



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINNE
CHIFFRES CLÉS PAR TERRITOIRES EN 2025**

octobre 2025

Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe 37 observatoires locaux couvrant 67 agglomérations. Ce réseau national a pour objectif d'améliorer la connaissance du marché du logement afin d'éclairer les politiques locales de l'habitat, et d'informer les acteurs du logement et plus globalement l'ensemble du public.

Un outil d'information et d'aide à la décision, au service de tous

L'Observatoire Local des Loyers s'inscrit dans la loi ALUR. Il répond localement à un double enjeu :

- un enjeu de transparence des niveaux de loyers, dans un parc de logements locatifs privés qui loge plus du tiers des ménages de l'agglomération toulousaine
- un enjeu de connaissance du marché pour les professionnels comme pour les particuliers, dans une agglomération en forte croissance

Une collaboration d'acteurs

L'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine est le fruit d'une collaboration entre Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval ainsi que la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, et l'Etat, principal financeur. L'animation technique est assurée par l'AUAT.

L'observatoire associe également de nombreux acteurs et professionnels du logement : l'ADIL 31, les fédérations et syndicats de l'immobilier, les acteurs du logement social, Action Logement, la CAF, la CCI...

Quelle méthodologie ?

L'Observatoire Local des Loyers collecte des données portant sur les loyers du parc privé (à l'exception des logements des SEM, des HLM, et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion) auprès :

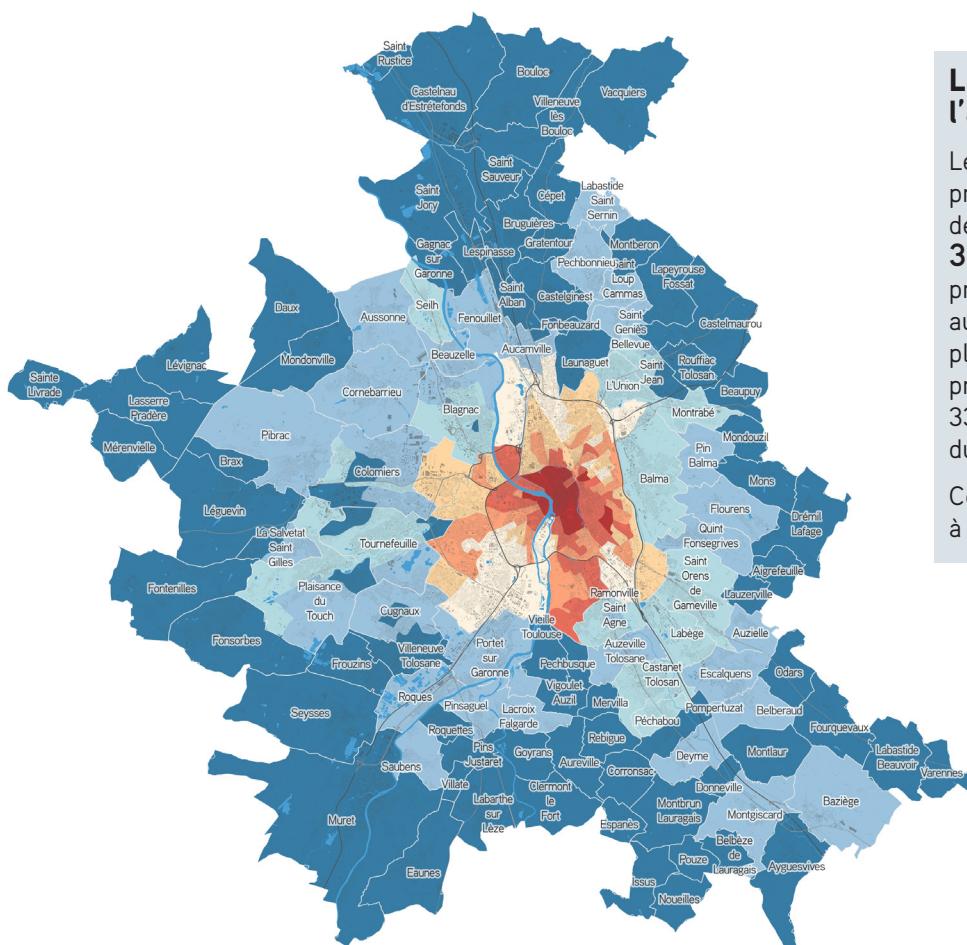
- des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ;
- de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2025, par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). Cette organisation garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par le comité scientifique.

