



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2023**

novembre 2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
DONNÉES DE CADRAGE	7
Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine	7
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2023	13
Les principaux facteurs impactant les niveaux de loyers	14
Les niveaux de loyers en France	20
Les niveaux de loyers détaillés par localisation et typologie	22
Les niveaux de loyers par zone	28
Les niveaux de loyers par intercommunalité	36
TABLEAUX RÉCAPITULATIFS	41

INTRODUCTION

Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe en 2023 34 observatoires locaux couvrant 58 agglomérations. Ce réseau national a pour objectif d'améliorer la connaissance du marché du logement, pour éclairer les politiques locales de l'habitat, 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.

Un observatoire, résultat d'une collaboration d'acteurs

L'observatoire est le fruit d'une collaboration entre plusieurs intercommunalités (Toulouse Métropole, communauté d'agglomération du Sicoval, communauté de communes du Grand Ouest Toulousain) et l'État, principal financeur du projet. L'animation technique est assurée par l'AUAT.

Il mobilise également de nombreux acteurs et professionnels du logement : l'ADIL 31, les fédérations et syndicats de l'immobilier, les acteurs du logement social, l'UNPI, Action Logement, la CAF, la CCI, les associations de locataires...



Quelle méthodologie ?

L'Observatoire Local des Loyers collecte des données portant sur les loyers du parc locatif privé (à l'exception des logements meublés, des HLM, des SEM 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 national.

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 enrichies et pondérées 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 zonage qui a évolué en 2021

La maille d'observation minimale préconisée pour la mise en œuvre d'un observatoire des loyers est celle de l'unité urbaine. L'unité urbaine de Toulouse s'étend sur 73 communes et 8 intercommunalités. Lors de la mise en place de l'Observatoire, il avait été choisi d'étendre le périmètre d'observation à l'ensemble des EPCI partenaires (Toulouse métropole, Communauté d'agglomération du Sicoval, Communauté d'agglomération du Muretain, Communauté de communes Axe-Sud et Communauté de communes de la Save-au-Touch), soit 114 communes.

Après l'utilisation d'un zonage « à dire d'expert » en 2013, une analyse économétrique menée par l'OLAP en 2014-2015 avait aboutie à la définition d'un premier zonage en huit zones de loyers homogènes (4 à Toulouse et 4 en périphérie), utilisé sur l'ensemble des collectes réalisées entre 2014 et 2020.

En 2021, avec le concours de l'ANIL, un travail de réactualisation des zones d'isoloyers a été mené afin de prendre en compte les évolutions d'un territoire dynamique (près de 13 000 logements locatifs privés vides supplémentaires entre 2013 et 2018). Cette réflexion a également permis d'affiner la connaissance des spécificités intrinsèques aux communes, par un découpage à l'échelle infracommunale des communes de 1ère couronne et l'ajout d'une zone à Toulouse. Cette révision du zonage a également conduit au retrait du périmètre d'observation, des communes du Muretain Agglomération situées hors du pôle urbain.

Ce nouveau zonage est depuis reconduit, permettant une comparaison avec les résultats des années précédentes. Toulouse y est découpée en 5 zones, et les communes de périphérie en 3.

L'analyse économétrique

Afin de redéfinir les zones d'isoloyers utilisées par l'OLL de l'agglomération toulousaine, l'ANIL a conduit en 2021 une analyse économétrique portant sur les collectes 2017 à 2019.

Cette analyse consiste en la détermination de l'incidence des différentes caractéristiques d'un bien à la location sur son prix (surface, ancienneté de construction, mode de gestion, quartier, ...). Elle

rend ainsi possible la mesure de l'impact d'un des attributs d'un logement sur sa valorisation, « toutes choses égales par ailleurs » s'agissant de ses autres caractéristiques.

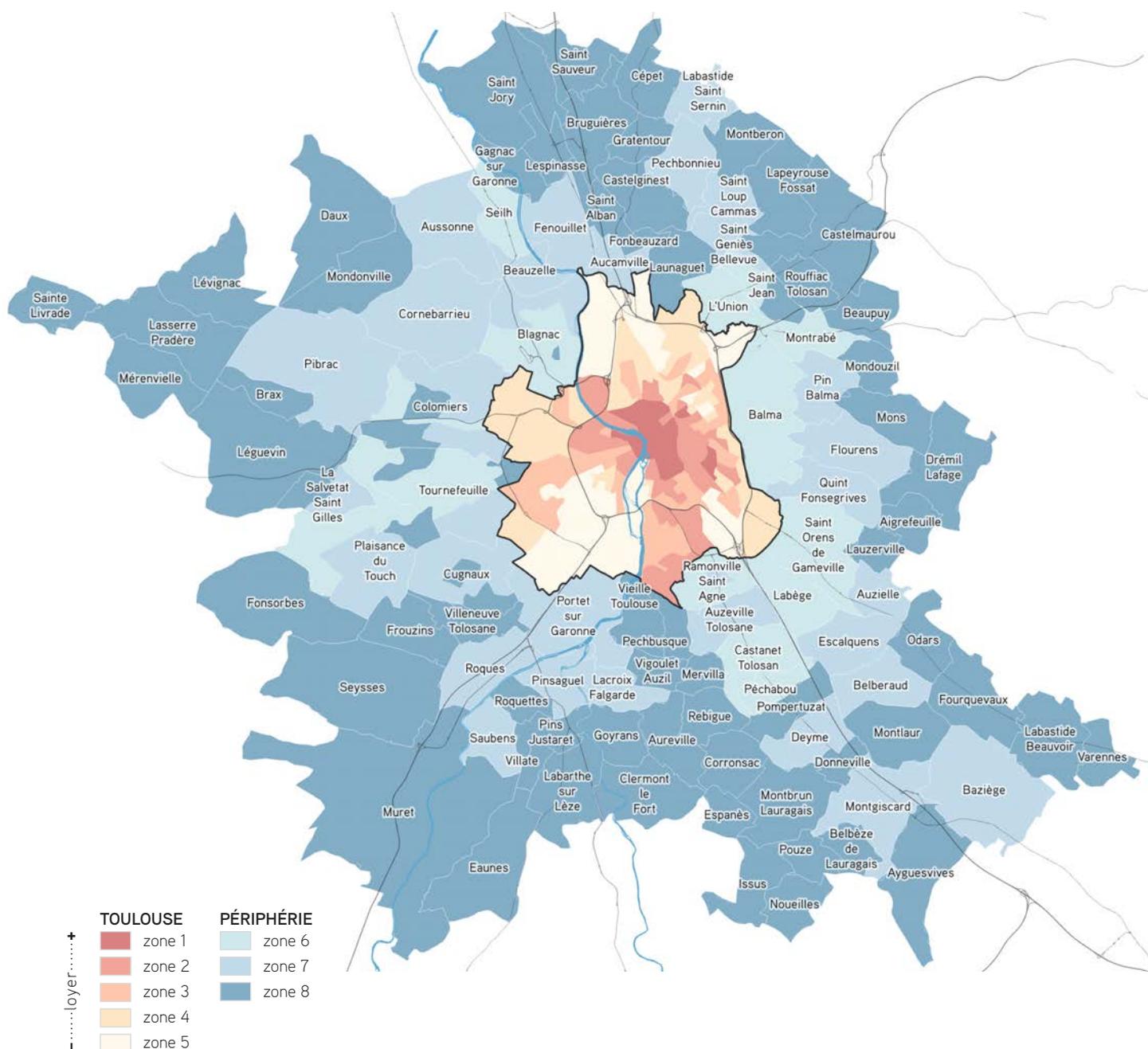
L'étude des résultats issus de cette analyse permet donc, *in fine*, la définition de zones de loyers homogènes en isolant l'influence de la localisation d'un bien sur son prix.

Huit zones de loyers homogènes sur l'agglomération toulousaine

L'observatoire local des loyers couvre un territoire de **104 communes**.

Le nouveau zonage ainsi défini a été utilisé pour la première fois pour la diffusion de la collecte 2021. Il en ressort 8 zones de loyers homogènes (un « même » logement doit avoir un loyer similaire en tout endroit de la zone). La commune de Toulouse, où se concentre plus de 2/3 du parc locatif privé, est divisée en cinq

zones (contre quatre précédemment), et les 103 communes périphériques sont désormais réunies en trois zones. Neuf de ces communes de périphérie (Blagnac, Colomiers, Tournefeuille, La Salvetat-Saint-Gilles, Plaisance-du-Touch, Cugnaux, Ramonville-Saint-Agne, Castanet-Tolosan et Saint-Jean) sont analysées à l'échelle des quartiers (périmètres IRIS de l'INSEE).





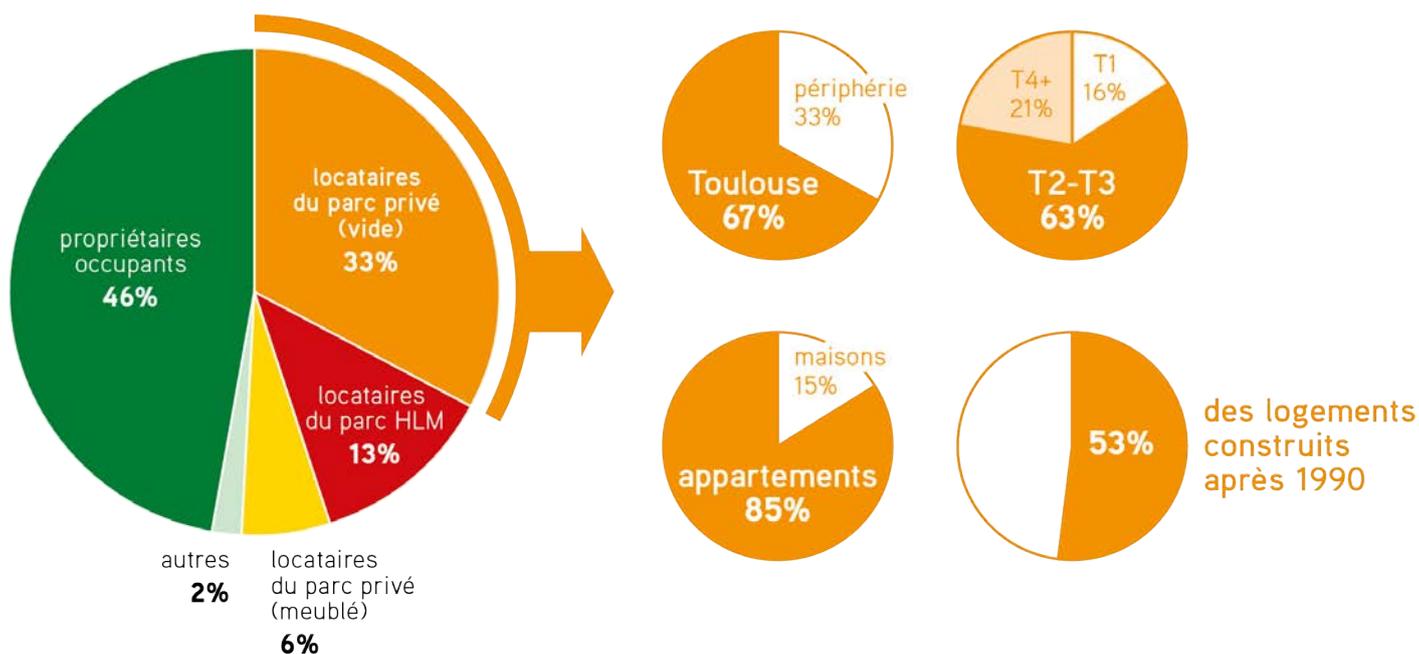
Données de cadrage

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

165 000 logements locatifs privés sur le périmètre de l'observatoire

L'enquête de l'observatoire des loyers porte uniquement sur les logements locatifs privés non meublés.

Ce parc représente 33 % des résidences principales, soit près de 165 000 logements, concentrés à 68% dans la ville-centre, particulièrement dans les deux premières zones. La majorité de ce parc est constituée d'appartements (85%) et de T2 et T3 (63 %). La moitié de ces logements (53 %) a été construite dans les trente dernières années, après 1990.



Source : Insee, fichier détail logement 2019

Cugnaux



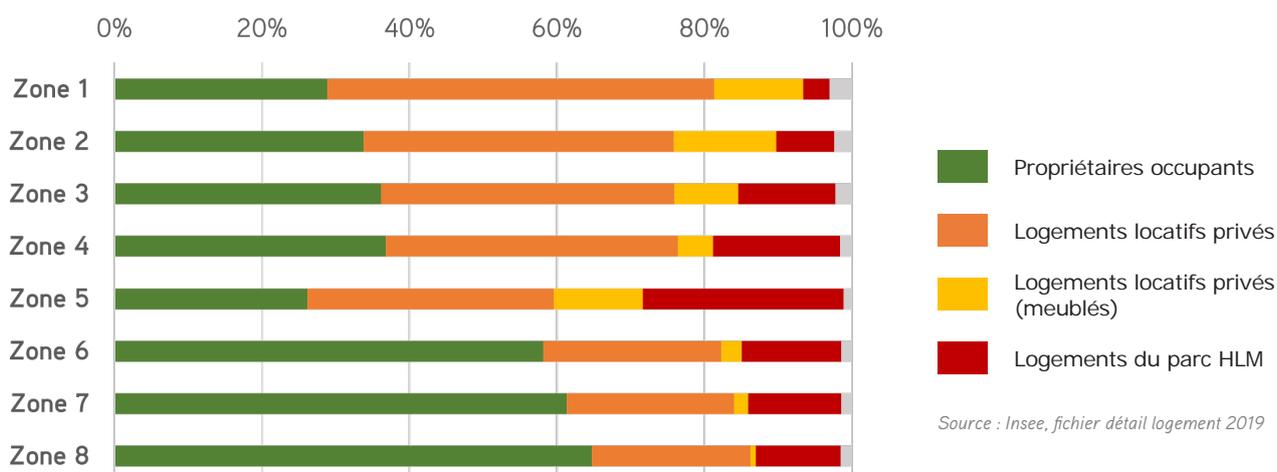
Toulouse



Balma



La part du parc locatif privé diminue avec l'éloignement du centre



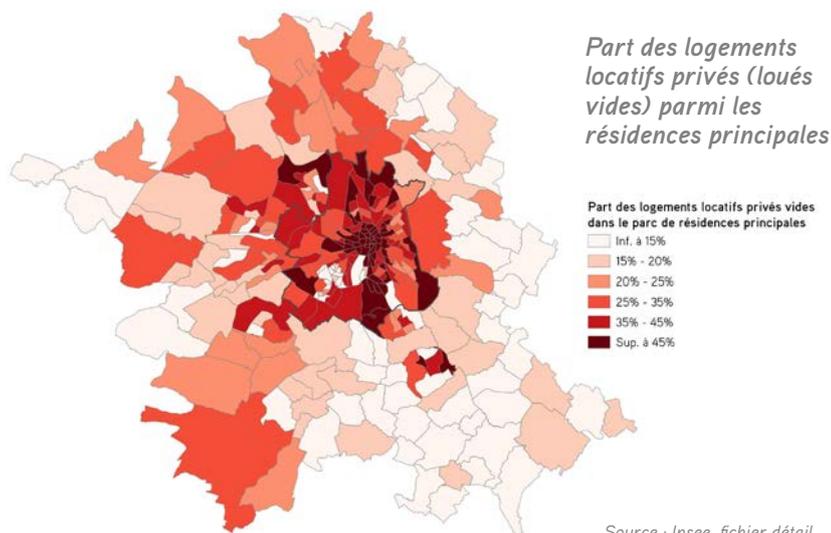
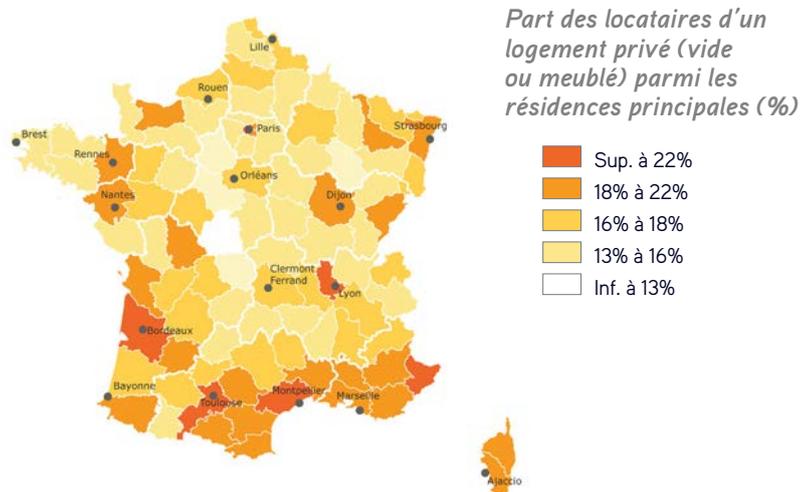
La répartition géographique du parc locatif privé s'échelonne ainsi :

- de 52 % en zone 1, avec un peu plus de 27 000 logements locatifs privés ;
- à 21 % en zone 8, avec environ 21 000 logements.

A l'échelle du territoire métropolitain, on note une répartition différenciée du parc locatif. Il est ainsi davantage implanté dans les zones fortement urbanisées (à l'inverse du parc de propriétaires occupants). Il subsiste en outre un contraste notable entre nord et sud. La Haute-Garonne se démarque ainsi comme étant l'un des départements présentant une des parts de ménages locataires d'un logement privé parmi les plus élevées.

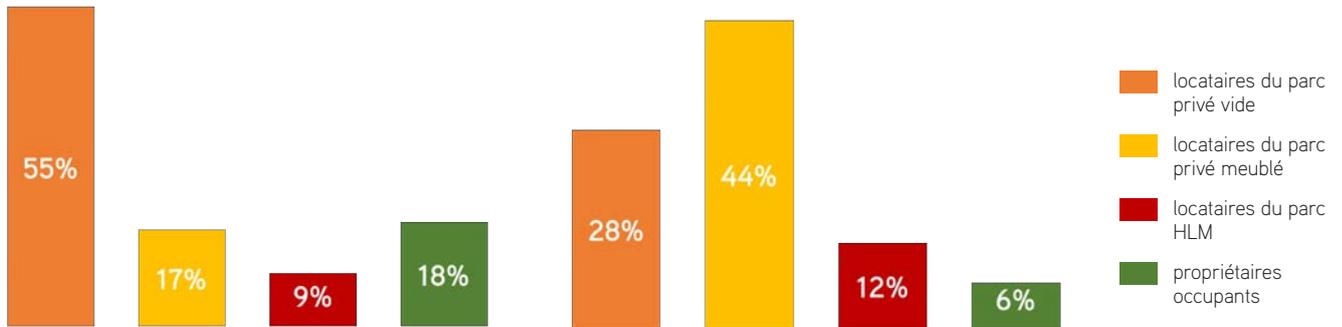
Le parc locatif privé est majoritaire à Toulouse, représentant 42% du parc de résidences principales, et est particulièrement développé dans l'hypercentre. La zone 5 se distingue cependant par un parc de logements locatifs sociaux plus développé que dans le reste de la commune. Cela impacte les parts de logements locatifs privés (33% en zone 5 contre 42% sur l'ensemble de la commune) et de propriétaires occupants (26% contre 32%).

En périphérie, le parc locatif privé s'étend principalement au Nord et à l'Ouest de la ville-centre, alors que les communes Sud et Sud-Est sont caractérisées par des taux plus importants de propriétaires occupants.



Des ménages plus mobiles

Un parc qui accueille les nouveaux arrivants dans l'agglomération et qui répond aux besoins de mobilité des ménages



Répartition des nouveaux arrivants par statut d'occupation

« 55% des individus ayant changé de logement au cours de l'année écoulée ont emménagé dans un logement du parc locatif privé non-meublé »

Part de nouveaux arrivants par statut d'occupation

« 28% des individus logés dans le parc locatif privé non-meublé ont emménagé dans leur logement actuel au cours de l'année écoulée »

Source : Insee, fichier détail logement 2019

Des ménages plus jeunes et de petite taille dans le parc locatif privé

63% des personnes de référence des ménages locataires (parc locatif privé vide) ont **moins de 40 ans**.

87% pour les locataires en meublé,

35% pour les locataires HLM,

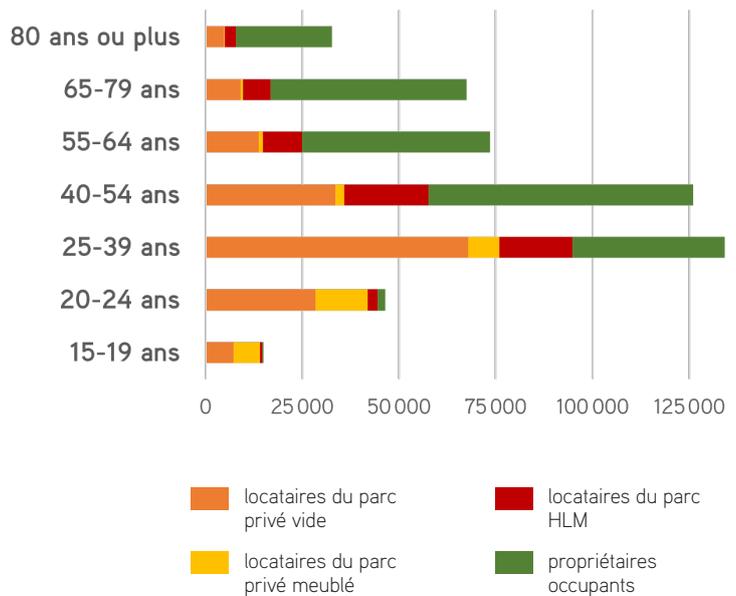
18% pour les propriétaires occupants.

