



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2024**

février 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
DONNÉES DE CADRAGE	7
Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine	7
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2024	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 2024 35 observatoires locaux couvrant 62 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'Association des Propriétaires et Copropriétaires de la Haute-Garonne et de l'Ariège, 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 2024, 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 puis 2024

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'isoloiers 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, à la demande du Muretain

Agglo, au retrait du périmètre d'observation des communes de cet EPCI 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.

Une évolution du périmètre d'observation a été opérée en 2024, résultant de la modification des périmètres d'unités urbaines par décret d'août 2023. 8 nouvelles communes ont rejoint l'unité urbaine toulousaine, dont 6 ont intégré le périmètre d'observation dès 2024 (les 2 restantes, situées dans le département du Tarn et Garonne, sont observées par l'OLL82). Ces 6 nouvelles communes observées ont été provisoirement greffées à la zone 8. En 2025, un nouveau travail mené avec le concours de l'ANIL devra permettre l'élaboration d'un nouveau zonage iso-loyers intégrant l'ensemble des 110 communes composant désormais l'observatoire des loyers de l'agglomération toulousaine.

Ayant bénéficié d'un agrément en 2021 renouvelé en 2024, l'OLL de l'agglomération toulousaine bénéficie par ailleurs d'une existence légale confortée (seuls les OLL agréés sont mentionnés dans les textes législatifs) ainsi que d'un accès plus large et facilité aux données (transmission obligatoire par l'ensemble des professionnels de l'immobilier et accès à de nouvelles bases de données via des conventionnements nationaux).

L'analyse économétrique

Afin de redéfinir les zones d'isoloiers 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.

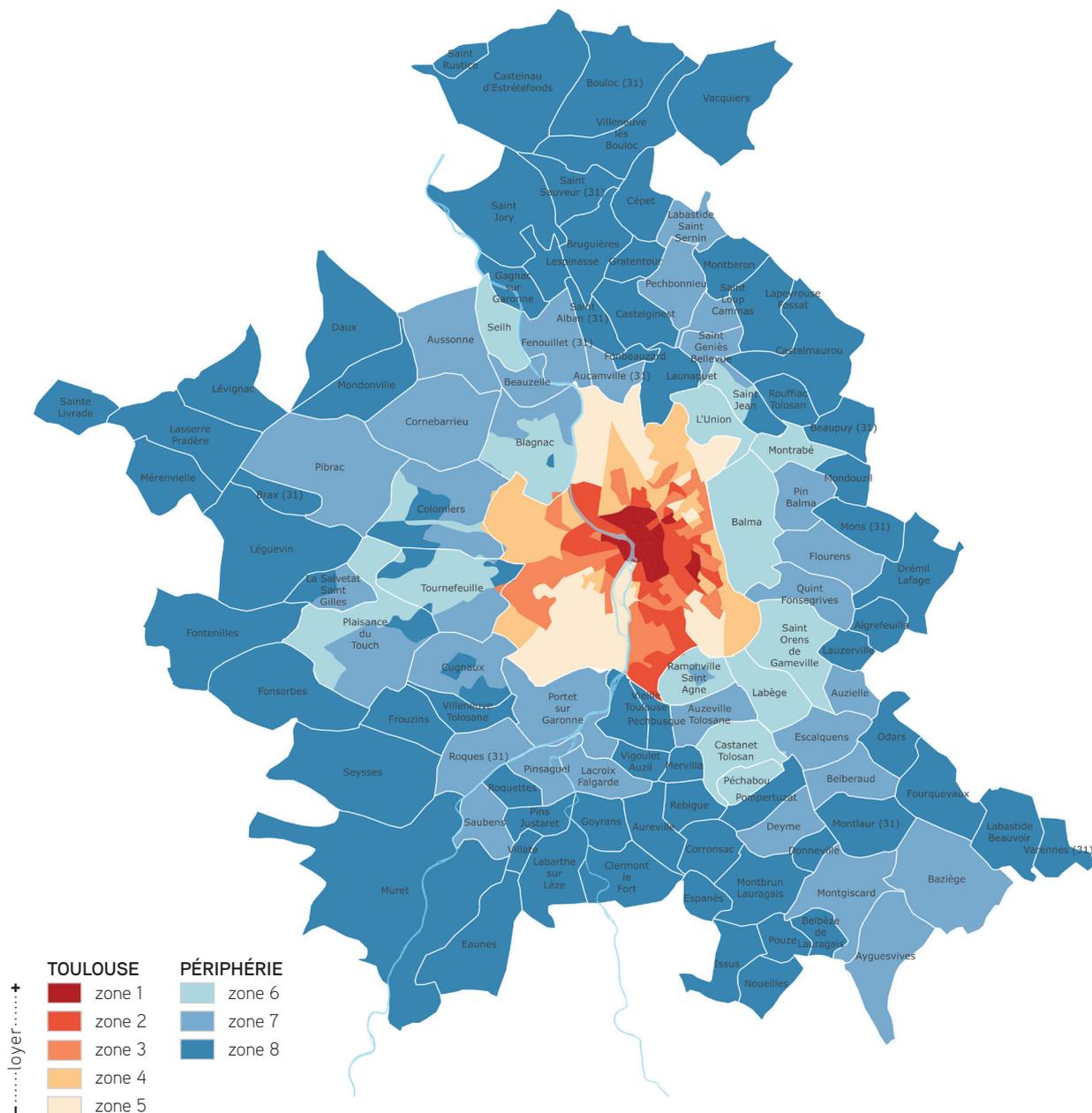
L'étude des résultats issus de cette analyse permet donc, *in fine*, la définition de zones de loyers homogènes en isolant l'influence de la localisation d'un bien sur son prix.

Huit zones de loyers homogènes sur l'agglomération toulousaine

L'observatoire local des loyers couvre un territoire de **110 communes**.

Le zonage divise le périmètre d'observation en 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 109 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).





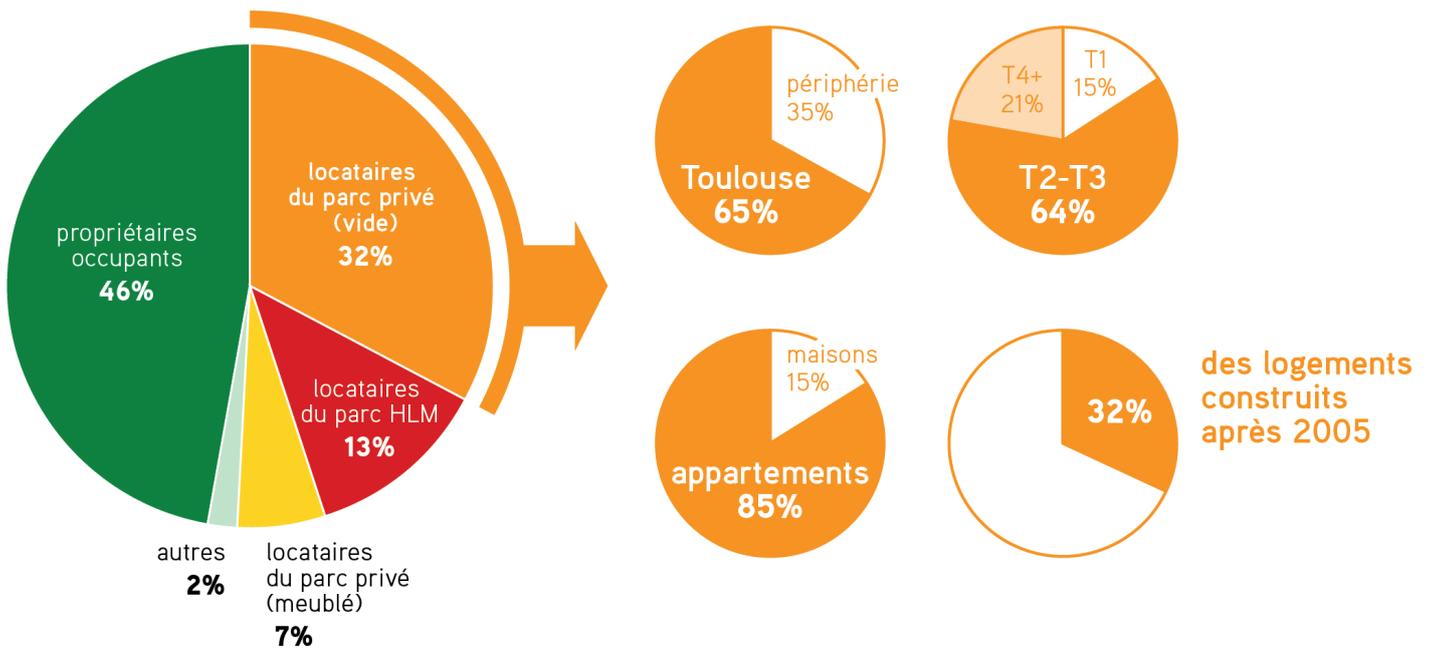
Données de cadrage

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

171 000 logements locatifs privés sur le périmètre de l'observatoire

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

Selon l'INSEE, ce parc représente 32 % des résidences principales, soit près de 171 000 logements, concentrés à 65% dans la ville-centre, particulièrement dans les deux premières zones. Ce parc est constitué à majorité d'appartements (85%) et de T2 et T3 (64 %). Près d'un tiers de ces logements (32 %) a été construit dans les vingt dernières années, après 2005.



Source : Insee, fichier détail logement 2021

Cugnaux



Toulouse



Balma



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

Répartition par statuts d'occupation des résidences principales



Source : Insee, fichier détail logement 2021

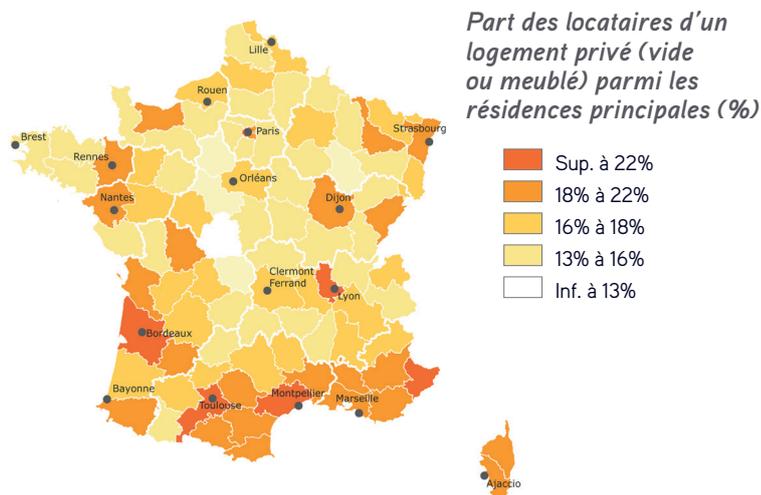
La répartition géographique du parc locatif privé s'échelonne ainsi :

- de 51 % des résidences principales en zone 1, avec un peu plus de 26 500 logements locatifs privés ;
- à 21 % en zone 8, avec environ 24 000 logements.

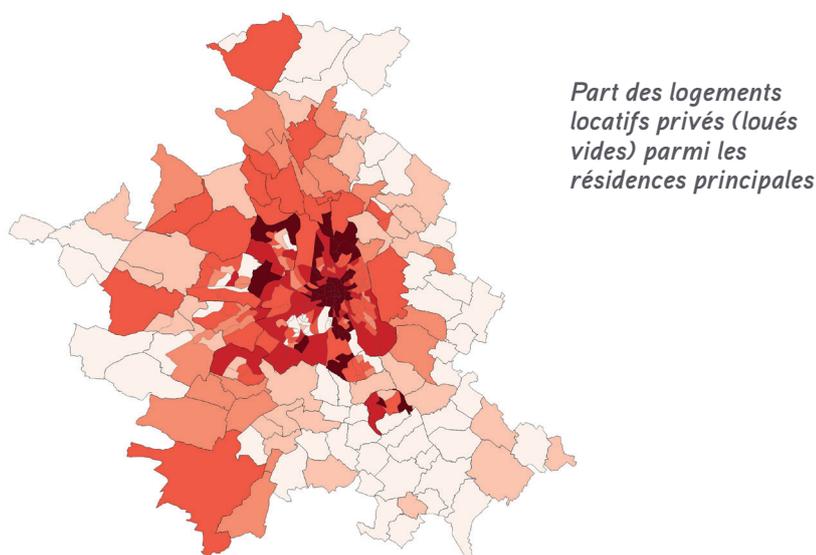
A l'échelle du territoire métropolitain, on note une répartition différenciée du parc locatif. Il est ainsi davantage implanté dans les zones fortement urbanisées (à l'inverse du parc de propriétaires occupants). Il subsiste en outre un contraste notable entre le nord et sud du territoire national. La 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 40% 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 (34% en zone 5 contre 40% 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.



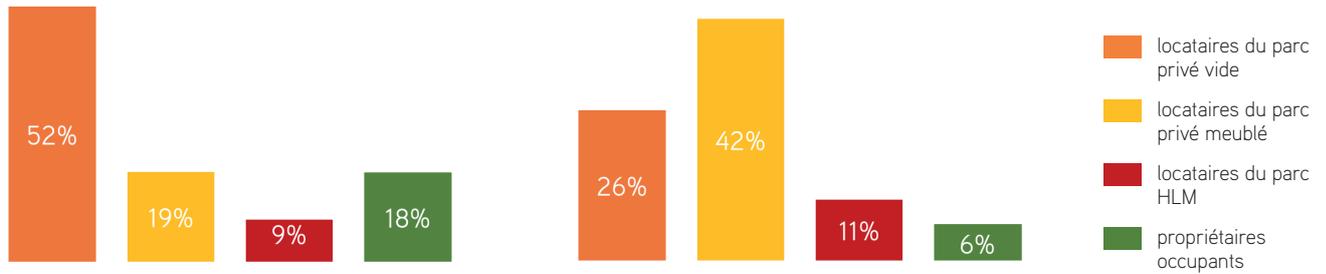
Source : Insee, fichier détail logement 2019



Source : Insee, fichier détail logement 2021

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

« 52% 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 (taux de rotation)

« 26% 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 2021

Des ménages plus jeunes et de plus petite taille

64% des personnes de référence des ménages locataires (parc locatif privé loué vide) ont **moins de 40 ans**.

89% pour les locataires en meublé,

36% pour les locataires HLM,

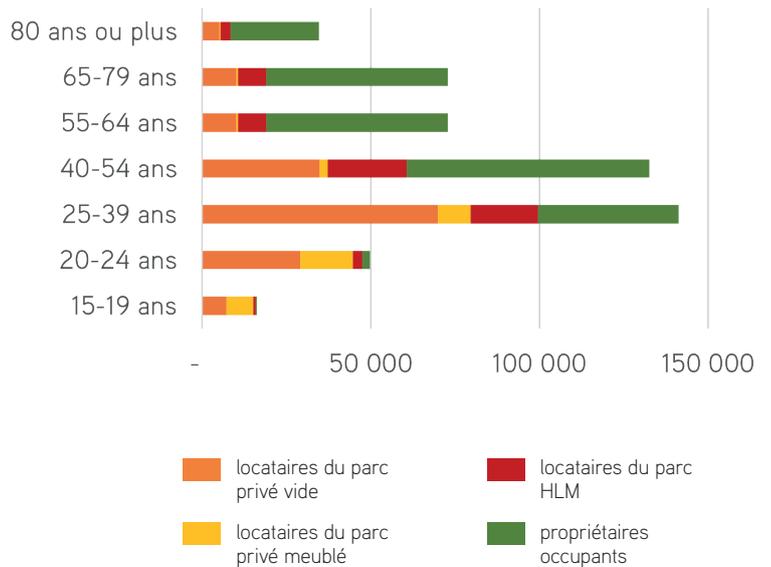
18% pour les propriétaires occupants.

1,7 **personne par ménage** en moyenne dans le parc locatif privé (vide et meublé)

2,3 pour les locataires HLM

2,2 pour les propriétaires occupants

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



Source : Insee, fichier détail logement 2021

Source : Insee, fichier détail logement 2021

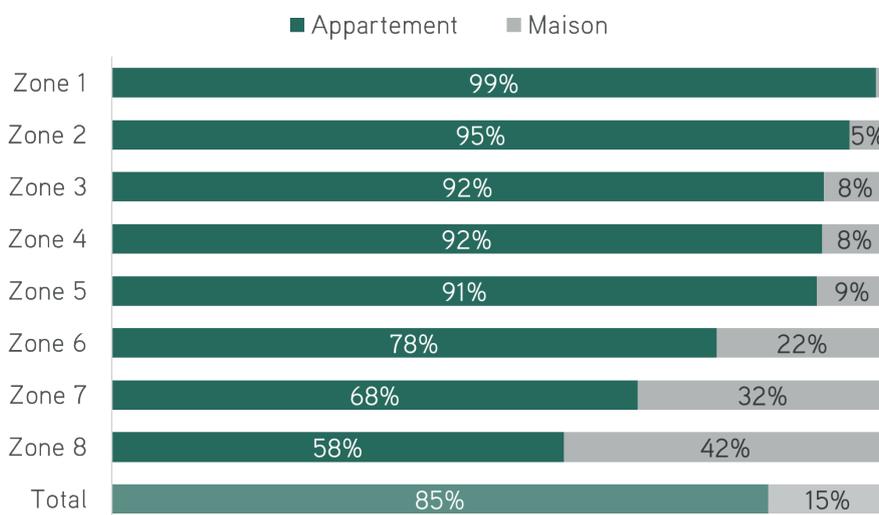
Une typologie du parc différenciée en fonction de la localisation

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 99%).

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

Répartition des types d'habitat du parc locatif privé loué vide



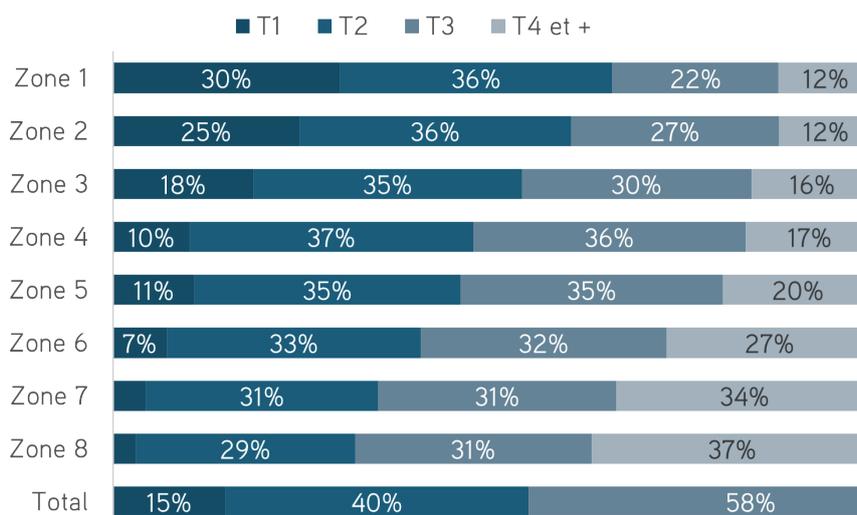
Source : Insee, fichier détail logement 2021

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 50% de l'offre locative privée non-meublée.

Sur l'ensemble de la ville-centre (zones 1 à 5), les T1 et T2 représentent 46% à 66% du parc en locatif privé, contre 32% à 40% 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 loué vide.

