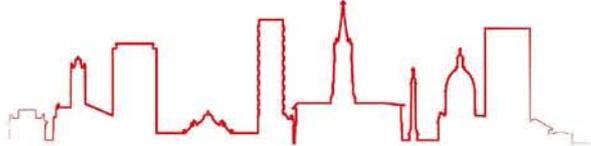




aua/T




Observatoire
Local des Loyers
de l'agglomération toulousaine



Chiffres clés par territoire
en 2018



Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe 28 observatoires locaux sur 45 territoires. 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.

Une collaboration d'acteurs

L'observatoire est une collaboration entre Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval ainsi que la communauté de communes de la Save au Touch, et l'Etat, principal financeur de l'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 31, les fédérations et syndicats de l'immobilier, les acteurs du logement social, Action Logement, la CAF, la CCI ...

Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine

Le logement locatif privé non meublé représente **33% du parc** (le parc privé loué meublé représente quant à lui 6% du parc).

soit **157 100 logements** avec 61% de T2 et T3.

Les **2/3** sont concentrés sur la ville-centre, notamment sur les trois premières zones.

Quelle méthodologie ?

L'Observatoire Local des Loyers collecte des données portant sur les loyers du parc privé (à l'exception des logements des SEM, des HLM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion) auprès :

- des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ;
- 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 2018, par 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.

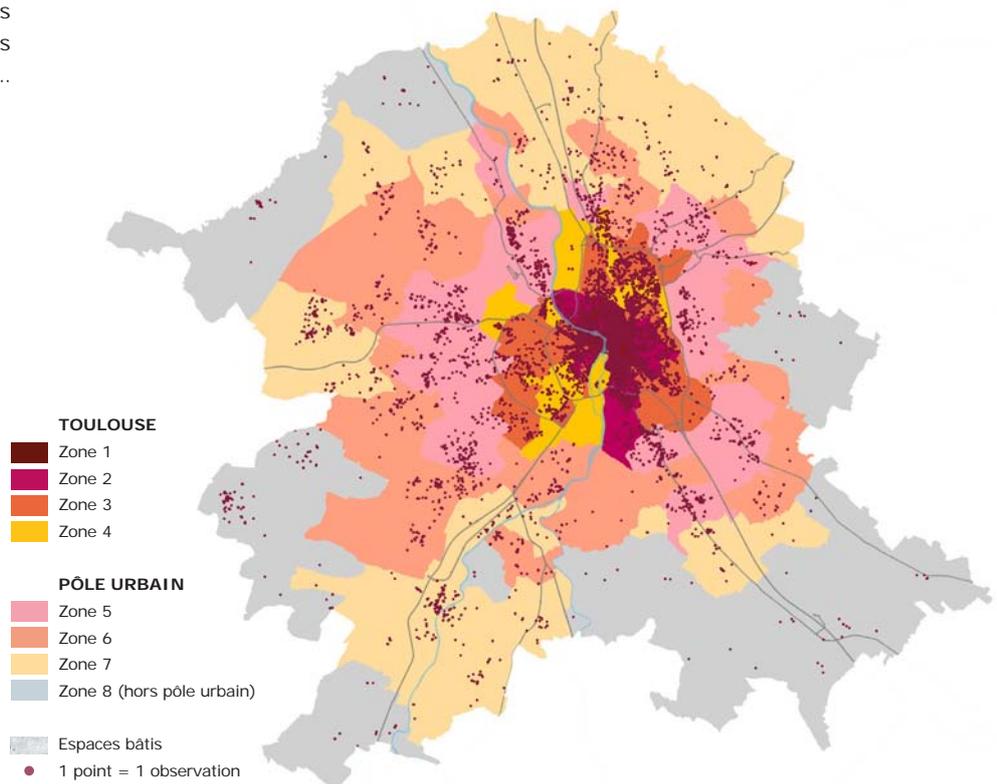
Les données sont redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. L'identité de la méthode mise en oeuvre garantit la comparabilité de leurs résultats entre les sites locaux. **Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont publiés.**

