

aua/T



Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine

Comité de pilotage du 17 mars 2017



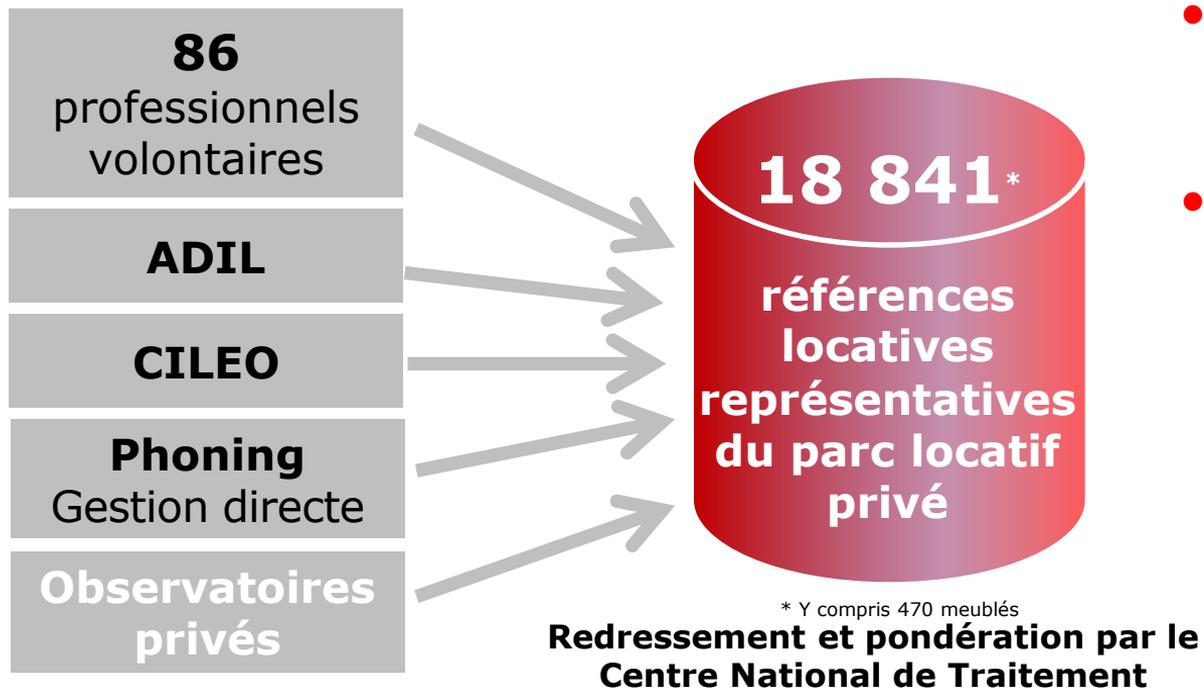
**toulouse
métropole**

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine

SiCoval
Le Sud-Est
Toulousain

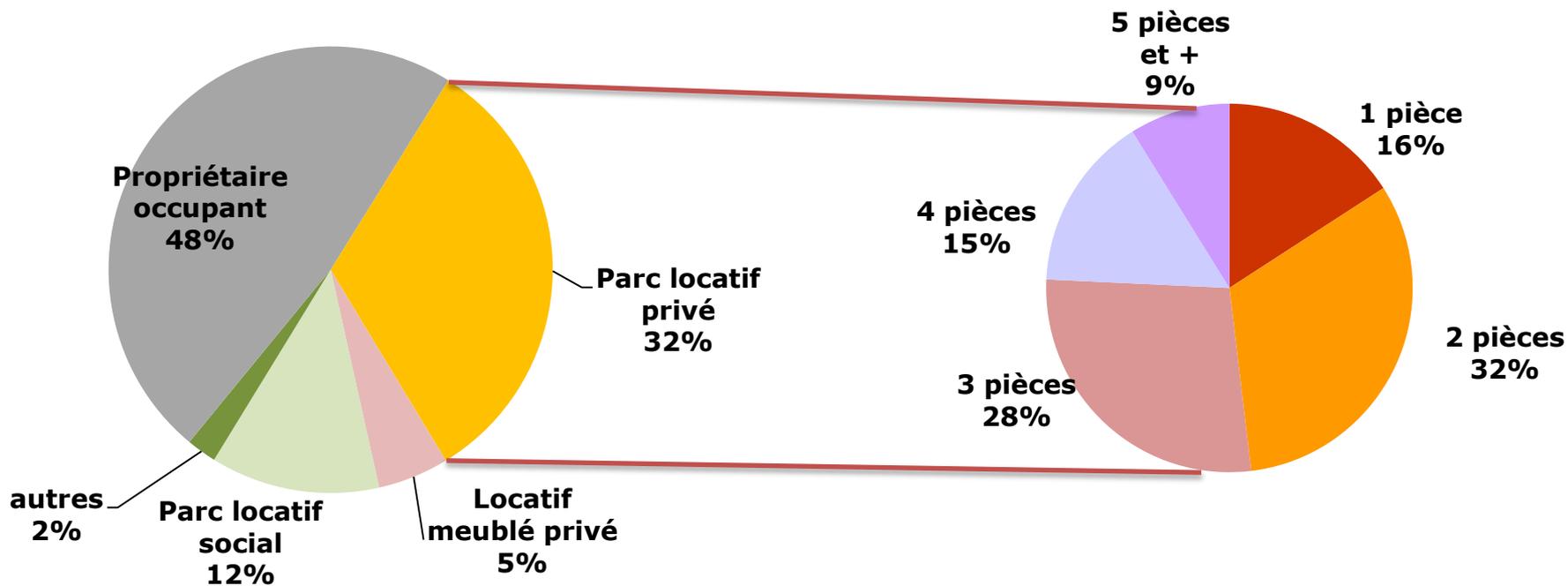


Collecte 2016 sur l'agglomération toulousaine: une meilleure représentativité du parc locatif



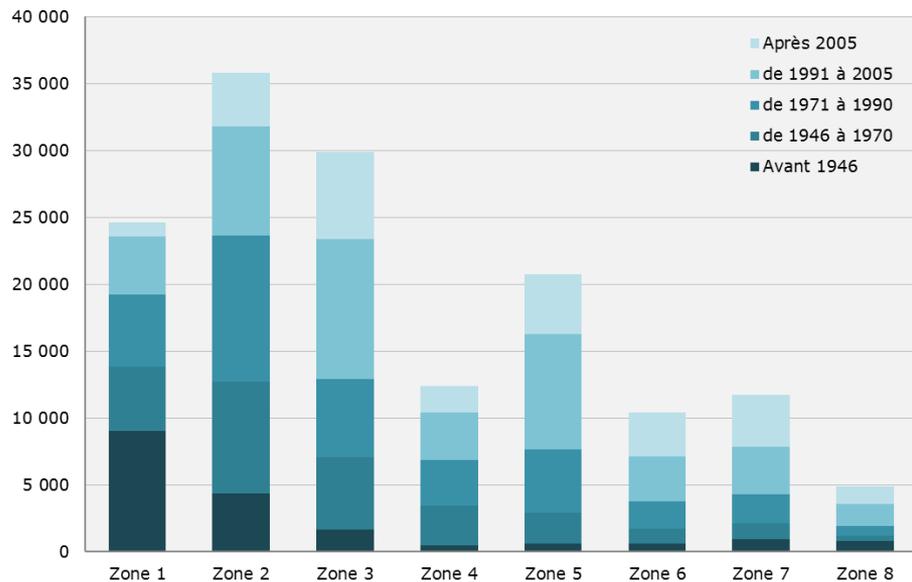
- **Un taux de sondage de 13% du parc locatif privé**
- **Une représentativité de l'ensemble des logements locatifs privés et des loyers de marché**
 - 7 851 logements reloués dans l'année : une très bonne représentativité des loyers de marché

