



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS  
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE  
CHIFFRES CLÉS PAR TERRITOIRES EN 2023**

octobre 2023



## Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

### Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe 34 observatoires locaux couvrant 58 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 :

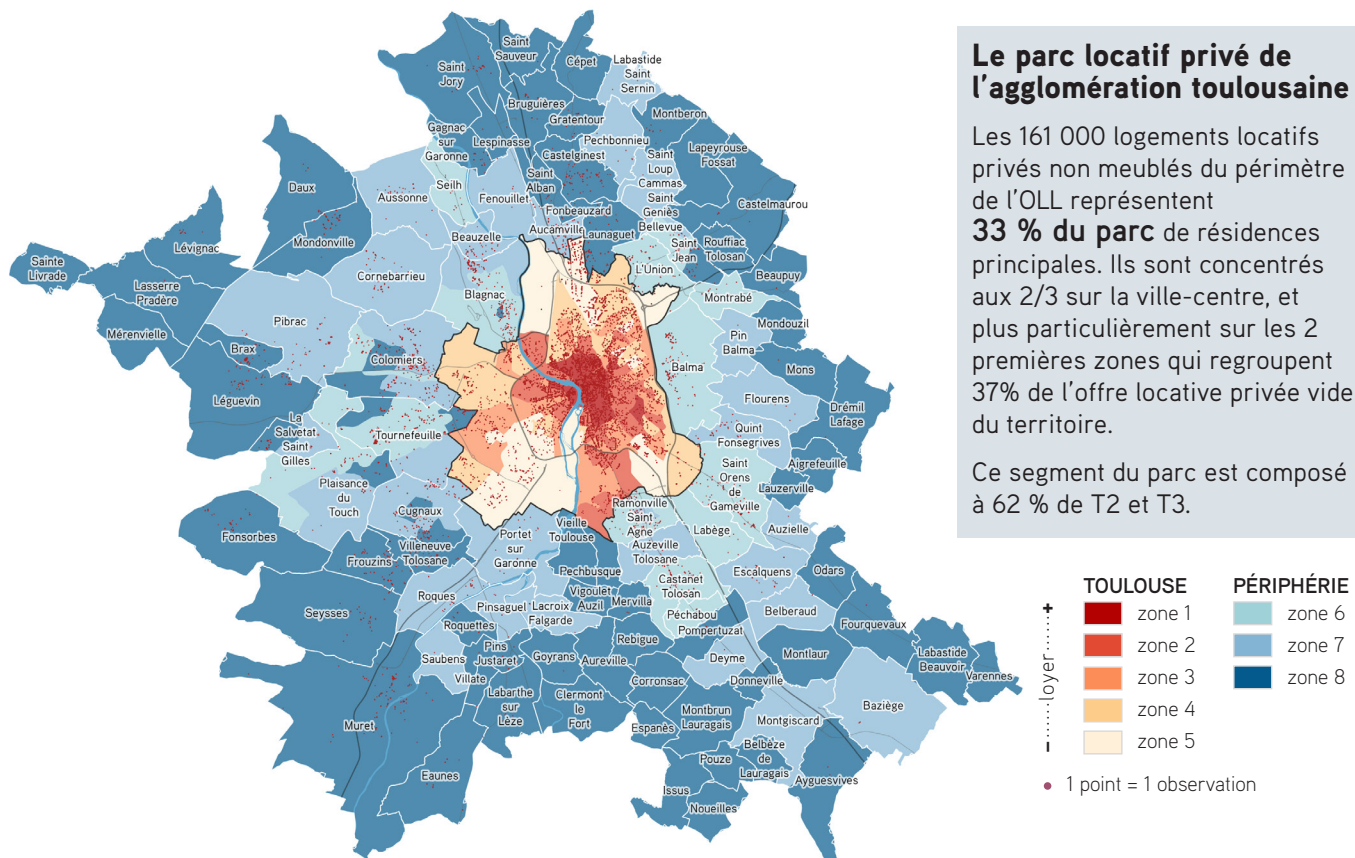
- des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ;
- de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

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 2023, 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.



# Un loyer médian de 11,9 €/m<sup>2</sup> hors charges, pour les relocations en 2023 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> plus accessibles.