Répartition des typologies de logement du parc locatif privé loué vide



Source : Insee, fichier détail logement 2021

Une typologie du parc différenciée en fonction des époques de construction

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

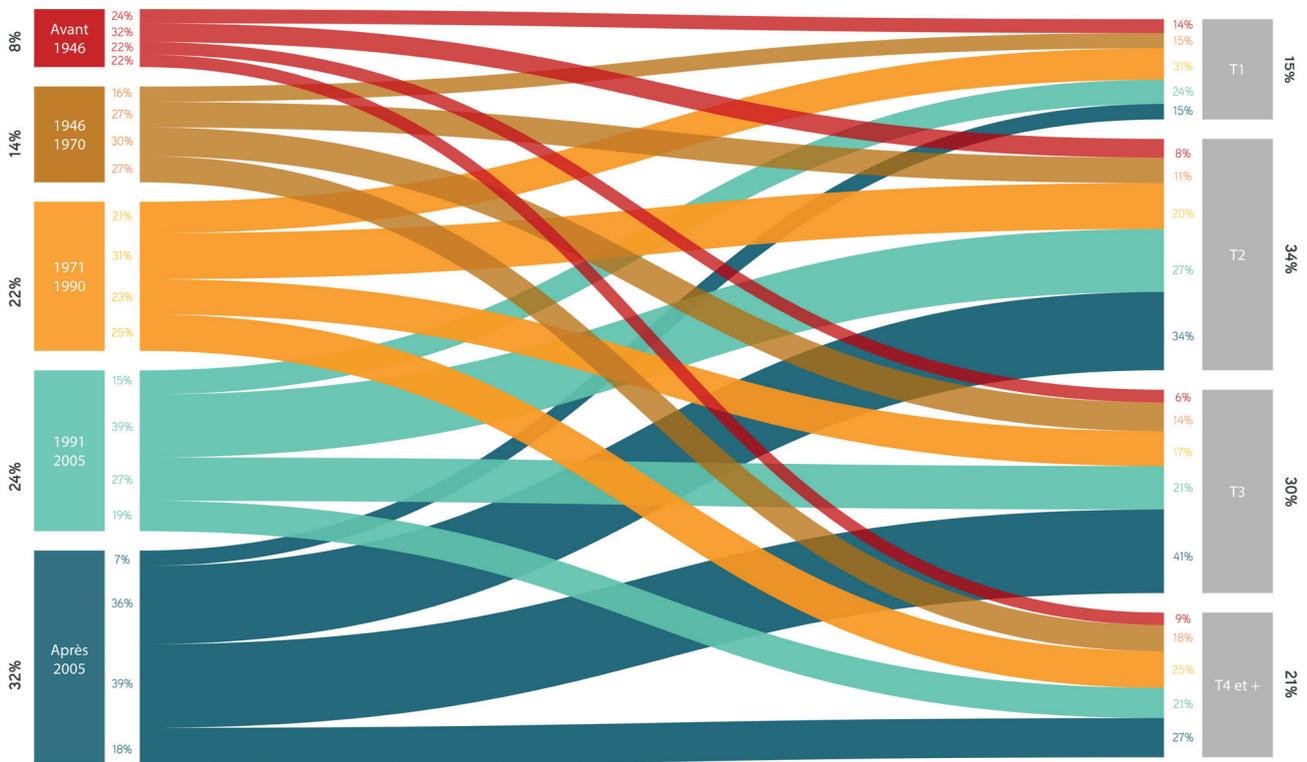
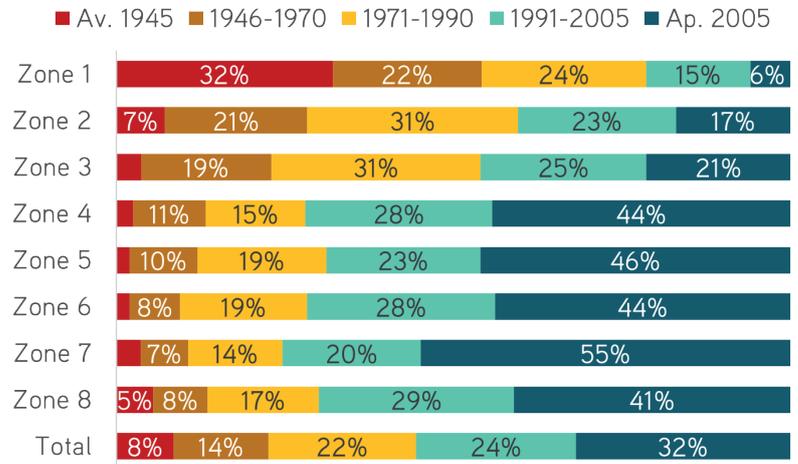
Les zones 2 et 3 sont les plus hétérogènes en matière d'époques de construction. Enfin, les zones 4 et 5 se distinguent avec un parc constitué plus récemment, notamment dû au développement de quartiers tels que Borderouge, Montaudran, Saint-Martin du Touch ou encore Andromède.

Dans les communes de l'agglomération toulousaine (zones 6 à 8), le parc est globalement plus récent, avec 70% à 75% de logements construits après 1990.

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 (75%), 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 (29%), et 15% seulement après 2005.

Répartition par époques de construction du parc locatif privé loué vide



Source : Insee, fichier détail logement 2021

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.



Les niveaux de loyers en 2024

LES PRINCIPAUX FACTEURS IMPACTANT LES NIVEAUX DE LOYERS

Les logements observés en 2024

30 112 logements locatifs sont observés en 2024, soit

18%* du parc locatif privé .

Parmi ces références,

9 846 logements ont été loués dans l'année, ce qui représente

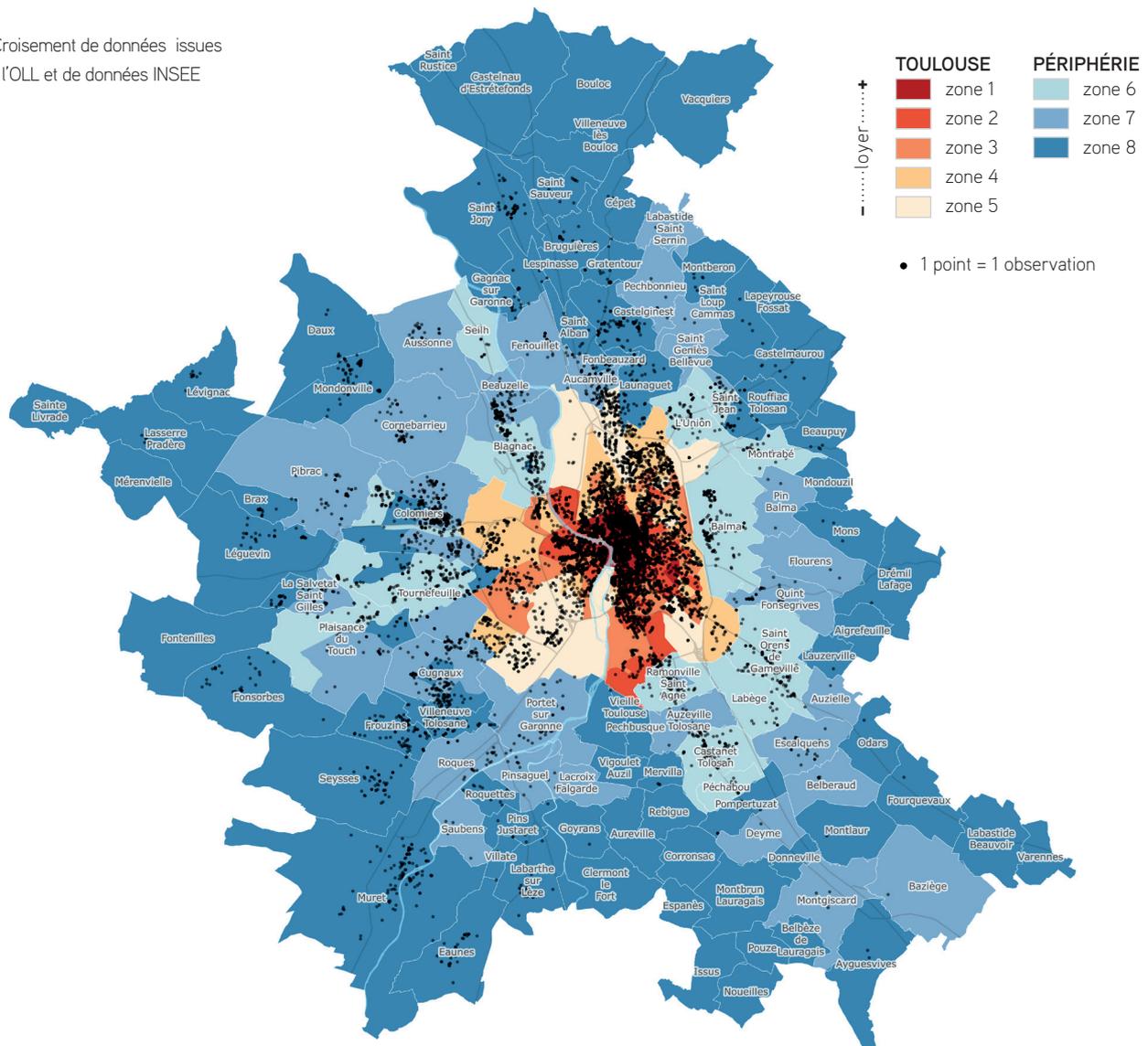
22% des relocations sur le territoire *

Des observations qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif

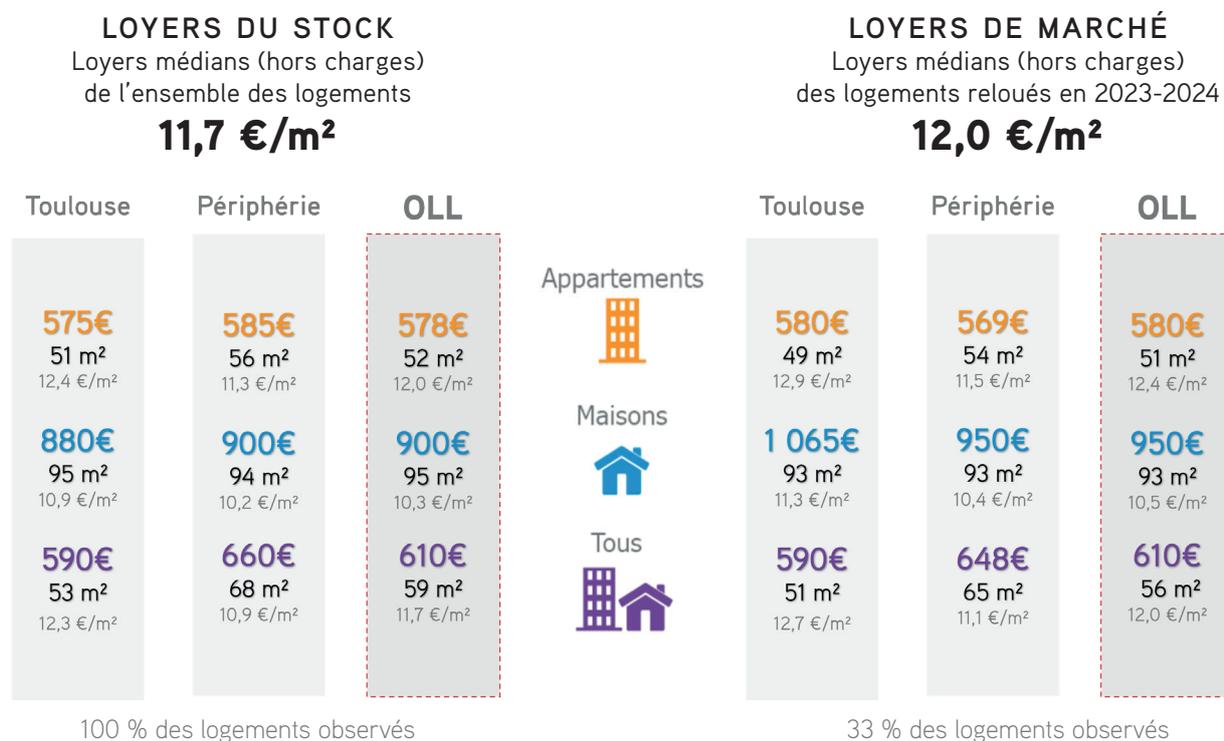
109 professionnels de l'immobilier ont transmis leurs références locatives en 2024, ainsi que 2 observatoires privés (Clameur, FNAIM),

et **1 001** particuliers.

* 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 2024, sur le périmètre de l'observatoire et tous types de logements confondus, le loyer médian de marché observé est de 12,0 €/m² (hors charges), soit 0,3 €/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 (12,7€/m² contre 11,1€/m²), l'installation en périphérie n'est pas nécessairement synonyme de réduction de la quittance mensuelle mais potentiellement d'augmentation de la surface du logement. Lorsqu'on observe l'ensemble du parc, appartements et maisons confondus, les quittances médianes de périphérie apparaissent nettement supérieures 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 (+5m²), la différence de prix au m² est telle (+1,4€/m² à Toulouse) que les loyers médians y demeurent inférieurs (+11€/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.

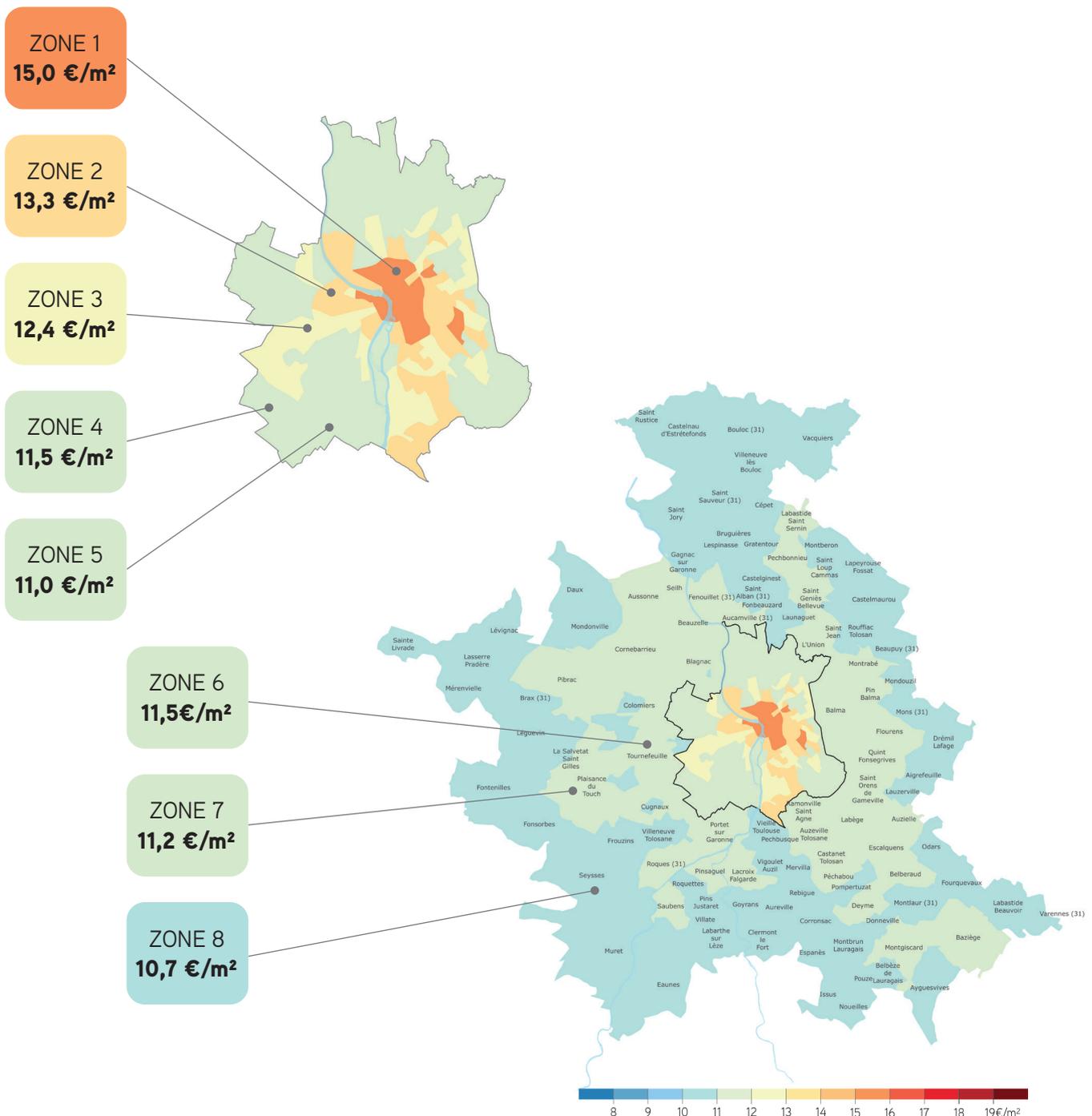
NOTA : Les données ci-dessus présentent les loyers médians en € hors charge, et en €/m² hors charge. Les surfaces correspondent aux surfaces moyennes. Le loyer médian est la valeur pour laquelle 50 % des logements ont un loyer supérieur et 50 % un loyer inférieur.

Des loyers de marché plus élevés au centre de Toulouse, et qui décroissent en s'en éloignant

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, l'hypercentre (zone 1) est le secteur le plus valorisé, 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 ce 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.

Les loyers de marché médians au m² décroissent ensuite à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville. Les zones 4 et 5, où se concentrent nouveaux quartiers (Borderouge, Montaudran, Tibaous...) et secteurs de grands ensembles (Mirail, Reynerie, Bellefontaine, Empalot, Izards...), sont les moins valorisées, la zone 5 affichant même en 2024 un loyer de marché inférieur à ceux des deux premières zones de périphérie. La zone 8, la plus éloignée de centre de l'unité urbaine, affiche les niveaux de loyer les plus faibles du périmètre OLL.



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.

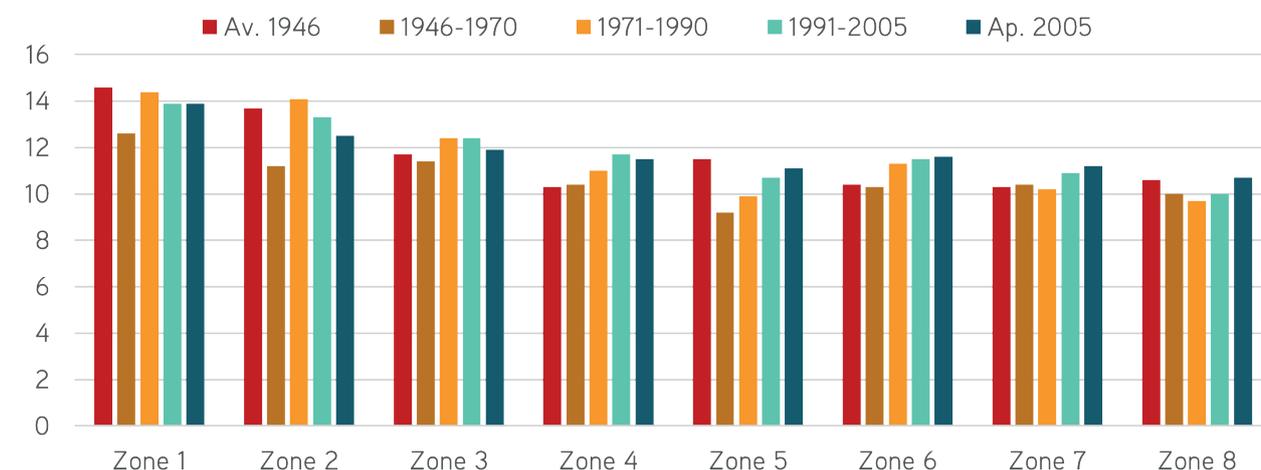
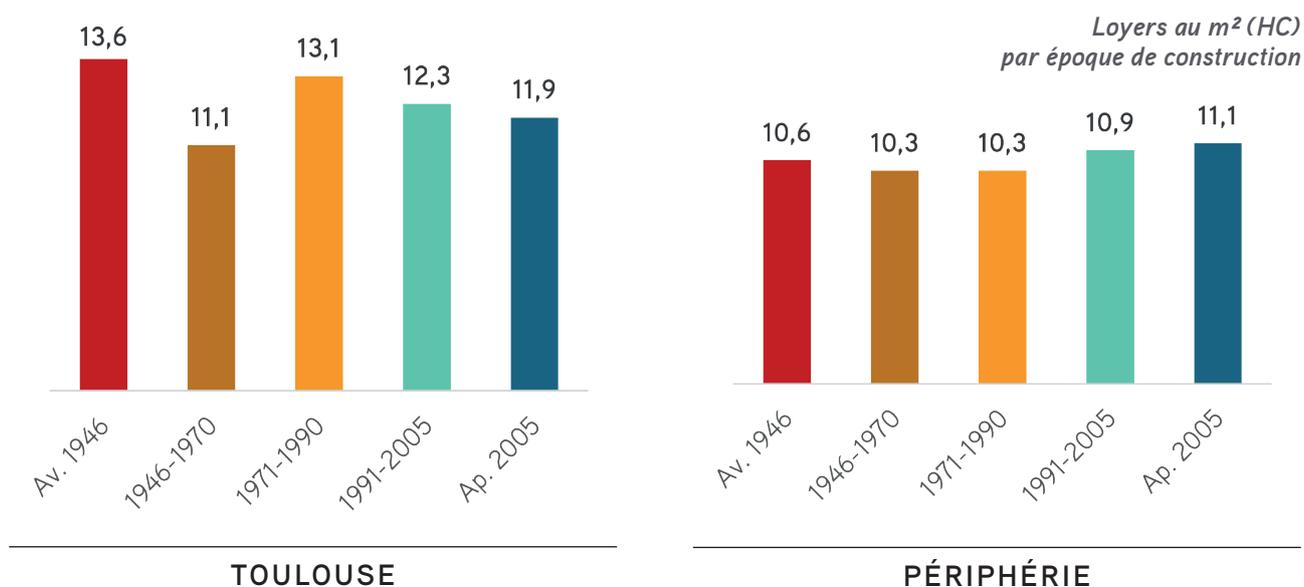
Les logements les moins chers sont ceux construits entre 1946 et 1970. Durant cette période, de grands ensembles de logements collectifs ont été produits. Ces logements sont perçus de qualité médiocre avec une isolation thermique et phonique peu performante, induisant des charges locatives un peu plus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

de construction en périphérie. 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.