150 000 logements locatifs privés sur l'agglomération de Toulouse

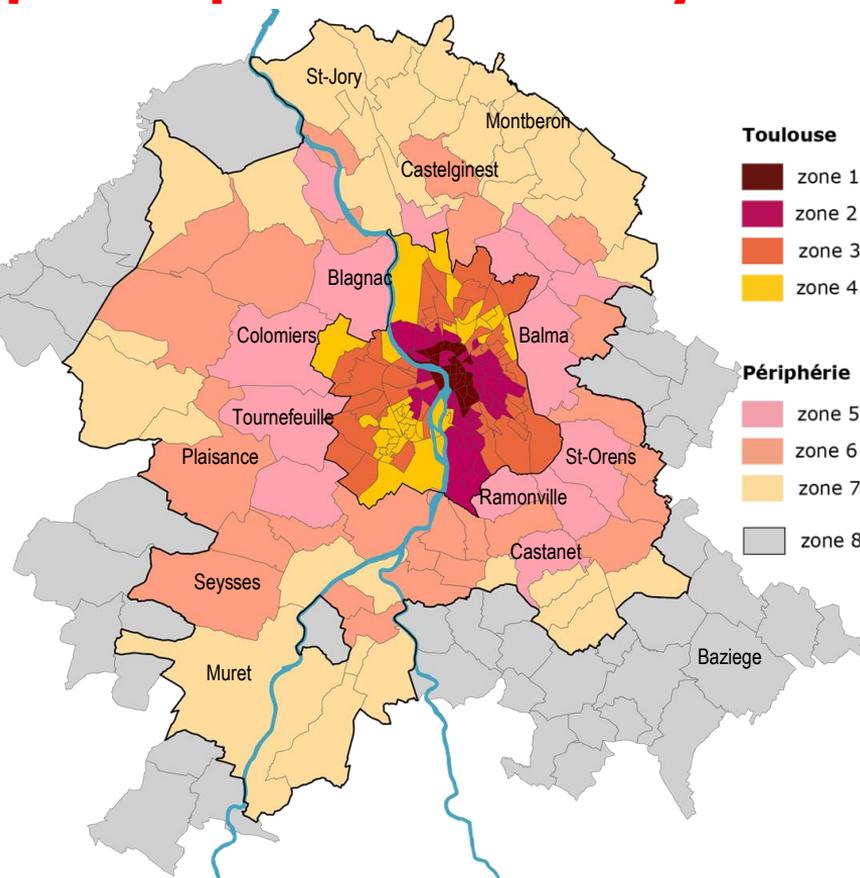


Source : recensement INSEE

Le parc de logements locatifs privés par zone des loyers



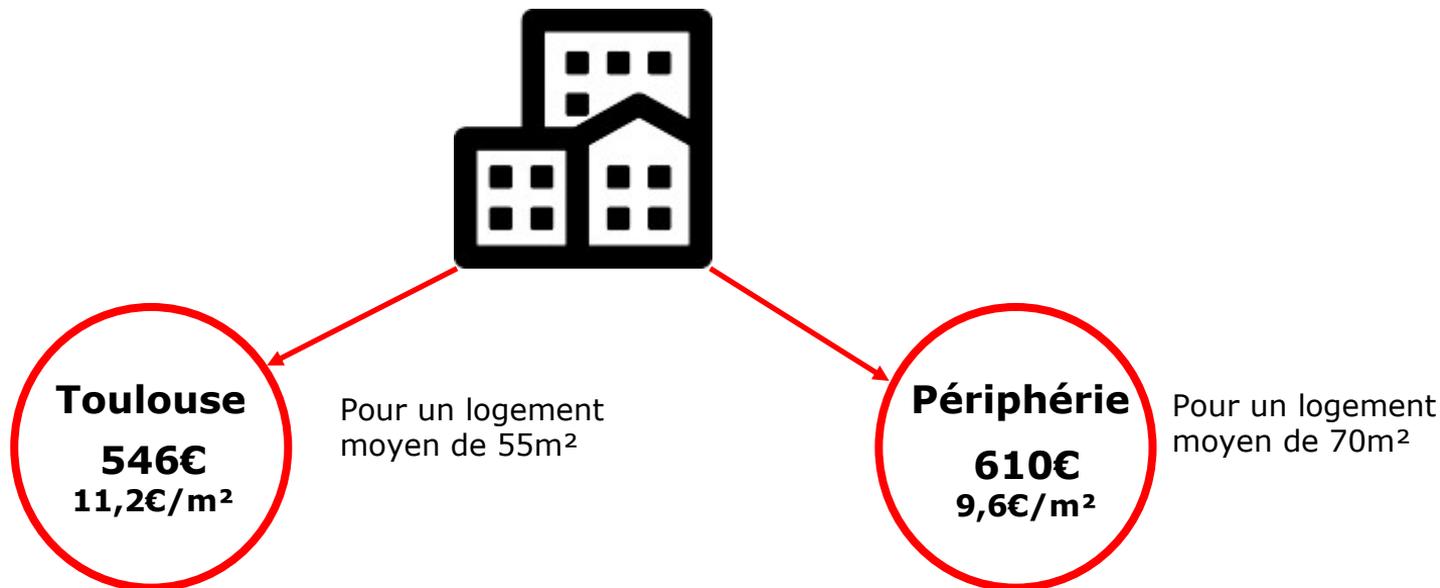
Source : recensement INSEE



Les loyers de l'ensemble des logements en 2016 sur Toulouse et l'agglomération

Un loyer médian de 10,5 €/m² hors charges, comparable à celui de l'année précédente

567 euros de loyer médian hors charges



L'éloignement du centre de l'agglomération permet donc au locataire d'augmenter la surface de son logement mais pas nécessairement de réduire sa dépense logement

Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

Un important écart de prix entre les studios ou une pièce et les deux-pièces : un effet lié aux étudiants ?



10,9€/m²
pour un appartement
de 53m²



9,3€/m²
pour une maison de
88m²

Loyer médian de l'ensemble des locataires du parc privé



Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

Il faut payer 100€ de plus pour disposer d'une pièce supplémentaire

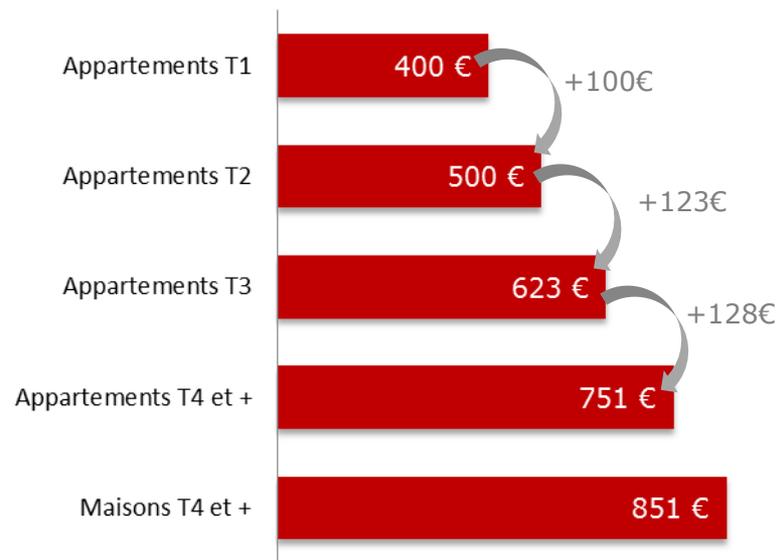


10,9€/m²
pour un appartement
de 53m²



9,3€/m²
pour une maison de
88m²

Loyer médian de l'ensemble des locataires du parc privé

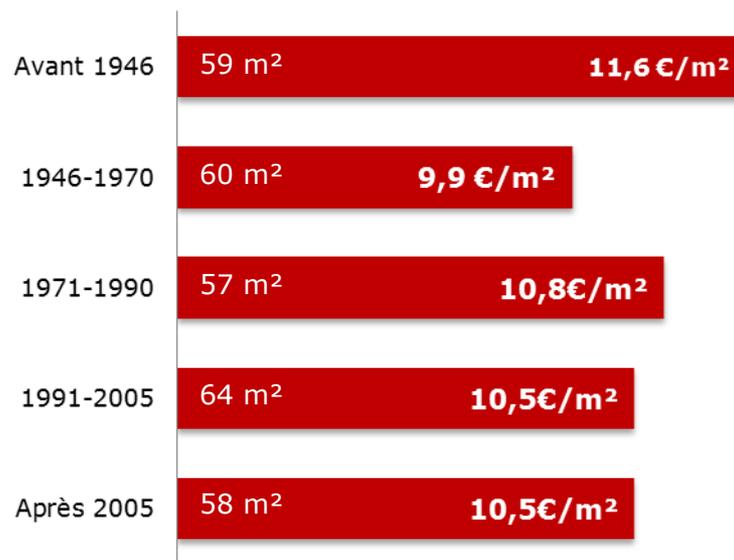


Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

Un parc récent aux loyers assez homogènes

- Un parc ancien valorisé
- Un écart d'environ 2€/m² entre le parc construit dans les années 60 et le parc ancien qui reste le plus cher
- Le parc récent se loue au niveau du loyer médian de l'ensemble des locataires (10,5€/m²)

