OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

CHIFFRES CLÉS PAR TERRITOIRE EN 2021

avril 2022

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE
Liberté Égalité Fraternité

toulouse métropole

SICOVAL Le Sud-Est Toulousain

Grand Ouest Toulousain
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tél. 05 62 26 86 26 - www.aua-toulouse.org

Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe 32 observatoires locaux couvrant 53 agglomérations. Ce réseau national a pour objectif d'améliorer la connaissance du marché du logement afin d'éclairer les politiques locales de l'habitat, et d'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 Local des Loyers de l'agglomération toulousaine est le fruit d'une collaboration entre Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval ainsi que la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, et l'Etat, principal financeur. L'animation technique est assurée par l'AUAT.

L'observatoire associe 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...

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 :

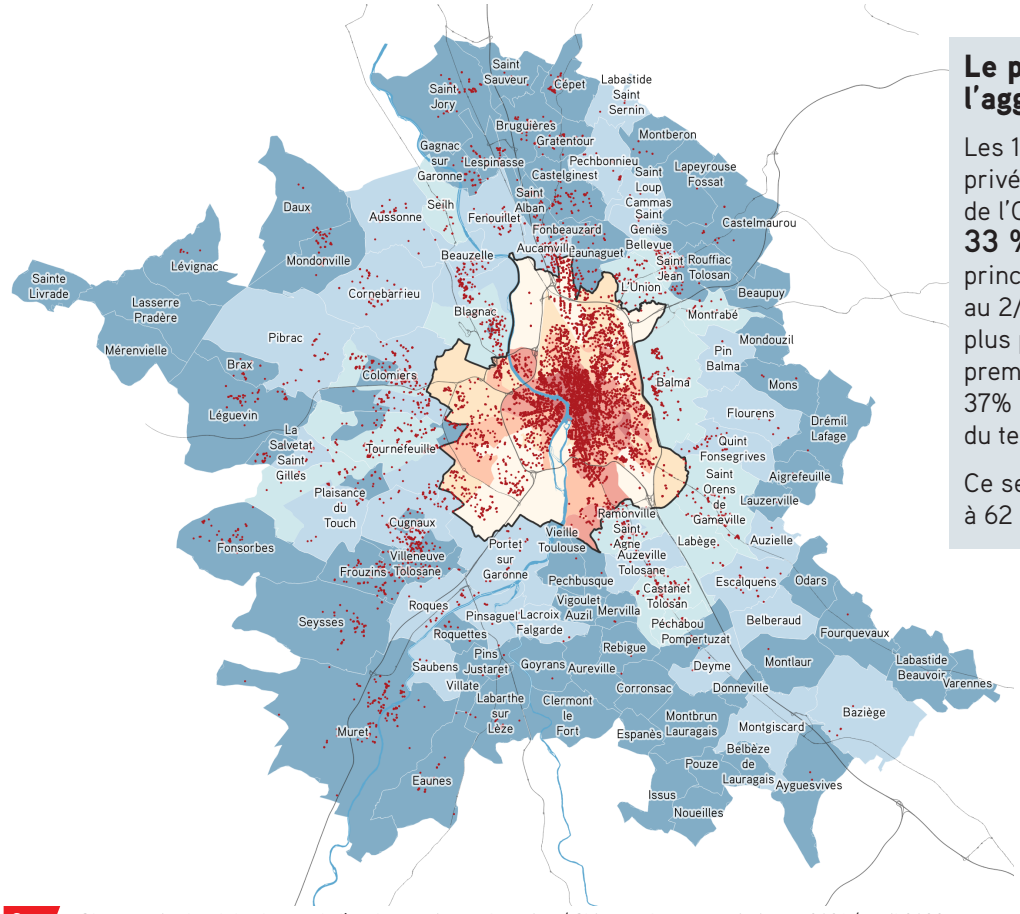
- des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ;
- de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

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 2021, 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.



Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine

Les 161 000 logements locatifs privés non meublés du périmètre de l'OLL représentent **33 % du parc** de résidences principales. Ils sont concentrés au 2/3 sur la ville-centre, et plus particulièrement sur les 2 premières zones qui regroupent 37% de l'offre locative privé vide du territoire.

Ce segment du parc est composé à 62 % de T2 et T3.

TOULOUSE	PÉRIPHÉRIE
zone 1	zone 6
zone 2	zone 7
zone 3	zone 8
zone 4	
zone 5	

– loyer +

• 1 point = 1 observation

Un loyer médian de 11,5 €/m² hors charge, pour les relocations en 2021 sur l'agglomération toulousaine

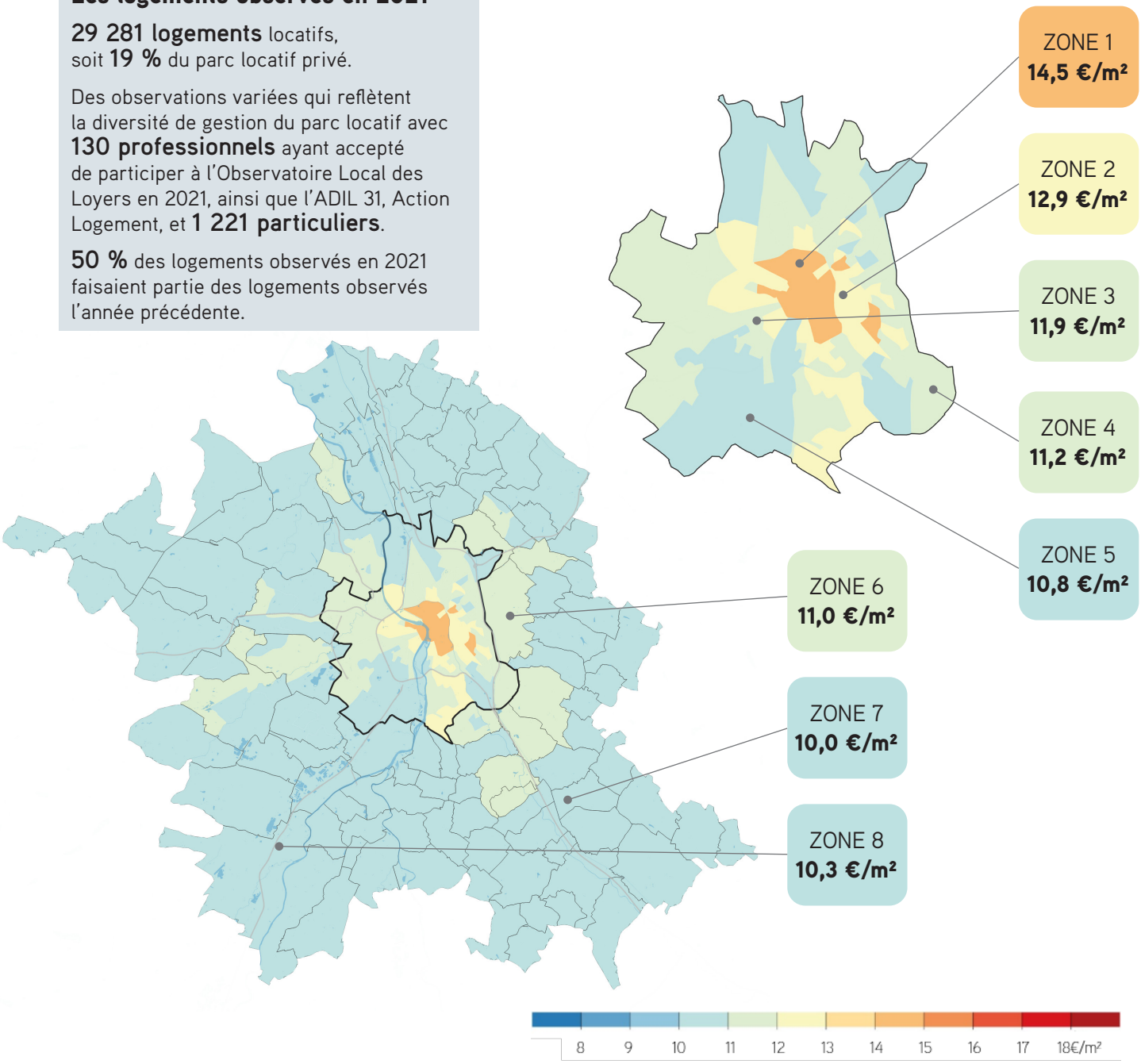
La localisation des logements a une incidence forte sur le niveau des loyers, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé.
A Toulouse, les loyers de marché médians au m² par zone tendent à diminuer à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville. L'hypercentre est le secteur le plus cher, recherché notamment par les étudiants (qui y occupent près d'1/4 du parc locatif privé vide) et les jeunes actifs. Les loyers élevés qui y sont pratiqué sont en partie liés à une offre importante en termes de commerces, transports et services. En outre, cette tendance est accentuée par la forte proportion de petits logements dans le secteur. A l'inverse les zones 4 et 5, composées de nouveaux quartiers (Borderouge, Montaudran, Tibaous, ...) et de quartiers de grands ensembles (Mirail, Reynerie, Izards, ...), présentent des loyers de marché médians au m² plus accessibles. Dans les communes périphériques, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés que ceux de la ville-centre (hors zone 5). Les zones 7 et 8 présentent des niveaux de loyer très proches, avec un avantage pour la zone 7 en loyer de stock (10,0€/m² contre 9,8€/m²) mais un niveau de loyer légèrement moins élevé sur les relocations récentes.