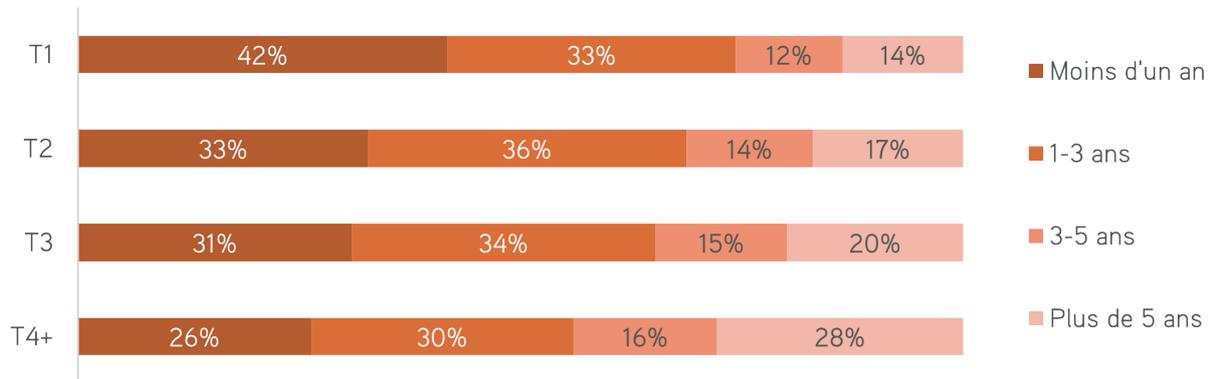
Si à l'échelle de la ville-centre, les logements anciens (avant 1946) ont des loyers nettement plus élevés que les autres parcs, cela s'explique par leur localisation en zone centrale (60 % des logements toulousains construits avant 1946 se trouvent en zone 1).

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.



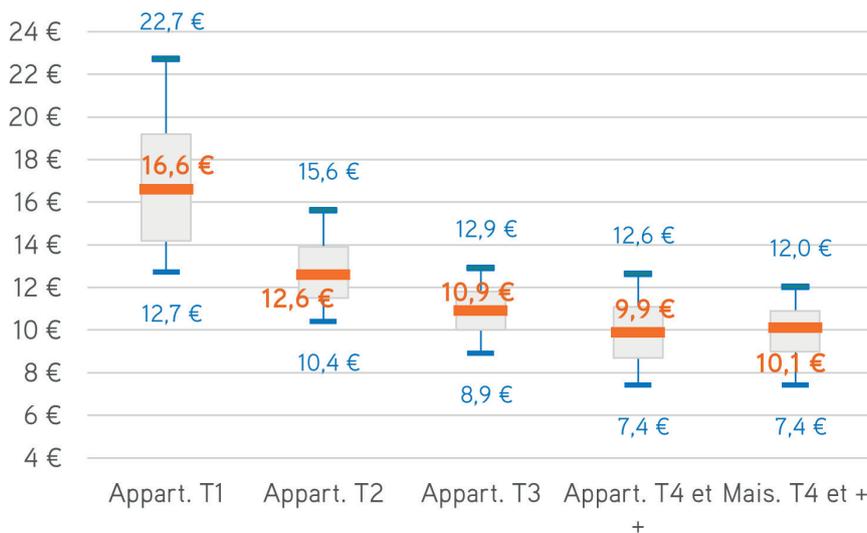
Un niveau de rotation du parc différencié selon la taille des logements occupés

Ancienneté d'emménagement selon la typologie de logement

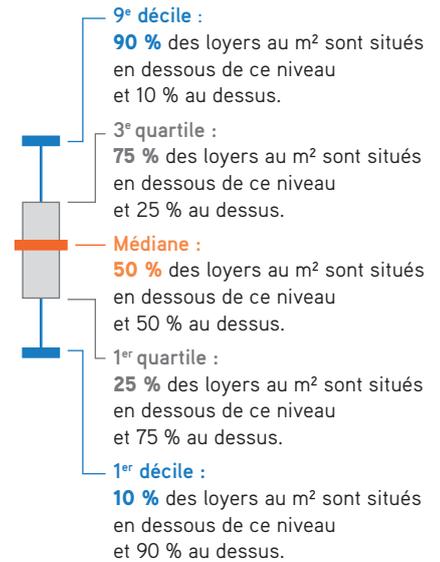


Plus la surface diminue plus le loyer est élevé (€/m²), avec une forte dispersion sur le marché des T1

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



Guide de lecture du graphique



En 2024, le loyer médian HC d'un appartement T1 est de 16,6€/m², alors qu'il est de 9,9€/m² pour un T4 et +. Il est également 4,0€/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 12,7€/m², alors que les 10 % les plus chers culminent à 22,7€/m², soit un écart de 10,0€/m². Cet écart est deux fois plus important que celui enregistré pour les autres typologies.

Une telle dispersion peut s'expliquer par la diversité du marché des T1, avec des logements allant de 9m² 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 (75% des logements T1 observés ont ainsi été loués en 2021 ou ultérieurement, contre 56% pour les logements T4 et plus). L'importante hausse de l'IRL à l'oeuvre entre 2021 et 2024 s'y reflète dès lors davantage 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 2023), 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 0,5€/m² par rapport à celui des locataires stables.

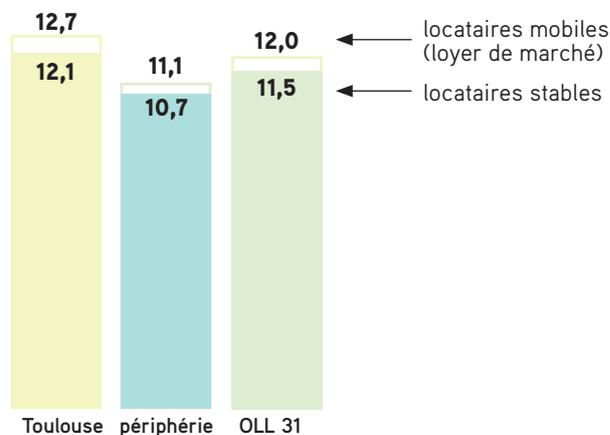
Cet écart de loyer est plus important à Toulouse (+0,6€/m²), que sur le reste de l'agglomération (+0,4 €/m²).

Graphique 2 :

A Toulouse, les appartements enregistrent des différences de loyer comprises entre 0,4 €/m² et 1,0 €/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 0,4 €/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 0,6 €/m² pour les appartements T1.

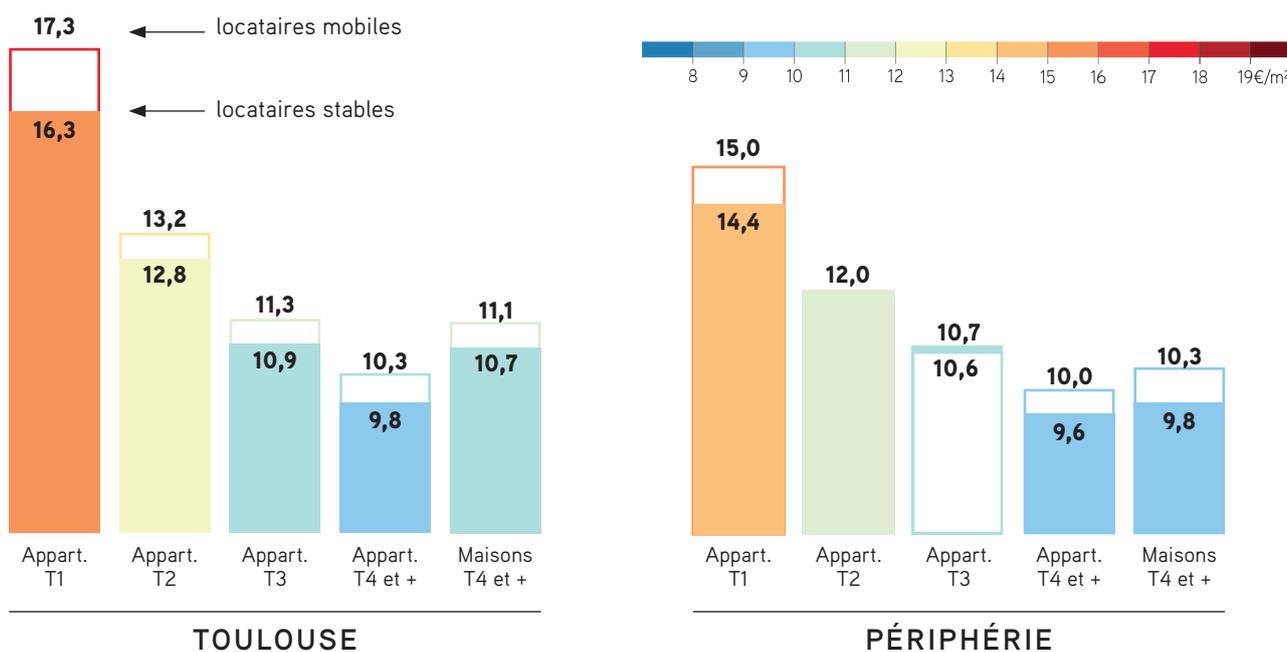
Graphique 1 : Comparaison des loyers médians des locataires stables et mobiles (en €/m²)



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

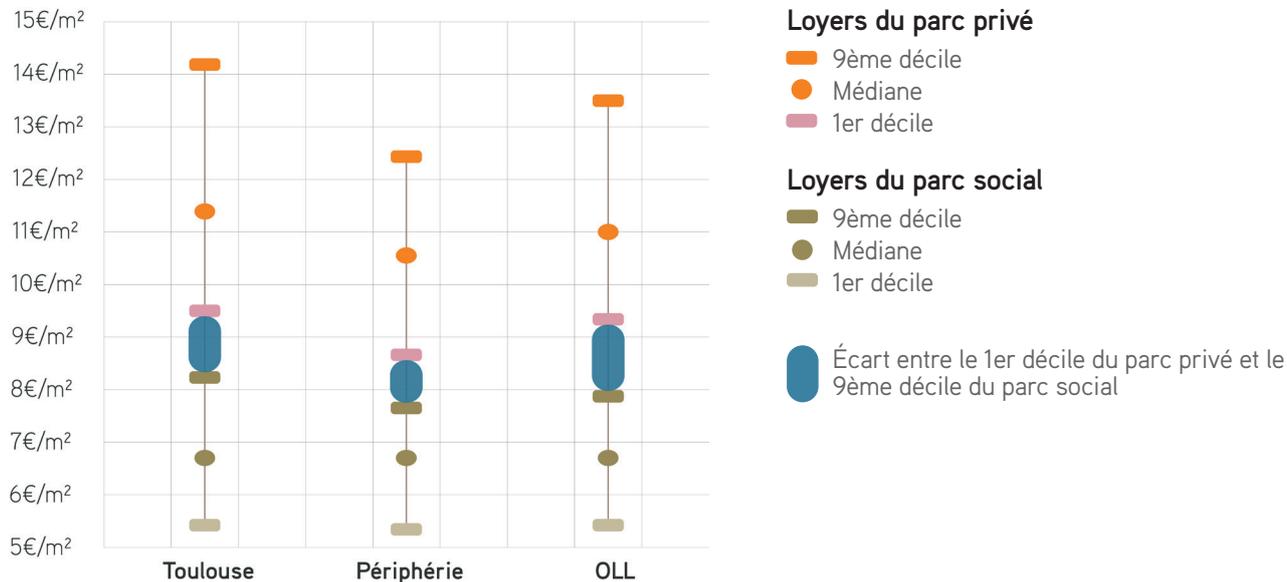
Locataires stables :
locataires ayant emménagé avant 2023

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



Une complémentarité entre parc privé et parc social toujours lisible au regard des niveaux de loyer pratiqués

Niveaux de loyers des logements locatifs T3 du périmètre OLL

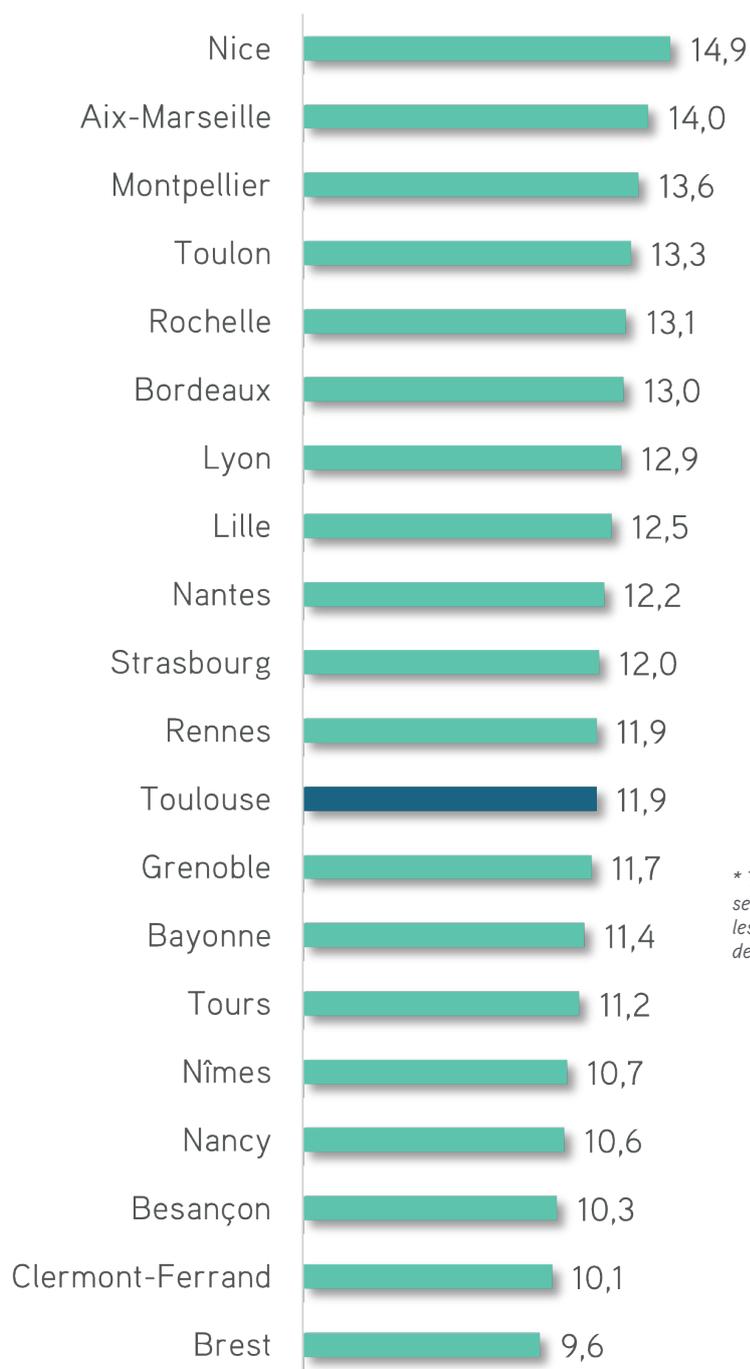


Les données comparées ici sont issues des traitements OLL pour le parc privé, et de la base RPLS 2023 pour le parc social. Afin de conserver des seuils statistiques fiables, la méthode d'analyse se base sur l'ensemble des 110 communes composant le périmètre de l'observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine. La comparaison porte sur les logements T3, qui présentent des niveaux de loyer relativement médians par rapport à l'ensemble du parc, et constituent une partie importante de l'offre du secteur libre (30%) comme du secteur social (36%).

L'observation des écarts entre niveaux de loyers des parcs locatifs privé et social permet d'appréhender le fonctionnement du marché local de l'habitat. Certains territoires, peu tendus, affichent une porosité voire une concurrence entre ces deux parcs. Ce n'est pas le cas localement où on observe, sur l'ensemble du périmètre, un écart de 1,4€/m² entre la frange la plus onéreuse du parc social et celle la moins valorisée du parc privé. L'écart est relativement similaire pour Toulouse (+1,3€/m²), mais moins important en périphérie (+1,0€/m²). En cause, une dispersion des niveaux de loyer entre ville-centre et périphérie beaucoup plus marquée pour le parc privé (+1,7€/m² entre le 9ème décile des T3 du parc locatif privé toulousain et ceux de périphérie) que pour le parc social (+0,5€/m²). Par ailleurs, le parc social de périphérie s'est développé est plus récent que celui de centre-ville, ce qui limite la différence entre les niveaux de loyer pratiqués au sein de ces deux zones.

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 2023. 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

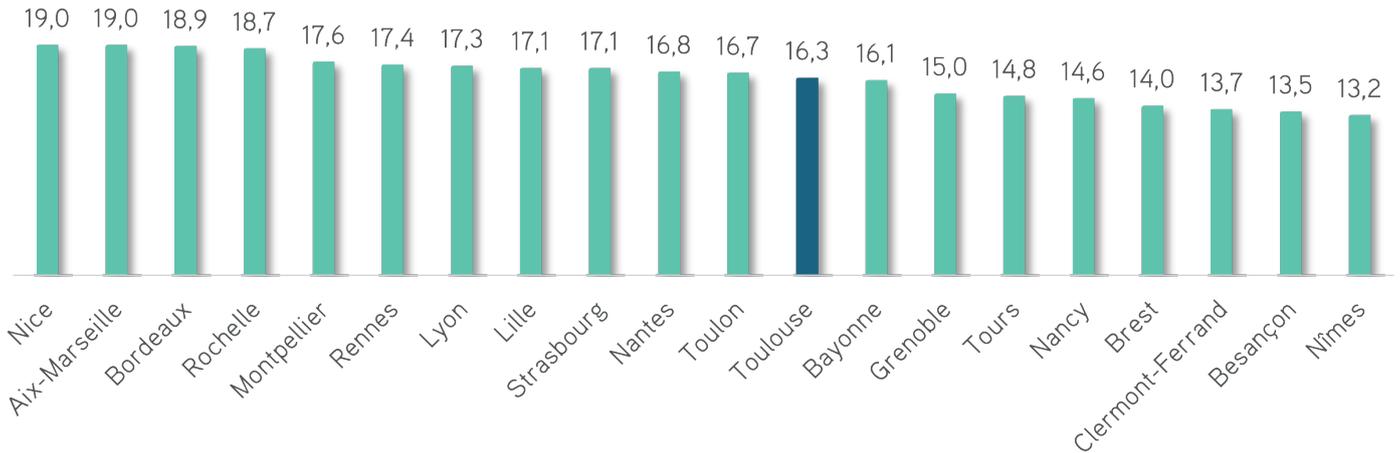
Le loyer de marché médian au m² dans l'agglomération toulousaine demeure en 2023 équivalent à celui d'autres métropoles de plus petite taille comme Rennes ou Strasbourg. Il se positionne toutefois en retrait par rapport aux métropoles d'envergure équivalente : -1,1€/m² par rapport à Bordeaux, -0,6€/m² par rapport à Lille, -2,1€/m² par rapport à Aix-Marseille.

