



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE**

LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2025

novembre 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
DONNÉES DE CADRAGE	7
Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine	7
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2025	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 2025 37 observatoires locaux couvrant 67 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, communautés d'agglomération du Sicoval et 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 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 œuvre 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 en 2013, il avait été choisi d'étendre le périmètre d'observation à l'ensemble des communes 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 abouti à la définition d'un premier zonage en huit zones de loyers homogènes (4 à Toulouse et 4 en périphérie), utilisé sur l'ensemble des collectes réalisées entre 2014 et 2020.

En 2021, avec le concours de l'ANIL, un travail de réactualisation des zones d'isoloyers a été mené afin de prendre en compte les évolutions d'un territoire dynamique (près de 13 000 logements locatifs privés vides supplémentaires entre 2013 et 2018). Cette réflexion a également permis d'affiner la connaissance des spécificités intrinsèques aux communes, par un découpage

à l'échelle infracommunale des communes de 1ère couronne et l'ajout d'une zone à Toulouse. Cette révision du zonage a également conduit au retrait du périmètre d'observation des communes du Muretain Agglo situées hors du pôle urbain (cette commune n'étant plus un EPCI partenaire de l'observatoire).

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 des unités urbaines (décret du 25 août 2023). 8 nouvelles communes ont rejoint l'unité urbaine toulousaine, dont 6 ont intégré le périmètre d'observation (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 isoloyers intégrant l'ensemble des 110 communes composant désormais l'observatoire des loyers de l'agglomération toulousaine.

Un observatoire agréément depuis 2021

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

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

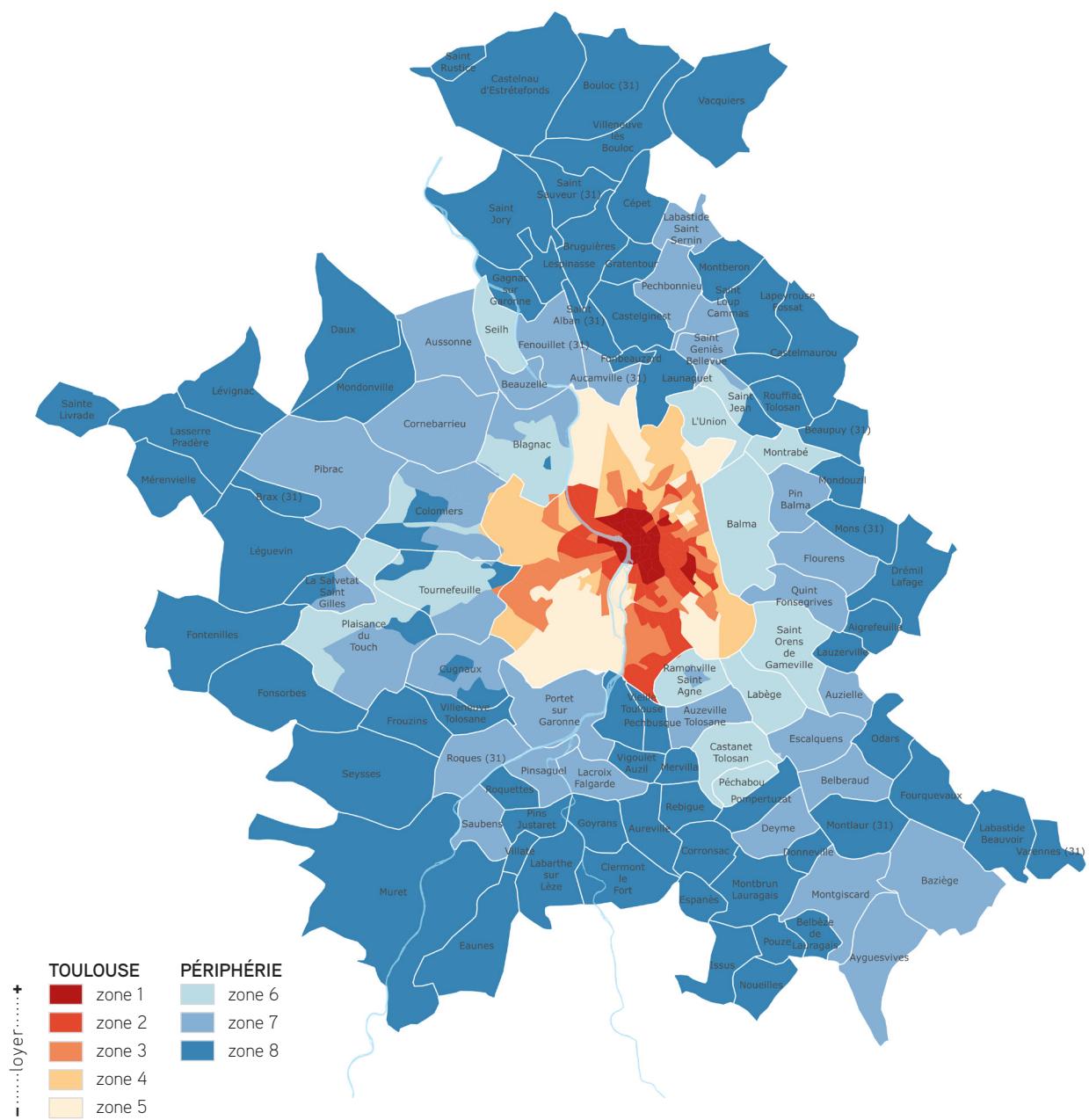
rend ainsi possible la mesure de l'impact d'un des attributs d'un logement sur sa valorisation, « toutes choses égales par ailleurs » s'agissant de ses autres caractéristiques.

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

Huit zones de loyers homogènes sur l'agglomération toulousaine

L'observatoire local des loyers couvre un territoire de **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, et les 109 communes périphériques sont réunies en trois zones. Neuf de ces communes de périphérie (Blagnac, Colomiers, Tournfeuille, 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).





