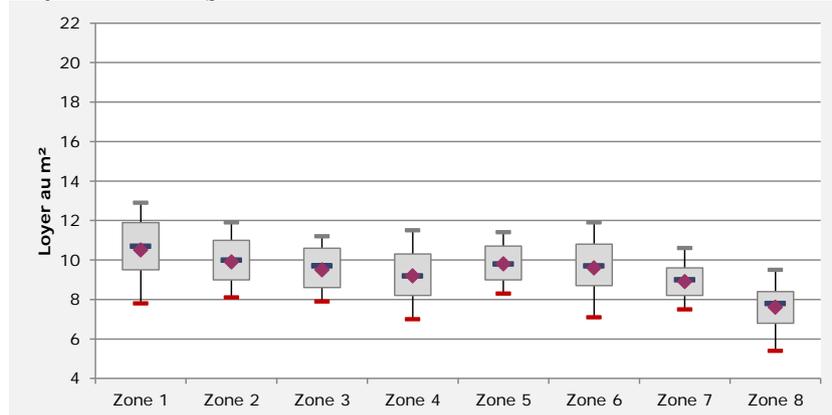
Dispersion des loyers au m²



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Appartements de trois pièces

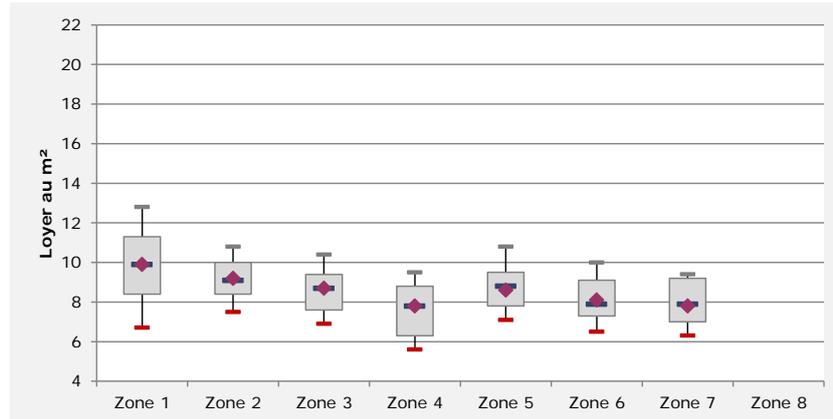
Dispersion des loyers au m²



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Appartements de quatre pièces ou plus