1,8 **personne par ménage** en moyenne dans le parc locatif privé (vide et meublé)

2,3 pour les locataires HLM

2,3 pour les propriétaires occupants

Nombre de ménages par parc et tranche d'âge de la personne de référence



Source : Insee, fichier détail logement 2019

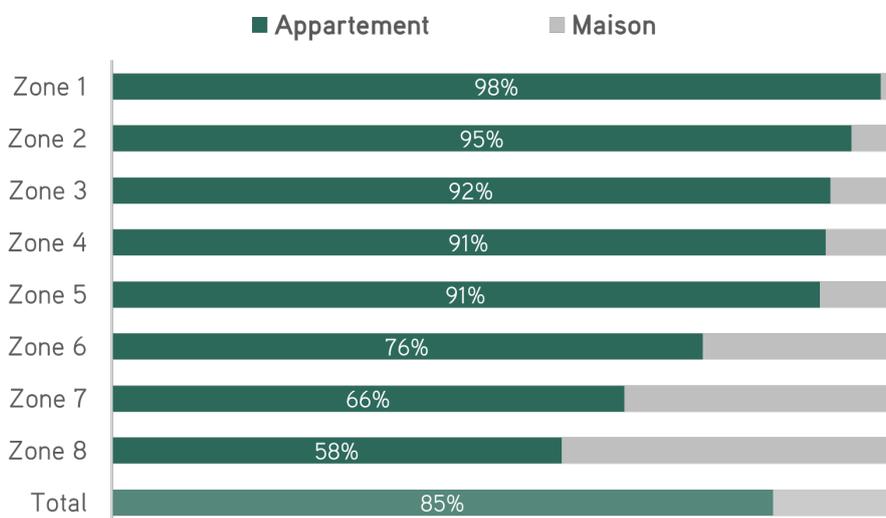
Source : Insee, fichier détail logement 2019

Une typologie du parc différenciée en fonction de la localisation

Le parc locatif de l'agglomération toulousaine est structuré différemment en fonction de la localisation.

Le parc locatif privé de Toulouse (zones 1 à 5) est essentiellement constitué d'appartements (de 91 % à 98 %).

Les maisons représentent 15 % des logements du parc locatif privé à l'échelle du périmètre de l'OLL, de 2 % en zone 1 à 42 % en zone 8.

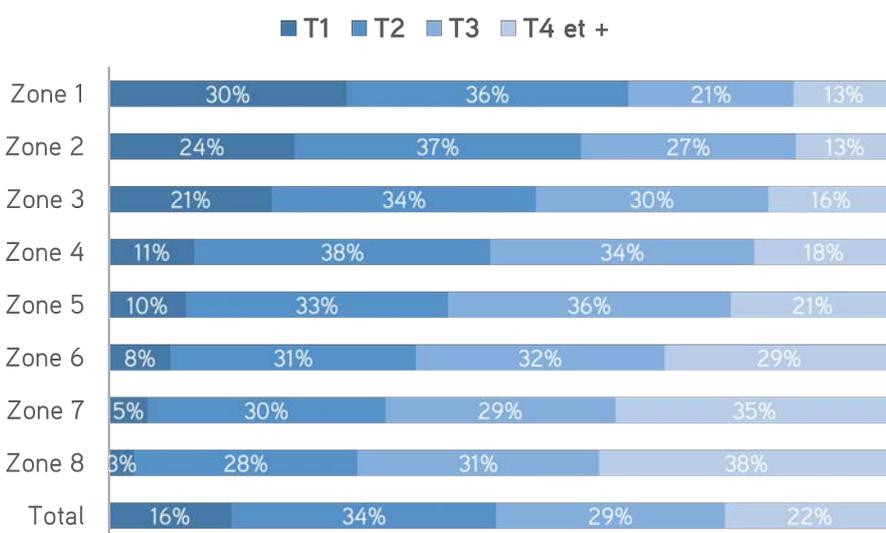


Source : Insee, fichier détail logement 2019

À Toulouse, et particulièrement dans les zones centrales, les petits logements prédominent. Dans les zones 1 à 3, les logements T1 et T2 composent ainsi plus de 55% de l'offre locative privée non-meublée.

Sur l'ensemble de la ville-centre (zones 1 à 5), les T1 et T2 représentent 43 % à 66 % du parc en locatif privé, contre 31 % à 39 % dans les communes périphériques (zones 6 à 8).

Les logements familiaux (T4 et plus) sont surtout présents en proportion dans les secteurs les plus fournis en logements individuels (zones 7 et 8), où ils représentent plus d'un tiers du parc locatif privé vide.



Source : Insee, fichier détail logement 2019

Une typologie du parc différenciée en fonction des époques de construction

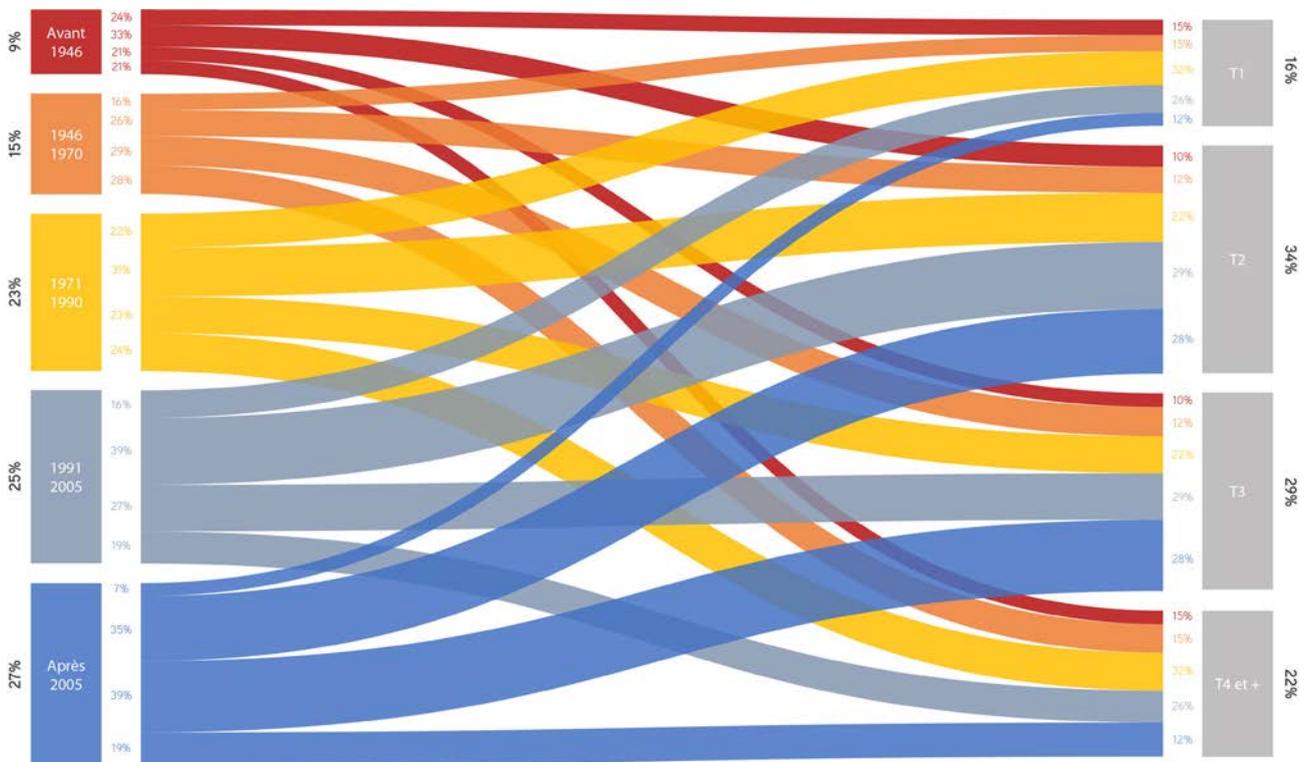
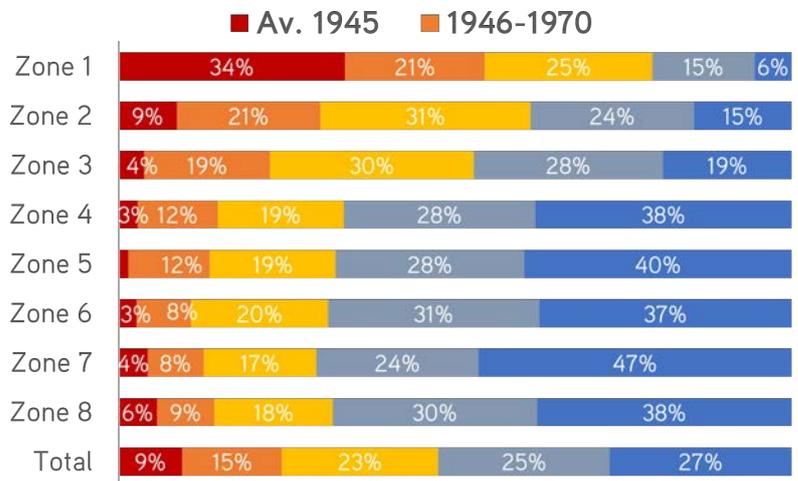
Les logements du parc locatif privé vide sont plutôt anciens sur l'hypercentre (zone 1), avec plus de la moitié des logements locatifs privés vides ayant été construits avant 1971.

Les zones 2 et 3 sont les plus hétérogènes en matière d'époques de construction. Enfin, les zones 4 et 5 se distinguent avec un parc constitué plus récemment, notamment dû au développement de quartiers tels que Borderouge, Montaudran, Saint-Martin du Touch ou encore Andromède.

Dans les communes de l'agglomération toulousaine (zones 6 à 8), le parc est globalement plus récent, avec 68% à 70% de logements construits après 1990 et plus d'un tiers après 2005.

Les époques de construction ont également un impact notable sur les typologies de logements construits. Ainsi, le parc le plus récent (logements construits après 2005) est très majoritairement composé de logements T2 et T3 (74%), en lien avec l'attrait marqué des investisseurs pour ce type de produits à une période où la majorité des logements vendus à Toulouse l'ont été dans le cadre de dispositifs de soutien à l'investissement locatif.

A l'échelle du périmètre entier, près d'un tiers des logements T1 ont été construit avant 1970 (30%), et 12% seulement après 2005.



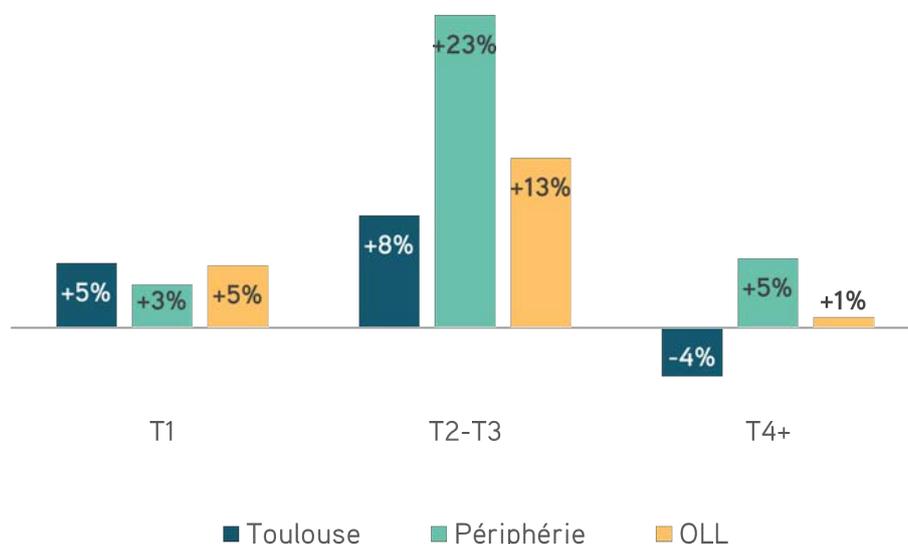
Source : Insee, fichier détail logement 2019

Tous les éléments de cadrage listés (type et taille des logements, localisation, âge du parc) ont un impact sur les quittances, et il convient de garder en mémoire ces éléments au moment d'analyser les niveaux de loyers pratiqués.

A Toulouse, une diminution du volume de grands logements dans le parc locatif privé vide sur la période 2014-2019

Le parc locatif privé vide de l'agglomération toulousaine connaît une croissance ininterrompue sur la période récente, avec une croissance de près de 9% en 5 ans (de 151 800 logements en 2014 à 165 000 en 2019).

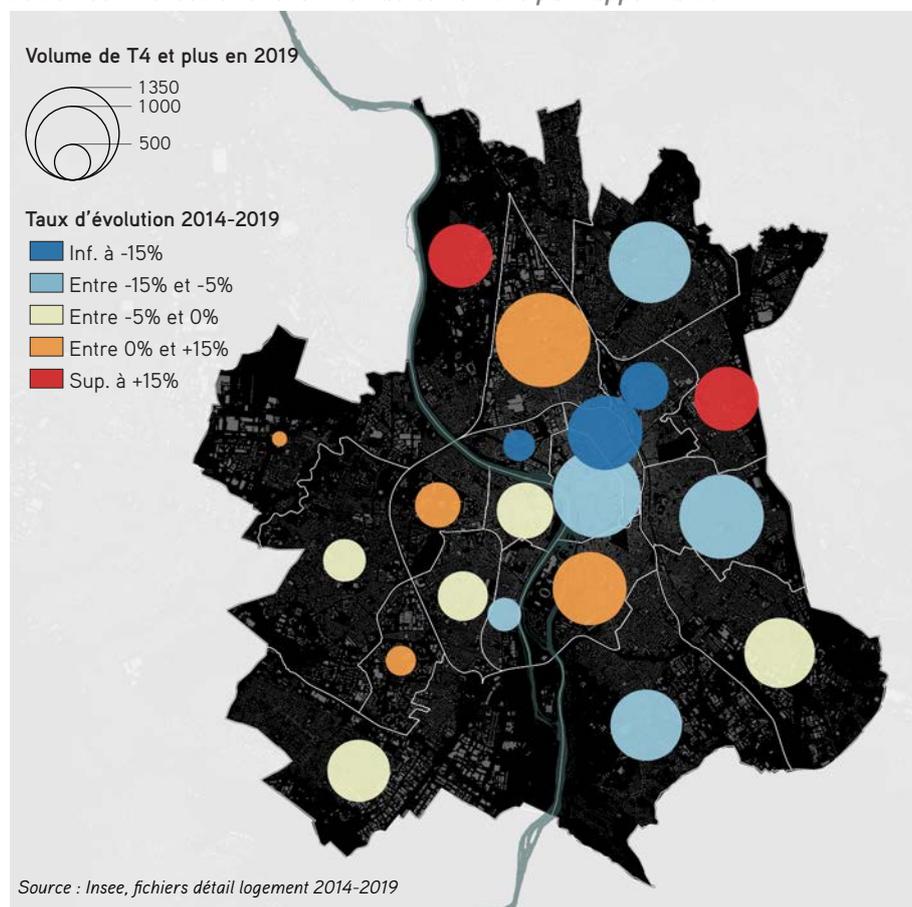
Cette croissance est toutefois inégalement répartie. C'est en périphérie que la différence est la plus importante entre 2014 et 2019 (+15% contre +6% dans la ville-centre). En outre ce sont les logements T2 et T3, déjà majoritaires sur le territoire, qui représentent le gros de la croissance. Celle-ci est plus faible sur d'autres parties du parc, notamment sur les T4 et plus de la ville-centre, dont le volume a diminué en 5 ans.



Évolution du nombre de logements locatifs privés vides par typologies et secteur
 « Entre 2014 et 2019, le volume de logements T1 du parc locatif privé vide a crû de +5% sur le périmètre de l'observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine. »

Source : Insee, fichiers détail logement 2014-2019

Nombre de logements locatifs privés vides T4 et plus en 2019 par QDL (quartier de démocratie locale) et évolution de ce nombre par rapport à 2014



En effet, la commune de Toulouse comptait en 2014 17 500 logements locatifs privés vides de 4 pièces et plus, et seulement 16 900 en 2019, soit une différence nette de 600 logements et un taux d'évolution de -4%.

La situation apparaît toutefois contrastée selon les quartiers observés. 13 des 20 QDL qui composent la commune-centre ont ainsi vu cette partie du parc diminuer entre 2014 et 2019. La situation est particulièrement marquée pour l'hypercentre et notamment les QDL 1.2 (Amidoniers/Compans-Cafarelli) et 1.3 (Les Chalets/Bayard/Belfort/Saint-Aubin/Dupuy), qui ont respectivement vu leur volume de logements T4 et plus du parc locatif privé vide décroître de -17% et -25% sur la période.

Source : Insee, fichiers détail logement 2014-2019



Les niveaux de loyers en 2023

LES PRINCIPAUX FACTEURS IMPACTANT LES NIVEAUX DE LOYERS

Les logements observés en 2023

38 309 logements locatifs sont observés en 2023, soit

23%* du parc locatif privé .

Parmi ces références,

11 065 logements ont été loués dans l'année, ce qui représente

24% des relocations sur le territoire *

Des observations qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif

130 professionnels de l'immobilier ont accepté de transmettre leurs références locatives en 2023, ainsi que 2 observatoires privés (Clameur, FNAIM),

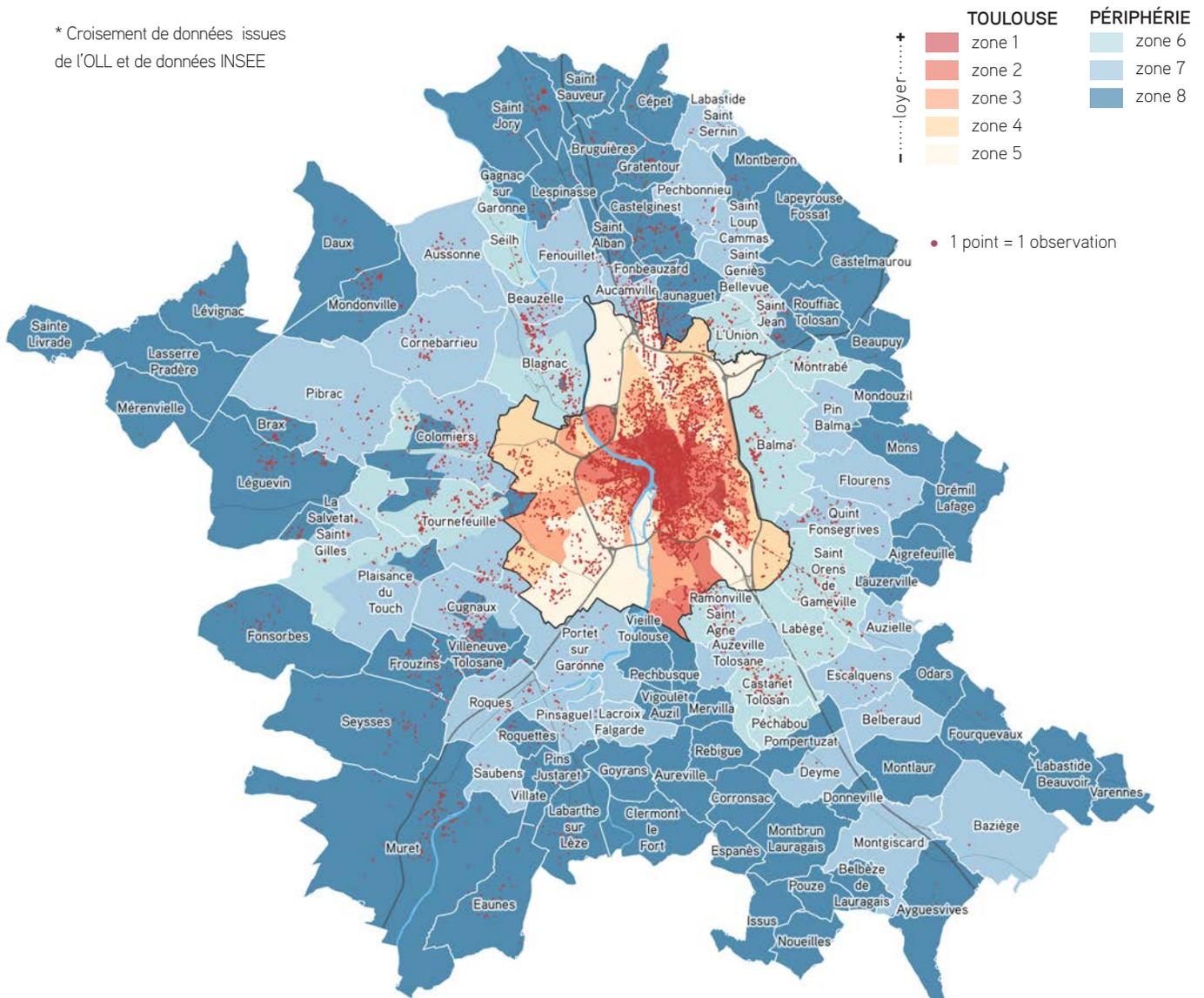
et **1 320** particuliers.