* Toulouse étant au moment de la publication un des deux seuls observatoires à avoir publié des résultats pour 2024, les loyers ici comparés sont ceux issus des collectes 2023 des observatoires (ou 2022 pour Nice).

Un niveau de loyer médian pour les appartements T1

Loyers médians de marché en €/m² des appartements T1 sur les périmètres globaux des OLL français en 2023

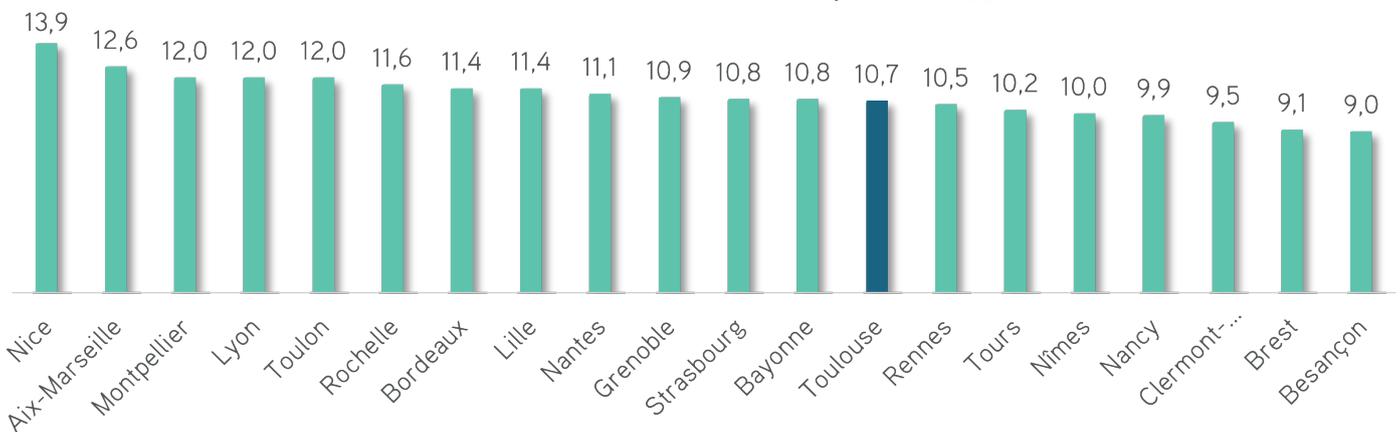
Le zoom sur les appartements T1 ne permet pas d'identifier de grand bouleversement dans la hiérarchie entre agglomérations en 2023. Rennes est le seul observatoire pour lequel on observe une réelle différence (11ème OLL du panel pour le loyer de marché médian de l'ensemble des logements, 6ème pour les appartements T1).



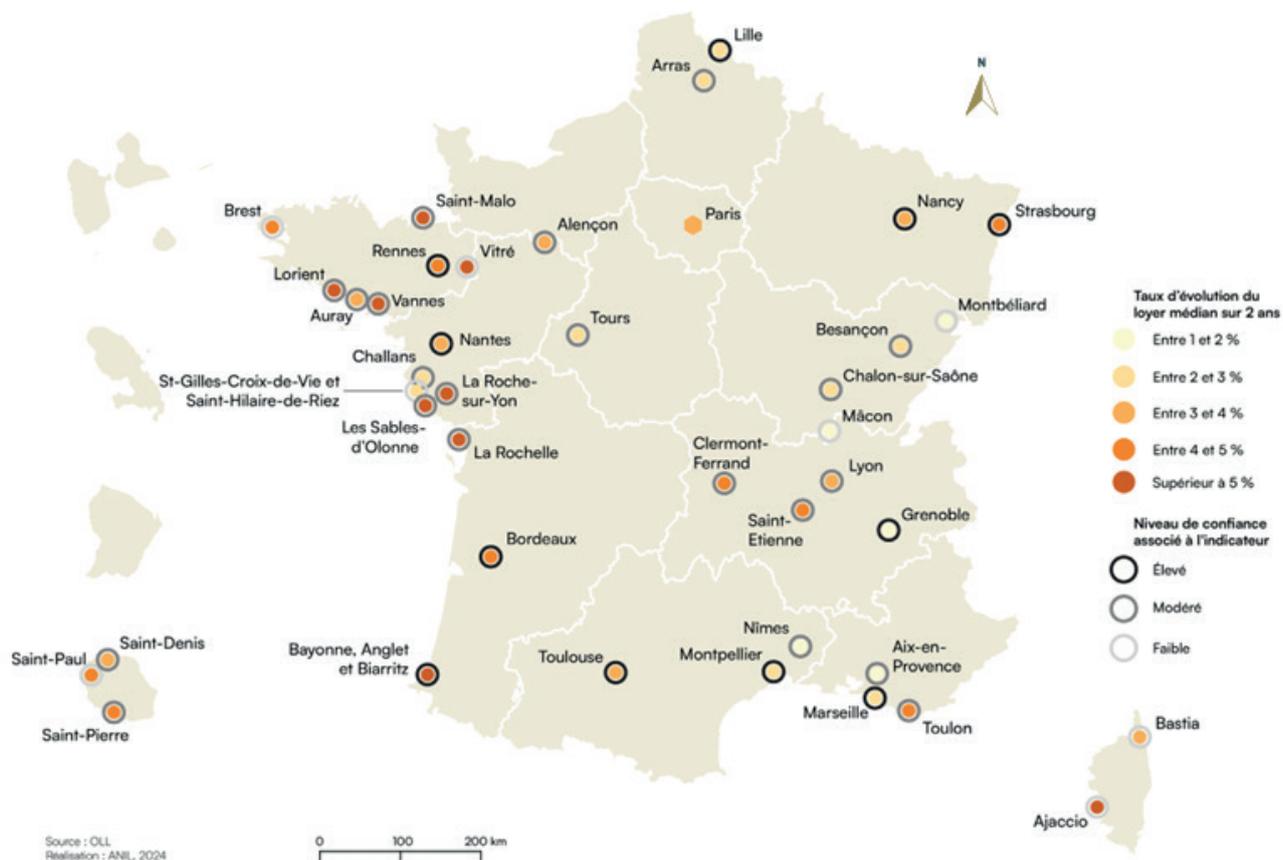
Un niveau de loyer inférieur à ceux des métropoles de comparaisons pour les appartements T3

Loyers médians de marché en €/m² des appartements T3 sur les périmètres globaux des OLL français en 2023

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. Pour ces mêmes raisons, le marché des T3 présente une plus forte homogénéité des niveaux de loyers entre agglomérations au niveau national.



Taux d'évolution des loyers médian des villes-centres des OLL entre 2021 et 2023



En 2024, l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) a développé une méthodologie permettant l'appréhension des évolutions de loyers ayant eu cours dans les agglomérations couvertes par un OLL entre 2021 et 2023. Cet indicateur d'évolution porte sur une période couvrant deux années glissantes afin de le rendre plus robuste. Par ailleurs il n'est calculé qu'à l'échelle des villes-centres des observatoires. Ce choix se justifie par le fait que le parc locatif y soit proportionnellement plus important. Par ailleurs, les dynamiques de marché entre ville-centre et périphéries peuvent être difficilement comparables du fait de contextes de marché différents, aussi il semblait complexe de traduire dans un indicateur unique des situations parfois très largement hétérogènes.

Entre 2021 et 2023, cet indicateur fait donc apparaître un taux d'évolution d'environ +3,1% sur Toulouse. Il est inférieur à ceux constatés à Bordeaux (+4,6%), Lyon (+3,3%) ou Nantes (+3,2%), mais supérieur aux situations de Lille (+2,4%), Marseille (+2,2%) ou Montpellier (+2,1%).

L'étude complète, qui détaille la méthodologie utilisée et les résultats obtenus sur l'ensemble des OLL, est disponible sur le site de l'ANIL ainsi que sur le site du réseau des OLL :

<https://www.anil.org/>
<https://www.observatoires-des-loyers.org/>

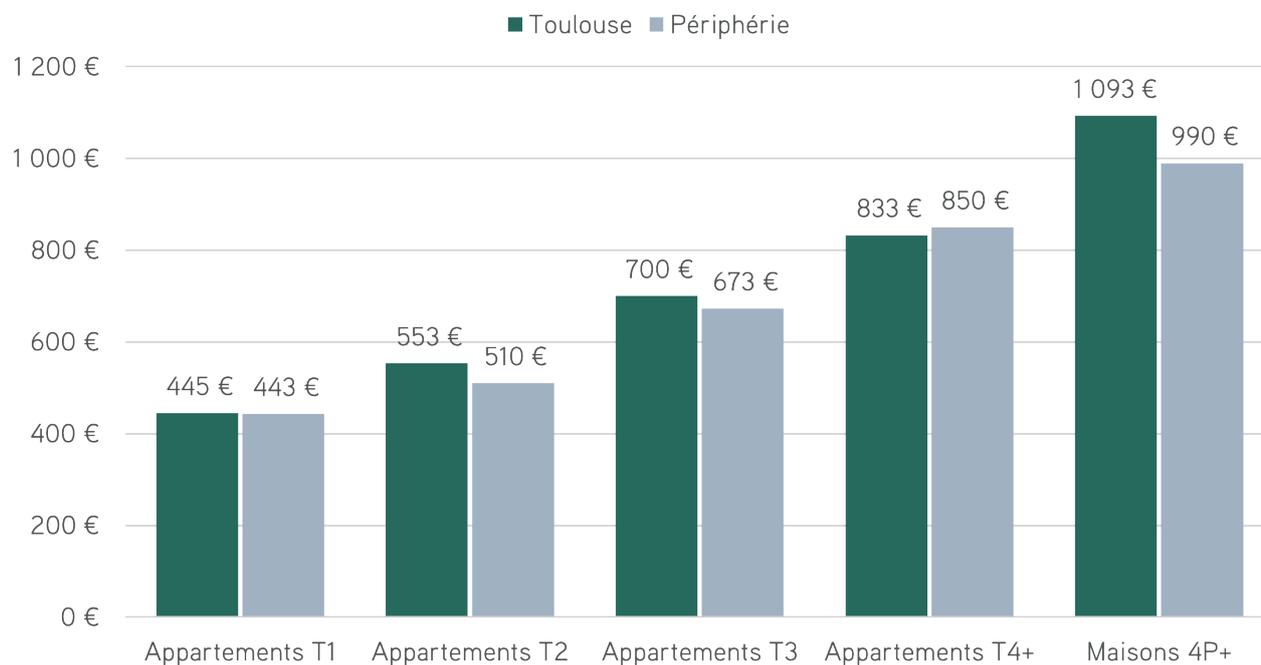
LES NIVEAUX DE LOYERS DÉTAILLÉS PAR LOCALISATION ET TYPOLOGIE

Les niveaux de loyers par typologie

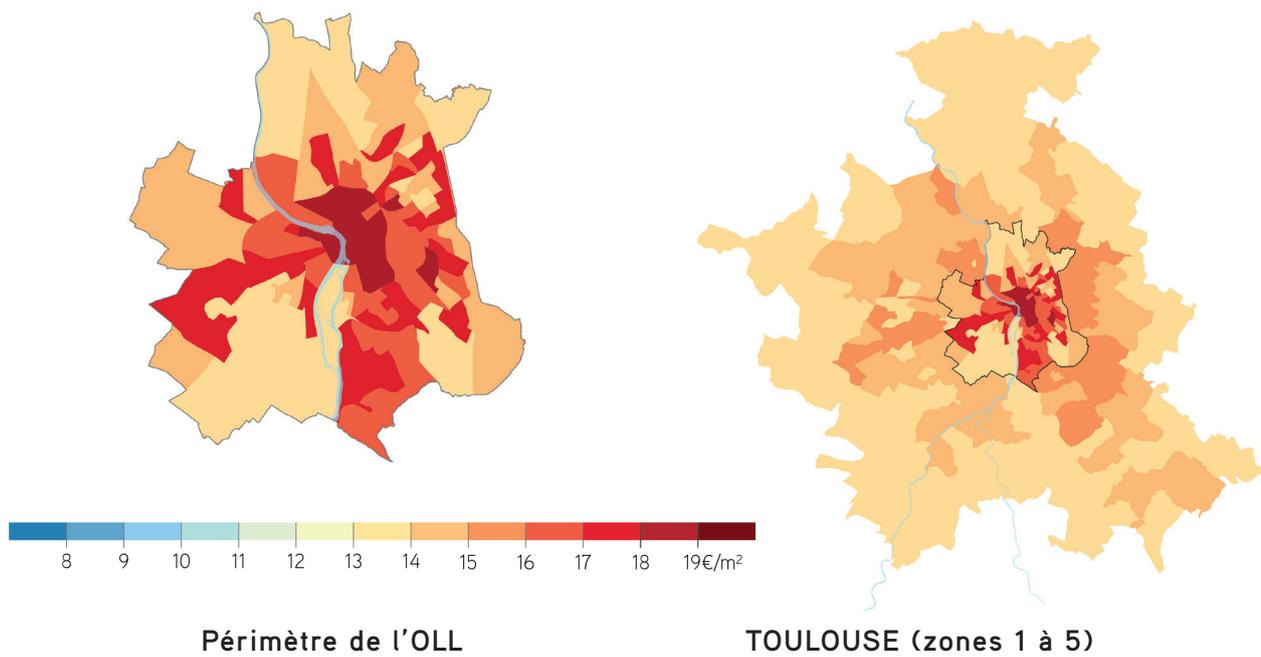
Plus la surface augmente, plus la différence de loyer est importante pour accéder à un logement d'une pièce supplémentaire : de près de 108 € pour passer d'un T1 à un T2 à Toulouse, à 177 € pour passer d'un appartement T3 à un T4 et plus en périphérie.

A bien équivalent, la dépense logement mensuelle est plus élevée à Toulouse que sur le reste de l'agglomération, à l'exception des appartements 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)

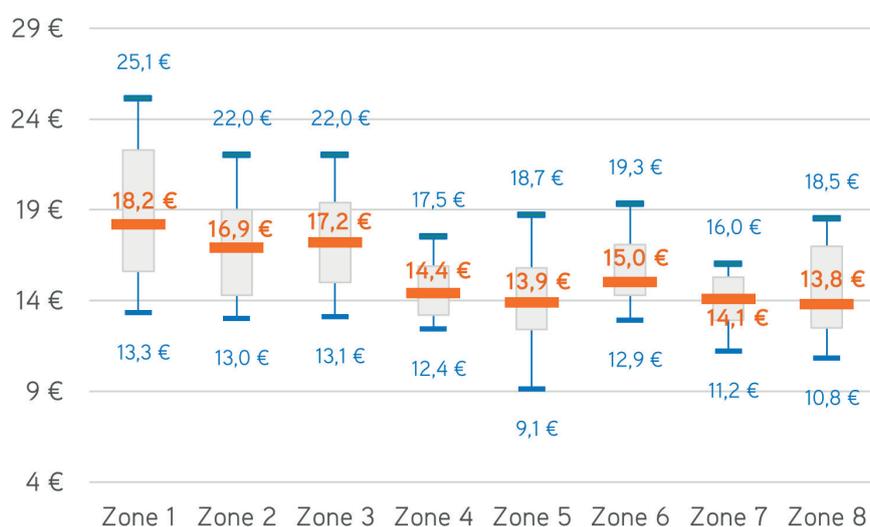


Les niveaux de loyers des appartements T1 (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	13,3	15,6	18,2	22,3	25,1	26	1236
	zone 2	13,0	14,3	16,9	19,0	22,0	27	1144
	zone 3	13,1	15,0	17,2	19,4	22,0	26	708
	zone 4	12,4	13,2	14,4	15,9	17,5	29	435
	zone 5	9,1	12,4	13,9	15,8	18,7	31	346
PÉRIPHÉRIE	zone 6	12,9	14,3	15	17,1	19,3	29	303
	zone 7	11,2	12,9	14,1	15,3	16,0	30	132
	zone 8	10,8	12,5	13,8	17,0	18,5	34	100

NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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



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

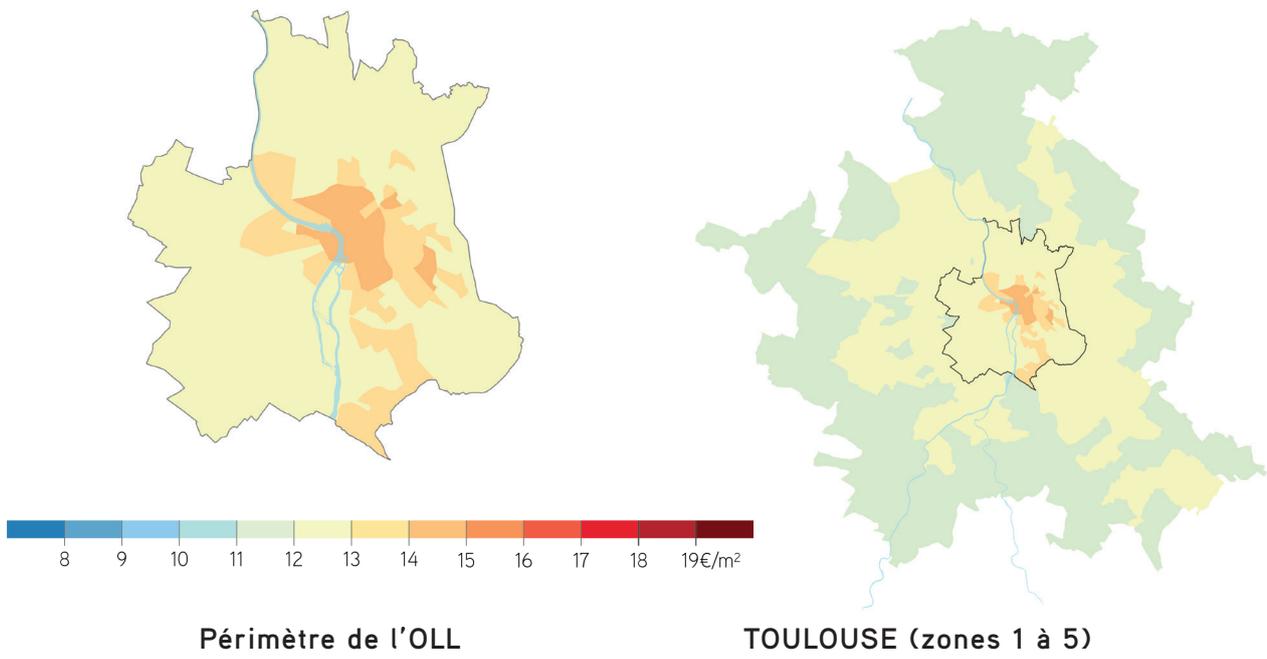
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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 2 pièces (en €/m² hors charges)

