



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
CHIFFRES CLÉS PAR TERRITOIRE EN 2022**

octobre 2022

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 :

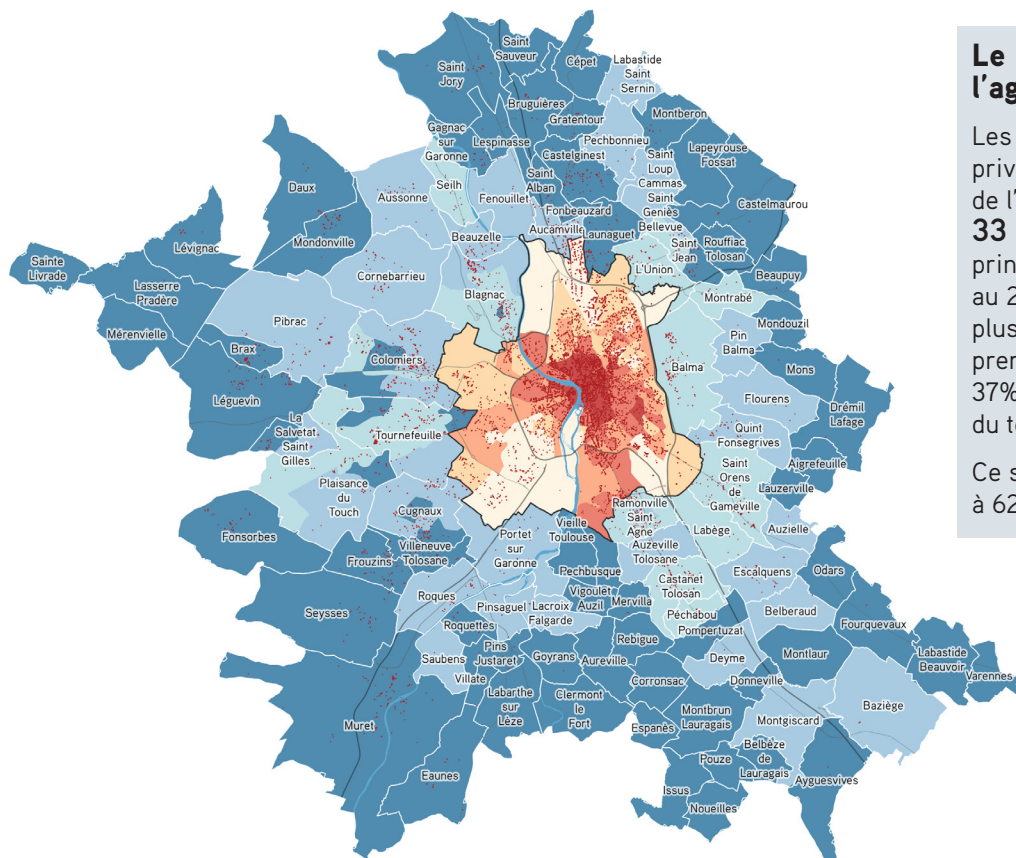
- des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ;
- de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

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 2022, 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.

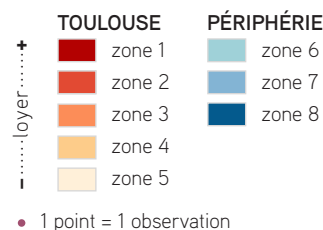
Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont publiés.



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.



Un loyer médian de 11,6 €/m² hors charges, pour les relocations en 2022 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 pratiqués sont en partie liés à une offre importante en termes de commerces, transports et services, ainsi qu'à la valeur patrimoniale élevée d'une partie du parc. 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.