Un suivi continu

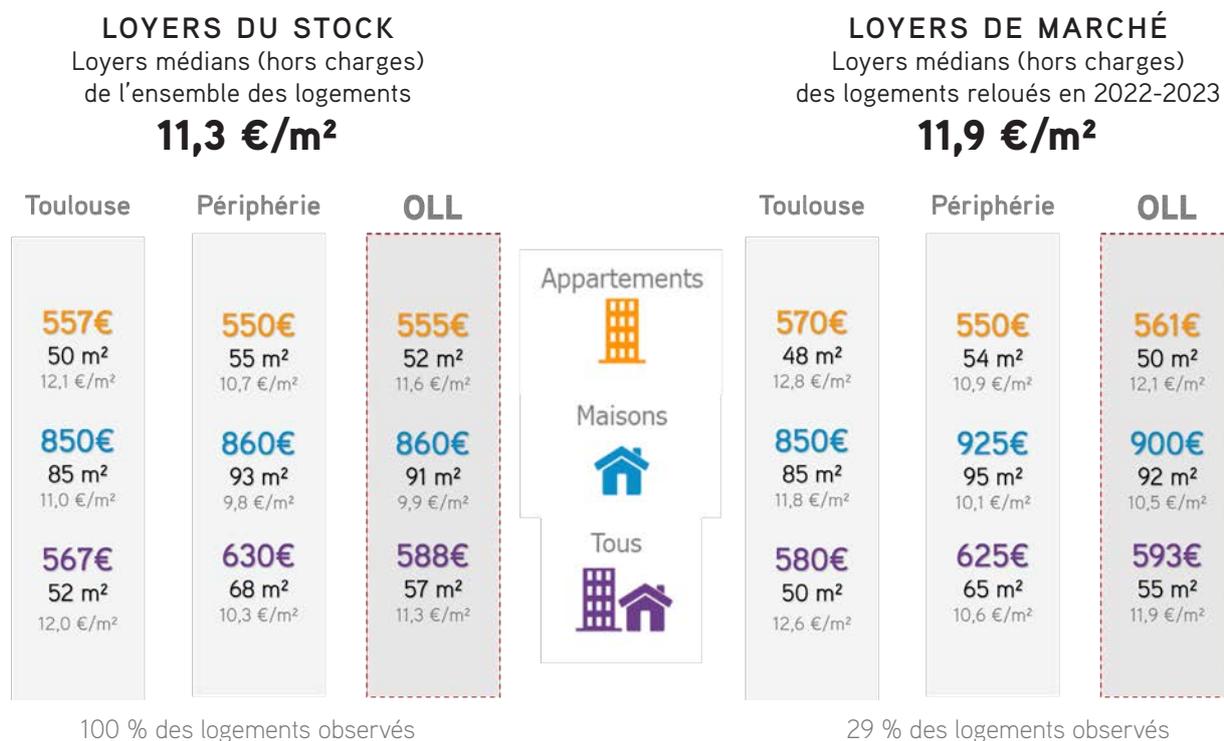
103 des 130 professionnels ayant transmis leurs références avaient déjà participé à l'enquête l'année passée.

47% des logements observés en 2023 faisaient partie des logements observés les années précédentes.

* Croisement de données issues de l'OLL et de données INSEE



Plusieurs facteurs ont une influence sur les niveaux de loyers : la date d'entrée du locataire, la localisation, le type de bien



Les loyers médians des logements en relocation sont plus élevés en €/m²

En 2023, sur le périmètre de l'observatoire et tous types de logements confondus, le loyer médian de marché observé est de 11,9 €/m² (hors charges), soit 0,6 €/m² plus élevé que le loyer médian de l'ensemble des logements (loyer du stock). En parallèle, on constate une diminution de la surface moyenne des logements en relocation par rapport à l'ensemble de l'échantillon.

L'éloignement du centre permet de disposer d'une surface plus confortable

Même si le loyer au m² demeure plus élevé à Toulouse qu'en périphérie (12,6€/m² contre 10,6€/m²), l'installation en périphérie n'est pas nécessairement synonyme de réduction du loyer médian mais potentiellement d'augmentation de la surface du logement. Lorsqu'on observe l'ensemble du parc, appartements et maisons confondus, les loyers médians de périphérie apparaissent nettement supérieurs à ceux de Toulouse, en raison de la structure du parc : les logements y sont plus

spacieux et on y trouve une part plus importante de grands logements individuels.

S'agissant des appartements (qui représentent la plus grosse partie du parc locatif privé local), en dépit d'une surface moyenne plus élevée en périphérie qu'à Toulouse (+6m²), la différence de prix au m² est telle (+1,9€/m² à Toulouse) que les loyers médians y demeurent inférieurs (+20€/mois pour un appartement à Toulouse).

Depuis 2012, les loyers des logements en relocation sont encadrés par l'IRL

Avant le 1^{er} août 2012, seule l'évolution du loyer en cours de bail était encadrée en fonction de l'évolution de l'IRL (Indice de Référence des Loyers). A la relocation, le niveau de loyer pouvait être fixé librement. Cela contribuait à creuser les différences de loyers entre les locataires ayant emménagé dans leur logement dans l'année et les locataires présents depuis plusieurs années.

Depuis 2012, dans les zones dites « tendues », où il existe un déséquilibre marqué entre offre et demande (c'est le cas de l'agglomération toulousaine), la fixation et la révision du loyer de relocation sont également encadrés en fonction de l'évolution de l'IRL (sauf en cas de travaux substantiels, de vacance supérieure à 18 mois ou de sous-évaluation manifeste par rapport aux logements alentours). Cette disposition devrait permettre de réduire petit à petit les différences entre loyers de stock et loyers de marché.

NOTA : Les données ci-dessus présentent les loyers médians en € hors charge, et en €/m² hors charge. Les surfaces correspondent aux surfaces moyennes. Le loyer médian est la valeur pour laquelle 50 % des logements ont un loyer supérieur et 50 % un loyer inférieur.

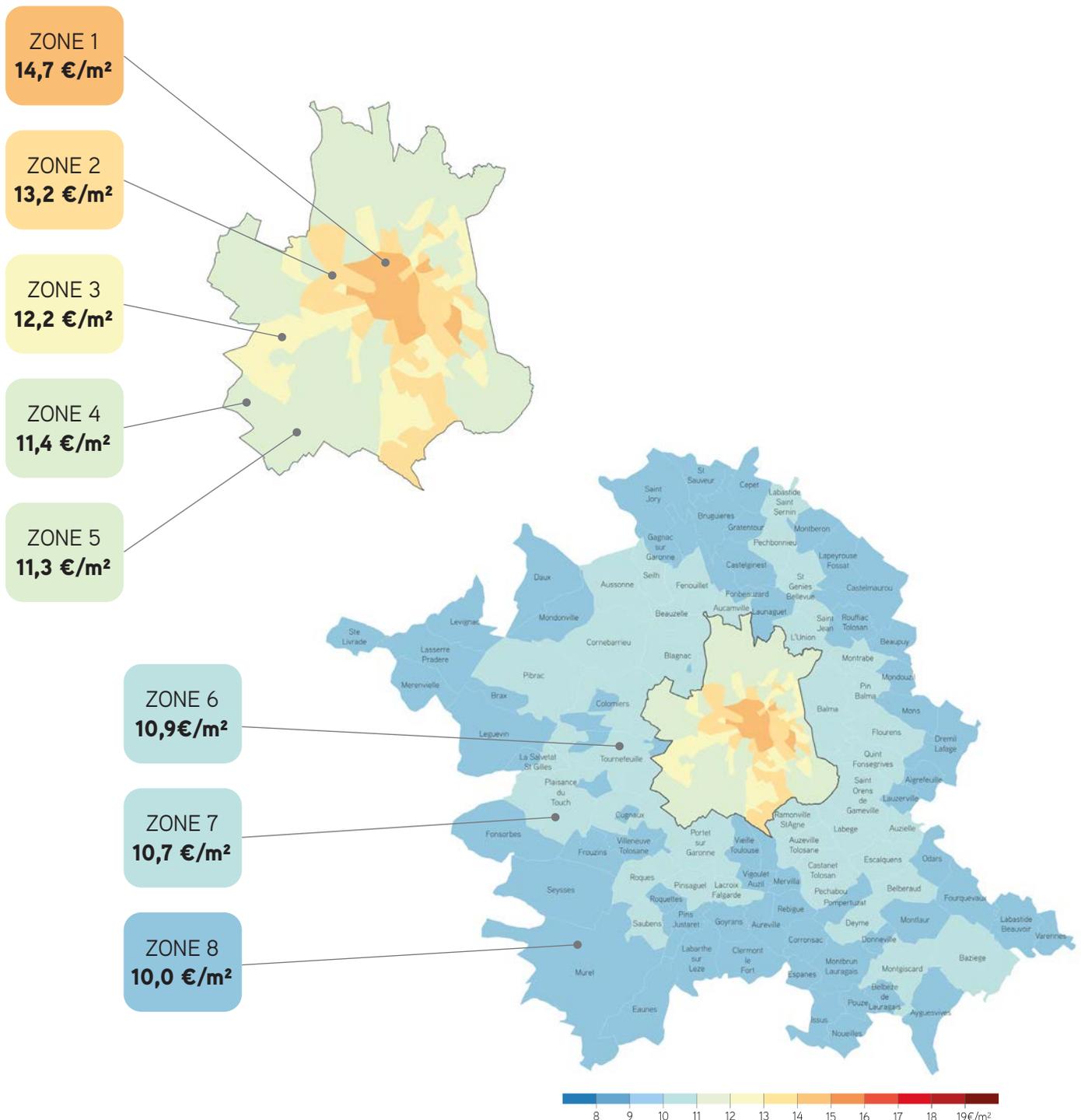
Des loyers de marché, plus élevés au centre de Toulouse, et qui décroissent avec l'éloignement

Le niveau de loyer est fortement lié à la localisation des logements, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé.

A Toulouse, les loyers de marché médians au m² sont moins élevés dans les zones les plus éloignées du centre-ville, principalement dans les zones 4 et 5 où se concentrent nouveaux quartiers (Borderouge, Montaudran, Tibaous...) et secteurs de grands ensembles (Mirail, Reynerie, Bellefontaine, Empalot, Izards...).

L'hypercentre (zone 1) est quant à lui le secteur le plus cher, recherché notamment par les étudiants (qui y occupent près d'un quart du parc locatif privé non meublé) et les jeunes actifs. Ces loyers élevés sont en partie liés à un fort attrait et à une offre de transport, commerces et services de proximité importante, ainsi qu'à une plus forte représentativité de petits logements aux loyers au m² plus élevés.

Enfin, dans les communes de périphérie, les niveaux de loyer au m² sont moins élevés qu'au sein de la ville-centre.



Une valorisation du parc ancien à Toulouse et du parc récent en périphérie

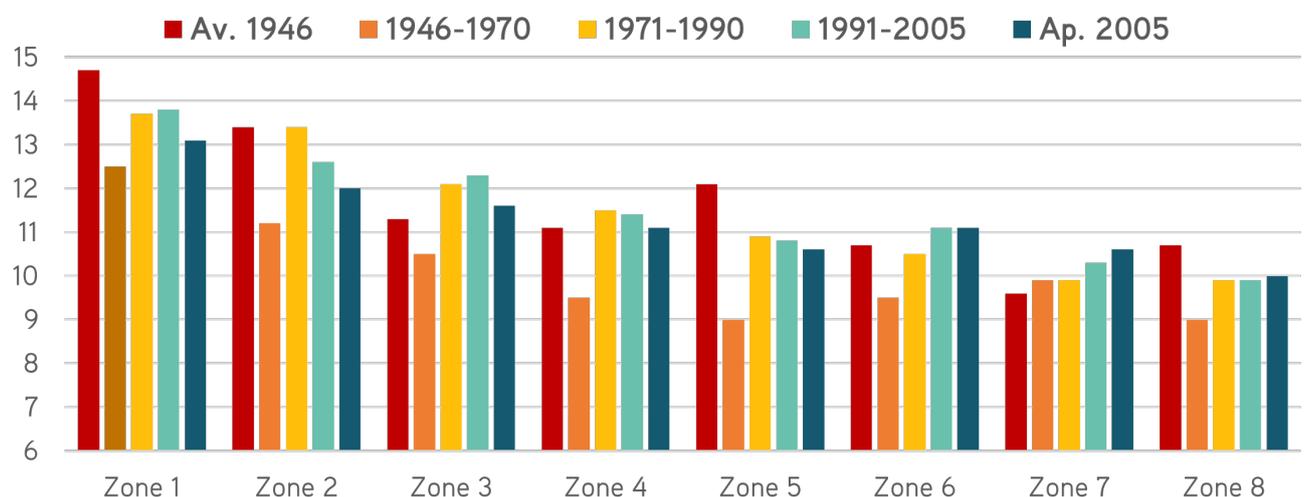
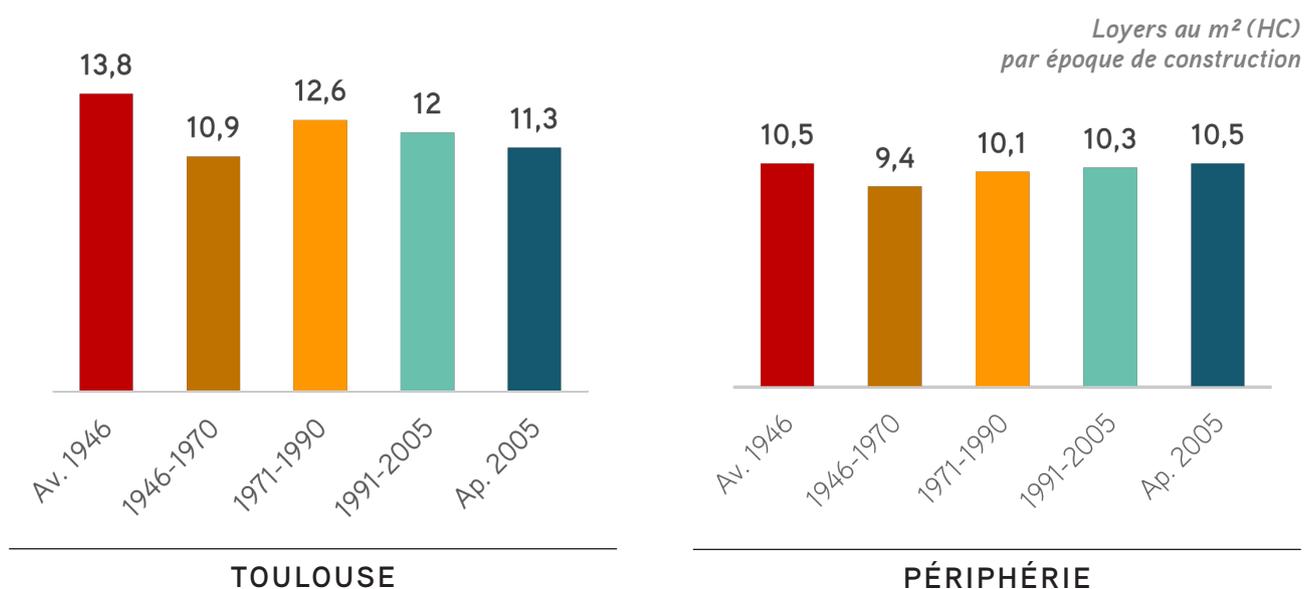
L'époque de construction du bâtiment est un autre facteur du niveau des loyers. Elle reflète, en partie, la qualité du bâti et du logement, le niveau d'équipement et de confort, et est souvent liée à la situation géographique du logement.

Les logements les moins chers sont ceux construits entre 1946 et 1970. Durant cette période, de grands ensembles de logements collectifs ont été produits. Ces logements sont perçus de qualité médiocre avec une isolation thermique et phonique peu performante, induisant des charges locatives un peu plus élevées que sur les autres parcs.

Les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) possèdent généralement un meilleur niveau d'équipement et de confort, qui se traduit par des niveaux de loyers supérieurs en dehors de Toulouse. A Toulouse, la dynamique est différente, ce sont les logements construits avant 1946, puis ceux

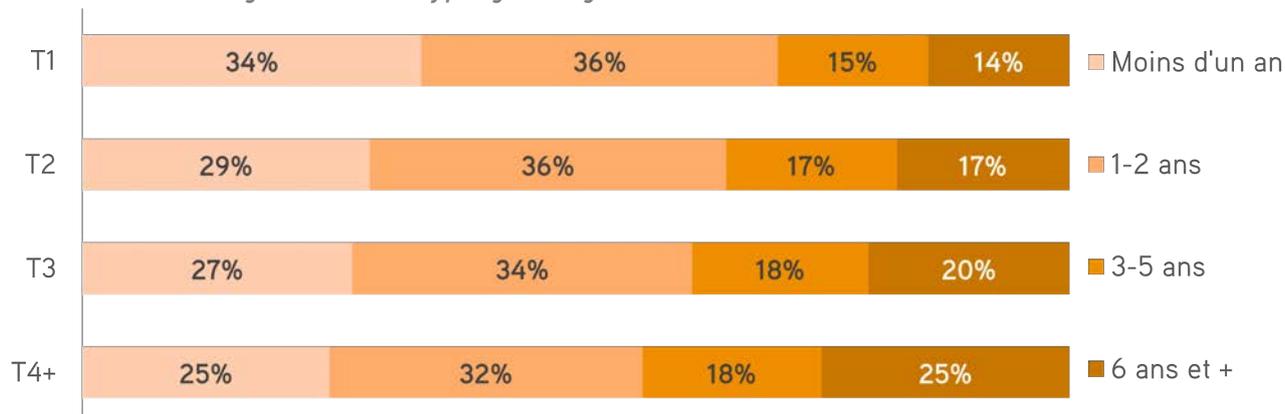
achevés entre 1971 et 1990 qui sont les plus valorisés. Si à l'échelle de la ville-centre, les logements anciens (avant 1946) ont des loyers nettement plus élevés que les autres parcs, cela s'explique par leur localisation en zone centrale (60 % des logements toulousains construits avant 1946 se trouvent en zone 1).

Notons que les prestations du logement ont également un impact sur les niveaux de loyers: rénovation, standing, orientation, présence d'une terrasse ou d'un jardin, accès à un parking privé, aux transports en commun, environnement calme, etc. Ces variables d'ajustements ne sont pas mesurées pour le moment par l'OLL.



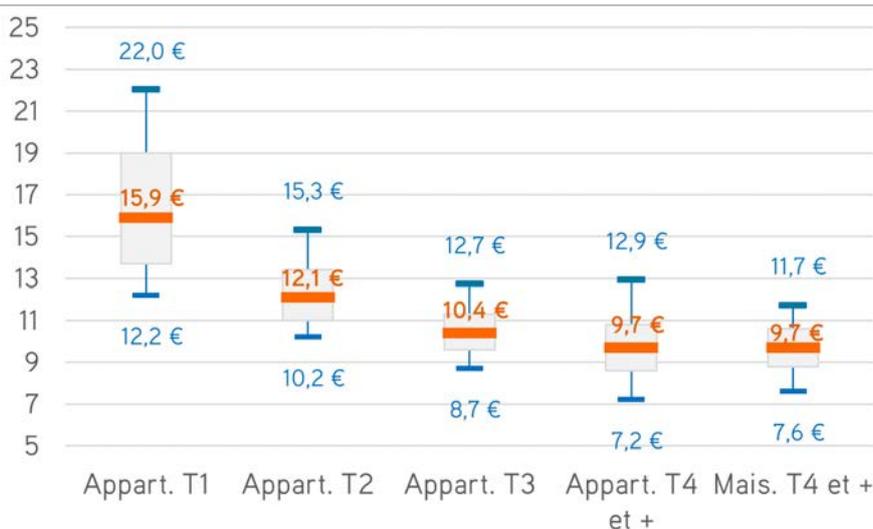
Un niveau de rotation du parc différencié selon la taille des logements occupés

Ancienneté d'emménagement selon la typologie de logement

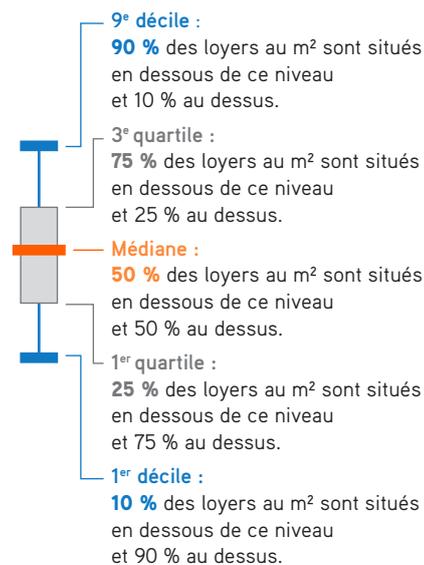


Plus la surface diminue plus le loyer est élevé (€/m²), avec une forte dispersion sur le marché des T1

Dispersion des loyers médians de l'ensemble des logements par nombre de pièces (en €/m² HC)



Guide de lecture du graphique



En 2023, le loyer médian HC d'un appartement T1 est de 15,9€/m², alors qu'il est de 9,7€/m² pour un T4 et +. Il est également 3,8€/m² plus élevé que celui des T2.