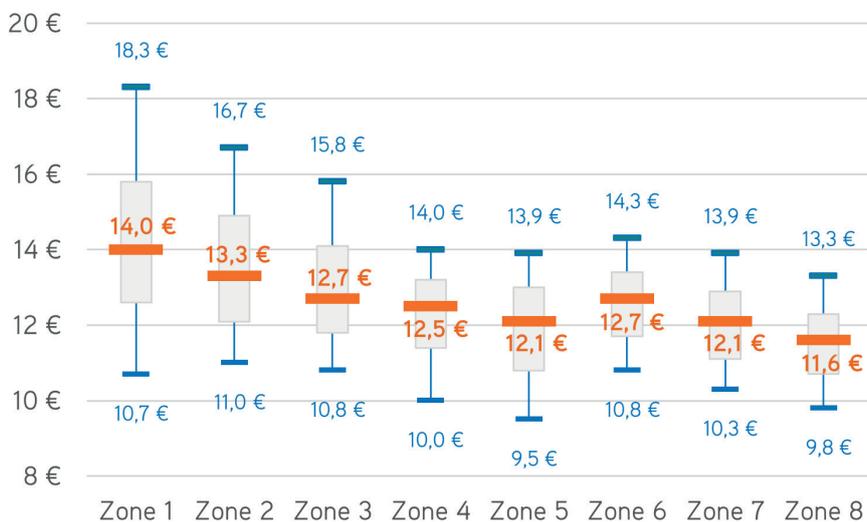


Les niveaux de loyers des appartements T2 (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	10,7	12,6	14,0	15,8	18,3	44	1447
	zone 2	11,0	12,1	13,3	14,9	16,7	42	1828
	zone 3	10,8	11,8	12,7	14,1	15,8	43	1479
	zone 4	10,0	11,4	12,5	13,2	14,0	44	1910
	zone 5	9,5	10,8	12,1	13,0	13,9	44	1406
PÉRIPHÉRIE	zone 6	10,8	11,7	12,7	13,4	14,3	44	1285
	zone 7	10,3	11,1	12,1	12,9	13,9	43	1291
	zone 8	9,8	10,7	11,6	12,3	13,3	43	1365

NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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



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

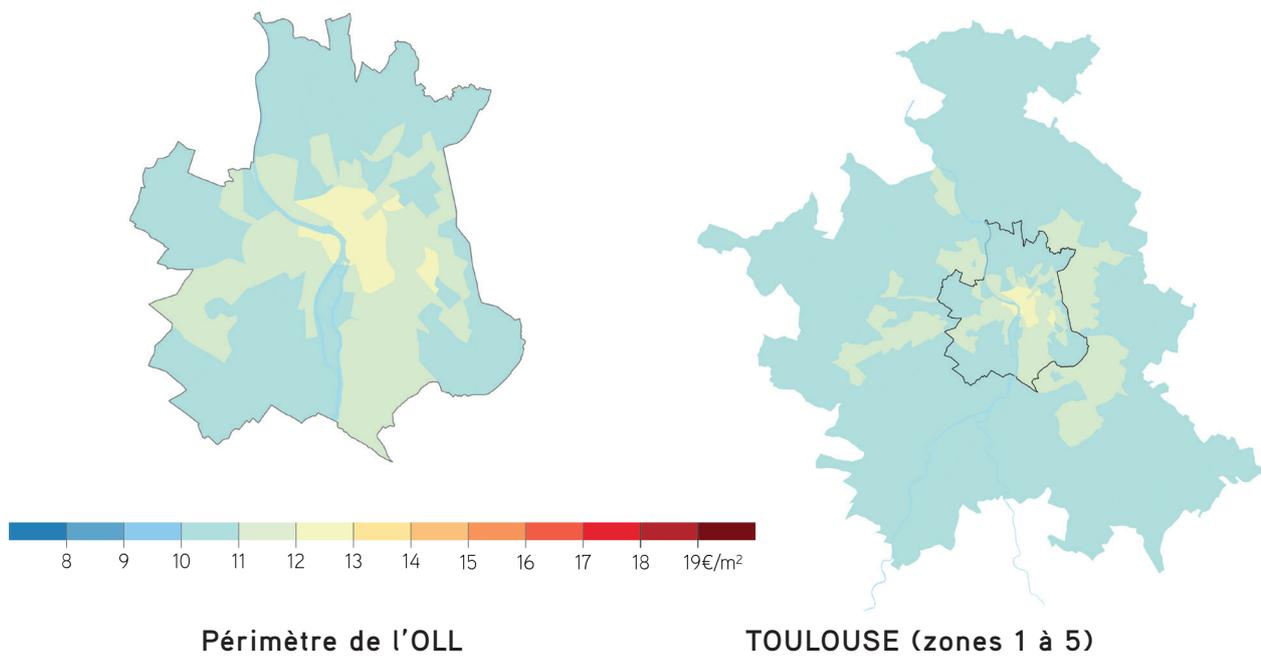
3^e quartile :
 75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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 3 pièces (en €/m² hors charges)



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	9,1	10,8	12,3	14,2	15,9	66	899
	zone 2	9,2	10,4	11,4	12,3	13,3	63	1306
	zone 3	9,5	10,2	11,1	11,8	12,5	63	1166
	zone 4	9,2	10,0	10,8	11,4	12,2	63	1813
	zone 5	8,5	9,2	10,1	11,0	12,1	62	1311
PÉRIPHÉRIE	zone 6	9,8	10,4	11,1	11,8	12,4	65	1025
	zone 7	9,1	9,8	10,5	11,2	12,0	63	1064
	zone 8	8,3	9,4	10,3	11,1	11,7	64	1003

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.

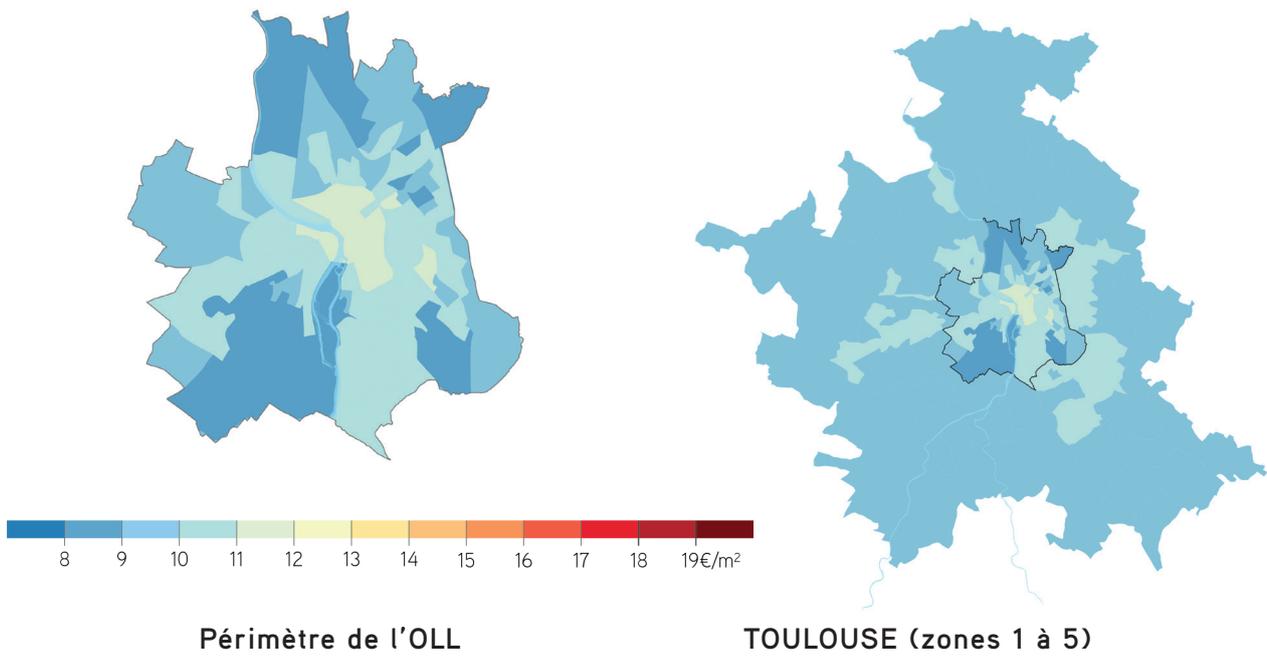
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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)



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	8,1	10,1	11,8	12,8	14,2	99	323
	zone 2	5,7	9,3	10,2	11,3	11,9	82	256
	zone 3	7,3	9,0	10,3	11,3	12,5	80	216
	zone 4	7,4	8,7	9,7	10,6	11,3	81	421
	zone 5	6,5	7,3	8,5	9,2	10,3	85	303
PÉRIPHÉRIE	zone 6	8,5	9,4	10,4	11,0	12,1	91	223
	zone 7	7,3	8,3	9,5	10,4	11,1	89	265
	zone 8	7,7	9,1	9,8	10,1	10,9	88	299

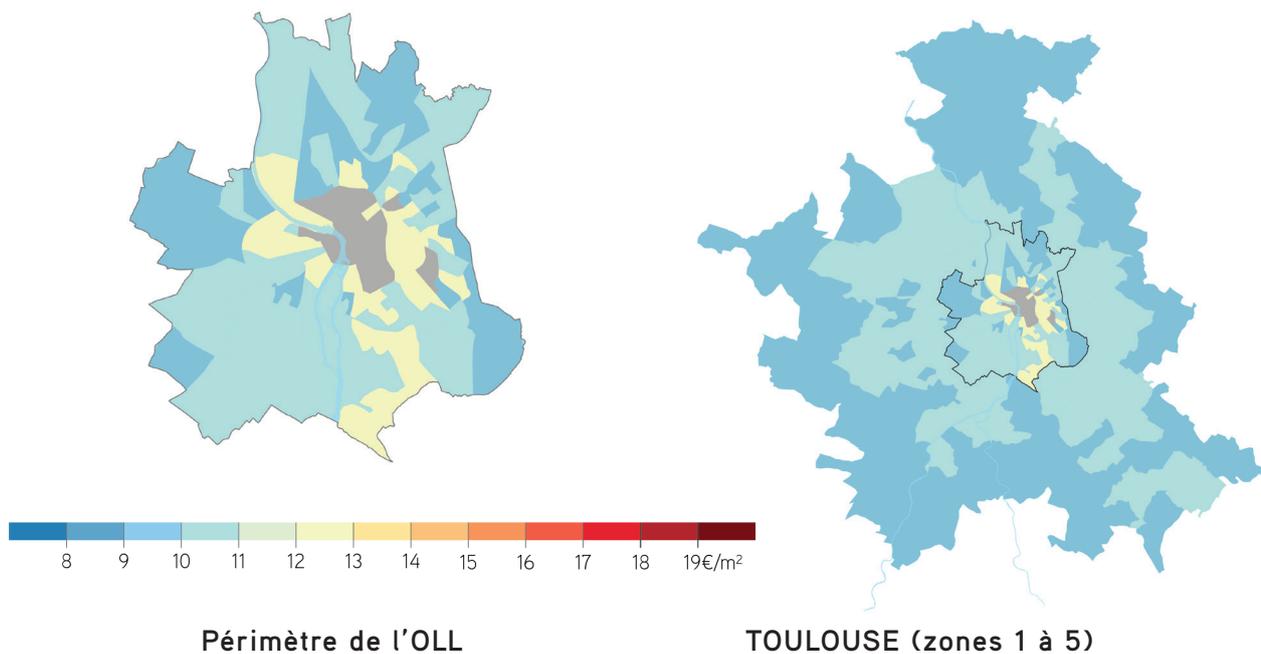
NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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)

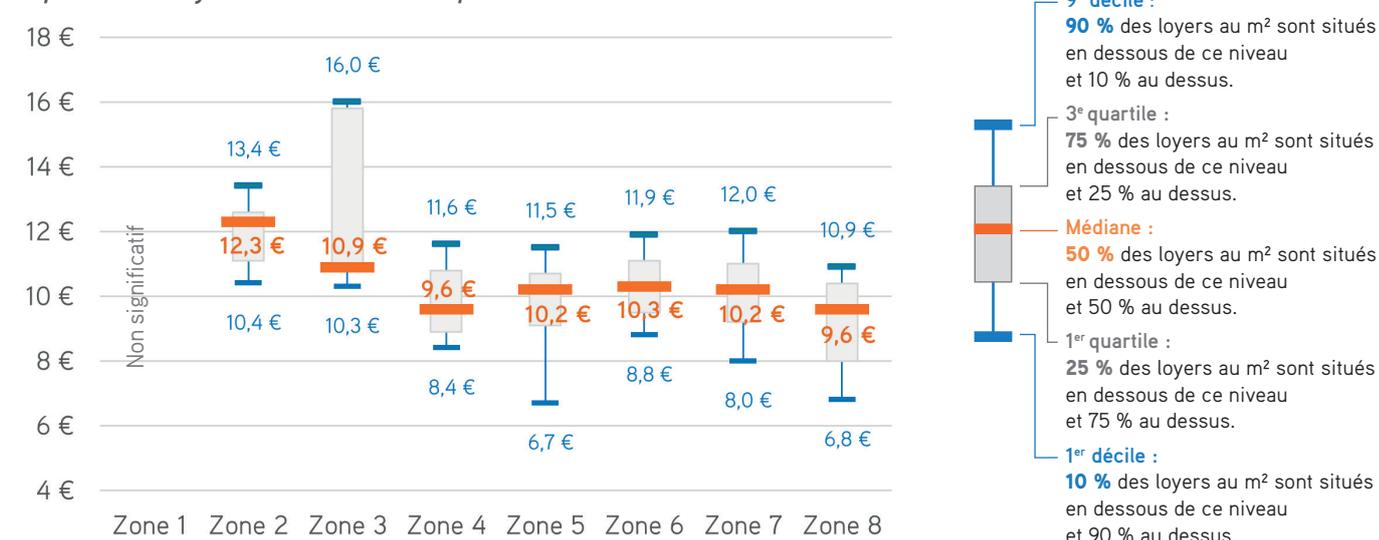


Les niveaux de loyers des maisons T4 et plus (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	0	0	0	0	0	0	9
	zone 2	10,4	11,1	12,3	12,6	13,4	108	64
	zone 3	10,3	10,8	10,9	15,8	16	138	63
	zone 4	8,4	8,9	9,6	10,8	11,6	103	96
	zone 5	6,7	9,1	10,2	10,7	11,5	97	91
PÉRIPHÉRIE	zone 6	8,8	9,5	10,3	11,1	11,9	103	203
	zone 7	8	9,2	10,2	11	12	111	336
	zone 8	6,8	8	9,6	10,4	10,9	100	432

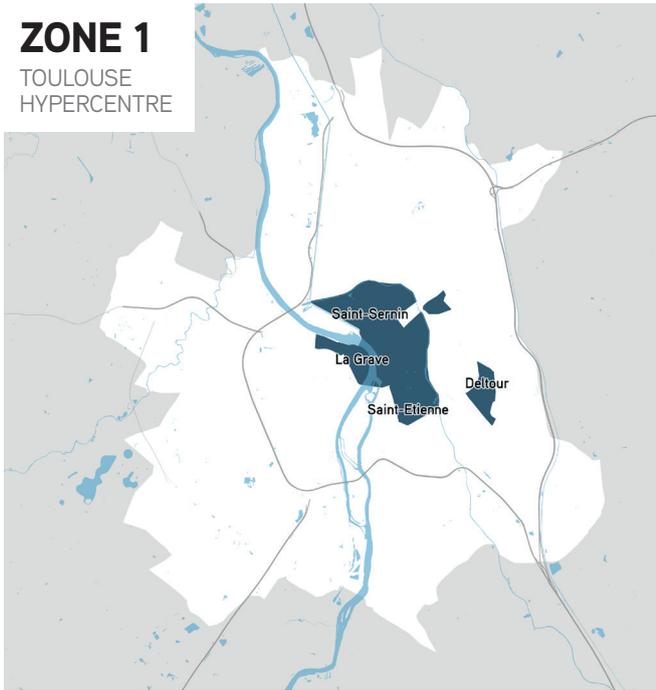
NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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 :

14,1 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

15,0 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

26 624

logements locatifs privés
(51 % du parc RP)

7 742 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

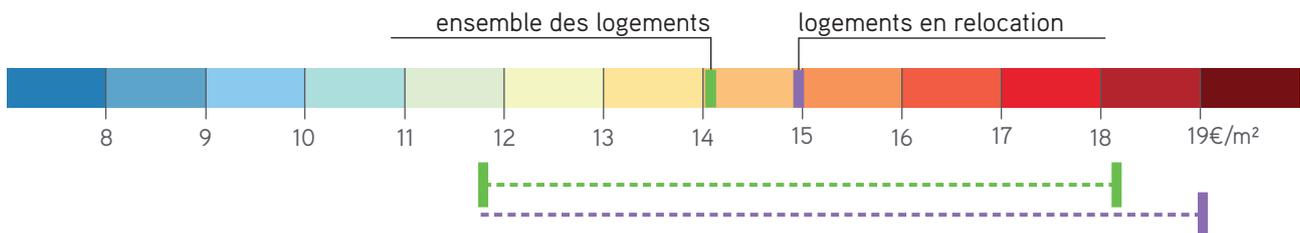
3 927 (15 %)

logements locatifs privés

1 471 (19 %)

logements reloqués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

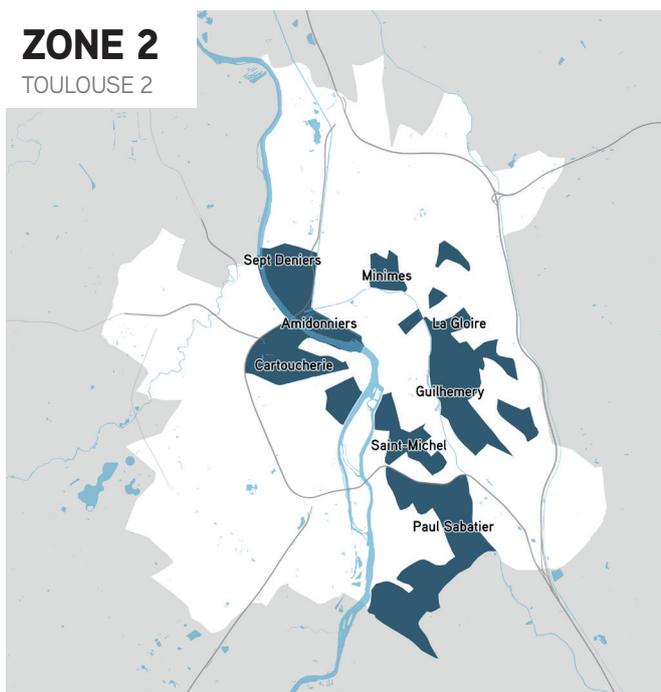


ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	18,2	14,0	12,3	11,8	NS	14,1
	Loyer médian (en € HC)	470	600	800	1153	NS	614
	Nb d'enquêtes	1236	1447	899	323	9	3927
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	19,0	14,6	12,9	11,9	NS	15,0
	Loyer médian (en € HC)	470	620	810	1228	NS	620
	Nb d'enquêtes	538	519	322	86	1	1471

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 2

TOULOUSE 2



Les niveaux de loyers médian :

12,8 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

13,3 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

29 743

logements locatifs privés
(42 % du parc RP)

7 846 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

4 625 (16 %)

logements locatifs privés

1 638 (21 %)

logements reloqués durant l'année

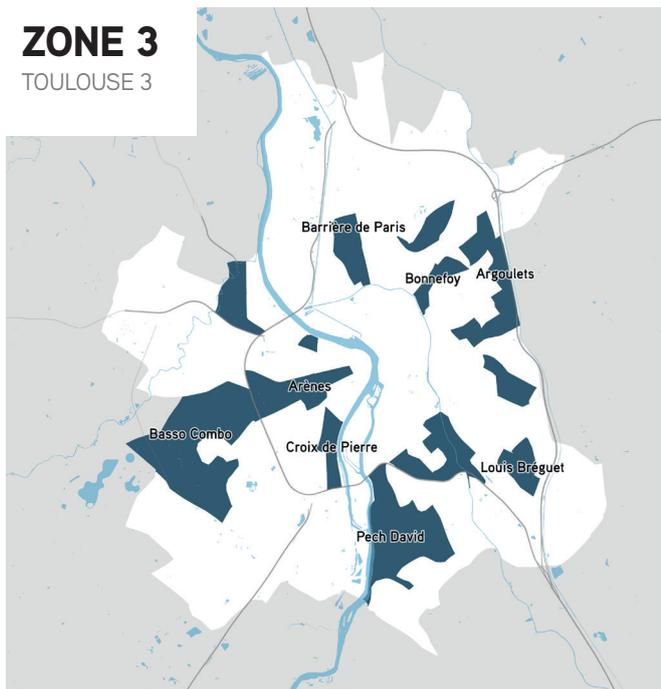
Échelle des niveaux de loyers



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)	16,9	13,3	11,4	10,2	12,3	12,8
	Loyer médian (en € HC)	440	548	702	830	1200	573
	Nb d'enquêtes	1144	1828	1306	256	64	4625
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	17,2	13,6	11,7	9,8	NS	13,3
	Loyer médian (en € HC)	445	551	720	830	NS	559
	Nb d'enquêtes	506	608	419	78	17	1638

