

COMMUNIQUÉ DE PRESSE – 26.04.2022

Quels loyers dans l'agglomération toulousaine ? L'Observatoire Local des Loyers publie ses résultats annuels

Un loyer de marché médian qui s'élève à 11,5€/m² dans l'agglomération toulousaine en 2021

En 2021, le loyer de marché médian (logements loués à partir du 1er Janvier 2020) s'élève à 11,5€/m², un résultat en légère hausse par rapport à 2020 (11,3€/m²).

Sans surprise, la ville-centre présente toujours des loyers de marché médians au m² plus élevés que ceux de la périphérie (12,4€/m² pour 10,4€/m²). Néanmoins, la surface moyenne des logements étant plus élevée en périphérie qu'à Toulouse (19m² d'écart pour les logements loués dans l'année), les quittances mensuelles médianes s'établissent à 627€ en périphérie pour 547€ à Toulouse.

En 2021, l'agglomération toulousaine présente toujours des niveaux de loyers de marché moins élevés que les agglomérations de Bordeaux, Lyon, Lille ou Marseille. Ils se rapprochent ainsi de ceux enregistrées dans des agglomérations de moindre taille telles que Nantes, Strasbourg, Grenoble ou Rennes.

Quels prix pour une location dans l'agglomération toulousaine ?

Pour les nouveaux locataires entrés dans un appartement d'une pièce (studio ou T1), le loyer médian hors charges était de 420€ pour une surface moyenne de 26m². Ces résultats sont équivalents à ceux observés en 2020. Bien qu'elle ne se répercute pas pour l'heure sur le loyer mensuel médian, une tension est toutefois constatée sur ce type de logement en prix au m² médian (15,5€/m² en 2020 pour 16,8€/m² en 2021).

Pour les logements T2 et T3 - qui constituent près de 63% du parc locatif privé vide dans l'agglomération de Toulouse - on note cette année des résultats différents: les logements T2 présentent un niveau de loyer de marché médian stable, à 500€/mois hors charges, alors que le loyer de marché médian des T3 s'établit à 648€/mois hors charges, en légère hausse par rapport à l'année précédente (635€/mois en 2020).

Les appartements T4 et plus font l'objet de tensions persistantes depuis plusieurs années, en lien avec une raréfaction des biens disponibles à la location, ainsi qu'une diversification des ménages y candidatant (familles mais également étudiants et jeunes actifs en colocation). Le loyer médian hors charges atteint 831€ en 2021, un résultat très proche de celui de 2020 mais pour une surface moyenne en diminution.

Les maisons de 4 pièces et plus constituent un bien plus rare à la location (12% du parc locatif privé vide) et sont situées à près de 70% dans les communes de la périphérie. Le loyer médian de marché de cette catégorie s'élève à 925€ hors charges, en hausse de 15€ par rapport à 2020.

La participation des professionnels toujours en hausse

En 2021, 130 administrateurs de bien et 1200 particuliers (bailleurs ou locataires) ont contribué à l'enquête de l'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine. Cette progression de la participation des professionnels répond à l'agrément de l'Observatoire intervenu en 2020.