Les logements observés en 2021

29 281 logements locatifs, soit **19 %** du parc locatif privé.

Des observations variées qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif avec **130 professionnels** ayant accepté de participer à l'Observatoire Local des Loyers en 2021, ainsi que l'ADIL 31, Action Logement, et **1 221 particuliers**.

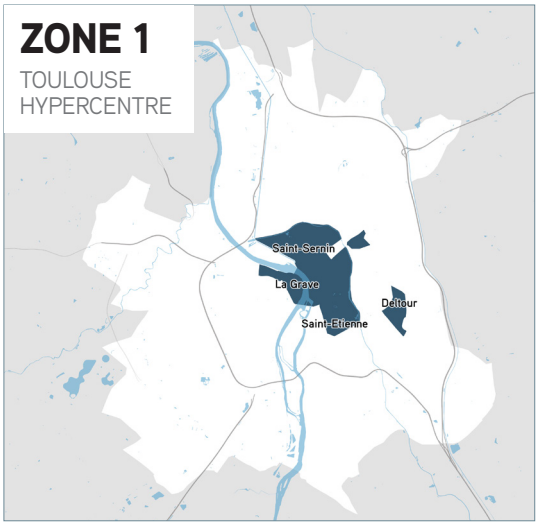
50 % des logements observés en 2021 faisaient partie des logements observés l'année précédente.



TOULOUSE

ZONE 1

TOULOUSE HYPERCENTRE



Les logements locatifs :

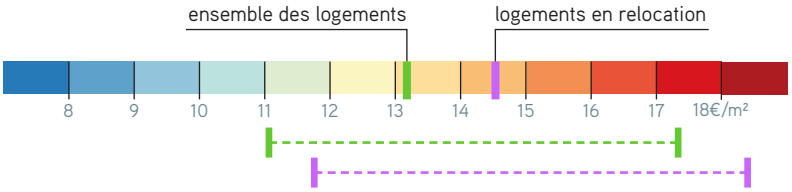
27 140 logements locatifs privés (**52 %** du parc RP)