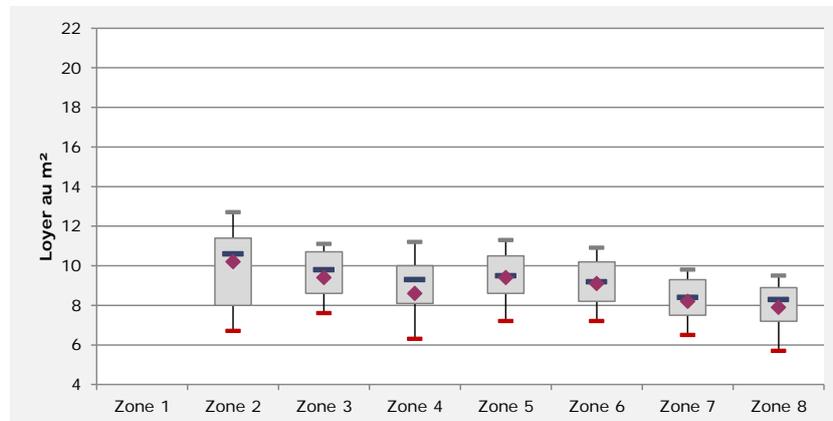
Dispersion des loyers au m²



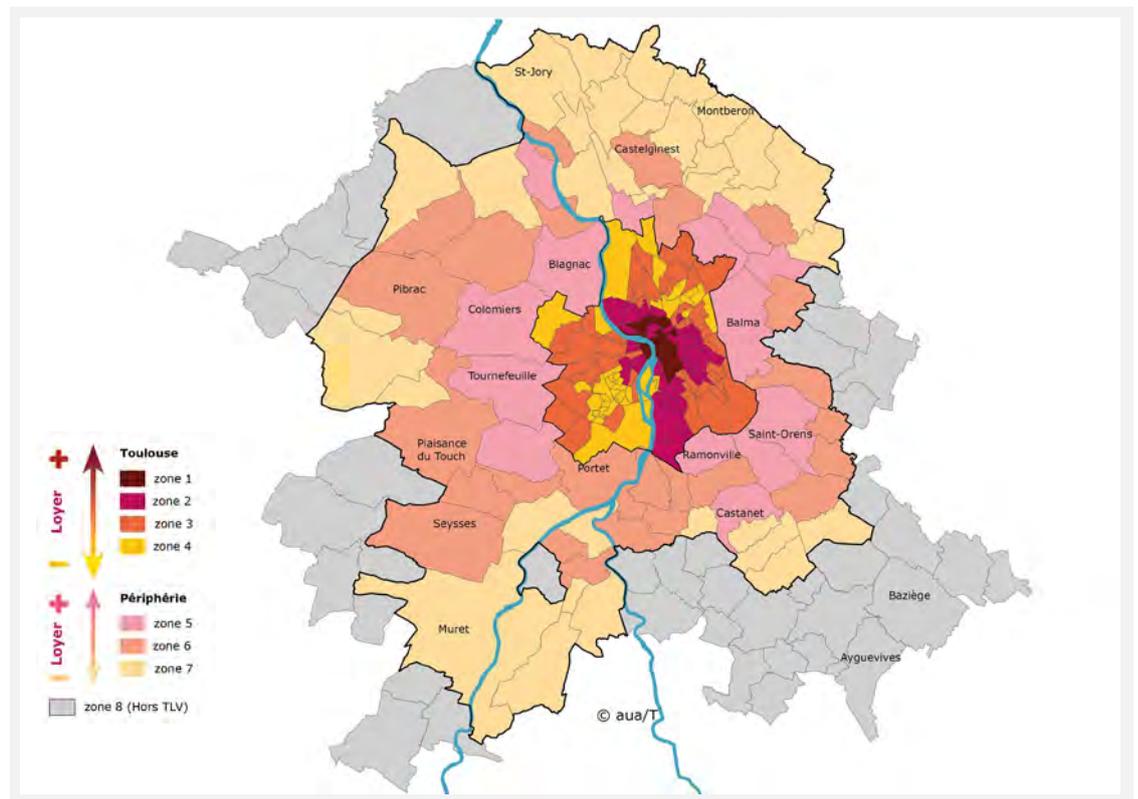
Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Maisons de quatre pièces ou plus

Dispersion des loyers au m²



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP



Annexes

Tableaux récapitulatifs des niveaux de loyers

Les niveaux de loyer hors charges dans l'agglomération de Toulouse en 2015

Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
1 ^{er} quartile €/m	12,4	10,1	8,7	7,8
Loyer médian €/m²	14,3	11,2	9,8	9
3 ^{ème} quartile €/m ²	16,7	12,6	10,8	10
Nb d'enquêtes	3 483	6 632	6 270	2 949
Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
1 ^{er} quartile €/m ²	12	10	8,7	7,6
Loyer médian €/m²	14	11	9,8	8,8
3 ^{ème} quartile €/m ²	17	13	10,8	9,7
Nb d'enquêtes	3476	6585	5 933	1 716
Maisons	3 pièces et plus			4 pièces
1 ^{er} quartile €/m ²	8,8			8
Loyer médian €/m²	10,2			9,2
3 ^{ème} quartile €/m ²	11,4			10
Nb d'enquêtes	391			1 233

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.

1^{er} décile : 10% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau, 90% au-dessus.

1^{er} quartile : 25% des loyers au m² en dessous, 75% au-dessus.

Médiane : 50% des loyers au m² en dessous, 50% au-dessus.

3^{ème} quartile : 75% des loyers au m² en dessous, 25% au-dessus.

9^{ème} 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 2015

Commune	Dispersion	Année d'entrée dans le logements			
		2014	2012-2013	2009-2011	avant 2009
Toulouse	1 ^{er} quartile	10,0		9,4	7,9
	Médiane	11,4	11,1	10,7	9,5
	3 ^{ème} quartile	13,3	13,2	12,8	11,6
	Nb d'enquêtes	6 836	3 715	1 850	1 592
Zones de Toulouse	Dispersion	Année d'entrée dans le logement			
		2014	2012-2013	2009-2011	avant 2009
Zone 1	1 ^{er} quartile	11,2	10,9	10,0	8,0
	Médiane	13,0	12,6	12,4	10,5
	3 ^{ème} quartile	15,6	14,3	14,1	12,7
	Nb d'enquêtes	1 431	670	345	286
Zone 2	1 ^{er} quartile	10,2	9,7	9,4	8,4
	Médiane	11,5	11,1	11,1	9,3
	3 ^{ème} quartile	13,6	13,3	13,1	11,5
	Nb d'enquêtes	2 032	989	517	518
Zone 3	1 ^{er} quartile	9,6	9,3	9,4	7,8
	Médiane	10,8	10,4	10,3	9,4
	3 ^{ème} quartile	12,3	12,0	11,9	10,8
	Nb d'enquêtes	2 334	1 331	639	470
Zone 4	1 ^{er} quartile	8,7	8,8	7,6	6,3
	Médiane	10,0	9,8	9,2	7,9
	3 ^{ème} quartile	11,4	11,3	10,7	10,2
	Nb d'enquêtes	1 039	725	349	318