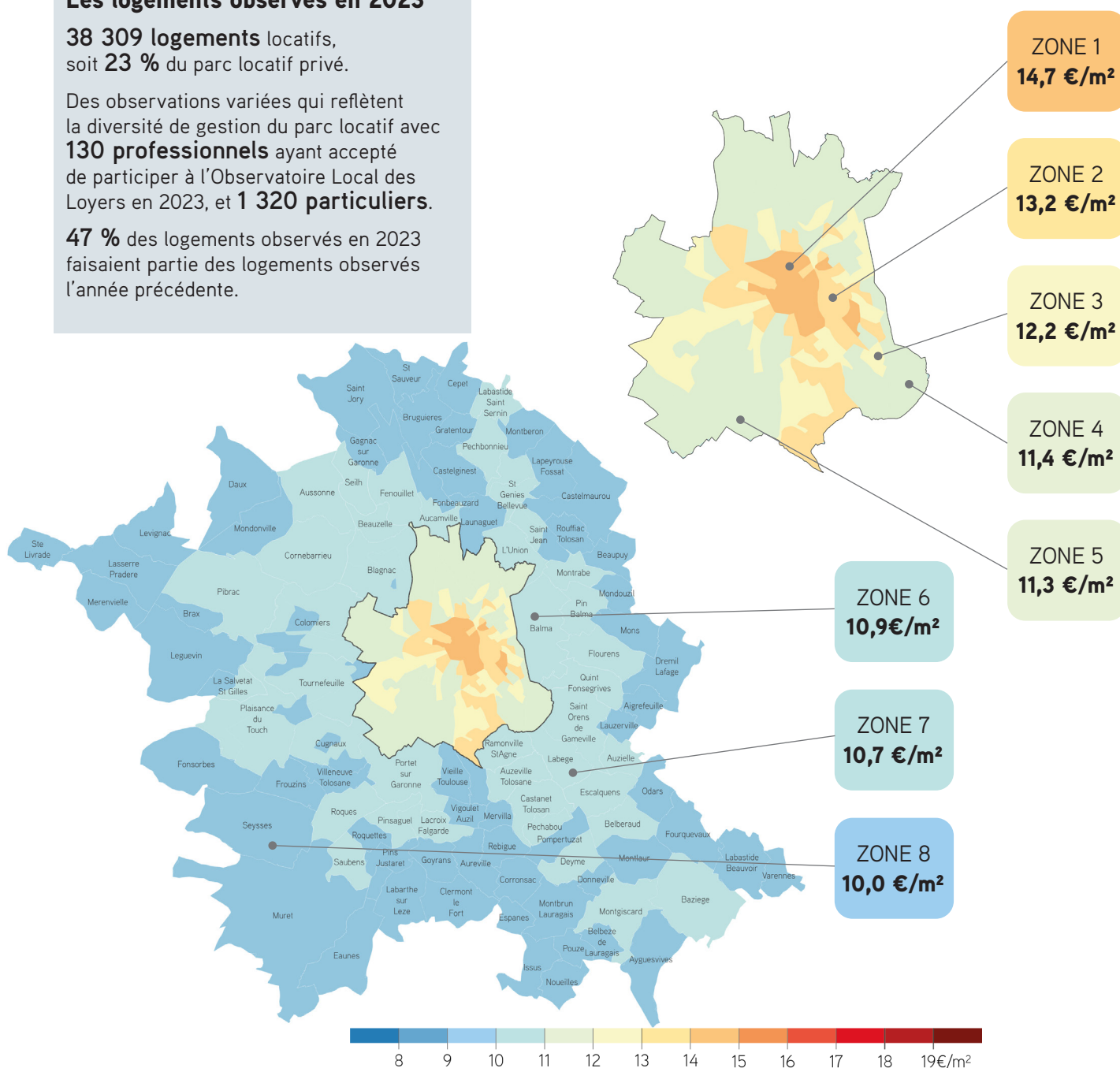
Dans les communes périphériques, les niveaux de loyer au m<sup>2</sup> sont globalement moins élevés que ceux de la ville-centre. Les zones 6 et 7 présentent des niveaux de loyer très proches, l'écart étant en outre plus important en loyer de stock (+0,5€/m<sup>2</sup> pour la zone 6 par rapport à la zone 7) qu'en loyer de marché (+0,2€/m<sup>2</sup>).