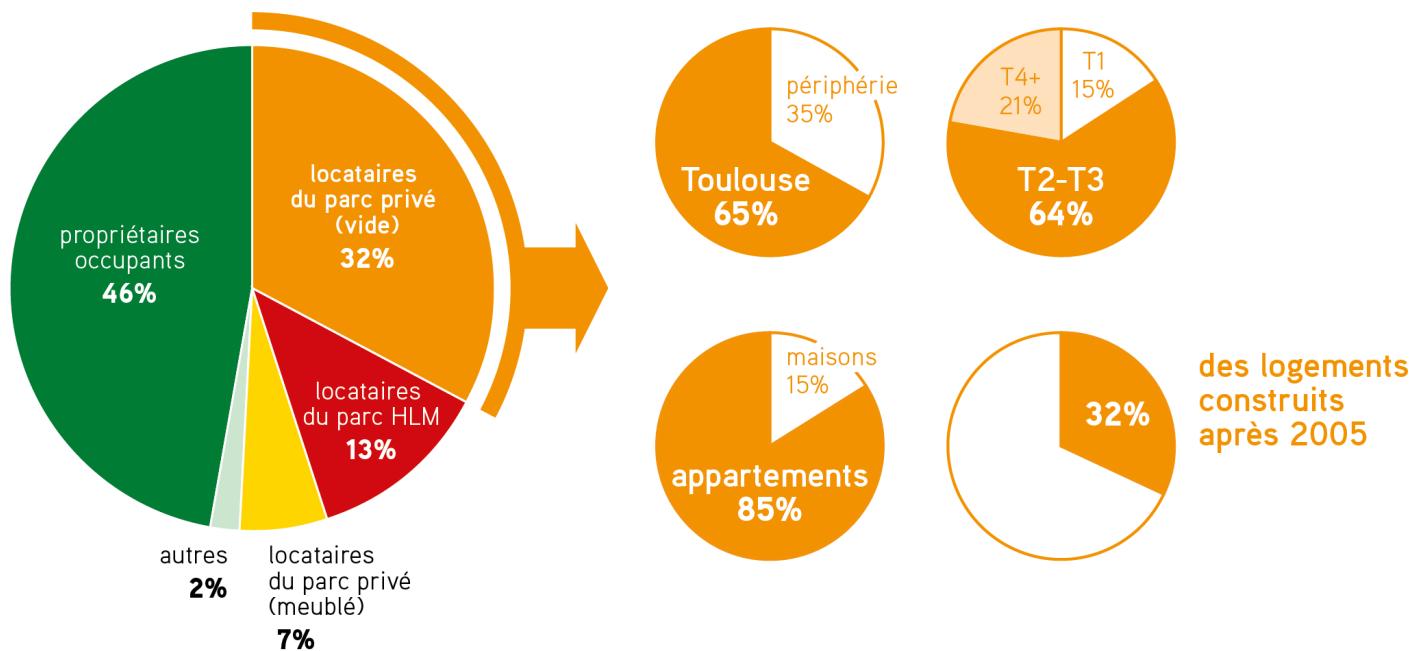
Données de cadrage

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 %) ont été construit durant les vingt dernières années, après 2005.



Source : Insee, fichier détail logement 2021

Cugnaux



Toulouse

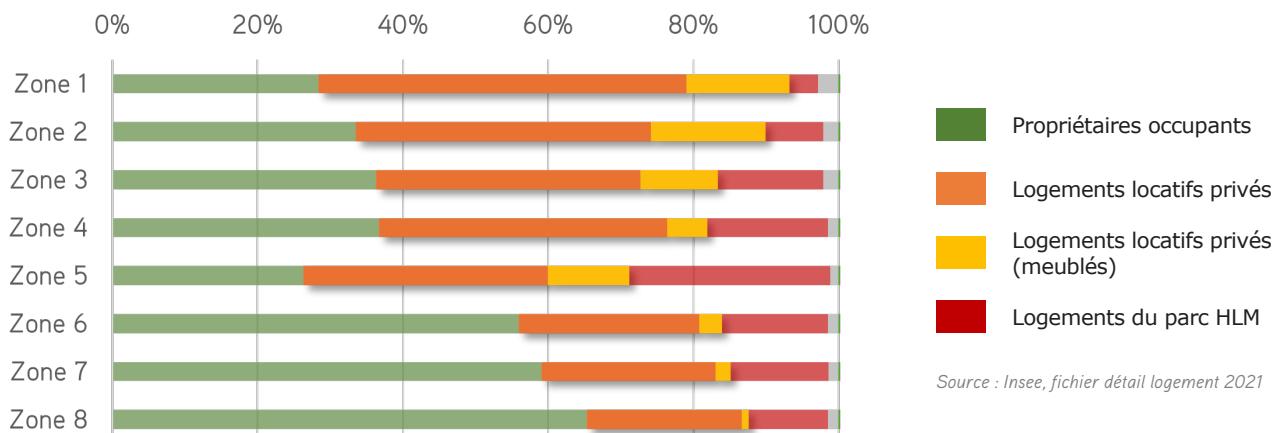


Balma



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

Répartition par statuts d'occupation des résidences principales



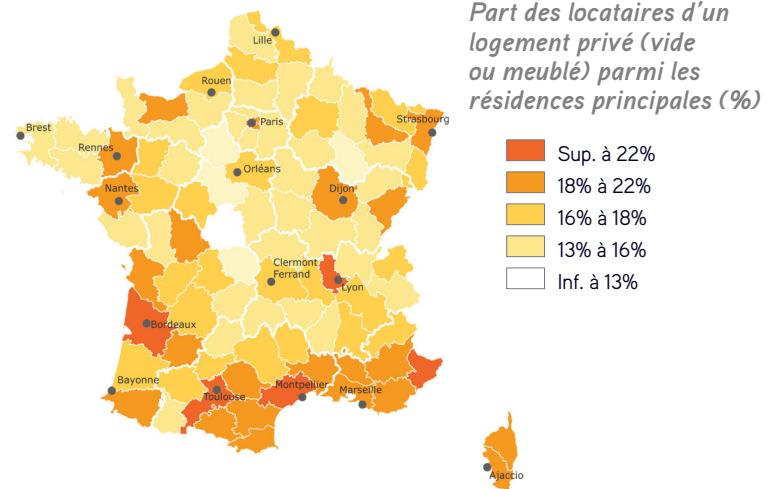
La répartition géographique du parc locatif privé s'échelonne ainsi :

- 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.

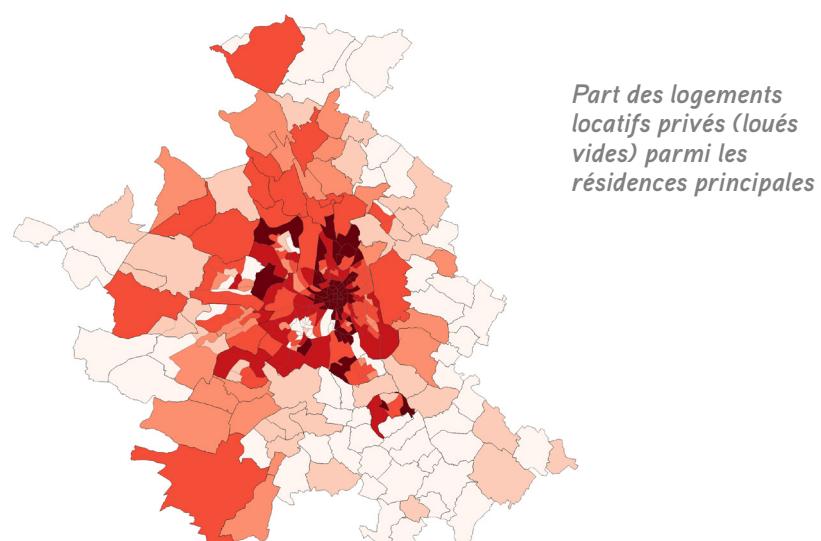
A l'échelle du territoire métropolitain, on note une répartition différenciée du parc locatif. Il est ainsi davantage implanté dans les zones fortement urbanisées (à l'inverse du parc de propriétaires occupants). Il subsiste en outre un contraste notable entre le nord et sud du territoire national. La 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 prédominant à Toulouse, représentant 40% du parc de résidences principales, et est particulièrement développé dans l'hypercentre. La zone 5, qui intègre notamment les quartiers du Grand Mirail et des Izards - 3 Cocus - La Vache, 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.