Loyer médian de l'ensemble des locataires du parc privé



Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

Des différences de loyer selon l'âge du parc et la localisation du logement

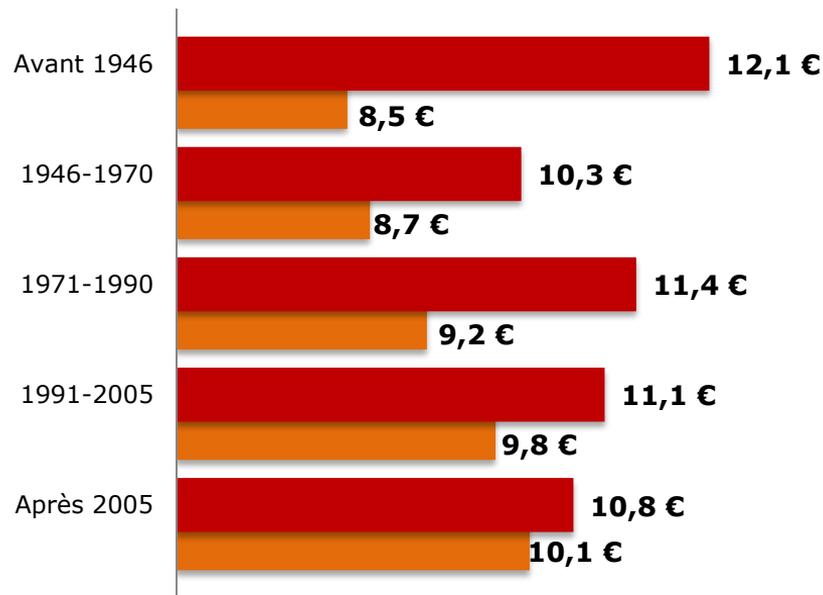
● A Toulouse, l'effet localisation prime

- un parc ancien très côté
- un parc « années 60 » plus accessible

● En périphérie, l'effet « neuf » prime

- plus le parc est récent, plus le loyer est élevé
- le parc ancien est le plus accessible

Loyer médian de l'ensemble des locataires du parc privé



Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

■ Toulouse
■ Périphérie

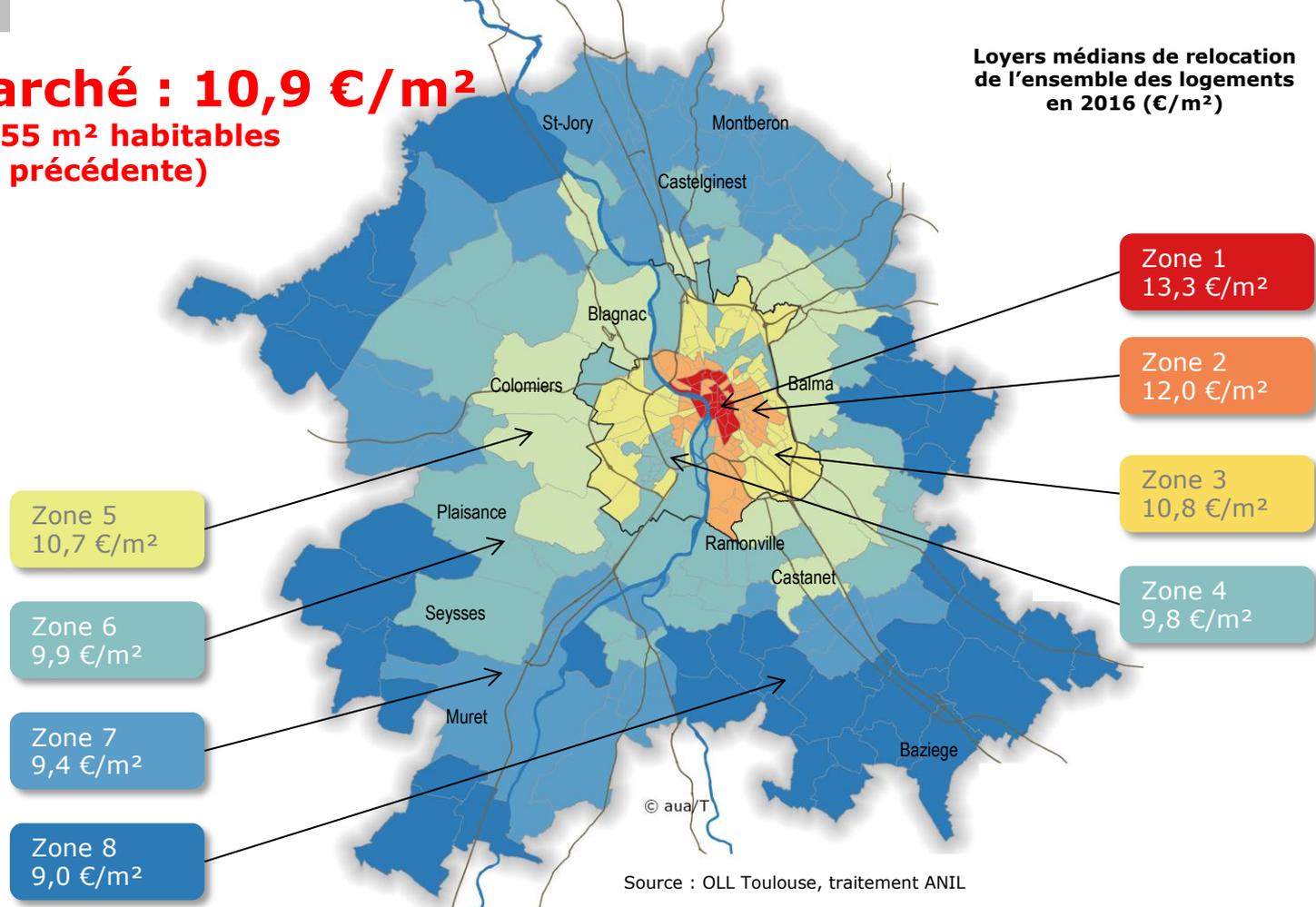
Les loyers de marché en 2016

Loyer de marché : 10,9 €/m²

hors charges, pour 55 m² habitables
(10,8 €/m² l'année précédente)

Le loyer de marché
correspond au loyer des
locataires emménagés dans
l'année hors charges, par
mois

Loyers médians de relocation
de l'ensemble des logements
en 2016 (€/m²)