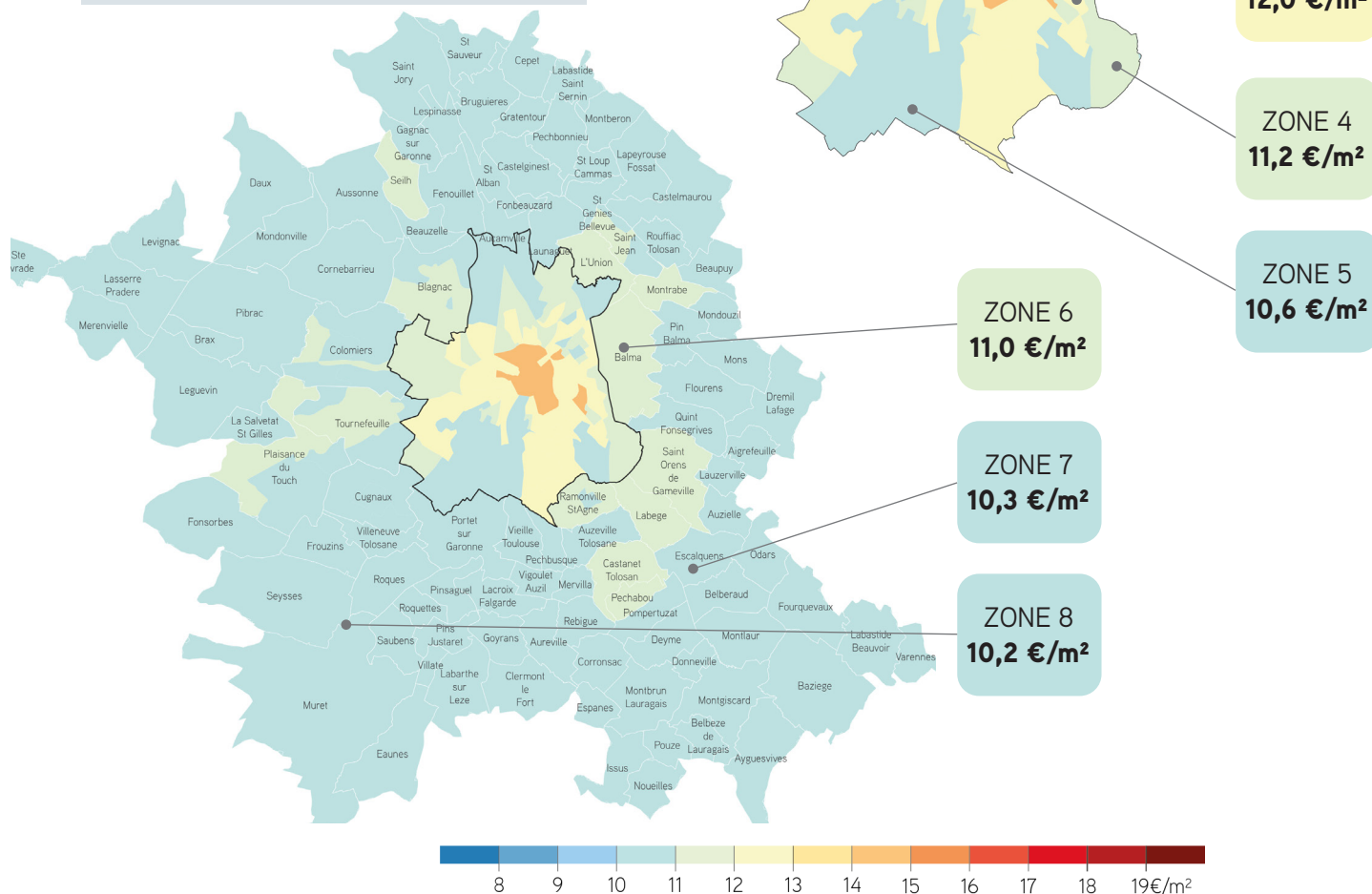
Dans les communes périphériques, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés que ceux de la ville-centre (hors zone 5). Les zones 7 et 8 présentent des niveaux de loyer très proches, l'écart étant néanmoins plus important en loyer de stock (0,3€/m² pour la zone 7 par rapport à la zone 8) qu'en loyer de marché (+0,1€/m²).

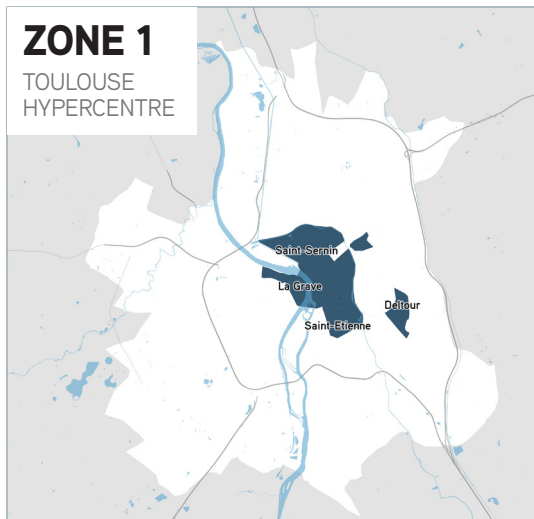
Les logements observés en 2022

33 073 logements locatifs, soit **21 %** du parc locatif privé.