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 3 TOULOUSE 3



Les niveaux de loyers médian :

12,1 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

12,4 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

18 613

logements locatifs privés
(36 % du parc RP)

4 743 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

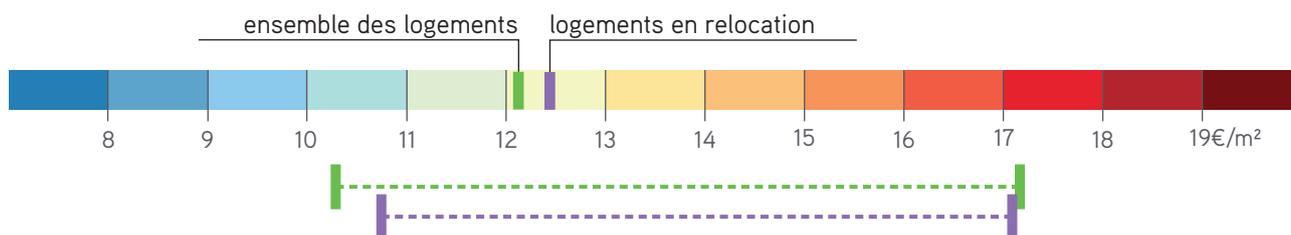
3 663 (20 %)

logements locatifs privés

1155 (24 %)

logements reloqués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

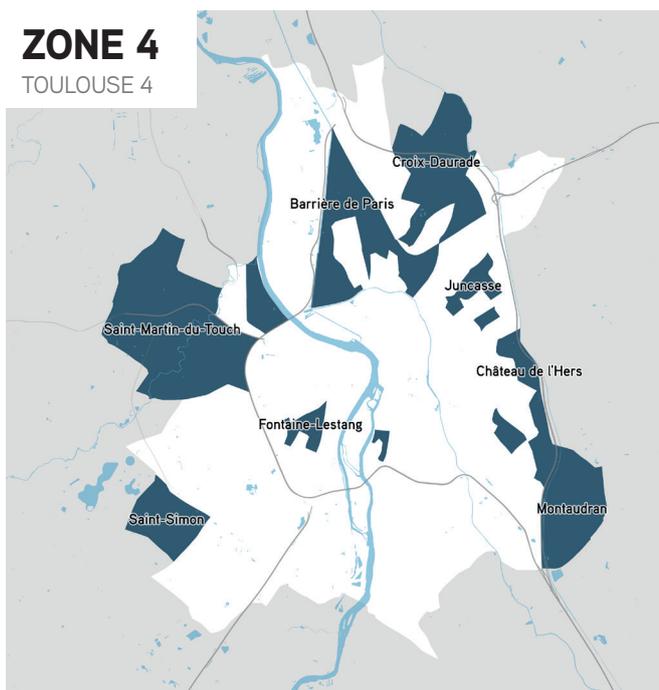


ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	17,2	12,7	11,1	10,3	10,9	12,1
	Loyer médian (en € HC)	425	543	700	791	1169	594
	Nb d'enquêtes	708	1479	1166	216	63	3663
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	17,1	12,6	11,6	10,8	NS	12,4
	Loyer médian (en € HC)	431	550	710	931	NS	604
	Nb d'enquêtes	251	503	324	53	13	1155

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 4

TOULOUSE 4



Les niveaux de loyers médian :

11,3 €/m²

Ensemble des logements (loyer du stock)

11,5 €/m²

Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

19 276

logements locatifs privés (40 % du parc RP)

4 726 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

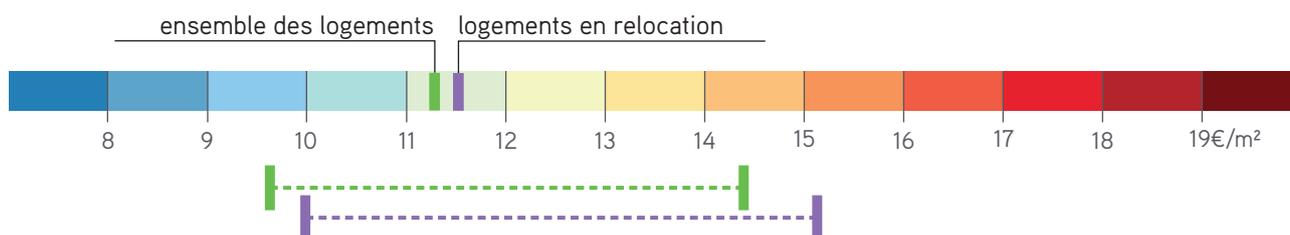
4 723 (25 %)

logements locatifs privés

1 529 (32 %)

logements reloués durant l'année

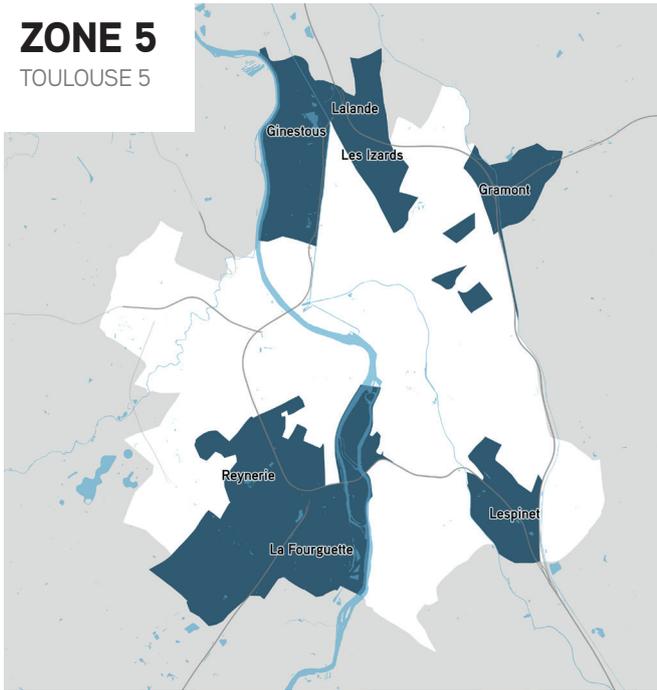
Échelle des niveaux de loyers



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)	14,4	12,5	10,8	9,7	9,6	11,3
	Loyer médian (en € HC)	418	527	670	747	980	600
	Nb d'enquêtes	435	1910	1813	421	96	4723
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	15,1	12,6	10,9	10,0	NS	11,5
	Loyer médian (en € HC)	426	536	671	785	NS	605
	Nb d'enquêtes	184	652	560	92	25	1529

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 5
TOULOUSE 5



Les niveaux de loyers médian :

10,7 €/m² Ensemble des logements (loyer du stock)

11,0 €/m² Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

16 857 logements locatifs privés (34 % du parc RP)

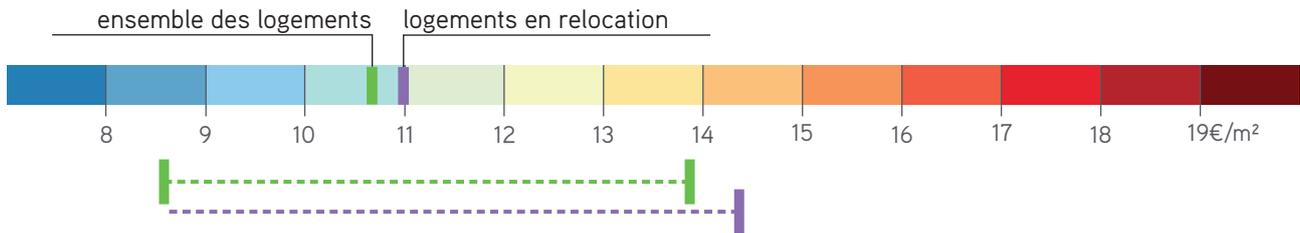
3 972 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

3 504 (21%) logements locatifs privés

1 031 (26%) logements reloués durant l'année

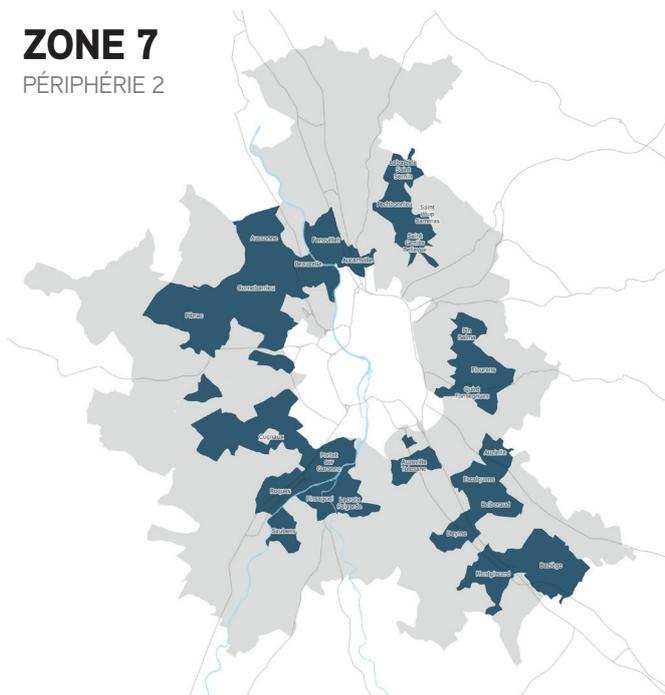
Échelle des niveaux de loyers



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	12,1	10,1	8,5	10,2	10,7
	Loyer médian (en € HC)	400	511	634	695	869	578
	Nb d'enquêtes	346	1406	1311	303	91	3504
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	14,3	12,2	10,3	8,7	NS	11,0
	Loyer médian (en € HC)	396	525	643	700	NS	570
	Nb d'enquêtes	130	423	368	76	26	1031

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 7 PÉRIPHÉRIE 2



Les niveaux de loyers médian :

10,9 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

11,2 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

18 482

logements locatifs privés
(24 % du parc RP)

4 770 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

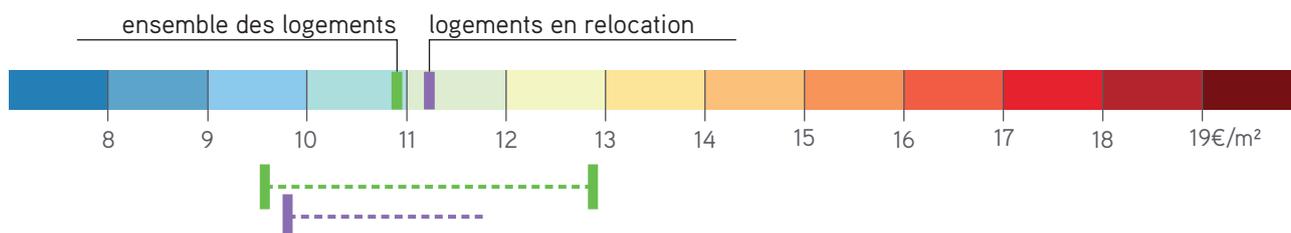
3 195 (17 %)

logements locatifs privés

974 (20 %)

logements reloqués durant l'année

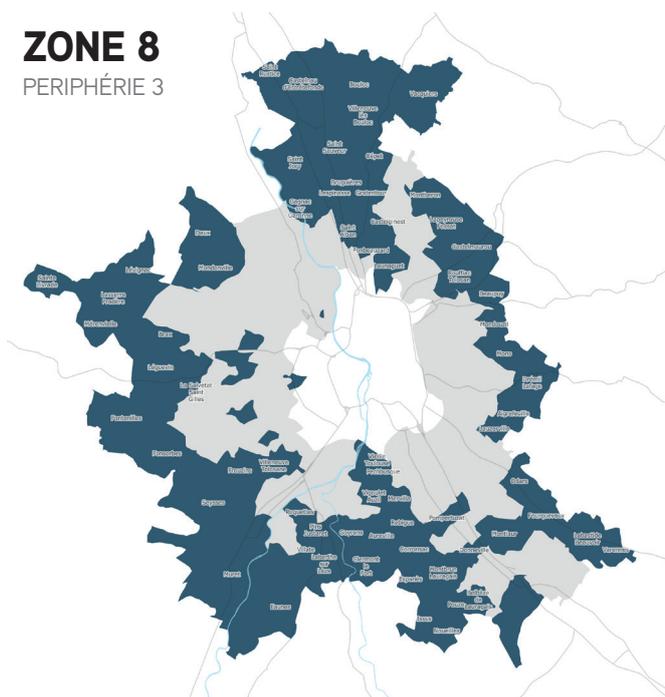
Échelle des niveaux de loyers



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)	14,1	12,1	10,5	9,5	10,2	10,9
	Loyer médian (en € HC)	410	527	663	801	1044	667
	Nb d'enquêtes	132	1291	1064	265	336	3195
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	NS	12,7	10,4	9,9	10,3	11,2
	Loyer médian (en € HC)	NS	520	663	833	1100	664
	Nb d'enquêtes	47	407	318	71	97	974

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 8 PERIPHÉRIE 3



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 :

24 103

logements locatifs privés
(21 % du parc RP)

6 044 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

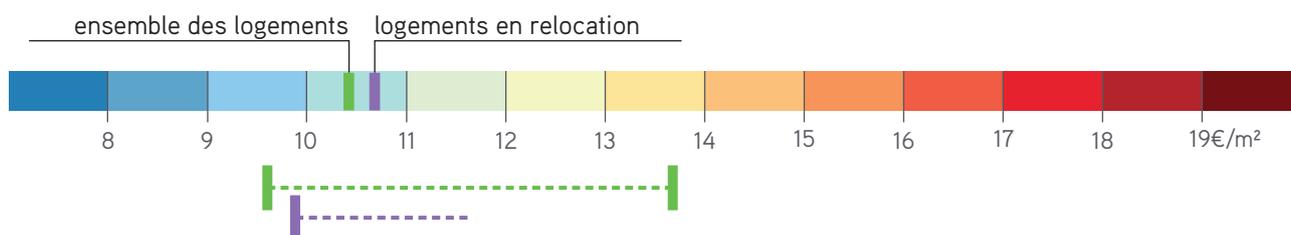
3 387 (14 %)

logements locatifs privés

993 (16 %)

logements reloqués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers



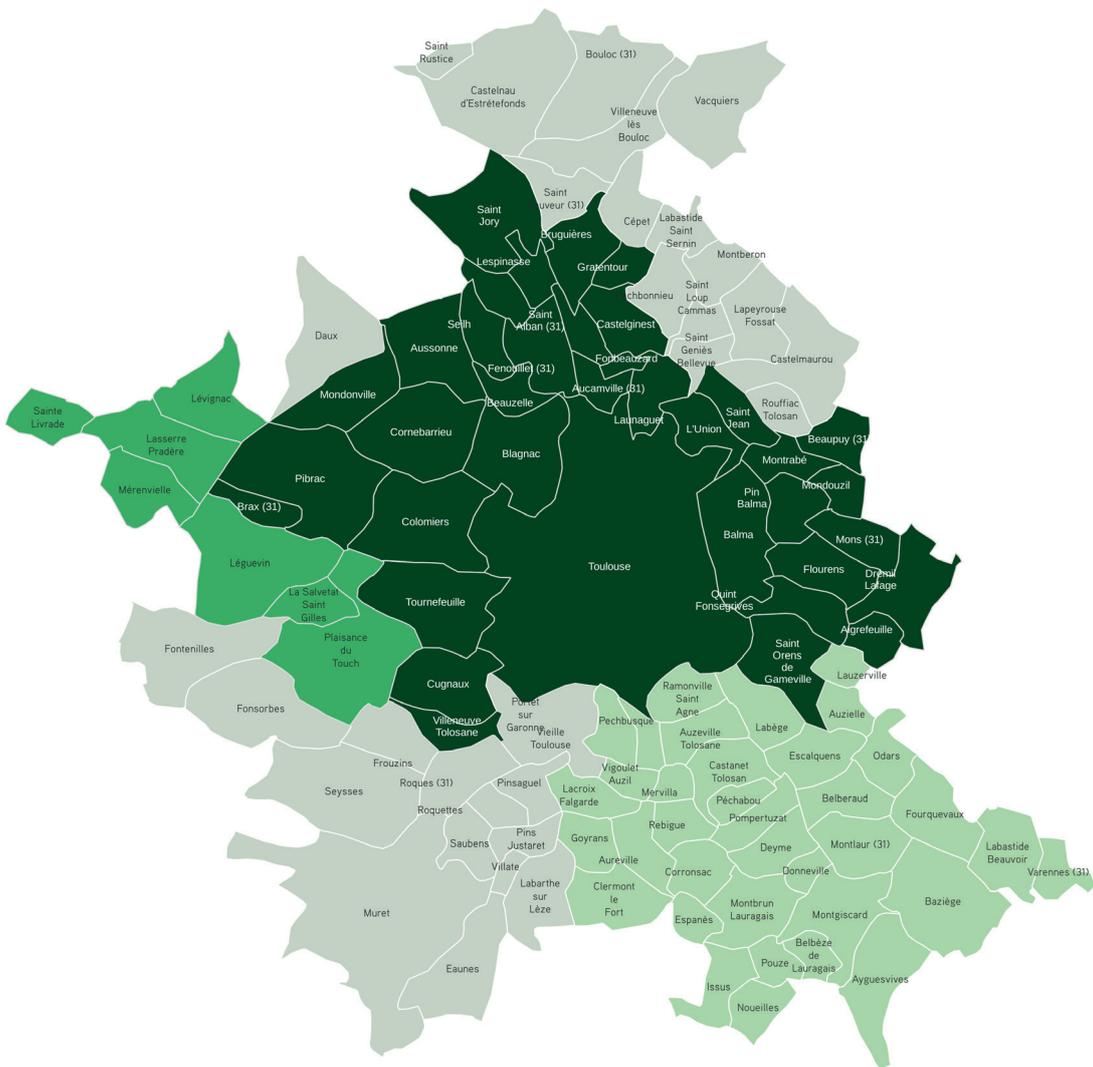
ZONE 8		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,8	11,6	10,3	9,8	9,6	10,4
	Loyer médian (en € HC)	460	500	642	828	890	645
	Nb d'enquêtes	100	1365	1003	299	432	3387
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	NS	11,5	10,4	9,9	10,0	10,7
	Loyer médian (en € HC)	NS	500	645	800	963	610
	Nb d'enquêtes	37	413	312	71	107	993

NS : non significatif (moins de 50 observations).