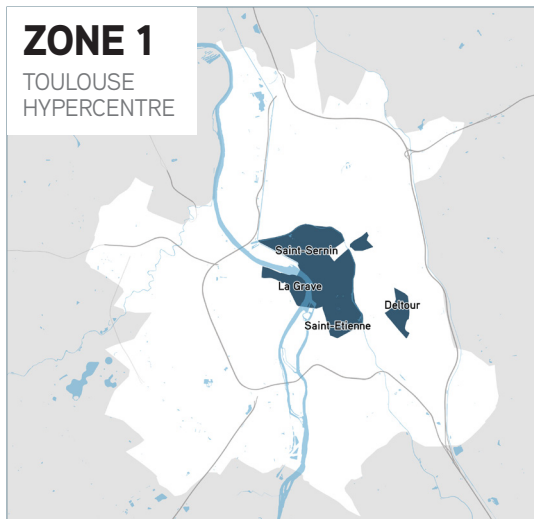
## Les logements observés en 2023

**38 309 logements** locatifs, soit **23 %** du parc locatif privé.

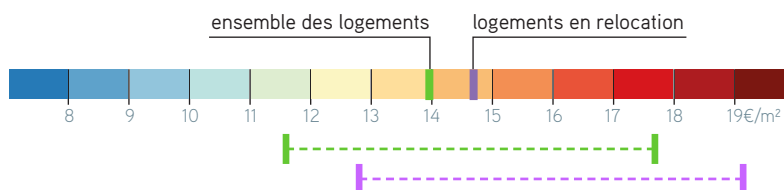
Des observations variées qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif avec **130 professionnels** ayant accepté de participer à l'Observatoire Local des Loyers en 2023, et **1 320 particuliers**.

**47 %** des logements observés en 2023 faisaient partie des logements observés l'année précédente.



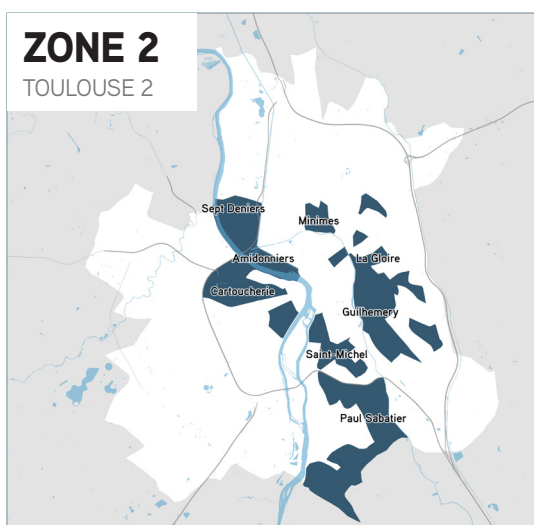
**Les logements locatifs :****27 328**logements locatifs privés  
(54 % du parc RP)**8 368** logements  
reloqués durant l'année**Les logements enquêtés :****4 707 (17 %)**

logements locatifs privés

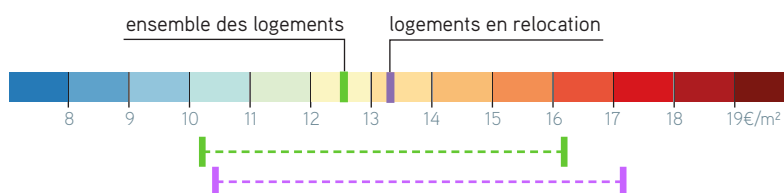
**1 581 (19 %)**logements reloqués  
durant l'année

ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> HC)	17,7	13,9	11,9	11,6	NS	14
	Loyer médian (€ HC)	445	570	760	1 110	NS	578
	Nb d'enquêtes	1 639	1 761	965	327	6	4 707
Logements en relocation	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> HC)	19,2	14,4	12,9	14,2	NS	14,7
	Loyer médian (€ HC)	465	600	810	1 110	NS	655
	Nb d'enquêtes	598	561	323	92	3	1 581

NS : non significatif (moins de 50 observations).

**Les logements locatifs :****30 151**logements locatifs privés  
(42 % du parc RP)**8 570** logements  
reloqués durant l'année**Les logements enquêtés :****6 166 (20 %)**

logements locatifs privés

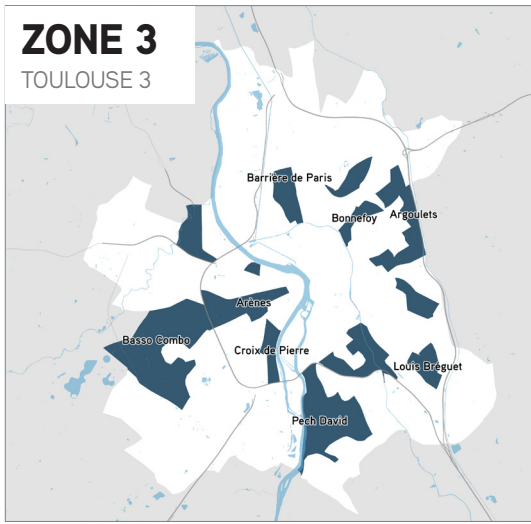
**1 813 (21 %)**logements reloqués  
durant l'année