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 2015 (€/m²)

Territoire	Dispersion	Année d'entrée dans le logement			
		2014	2012-2013	2009-2011	avant 2009
Périphérie	1 ^{er} quartile	8,8	8,8	8,3	7,4
	Médiane	9,8	9,9	9,4	8,8
	3 ^{ème} quartile	10,9	11,0	10,9	10,0
	Nb d'enquêtes	2 404	1 595	813	529
Zones de périphérie	Dispersion	Année d'entrée dans le logement			
		2014	2012-2013	2009-2011	avant 2009
Zone 5	1 ^{er} quartile	9,6	9,4	8,9	8,1
	Médiane	10,4	70,4	9,9	9,1
	3 ^{ème} quartile	11,4	11,4	11,3	10,8
	Nb d'enquêtes	1 187	773	422	276
Zone 6	1 ^{er} quartile	8,7	9,2	8,2	7,4
	Médiane	9,7	10,1	9,4	9,2
	3 ^{ème} quartile	10,6	11,0	11,1	10,3
	Nb d'enquêtes	576	398	188	118
Zone 7	1 ^{er} quartile	8,5	8,3	8,4	7,0
	Médiane	9,4	9,4	9,2	8,0
	3 ^{ème} quartile	10,2	10,6	9,8	9,2
	Nb d'enquêtes	480	343	154	99
Zone 8	1 ^{er} quartile	7,8	7,8	N.S.	N.S.
	Médiane	8,1	8,5	N.S.	N.S.
	3 ^{ème} quartile	9,3	9,5	N.S.	N.S.
	Nb d'enquêtes	161	81	49	36

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 2015 (€/m²)

Appartements						
Commune	Dispersion	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4 et +	
Toulouse	1 ^{er} quartile	12,7	10,2	8,8	7,7	9,5
	Loyer médian	14,4	11,5	10,0	8,9	11,1
	3 ^{ème} quartile	16,8	12,9	10,9	9,9	13,1
	Nb d'enquêtes	3 111	4 613	4 333	1 346	13403
Appartements						
Zones de Toulouse	Dispersion	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4 et +	
Zone 1	1 ^{er} quartile	13,7	11,1	9,5	8,4	10,4
	Loyer médian	15,6	12,6	10,7	9,9	12,5
	3 ^{ème} quartile	18,3	13,8	11,9	11,3	14,6
	Nb d'enquêtes	1 014	855	605	240	2714
Zone2	1 ^{er} quartile	12,7	10,2	9,0	8,4	9,6
	Loyer médian	14,5	11,5	10,0	9,1	11,1
	3 ^{ème} quartile	16,9	12,9	11,0	10,0	13,2
	Nb d'enquêtes	1 012	1 371	1 211	333	3927
Zone 3	1 ^{er} quartile	12,1	10,2	8,6	7,6	9,3
	Loyer médian	13,3	11,2	9,7	8,7	10,5
	3 ^{ème} quartile	15,0	12,3	10,6	9,4	12,0
	Nb d'enquêtes	833	1 530	1 638	486	4487
Zone 4	1 ^{er} quartile	11,6	9,5	8,2	6,3	8,2
	Loyer médian	12,9	10,4	9,2	7,8	9,7
	3 ^{ème} quartile	14,5	11,6	10,3	8,8	11,4
	Nb d'enquêtes	252	857	879	287	2275

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 2015 (€/m²)

Appartements						
Territoire	Dispersion	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4 et +	
Périphérie	1 ^{er} quartile	11,3	9,8	8,6	7,6	8,9
	Loyer médian	12,5	10,8	9,5	8,3	10,0
	3 ^{ème} quartile	14,3	11,5	10,3	9,2	11,3
	Nb d'enquêtes	365	1 972	1 600	370	4307