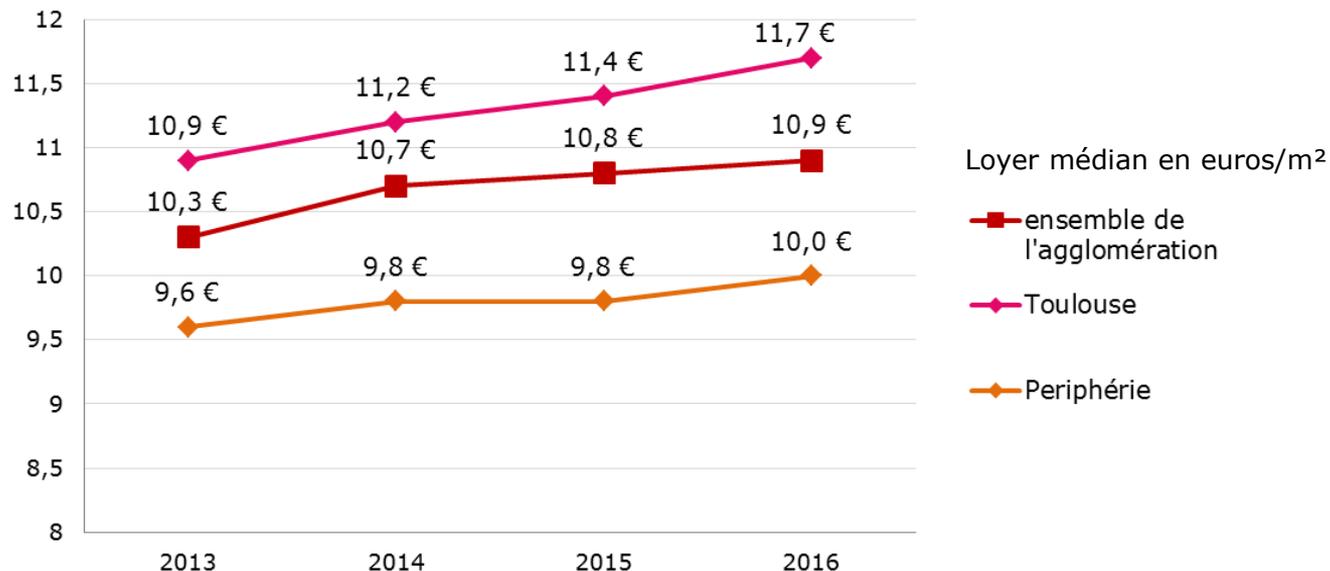


Source : OLL Toulouse, traitement ANIL



Une évolution modérée des loyers de marché

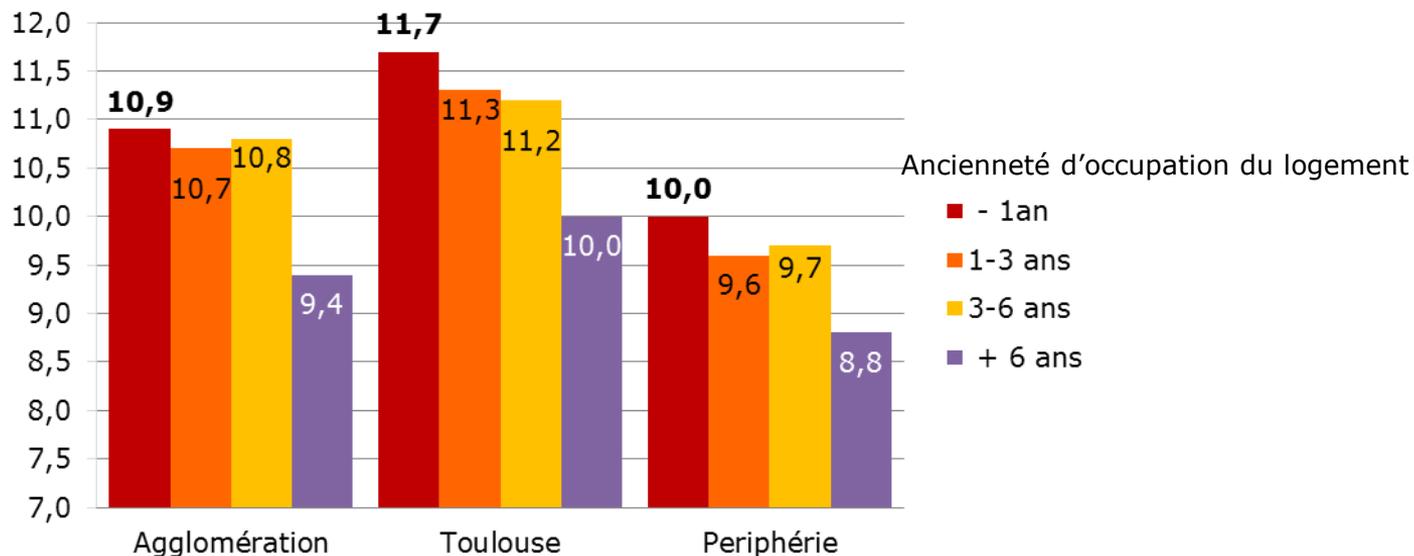
Evolution des loyers de relocation



Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

Des locataires entrants, aux loyers supérieurs à ceux des locataires en place

Loyers médians en euros/m² selon l'ancienneté d'occupation du logement



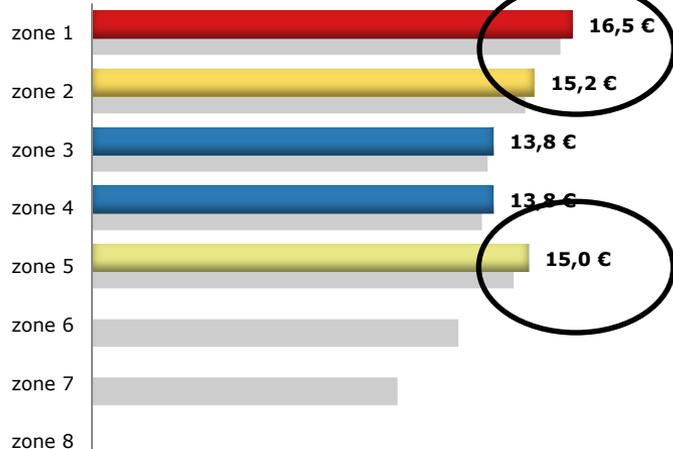
Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

Résultats 2016 par typologie de logements

Les loyers de marché des appartements T1 en 2016

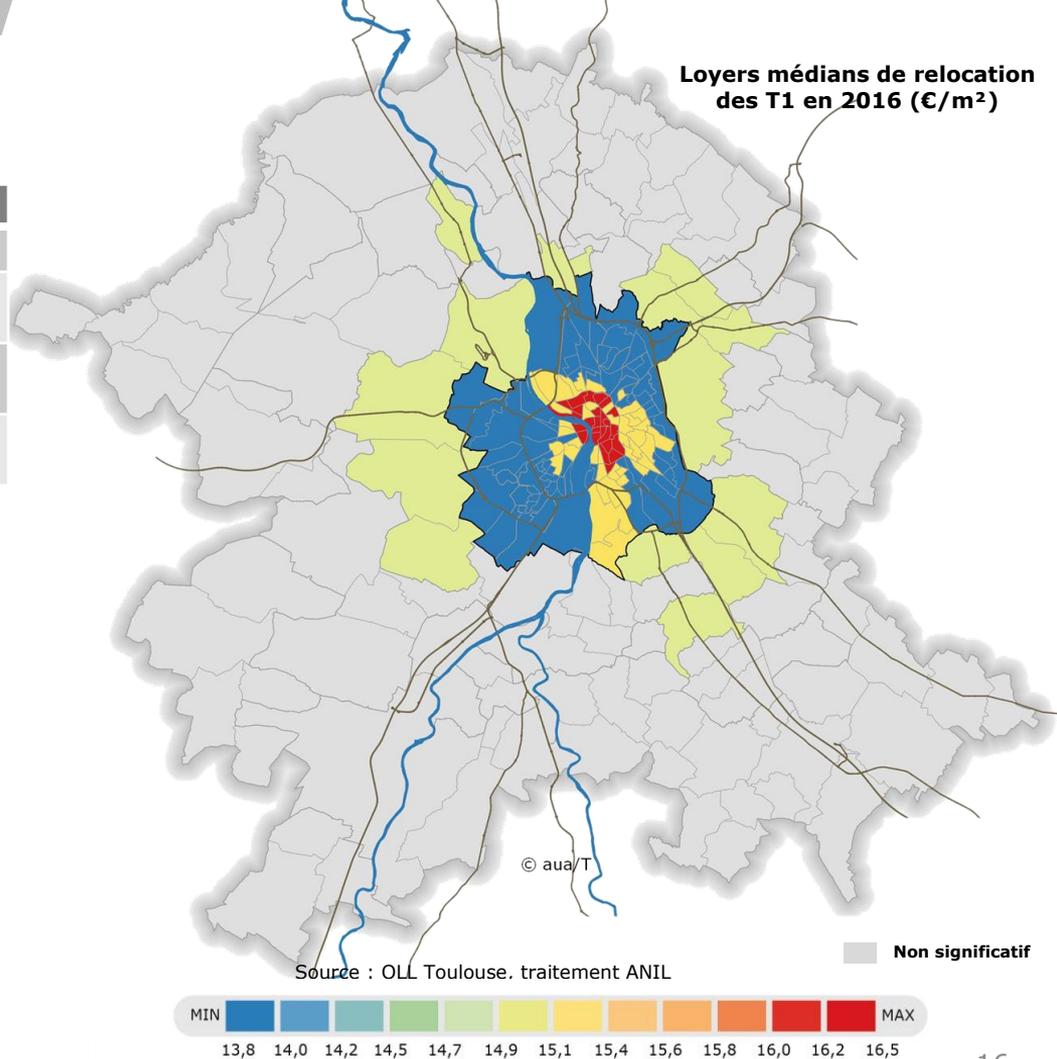
	OLL 31	Toulouse	Périphérie
Loyer de marché 2016	15,0 €/m²	15,3 €/m²	14,5 €/m²
Loyer des emménagés depuis 1 à 3 ans	15,0 €/m ²	15,2 €/m ²	12,8 €/m ²
Loyer des emménagés depuis 3 à 6 ans	14,1 €/m ²	14,2 €/m ²	NS
Loyer des emménagés depuis plus de 6 ans	13,6 €/m ²	13,8 €/m ²	NS

Loyers médians de marché et de l'ensemble des locataires du parc privé



En couleurs : loyer médian des T1 par zone
En gris : loyer de l'ensemble des T1 par zone

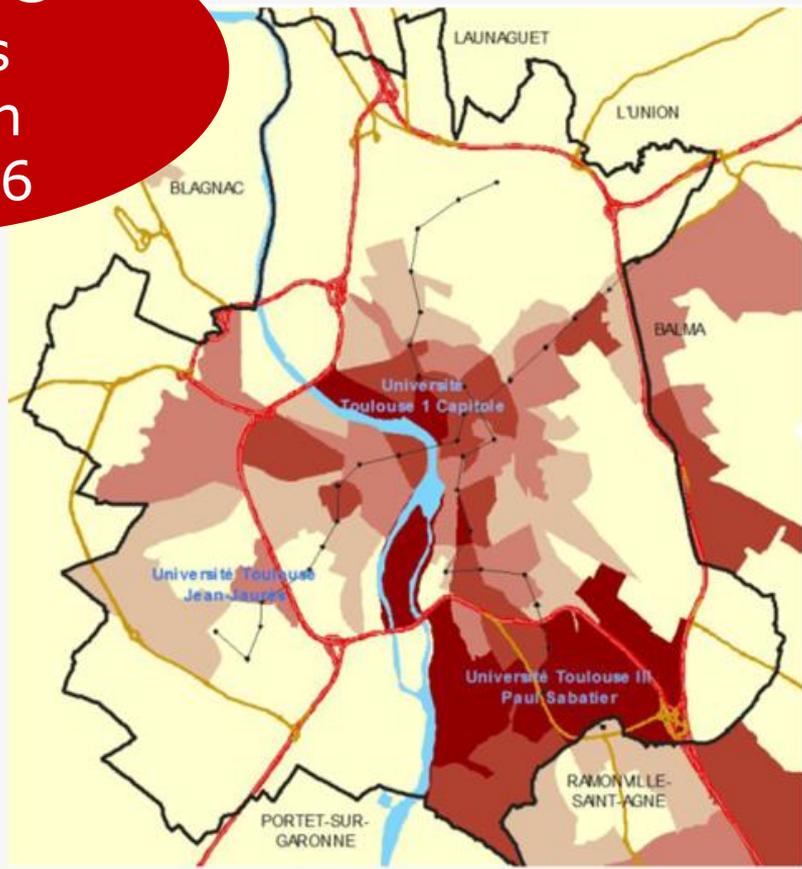
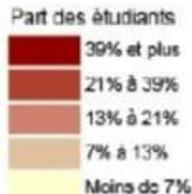
Loyers médians de relocation des T1 en 2016 (€/m²)