ZONE 2		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> HC)	16,3	12,9	11,1	10,2	11,6	12,5
	Loyer médian (€ HC)	430	537	683	823	1 300	566
	Nb d'enquêtes	1 496	2 461	1 777	345	56	6 166
Logements en relocation	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> HC)	17,1	13,2	11,4	10,4	NS	13,2
	Loyer médian (€ HC)	440	555	682	829	NS	570
	Nb d'enquêtes	520	702	492	77	12	1 813

NS : non significatif (moins de 50 observations).

## ZONE 3

TOULOUSE 3



### Les logements locatifs :

**19 848**

logements locatifs privés  
(35 % du parc RP)

**5 569** logements  
reloués durant l'année

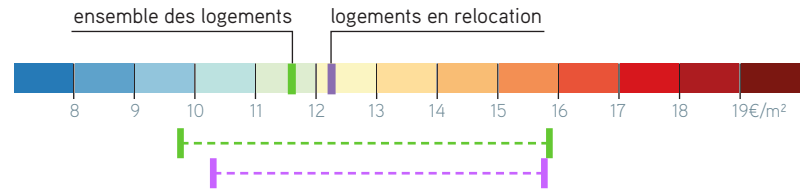
### Les logements enquêtés :

**4 657** (23 %)

logements locatifs privés

**1 343** (24 %)

logements reloués  
durant l'année

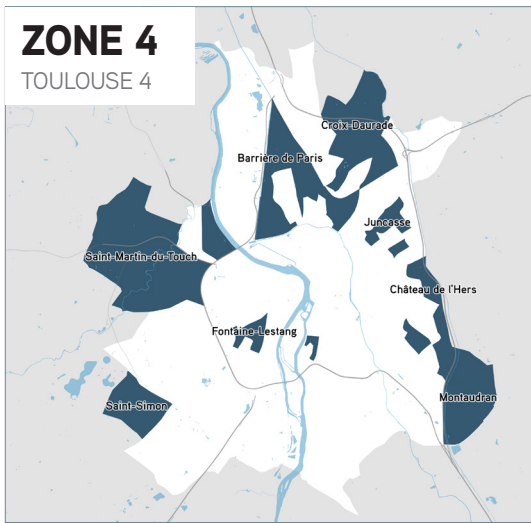


ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> HC)	15,9	12	10,4	9,7	10,7	11,6
	Loyer médian (€ HC)	408	510	650	775	1 065	559
	Nb d'enquêtes	887	1952	1 447	263	81	4 657
Logements en relocation	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> HC)	15,8	12,3	10,8	10,2	NS	12,2
	Loyer médian (€ HC)	410	515	660	844	NS	550
	Nb d'enquêtes	305	570	387	61	15	1 343

NS : non significatif (moins de 50 observations).

## ZONE 4

TOULOUSE 4



### Les logements locatifs :

**17 942**

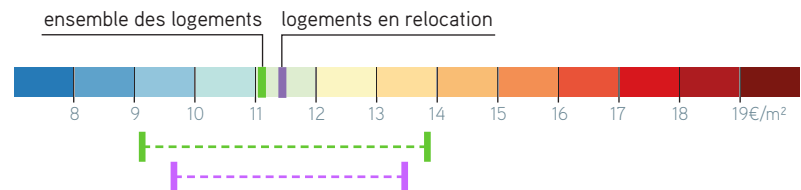
logements locatifs privés  
(40 % du parc RP)

**4 764** logements  
reloués durant l'année

### Les logements enquêtés :

**5 615** (31 %) logements  
locatifs privés

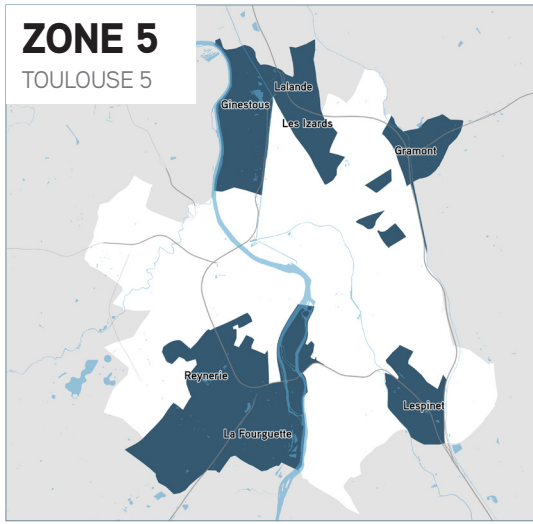
**1 563** (33 %) logements  
reloués durant l'année