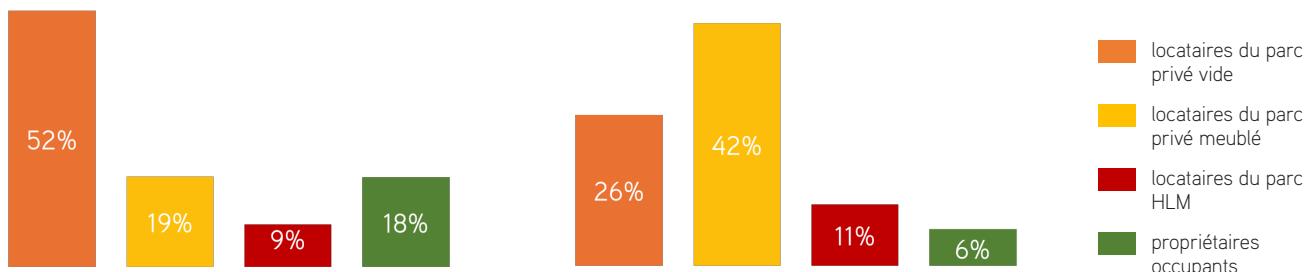
Source : Insee, fichier détail logement 2019



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.

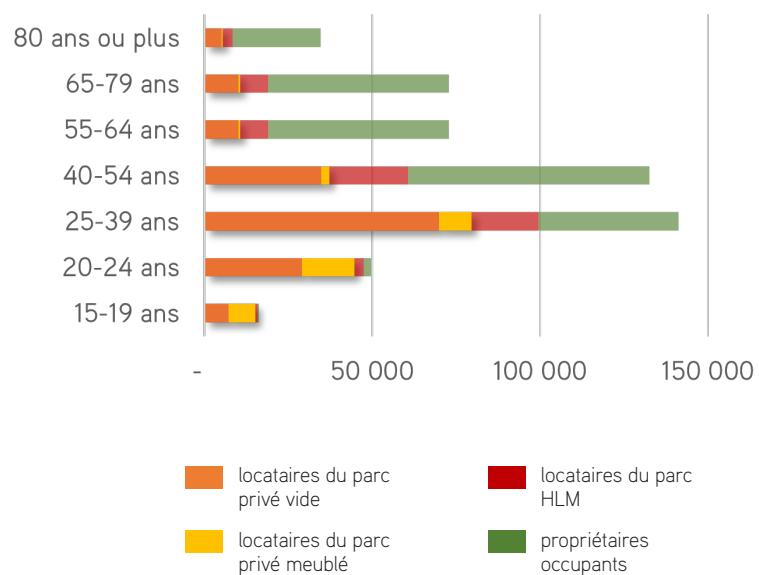
1,7 personne par ménage en moyenne dans le parc locatif privé (vide et meublé)

2,3 pour les locataires HLM

2,2 pour les propriétaires occupants

Source : Insee, fichier détail logement 2021

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



Source : Insee, fichier détail logement 2021

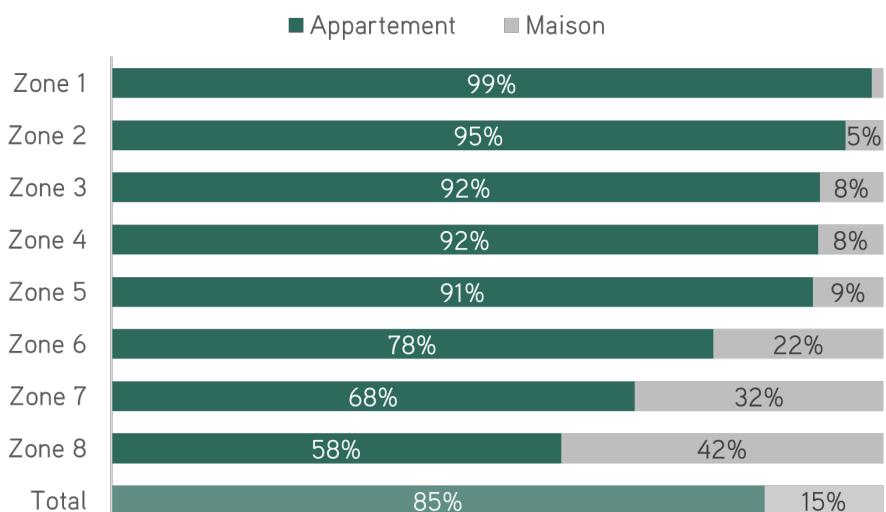
Une typologie du parc différenciée en fonction de la localisation

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



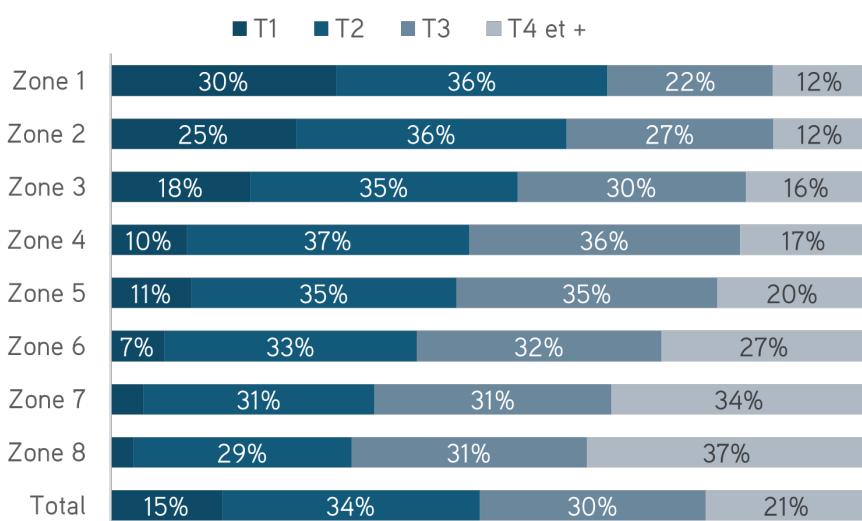
Source : Insee, fichier détail logement 2021

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 ou Saint-Martin du Touch.

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.

