



COMMUNIQUE DE PRESSE

Toulouse, le 24 mars 2017

L'Observatoire Local des Loyers publie les premiers résultats pour 2016

Une évolution modérée des loyers en 2016 pour l'agglomération toulousaine

Le loyer médian est resté inchangé, à 10,5 euros par m². Il est plus élevé dans la ville de Toulouse (11,2 euros par m²) qu'en périphérie (9,6 euros par m²). En périphérie toulousaine, la superficie moyenne des logements loués est supérieure à celle des logements loués à Toulouse. C'est pourquoi le logement médian à Toulouse se loue 546€ contre 610€ en périphérie.

Sur certains segments de marché, les loyers des logements dont le bail a été conclu en 2016 sont en progression. Ces premiers résultats seront à analyser, en lien notamment avec le volume des livraisons de logements neufs sur les quartiers ou communes où elles ont été nombreuses.

Ainsi, on observe en 2016 une légère tension sur les zones centrales de Toulouse et la première couronne. A l'inverse, les loyers restent stables sur les secteurs les plus éloignés, en dehors du marché locatif des maisons, toujours très dynamique.

On note une tension sur les grands logements, avec un loyer médian lors de la relocation en légère hausse par rapport au loyer des locataires stables.

Comment se situe le loyer médian ?

Le loyer médian pratiqué dans l'agglomération toulousaine reste comparable à celui des grandes agglomérations, Nantes, Bordeaux ou Rennes. Le loyer est plus élevé dans les agglomérations proches du littoral méditerranéen (Nice, Marseille, Montpellier ...).

Location dans l'agglomération toulousaine : combien ça coûte ?

Les deux-tiers des logements dont le bail a été conclu en 2016 dans l'agglomération toulousaine ont deux ou trois pièces

Les petites surfaces (studios et T1) représentent 21 % des locations réalisées. Le loyer médian des appartements d'une seule pièce est de 402 € hors charges. Il varie de 375 à 421 euros dans les secteurs les plus chers (centre-

ville, faubourgs toulousains et communes de première couronne). Dans le même temps, le marché des colocations se développe.

Les T2 et T3 constituent la majorité des locations réalisées dans l'agglomération de Toulouse, respectivement 36% et 30%. La moitié de appartements de deux pièces se louent moins de 495 euros hors charges, la moitié des appartements de trois pièces se louent moins de 625 euros hors charges. Là aussi, la localisation joue beaucoup sur le montant du loyer. Le centre-ville reste le secteur le plus cher, le prix décroît avec l'éloignement.

Les appartements de 4 pièces ou plus (7% de locations réalisées) se louent au loyer médian de 780 euros hors charges. On les trouve majoritairement dans le centre-ville (loyer médian 920 euros hors charges), mais aussi dans les quartiers populaires, où le parc des années soixante est très présent. Dans ce cas ils sont plus accessibles, avec un loyer médian de 750 euros, hors charges.

L'offre locative de maisons reste très limitée

Plus de 20% des logements loués dans l'agglomération sont des maisons, mais elles ne représentent que 6% des relocations de l'année. C'est un marché plutôt situé dans les communes autour de Toulouse et on le trouve plus rarement dans les quartiers toulousains. Le prix médian d'une maison d'au moins quatre pièces est de 885 euros hors charges. L'offre est très diversifiée, la localisation influe fortement, la surface de la maison et celle du terrain ou son époque de construction également.

L'observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine

La loi ALUR a rendu obligatoire la mise en place d'observatoires locaux des loyers sur les zones dites tendues du territoire national. La métropole toulousaine s'est portée volontaire pour participer à l'expérimentation nationale dès 2013. Fruit d'un partenariat entre l'État, les collectivités territoriales, les professionnels de l'immobilier et de la gestion locative, l'observatoire local des loyers, animé par l'agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire Toulouse Aire Urbaine, a chaque année été salué pour la qualité de sa collecte de références de loyers. Il met cette année à disposition de tous, son troisième millésime de résultats.

Ces résultats, détaillés zone par zone et produit par produit, seront prochainement disponibles sur les sites www.observatoires-des-loyers.org et www.aua-toulouse.org

L'observatoire de l'agglomération toulousaine fait partie du réseau national des observatoires locaux des loyers, qui regroupe une trentaine de sites. Ce réseau national partage une méthodologie commune validée par un comité scientifique indépendant, permettant la comparaison des niveaux de loyers entre agglomérations et la diffusion de données ouvertes et fiables.

Sous l'impulsion du ministère en charge du logement, le réseau des observatoires locaux vise à l'amélioration de la connaissance du marché locatif privé, tant au niveau national que local.

Locataires, propriétaires bailleurs, professionnels de l'immobilier, pour nous permettre de construire les résultats 2017, participez à l'enquête pour l'observation des loyers ! Plus vous serez nombreux à renseigner le questionnaire, plus nous pourrons vous fournir des résultats précis et fiables sur les niveaux de loyers !!

Remplissez le questionnaire en ligne sur www.aua-toulouse.org

Contacts :

aua/t : Lucile LAURIN, lucile.laurin@aua-toulouse.org - Sylvie BUGUERET, sylvie.buqueret@aua-toulouse.org
☎ 05 62 26 86 26

DDT 31 : Gabrielle LIMAN, gabrielle.liman@haute-garonne.gouv.fr, ☎ 05 81 97 71 04