112 000
étudiants
inscrits en
2015/2016

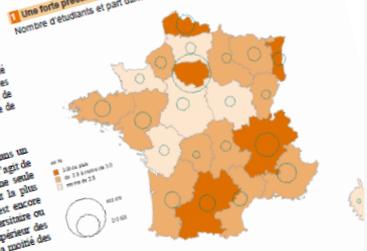


Toulouse, terre d'accueil des étudiants en



Benoit Mrouse

Midi-Pyrénées compte une forte proportion d'étudiants dans sa population. L'offre de formation est concentrée qu'ailleurs en France. Les étudiants vivent souvent seuls ; originaires de Midi-Pyrénées, ils sont nombreux à quitter le domicile familial pour venir étudier à Toulouse. La région accueille beaucoup d'étrangers en doctorat ou post-doctorat.

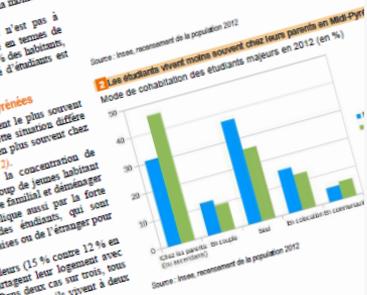


Une offre de formation très concentrée à Toulouse

L'aire urbaine de Toulouse compte 80 % des inscriptions dans un établissement supérieur de Midi-Pyrénées. Il s'agit de la région de province où la concentration d'étudiants sur une seule aire urbaine est la plus élevée. Midi-Pyrénées est pourtant la plus vaste région de France métropolitaine. La concentration est encore plus forte pour les étudiants inscrits en 2^e ou 3^e cycle universitaire ou plus élevés. Vienneur, Limoges et Albi, qui regroupent environ la moitié des aires urbaines de Toulouse et Albi, qui regroupent environ la moitié des aires urbaines de la région hors aire urbaine de Toulouse. Cependant, comparée à d'autres aires urbaines, ce n'est pas à Toulouse que la densité d'étudiants est la plus forte : des habitats, population résidente, les étudiants y représentent 7 % des habitants, alors qu'à Montpellier, Nancy et Poitiers la densité d'étudiants est proche de 9 %.

Beaucoup d'étudiants vivent seuls en Midi-Pyrénées

En Midi-Pyrénées, les étudiants majeurs résident le plus souvent seuls (37 %) ou chez leurs parents (31 %). Cette situation diffère du niveau national, où seuls 26 % (figure 2). Cette différence s'explique en partie par la concentration de l'offre de formation dans la région : beaucoup de jeunes habitent loin de Toulouse pour venir étudier. Elle s'explique aussi par la forte attractivité de Midi-Pyrénées auprès des étudiants, qui sont nombreux à venir d'autres régions françaises ou de l'étranger pour étudier dans la région. La colocation est plus répandue qu'ailleurs (15 % contre 12 % en France). En général, les étudiants partagent leur logement avec d'autres jeunes de moins de 30 ans. Dans deux cas sur trois, tous les colocataires sont étudiants. Le plus souvent, ils vivent à deux (61 %) ou à trois colocataires (24 %).

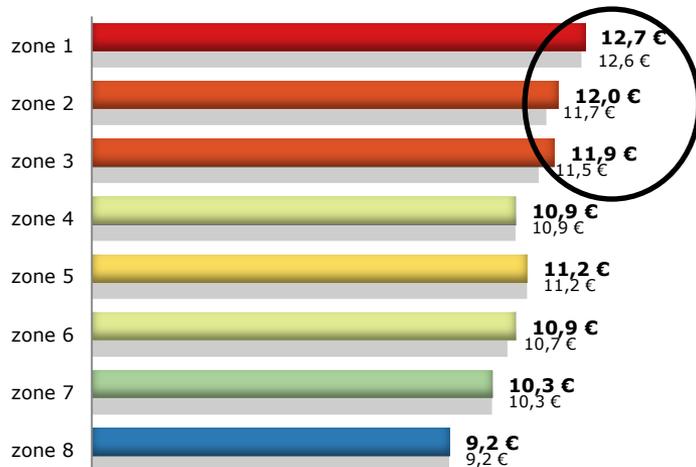


T2 : des loyers supérieurs à 12 €/m² pour les 3 zones centrales en 2016

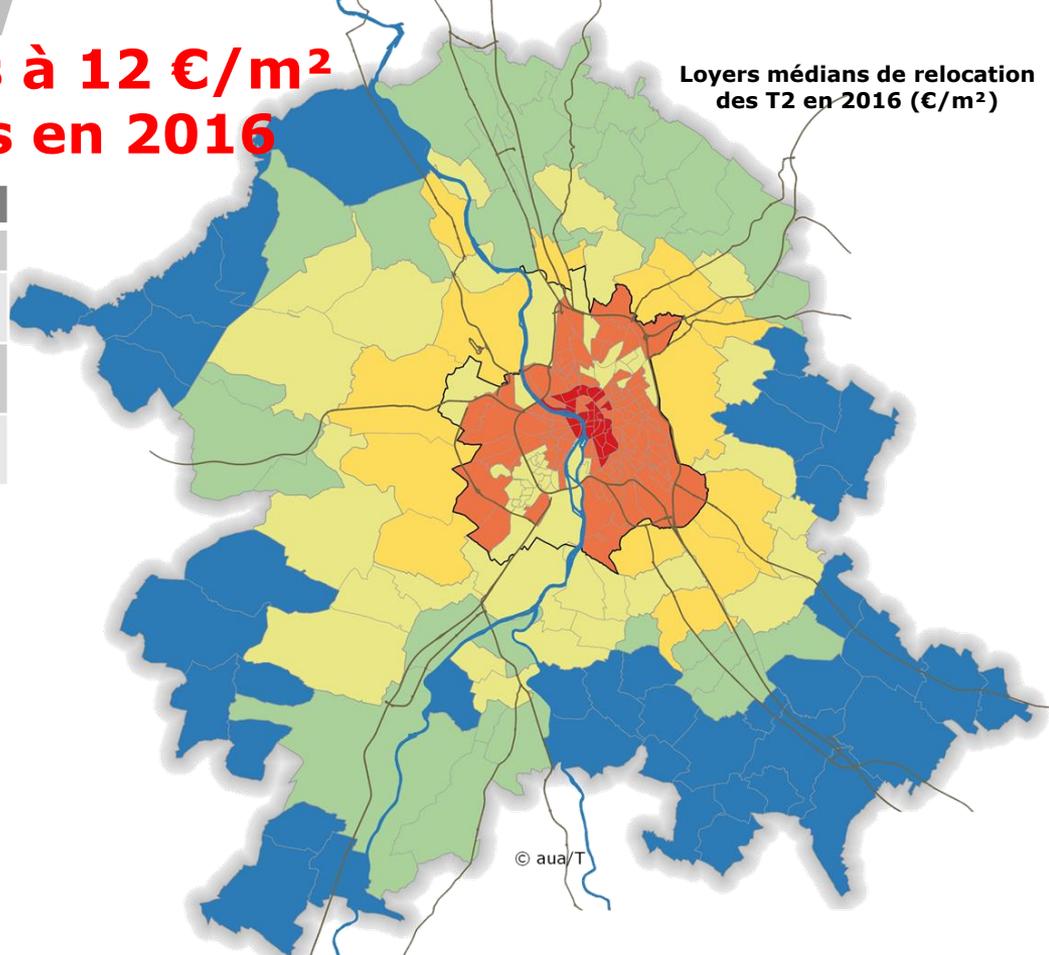
Loyers médians de relocation des T2 en 2016 (€/m²)