Les données sont redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. L'identité de la méthode mise en œuvre garantit la comparabilité de leurs résultats entre les sites locaux.

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



Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine

Les 171 000 logements locatifs privés non meublés du périmètre de l'OLL représentent **32 % du parc** de résidences principales. Ils sont concentrés aux 2/3 sur la ville-centre, et plus particulièrement sur les 2 premières zones qui regroupent 33% de l'offre locative privée vide du territoire.

Ce segment du parc est composé à 64 % de T2 et T3.

Un loyer médian de 12,0 €/m² hors charges, pour les relocations en 2025 sur l'agglomération toulousaine

La localisation des logements a une incidence forte sur le niveau des loyers, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé.

A Toulouse, les loyers de marché médians au m² par zone tendent à diminuer à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville. L'hypercentre est le secteur le plus cher, recherché notamment par les étudiants (qui y occupent près d'1/4 du parc locatif privé vide) et les jeunes actifs. Les loyers élevés qui y sont pratiqués sont en partie liés à une offre importante en termes de commerces, transports et services, ainsi qu'à la valeur patrimoniale élevée d'une partie du parc. En outre, cette tendance est accentuée par la forte

proportion de petits logements dans le secteur. A l'inverse les zones 4 et 5, composées de nouveaux quartiers (Borderouge, Montaudran, Tibaous, ...) et de quartiers de grands ensembles (Mirail, Reynerie, Izards, ...), présentent des loyers de marché médians au m² plus accessibles.