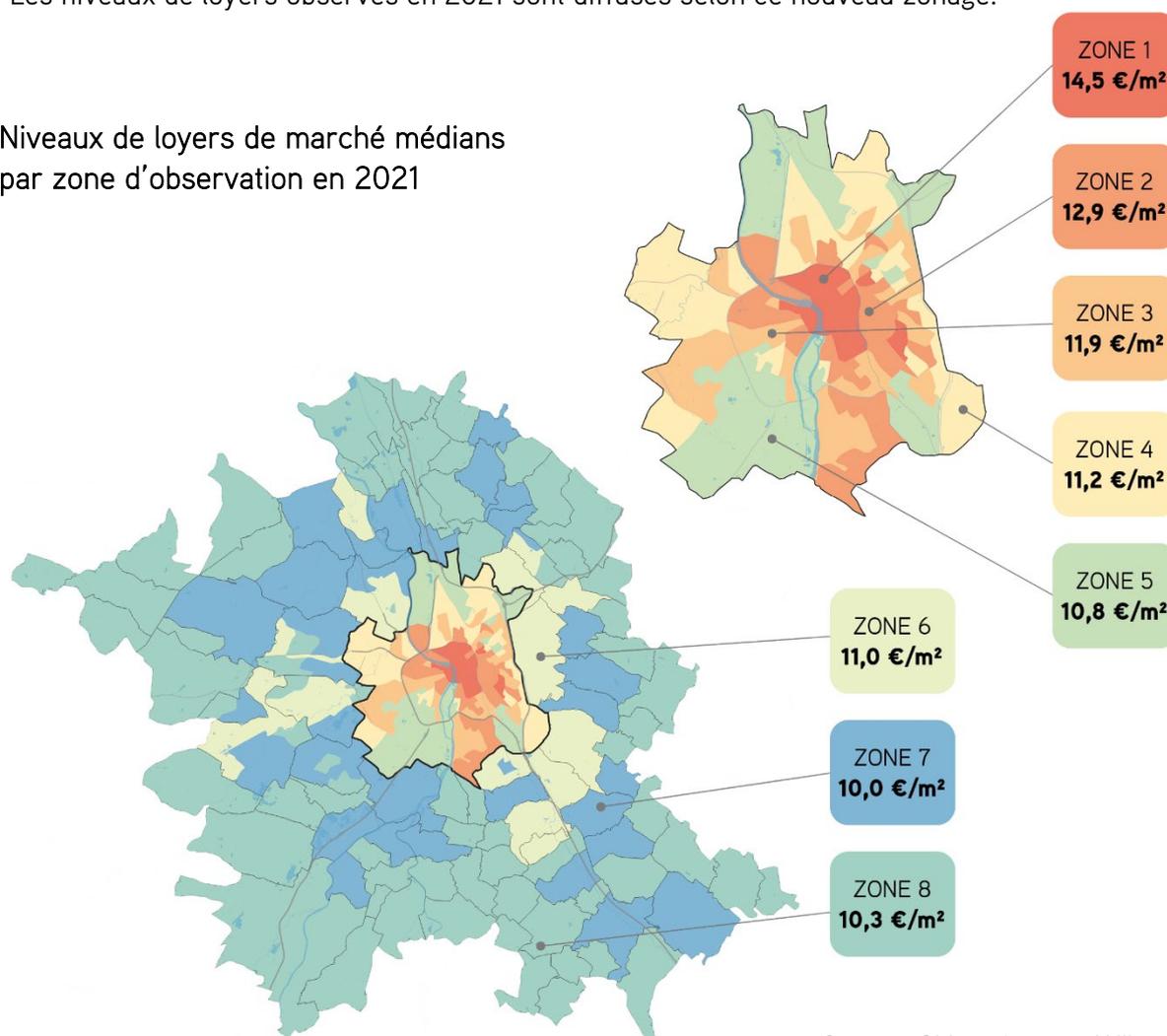
Un nouveau zonage pour une meilleure approche géographique

Afin de mieux refléter le marché locatif local et ses évolutions récentes (renouvellement et développement de nouveaux quartiers, aménagements urbains, nouvelles infrastructures...), l'observatoire a révisé son zonage d'observation avec le concours de l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement)

8 zones de loyers homogènes (un « même » logement doit avoir un loyer similaire en tout endroit de la zone) ont été constituées. La ville de Toulouse est analysée en cinq zones (contre quatre précédemment). L'observation dans les communes périphériques s'affine avec neuf communes analysées à l'échelle des quartiers (Blagnac, Colomiers, Tournefeuille, La Salvetat-Saint-Gilles, Plaisance-du-Touch, Cugnaux, Ramonville-Saint-Agne, Castanet-Tolosan et Saint-Jean).

Les niveaux de loyers observés en 2021 sont diffusés selon ce nouveau zonage.

Niveaux de loyers de marché médians par zone d'observation en 2021



Source : OLL, traitement ANIL

Ces résultats, détaillés zone par zone et produit par produit, ainsi que la publication 2021, sont disponibles sur les sites : <http://www.observatoires-des-loyers.org> et www.aua-toulouse.org .

Un moteur de recherche à l'adresse permet d'obtenir directement le niveau de loyer, pour un appartement ou une maison, en fonction du nombre de pièces ou de l'époque de construction.

A propos de l'AUAT

L'AUAT est une association qui observe, accompagne et anime le développement de l'aire métropolitaine de Toulouse. Elle éclaire les collectivités et les acteurs de la ville dans la connaissance des évolutions urbaines, sociales, économiques et environnementales. Elle constitue aussi un espace de parole et de confrontation des enjeux pour l'élaboration de projets partagés, à la croisée des territoires et de leurs représentations élues, institutionnelles, associatives.

L'AUAT bénéficie de l'agrément de l'État en tant qu'Observatoire Local des Loyers sur les 104 communes de l'agglomération toulousaine. Elle appartient au réseau national des observatoires locaux des loyers coordonné par l'ANIL. L'observatoire mobilise un large partenariat : l'État, Toulouse Métropole, la Communauté d'agglomération du Sicoval, la Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, ainsi que des organisations de consommateurs et d'usagers, des fédérations de gestionnaires et de bailleurs immobiliers et d'autres organismes du secteur du logement, partenariat complété par des personnalités qualifiées.

www.aua-toulouse.org

Contacts presse :

Olivier Gibert – olivier.gibert@aua-toulouse.org