Appartements						
Zones de périphérie	Dispersion	Nombre de pièces				Ensemble
		1	2	3	4 et +	
Zone 5	1 ^{er} quartile	11,4	10,2	9,0	7,8	9,3
	Loyer médian	12,5	11,0	9,8	8,8	10,4
	3 ^{ème} quartile	14,1	11,8	10,7	9,5	11,5
	Nb d'enquêtes	229	994	863	234	2320
Zone 6	1 ^{er} quartile	11,2	9,7	8,7	7,3	9,0
	Loyer médian	12,3	10,6	9,7	7,9	10,1
	3 ^{ème} quartile	13,3	11,3	10,8	9,1	11,2
	Nb d'enquêtes	67	467	328	68	930
Zone 7	1 ^{er} quartile	10,0	9,4	8,2	7,0	8,5
	Loyer médian	12,2	10,2	9,0	7,9	9,4
	3 ^{ème} quartile	16,1	11,1	9,6	9,2	10,7
	Nb d'enquêtes	62	411	303	54	830
Zone 8	1 ^{er} quartile		9,3	6,8		7,6
	Loyer médian		10,1	7,8		8,4
	3 ^{ème} quartile		10,8	8,4		10,1
	Nb d'enquêtes	7	100	106	14	227

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 2015 (€/m²)

Epoques de construction	Dispersion	Appartements				Ensemble
		Nombre de pièces				
		1	2	3	4 et +	
Avant 1946	1 ^{er} quartile	13,2	10,2	8,4	7,6	9,4
	Médiane	15,8	12,0	9,7	9,2	11,8
	3 ^{ème} quartile	18,6	13,7	11,7	10,8	14,1
	Nb d'enquêtes	592	549	331	165	1637
1946-1970	1 ^{er} quartile	11,6	9,1	8,3	7,7	8,6
	Médiane	13,5	10,7	9,4	8,6	9,8
	3 ^{ème} quartile	16,3	12,1	10,6	9,5	11,7
	Nb d'enquêtes	298	626	772	423	2119
1971-1990	1 ^{er} quartile	12,6	10,0	8,4	7,5	9,3
	Médiane	14,3	11,1	9,4	8,6	11,0
	3 ^{ème} quartile	16,7	12,5	10,6	9,4	13,5
	Nb d'enquêtes	962	1 046	886	367	3261
1991-2005	1 ^{er} quartile	12,4	10,3	9,1	7,8	9,7
	Médiane	14	11,2	10	9	10,9
	3 ^{ème} quartile	16,7	12,6	10,9	9,9	12,6
	Nb d'enquêtes	1015	1967	1575	312	4869
Après 2005	1 ^{er} quartile	12,3	10,5	9,2	7,8	9,5
	Médiane	13,3	11,3	10	9	10,6
	3 ^{ème} quartile	15	12,2	10,7	9,9	11,8
	Nb d'enquêtes	609	2397	2369	449	5824

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Niveaux de loyer hors charges des maisons selon la période de construction, dans l'agglomération de Toulouse en 2015 (€/m²)

Epoques de construction	Maisons		
	Dispersion	€ mensuels	€ / m ² mensuels
Avant 1946	1 ^{er} quartile	600	6,9
	Médiane	700	8,9
	3 ^{ème} quartile	870	10,9
	Nb d'enquêtes	161	
1946-1970	1 ^{er} quartile	580	7,3
	Médiane	767	8,6
	3 ^{ème} quartile	920	10,4
	Nb d'enquêtes	192	
1971-1990	1 ^{er} quartile	750	8,2
	Médiane	850	9,3
	3 ^{ème} quartile	930	10,1
	Nb d'enquêtes	228	
1991-2005	1 ^{er} quartile	778	8,7
	Médiane	865	9,5
	3 ^{ème} quartile	1 020	10,5
	Nb d'enquêtes	535	
Après 2005	1 ^{er} quartile	700	8,8
	Médiane	781	9,6
	3 ^{ème} quartile	889	10,5
	Nb d'enquêtes	508	