8 292 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

3 381 (12 %) logements locatifs privés

1 079 (13 %) logements reloués durant l'année

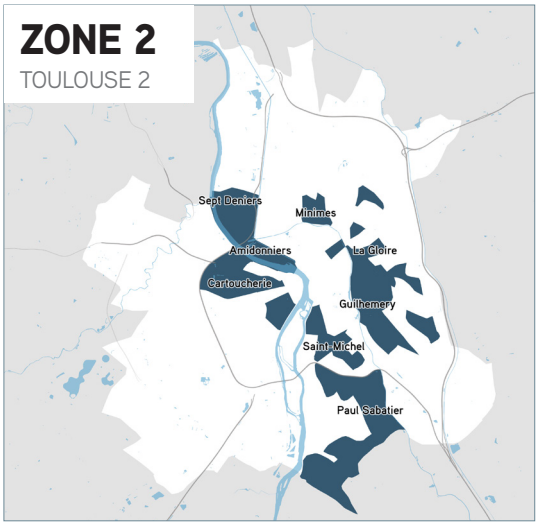


ZONE 1		APPARTEMENTS 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	17,3	13,1	11,3	11	NS	13,3
	Loyer médian (€ HC)	430	540	749	1 110	NS	550
	Nb d'enquêtes	992	1 289	762	321	9	3 381
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	18,4	14	11,7	12,6	NS	14,5
	Loyer médian (€ HC)	450	565	770	1160	NS	550
	Nb d'enquêtes	359	420	214	82	2	1 079

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 2

TOULOUSE 2



Les logements locatifs :

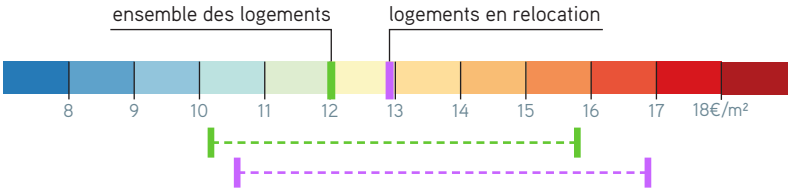
29 697 logements locatifs privés (**42 %** du parc RP)

8 417 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

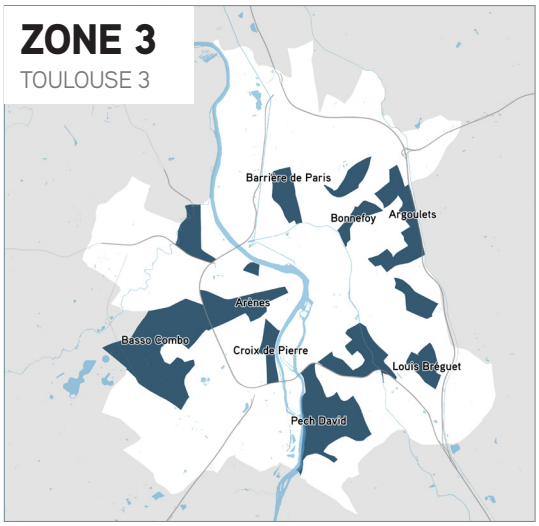
4 540 (15 %) logements locatifs privés

1 387 (16 %) logements reloués durant l'année



ZONE 2		APPARTEMENTS 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	15,9	12,3	10,7	10,2	10,3	12
	Loyer médian (€ HC)	416	520	655	813	1 016	543
	Nb d'enquêtes	1060	1 779	1330	304	52	4 540
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	16,9	12,9	10,9	10,4	NS	12,9
	Loyer médian (€ HC)	420	516	661	800	NS	546
	Nb d'enquêtes	372	512	387	96	11	1 387

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les logements locatifs :

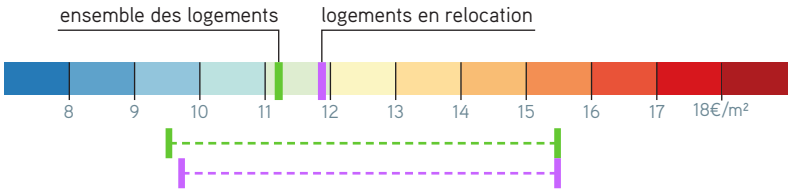
19 484
logements locatifs privés
(**40 %** du parc RP)