Les logements observés en 2018

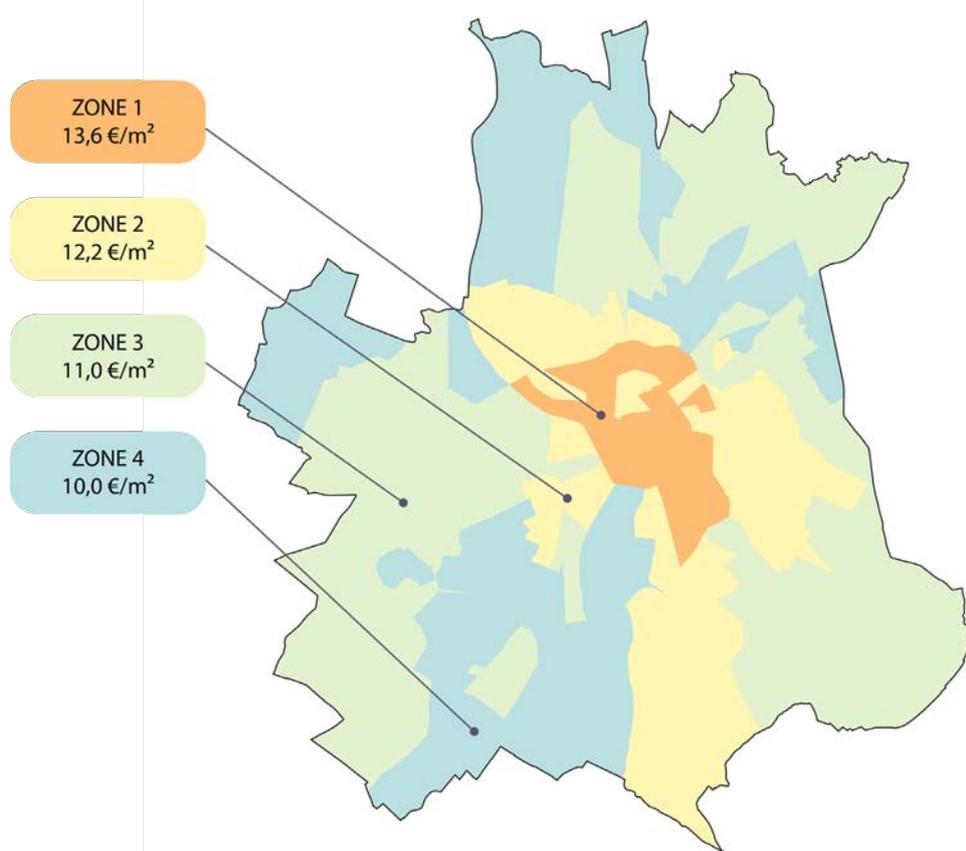
17 192 logements locatifs sont observés en 2018, soit **11%** du parc locatif privé.

Des observations variées qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif avec **71** professionnels qui ont accepté de participer à l'Observatoire Local des Loyers en 2018, ainsi que l'ADIL 31, Action Logement, et **1 085** particuliers.

69% des logements observés en 2018 faisaient partie des logements observés l'année précédente.



Un loyer médian de **11,1 €/m²** hors charge, pour les relocations en 2018 sur l'agglomération toulousaine