Source : OLL Toulouse, traitement OLAP

Les loyers au 1er janvier 2015 par intercommunalité

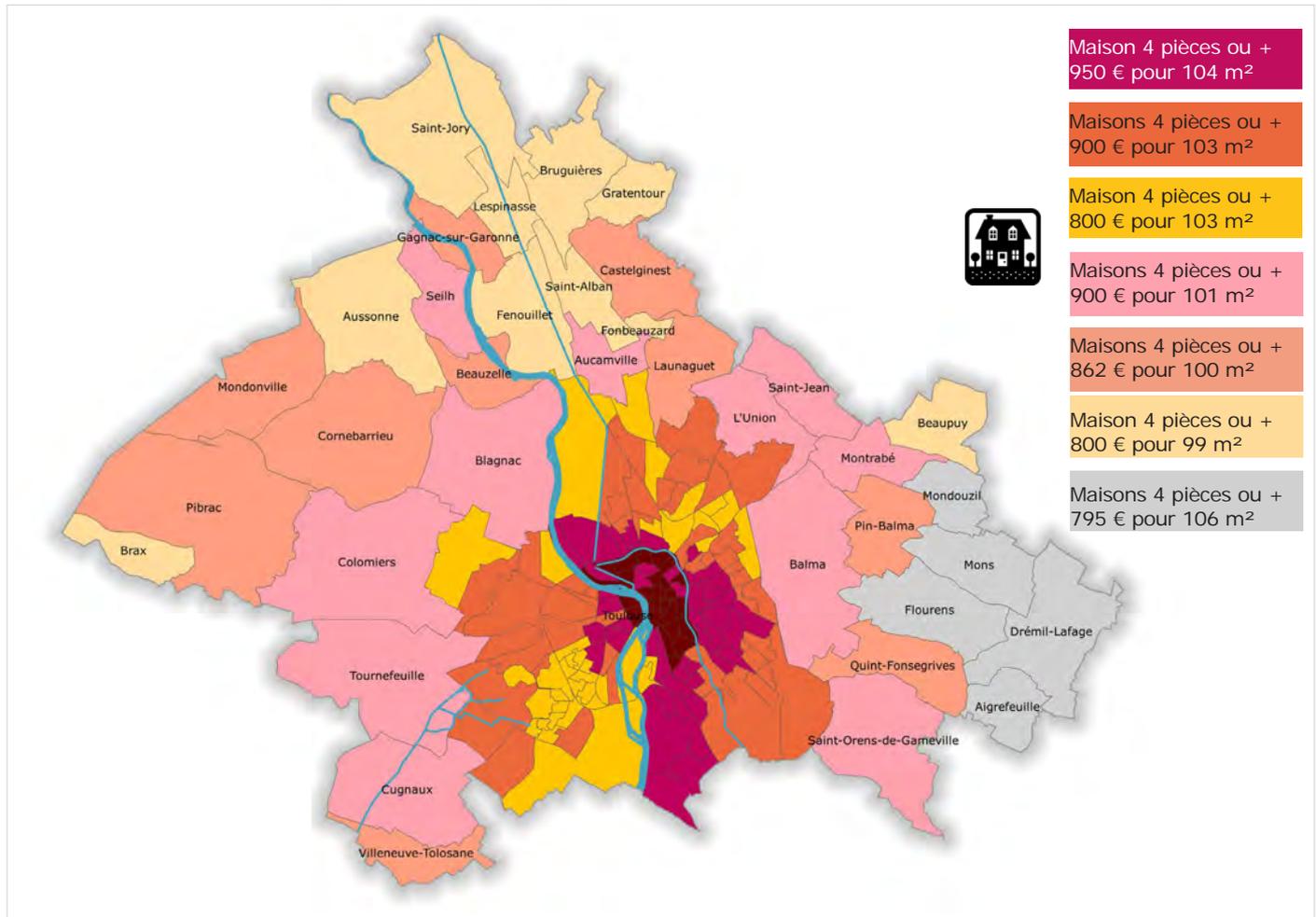
Les territoires du pôle urbain



Source : aua/T

Les loyers médians dans Toulouse Métropole

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

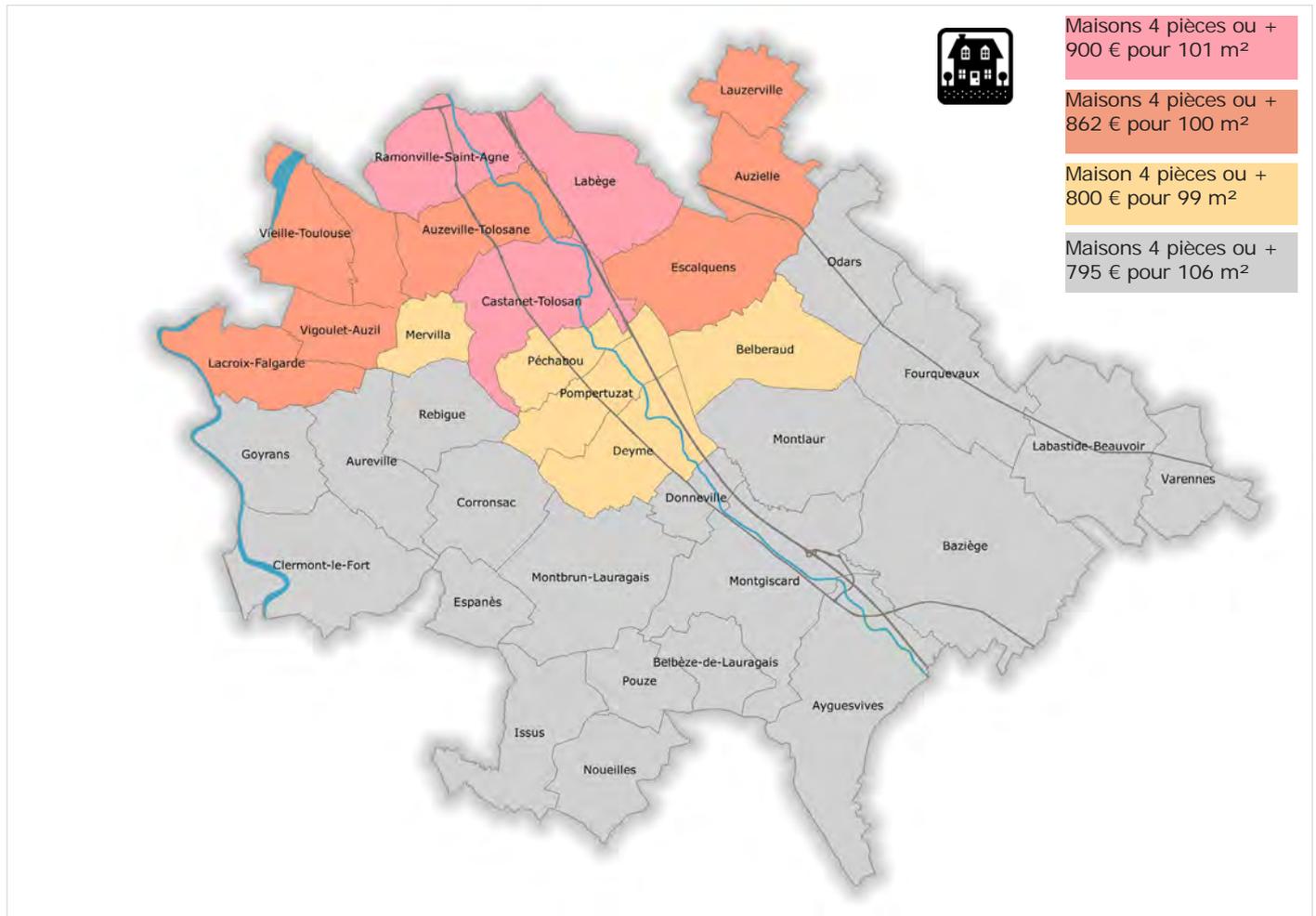


Appart. 1 pièce 417€ pour 27m ²	Appart. 2 pièces 537€ pour 44 m ²	Appart. 3 pièces 700€ pour 69m ²	Appart. 4 pièces ou + 1 000€ pour 107m ²
Appart. 1 pièce 400 € pour 29m ²	Appart. 2 pièces 510€ pour 45m ²	Appart. 3 pièces 649€ pour 65m ²	Appart. 4 pièces ou + 721€ pour 84m ²
Appart. 1 pièce 395€ pour 30m ²	Appart. 2 pièces 500€ pour 45m ²	Appart. 3 pièces 615€ pour 65m ²	Appart. 4 pièces ou + 721€ pour 85m ²
Appart. 1 pièce 381€ pour 30m ²	Appart. 2 pièces 477€ pour 46m ²	Appart. 3 pièces 596€ pour 64m ²	Appart. 4 pièces ou + 610€ pour 81m ²
Appart. 1 pièce 396€ pour 32m ²	Appart. 2 pièces 505€ pour 46m ²	Appart. 3 pièces 635€ pour 66m ²	Appart. 4 pièces ou + 760€ pour 89m ²
Appart. 1 pièce 400€ pour 33m ²	Appart. 2 pièces 479€ pour 45m ²	Appart. 3 pièces 604€ pour 63m ²	Appart. 4 pièces ou + 756€ pour 98m ²
Appart. 1 pièce 370€ pour 30m ²	Appart. 2 pièces 470€ pour 47m ²	Appart. 3 pièces 577€ pour 66m ²	Appart. 4 pièces ou + 670€ pour 87m ²
N.S.	Appart. 2 pièces 450€ pour 46m ²	Appart. 3 pièces 515€ pour 63m ²	N.S.