Le marché des T1 se distingue par son importante hétérogénéité. Les 10% les moins chers sont à moins de 12,2€/m², alors que les 10 % les plus chers culminent à 22,0€/m², soit un écart de près de 10,0€/m². Cet écart est deux fois plus important que celui enregistré pour les appartement T2 ou T3.

Une telle dispersion peut s'expliquer par la diversité du marché des T1, avec des logements allant de 9 à 50m². Elle reflète aussi la localisation de ce parc, car de nombreux T1 sont situés dans les centralités, très recherchées, notamment par les étudiants, alors qu'une autre partie de ce marché relève de localisations moins prisées.

Enfin, ces logements présentent un taux de rotation plus élevé que le reste du parc et sont donc davantage impactés par les aléas du marché (70% des logements T1 observés ont ainsi été loués en 2020 ou ultérieurement, contre 57% pour les logements T4 et plus). L'importante hausse de l'IRL à l'oeuvre depuis 2021 s'y reflète plus rapidement et massivement que pour les autres typologies.

Des différences de loyers entre anciens et nouveaux locataires plus marquées sur les petits et grands logements

La comparaison des loyers médians des locataires mobiles (ayant emménagé dans l'année) et stables (ayant emménagé avant 2022), permet de rendre compte d'une tension locative sur certains segments du marché.

Graphique 1 :

A l'échelle de l'observatoire (OLL 31) le loyer médian de marché (locataires mobiles) est supérieur de 0,9 €/m² par rapport à celui des locataires stables.

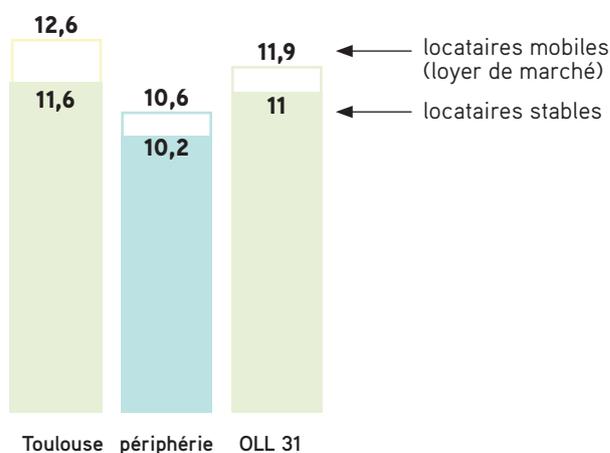
Cet écart de loyer est plus important à Toulouse (+1,0 €/m²), que sur le reste de l'agglomération (+0,4 €/m²).

Graphique 2 :

A Toulouse, les appartements enregistrent des différences de loyer comprises entre 0,6 €/m² et 1,4 €/m². La tension locative est légèrement moins marquée sur les appartements T2 et T3, qui composent la majeure partie du parc, avec des différences de 0,6 €/m² et 0,7 €/m² entre locataires stables et mobiles.

En périphérie, la tension locative est moindre sur l'ensemble des logements avec des différences de loyers entre les locataires stables et mobiles comprises entre 0,1 €/m² pour les appartements T3, et 0,5 €/m² pour les maisons T4 et plus. Les appartements T1 présentent une décôte de l'ordre de 0,6 €/m², le loyer de stock étant supérieur au loyer de marché.

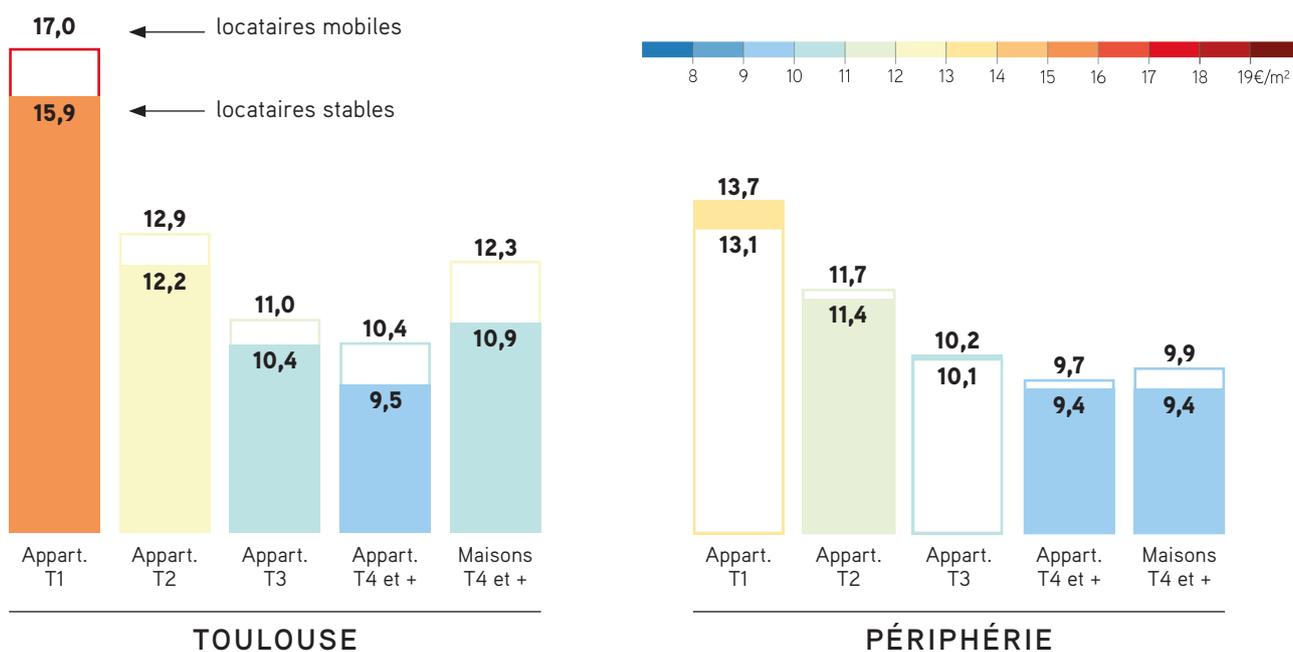
Graphique 1 : Comparaison des loyers médians des locataires stables et mobiles (en €/m²)



Locataires mobiles :
locataires ayant emménagé depuis moins d'un an

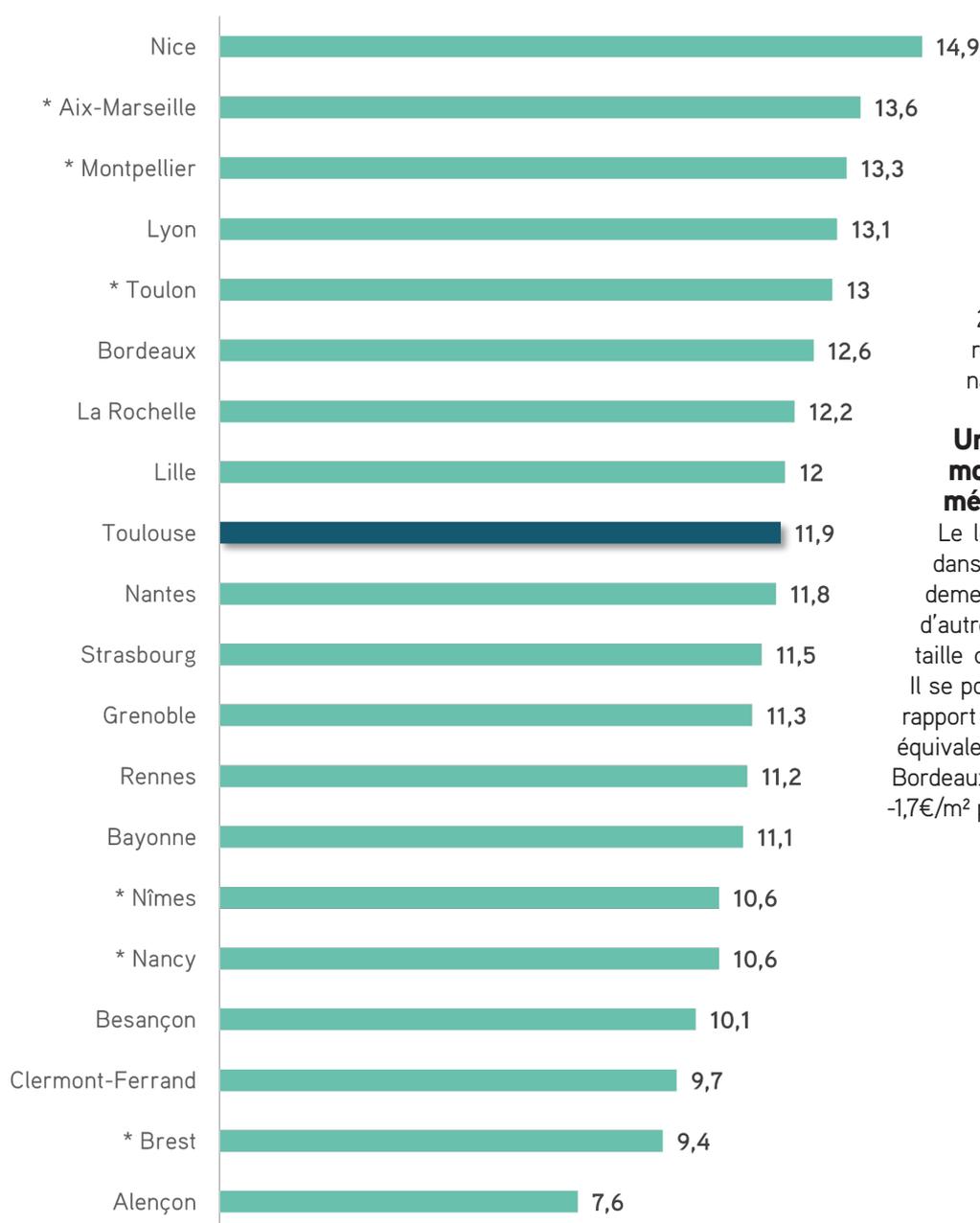
Locataires stables :
locataires ayant emménagé avant 2022

Graphique 2 : Comparaison des loyers médians des locataires stables et mobiles en fonction du nombre de pièces (en €/m²)



LES NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE

Comparaison du loyer de marché médian de l'agglomération toulousaine avec ceux des autres métropoles



Les loyers présentés ici sont ceux recueillis au sein du réseau des observatoires en 2021, 2022 et 2023 (selon le dernier résultat communiqué par chaque observatoire). La mise en place d'une méthodologie partagée par les membres du réseau depuis 2013 permet la production de résultats comparables au niveau national.

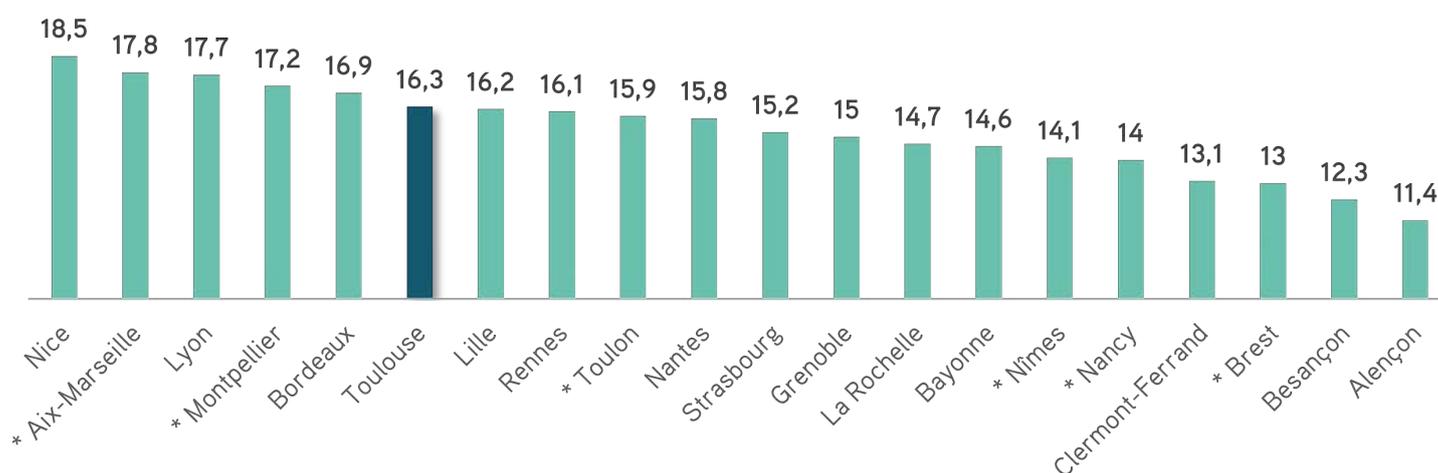
Un loyer de marché médian modéré par rapport aux métropoles de comparaison

Le loyer de marché médian au m² dans l'agglomération toulousaine demeure en 2023 équivalent à celui d'autres métropoles de plus petite taille comme La Rochelle ou Nantes. Il se positionne toutefois en retrait par rapport aux métropoles d'envergure équivalente : -0,7€/m² par rapport à Bordeaux, -0,3€/m² par rapport à Lille, -1,7€/m² par rapport à Aix-Marseille*.

* Les astérisques signalent les OLL pour lesquels les résultats communiqués sont issus de la collecte 2022. Toulouse est au moment de la publication le seul OLL à avoir communiqué des résultats pour 2023.

Un niveau de loyer parmi les plus élevés pour les appartements T1

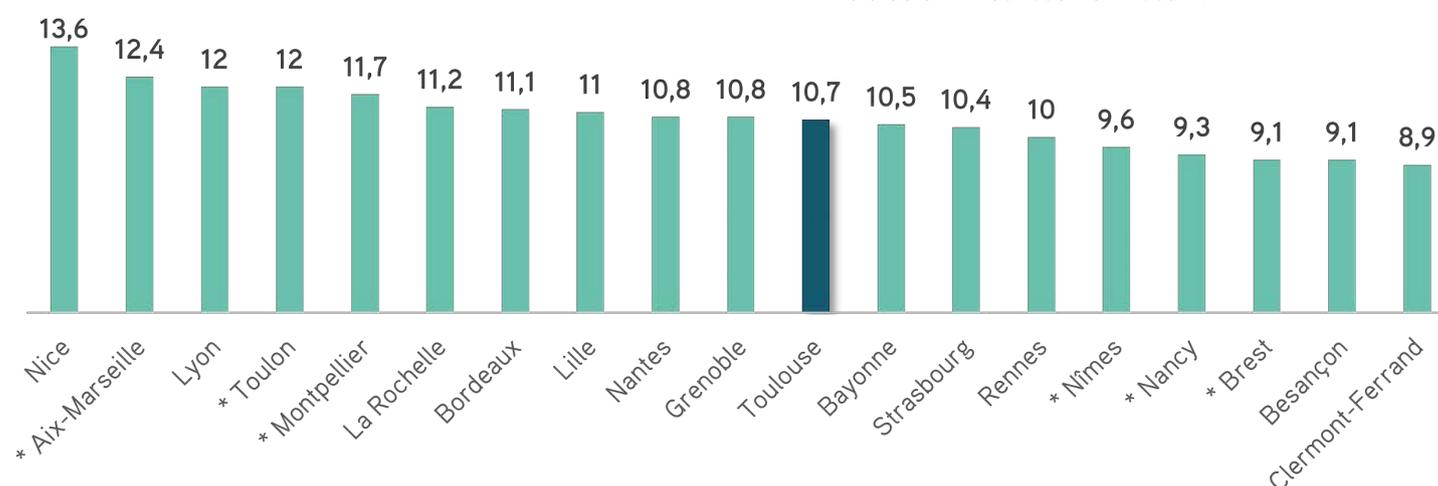
Loyers médians de marché en €/m² des appartements T1 sur les périmètres globaux des OLL français



Si tous types de logements confondus l'agglomération toulousaine se distingue par un niveau de loyer modéré par rapport aux métropoles de taille équivalente, ses appartements T1 se classent parmi les plus onéreux du territoire en €/m². Leur niveau de loyer est équivalent à celui observé à Lille, et supérieur à ceux de Toulon ou de La Rochelle, des métropoles moins plébiscitées par les étudiants.

Un niveau de loyer inférieur à ceux des métropoles de comparaisons pour les appartements T3

Loyers médians de marché en €/m² des appartements T3 sur les périmètres globaux des OLL français



Les logements T2 et T3 sont des produits privilégiés par les investisseurs. L'agglomération toulousaine présente un niveau de loyer pour les appartements T3 inférieur à celui de nombreuses autres métropoles, notamment celles de tailles équivalentes, en lien avec le fort niveau de ventes à investisseurs sur son territoire et donc la proportion importante de logements étant ou ayant été soumis à des plafonnements de loyers dans le cadre de dispositifs d'aide à l'investissement locatif.

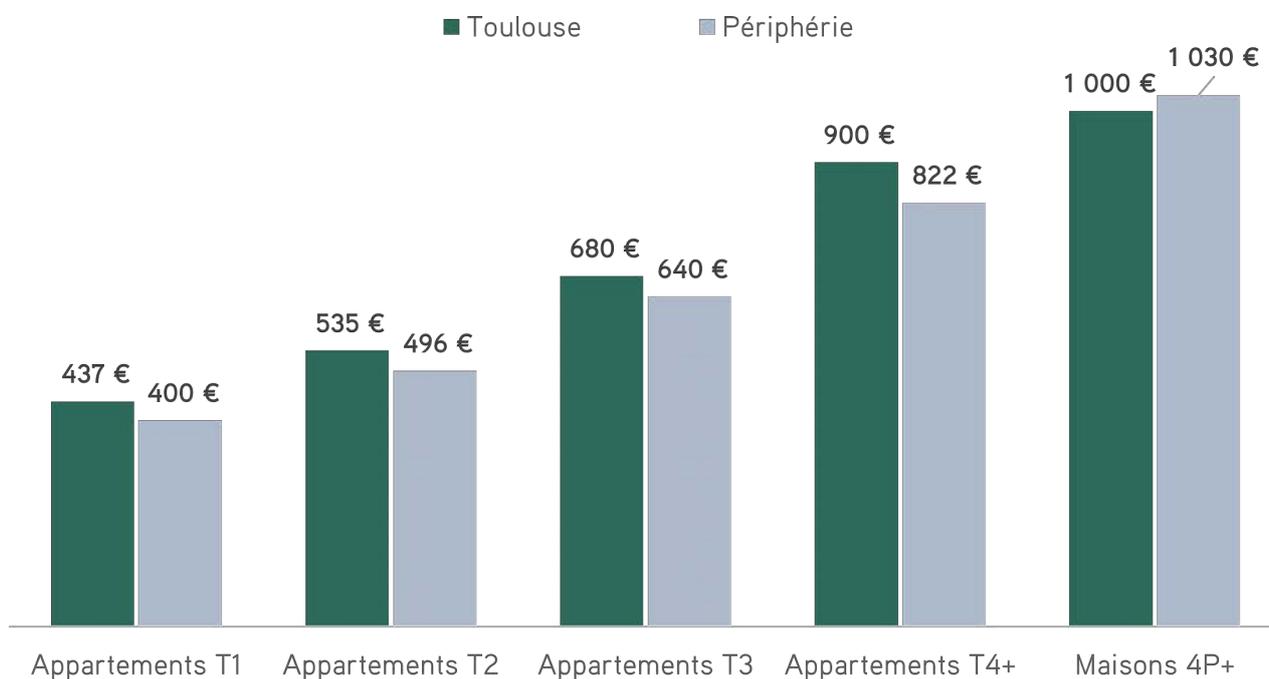
LES NIVEAUX DE LOYERS DÉTAILLÉS PAR LOCALISATION ET TYPOLOGIE

Les niveaux de loyers par typologie

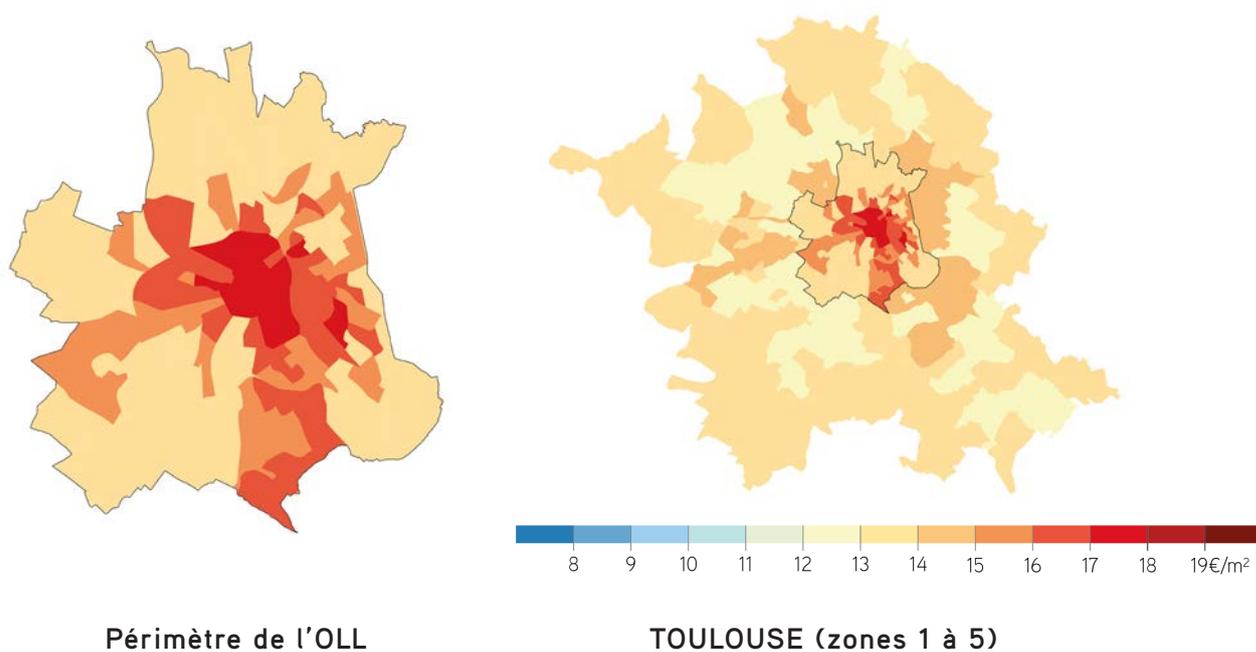
Plus la surface augmente, plus la différence de loyer est importante pour accéder à un logement d'une pièce supplémentaire : de près de 96 € pour passer d'un T1 à un T2 en périphérie, à 220 € pour passer d'un appartement T3 à un T4 et plus à Toulouse.