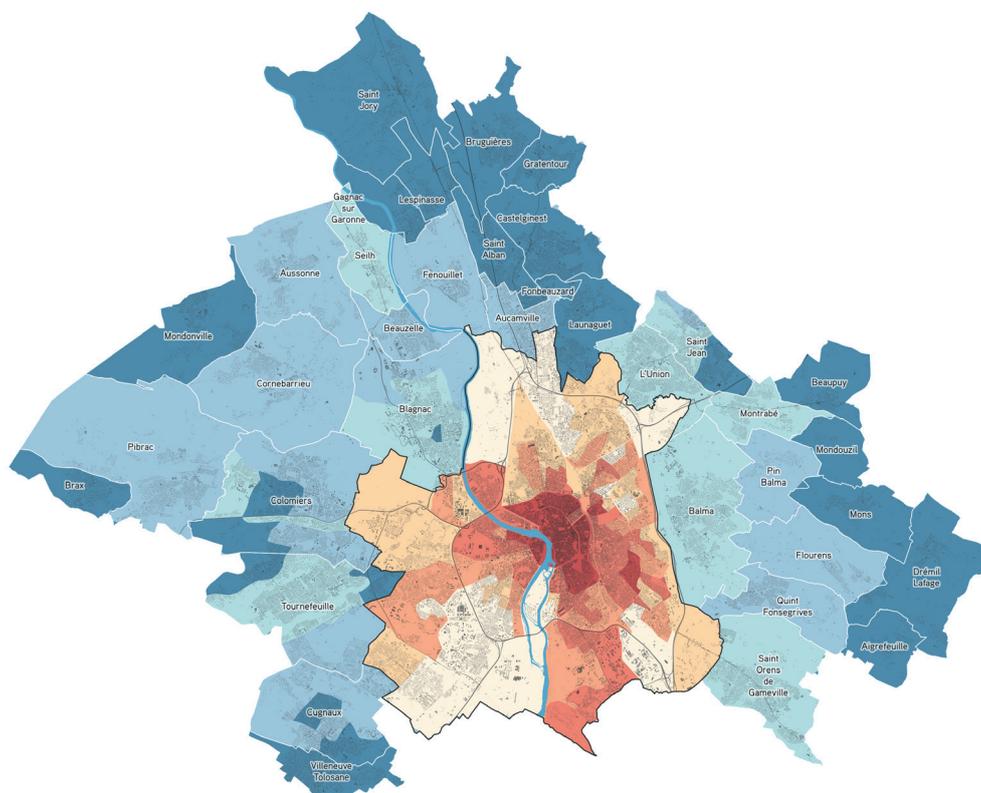
LES NIVEAUX DE LOYERS PAR INTERCOMMUNALITÉ

Les territoires de l'observatoire local des loyers

-  Toulouse métropole
-  CC du Grand Ouest Toulousain
-  CA du Sicoval
-  Autres communes du pôle urbain



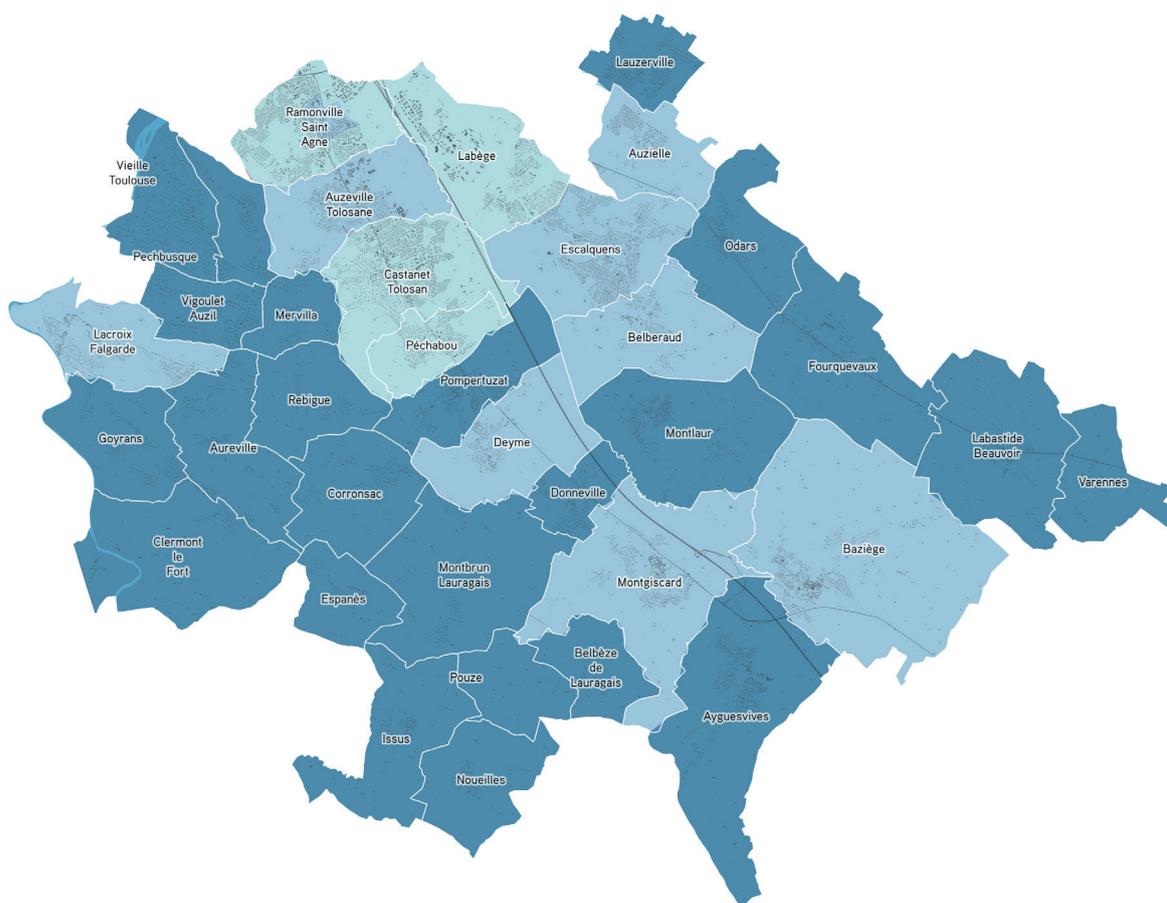
Toulouse Métropole



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 1	Loyer médian	470 €	600 €	800 €	1 153 €	NS
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	66m ²	99m ²	NS
ZONE 2	Loyer médian	440 €	548 €	702 €	830 €	1 200 €
	Surface moyenne	27m ²	42m ²	63m ²	82m ²	108m ²
ZONE 3	Loyer médian	425 €	543 €	700 €	791 €	1 169 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	63m ²	80m ²	138m ²
ZONE 4	Loyer médian	418 €	527 €	670 €	747 €	980 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	63m ²	81m ²	103m ²
ZONE 5	Loyer médian	400 €	511 €	634 €	695 €	869 €
	Surface moyenne	31m ²	44m ²	62m ²	85m ²	97m ²
ZONE 6	Loyer médian	443 €	542 €	700 €	890 €	950 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	65m ²	91m ²	103m ²
ZONE 7	Loyer médian	410 €	527 €	663 €	801 €	1 044 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	89m ²	111m ²
ZONE 8	Loyer médian	460 €	500 €	642 €	828 €	890 €
	Surface moyenne	34m ²	43m ²	64m ²	88m ²	100m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).

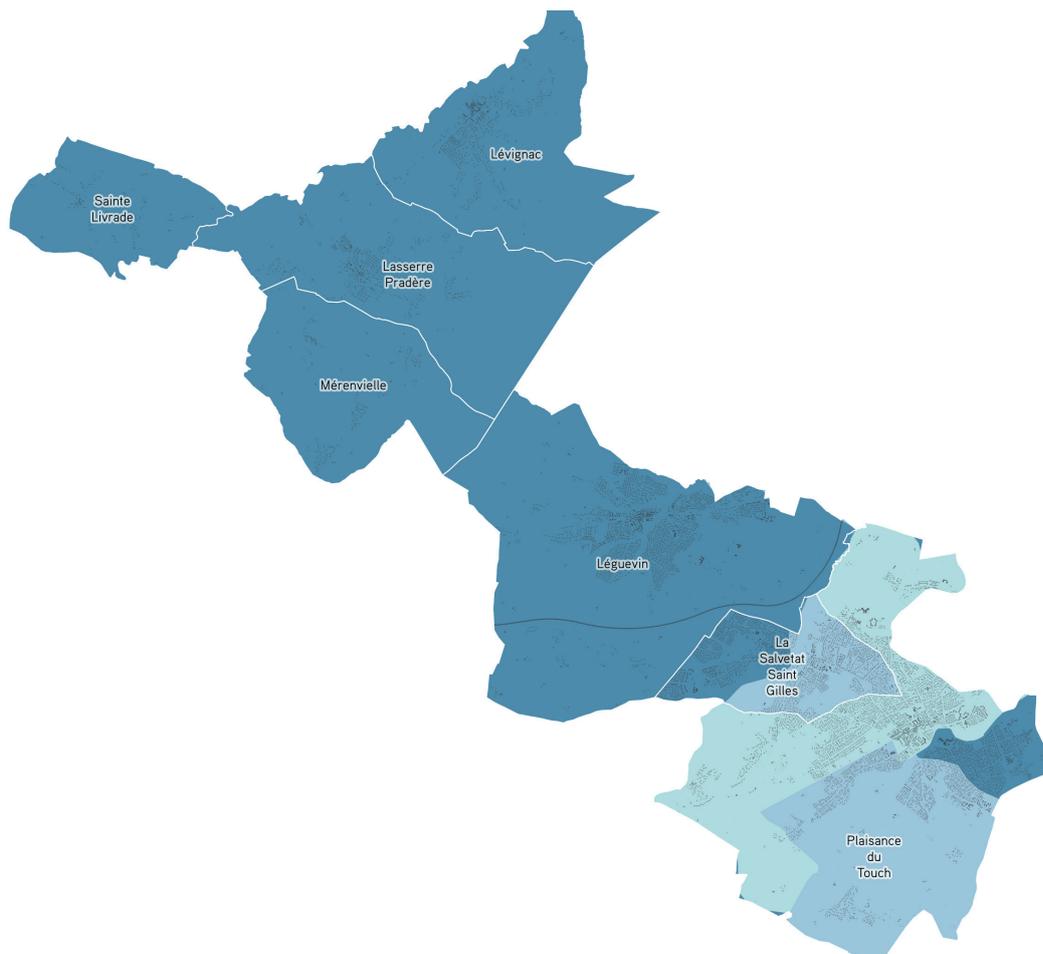
Communauté d'agglomération du Sicoval



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +
ZONE 6	Loyer médian	443 €	542 €	700 €	890 €	950 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	65m ²	91m ²	103m ²
ZONE 7	Loyer médian	410 €	527 €	663 €	801 €	1 044 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	89m ²	111m ²
ZONE 8	Loyer médian	460 €	500 €	642 €	828 €	890 €
	Surface moyenne	34m ²	43m ²	64m ²	88m ²	100m 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 +	4 pièces et +
ZONE 6	Loyer médian	443 €	542 €	700 €	890 €	950 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	65m ²	91m ²	103m ²
ZONE 7	Loyer médian	410 €	527 €	663 €	801 €	1 044 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	89m ²	111m ²
ZONE 8	Loyer médian	460 €	500 €	642 €	828 €	890 €
	Surface moyenne	34m ²	43m ²	64m ²	88m ²	100m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).

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

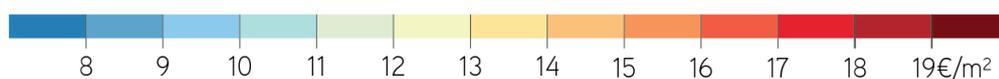
Appartements T1	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	17,3	15,0	17,1
Locataires stables emménagés avant 2023	16,3	14,4	15,9
Tous les locataires ensemble des enquêtes	16,8	14,4	16,6

Appartements T2	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	13,2	12,0	12,8
Locataires stables emménagés avant 2023	12,8	12,0	12,5
Tous les locataires ensemble des enquêtes	12,9	12,0	12,6

Appartements T3	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	11,3	10,6	11,0
Locataires stables emménagés avant 2023	10,9	10,7	10,8
Tous les locataires ensemble des enquêtes	11,0	10,6	10,9

Appartements T4 et plus	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	10,3	10,0	10,1
Locataires stables emménagés avant 2023	9,8	9,6	9,8
Tous les locataires ensemble des enquêtes	10,0	9,9	9,9

Maisons T4 et plus	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	11,1	10,3	10,3
Locataires stables emménagés avant 2023	10,7	9,8	10,0
Tous les locataires ensemble des enquêtes	10,7	10,0	10,1



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	10,5	10,7
	Loyer médian	12,7	12,1	12,3
	3e quartile	15,5	14,1	14,5
	Surface moyenne	51m ²	54m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	6 824	13 618	20 442

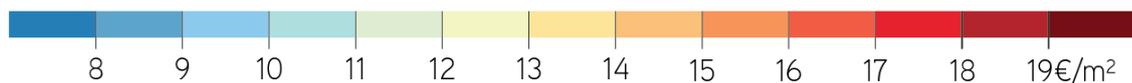
TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	12,9	11,5	12,0
	Loyer médian	15,0	13,4	14,1
	3e quartile	18,3	16,4	17,1
	Surface moyenne	47m ²	52m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 471	2 456	3 927
ZONE 2	1er quartile	11,4	11,1	11,2
	Loyer médian	13,3	12,6	12,8
	3e quartile	16,2	14,9	15,1
	Surface moyenne	49m ²	50m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 638	2 987	4 625
ZONE 3	1er quartile	11,4	10,7	10,8
	Loyer médian	12,4	11,9	12,1
	3e quartile	14,7	14,2	14,3
	Surface moyenne	51m ²	57m ²	55m ²
	Nb d'enquêtes	1 155	2 508	3 663
ZONE 4	1er quartile	10,3	10,0	10,1
	Loyer médian	11,5	11,2	11,3
	3e quartile	12,9	12,6	12,7
	Surface moyenne	57m ²	57m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	1 529	3 194	4 723
ZONE 5	1er quartile	9,7	9,1	9,4
	Loyer médian	11,0	10,6	10,7
	3e quartile	12,4	12,3	12,4
	Surface moyenne	56m ²	59m ²	58m ²
	Nb d'enquêtes	1 031	2 473	3 504

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	10,1	9,6	9,8
	Loyer médian	11,1	10,7	10,9
	3e quartile	12,3	11,9	12,0
	Surface moyenne	65m ²	70m ²	68m ²
	Nb d'enquêtes	2 988	6 682	9 670

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 6	1er quartile	10,5	10,3	10,3
	Loyer médian	11,5	11,4	11,4
	3e quartile	13,0	12,7	12,8
	Surface moyenne	63m ²	66m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	1 021	2 067	3 088
ZONE 7	1er quartile	10,2	9,8	9,9
	Loyer médian	11,2	10,9	10,9
	3e quartile	12,6	12,0	12,1
	Surface moyenne	69m ²	71m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	974	2 221	3 195
ZONE 8	1er quartile	9,9	9,0	9,2
	Loyer médian	10,7	10,3	10,4
	3e quartile	11,8	11,3	11,5
	Surface moyenne	64m ²	72m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	993	2 394	3 387



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	500	500	500
	Loyer médian	590	590	590
	3e quartile	721	706	711
	Surface moyenne	51m ²	54m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	6 824	13 618	20 442

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	500	500	500
	Loyer médian	620	603	614
	3e quartile	800	787	795
	Surface moyenne	47m ²	52m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 471	2 456	3 927
ZONE 2	1er quartile	470	480	480
	Loyer médian	559	575	573
	3e quartile	700	703	703
	Surface moyenne	49m ²	50m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 638	2 987	4 625
ZONE 3	1er quartile	500	500	500
	Loyer médian	604	590	594
	3e quartile	720	714	716
	Surface moyenne	51m ²	57m ²	55m ²
	Nb d'enquêtes	1 155	2 508	3 663
ZONE 4	1er quartile	528	505	515
	Loyer médian	605	590	600
	3e quartile	705	685	697
	Surface moyenne	57m ²	57m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	1 529	3 194	4 723
ZONE 5	1er quartile	505	493	498
	Loyer médian	570	580	578
	3e quartile	675	668	675
	Surface moyenne	56m ²	59m ²	58m ²
	Nb d'enquêtes	1 031	2 473	3 504

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	510	540	530
	Loyer médian	648	667	660
	3e quartile	839	850	843
	Surface moyenne	65m ²	70m ²	68m ²
	Nb d'enquêtes	2 988	6 682	9 670

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 6	1er quartile	530	553	549
	Loyer médian	665	673	670
	3e quartile	850	864	859
	Surface moyenne	63m ²	66m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	1 021	2 067	3 088
ZONE 7	1er quartile	530	540	536
	Loyer médian	664	667	667
	3e quartile	840	898	880
	Surface moyenne	69m ²	71m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	974	2 221	3 195
ZONE 8	1er quartile	500	530	510
	Loyer médian	610	650	645
	3e quartile	800	818	812
	Surface moyenne	64m ²	72m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	993	2 394	3 387

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	15,1	12,1	10,3	8,7	11,1	9,9	11,0
	Loyer médian	17,3	13,2	11,3	10,3	12,9	11,3	12,7
	3e quartile	20,3	14,8	12,4	11,6	15,7	12,7	15,5
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	63m ²	85m ²	49m ²	93m ²	51m ²
	Nb d'enquêtes	1 609	2 705	1 993	385	19 953	132	6 824

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	16,7	13,3	11,2	10,7	12,9	NS	12,9
	Loyer médian	19,0	14,6	12,9	11,9	15,0	NS	15,0
	3e quartile	22,7	16,9	14,7	12,9	18,4	NS	18,3
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	66m ²	95m ²	46m ²	NS	47m ²
	Nb d'enquêtes	538	519	322	86	3 905	6	1 471
ZONE 2	1er quartile	14,9	12,2	10,5	5,7	11,4	NS	11,4
	Loyer médian	17,2	13,6	11,7	9,8	13,3	NS	13,3
	3e quartile	18,7	15,0	12,9	11,1	16,2	NS	16,2
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	64m ²	81m ²	47m ²	NS	49m ²
	Nb d'enquêtes	506	608	419	78	4 534	27	1 638
ZONE 3	1er quartile	15,1	12,2	10,6	9,5	11,6	NS	11,4
	Loyer médian	17,1	12,6	11,6	10,8	12,4	NS	12,4
	3e quartile	19,1	14,2	12,0	11,8	14,8	NS	14,7
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	63m ²	91m ²	49m ²	NS	51m ²
	Nb d'enquêtes	251	503	324	53	3 569	24	1 155
ZONE 4	1er quartile	13,7	11,6	10,2	9,7	10,5	NS	10,3
	Loyer médian	15,1	12,6	10,9	10,0	11,7	NS	11,5
	3e quartile	16,2	13,3	11,8	10,6	13,0	NS	12,9
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	61m ²	79m ²	53m ²	NS	57m ²
	Nb d'enquêtes	184	652	560	92	4 579	41	1 529
ZONE 5	1er quartile	12,4	11,2	9,7	8,3	9,6	NS	9,7
	Loyer médian	14,3	12,2	10,3	8,7	11,0	NS	11,0
	3e quartile	17,9	13,3	11,2	9,6	12,4	NS	12,4
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	61m ²	79m ²	54m ²	NS	56m ²
	Nb d'enquêtes	130	423	368	76	3 366	34	1 031

NS : non significatif (moins de 50 observations).