5 465 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

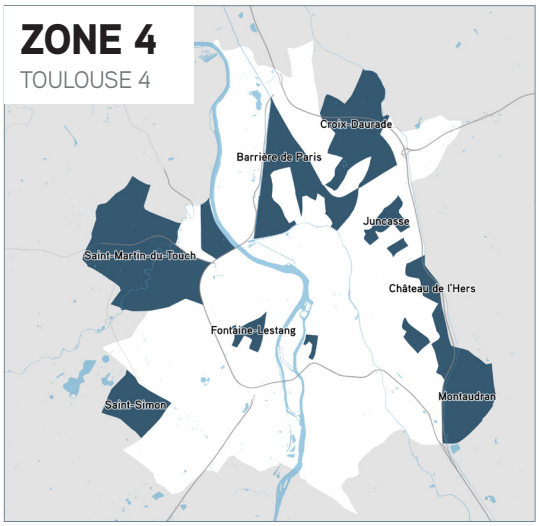
3 275 (17 %)
logements locatifs privés

1 006 (18 %)
logements reloués
durant l'année



ZONE 3		APPARTEMENTS 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	15,4	11,8	10,2	9,4	10,4	11,2
	Loyer médian (€ HC)	404	500	640	774	930	550
	Nb d'enquêtes	660	1 348	955	221	66	3 275
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	15,4	12,1	10,5	9,7	NS	11,9
	Loyer médian (€ HC)	400	500	659	760	NS	535
	Nb d'enquêtes	226	426	278	52	15	1 006

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les logements locatifs :

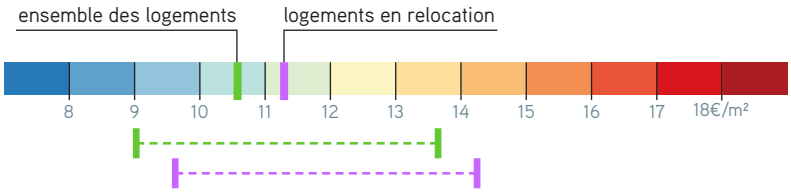
17 259
logements locatifs privés
(**40 %** du parc RP)

4 563 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

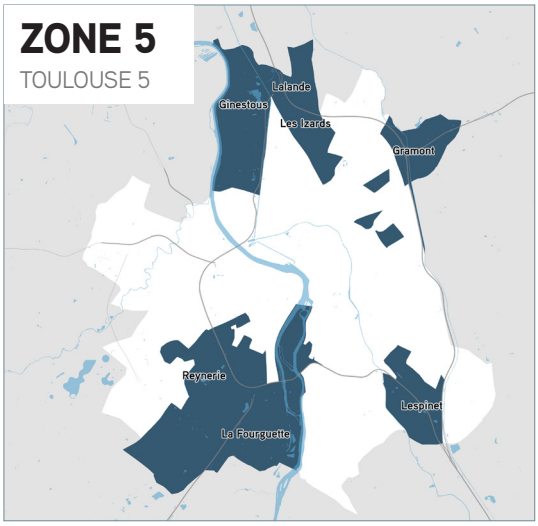
4 363 (25 %)
logements locatifs privés

1 414 (31 %) logements
reloués
durant l'année



ZONE 4		APPARTEMENTS 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	13,7	11,6	9,9	9	9,1	10,6
	Loyer médian (€ HC)	390	494	623	747	950	550
	Nb d'enquêtes	516	1 753	1635	331	82	4 363
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	14,2	11,7	10	9,7	NS	11,2
	Loyer médian (€ HC)	398	494	649	776	NS	554
	Nb d'enquêtes	175	629	489	96	13	1 414

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les logements locatifs :