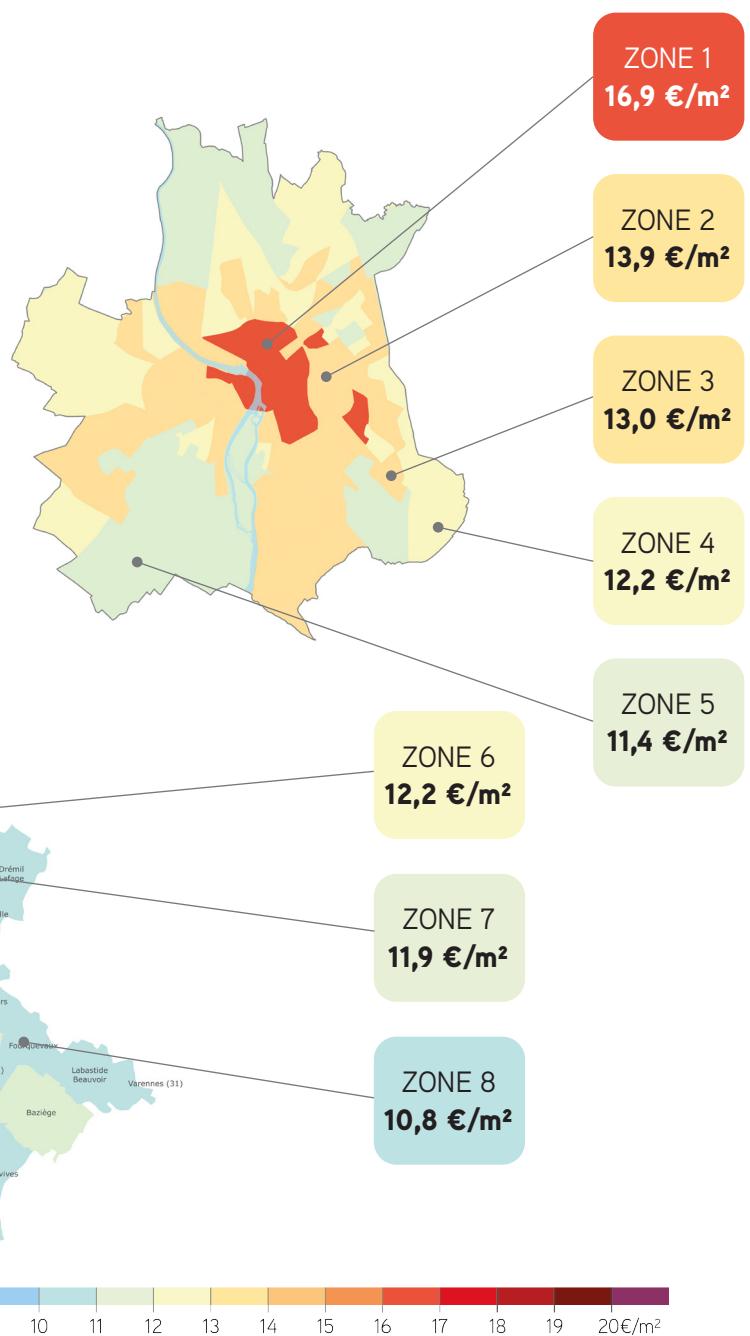
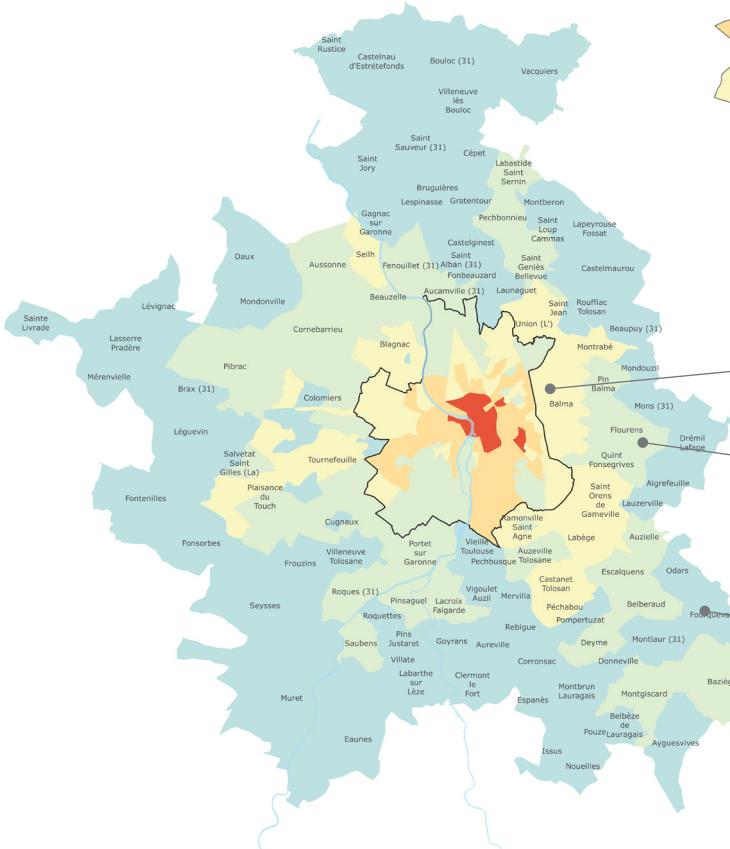
Dans les communes périphériques, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés que ceux de la ville-centre (hors zone 5). Les zones 6 et 7 présentent des niveaux de loyer très proches, l'écart étant en outre plus important en loyer d'ensemble (+0,7€/m² pour la zone 6 par rapport à la zone 7) qu'en loyer de marché (+0,3€/m²).

Les logements observés en 2025

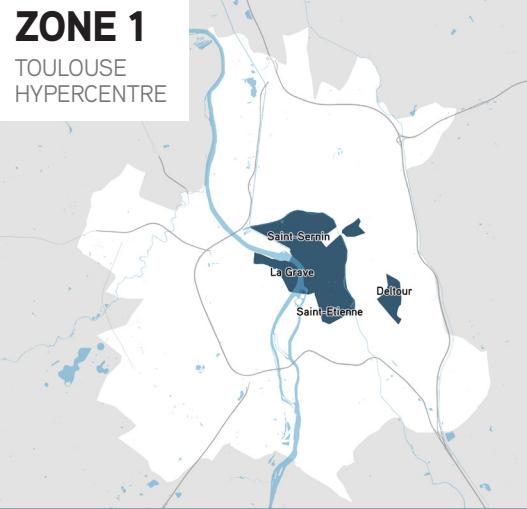
39 064 logements locatifs,
soit 23% du parc locatif privé.