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

Les loyers médians dans le Sicoval

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



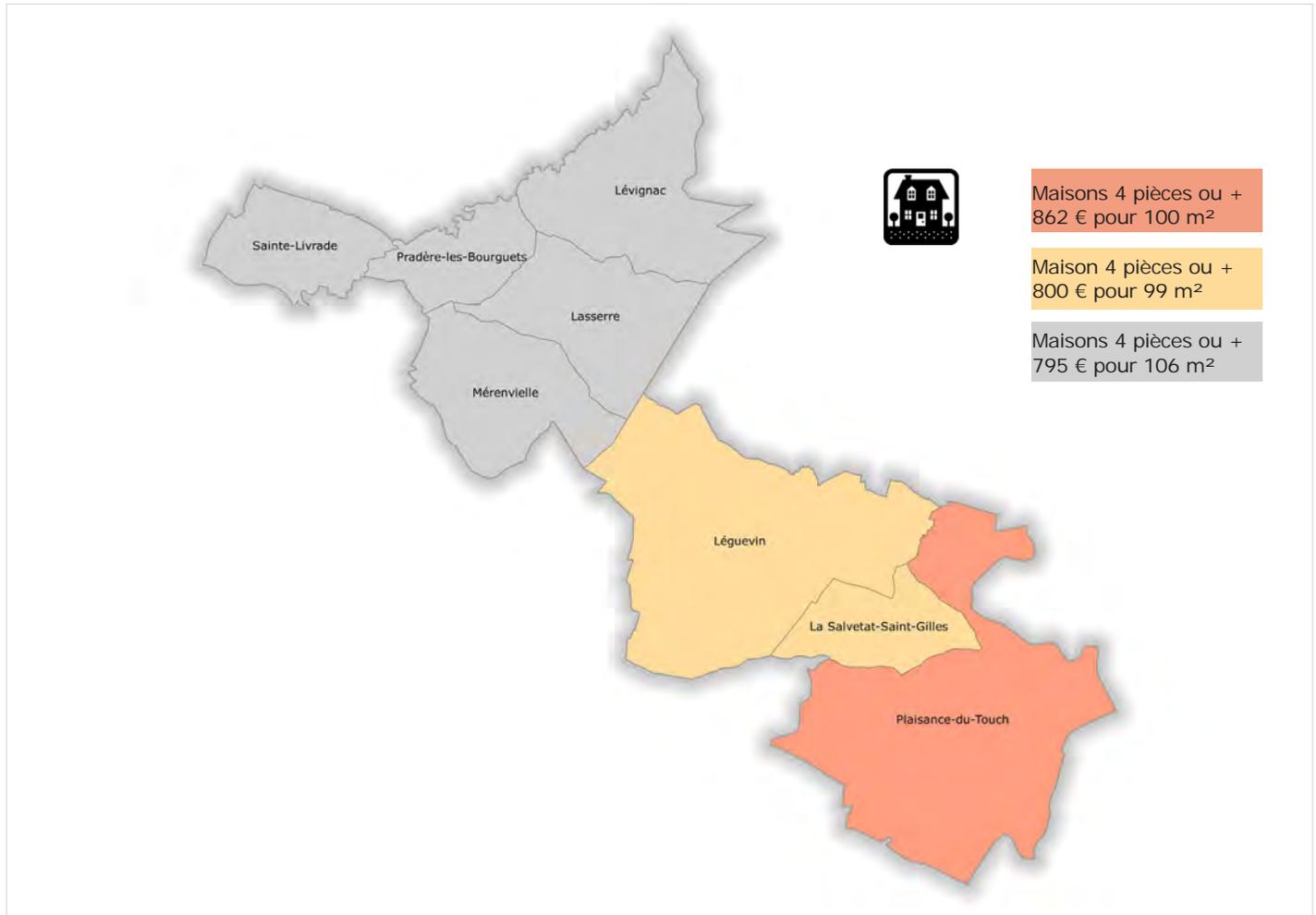
Source : OLL Toulouse, traitement OLAP



Appart. 1 pièce 396€ pour 32m ²	Appart. 2 pièces 505€ pour 46m ²	Appart. 3 pièces 635€ pour 66m ²	Appart. 4 pièces ou + 760€ pour 89m ²
Appart. 1 pièce 400€ pour 33m ²	Appart. 2 pièces 479€ pour 45m ²	Appart. 3 pièces 604€ pour 63m ²	Appart. 4 pièces ou + 756€ pour 98m ²
Appart. 1 pièce 370€ pour 30m ²	Appart. 2 pièces 470€ pour 47m ²	Appart. 3 pièces 577€ pour 66m ²	Appart. 4 pièces ou + 670€ pour 87m ²
N.S.	Appart. 2 pièces 450€ pour 46m ²	Appart. 3 pièces 515€ pour 63m ²	N.S.