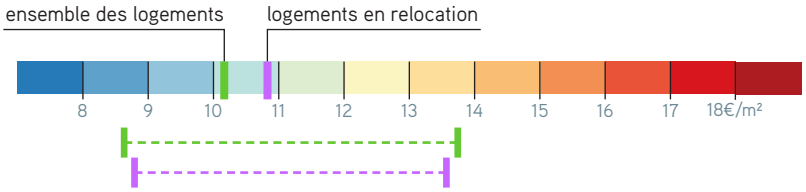
15 188
logements locatifs privés
(**33 %** du parc RP)

3 843 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

4 127 (27 %)
logements locatifs privés

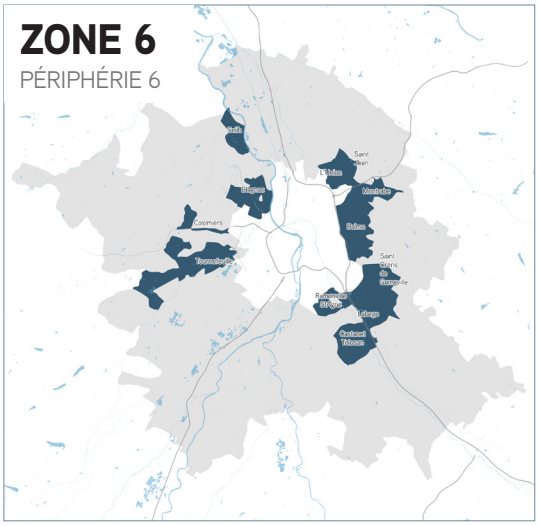
1 260 (33 %)
logements reloués
durant l'année



ZONE 5		APPARTEMENTS 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	13,8	11,6	9,7	8,5	8,8	10,2
	Loyer médian (€ HC)	395	489	600	676	863	560
	Nb d'enquêtes	604	1 572	1497	340	79	4 127
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	13,6	11,8	9,7	8,9	NS	10,8
	Loyer médian (€ HC)	390	500	610	722	NS	560
	Nb d'enquêtes	200	516	442	76	16	1 260

NS : non significatif (moins de 50 observations).

PÉRIPHÉRIE



Les logements locatifs :

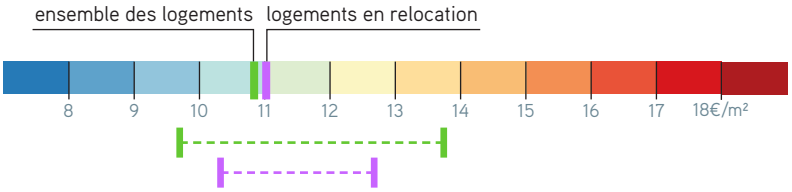
15 935
logements locatifs privés
(**24 %** du parc RP)

4 581 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

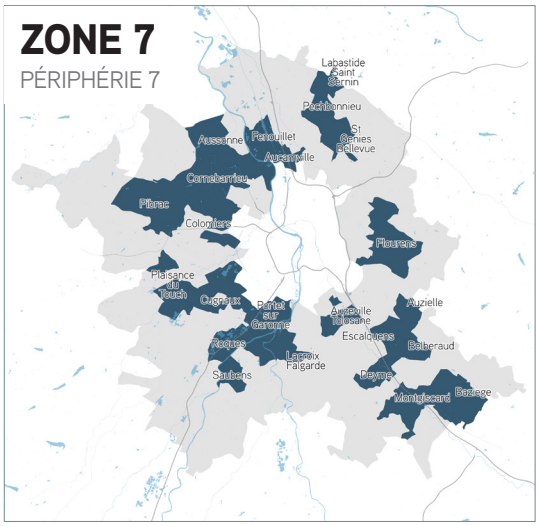
2 894 (18 %)
logements locatifs privés

940 (21 %)
logements reloués
durant l'année



ZONE 6		APPARTEMENTS 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	13,7	11,9	10,4	9,6	10,1	10,8
	Loyer médian (€ HC)	387	508	650	834	942	631
	Nb d'enquêtes	304	1 225	917	196	184	2 894
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	12,7	11,9	10,6	10,3	10,4	11
	Loyer médian (€ HC)	387	519	655	826	925	650
	Nb d'enquêtes	142	413	252	57	50	940