Des observations variées qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif avec **165 professionnels** ayant accepté de participer à l'Observatoire Local des Loyers en 2025, et **995 particuliers**.

49% des logements observés en 2025 faisaient partie des logements observés l'année précédente.



TOULOUSE



Les logements locatifs :

26 624

logements locatifs privés
(51 % du parc RP)

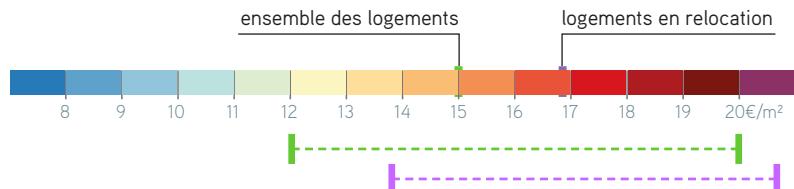
7 742 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

4 173 (16 %)

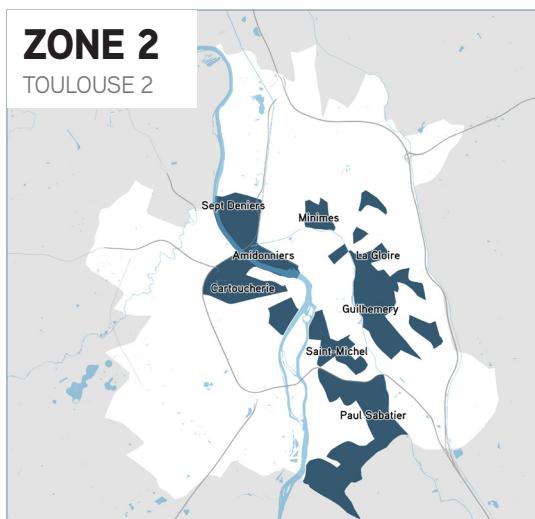
logements locatifs privés

1 234 (16 %)
logements reloués
durant l'année



ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	20,0	14,7	12,8	12,0	NS	15,0
	Loyer médian (€ HC)	491	608	820	1169	NS	621
	Nb d'enquêtes	1313	1581	914	345	10	4173
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	20,6	14,7	14,0	13,9	NS	16,9
	Loyer médian (€ HC)	500	646	855	1475	NS	603
	Nb d'enquêtes	463	449	249	68	1	1234

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les logements locatifs :

29 743

logements locatifs privés
(42 % du parc RP)

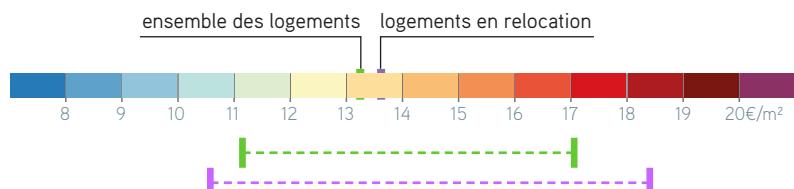
7 846 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