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 <sup>2</sup> HC)	13,8	11,9	10,3	9,1	10	11,1
	Loyer médian (€ HC)	415	502	640	733	980	561
	Nb d'enquêtes	562	2 415	2 122	374	98	5 615
Logements en relocation	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> HC)	13,4	11,9	10,6	9,6	NS	11,4
	Loyer médian (€ HC)	415	520	654	800	NS	565
	Nb d'enquêtes	170	695	574	95	17	1 563

NS : non significatif (moins de 50 observations).





**Les logements locatifs :**

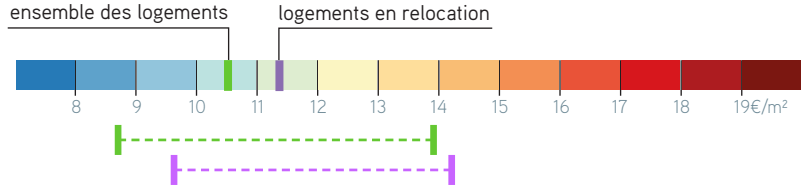
**15 604**  
logements locatifs privés  
(34 % du parc RP)

**3 971** logements  
reloqués durant l'année

**Les logements enquêtés :**

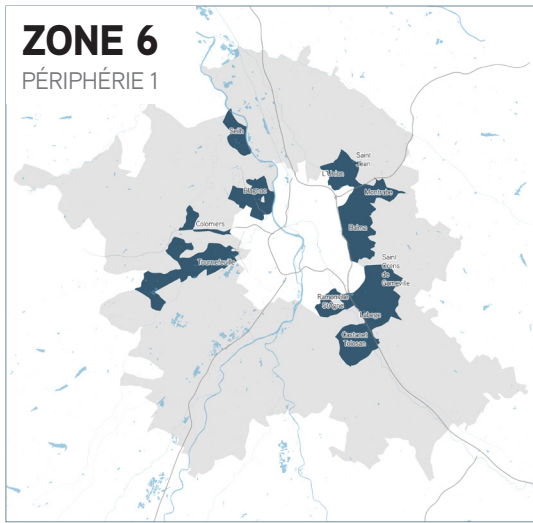
**5 324 (34 %)**  
logements locatifs privés

**1 518 (38 %)** logements  
reloqués durant l'année



ZONE 5		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	13,9	11,7	9,9	8,7	9,5	10,5
	Loyer médian (€ HC)	380	500	610	705	838	565
	Nb d'enquêtes	592	2 227	1 915	416	127	5 324
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	14,2	12,2	10	9,6	9,5	11,3
	Loyer médian (€ HC)	383	510	619	796	808	560
	Nb d'enquêtes	192	661	504	98	50	1 518

NS : non significatif (moins de 50 observations).



**Les logements locatifs :**

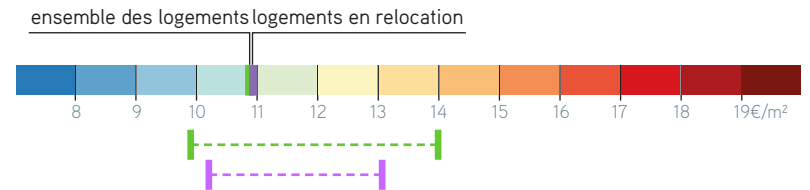
**15 836**  
logements locatifs privés  
(24 % du parc RP)

**4 547** logements  
reloqués durant l'année

**Les logements enquêtés :**

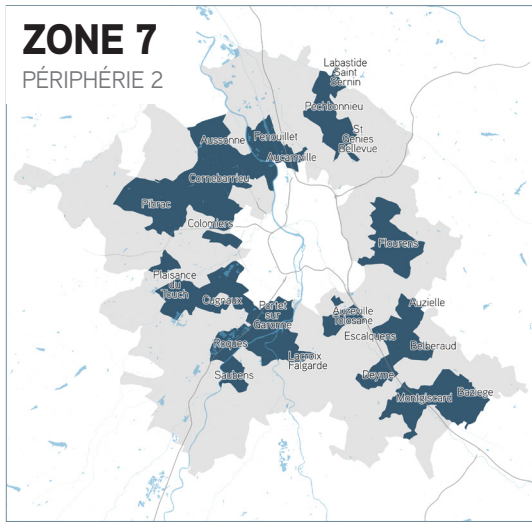
**3 898 (25 %)**  
logements locatifs privés