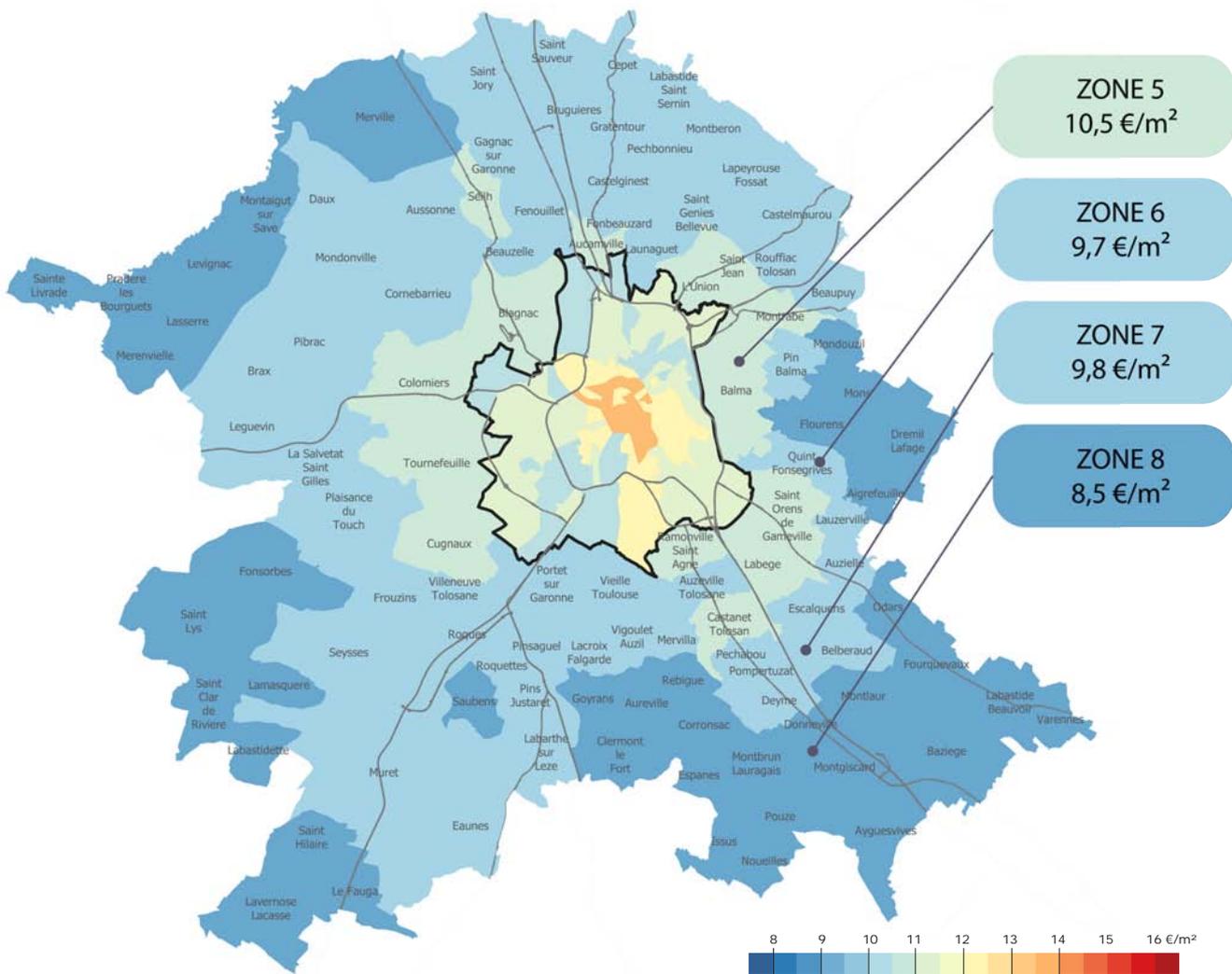


Le niveau de loyer est fortement lié à la localisation des logements, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé.

A Toulouse, les loyers médians au m² sont moins élevés dans les zones les plus éloignées du centre-ville, principalement dans les nouveaux quartiers en zone 3 (Borderouge, Montaudran, Tibaous ...) ou les quartiers de la zone 4 (Mirail, Reynerie, Bellefontaine, Empalot, Izards...).

L'hypercentre (zone 1) est quant à lui le secteur le plus cher, recherché notamment par les étudiants (qui y occupent 1/4 du parc locatif privé non meublé) et les jeunes actifs. Ces loyers élevés sont en partie liés à un fort attrait et à une offre de transport, commerces et services de proximité importante ainsi qu'à une plus forte représentativité de petits logements.