5 532 (19 %)

logements locatifs privés

1 531 (20 %)
logements reloués
durant l'année

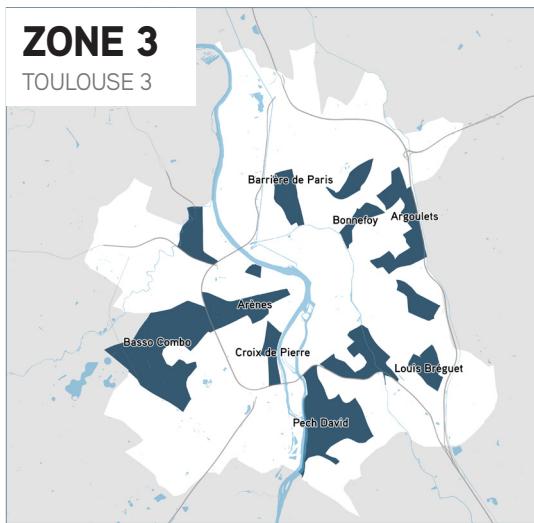


ZONE 2		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	17,0	13,4	11,7	11,1	11,5	13,2
	Loyer médian (€ HC)	445	570	720	945	1218	594
	Nb d'enquêtes	1268	2268	1625	296	52	5532
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	18,3	13,3	12,1	10,5	NS	13,6
	Loyer médian (€ HC)	445	582	760	945	NS	600
	Nb d'enquêtes	428	631	383	73	9	1531

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 3

TOULOUSE 3



Les logements locatifs :

18 613

logements locatifs privés

(**36 %** du parc RP)

4 743 logements

reloués durant l'année

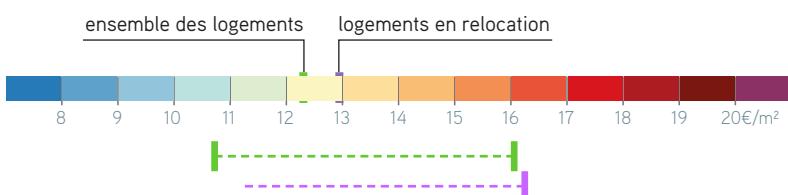
Les logements enquêtés :

4 205 (23 %)

logements locatifs privés

1 090 (23 %)

logements reloués
durant l'année

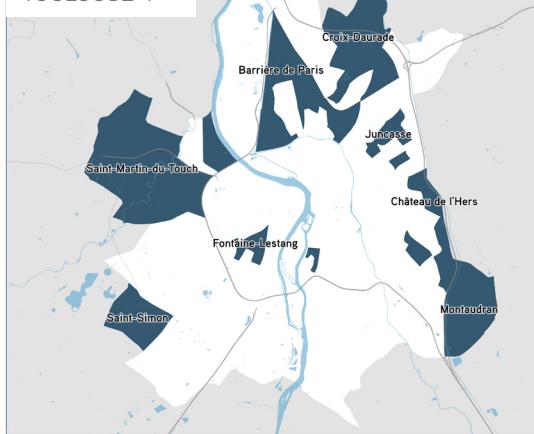


ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	16,3	13,0	11,3	10,7	11,2	12,3
	Loyer médian (€ HC)	435	550	699	821	1200	600
	Nb d'enquêtes	762	1730	1345	259	82	4205
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	16,1	13,3	11,5	NS	NS	13,0
	Loyer médian (€ HC)	440	560	700	NS	NS	605
	Nb d'enquêtes	230	457	321	49	26	1090

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 4

TOULOUSE 4



Les logements locatifs :

19 276

logements locatifs privés

(**40 %** du parc RP)

4 726 logements
reloués durant l'année

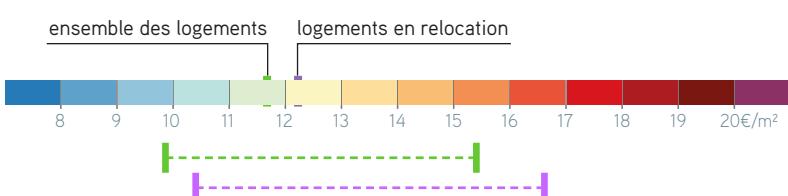
Les logements enquêtés :

5 904 (31 %)

logements locatifs privés

1 666 (35 %)

