

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

L'Observatoire Local des Loyers publie de nouveaux résultats annuels

L'observatoire local des loyers (OLL) de l'agglomération toulousaine, animé par l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT), a été agréé en 2020 (voir encadré). Il fait partie du réseau national des observatoires locaux des loyers qui regroupe une trentaine d'agglomérations. Ce réseau national, soutenu par l'État, permet la comparaison des niveaux de loyers entre agglomérations et la diffusion publique de données fiables, reposant sur une méthodologie commune.

Dans ce cadre, l'OLL publie de nouveaux résultats pour l'année 2022.

Quels loyers dans l'agglomération toulousaine ?

En 2022, le loyer de marché médian (logements loués à partir du 1er Janvier 2021) s'élève à 11,6€/m², globalement stable par rapport à 2021 (11,5€/m²).

La ville de Toulouse présente toujours des loyers de marché médians au m² plus élevés que ceux de la périphérie (12,4€/m² pour 10,6€/m²). Néanmoins, la surface moyenne des logements étant plus élevée en périphérie qu'à Toulouse (17m² d'écart pour les logements loués dans l'année), les quittances mensuelles médianes s'établissent à 617€ en périphérie pour 560€ à Toulouse.

[Voir l'annexe pour plus d'informations.](#)

Une mobilisation accrue des professionnels

En 2022, pratiquement 150 administrateurs de biens et 1200 particuliers (bailleurs ou locataires) ont contribué à l'OLL de l'agglomération toulousaine. Cette progression de la participation des professionnels toujours en hausse depuis l'agrément de l'Observatoire intervenu en 2020 permet de toujours mieux représenter la diversité du marché de la location dans l'agglomération toulousaine.

La nouvelle campagne de collecte débute au 1^{er} janvier 2023

Du 1 janvier au 1er mars 2023, les administrateurs de biens sont appelés à contribuer à la collecte 2023, en communiquant l'ensemble de leurs références locatives sur le territoire de l'OLL à l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT) qui porte l'observatoire.

Pendant la durée de la collecte, des techniciens de l'AUAT seront disponibles pour répondre aux interrogations et faciliter les démarches des professionnels concernés.

Les particuliers, propriétaires comme locataires, peuvent aussi contribuer à enrichir la base de références en renseignant le questionnaire en ligne sur le site www.aua-toulouse.org.

Ces résultats, détaillés zone par zone et produit par produit, ainsi que la publication 2022, seront prochainement 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.

En complément, une nouvelle version de la carte des loyers a été publiée par le ministère chargé de la Ville et du Logement en partenariat avec l'ANIL en décembre 2022. Elle présente, à partir des données des annonces des plateformes Leboncoin et SeLoger, pour chaque type de biens immobiliers, le montant moyen des loyers, charges comprises, dans chaque commune : <https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers>

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 113 communes de l'agglomération toulousaine. Elle appartient au réseau national des observatoires locaux des loyers coordonné par l'ANIL. Cofinancé par l'État et les collectivités locales impliquées, 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 :

AUAT - Olivier Gibert – olivier.gibert@aua-toulouse.org / 05 62 26 86 37

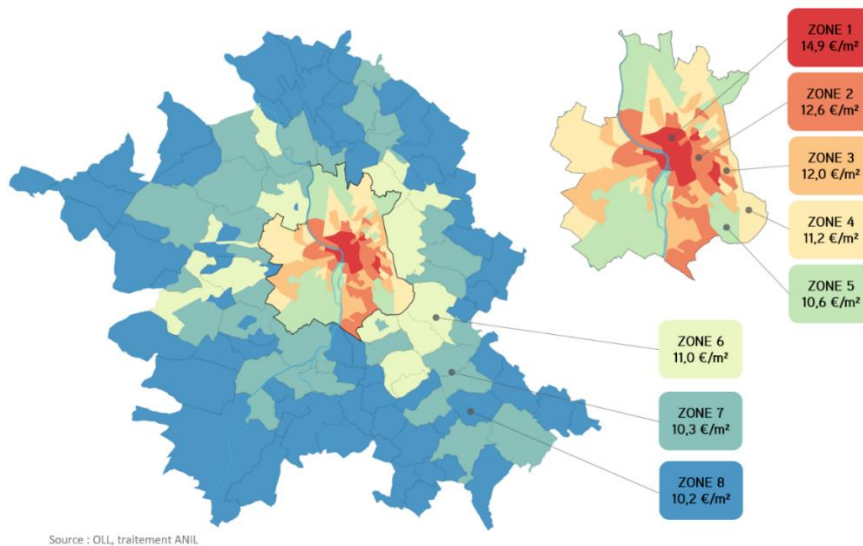
Préfecture - service-presse@occitanie.gouv.fr

Annexe

Quels prix pour une location dans l'agglomération toulousaine ?

Pour les locataires entrés au cours de l'année 2021 dans un appartement d'une pièce (studio ou T1), le loyer médian hors charges était de 430€/mois pour une surface moyenne de 26m². Ces résultats sont légèrement supérieurs à ceux observés en 2021. Toutefois, la forte tension déjà observée l'an dernier dans les zones centrales de Toulouse se confirme en 2022.

Niveaux de loyers de marché médians par zone d'observation en 2022



Source : OLL, traitement ANIL

Dans la zone 1, les locataires entrés au cours de l'année 2021 dans un T1 paient un loyer médian de 467€/mois hors charges, contre 425€/mois hors charges pour les locataires ayant emménagé depuis plus d'un an ; pour une surface moyenne moindre. La mobilité étant plus forte dans ce type de logement, les bailleurs ont ainsi plus souvent l'occasion de réajuster le loyer au niveau du marché à l'entrée du locataire dans les lieux.

Les logements T2 et T3 - qui constituent près de 63% du parc locatif privé vide dans l'agglomération de Toulouse - présentent des niveaux de loyers équivalents à ceux de 2021 : les logements T2 se sont loués à un niveau de loyer de marché médian de 510€/mois hors charges, alors que le loyer de marché médian des T3 s'établit à 650€/mois hors charges.

Le nombre de grands appartements (T4 et +) proposés à la location a continuellement baissé sur les dernières années (source INSEE). La demande sur ce type de logements est forte car alimentée à la fois par les familles mais également par les étudiants ou les jeunes en recherche de colocation pour des prix plus abordables ou pour cultiver du lien social. Ils font ainsi l'objet de tensions persistantes depuis plusieurs années. En 2022, le loyer de marché médian hors charges atteint 837€/mois, soit un résultat très proche de celui de 2021. Toutefois, ce loyer est nettement supérieur à celui des locataires ayant emménagé depuis plus d'un an : 797€/mois hors charges pour une surface supérieure (91m² pour les locataires stables contre 88m² pour les locataires mobiles).

L'offre locative en maisons de 4 pièces et plus est limitée (12% du parc locatif privé vide). Elle est concentrée à près de 70% dans les communes de la périphérie de Toulouse. Le loyer médian de marché de cette catégorie s'élève à 930€ hors charges, en légère hausse par rapport à 2021.

La collecte des références locatives ayant été réalisée sur le premier trimestre de l'année 2022, l'impact de l'inflation n'est pas encore visible dans les résultats ci-dessus. Un « bouclier loyer » a été mis en place à l'été 2022 visant à limiter la hausse de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), avec un plafonnement à 3,5% pour les révisions faites entre le 3^{ème} trimestre 2022 et le 2^{ème} trimestre 2023. L'impact de ce dispositif sera mesurable lors de la prochaine collecte de l'observatoire des loyers.