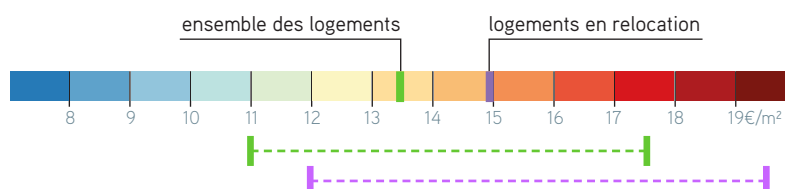
Des observations variées qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif avec **148 professionnels** ayant accepté de participer à l'Observatoire Local des Loyers en 2021, ainsi que l'ADIL 31, Action Logement, et plus de **1 287 particuliers**.

53 % des logements observés en 2022 faisaient partie des logements observés l'année précédente.



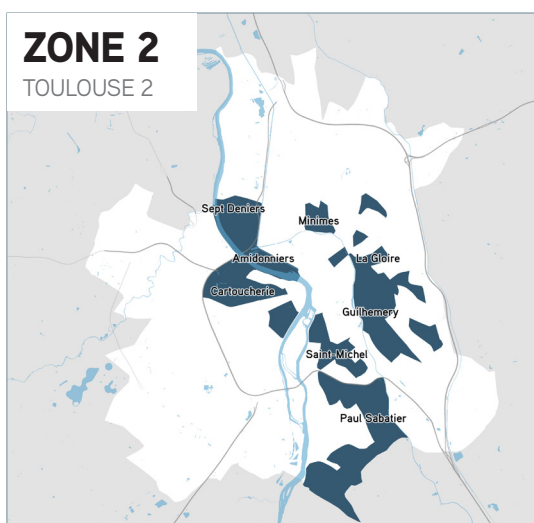
**Les logements locatifs :****27 140**logements locatifs privés
(52 % du parc RP)**8 292** logements
reloqués durant l'année**Les logements enquêtés :****4 371 (16 %)**

logements locatifs privés

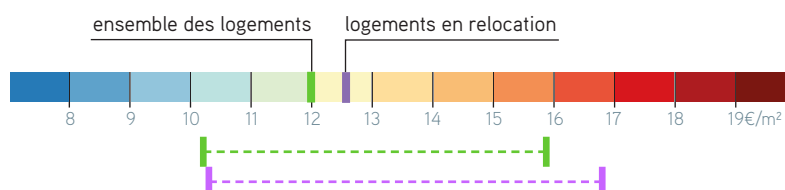
1 428 (17 %)logements reloqués
durant l'année

ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	17,6	13,5	11,4	10,9	NS	13,4
	Loyer médian (€ HC)	440	565	742	1 100	NS	570
	Nb d'enquêtes	1 412	1 621	9 53	3 62	10	4 371
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	19,4	14,4	12	11,9	NS	14,9
	Loyer médian (€ HC)	467	615	760	1 100	NS	586
	Nb d'enquêtes	546	523	271	84	4	1 428

NS : non significatif (moins de 50 observations).

**Les logements locatifs :****29 697**logements locatifs privés
(42 % du parc RP)**8 417** logements
reloqués durant l'année**Les logements enquêtés :****5 467 (18 %)**

logements locatifs privés

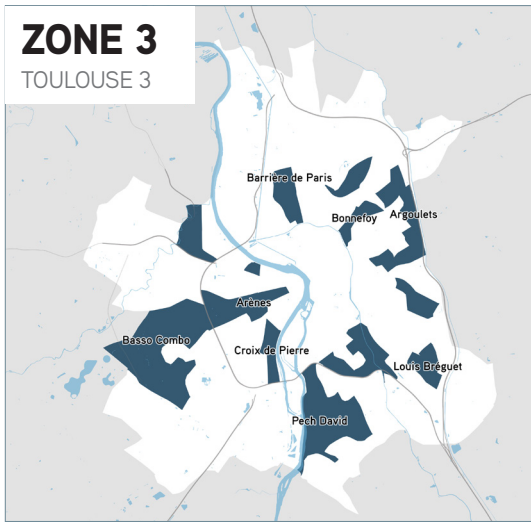
1 604 (19 %)logements reloqués
durant l'année