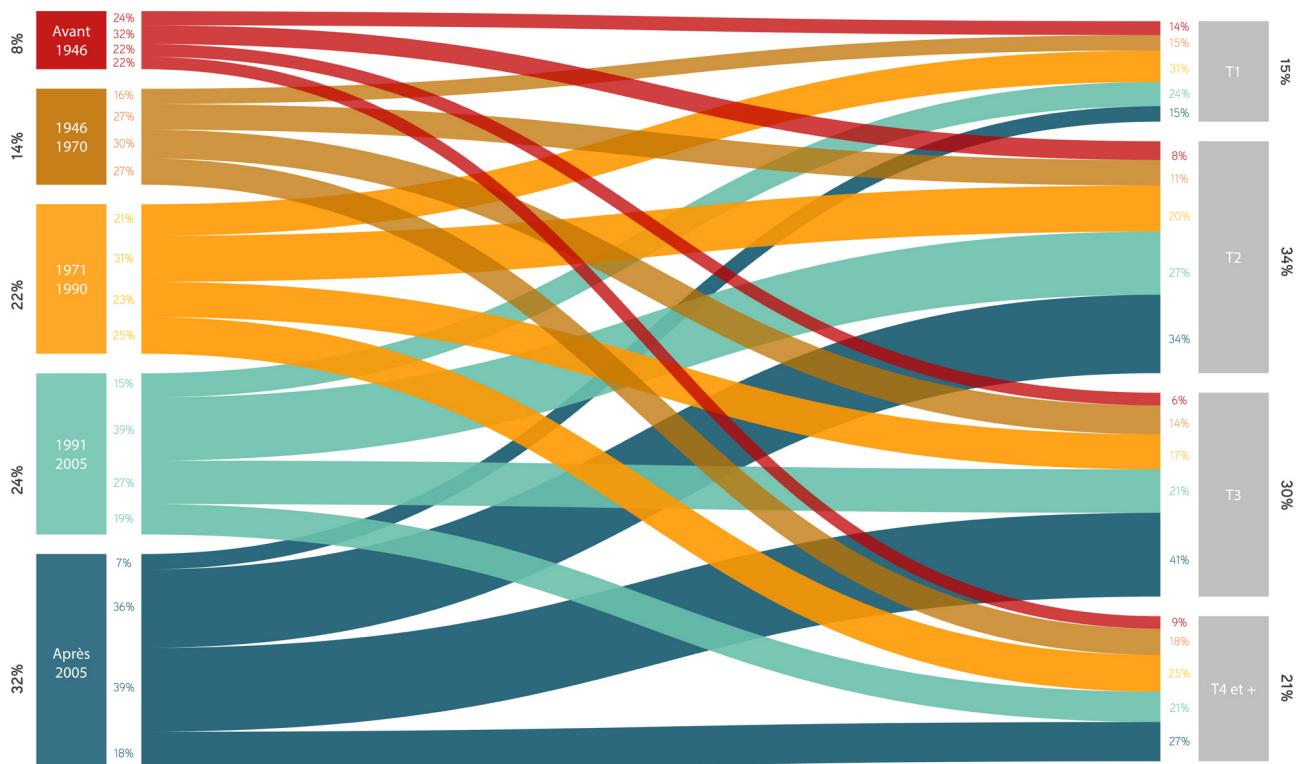
Les époques de construction ont également un impact notable sur les typologies de logements construits. Ainsi, le parc le plus récent (logements construits après 2005) est très majoritairement composé de logements T2 et T3 (75%), en lien avec l'attrait marqué des investisseurs pour ce type de produits 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

■ Av. 1945 ■ 1946-1970 ■ 1971-1990 ■ 1991-2005 ■ Ap. 2005

Zone 1	32%	22%	24%	15%	6%
Zone 2	7%	21%	31%	23%	17%
Zone 3	19%		31%	25%	21%
Zone 4	11%	15%	28%		44%
Zone 5	10%	19%	23%		46%
Zone 6	8%	19%	28%		44%
Zone 7	7%	14%	20%		55%
Zone 8	5%	8%	17%	29%	41%
Total	8%	14%	22%	24%	32%



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 2025

LES PRINCIPAUX FACTEURS IMPACTANT LES NIVEAUX DE LOYERS

Les logements observés en 2025

39 064 logements locatifs sont observés en 2024, soit

23%* du parc locatif privé.

Parmi ces références,

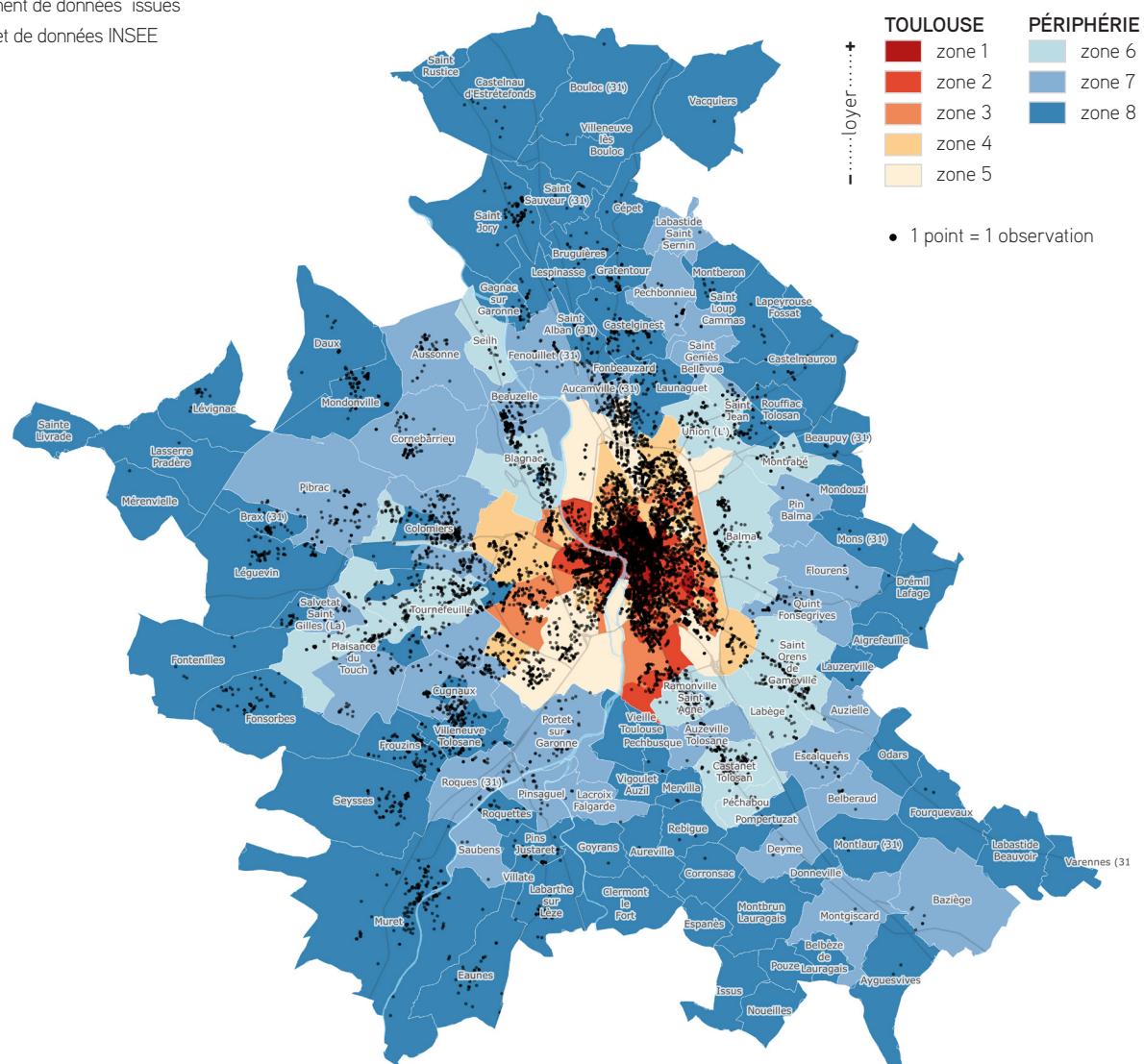
10 794 logements ont été loués dans l'année, ce qui représente