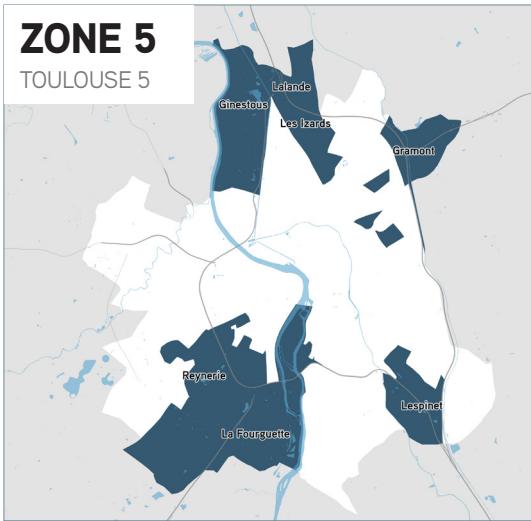
logements reloués
durant l'année



ZONE 4		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	15,4	12,7	11,0	9,9	11,3	11,7
	Loyer médian (€ HC)	430	538	681	792	1077	618
	Nb d'enquêtes	485	2553	2288	411	100	5904
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	16,7	12,8	11,0	10,3	NS	12,2
	Loyer médian (€ HC)	401	550	685	900	NS	622
	Nb d'enquêtes	153	744	646	89	21	1666

NS : non significatif (moins de 50 observations).

PÉRIPHÉRIE

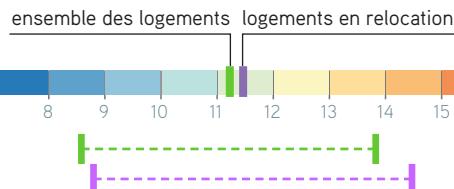


Les logements locatifs :

16 857

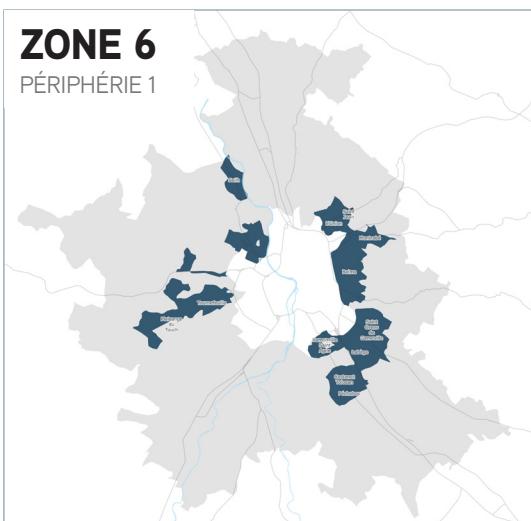
logements locatifs privés
(34 % du parc RP)

3 972 logements
reloués durant l'année



ZONE 5		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	13,9	12,2	10,3	8,6	10,6	11,2
	Loyer médian (€ HC)	400	520	640	727	919	580
	Nb d'enquêtes	503	1754	1570	359	95	4326
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	14,5	12,3	10,5	8,8	NS	11,4
	Loyer médian (€ HC)	410	520	652	700	NS	560
	Nb d'enquêtes	150	481	361	70	17	1091

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les logements locatifs :

17 214

logements locatifs privés
(25 % du parc RP)

4 584 logements
reloués durant l'année

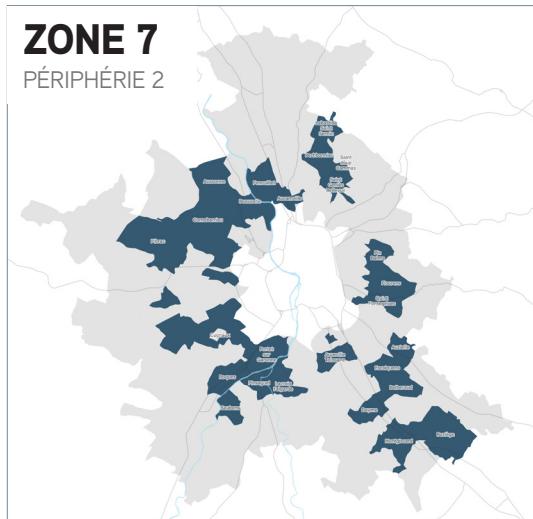


ZONE 6		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	15,9	12,9	11,3	10,5	10,3	11,7
	Loyer médian (€ HC)	455	550	710	892	1020	680
	Nb d'enquêtes	409	1950	1532	336	261	4556
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	16,1	13,0	11,3	10,7	10,3	12,2
	Loyer médian (€ HC)	430	565	700	918	1148	680
	Nb d'enquêtes	139	588	421	86	72	1321