ZONE 2		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	15,9	12,5	10,8	10,1	10,3	12
	Loyer médian (€ HC)	416	520	670	800	986	550
	Nb d'enquêtes	1 296	2 208	1533	339	58	5 467
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	16,8	12,8	10,8	10,2	NS	12,6
	Loyer médian (€ HC)	435	521	690	760	NS	542
	Nb d'enquêtes	460	656	395	74	14	1 604

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 3

TOULOUSE 3



Les logements locatifs :

19 484

logements locatifs privés
(35 % du parc RP)

5 465 logements
reloués durant l'année

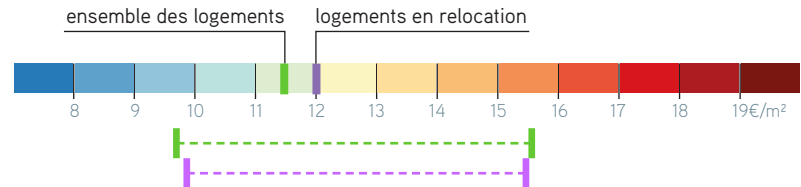
Les logements enquêtés :

3 965 (20 %)

logements locatifs privés

1 206 (22 %)

logements reloués
durant l'année

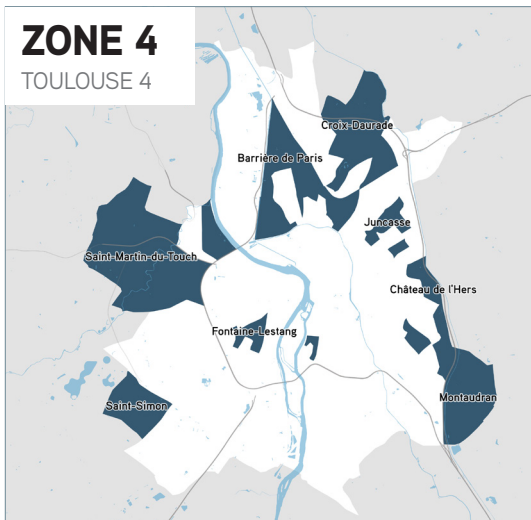


ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	15,5	11,9	10,3	9,7	9,9	11,4
	Loyer médian (€ HC)	403	504	648	772	1 050	553
	Nb d'enquêtes	775	1 589	1 224	256	71	3 965
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	15,4	12,4	10,6	9,9	NS	12
	Loyer médian (€ HC)	400	519	657	856	NS	559
	Nb d'enquêtes	252	495	359	64	15	1 206

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 4

TOULOUSE 4



Les logements locatifs :

17 259

logements locatifs privés
(40 % du parc RP)

4 563 logements
reloués durant l'année

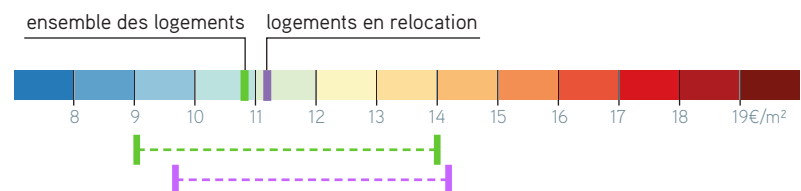
Les logements enquêtés :