20% des relocations sur le territoire *

Des observations qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif

165 professionnels de l'immobilier ont transmis leurs références locatives en 2024, ainsi que 2 observatoires privés (Clameur, FNAIM), et **995** 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

LOYERS DU STOCK

Loyers médians (hors charges)
de l'ensemble des logements

11,9 €/m²

Toulouse	Périmètre	OLL
590€ 51 m ² 12,7 €/m ²	600€ 55 m ² 11,5 €/m ²	593€ 52 m ² 12,2 €/m ²
900€ 86 m ² 11,6 €/m ²	925€ 97 m ² 10,4 €/m ²	925€ 95 m ² 10,6 €/m ²
600€ 53 m ² 12,6 €/m ²	676€ 69 m ² 11,1 €/m ²	625€ 59 m ² 11,9 €/m ²

100 % des logements observés

LOYERS DE MARCHÉ

Loyers médians (hors charges)
des logements reloués en 2023-2024

12,5 €/m²

Toulouse	Périmètre	OLL
590€ 49 m ² 13,3 €/m ²	588€ 53 m ² 11,8 €/m ²	590€ 50 m ² 12,8 €/m ²
1 080€ 82 m ² 13,0 €/m ²	1 100€ 102 m ² 10,6 €/m ²	1 080€ 98 m ² 11,1 €/m ²
600€ 50 m ² 13,3 €/m ²	664€ 66 m ² 11,5 €/m ²	619€ 56 m ² 12,5 €/m ²

28 % des logements observés

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

En 2025, sur le périmètre de l'observatoire et tous types de logements confondus, le loyer médian de marché observé est de 12,5 €/m² (hors charges), soit 0,6 €/m² plus élevé que le loyer médian de l'ensemble des logements (loyer du stock). En parallèle, on constate une diminution de la surface moyenne des logements en relocation par rapport à l'ensemble de l'échantillon.

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

Même si le loyer au m² demeure plus élevé à Toulouse qu'en périphérie (13,3€/m² contre 11,5€/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 celles 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 (+4m²), la différence de prix au m² est telle (+1,5€/m² à Toulouse) que les loyers médians y demeurent légèrement inférieurs (+2€/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 Loyer). 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.

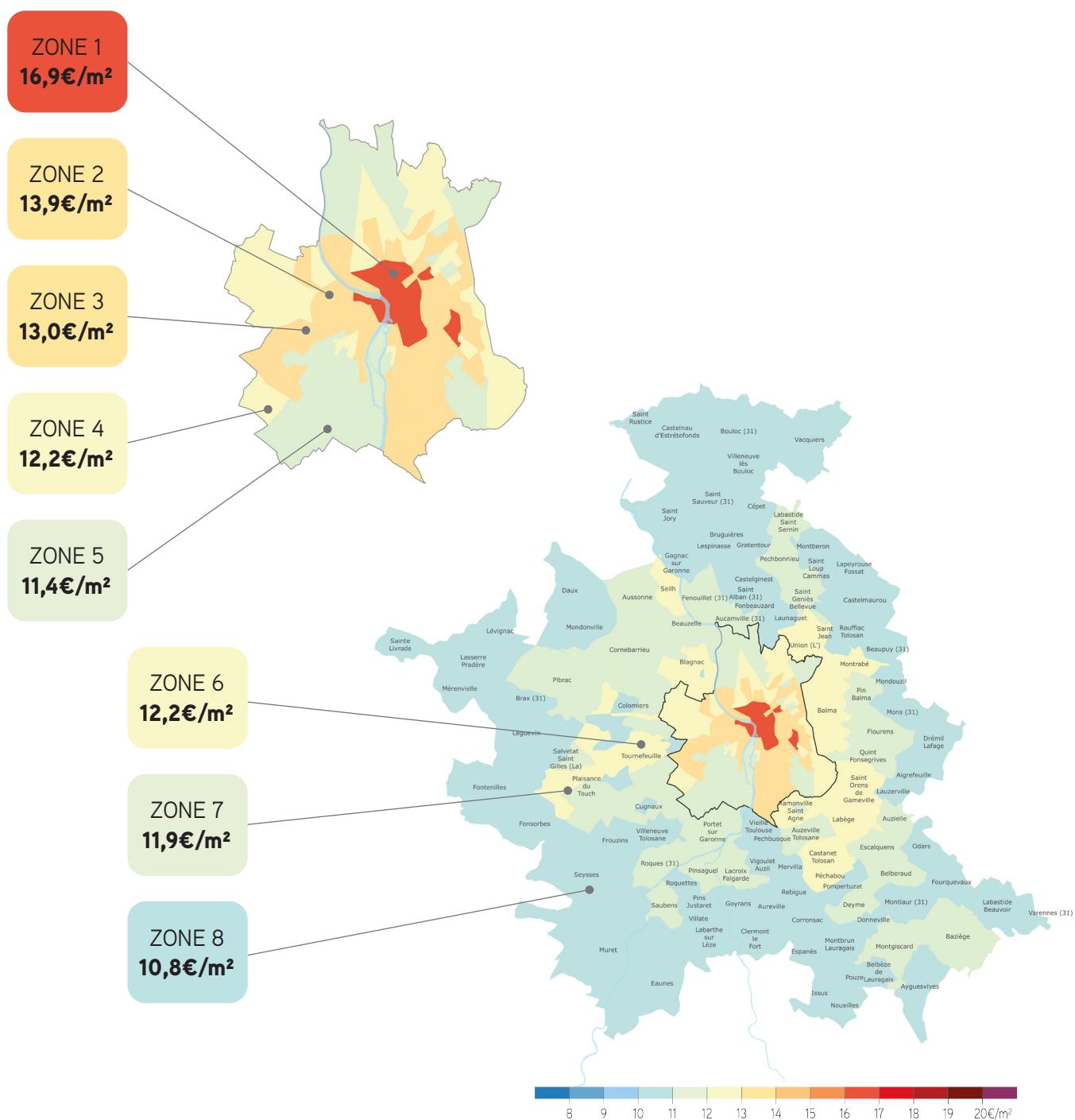
NOTA : Les données ci-dessus présentent les loyers médians en € hors charge, et en €/m² hors charge. Les surfaces correspondent aux surfaces moyennes. Le loyer médian est la valeur pour laquelle 50 % des logements ont un loyer supérieur et 50 % un loyer inférieur.

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 2025 un loyer de marché inférieur à ceux des deux premières zones de périphérie. La zone 8, la plus éloignée du centre de l'unité urbaine, affiche les niveaux de loyer les plus faibles du périphérique 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.