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 7

PÉRIPHÉRIE 2



Les logements locatifs :

18 482

logements locatifs privés

(24 % du parc RP)

4 770 logements
reloués durant l'année

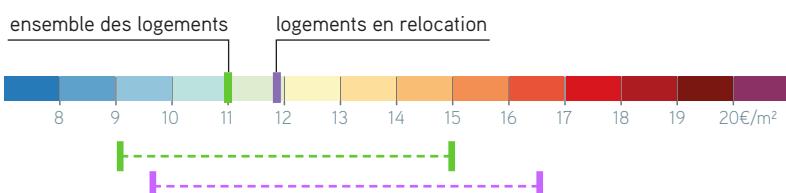
Les logements enquêtés :

4 617 (25 %)

logements locatifs privés

1 230 (26 %)

logements reloués
durant l'année

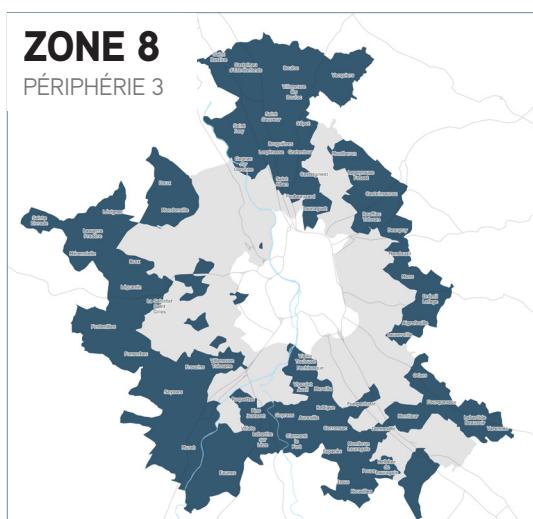


ZONE 7		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	15,0	12,1	10,7	9,6	10,4	11,0
	Loyer médian (€ HC)	425	530	675	815	1055	675
	Nb d'enquêtes	308	1773	1527	455	401	4617
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	16,5	12,7	10,6	9,0	12,0	11,9
	Loyer médian (€ HC)	430	525	675	769	1100	685
	Nb d'enquêtes	109	478	399	122	96	1230

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 8

PÉRIPHÉRIE 3



Les logements locatifs :

24 103

logements locatifs privés

(21 % du parc RP)

6 004 logements
reloués durant l'année

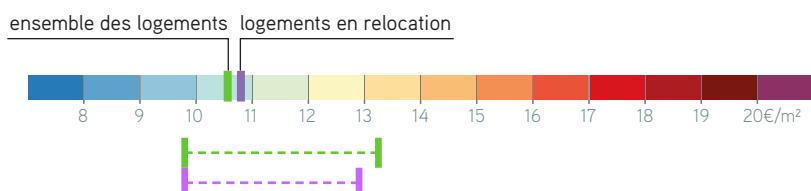
Les logements enquêtés :

5 751 (24 %)

logements locatifs privés

1 631 (27 %)

logements reloués
durant l'année



ZONE 8		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	MAISONS	ENSEMBLE des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	13,2	11,9	10,5	9,8	9,9	10,6
	Loyer médian (€ HC)	435	509	650	841	925	670
	Nb d'enquêtes	223	2395	1879	501	491	5751
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	12,8	11,8	10,4	10,0	9,8	10,8
	Loyer médian (€ HC)	440	504	647	833	1010	615
	Nb d'enquêtes	81	692	546	125	117	1631

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Étude réalisée par l'AUAT
avec le soutien financier de l'État,
de Toulouse Métropole,
de la communauté d'agglomération du Sicoval
et de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain.

Les données, cartographies et publications de tous
les observatoires locaux sont sur le réseau :
www.observatoires-des-loyers.org