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les logements locatifs :

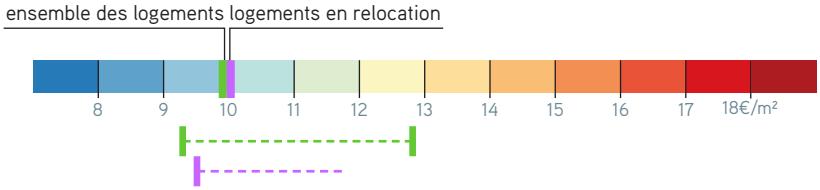
15 178
logements locatifs privés
(**22 %** du parc RP)

4 199 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

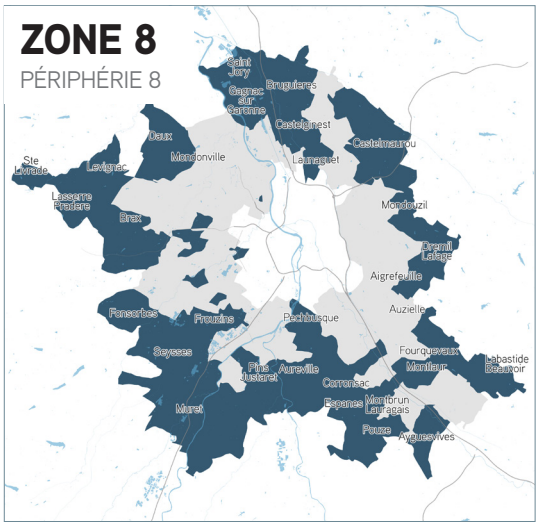
3 010 (20 %)
logements locatifs privés

918 (22 %) logements
reloués
durant l'année



ZONE 7		APPARTEMENTS 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	12,9	11,4	9,8	9,2	9,4	10
	Loyer médian (€ HC)	375	492	619	792	902	626
	Nb d'enquêtes	159	1 263	978	283	232	3 010
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	NS	11,6	9,8	9,5	9,8	10
	Loyer médian (€ HC)	NS	490	625	820	985	655
	Nb d'enquêtes	42	395	301	80	74	918

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les logements locatifs :

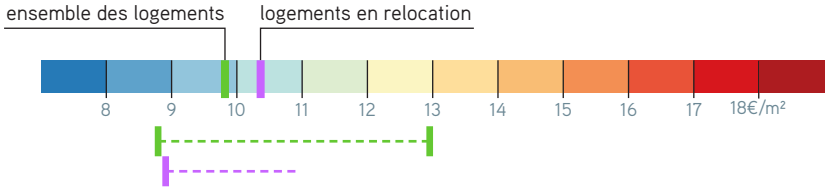
21 161
logements locatifs privés
(**21 %** du parc RP)

5 784 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

3 691 (17 %)
logements locatifs privés

1 144 (20 %)
logements reloués
durant l'année



ZONE 8		APPARTEMENTS 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	13	10,7	9,4	8,8	9,2	9,8
	Loyer médian (€ HC)	376	467	600	749	850	623
	Nb d'enquêtes	120	1 494	1 085	276	380	3 691
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	NS	10,8	9,3	8,9	9,8	10,3
	Loyer médian (€ HC)	NS	476	600	837	850	575
	Nb d'enquêtes	46	451	363	95	104	1 144

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Étude réalisée par l'AUAT
avec le soutien financier de l'État,
de Toulouse Métropole,
de la communauté d'agglomération du Sicoval
et de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain.

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

AUAT Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tél. 05 62 26 86 26 - www.aua-toulouse.org