A bien équivalent, la dépense logement mensuelle est plus élevée à Toulouse que sur le reste de l'agglomération, à l'exception des maisons T4 et plus pour lesquels le loyer mensuel médian est sensiblement supérieur en périphérie.

Loyer mensuel médian de marché (hors charges) par typologie et en fonction de la localisation



Les loyers des appartements 1 pièce (en €/m² hors charges)



Les niveaux de loyers des appartements T1 (en €/m² HC)

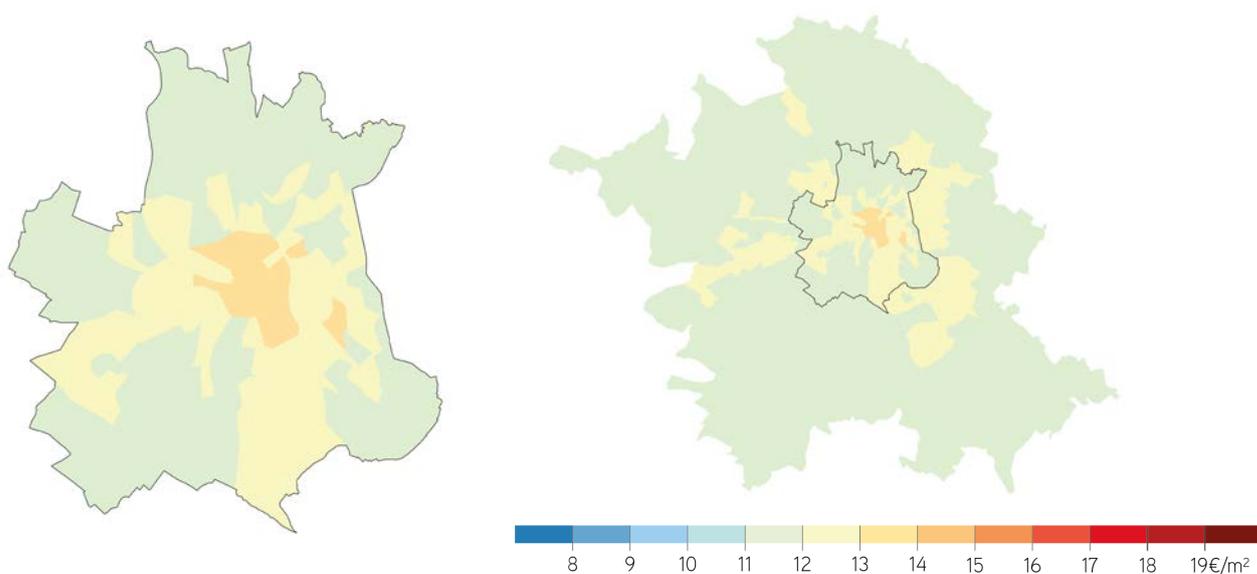
ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	13,2	14,9	17,7	20,6	23,6	26	1 639
	zone 2	12,6	14,3	16,3	18,8	21,1	26	1 496
	zone 3	13	14,2	15,9	19	22,1	26	887
	zone 4	11,7	12,7	13,8	15,6	18,5	29	562
	zone 5	10,7	12,2	13,9	15,5	18	28	592
PÉRIPHÉRIE	zone 6	11,8	12,6	14	14,9	16	30	382
	zone 7	10	11,3	12,9	14	17	30	171
	zone 8	11,7	12,1	13,7	14,1	16,4	31	122

NS = Non significatif (moins de 50 observations).

Dispersion des loyers des appartements T1 (en €/m² HC)



Les loyers des appartements 2 pièces (en €/m² hors charges)



Périmètre de l'OLL

TOULOUSE (zones 1 à 5)

Les niveaux de loyers des appartements T2 (en €/m² HC)

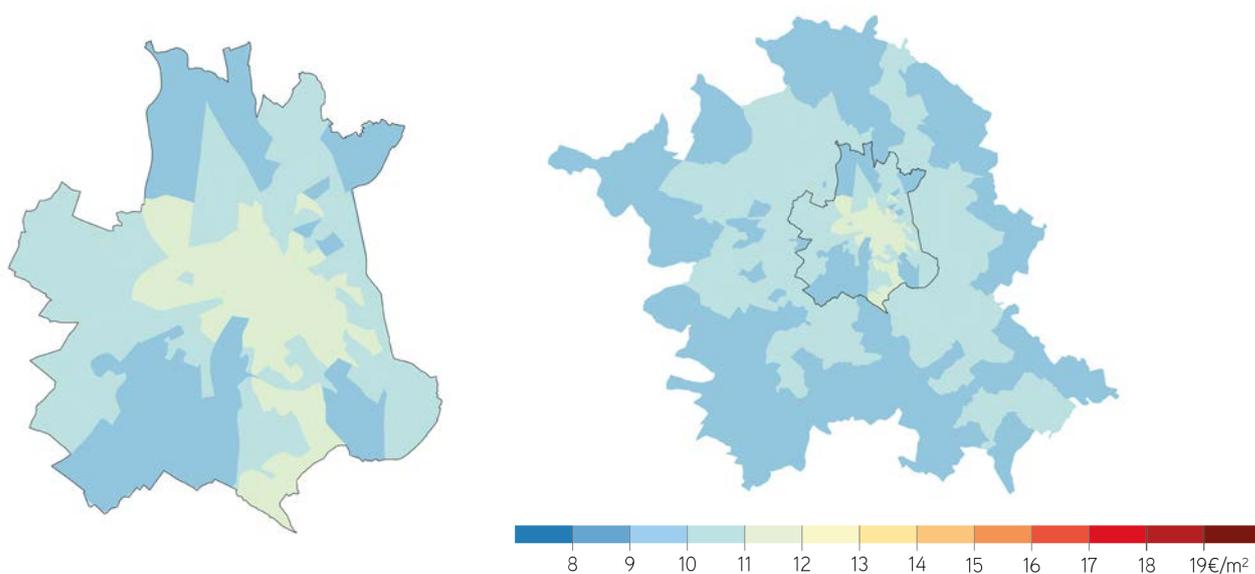
ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	10,6	12,3	13,9	15,4	17,5	43	1 761
	zone 2	10,6	11,7	12,9	14,3	16,2	42	2 461
	zone 3	10	10,9	12	13,2	14,8	43	1 952
	zone 4	10,3	11,1	11,9	12,7	14,1	42	2 415
	zone 5	10,1	10,8	11,7	12,6	14,2	43	2 227
PÉRIPHÉRIE	zone 6	10,3	11,1	12,1	12,7	13,5	43	1 677
	zone 7	9,9	10,7	11,6	12,4	13,7	44	1 575
	zone 8	9,5	10,2	11	11,9	13,2	43	1 760

NS = Non significatif (moins de 50 observations).

Dispersion des loyers des appartements T2 (en €/m² HC)



Les loyers des appartements 3 pièces (en €/m² hors charges)



Périmètre de l'OLL

TOULOUSE (zones 1 à 5)

Les niveaux de loyers des appartements T3 (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	9	10,5	11,9	13,8	15,9	66	965
	zone 2	9,4	10	11,1	12	13,2	62	1 777
	zone 3	8,6	9,6	10,4	11,2	12,3	64	1 447
	zone 4	8,6	9,5	10,3	10,9	11,8	64	2 122
	zone 5	8,1	9,3	9,9	10,6	11,3	63	1 915
PÉRIPHÉRIE	zone 6	9,1	9,9	10,6	11,3	11,8	63	1 309
	zone 7	8,9	9,5	10,2	10,7	11,3	64	1 305
	zone 8	8,2	9	9,6	10,3	10,9	64	1 276

NS = Non significatif (moins de 50 observations).

Dispersion des loyers des appartements T3 (en €/m² HC)



9^e décile :
90 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.

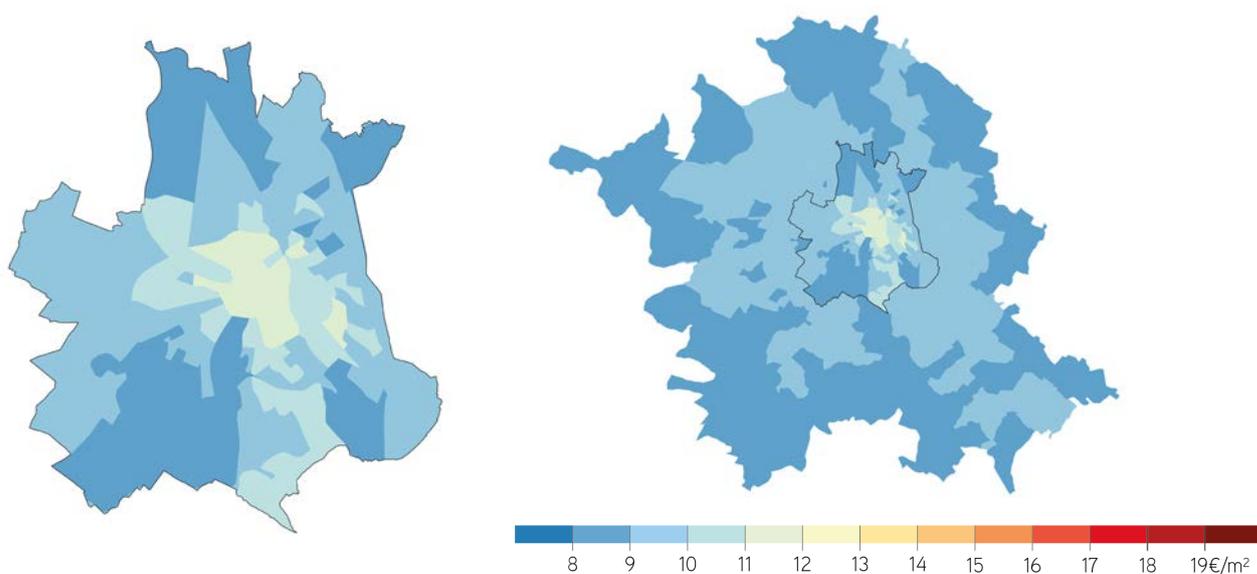
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

Médiane :
50 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.

1^{er} quartile :
25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.

1^{er} décile :
10 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

Les loyers des appartements 4 pièces et plus (en €/m² hors charges)



Périmètre de l'OLL

TOULOUSE (zones 1 à 5)

Les niveaux de loyers des appartements T4 et plus (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	8,4	10	11,6	14,1	15	100	327
	zone 2	7,6	9,2	10,2	11	12,4	85	345
	zone 3	7,2	8,4	9,7	10,7	13,2	82	263
	zone 4	7,3	8,5	9,1	10,1	10,9	83	374
	zone 5	6,4	7,4	8,7	9,8	10,6	84	416
PÉRIPHÉRIE	zone 6	8,2	9,1	9,9	10,6	11,1	90	270
	zone 7	7,9	8,5	9,5	10,2	10,7	87	325
	zone 8	6,2	6,6	8,8	9,7	10,1	93	272

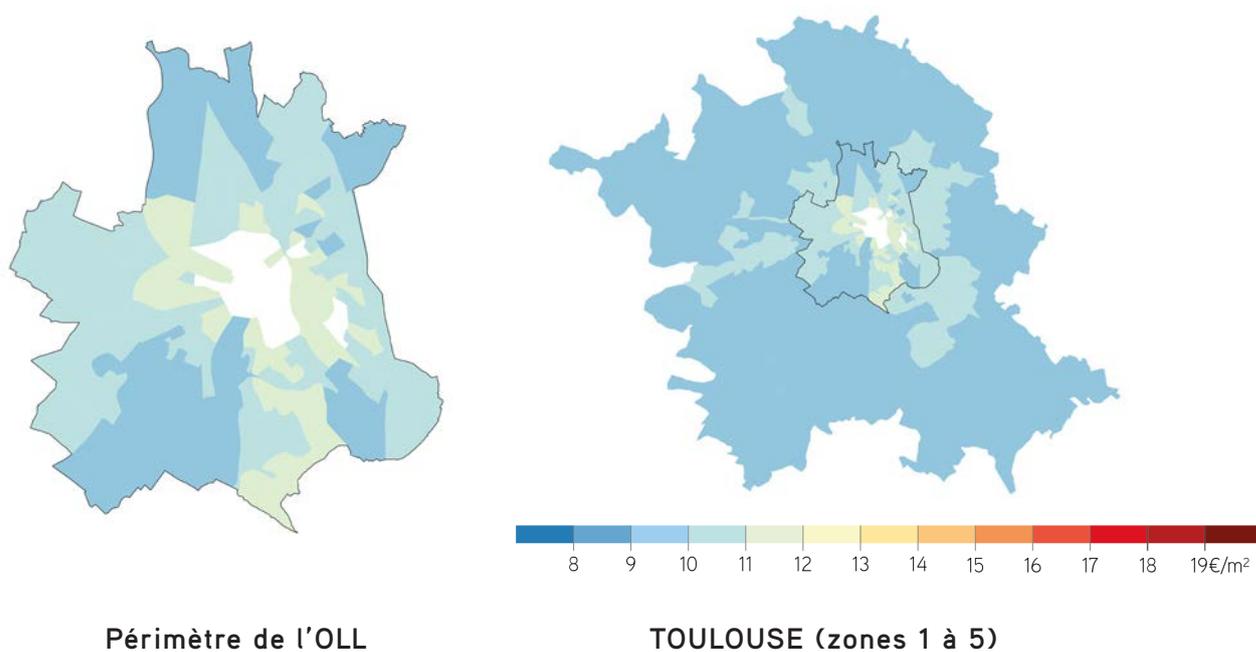
NS = Non significatif (moins de 50 observations).

Dispersion des loyers des appartements T4 et plus (en €/m² HC)



- 9^e décile :**
90 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.
- 3^e quartile :**
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.
- Médiane :**
50 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.
- 1^{er} quartile :**
25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.
- 1^{er} décile :**
10 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

Les loyers des maisons 4 pièces et plus (en €/m² hors charges)

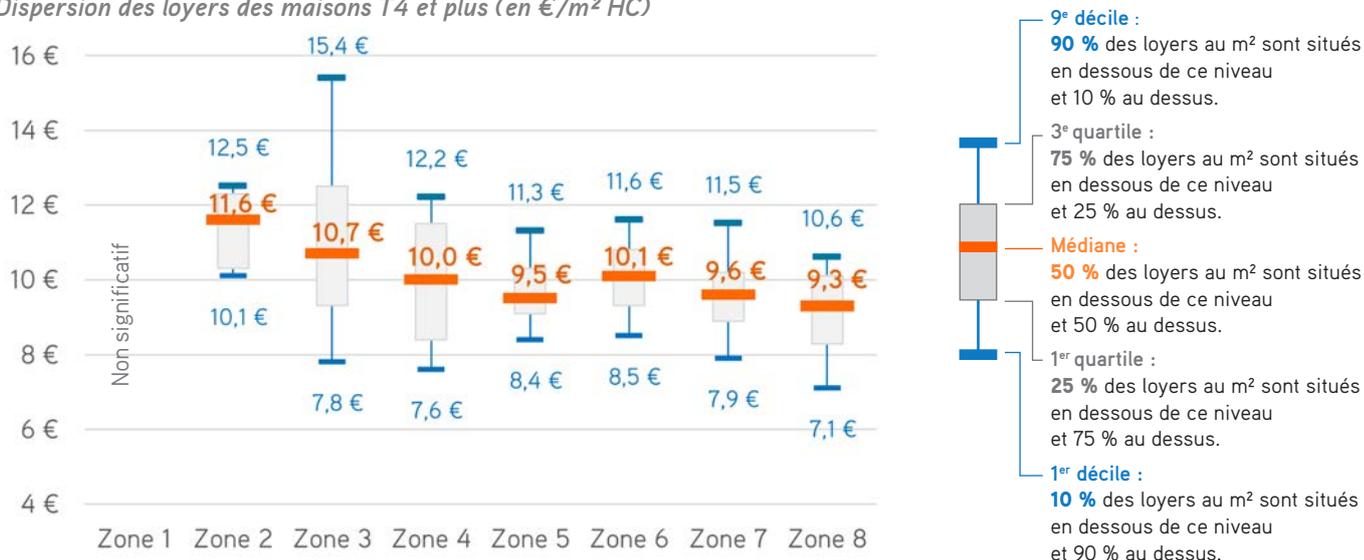


Les niveaux de loyers des maisons T4 et plus (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	0	0	0	0	0	0	6
	zone 2	10,1	10,3	11,6	12,3	12,5	108	56
	zone 3	7,8	9,3	10,7	12,5	15,4	102	81
	zone 4	7,6	8,4	10	11,5	12,2	98	98
	zone 5	8,4	9,1	9,5	10,3	11,3	99	127
PÉRIPHÉRIE	zone 6	8,5	9,3	10,1	10,8	11,6	102	193
	zone 7	7,9	8,9	9,6	10,2	11,5	103	286
	zone 8	7,1	8,3	9,3	10,1	10,6	99	367

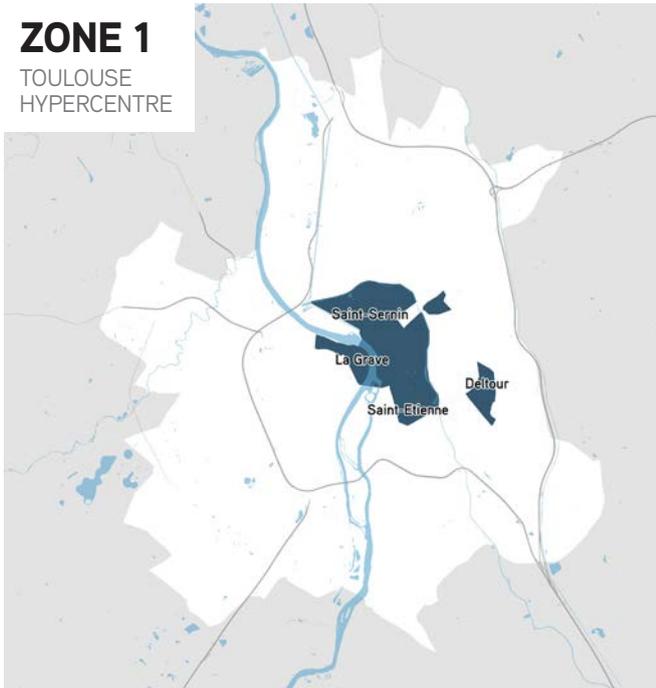
NS = Non significatif (moins de 50 observations).