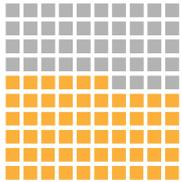
Enfin, dans les communes en périphérie toulousaine, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés qu'au sein de la ville-centre (hors zone 4 dont les loyers au m² sont équivalents à ceux des zone 6 et 7).



Observations en Zone 1

Les logements locatifs de la Zone 1

Source Insee détail 2015



56%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 1

La représentativité de l'enquête
loyer en Zone 1

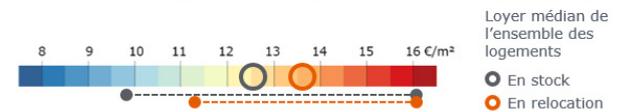
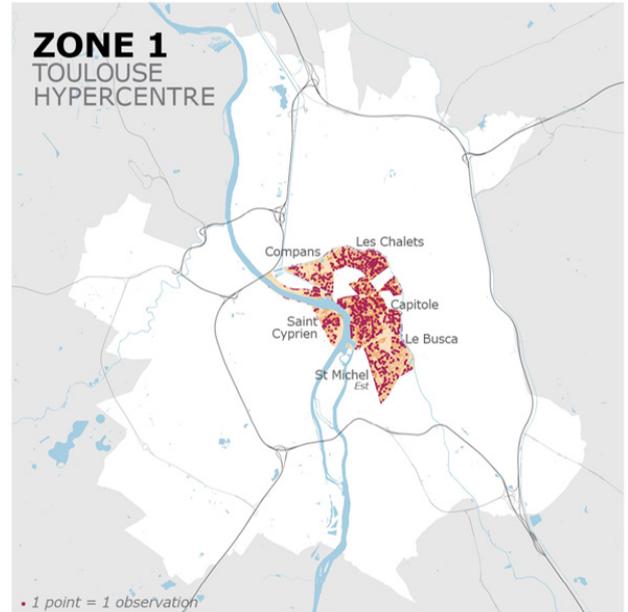
Source OLL 2018



9% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

11% des relocations

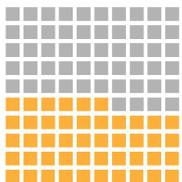
ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	16,1	12,5	10,9	9,8	NC	12,6
	Loyer médian HC en €	415	530	730	943	NC	534
	Nb enquêtes	762	759	456	177	6	2168
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	16,1	12,9	11,3	11,3	NC	13,6
	Loyer médian HC en €	425	540	755	1 150	NC	520
	Nb enquêtes	346	306	172	58	1	887



Observations en Zone 2

Les logements locatifs de la Zone 2

Source Insee détail 2015



46%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 2

La représentativité de l'enquête
loyer en Zone 2

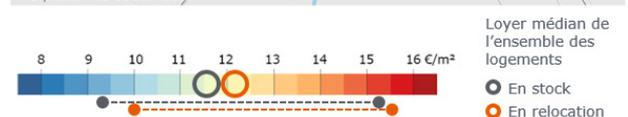
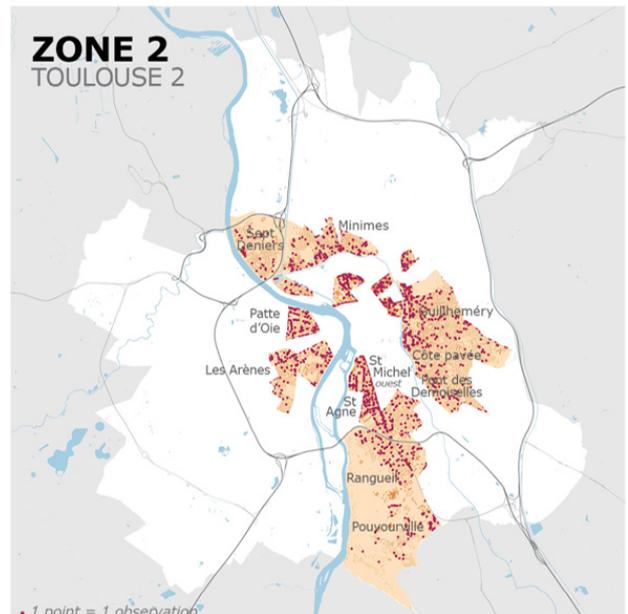
Source OLL 2018



9% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

12% des relocations

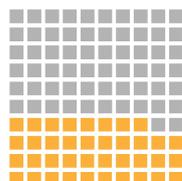
ZONE 2		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	15,3	11,9	10,0	9,3	10,3	11,6
	Loyer médian HC en €	399	510	640	772	1 126	530
	Nb enquêtes	903	1238	879	278	68	3396
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	15,5	12,2	10,7	10,0	NC	12,2
	Loyer médian HC en €	400	515	670	864	NC	526
	Nb enquêtes	388	467	332	85	25	1303



Observations en Zone 3

Les logements locatifs de la Zone 3

Source Insee détail 2015



31 787
logements locatifs
privés en zone 3

38%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 3

La représentativité de l'enquête
loyer en Zone 3

Source OLL 2018

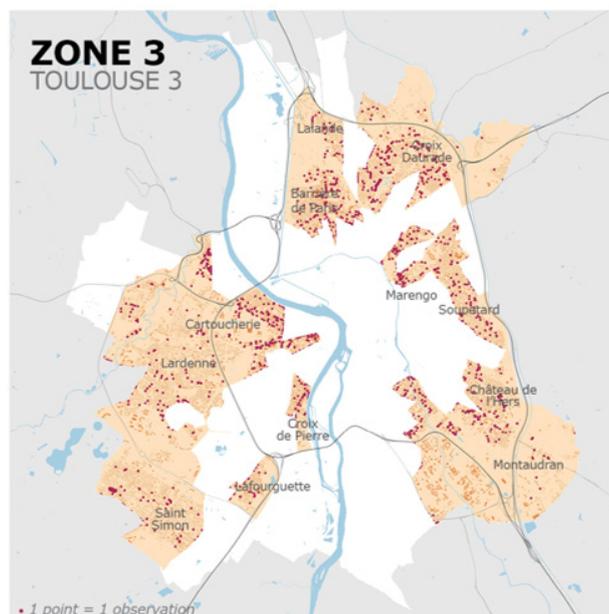


4 441
logements locatifs
privés observés par l'OLL

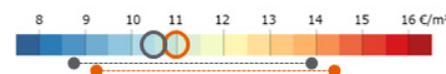
14% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

20% des relocations

ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	13,9	11,5	9,8	8,7	9,7	10,5
	Loyer médian HC en €	391	494	620	750	900	550
	Nb enquêtes	883	1518	1450	355	148	4441
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	14,4	11,7	10,0	9,2	10,9	11,0
	Loyer médian HC en €	390	500	635	800	910	550
	Nb enquêtes	418	654	597	132	67	1908



• 1 point = 1 observation



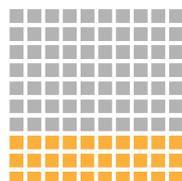
Loyer médian de l'ensemble des logements