Les loyers médians dans la Save-au-Touch

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



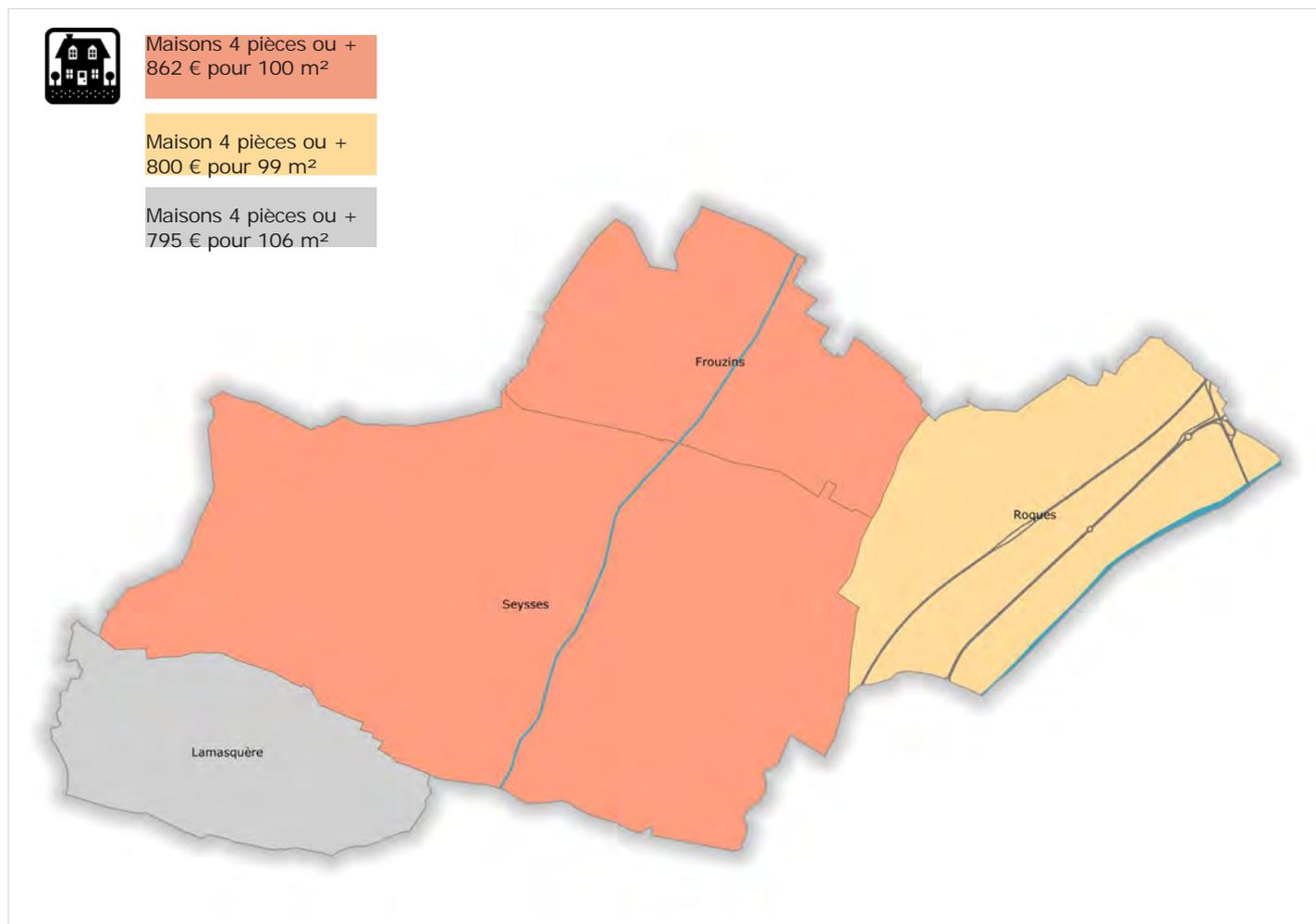
Source : OLL Toulouse, traitement OLAP



Appart. 1 pièce 400€ pour 33m ²	Appart. 2 pièces 479€ pour 45m ²	Appart. 3 pièces 604€ pour 63m ²	Appart. 4 pièces ou + 756€ pour 98m ²
Appart. 1 pièce 370€ pour 30m ²	Appart. 2 pièces 470€ pour 47m ²	Appart. 3 pièces 577€ pour 66m ²	Appart. 4 pièces ou + 670€ pour 87m ²
N.S.	Appart. 2 pièces 450€ pour 46m ²	Appart. 3 pièces 515€ pour 63m ²	N.S.

Les loyers médians dans Axe Sud

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



Source : OLL Toulouse, traitement OLAP



Appart. 1 pièce 400€ pour 33m ²	Appart. 2 pièces 479€ pour 45m ²	Appart. 3 pièces 604€ pour 63m ²	Appart. 4 pièces ou + 756€ pour 98m ²
Appart. 1 pièce 370€ pour 30m ²	Appart. 2 pièces 470€ pour 47m ²	Appart. 3 pièces 577€ pour 66m ²	Appart. 4 pièces ou + 670€ pour 87m ²
N.S.	Appart. 2 pièces 450€ pour 46m ²	Appart. 3 pièces 515€ pour 63m ²	N.S.

Étude 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 métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4
Tel 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36 - www.aa-toulouse.org