	OLL 31	Toulouse	Périphérie
Loyer de marché 2016	11,6 €/m²	12,0 €/m²	10,8 €/m²
Loyer des emménagés depuis 1 à 3 ans	11,6 €/m ²	12,1 €/m ²	10,8 €/m ²
Loyer des emménagés depuis 3 à 6 ans	11,3 €/m ²	11,6 €/m ²	11,1 €/m ²
Loyer des emménagés depuis plus de 6 ans	10,8 €/m ²	10,8 €/m ²	10,4 €/m ²

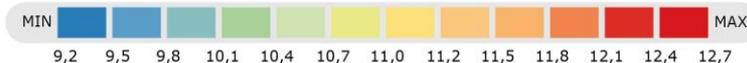
Loyers médians de marché et de l'ensemble des locataires du parc privé



En couleurs : loyer médian des T2 par zone
En gris : loyer de l'ensemble des T2 par zone



Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

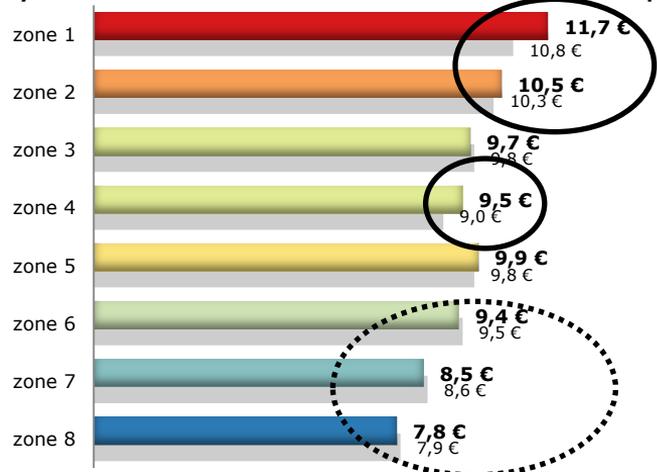


T3 : des hausses sur Toulouse (hors zone 3), des baisses en périphérie éloignée

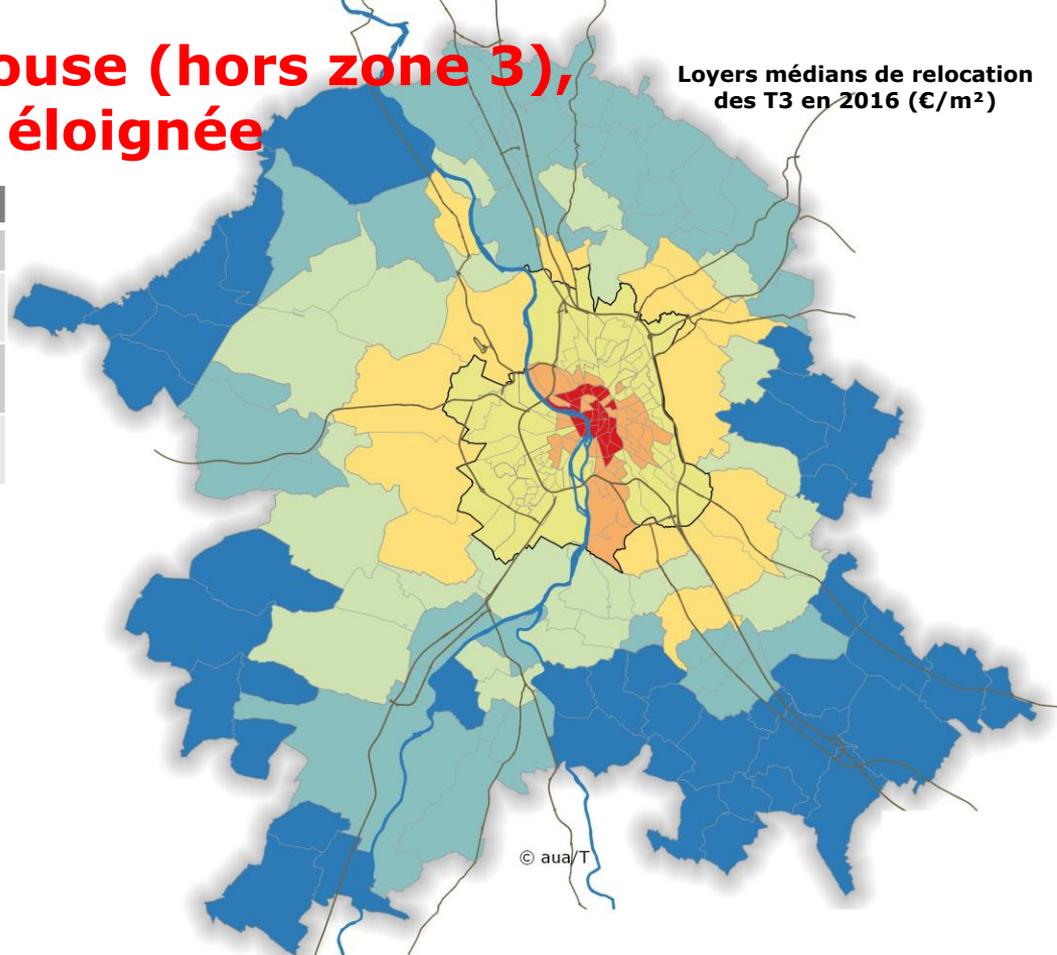
Loyers médians de relocation des T3 en 2016 (€/m²)

	OLL 31	Toulouse	Périphérie
Loyer de marché 2016	9,9 €/m²	10,1 €/m²	9,3 €/m²
Loyer des emménagés depuis 1 à 3 ans	9,8 €/m ²	10,1 €/m ²	9,4 €/m ²
Loyer des emménagés depuis 3 à 6 ans	10,2 €/m ²	10,4 €/m ²	9,6 €/m ²
Loyer des emménagés depuis plus de 6 ans	8,9 €/m ²	9,1 €/m ²	8,7 €/m ²

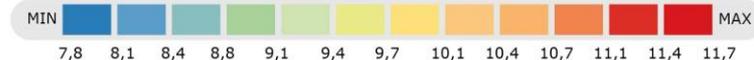
Loyers médians de marché et de l'ensemble des locataires du parc privé



En couleurs : loyer médian des T3 par zone
En gris : loyer de l'ensemble des T3 par zone



Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

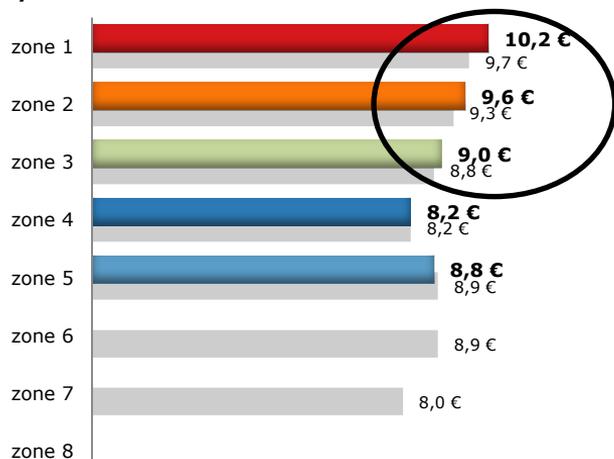


Les appartements de 4 pièces et plus : un marché en progression sur les zones centrales