● En stock
● En relocation

Observations en Zone 4

Les logements locatifs de la Zone 4

Source Insee détail 2015



13 225
logements locatifs
privés en zone 4

30%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 4

La représentativité de l'enquête
loyer en Zone 4

Source OLL 2018

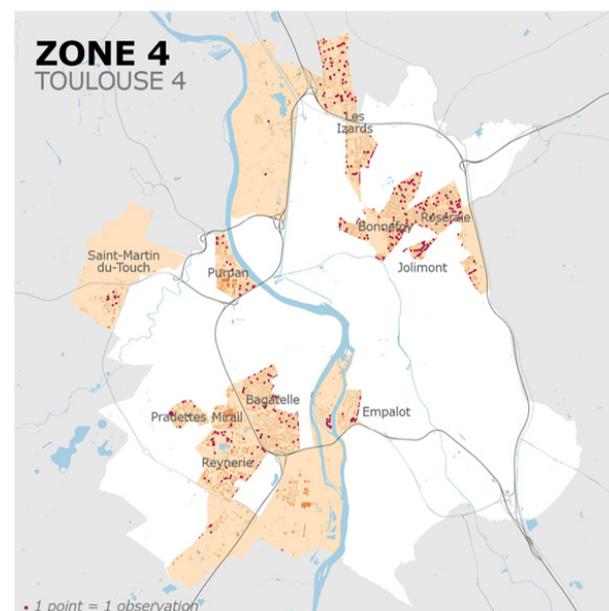


1 795
logements locatifs
privés observés par l'OLL

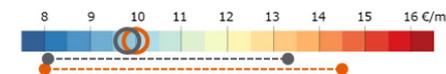
14% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

21% des relocations

ZONE 4		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	13,3	10,7	9,2	8,1	9,7	9,8
	Loyer médian HC en €	395	480	575	666	900	535
	Nb enquêtes	207	636	682	176	72	1795
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	14,5	11,2	9,1	8,0	NC	10,0
	Loyer médian HC en €	400	481	596	650	NC	519
	Nb enquêtes	98	250	270	59	22	708



• 1 point = 1 observation



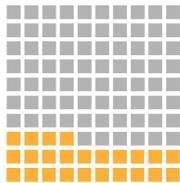
Loyer médian de l'ensemble des logements

● En stock
● En relocation

Observations en Zone 5

Les logements locatifs de la Zone 5

Source Insee détail 2015



21 852
logements locatifs
privés en zone 5



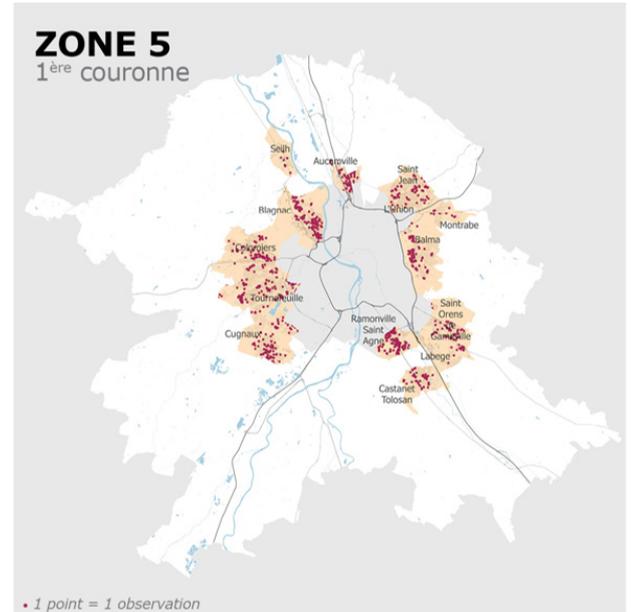
2 567
logements locatifs
privés observés par l'OLL

12% des logements locatifs privés sont observés par l'OLL

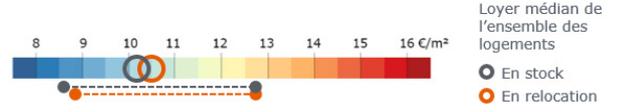
16% des relocations

24%
des résidences principales sont des logements locatifs privés sur la zone 5

ZONE 5		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	12,7	11,1	9,8	8,6	9,3	10,2
	Loyer médian HC en €	413	496	628	771	900	600
	Nb enquêtes	186	1036	790	199	313	2567
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	12,7	11,4	9,7	8,8	10,1	10,5
	Loyer médian HC en €	410	491	616	750	930	570
	Nb enquêtes	80	455	308	69	90	1022