**1 151 (25 %)**  
logements reloqués durant l'année



ZONE 6		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	14	12,1	10,6	9,9	10,1	10,9
	Loyer médian (€ HC)	412	510	657	874	946	635
	Nb d'enquêtes	382	1 677	1 309	270	193	3 898
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	13	12,1	10,7	10,2	10,4	10,9
	Loyer médian (€ HC)	425	505	658	856	1 000	640
	Nb d'enquêtes	133	501	365	75	58	1 151

NS : non significatif (moins de 50 observations).



### Les logements locatifs :

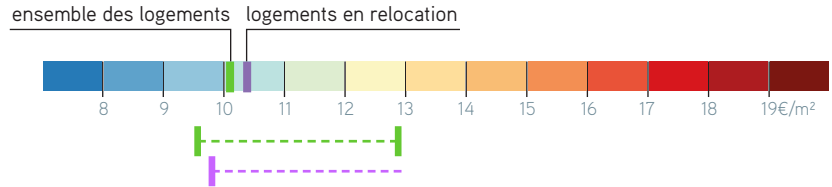
**16 536**  
logements locatifs privés  
(23 % du parc RP)

**4 605** logements  
reloués durant l'année

### Les logements enquêtés :

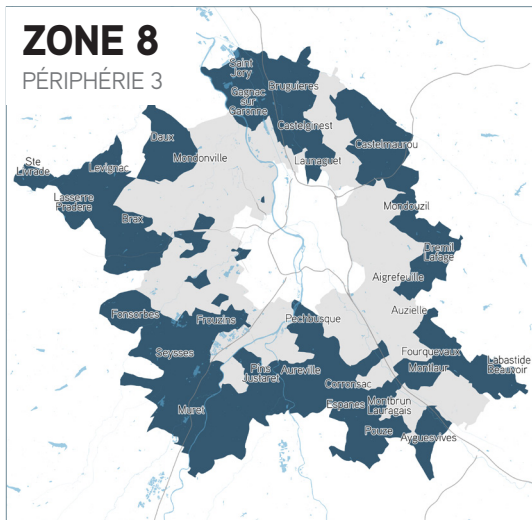
**3 803** (23%)  
logements locatifs privés

**991** (22%) 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 <sup>2</sup> HC)	12,9	11,6	10,2	9,5	9,6	10,4
	Loyer médian (€ HC)	389	509	635	820	913	640
	Nb d'enquêtes	171	1 575	1 305	325	286	3 803
Logements en relocation	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> HC)	NS	11,7	10,2	9,9	10	10,7
	Loyer médian (€ HC)	NS	506	635	861	1 190	630
	Nb d'enquêtes	44	417	353	73	61	991

NS : non significatif (moins de 50 observations).



### Les logements locatifs :

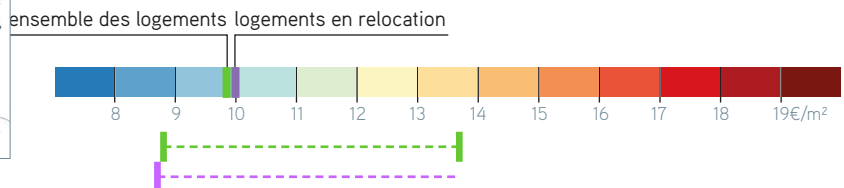
**21 624**  
logements locatifs privés  
(21 % du parc RP)

**5 924** logements  
reloués durant l'année

### Les logements enquêtés :

**4 139** (19%)  
logements locatifs privés

**1 105** (19%)  
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 <sup>2</sup> HC)	13,7	11	9,6	8,8	9,3	9,9
	Loyer médian (€ HC)	395	473	610	758	870	621
	Nb d'enquêtes	122	1 760	1 276	272	367	4 139
Logements en relocation	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> HC)	NS	11,3	9,5	8,6	9,5	10
	Loyer médian (€ HC)	NS	490	621	749	900	600
	Nb d'enquêtes	48	493	302	74	91	1 105

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](http://www.observatoires-des-loyers.org)**