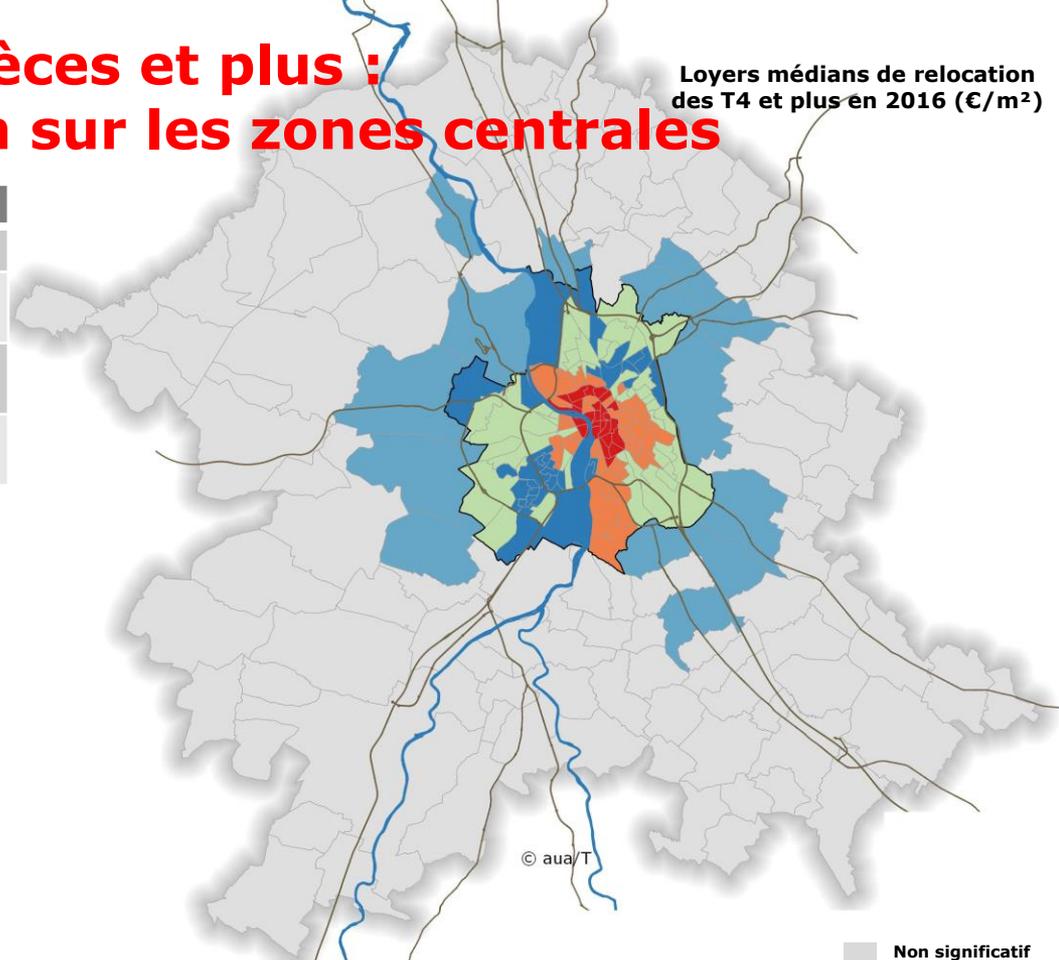
Loyers médians de relocation des T4 et plus en 2016 (€/m²)

	OLL 31	Toulouse	Périphérie
Loyer de marché 2016	9,0 €/m²	9,3 €/m²	8,6 €/m²
Loyer des emménagés depuis 1 à 3 ans	9,1 €/m ²	9,3 €/m ²	8,6 €/m ²
Loyer des emménagés depuis 3 à 6 ans	8,8 €/m ²	8,9 €/m ²	NS
Loyer des emménagés depuis plus de 6 ans	8,5 €/m ²	8,6 €/m ²	NS

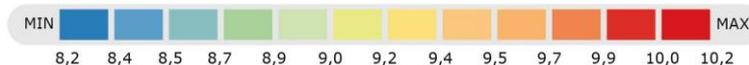
Loyers médians de marché et de l'ensemble des locataires du parc privé



En couleurs : loyer médian des T4 par zone
En gris : loyer de l'ensemble des T4 par zone



Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

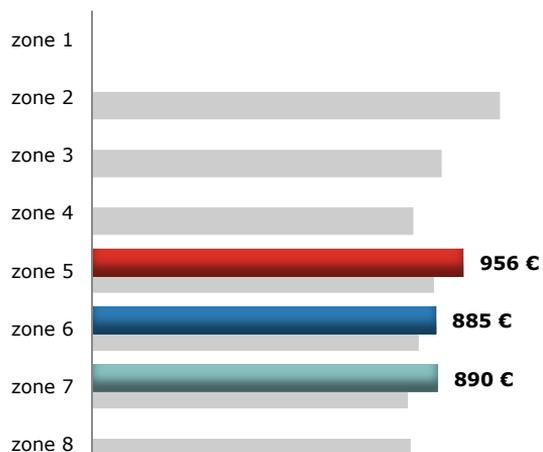


Non significatif

Les loyers de marché des maisons T4 et plus en 2016

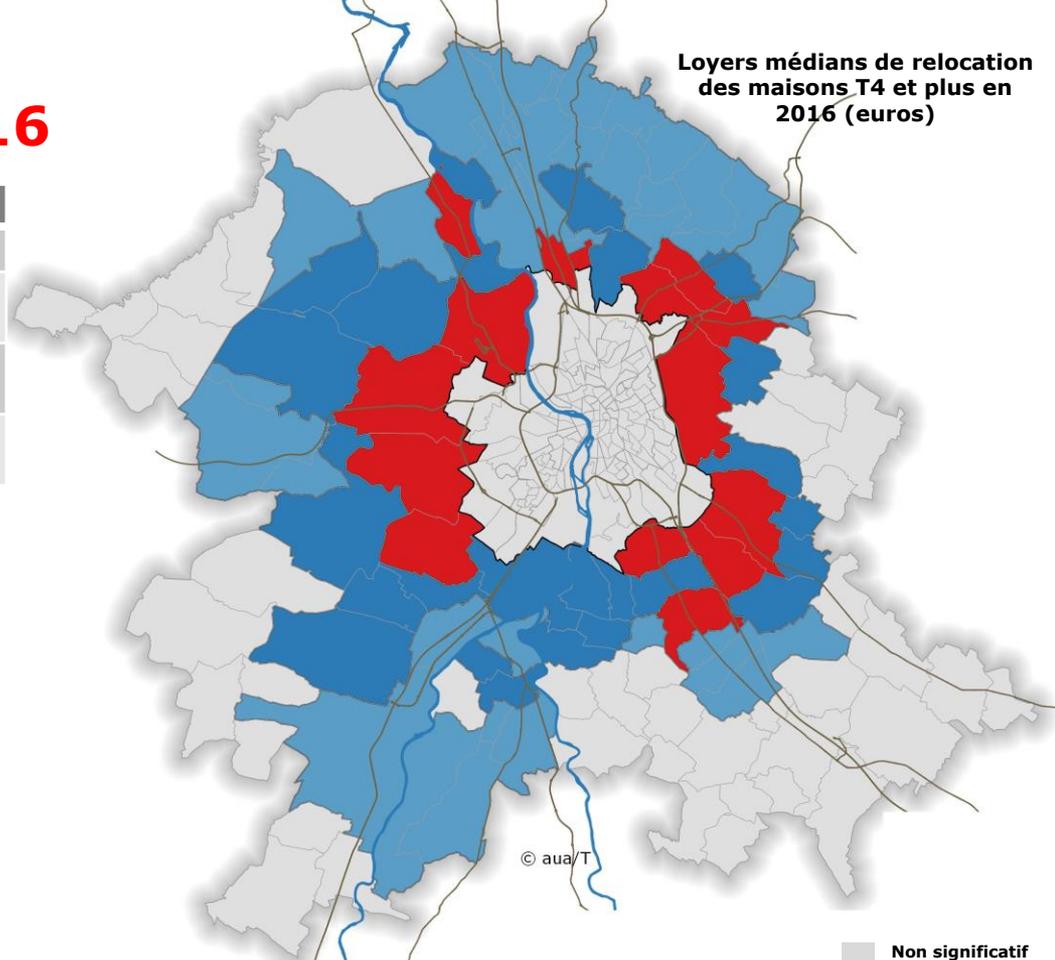
	OLL 31	Toulouse	Périphérie
Loyer de marché 2016	9,2 €/m²	9,6 €/m²	9,2 €/m²
Loyer des emménagés depuis 1 à 3 ans	9,0 €/m ²	9,3 €/m ²	8,7 €/m ²
Loyer des emménagés depuis 3 à 6 ans	9,3 €/m ²	10,5 €/m ²	9,0 €/m ²
Loyer des emménagés depuis plus de 6 ans	8,9 €/m ²	9,5 €/m ²	8,6 €/m ²

Loyers médians de marché et de l'ensemble des locataires du parc privé

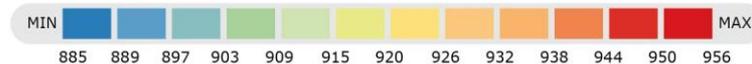


En couleurs : loyer médian des maisons T4 par zone
En gris : loyer de l'ensemble des maisons T4 par zone

Loyers médians de relocation des maisons T4 et plus en 2016 (euros)

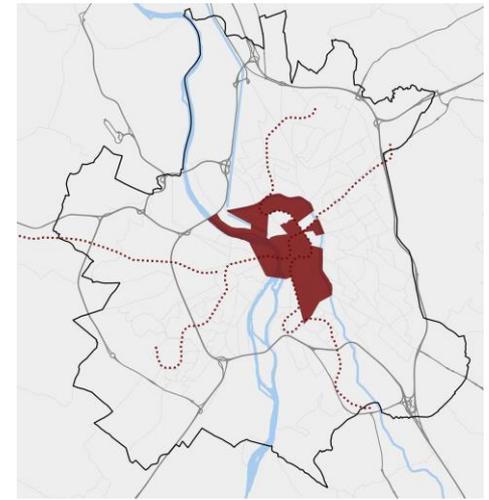


Source : OLL Toulouse, traitement ANIL



Résultats 2016 par zone

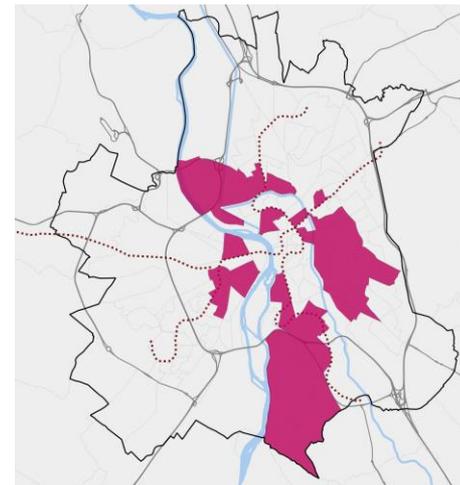
Zone 1: centre ville



		Loyer médian €/m ²	Loyer de marché €/m ²	Loyer médian €	Loyer de marché €
Appart.	T1	16,1	16,5	415	421
	T2	12,6	12,7	548	564
	T3	10,8	11,7	701	755
	T4 et +	9,7	10,2	1 050	NS
Maisons	T4 et +	NS	NS	NS	NS
Total		12,5	13,3	560	535

Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

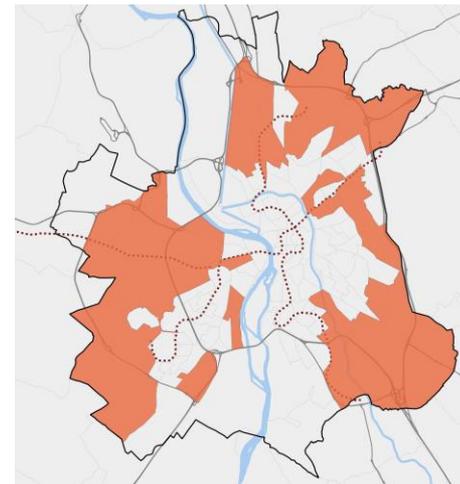
Zone 2



		Loyer médian €/m ²	Loyer de marché €/m ²	Loyer médian €	Loyer de marché €
Appart.	T1	14,9	15,2	406	400
	T2	11,7	12,0	510	500
	T3	10,3	10,5	650	680
	T4 et +	9,3	9,6	732	766
Maisons	T4 et +	10,8	NS	1050	NS
Total		11,4	12,0	548	520

Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

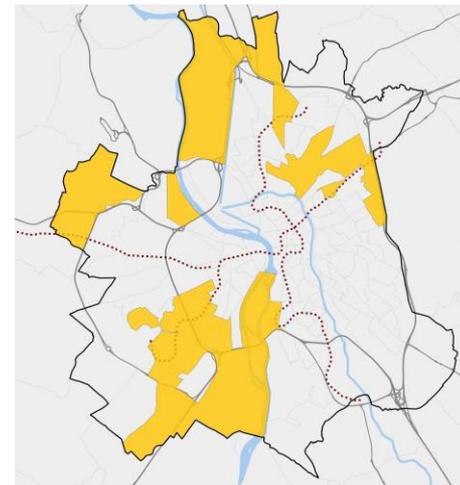
Zone 3



		Loyer médian €/m ²	Loyer de marché €/m ²	Loyer médian €	Loyer de marché €
Appart.	T1	13,6	13,8	390	389
	T2	11,5	11,9	490	480
	T3	9,8	9,7	620	609
	T4 et +	8,8	9,0	790	755
Maisons	T4 et +	9,7	NS	900	NS
Total		10,6	10,8	541	520

Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

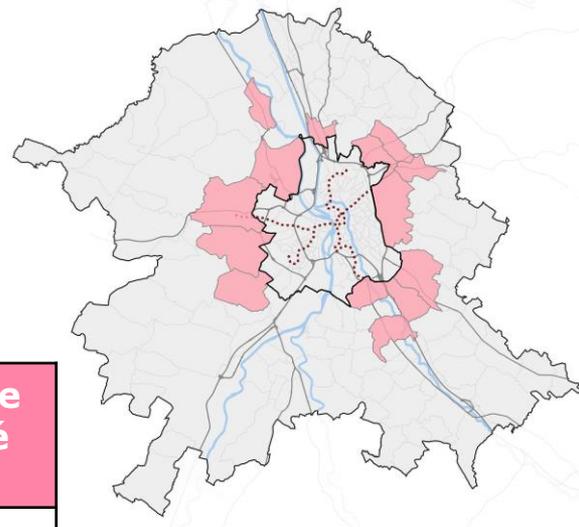
Zone 4



		Loyer médian €/m ²	Loyer de marché €/m ²	Loyer médian €	Loyer de marché €
Appart.	T1	13,4	13,8	375	375
	T2	10,9	10,9	480	480
	T3	9,0	9,5	573	600
	T4 et +	8,2	8,2	652	750
Maisons	T4 et +	9,1	NS	827	NS
Total		9,6	9,8	533	510

Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

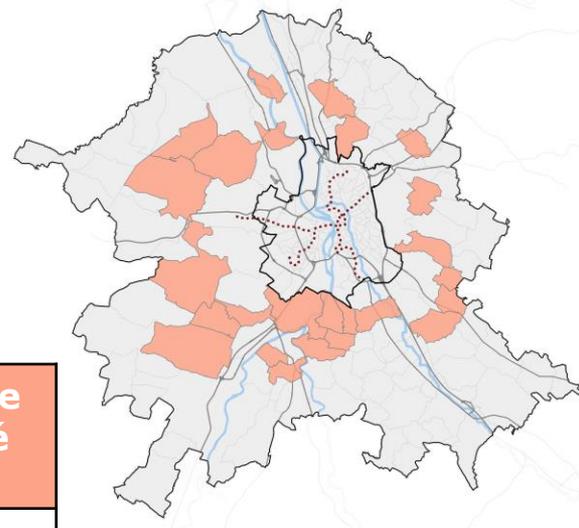
Zone 5 : 1^{ère} couronne



		Loyer médian €/m ²	Loyer de marché €/m ²	Loyer médian €	Loyer de marché €
Appart.	T1	14,5	15,0	397	397
	T2	11,2	11,2	500	500
	T3	9,8	9,9	615	610
	T4 et +	8,9	8,8	760	770
Maisons	Total	9,2	9,7	880	NS
Total		10,3	10,7	599	578

Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

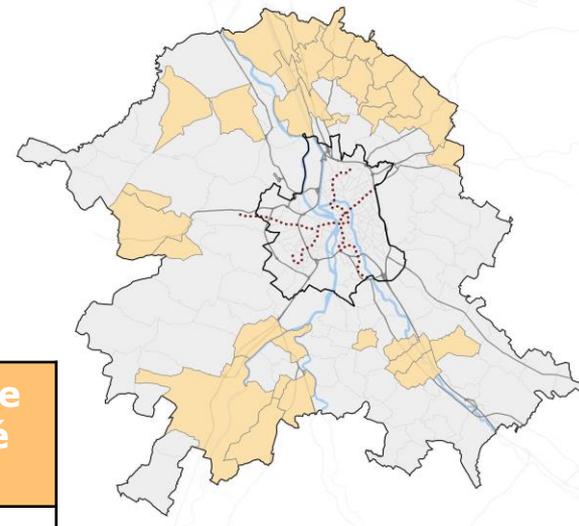
Zone 6 : 2^{ème} couronne



		Loyer médian €/m ²	Loyer de marché €/m ²	Loyer médian €	Loyer de marché €
Appart.	T1	12,6	NS	400	NS
	T2	10,7	10,9	466	466
	T3	9,5	9,4	601	NS
	T4 et +	8,9	NS	746	NS
Maisons	T4 et +	9,2	9,2	841	885
Total		9,5	9,9	650	597

Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

Zone 7 : 3^{ème} couronne



		Loyer médian €/m ²	Loyer de marché €/m ²	Loyer médian €	Loyer de marché €
Appart.	T1	10,5	NS	365	NS
	T2	10,3	10,3	450	450
	T3	8,6	8,5	580	575
	T4 et +	8,0	NS	674	NS
Maisons	T4 et +	9,0	9,3	813	890
Total		9,2	9,4	611	575

Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

Zone 8 : hors pôle urbain



		Loyer médian €/m ²	Loyer de marché €/m ²	Loyer médian €	Loyer de marché €
Appart.	T1	NS	NS	NS	NS
	T2	9,2	9,2	450	470
	T3	7,9	7,8	535	485
	T4 et +	NS	NS	NS	NS
Maisons	T4 et +	8,0	NS	820	NS
Total		9,0	8,5	630	600

Source : OLL Toulouse, traitement ANIL

Un outil national de diffusion des loyers

- <https://www.observatoires-des-loyers.org>
- **Accessible à tous: locataires, bailleurs, professionnels de l'immobilier**
- **Permet de comparer les agglomérations entre elles**
- **MAJ avec les loyers 2016 prévue avant l'été**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
HAUTE-GARONNE

toulouse
métropole

Sival
Le Sud-Est
Toulousain



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
de la Save
au Touch



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