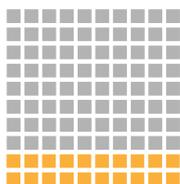
• 1 point = 1 observation



Observations en Zone 6

Les logements locatifs de la Zone 6

Source Insee détail 2015



11 413
logements locatifs
privés en zone 6



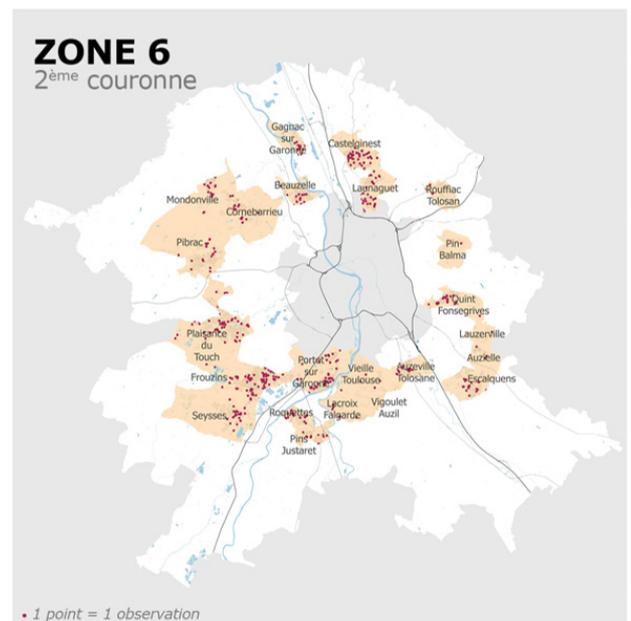
1 354
logements locatifs
privés observés par l'OLL

12% des logements locatifs privés sont observés par l'OLL

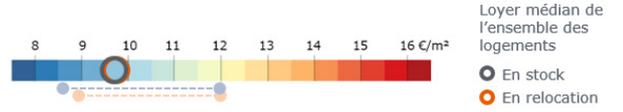
16% des relocations

20%
des résidences principales sont des logements locatifs privés sur la zone 6

ZONE 6		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	12,0	10,6	9,6	NC	9,3	9,7
	Loyer médian HC en €	358	477	594	0	875	631
	Nb enquêtes	50	476	343	42	315	1354
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	NC	10,8	9,6	NC	9,2	9,7
	Loyer médian HC en €	NC	485	580	NC	895	610
	Nb enquêtes	22	185	145	21	112	526



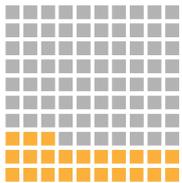
• 1 point = 1 observation



Observations en Zone 7

Les logements locatifs de la Zone 7

Source Insee détail 2015



12 490
logements locatifs privés en zone 7

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 7

Source OLL 2018



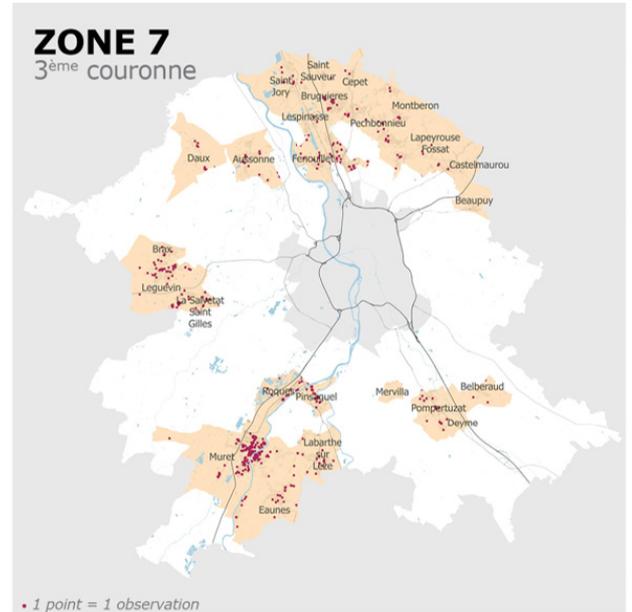
1 027
logements locatifs privés observés par l'OLL