5 086 (29 %)

logements locatifs privés

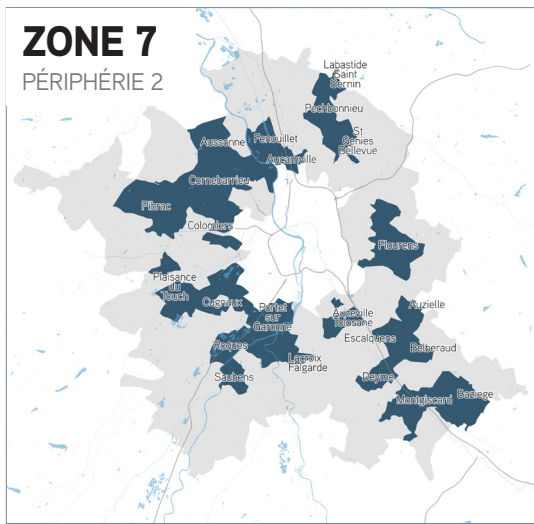
1 385 (30 %)

logements reloués
durant l'année



ZONE 4		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	14	11,7	10	9	9,4	10,8
	Loyer médian (€ HC)	392	497	629	730	980	550
	Nb d'enquêtes	527	2 033	1 982	410	95	5 086
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	14,2	11,9	10	9,6	NS	11,2
	Loyer médian (€ HC)	371	510	641	774	NS	570
	Nb d'enquêtes	150	578	538	88	24	1 385

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les logements locatifs :

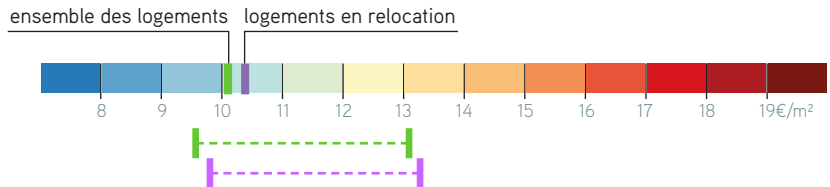
15 178
logements locatifs privés
(23 % du parc RP)

4 199 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

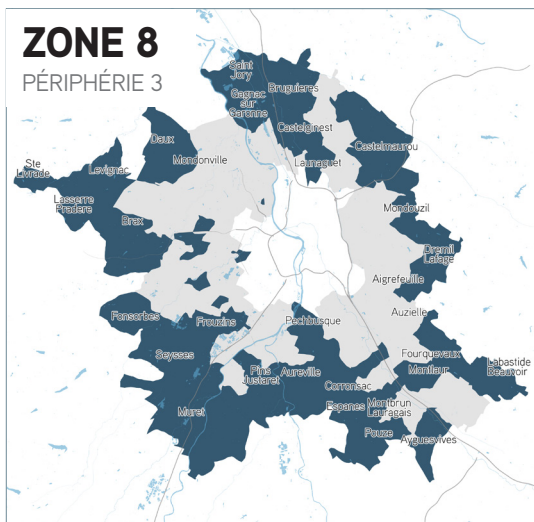
3 462 (23 %)
logements locatifs privés

959 (23 %) logements
reloués
durant l'année



ZONE 7		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	13,1	11,4	9,8	9,4	9,6	10,1
	Loyer médian (€ HC)	370	500	622	820	930	635
	Nb d'enquêtes	313	1 431	1 112	328	215	3 462
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	13,3	11,3	9,8	9,8	10	10,3
	Loyer médian (€ HC)	362	498	611	837	950	630
	Nb d'enquêtes	107	417	312	53	53	959

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les logements locatifs :

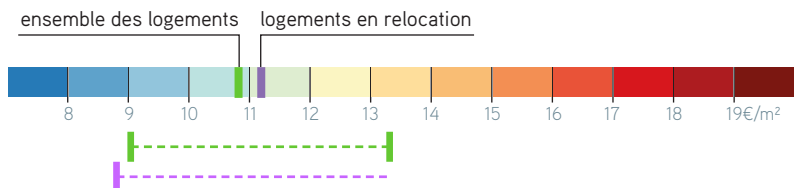
21 161
logements locatifs privés
(21 % du parc RP)

5 784 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

3 354 (16 %)
logements locatifs privés

1 017 (18 %)
logements reloués
durant l'année



ZONE 8		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	12,9	10,8	9,5	8,7	9	9,8
	Loyer médian (€ HC)	386	468	600	752	870	610
	Nb d'enquêtes	141	1 432	1 037	230	325	3 354
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	12,7	10,8	9,8	9	9,4	10,2
	Loyer médian (€ HC)	364	464	610	768	900	600
	Nb d'enquêtes	62	449	315	53	73	1 017

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