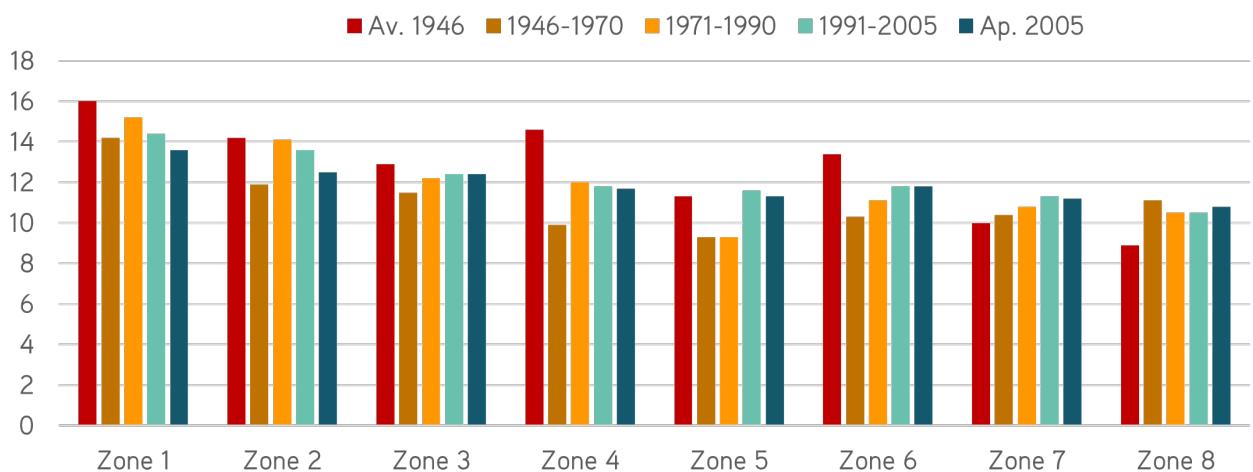
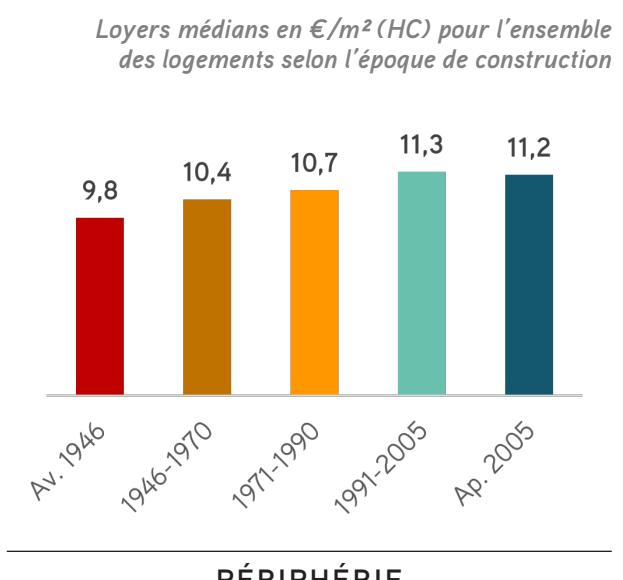
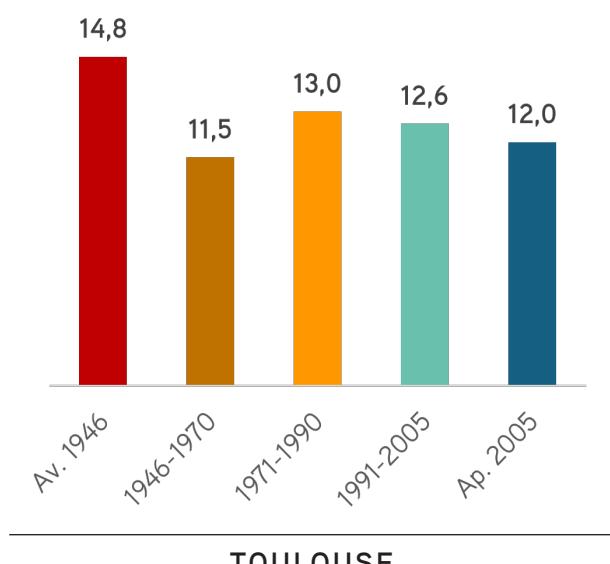
Les logements les moins chers sont ceux construits entre 1946 et 1970. Durant cette période, de grands ensembles de logements collectifs ont été produits. Ces logements sont perçus de qualité médiocre avec une isolation thermique et phonique peu performante, induisant des charges locatives un peu plus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

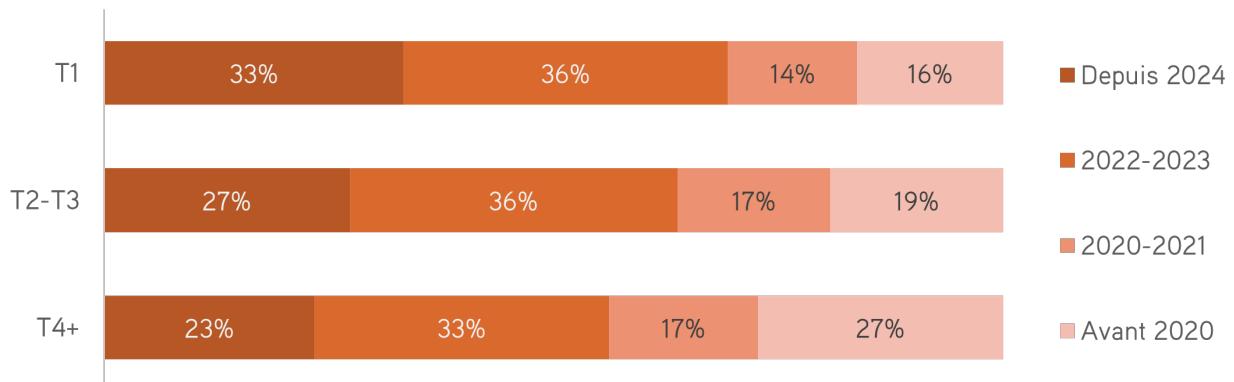
Si à l'échelle de la ville-centre, les logements anciens (avant 1946) ont des loyers nettement plus élevés que les autres parcs, cela s'explique par leur localisation en zone centrale (60 % des logements toulousains construits avant 1946 se trouvent en zone 1).

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.



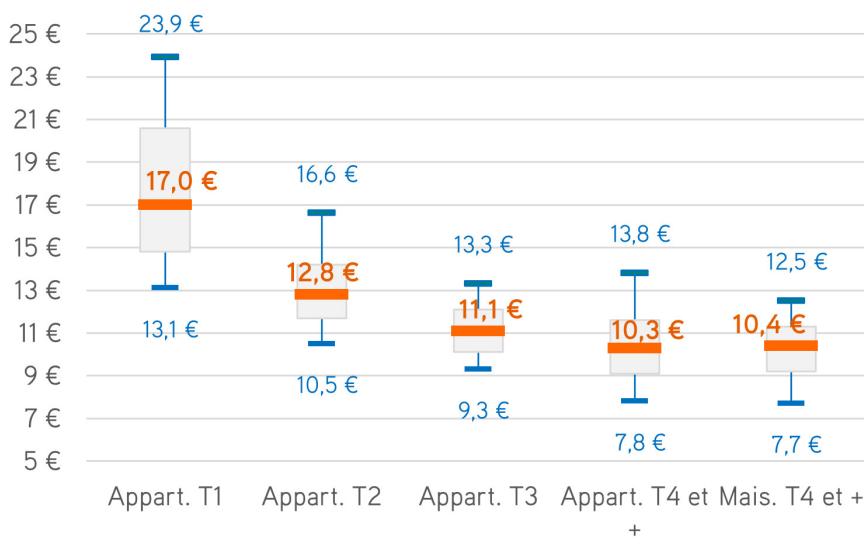
Un niveau de rotation du parc différencié selon la taille des logements occupés