8% des logements locatifs privés sont observés par l'OLL

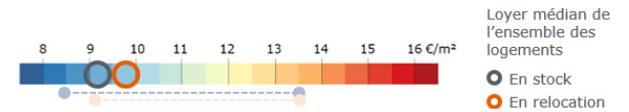
12% des relocations

23% des résidences principales sont des logements locatifs privés sur la zone 7

ZONE 7		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	NC	10,5	8,5	NC	8,7	9,2
	Loyer médian HC en €	NC	454	590	NC	830	605
	Nb enquêtes	51	381	295	46	197	1027
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	NC	11,0	9,1	NC	9,3	9,8
	Loyer médian HC en €	NC	460	580	NC	890	580
	Nb enquêtes	22	164	121	12	65	415



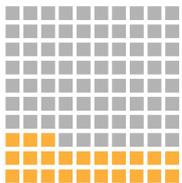
• 1 point = 1 observation



Observations en Zone 8

Les logements locatifs de la Zone 8

Source Insee détail 2015



4 790
logements locatifs privés en zone 8

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 8

Source OLL 2018



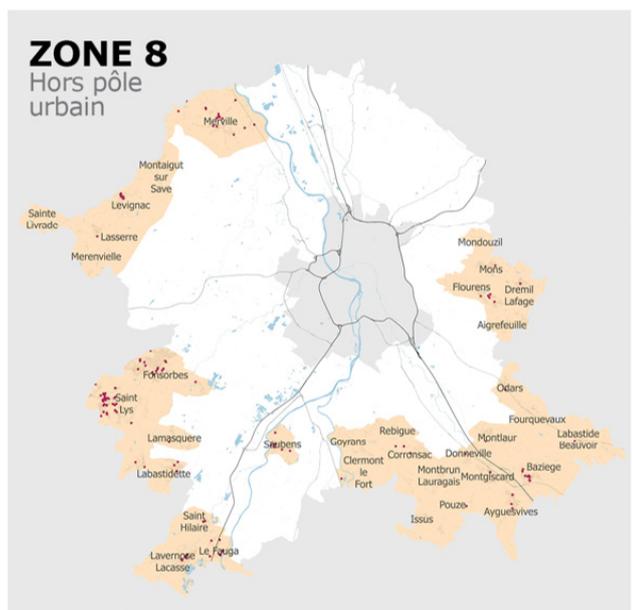
444
logements locatifs privés observés par l'OLL

9% des logements locatifs privés sont observés par l'OLL

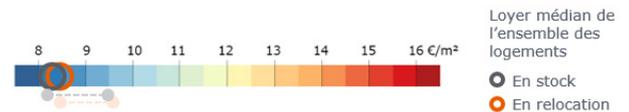
13% des relocations

17% des résidences principales sont des logements locatifs privés sur la zone 8

ZONE 8		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	NC	9,5	7,4	NC	8,2	8,3
	Loyer médian HC en €	NC	444	527	NC	757	600
	Nb enquêtes	14	154	87	5	123	444
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	NC	9,6	NC	NC	NC	8,5
	Loyer médian HC en €	NC	427	NC	NC	NC	575
	Nb enquêtes	6	58	30	1	39	159



• 1 point = 1 observation



Étude réalisée par l'aua/T avec le soutien financier du Ministère de la Cohésion des Territoires, de Toulouse Métropole, de la communauté d'agglomération du Sicoval et de la communauté de communes Save au Touch.

Les données, cartographies et publications de tous les observatoires locaux sont sur le réseau :
www.observatoires-des-loyers.org

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

lousaine / septembre 2019