Dispersion des loyers des maisons T4 et plus (en €/m² HC)



LES NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE

ZONE 1 TOULOUSE HYPERCENTRE



Les niveaux de loyers médian :

14,0 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

14,7 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

27 328

logements locatifs privés
(54 % du parc RP)

8 368 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

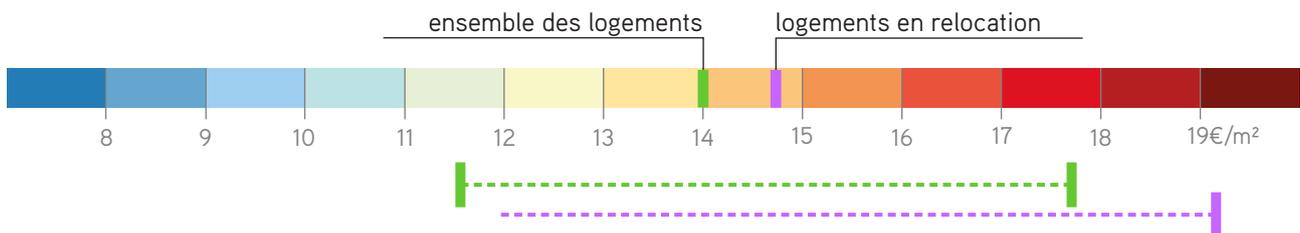
4 707 (17 %)

logements locatifs privés

1 581 (19 %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

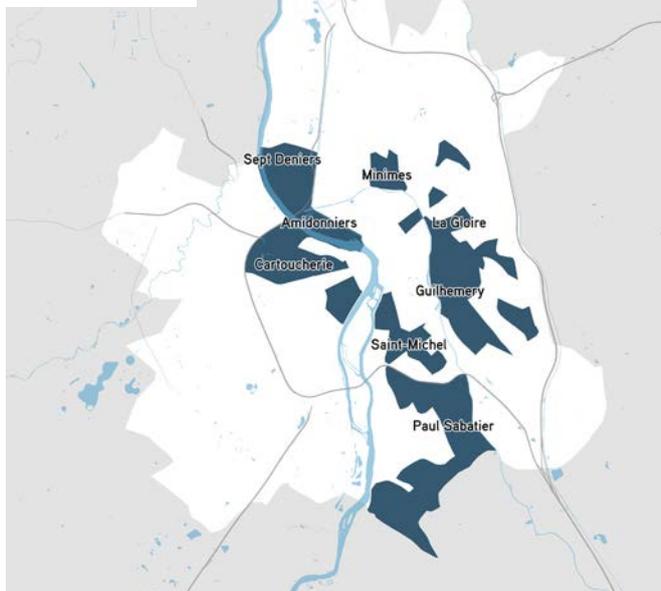


ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	17,7	13,9	11,9	11,6	NS	14,0
	Loyer médian (en € HC)	445	570	760	1 110	NS	578
	Nb d'enquêtes	1 639	1 761	965	327	6	4 707
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	19,2	14,4	12,9	14,2	NS	14,7
	Loyer médian (en € 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).

ZONE 2

TOULOUSE 2



Les niveaux de loyers médian :

12,5 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

13,2 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

30 151

logements locatifs privés
(43 % 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

Échelle des niveaux de loyers

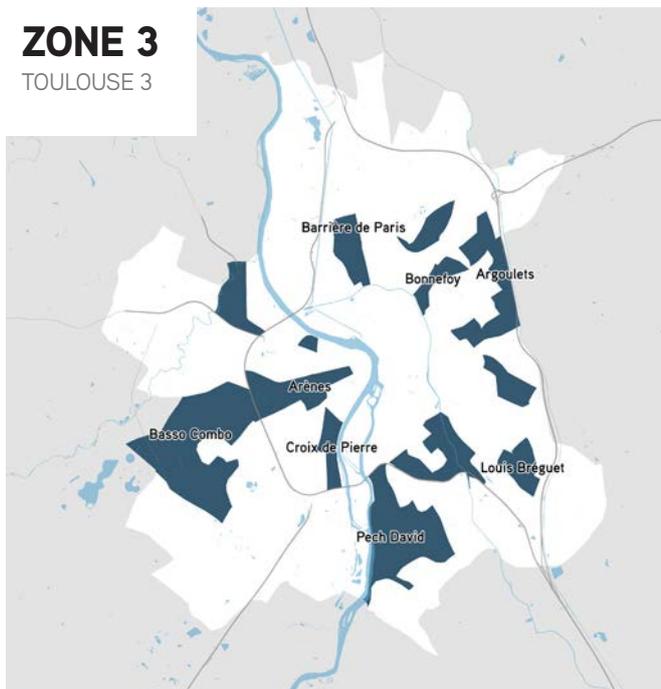


ZONE 2		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	16,3	12,9	11,1	10,2	11,6	12,5
	Loyer médian (en € HC)	430	537	683	823	1 300	566
	Nb d'enquêtes	1 496	2 461	1 777	345	56	6 166
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	17,1	13,2	11,4	10,4	NS	13,2
	Loyer médian (en € 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 niveaux de loyers médian :

11,6 €/m²

Ensemble des logements (loyer du stock)

12,2 €/m²

Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

19 848

logements locatifs privés (41 % du parc RP)

5 569 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

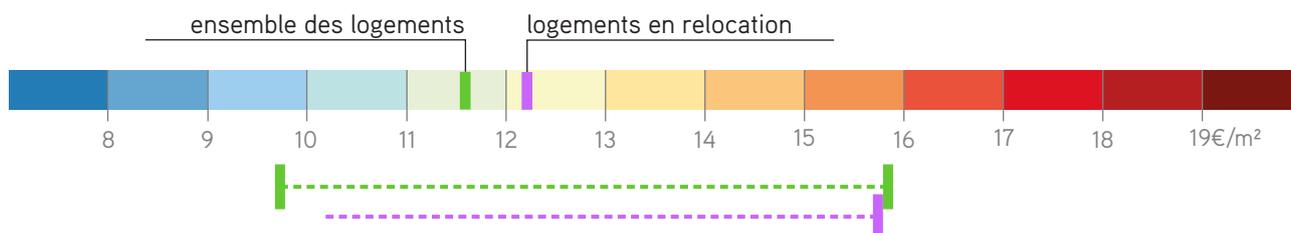
4 657 (23 %)

logements locatifs privés

1 343 (24 %)

logements reloués durant l'année

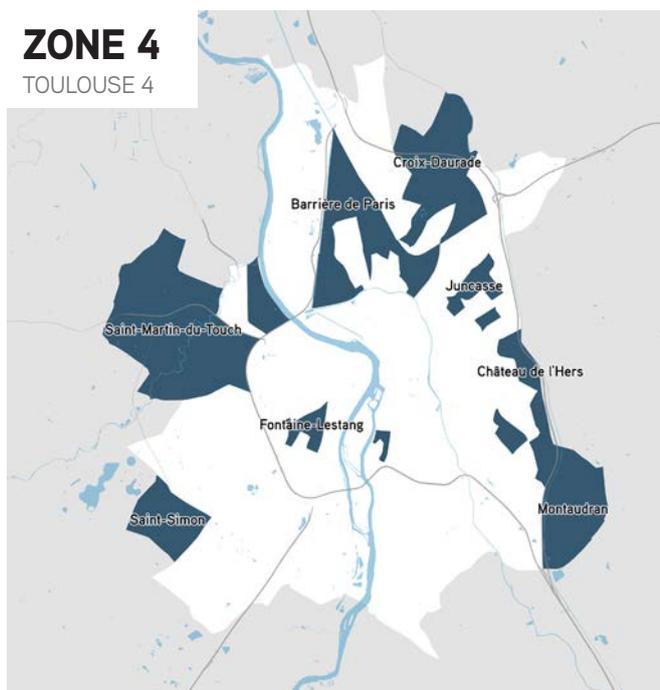
Échelle des niveaux de loyers



ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	15,9	12,0	10,4	9,7	10,7	11,6
	Loyer médian (en € HC)	408	510	650	775	1 065	559
	Nb d'enquêtes	887	1 952	1 447	263	81	4 657
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	15,8	12,3	10,8	10,2	NS	12,2
	Loyer médian (en € 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 niveaux de loyers médian :

11,1€/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

11,4 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

17 942

logements locatifs privés
(40 % du parc RP)

4 764 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

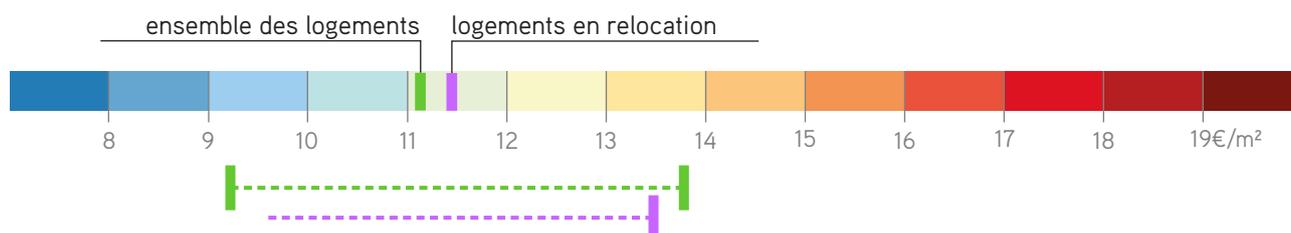
5 615 (31 %)

logements locatifs privés

1 563 (33 %)

logements reloqués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

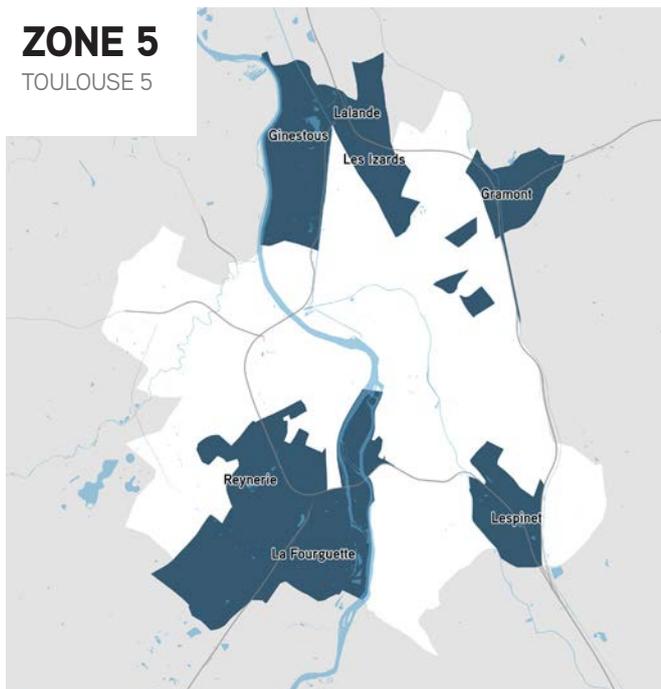


ZONE 4		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,8	11,9	10,3	9,1	10,0	11,1
	Loyer médian (en € HC)	415	502	640	733	980	561
	Nb d'enquêtes	562	2 415	2122	374	98	5 615
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,4	11,9	10,6	9,6	NS	11,4
	Loyer médian (en € HC)	415	520	654	800	NS	565
	Nb d'enquêtes	170	695	574	95	17	1 563

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 5

TOULOUSE 5



Les niveaux de loyers médian :

10,5 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

11,3 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

15 604

logements locatifs privés
(34 % du parc RP)

3 971 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

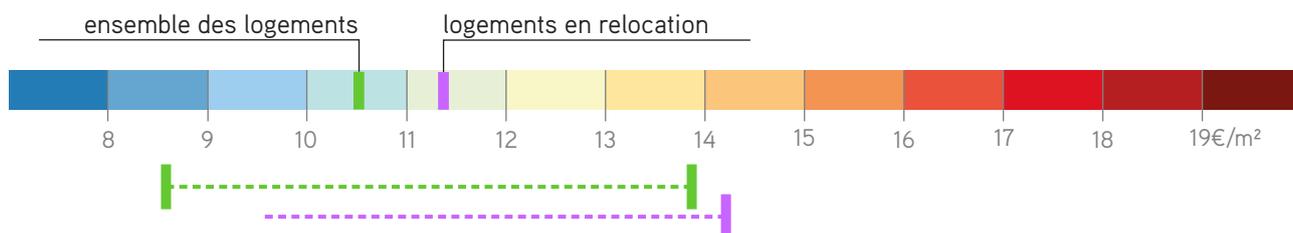
5 324 (34 %)

logements locatifs privés

1 518 (38 %)

logements reloués
durant l'année

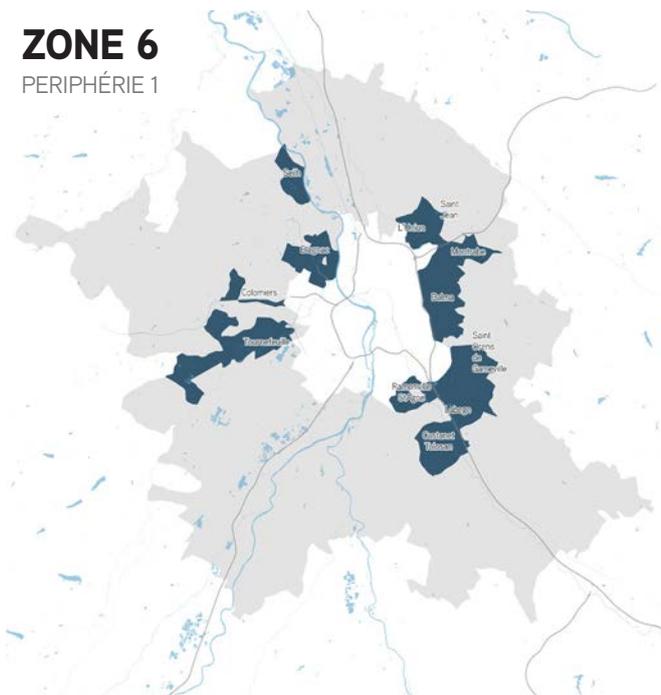
Échelle des niveaux de loyers



ZONE 5		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,9	11,7	9,9	8,7	9,5	10,5
	Loyer médian (en € HC)	380	500	610	705	838	565
	Nb d'enquêtes	592	2 227	1 915	416	127	5 324
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	14,2	12,2	10,0	9,6	9,5	11,3
	Loyer médian (en € HC)	383	510	619	796	808	560
	Nb d'enquêtes	192	661	504	98	50	1 518

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 6 PERIPHÉRIE 1



Les niveaux de loyers médian :

10,9 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

10,9 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

15 836

logements locatifs privés
(24 % du parc RP)

4 547

logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

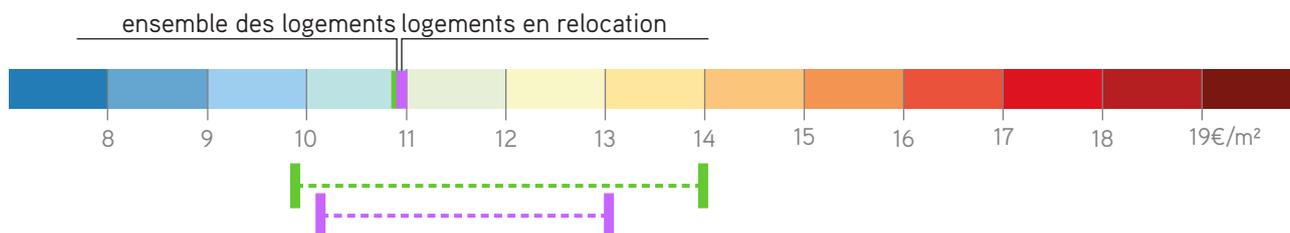
3 898 (25 %)

logements locatifs privés

1 151 (25 %)

logements reloués durant l'année

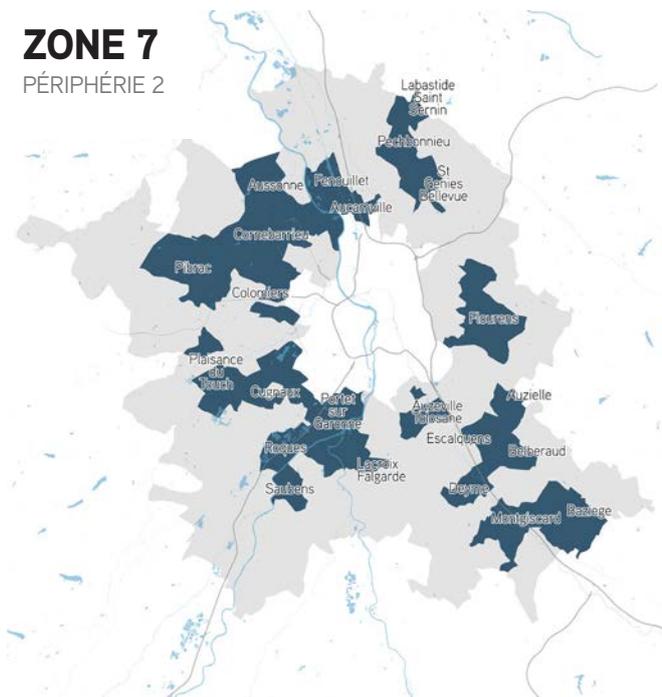
Échelle des niveaux de loyers



ZONE 6		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	14,0	12,1	10,6	9,9	10,1	10,9
	Loyer médian (en € HC)	412	510	657	874	946	635
	Nb d'enquêtes	382	1 677	1 309	270	193	3 898
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,0	12,1	10,7	10,2	10,4	10,9
	Loyer médian (en € 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).

ZONE 7 PÉRIPHÉRIE 2



Les niveaux de loyers médian :

10,4 €/m²

Ensemble des logements (loyer du stock)

10,7 €/m²

Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

16 536

logements locatifs privés (23 % du parc RP)

4 605 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

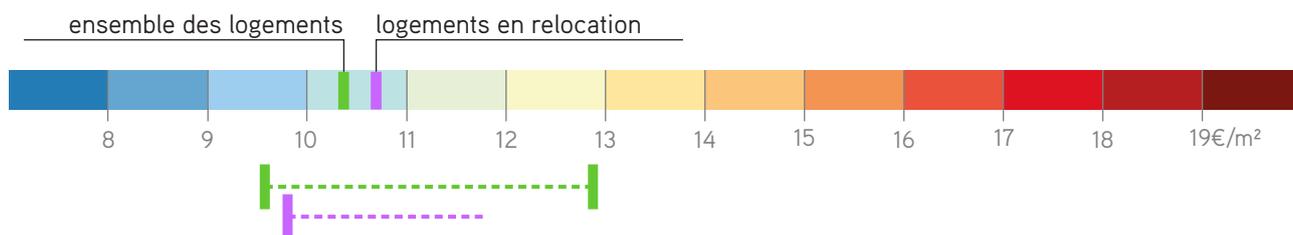
3 803 (23 %)

logements locatifs privés

991 (22 %)

logements reloués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

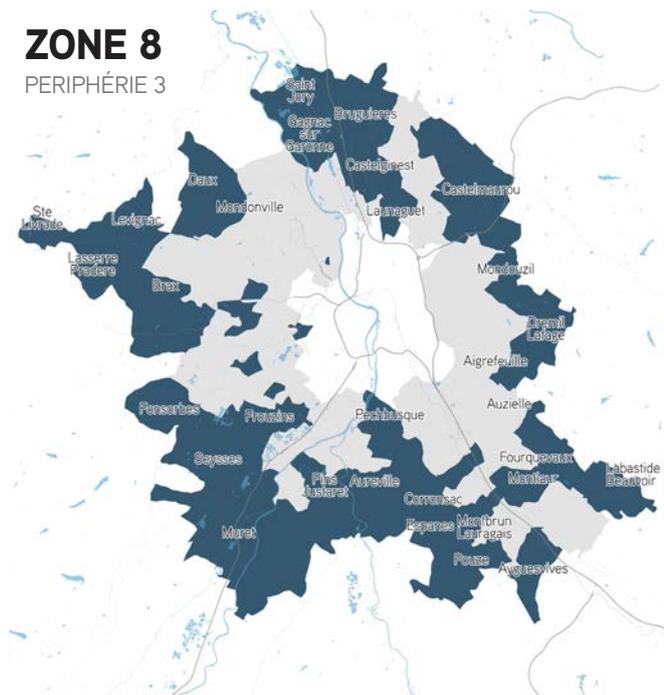


ZONE 7		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	12,9	11,6	10,2	9,5	9,6	10,4
	Loyer médian (en € HC)	389	509	635	820	913	640
	Nb d'enquêtes	171	1 575	1 305	325	286	3 803
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	NS	11,7	10,2	9,9	10	10,7
	Loyer médian (en € HC)	NS	506	635	861	1 190	630
	Nb d'enquêtes	44	417	353	73	61	991

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 8

PERIPHÉRIE 3



Les niveaux de loyers médian :

9,9 €/m²

Ensemble des logements (loyer du stock)

10,0 €/m²

Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

21 624

logements locatifs privés (22 % du parc RP)

5 924 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

4 139 (19%)

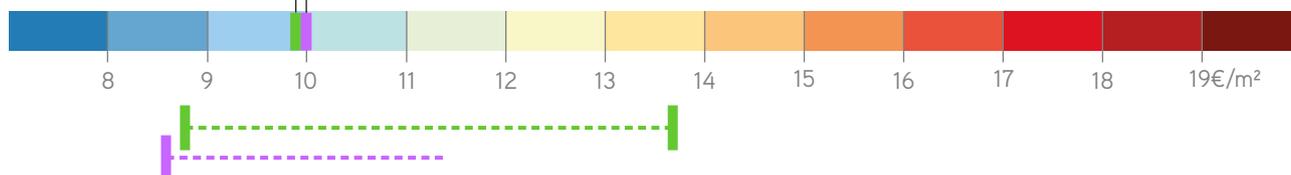
logements locatifs privés

1 105 (19%)

logements reloués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

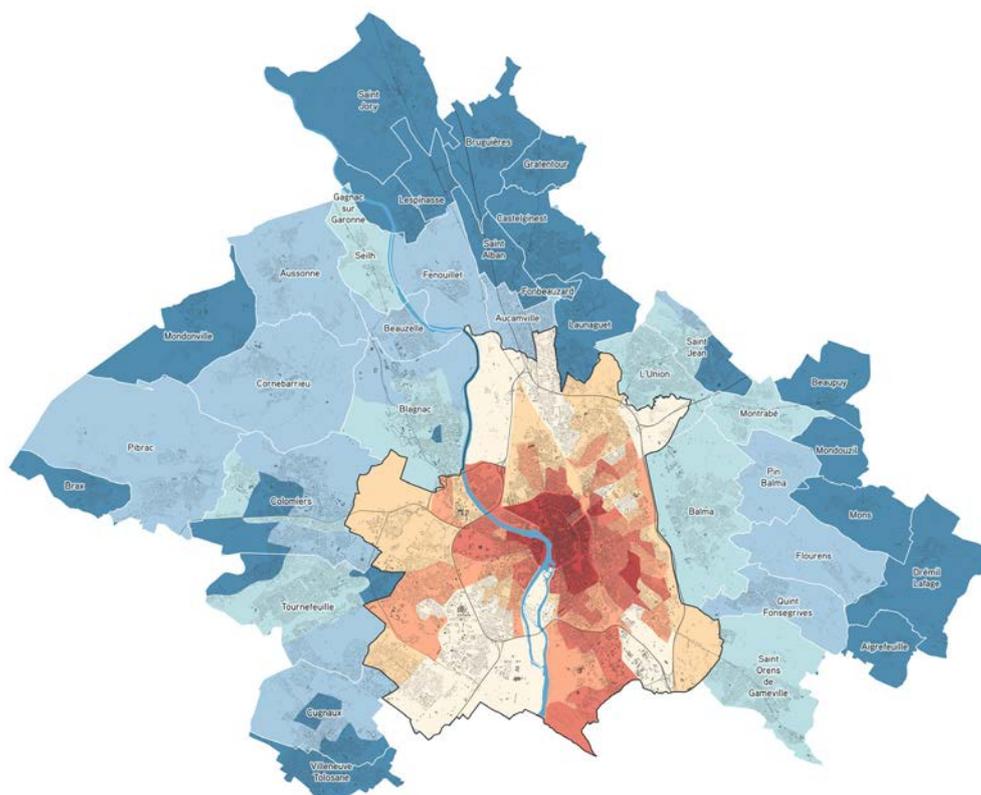
ensemble des logements | logements en relocation



ZONE 8		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,7	11,0	9,6	8,8	9,3	9,9
	Loyer médian (en € HC)	395	473	610	758	870	621
	Nb d'enquêtes	122	1 760	1 276	272	367	4 139
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	NS	11,3	9,5	8,6	9,5	10,0
	Loyer médian (en € HC)	NS	490	621	749	900	600
	Nb d'enquêtes	48	493	302	74	91	1 105

NS : non significatif (moins de 50 observations).