Ancienneté d'emménagement selon la typologie de logement

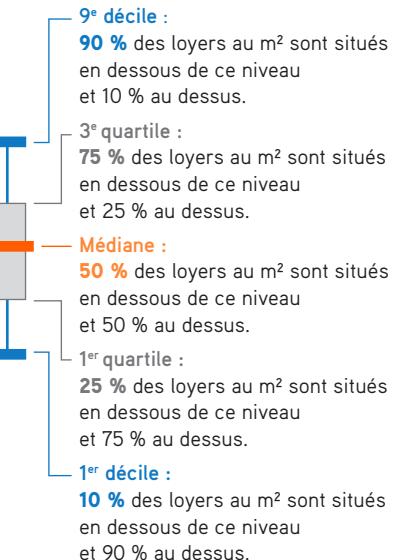


Plus la surface diminue plus le loyer est élevé (€/m²), avec une forte dispersion sur le marché des T1

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 17,0€/m², alors qu'il est de 10,3€/m² pour un T4 et +. Il est également supérieur de 4,2€/m² à celui des T2.

Le marché des T1 se distingue par son importante hétérogénéité. Les 10% les moins chers sont à moins de 13,1€/m², alors que les 10% les plus chers culminent à 23,9€/m², soit un écart de plus 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 (70% des logements T1 observés ont ainsi été loués en 2022 ou ultérieurement, contre 55% 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 2024), permet de rendre compte d'une tension locative sur certains segments du marché.

Graphique 1 :

A l'échelle de l'observatoire le loyer médian de marché (locataires mobiles) est supérieur de 0,8€/m² par rapport à celui des locataires stables.

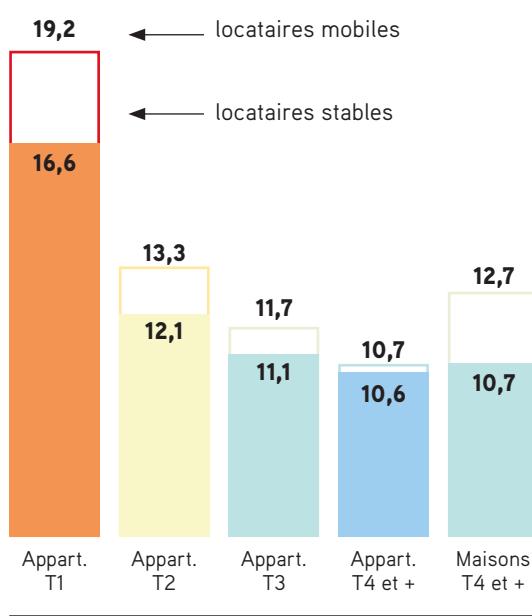
Cet écart de loyer est plus important à Toulouse (+1,0€/m²), que sur le reste de l'agglomération (+0,6 €/m²).

Graphique 2 :

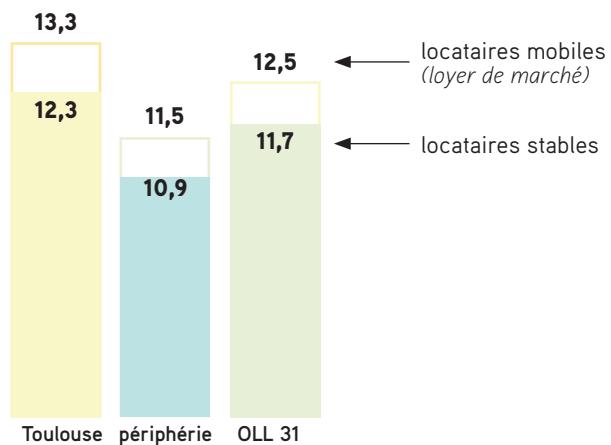
A Toulouse, les appartements enregistrent des différences de loyer comprises entre 0,1 €/m² et 2,6 €/m². La tension locative est légèrement moins marquée sur les appartements T3, qui composent une partie importante du parc, avec une différence de 0,6 €/m² entre locataires stables et mobiles. En 2024, elle est surtout minime pour les appartements T4 et + (+0,1€/m² pour les locataires mobiles par rapport aux locataires stables), ce qui va à contre-courant des tendances perçues lors des années précédentes.

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 +1,4 €/m² pour les appartements T1.

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



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

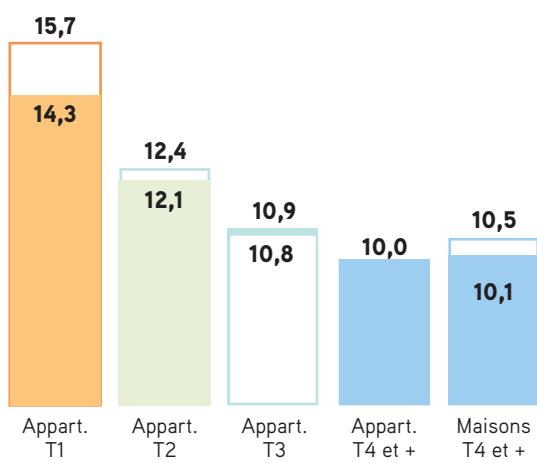
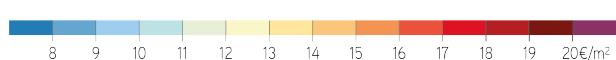


Locataires mobiles :

locataires ayant emménagé depuis moins d'un an

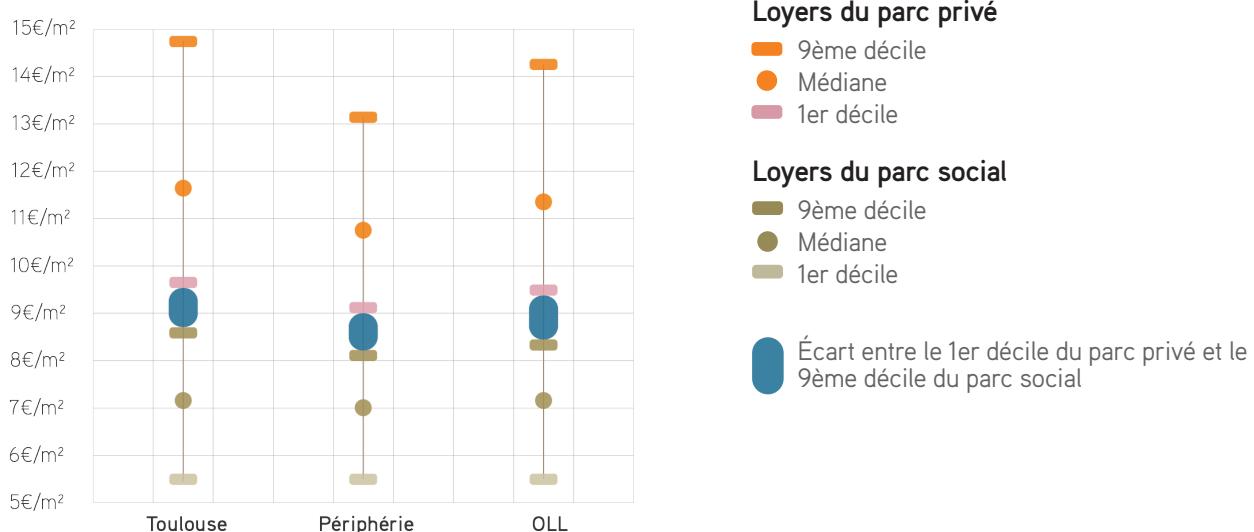
Locataires stables :