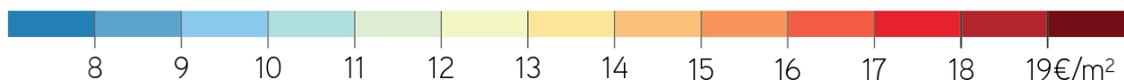
Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en €/m² HC)

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	12,9	11,1	9,8	9,5	10,3	9,8	10,1	
	Loyer médian	15,0	12,0	10,6	10,0	11,5	10,4	11,1	
	3e quartile	17,2	13,2	11,5	10,6	12,9	11,3	12,3	
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	65m ²	90m ²	54m ²	93m ²	65m ²	
	Nb d'enquêtes	220	1 225	968	206	8 355	369	2 988	

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 6	1er quartile	NS	11,7	10,4	10,3	10,9	9,9	10,5	
	Loyer médian	NS	12,5	11,0	10,6	11,9	10,5	11,5	
	3e quartile	NS	13,9	12,0	11,0	13,3	11,1	13,0	
	Surface moyenne	NS	43m ²	66m ²	93m ²	54m ²	94m ²	63m ²	
	Nb d'enquêtes	136	405	338	64	2 836	78	1 021	
ZONE 7	1er quartile	NS	11,5	9,5	8,9	10,2	9,8	10,2	
	Loyer médian	NS	12,7	10,4	9,9	11,5	10,3	11,2	
	3e quartile	NS	13,7	11,0	10,4	13,0	11,9	12,6	
	Surface moyenne	NS	42m ²	65m ²	91m ²	55m ²	101m ²	69m ²	
	Nb d'enquêtes	47	407	318	71	2 752	131	974	
ZONE 8	1er quartile	NS	10,7	9,7	9,6	10,0	9,7	9,9	
	Loyer médian	NS	11,5	10,4	9,9	11,1	10,4	10,7	
	3e quartile	NS	12,3	11,3	10,0	12,1	11,2	11,8	
	Surface moyenne	NS	43m ²	65m ²	85m ²	54m ²	86m ²	64m ²	
	Nb d'enquêtes	37	413	312	71	2 767	160	993	

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					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
TOULOUSE	1er quartile	407 €	516 €	643 €	675 €	495 €	850 €	500 €
	Loyer médian	445 €	553 €	700 €	833 €	580 €	1 065 €	590 €
	3e quartile	494 €	615 €	792 €	1 035 €	700 €	1 150 €	721 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	63m ²	85m ²	49m ²	93m ²	51m ²
	Nb d'enquêtes	1 609	2 705	1 993	385	6 692	132	6 824

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	420 €	560 €	761 €	880 €	500 €	NS	500 €
	Loyer médian	470 €	620 €	810 €	1 228 €	620 €	NS	620 €
	3e quartile	500 €	694 €	965 €	1 323 €	800 €	NS	800 €
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	66m ²	95m ²	46m ²	NS	47m ²
	Nb d'enquêtes	538	519	322	86	1 465	6	1 471
ZONE 2	1er quartile	414 €	523 €	654 €	400 €	468 €	NS	470 €
	Loyer médian	445 €	551 €	720 €	830 €	550 €	NS	559 €
	3e quartile	480 €	599 €	807 €	932 €	685 €	NS	700 €
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	64m ²	81m ²	47m ²	NS	49m ²
	Nb d'enquêtes	506	608	419	78	1 611	27	1 638
ZONE 3	1er quartile	375 €	513 €	675 €	890 €	500 €	NS	500 €
	Loyer médian	431 €	550 €	710 €	931 €	590 €	NS	604 €
	3e quartile	461 €	607 €	756 €	1 120 €	705 €	NS	720 €
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	63m ²	91m ²	49m ²	NS	51m ²
	Nb d'enquêtes	251	503	324	53	1 131	24	1 155
ZONE 4	1er quartile	384 €	507 €	620 €	670 €	520 €	NS	528 €
	Loyer médian	426 €	536 €	671 €	785 €	589 €	NS	605 €
	3e quartile	490 €	562 €	704 €	870 €	685 €	NS	705 €
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	61m ²	79m ²	53m ²	NS	57m ²
	Nb d'enquêtes	184	652	560	92	1 488	41	1 529
ZONE 5	1er quartile	380 €	493 €	580 €	661 €	503 €	NS	505 €
	Loyer médian	396 €	525 €	643 €	700 €	565 €	NS	570 €
	3e quartile	435 €	550 €	675 €	765 €	670 €	NS	675 €
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	61m ²	79m ²	54m ²	NS	56m ²
	Nb d'enquêtes	130	423	368	76	997	34	1 031

Les niveaux de loyers par zone 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	410 €	483 €	632 €	800 €	500 €	819 €	510 €	
	Loyer médian	443 €	510 €	673 €	850 €	569 €	950 €	648 €	
	3e quartile	480 €	542 €	740 €	931 €	689 €	1 070 €	839 €	
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	65m ²	90m ²	54m ²	93m ²	65m ²	
	Nb d'enquêtes	220	1 225	968	206	2 619	369	2 988	

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 6	1er quartile	412 €	505 €	673 €	870 €	513 €	930 €	530 €	
	Loyer médian	443 €	532 €	711 €	890 €	592 €	940 €	665 €	
	3e quartile	484 €	570 €	750 €	1 010 €	725 €	1 000 €	850 €	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	66m ²	93m ²	54m ²	94m ²	63m ²	
	Nb d'enquêtes	136	405	338	64	943	78	1 021	
ZONE 7	1er quartile	NS	496 €	618 €	800 €	502 €	840 €	530 €	
	Loyer médian	NS	520 €	663 €	833 €	580 €	1 010 €	664 €	
	3e quartile	NS	549 €	704 €	973 €	676 €	1 200 €	840 €	
	Surface moyenne	NS	42m ²	65m ²	91m ²	55m ²	101m ²	69m ²	
	Nb d'enquêtes	47	407	318	71	843	131	974	
ZONE 8	1er quartile	NS	469 €	610 €	703 €	491 €	704 €	500 €	
	Loyer médian	NS	500 €	645 €	800 €	523 €	950 €	610 €	
	3e quartile	NS	510 €	750 €	855 €	652 €	975 €	800 €	
	Surface moyenne	NS	43m ²	65m ²	85m ²	54m ²	86m ²	64m ²	
	Nb d'enquêtes	37	413	312	71	833	160	993	

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

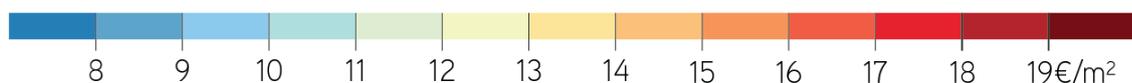
Les niveaux de loyers par nombre de pièces (en €/m² HC)

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

ENSEMBLE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	14,2	11,4	10,0	8,9	10,3
Loyer médian	16,6	12,6	10,9	10,0	11,7
3e quartile	19,2	13,9	11,8	11,0	13,5
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	97m ²	59m ²
Nb d'enquêtes	4 405	12 063	10 044	3 600	30 112

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	14,2	11,5	10,0	8,7	10,5
Loyer médian	16,6	12,6	10,9	9,9	12,0
3e quartile	19,2	13,9	11,8	11,1	13,9
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	87m ²	52m ²
Nb d'enquêtes	4 404	12 011	9 587	2 306	28 308

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	10,2	9,0	9,2
Loyer médian	-	-	11,3	10,1	10,3
3e quartile	-	-	12,3	10,9	11,3
Surface moyenne	-	-	63m ²	106m ²	95m ²
Nb d'enquêtes	-	-	510	1 294	1 804



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	400 €	497 €	630 €	784 €	505 €
Loyer médian	440 €	535 €	684 €	900 €	610 €
3e quartile	490 €	584 €	750 €	1 070 €	750 €
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	97m ²	59m ²
Nb d'enquêtes	4 405	12 063	10 044	3 600	30 112

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	400 €	498 €	625 €	699 €	500 €
Loyer médian	440 €	535 €	680 €	830 €	578 €
3e quartile	490 €	581 €	743 €	991 €	694 €
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	87m ²	52m ²
Nb d'enquêtes	4 404	12 011	9 587	2 306	28 308

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	589 €	857 €	775 €
Loyer médian	-	-	701 €	950 €	900 €
3e quartile	-	-	803 €	1 130 €	1 051 €
Surface moyenne	-	-	63m ²	106m ²	95m ²
Nb d'enquêtes	-	-	510	1 294	1 804

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	14,3	11,7	10,1	8,7	10,8	9,8	10,7
	Loyer médian	16,8	12,9	11,0	10,0	12,4	10,9	12,3
	3e quartile	19,5	14,3	12,1	11,3	14,6	12,7	14,5
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	86m ²	51m ²	95m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	3 869	8 070	6 495	1 519	19 953	489	20 442

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	15,6	12,6	10,8	10,1	12,0	NS	12,0
	Loyer médian	18,2	14,0	12,3	11,8	14,1	NS	14,1
	3e quartile	22,3	15,8	14,2	12,8	17,1	NS	17,1
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	66m ²	99m ²	50m ²	NS	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 236	1 447	899	323	3 905	22	3 927
ZONE 2	1er quartile	14,3	12,1	10,4	9,3	11,3	11,1	11,2
	Loyer médian	16,9	13,3	11,4	10,2	12,9	12,5	12,8
	3e quartile	19,0	14,9	12,3	11,3	15,1	13,4	15,1
	Surface moyenne	27m ²	42m ²	63m ²	82m ²	48m ²	87m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 144	1 828	1 306	256	4 534	91	4 625
ZONE 3	1er quartile	15,0	11,8	10,2	9,0	10,9	10,3	10,8
	Loyer médian	17,2	12,7	11,1	10,3	12,2	11,0	12,1
	3e quartile	19,4	14,1	11,8	11,3	14,2	15,2	14,3
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	63m ²	80m ²	50m ²	114m ²	55m ²
	Nb d'enquêtes	708	1 479	1 166	216	3 569	94	3 663
ZONE 4	1er quartile	13,2	11,4	10,0	8,7	10,3	9,2	10,1
	Loyer médian	14,4	12,5	10,8	9,7	11,4	10,0	11,3
	3e quartile	15,9	13,2	11,4	10,6	12,9	11,3	12,7
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	63m ²	81m ²	54m ²	91m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	435	1 910	1 813	421	4 579	144	4 723
ZONE 5	1er quartile	12,4	10,8	9,2	7,3	9,4	9,1	9,4
	Loyer médian	13,9	12,1	10,1	8,5	10,8	10,6	10,7
	3e quartile	15,8	13,0	11,0	9,2	12,5	10,9	12,4
	Surface moyenne	31m ²	44m ²	62m ²	85m ²	55m ²	89m ²	58m ²
	Nb d'enquêtes	346	1 406	1 311	303	3 366	138	3 504

NS : non significatif (moins de 50 observations).

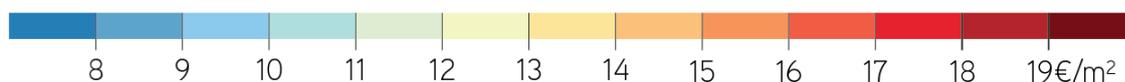
Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en €/m² HC)

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	13,1	11,1	9,8	8,9	10,2	9,0	9,8
	Loyer médian	14,4	12,0	10,6	9,9	11,3	10,2	10,9
	3e quartile	16,5	13,0	11,4	10,6	12,5	11,1	12,0
	Surface moyenne	30m ²	44m ²	64m ²	89m ²	56m ²	94m ²	68m ²
	Nb d'enquêtes	535	3 941	3 092	787	8 355	1 315	9 670

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
ZONE 6	1er quartile	14,3	11,7	10,4	9,4	10,6	9,7	10,3
	Loyer médian	15,0	12,7	11,1	10,4	11,8	10,3	11,4
	3e quartile	17,1	13,4	11,8	11,0	13,0	11,1	12,8
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	65m ²	91m ²	56m ²	98m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	303	1 285	1 025	223	2 836	252	3 088
ZONE 7	1er quartile	12,9	11,1	9,8	8,3	10,2	9,4	9,9
	Loyer médian	14,1	12,1	10,5	9,5	11,2	10,3	10,9
	3e quartile	15,3	12,9	11,2	10,4	12,4	11,6	12,1
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	89m ²	56m ²	101m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	132	1 291	1 064	265	2 752	443	3 195
ZONE 8	1er quartile	12,5	10,7	9,4	9,1	9,8	8,5	9,2
	Loyer médian	13,8	11,6	10,3	9,8	10,8	10,0	10,4
	3e quartile	17,0	12,3	11,1	10,1	11,9	10,7	11,5
	Surface moyenne	34m ²	43m ²	64m ²	88m ²	55m ²	89m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	100	1 365	1 003	299	2 767	620	3 387

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	400 €	500 €	626 €	680 €	492 €	790 €	500 €
	Loyer médian	440 €	543 €	685 €	818 €	575 €	880 €	590 €
	3e quartile	490 €	600 €	755 €	1 020 €	697 €	1 138 €	711 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	86m ²	51m ²	95m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	3 869	8 070	6 495	1 519	6 692	489	20 442

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
ZONE 1	1er quartile	420 €	530 €	680 €	861 €	500 €	NS	500 €
	Loyer médian	470 €	600 €	800 €	1 153 €	608 €	NS	614 €
	3e quartile	519 €	681 €	922 €	1 330 €	785 €	NS	795 €
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	66m ²	99m ²	50m ²	NS	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 236	1 447	899	323	3 905	22	3 927
ZONE 2	1er quartile	400 €	500 €	631 €	650 €	475 €	880 €	480 €
	Loyer médian	440 €	548 €	702 €	830 €	564 €	1 000 €	573 €
	3e quartile	475 €	596 €	770 €	950 €	694 €	1 228 €	703 €
	Surface moyenne	27m ²	42m ²	63m ²	82m ²	48m ²	87m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 144	1 828	1 306	256	4 534	91	4 625
ZONE 3	1er quartile	400 €	500 €	650 €	680 €	500 €	777 €	500 €
	Loyer médian	425 €	543 €	700 €	791 €	577 €	850 €	594 €
	3e quartile	475 €	585 €	743 €	967 €	697 €	1 200 €	716 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	63m ²	80m ²	50m ²	114m ²	55m ²
	Nb d'enquêtes	708	1 479	1 166	216	3 569	94	3 663
ZONE 4	1er quartile	379 €	500 €	620 €	670 €	507 €	800 €	515 €
	Loyer médian	418 €	527 €	670 €	747 €	576 €	885 €	600 €
	3e quartile	461 €	559 €	704 €	882 €	680 €	1 080 €	697 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	63m ²	81m ²	54m ²	91m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	435	1 910	1 813	421	4 579	144	4 723
ZONE 5	1er quartile	368 €	480 €	580 €	610 €	490 €	790 €	498 €
	Loyer médian	400 €	511 €	634 €	695 €	559 €	844 €	578 €
	3e quartile	440 €	550 €	675 €	800 €	650 €	903 €	675 €
	Surface moyenne	31m ²	44m ²	62m ²	85m ²	55m ²	89m ²	58m ²
	Nb d'enquêtes	346	1 406	1 311	303	3 366	138	3 504

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	395 €	485 €	625 €	760 €	507 €	759 €	530 €	
	Loyer médian	430 €	520 €	668 €	850 €	585 €	900 €	660 €	
	3e quartile	480 €	551 €	720 €	936 €	690 €	1 010 €	843 €	
	Surface moyenne	30m ²	44m ²	64m ²	89m ²	56m ²	94m ²	68m ²	
	Nb d'enquêtes	535	3 941	3 092	787	8 355	1 315	9 670	

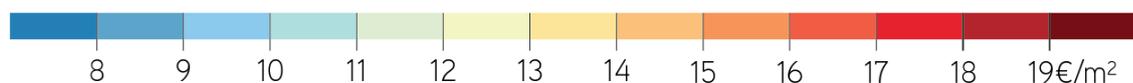
TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 6	1er quartile	393 €	515 €	659 €	839 €	530 €	885 €	549 €	
	Loyer médian	443 €	542 €	700 €	890 €	620 €	940 €	670 €	
	3e quartile	493 €	572 €	750 €	1 000 €	727 €	1 050 €	859 €	
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	65m ²	91m ²	56m ²	98m ²	65m ²	
	Nb d'enquêtes	303	1 285	1 025	223	2 836	252	3 088	
ZONE 7	1er quartile	394 €	495 €	622 €	714 €	518 €	840 €	536 €	
	Loyer médian	410 €	527 €	663 €	801 €	580 €	1 000 €	667 €	
	3e quartile	430 €	551 €	704 €	901 €	680 €	1 200 €	880 €	
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	63m ²	89m ²	56m ²	101m ²	70m ²	
	Nb d'enquêtes	132	1 291	1 064	265	2 752	443	3 195	
ZONE 8	1er quartile	398 €	464 €	600 €	721 €	490 €	685 €	510 €	
	Loyer médian	460 €	500 €	642 €	828 €	549 €	820 €	645 €	
	3e quartile	488 €	520 €	697 €	911 €	652 €	956 €	812 €	
	Surface moyenne	34m ²	43m ²	64m ²	88m ²	55m ²	89m ²	69m ²	
	Nb d'enquêtes	100	1 365	1 003	299	2 767	620	3 387	

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	16,0	11,4	10,0	8,8	11,1	9,6	10,8	
	Loyer médian	18,3	13,8	11,4	11,3	13,5	10,9	13,0	
	3e quartile	22,3	16,1	12,8	12,7	16,7	12,5	16,5	
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	64m ²	99m ²	49m ²	90m ²	54m ²	
	Nb d'enquêtes	849	1 099	643	218	2 809	173	2 982	
1946 - 1970	1er quartile	13,4	11,0	9,3	8,3	9,5	9,3	9,4	
	Loyer médian	15,9	12,5	10,6	9,7	10,9	11,1	10,9	
	3e quartile	18,7	13,8	12,0	10,7	12,6	11,8	12,5	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	77m ²	59m ²	100m ²	67m ²	
	Nb d'enquêtes	321	613	874	425	2 233	196	2 429	
1971 - 1990	1er quartile	14,4	11,1	9,3	8,2	10,4	9,0	10,2	
	Loyer médian	16,8	12,6	10,2	9,2	12,7	10,2	12,3	
	3e quartile	19,1	13,9	11,1	10,6	15,6	10,9	15,0	
	Surface moyenne	27m ²	46m ²	68m ²	91m ²	49m ²	104m ²	56m ²	
	Nb d'enquêtes	1 177	1 325	714	345	3 561	215	3 776	
1991 - 2005	1er quartile	14,2	11,2	10,0	9,1	10,6	9,0	10,3	
	Loyer médian	16,5	12,3	10,9	10,2	12,0	10,2	11,7	
	3e quartile	18,5	14,0	11,9	11,2	14,0	11,1	13,5	
	Surface moyenne	28m ²	44m ²	64m ²	89m ²	51m ²	100m ²	59m ²	
	Nb d'enquêtes	1 038	2 834	1 723	376	5 971	313	6 284	
Après 2005	1er quartile	13,2	11,7	10,3	9,2	10,7	9,5	10,4	
	Loyer médian	14,3	12,5	11,0	10,1	11,7	10,3	11,5	
	3e quartile	15,7	13,3	11,7	10,8	13,0	11,0	12,8	
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	62m ²	88m ²	53m ²	86m ²	58m ²	
	Nb d'enquêtes	1 019	6 140	5 633	942	13 734	907	14 641	



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	418 €	490 €	600 €	834 €	475 €	670 €	490 €	
	Loyer médian	455 €	550 €	703 €	1 100 €	570 €	860 €	600 €	
	3e quartile	510 €	630 €	806 €	1 330 €	700 €	1 023 €	767 €	
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	64m ²	99m ²	49m ²	90m ²	54m ²	
	Nb d'enquêtes	849	1 099	643	218	2 809	173	2 982	
1946 - 1970	1er quartile	400 €	478 €	590 €	622 €	505 €	700 €	525 €	
	Loyer médian	425 €	516 €	640 €	697 €	601 €	900 €	640 €	
	3e quartile	473 €	575 €	708 €	800 €	700 €	1 000 €	785 €	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	77m ²	59m ²	100m ²	67m ²	
	Nb d'enquêtes	321	613	874	425	2 233	196	2 429	
1971 - 1990	1er quartile	400 €	500 €	630 €	650 €	466 €	895 €	480 €	
	Loyer médian	444 €	567 €	680 €	839 €	554 €	975 €	580 €	
	3e quartile	490 €	610 €	750 €	1 001 €	650 €	1 200 €	736 €	
	Surface moyenne	27m ²	46m ²	68m ²	91m ²	49m ²	104m ²	56m ²	
	Nb d'enquêtes	1 177	1 325	714	345	3 561	215	3 776	
1991 - 2005	1er quartile	400 €	498 €	630 €	756 €	497 €	800 €	503 €	
	Loyer médian	441 €	530 €	683 €	875 €	564 €	930 €	610 €	
	3e quartile	475 €	574 €	750 €	1 000 €	688 €	1 100 €	760 €	
	Surface moyenne	28m ²	44m ²	64m ²	89m ²	51m ²	100m ²	59m ²	
	Nb d'enquêtes	1 038	2 834	1 723	376	5 971	313	6 284	
Après 2005	1er quartile	362 €	499 €	638 €	772 €	518 €	744 €	527 €	
	Loyer médian	413 €	530 €	681 €	863 €	593 €	865 €	626 €	
	3e quartile	460 €	559 €	730 €	949 €	700 €	963 €	739 €	
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	62m ²	88m ²	53m ²	86m ²	58m ²	
	Nb d'enquêtes	1 019	6 140	5 633	942	13 734	907	14 641	

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