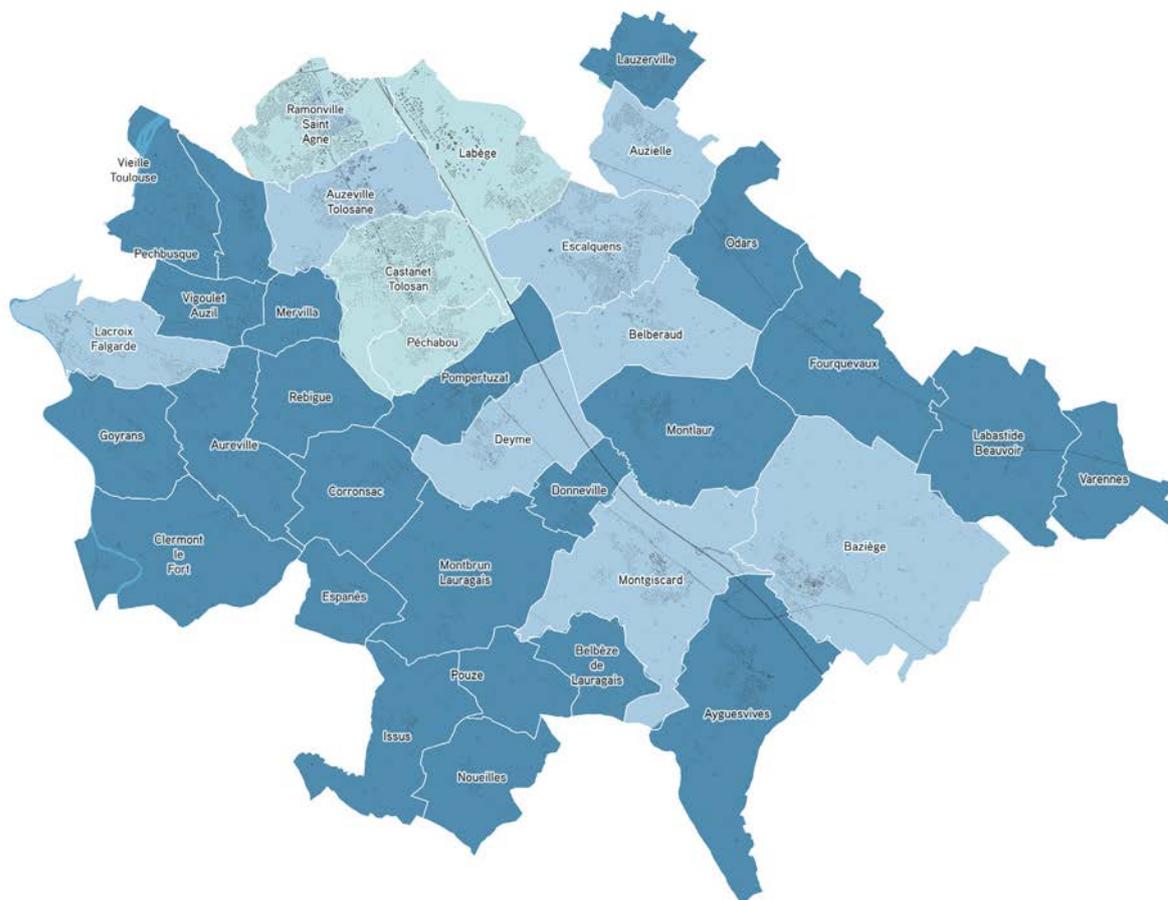
Toulouse Métropole



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 1	Loyer médian	445 €	570 €	760 €	1 110 €	NS
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	66m ²	100m ²	NS
ZONE 2	Loyer médian	430 €	537 €	683 €	823 €	1 300 €
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	62m ²	85m ²	108m ²
ZONE 3	Loyer médian	408 €	510 €	650 €	775 €	1 065 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	82m ²	102m ²
ZONE 4	Loyer médian	415 €	502 €	640 €	733 €	980 €
	Surface moyenne	29m ²	42m ²	64m ²	83m ²	98m ²
ZONE 5	Loyer médian	380 €	500 €	610 €	705 €	838 €
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	84m ²	99m ²
ZONE 6	Loyer médian	412 €	510 €	657 €	874 €	946 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	90m ²	102m ²
ZONE 7	Loyer médian	389 €	509 €	635 €	820 €	913 €
	Surface moyenne	30m ²	44m ²	64m ²	87m ²	103m ²
ZONE 8	Loyer médian	395 €	473 €	610 €	758 €	870 €
	Surface moyenne	31m ²	43m ²	64m ²	93m ²	99m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).

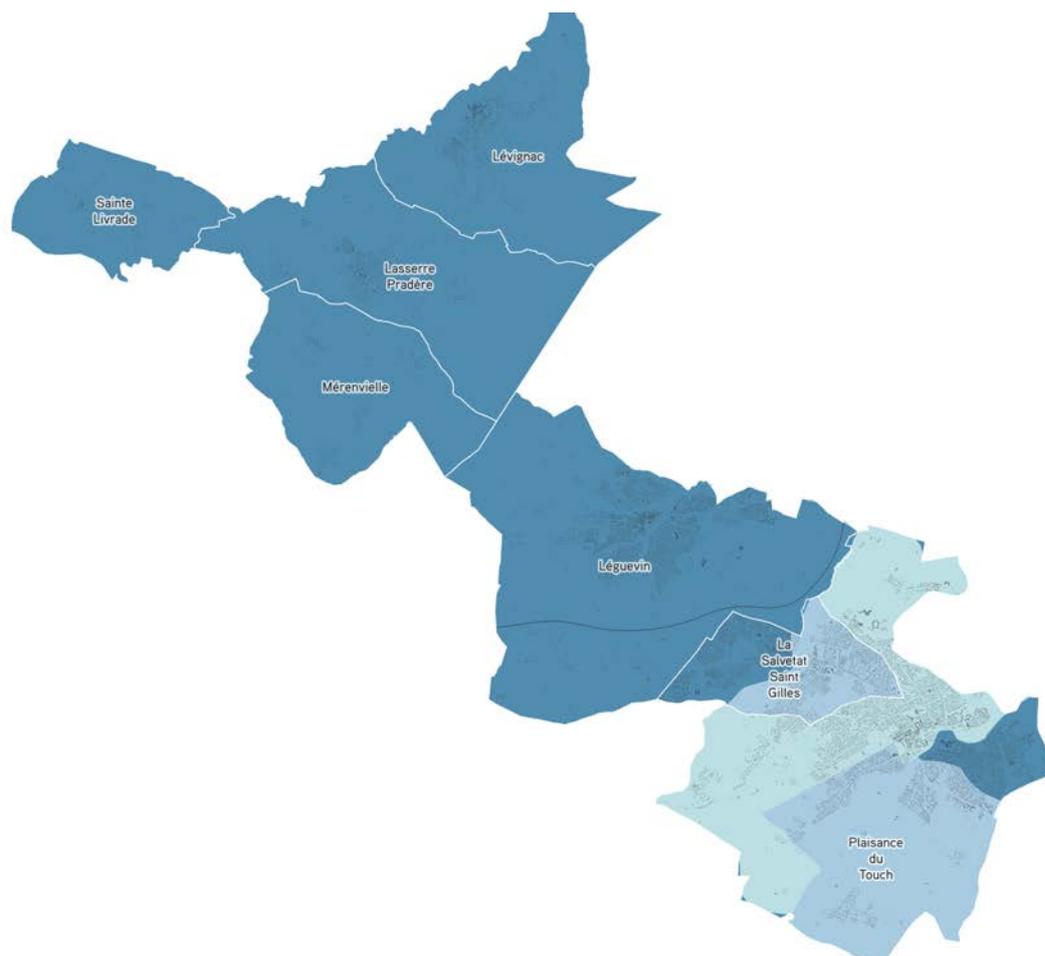
Communauté d'agglomération du Sicoval



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +
ZONE 6	Loyer médian	412 €	510 €	657 €	874 €	946 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	90m ²	102m ²
ZONE 7	Loyer médian	389 €	509 €	635 €	820 €	913 €
	Surface moyenne	30m ²	44m ²	64m ²	87m ²	103m ²
ZONE 8	Loyer médian	395 €	473 €	610 €	758 €	870 €
	Surface moyenne	31m ²	43m ²	64m ²	93m ²	99m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 6	Loyer médian	412 €	510 €	657 €	874 €	946 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	90m ²	102m ²
ZONE 7	Loyer médian	389 €	509 €	635 €	820 €	913 €
	Surface moyenne	30m ²	44m ²	64m ²	87m ²	103m ²
ZONE 8	Loyer médian	395 €	473 €	610 €	758 €	870 €
	Surface moyenne	31m ²	43m ²	64m ²	93m ²	99m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Tableaux récapitulatifs

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES	43
Les niveaux de loyers par nombre pièces (en €/m ² HC)	43
Les niveaux de loyers par zone (en €/m ² HC)	44
Les niveaux de loyers par zone (en € HC)	46
LOCATAIRES MOBILES - LOYERS DE MARCHÉ	48
Les loyers de marché par zones et nombre de pièces (en €/m ² HC)	48
Les loyers de marché par zones et nombre de pièces (en € HC)	50
ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK	
Les niveaux de loyers par nombre de pièces (en €/m ² HC)	52
Les niveaux de loyers par nombre de pièces (en € HC)	53
Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces (en €/m ² HC)	54
Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces (en € HC)	56
Les niveaux de loyers par époque de construction (en €/m ² HC)	58
Les niveaux de loyers par époque de construction (en € HC)	59

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES

Les niveaux de loyers par nombre de pièces (en €/m² HC)

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

Appartements T1	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	17,0	13,1	16,3
Locataires stables emménagés avant 2022	15,9	13,7	15,5
Tous les locataires ensemble des enquêtes	16,2	13,5	15,9

Appartements T2	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	12,9	11,7	12,4
Locataires stables emménagés avant 2022	12,2	11,4	12,0
Tous les locataires ensemble des enquêtes	12,4	11,5	12,1

Appartements T3	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	11,0	10,1	10,7
Locataires stables emménagés avant 2022	10,4	10,2	10,3
Tous les locataires ensemble des enquêtes	10,6	10,2	10,4

Appartements T4 et plus	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	10,4	9,7	10,3
Locataires stables emménagés avant 2022	9,5	9,4	9,5
Tous les locataires ensemble des enquêtes	9,9	9,5	9,7

Maisons T4 et plus	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	11,3	9,9	10,3
Locataires stables emménagés avant 2022	9,9	9,4	9,5
Tous les locataires ensemble des enquêtes	10,3	9,6	9,7



Les niveaux de loyers par zone (en €/m² HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
TOULOUSE	1er quartile	11,0	10,0	10,4
	Loyer médian	12,6	11,6	12,0
	3e quartile	15,4	13,7	14,3
	Surface moyenne	50m ²	54m ²	52m ²
	Nb d'enquêtes	7 818	18 651	26 469

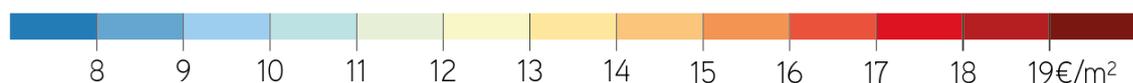
TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	12,7	11,3	11,8
	Loyer médian	14,7	13,4	14
	3e quartile	17,5	16,3	16,9
	Surface moyenne	50m ²	50m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 581	3 126	4 707
ZONE 2	1er quartile	11,6	10,6	10,9
	Loyer médian	13,2	12,0	12,5
	3e quartile	15,9	13,8	14,8
	Surface moyenne	47m ²	52m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 813	4 353	6 166
ZONE 3	1er quartile	10,6	9,9	10,2
	Loyer médian	12,2	11,3	11,6
	3e quartile	14,1	13,6	13,9
	Surface moyenne	49m ²	54m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	1 343	3 314	4 657
ZONE 4	1er quartile	10,4	9,6	9,9
	Loyer médian	11,4	10,9	11,1
	3e quartile	12,4	12,3	12,3
	Surface moyenne	54m ²	56m ²	56m ²
	Nb d'enquêtes	1 563	4 052	5 615
ZONE 5	1er quartile	9,8	9,1	9,5
	Loyer médian	11,3	10,3	10,5
	3e quartile	12,7	11,6	12,1
	Surface moyenne	53m ²	59m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	1 518	3 806	5 324

Les niveaux de loyers par zone (en €/m² HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
HORS TOULOUSE	1er quartile	9,7	9,2	9,4
	Loyer médian	10,6	10,2	10,3
	3e quartile	11,8	11,4	11,5
	Surface moyenne	65m ²	69m ²	68m ²
	Nb d'enquêtes	3 247	8 593	11 840

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 6	1er quartile	10,3	9,8	10
	Loyer médian	10,9	10,9	10,9
	3e quartile	12,1	12,2	12,1
	Surface moyenne	63m ²	65m ²	64m ²
	Nb d'enquêtes	1 151	2 747	3 898
ZONE 7	1er quartile	9,8	9,4	9,5
	Loyer médian	10,7	10,3	10,4
	3e quartile	11,6	11,4	11,5
	Surface moyenne	69m ²	68m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	991	2 812	3 803
ZONE 8	1er quartile	9,2	8,8	9,0
	Loyer médian	10	9,9	9,9
	3e quartile	11,4	10,7	10,9
	Surface moyenne	64m ²	71m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	1 105	3 034	4 139



Les niveaux de loyers par zone (en € HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
TOULOUSE	1er quartile	485	471	477
	Loyer médian	580	560	567
	3e quartile	719	683	697
	Surface moyenne	50m ²	54m ²	52m ²
	Nb d'enquêtes	7 818	18 651	26 469

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	510	457	470
	Loyer médian	655	550	578
	3e quartile	817	721	760
	Surface moyenne	50m ²	50m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 581	3 126	4 707
ZONE 2	1er quartile	473	485	480
	Loyer médian	570	564	566
	3e quartile	679	700	692
	Surface moyenne	47m ²	52m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 813	4 353	6 166
ZONE 3	1er quartile	472	468	470
	Loyer médian	550	564	559
	3e quartile	660	692	688
	Surface moyenne	49m ²	54m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	1 343	3 314	4 657
ZONE 4	1er quartile	495	480	485
	Loyer médian	565	561	561
	3e quartile	715	670	680
	Surface moyenne	54m ²	56m ²	56m ²
	Nb d'enquêtes	1 563	4 052	5 615
ZONE 5	1er quartile	490	479	483
	Loyer médian	560	570	565
	3e quartile	650	660	650
	Surface moyenne	53m ²	59m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	1 518	3 806	5 324

Les niveaux de loyers par zone (en € HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
HORS TOULOUSE	1er quartile	501	511	507
	Loyer médian	625	635	630
	3e quartile	790	820	809
	Surface moyenne	65m ²	69m ²	68m ²
	Nb d'enquêtes	3 247	8 593	11 840

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 6	1er quartile	507	522	517
	Loyer médian	640	631	635
	3e quartile	785	787	785
	Surface moyenne	63m ²	65m ²	64m ²
	Nb d'enquêtes	1 151	2 747	3 898
ZONE 7	1er quartile	509	523	520
	Loyer médian	630	642	640
	3e quartile	861	830	835
	Surface moyenne	69m ²	68m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	991	2 812	3 803
ZONE 8	1er quartile	490	489	490
	Loyer médian	600	630	621
	3e quartile	738	832	800
	Surface moyenne	64m ²	71m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	1 105	3 034	4 139

LOCATAIRES MOBILES - LOYER DE MARCHÉ

Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en €/m² HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
TOULOUSE	1er quartile	14,4	11,7	10,0	9,6	11,0	10,8	11,0
	Loyer médian	17,0	12,9	11,0	10,4	12,8	11,8	12,6
	3e quartile	20,3	14,8	12,4	12,7	15,5	12,5	15,4
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	63m ²	88m ²	48m ²	85m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 785	3 189	2 280	423	25 943	141	7 818

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	16,4	13,0	11,1	11,1	12,9	NS	12,7
	Loyer médian	19,2	14,4	12,9	14,2	14,8	NS	14,7
	3e quartile	21,9	16,6	14,7	14,7	17,5	NS	17,5
	Surface moyenne	27m ²	42m ²	66m ²	91m ²	49m ²	NS	50m ²
	Nb d'enquêtes	598	561	323	92	4 692	7	1 581
ZONE 2	1er quartile	15,2	12,0	10,7	9,7	11,6	NS	11,6
	Loyer médian	17,1	13,2	11,4	10,4	13,5	NS	13,2
	3e quartile	20,3	15,2	12,5	11,0	16,3	NS	15,9
	Surface moyenne	25m ²	41m ²	61m ²	86m ²	44m ²	NS	47m ²
	Nb d'enquêtes	520	702	492	77	6 079	22	1 813
ZONE 3	1er quartile	13,9	11,4	9,7	9,4	10,7	NS	10,6
	Loyer médian	15,8	12,3	10,8	10,2	12,2	NS	12,2
	3e quartile	18,6	13,7	12,0	11,3	14,1	NS	14,1
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	62m ²	87m ²	48m ²	NS	49m ²
	Nb d'enquêtes	305	570	387	61	4 549	20	1 343
ZONE 4	1er quartile	13,0	11,3	9,9	8,5	10,4	NS	10,4
	Loyer médian	13,4	11,9	10,6	9,6	11,4	NS	11,4
	3e quartile	15,6	12,6	11,3	10,3	12,6	NS	12,4
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	63m ²	87m ²	52m ²	NS	54m ²
	Nb d'enquêtes	170	695	574	95	5 473	29	1 563
ZONE 5	1er quartile	12,9	11,5	9,6	8,9	10,0	9,5	9,8
	Loyer médian	14,2	12,2	10,0	9,6	11,5	9,6	11,3
	3e quartile	14,3	13,2	11,0	10,3	12,9	11,1	12,7
	Surface moyenne	28m ²	42m ²	61m ²	85m ²	51m ²	83m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	192	661	504	98	5 150	63	1 518

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en €/m² HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
HORS TOULOUSE	1er quartile	11,8	10,9	9,5	8,7	9,9	9,5	9,7	
	Loyer médian	13,1	11,7	10,1	9,7	10,9	10,1	10,6	
	3e quartile	14,1	12,5	10,8	10,5	12,0	10,8	11,8	
	Surface moyenne	31m ²	42m ²	64m ²	88m ²	54m ²	95m ²	65m ²	
	Nb d'enquêtes	225	1411	1 020	222	10 444	369	3 247	

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 6	1er quartile	11,8	11,0	10,1	9,6	10,5	10,0	10,3	
	Loyer médian	13	12,1	10,7	10,2	11,1	10,3	10,9	
	3e quartile	14,3	12,7	11,1	11	12,3	10,6	12,1	
	Surface moyenne	31m ²	42m ²	62m ²	84m ²	53m ²	99m ²	63m ²	
	Nb d'enquêtes	133	501	365	75	3 638	77	1 151	
ZONE 7	1er quartile	NS	11,0	9,5	9,2	9,9	9,7	9,8	
	Loyer médian	NS	11,7	10,2	9,9	10,8	10,2	10,7	
	3e quartile	NS	12,3	10,6	10,7	11,8	11,2	11,6	
	Surface moyenne	NS	43m ²	64m ²	88m ²	55m ²	104m ²	69m ²	
	Nb d'enquêtes	44	417	353	73	3 376	104	991	
ZONE 8	1er quartile	NS	10,6	8,7	6,5	9,3	9,2	9,2	
	Loyer médian	NS	11,3	9,5	8,6	10,4	9,7	10,0	
	3e quartile	NS	12,4	10,0	9,7	11,8	10,3	11,4	
	Surface moyenne	NS	42m ²	65m ²	94m ²	55m ²	85m ²	64m ²	
	Nb d'enquêtes	48	493	302	74	3 430	188	1 105	

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en € HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
TOULOUSE	1er quartile	391 €	495 €	620 €	796 €	480 €	750 €	485 €
	Loyer médian	437 €	535 €	680 €	900 €	570 €	850 €	580 €
	3e quartile	481 €	603 €	760 €	1 110 €	699 €	1 300 €	719 €
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	63m ²	88m ²	48m ²	85m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 785	3 189	2 280	423	7 677	141	7 818

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
ZONE 1	1er quartile	416 €	534 €	720 €	1 000 €	505 €	NS	510 €
	Loyer médian	465 €	600 €	810 €	1 110 €	644 €	NS	655 €
	3e quartile	537 €	700 €	930 €	1 280 €	820 €	NS	817 €
	Surface moyenne	27m ²	42m ²	66m ²	91m ²	49m ²	NS	50m ²
	Nb d'enquêtes	598	561	323	92	1 574	7	1 581
ZONE 2	1er quartile	382 €	505 €	650 €	797 €	460 €	NS	473 €
	Loyer médian	440 €	555 €	682 €	829 €	555 €	NS	570 €
	3e quartile	475 €	615 €	760 €	990 €	660 €	NS	679 €
	Surface moyenne	25m ²	41m ²	61m ²	86m ²	44m ²	NS	47m ²
	Nb d'enquêtes	520	702	492	77	1 791	22	1 813
ZONE 3	1er quartile	376 €	483 €	617 €	750 €	470 €	NS	472 €
	Loyer médian	410 €	515 €	660 €	844 €	550 €	NS	550 €
	3e quartile	450 €	560 €	740 €	950 €	650 €	NS	660 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	62m ²	87m ²	48m ²	NS	49m ²
	Nb d'enquêtes	305	570	387	61	1 323	20	1 343
ZONE 4	1er quartile	383 €	483 €	614 €	722 €	492 €	NS	495 €
	Loyer médian	415 €	520 €	654 €	800 €	554 €	NS	565 €
	3e quartile	445 €	550 €	713 €	871 €	685 €	NS	715 €
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	63m ²	87m ²	52m ²	NS	54m ²
	Nb d'enquêtes	170	695	574	95	1 534	29	1 563
ZONE 5	1er quartile	350 €	474 €	575 €	726 €	484 €	808 €	490 €
	Loyer médian	383 €	510 €	619 €	796 €	555 €	808 €	560 €
	3e quartile	440 €	552 €	650 €	890 €	630 €	900 €	650 €
	Surface moyenne	28m ²	42m ²	61m ²	85m ²	51m ²	83m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	192	661	504	98	1 455	63	1 518

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en € HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
HORS TOULOUSE	1er quartile	350 €	467 €	594 €	749 €	490 €	760 €	501 €
	Loyer médian	400 €	496 €	640 €	822 €	550 €	925 €	625 €
	3e quartile	450 €	520 €	670 €	880 €	650 €	1 180 €	790 €
	Surface moyenne	31m ²	42m ²	64m ²	88m ²	54m ²	95m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	225	1 411	1 020	222	2 878	369	3 247

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 6	1er quartile	363 €	468 €	630 €	798 €	494 €	849 €	507 €
	Loyer médian	425 €	505 €	658 €	856 €	580 €	949 €	640 €
	3e quartile	450 €	535 €	685 €	880 €	668 €	1 247 €	785 €
	Surface moyenne	31m ²	42m ²	62m ²	84m ²	53m ²	99m ²	63m ²
	Nb d'enquêtes	133	501	365	75	1 074	77	1 151
ZONE 7	1er quartile	NS	483 €	585 €	800 €	490 €	853 €	509 €
	Loyer médian	NS	506 €	635 €	861 €	552 €	1 148 €	630 €
	3e quartile	NS	520 €	670 €	870 €	660 €	1 400 €	861 €
	Surface moyenne	NS	43m ²	64m ²	88m ²	55m ²	104m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	44	417	353	73	887	104	991
ZONE 8	1er quartile	NS	451 €	588 €	660 €	480 €	669 €	490 €
	Loyer médian	NS	490 €	621 €	749 €	530 €	810 €	600 €
	3e quartile	NS	505 €	650 €	822 €	635 €	957 €	738 €
	Surface moyenne	NS	42m ²	65m ²	94m ²	55m ²	85m ²	64m ²
	Nb d'enquêtes	48	493	302	74	917	188	1 105

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

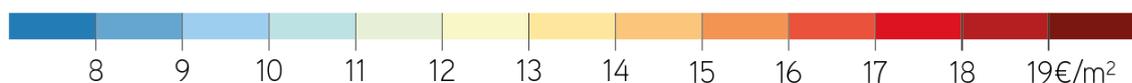
Les niveaux de loyers par nombre de pièces (en €/m² HC)

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

ENSEMBLE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	13,6	11,0	9,6	8,7	9,9
Loyer médian	15,8	12,1	10,4	9,7	11,3
3e quartile	18,9	13,5	11,3	10,7	13,3
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	95m ²	57m ²
Nb d'enquêtes	5 858	15 896	12 749	3 806	38 309

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	13,7	11,0	9,6	8,6	10,2
Loyer médian	15,9	12,1	10,4	9,7	11,6
3e quartile	19,0	13,4	11,3	10,8	13,6
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	88m ²	52m ²
Nb d'enquêtes	5 851	15 828	12 116	2 592	36 387

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	9,8	8,8	8,9
Loyer médian	-	-	10,8	9,7	9,9
3e quartile	-	-	12,5	10,6	11,0
Surface moyenne	-	-	61m ²	101m ²	91m ²
Nb d'enquêtes	-	-	708	1 214	1 922



Les niveaux de loyers par nombre de pièces (en € HC)

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

ENSEMBLE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	377 €	475 €	600 €	760 €	489 €
Loyer médian	423 €	515 €	650 €	879 €	588 €
3e quartile	470 €	562 €	707 €	1 030 €	717 €
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	95m ²	57m ²
Nb d'enquêtes	5 858	15 896	12 749	3 806	38 309

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	376 €	474 €	600 €	700 €	475 €
Loyer médian	422 €	512 €	650 €	820 €	555 €
3e quartile	470 €	560 €	705 €	992 €	666 €
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	88m ²	52m ²
Nb d'enquêtes	5 851	15 828	12 116	2 592	36 387

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	578 €	838 €	710 €
Loyer médian	-	-	660 €	913 €	860 €
3e quartile	-	-	746 €	1 077 €	1 000 €
Surface moyenne	-	-	61m ²	101m ²	91m ²
Nb d'enquêtes	-	-	708	1 214	1 922

Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en €/m² HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
TOULOUSE	1er quartile	13,9	11,3	9,7	8,6	10,4	9,5	10,4	
	Loyer médian	16,2	12,4	10,6	9,9	12,1	11,0	12,0	
	3e quartile	19,3	14,1	11,6	11,3	14,4	12,3	14,3	
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	88m ²	50m ²	85m ²	52m ²	
	Nb d'enquêtes	5 176	10 816	8 226	1 725	25 943	526	26 469	

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 1	1er quartile	14,9	12,3	10,5	10,0	11,9	NS	11,8	
	Loyer médian	17,7	13,9	11,9	11,6	14,1	NS	14,0	
	3e quartile	20,6	15,4	13,8	14,1	17,0	NS	16,9	
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	66m ²	100m ²	49m ²	NS	50m ²	
	Nb d'enquêtes	1 639	1 761	965	327	4 692	15	4 707	
ZONE 2	1er quartile	14,3	11,7	10,0	9,2	11,0	10,8	10,9	
	Loyer médian	16,3	12,9	11,1	10,2	12,5	12,0	12,5	
	3e quartile	18,8	14,3	12,0	11,0	14,8	13,6	14,8	
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	62m ²	85m ²	48m ²	85m ²	50m ²	
	Nb d'enquêtes	1 496	2 461	1 777	345	6 079	87	6 166	
ZONE 3	1er quartile	14,2	10,9	9,6	8,4	10,3	9,3	10,2	
	Loyer médian	15,9	12,0	10,4	9,7	11,6	10,9	11,6	
	3e quartile	19,0	13,2	11,2	10,7	13,9	13,8	13,9	
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	82m ²	50m ²	91m ²	53m ²	
	Nb d'enquêtes	887	1 952	1 447	263	4 549	108	4 657	
ZONE 4	1er quartile	12,7	11,1	9,5	8,5	10,0	8,7	9,9	
	Loyer médian	13,8	11,9	10,3	9,1	11,1	11,2	11,1	
	3e quartile	15,6	12,7	10,9	10,1	12,3	11,8	12,3	
	Surface moyenne	29m ²	42m ²	64m ²	83m ²	53m ²	85m ²	56m ²	
	Nb d'enquêtes	562	2 415	2 122	374	5 473	142	5 615	
ZONE 5	1er quartile	12,2	10,8	9,3	7,4	9,6	9,0	9,5	
	Loyer médian	13,9	11,7	9,9	8,7	10,6	9,9	10,5	
	3e quartile	15,5	12,6	10,6	9,8	12,2	11,0	12,1	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	84m ²	54m ²	87m ²	57m ²	
	Nb d'enquêtes	592	2 227	1 915	416	5 150	174	5 324	

NS : non significatif (moins de 50 observations).

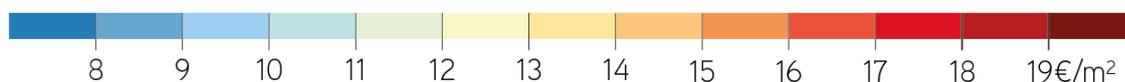
Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en €/m² HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
HORS TOULOUSE	1er quartile	12,1	10,6	9,4	8,5	9,7	8,8	9,4
	Loyer médian	13,5	11,5	10,2	9,5	10,7	9,8	10,3
	3e quartile	14,5	12,4	10,8	10,2	11,9	10,5	11,5
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	90m ²	55m ²	93m ²	68m ²
	Nb d'enquêtes	675	5 012	3 890	867	10 444	1 396	11 840

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
ZONE 6	1er quartile	12,6	11,1	9,9	9,1	10,3	9,3	10,0
	Loyer médian	14,0	12,1	10,6	9,9	11,2	10,2	10,9
	3e quartile	14,9	12,7	11,3	10,6	12,4	10,8	12,1
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	90m ²	55m ²	96m ²	64m ²
	Nb d'enquêtes	382	1 677	1 309	270	3 638	260	3 898
ZONE 7	1er quartile	11,3	10,7	9,5	8,5	9,8	9,0	9,5
	Loyer médian	12,9	11,6	10,2	9,5	10,7	9,7	10,4
	3e quartile	14,0	12,4	10,7	10,2	11,8	10,6	11,5
	Surface moyenne	30m ²	44m ²	64m ²	87m ²	55m ²	95m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	171	1 575	1 305	325	3 376	427	3 803
ZONE 8	1er quartile	12,1	10,2	9,0	6,6	9,4	8,4	9,0
	Loyer médian	13,7	11,0	9,6	8,8	10,2	9,6	9,9
	3e quartile	14,1	11,9	10,3	9,7	11,4	10,3	10,9
	Surface moyenne	31m ²	43m ²	64m ²	93m ²	55m ²	89m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	122	1 760	1 276	272	3 430	709	4 139

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces (en € HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
TOULOUSE	1er quartile	380 €	480 €	604 €	690 €	470 €	720 €	477 €
	Loyer médian	425 €	521 €	659 €	820 €	557 €	850 €	567 €
	3e quartile	470 €	575 €	728 €	1 035 €	674 €	1 074 €	697 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	88m ²	50m ²	85m ²	52m ²
	Nb d'enquêtes	5 176	10 816	8 226	1 725	7 677	526	26 469

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
ZONE 1	1er quartile	400 €	504 €	670 €	961 €	470 €	NS	470 €
	Loyer médian	445 €	570 €	760 €	1 110 €	575 €	NS	578 €
	3e quartile	500 €	670 €	890 €	1 321 €	760 €	NS	760 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	66m ²	100m ²	49m ²	NS	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 639	1 761	965	327	4 692	15	4 707
ZONE 2	1er quartile	380 €	497 €	630 €	702 €	474 €	710 €	480 €
	Loyer médian	430 €	537 €	683 €	823 €	555 €	880 €	566 €
	3e quartile	471 €	585 €	745 €	968 €	673 €	1 300 €	692 €
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	62m ²	85m ²	48m ²	85m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 496	2 461	1 777	345	6 079	87	6 166
ZONE 3	1er quartile	373 €	477 €	606 €	690 €	460 €	816 €	470 €
	Loyer médian	408 €	510 €	650 €	775 €	545 €	910 €	559 €
	3e quartile	450 €	557 €	707 €	900 €	650 €	1 200 €	688 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	82m ²	50m ²	91m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	887	1 952	1 447	263	4 549	108	4 657
ZONE 4	1er quartile	367 €	469 €	600 €	670 €	480 €	670 €	485 €
	Loyer médian	415 €	502 €	640 €	733 €	550 €	875 €	561 €
	3e quartile	446 €	534 €	685 €	837 €	655 €	1 000 €	680 €
	Surface moyenne	29m ²	42m ²	64m ²	83m ²	53m ²	85m ²	56m ²
	Nb d'enquêtes	562	2 415	2 122	374	5 473	142	5 615
ZONE 5	1er quartile	347 €	460 €	572 €	638 €	474 €	700 €	483 €
	Loyer médian	380 €	500 €	610 €	705 €	559 €	808 €	565 €
	3e quartile	420 €	535 €	655 €	803 €	636 €	1 000 €	650 €
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	84m ²	54m ²	87m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	592	2 227	1 915	416	5 150	174	5 324

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces (en € HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
HORS TOULOUSE	1er quartile	350 €	458 €	590 €	743 €	485 €	702 €	507 €	
	Loyer médian	399 €	497 €	637 €	820 €	550 €	860 €	630 €	
	3e quartile	440 €	530 €	679 €	884 €	650 €	980 €	809 €	
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	90m ²	55m ²	93m ²	68m ²	
	Nb d'enquêtes	675	5 012	3 890	867	10 444	1 396	11 840	

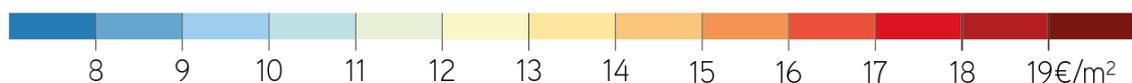
TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 6	1er quartile	351 €	484 €	621 €	797 €	500 €	781 €	517 €	
	Loyer médian	412 €	510 €	657 €	874 €	577 €	925 €	635 €	
	3e quartile	450 €	542 €	700 €	970 €	678 €	1 017 €	785 €	
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	90m ²	55m ²	96m ²	64m ²	
	Nb d'enquêtes	382	1 677	1 309	270	3 638	260	3 898	
ZONE 7	1er quartile	350 €	480 €	600 €	750 €	494 €	750 €	520 €	
	Loyer médian	389 €	509 €	635 €	820 €	559 €	900 €	640 €	
	3e quartile	410 €	538 €	675 €	870 €	655 €	1 060 €	835 €	
	Surface moyenne	30m ²	44m ²	64m ²	87m ²	55m ²	95m ²	69m ²	
	Nb d'enquêtes	171	1 575	1 305	325	3 376	427	3 803	
ZONE 8	1er quartile	360 €	442 €	560 €	660 €	456 €	660 €	490 €	
	Loyer médian	395 €	473 €	610 €	758 €	525 €	835 €	621 €	
	3e quartile	445 €	500 €	650 €	850 €	625 €	925 €	800 €	
	Surface moyenne	31m ²	43m ²	64m ²	93m ²	55m ²	89m ²	69m ²	
	Nb d'enquêtes	122	1 760	1 276	272	3 430	709	4 139	

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Les niveaux de loyers par époque de construction (en €/m² HC)

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

Époque de construction	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
Avant 1946	1er quartile	15,0	11,2	9,8	9,5	11,1	8,8	10,9	
	Loyer médian	17,6	13,3	11,2	11,1	13,8	11,3	13,3	
	3e quartile	20,7	15,4	13,7	13,2	17,0	12,9	16,4	
	Surface moyenne	25m ²	42m ²	64m ²	101m ²	48m ²	78m ²	52m ²	
	Nb d'enquêtes	990	1 237	634	205	3 066	172	3 238	
1946 - 1970	1er quartile	13,3	10,4	9,1	8,0	9,2	8,8	9,0	
	Loyer médian	15,4	12,0	10,2	9,1	10,7	9,7	10,6	
	3e quartile	19,2	13,1	11,6	10,4	12,8	11,3	12,4	
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	64m ²	81m ²	58m ²	89m ²	64m ²	
	Nb d'enquêtes	374	725	989	407	2 495	216	2 711	
1971 - 1990	1er quartile	14,0	10,9	9,2	7,5	10,3	8,1	10,0	
	Loyer médian	16,0	12,2	10,1	8,7	12,2	10,0	11,7	
	3e quartile	18,9	13,7	11,0	9,9	14,9	10,6	14,4	
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	67m ²	90m ²	47m ²	100m ²	55m ²	
	Nb d'enquêtes	1 594	1 589	846	267	4 296	201	4 497	
1991 - 2005	1er quartile	13,7	11,0	9,7	9,0	10,4	9,0	10,0	
	Loyer médian	15,4	12,1	10,6	10,1	11,7	9,8	11,3	
	3e quartile	17,9	13,6	11,8	11,0	13,6	10,5	13,1	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	88m ²	51m ²	96m ²	57m ²	
	Nb d'enquêtes	1 588	3 736	2 253	514	8 091	329	8 420	
Après 2005	1er quartile	12,5	11,2	9,7	9,1	10,1	9,1	9,9	
	Loyer médian	13,4	12,0	10,4	9,8	11,1	9,8	10,8	
	3e quartile	14,4	12,7	11,0	10,4	12,2	10,5	12,0	
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	63m ²	86m ²	54m ²	88m ²	59m ²	
	Nb d'enquêtes	1 305	8 541	7 394	1 199	18 439	1 004	19 443	



Les niveaux de loyers par époque de construction (en € HC)

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

Époque de construction	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
Avant 1946	1er quartile	380 €	465 €	600 €	900 €	445 €	565 €	450 €	
	Loyer médian	431 €	532 €	700 €	1 100 €	540 €	750 €	560 €	
	3e quartile	480 €	620 €	845 €	1 315 €	690 €	990 €	750 €	
	Surface moyenne	25m ²	42m ²	64m ²	101m ²	48m ²	78m ²	52m ²	
	Nb d'enquêtes	990	1 237	634	205	3 066	172	3 238	
1946 - 1970	1er quartile	376 €	470 €	586 €	620 €	500 €	650 €	520 €	
	Loyer médian	409 €	517 €	640 €	697 €	600 €	840 €	630 €	
	3e quartile	465 €	575 €	716 €	820 €	693 €	992 €	750 €	
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	64m ²	81m ²	58m ²	89m ²	64m ²	
	Nb d'enquêtes	374	725	989	407	2 495	216	2 711	
1971 - 1990	1er quartile	386 €	482 €	603 €	635 €	450 €	714 €	455 €	
	Loyer médian	430 €	520 €	666 €	775 €	530 €	902 €	550 €	
	3e quartile	468 €	575 €	725 €	900 €	630 €	1 100 €	690 €	
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	67m ²	90m ²	47m ²	100m ²	55m ²	
	Nb d'enquêtes	1 594	1 589	846	267	4 296	201	4 497	
1991 - 2005	1er quartile	380 €	476 €	610 €	741 €	480 €	820 €	490 €	
	Loyer médian	418 €	510 €	650 €	860 €	550 €	915 €	589 €	
	3e quartile	464 €	555 €	703 €	978 €	673 €	1 033 €	738 €	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	88m ²	51m ²	96m ²	57m ²	
	Nb d'enquêtes	1 588	3 736	2 253	514	8 091	329	8 420	
Après 2005	1er quartile	338 €	472 €	600 €	756 €	495 €	711 €	504 €	
	Loyer médian	391 €	506 €	643 €	820 €	568 €	845 €	600 €	
	3e quartile	437 €	538 €	684 €	882 €	662 €	946 €	700 €	
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	63m ²	86m ²	54m ²	88m ²	59m ²	
	Nb d'enquêtes	1 305	8 541	7 394	1 199	18 439	1 004	19 443	

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