locataires ayant emménagé avant 2024



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

Niveaux de loyers des logements locatifs T3 du périmètre OLL

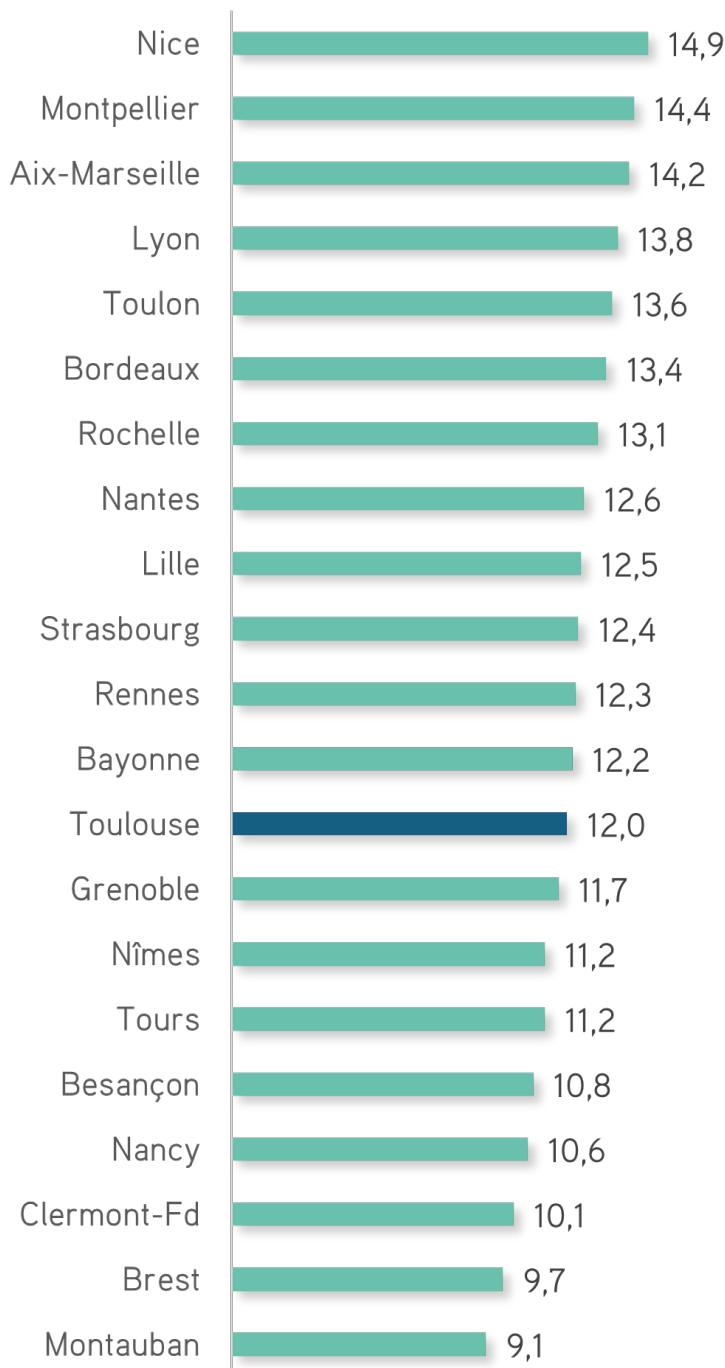


Les données comparées ici sont issues des traitements OLL (loyers de marché) pour le parc privé, et de la base RPLS 2024 pour le parc social. Afin de conserver des seuils statistiques fiables, la méthode d'analyse se base sur l'ensemble des 110 communes composant le périmètre de l'observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine. La comparaison porte sur les logements T3, qui présentent des niveaux de loyers 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 1,2€/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 (+1,1€/m²), comme pour la périphérie (+1,0€/m²).

LES NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE

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



Les loyers présentés ici sont ceux recueillis au sein du réseau des observatoires en 2024 et 2025. 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

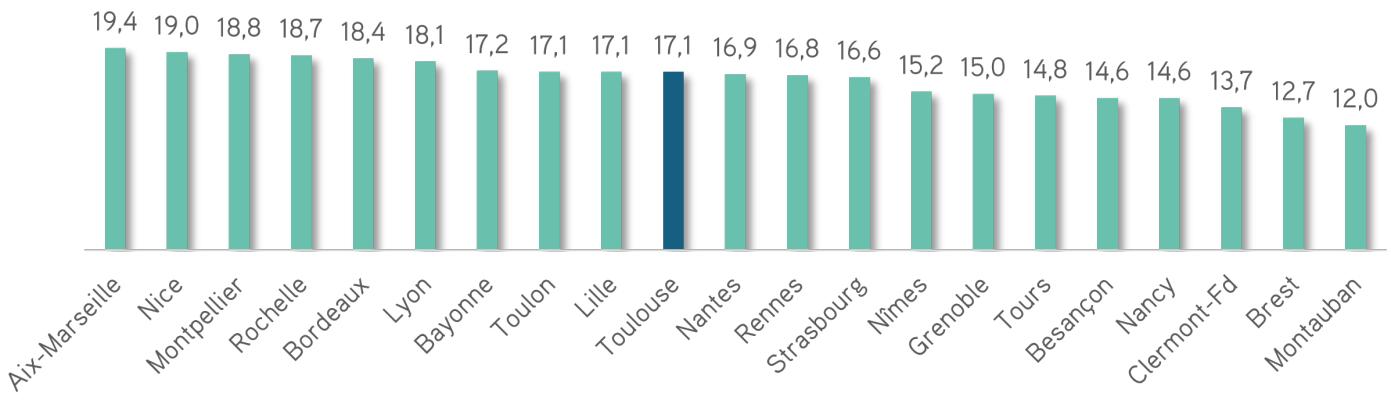
Le loyer de marché médian au m² dans l'agglomération toulousaine demeure en 2024 équivalent à celui d'autres métropoles de plus petite taille comme Rennes ou Strasbourg. Il se positionne toutefois en retrait par rapport aux métropoles d'envergure équivalente : -1,2€/m² par rapport à Bordeaux, -0,3€/m² par rapport à Lille, -2,0€/m² par rapport à Aix-Marseille.

* Toulouse étant au moment de la publication le seul observatoire à avoir publié des résultats pour 2025, les loyers ici comparés sont ceux issus des dernières collectes des observatoires (2024 pour la plupart).

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 2024

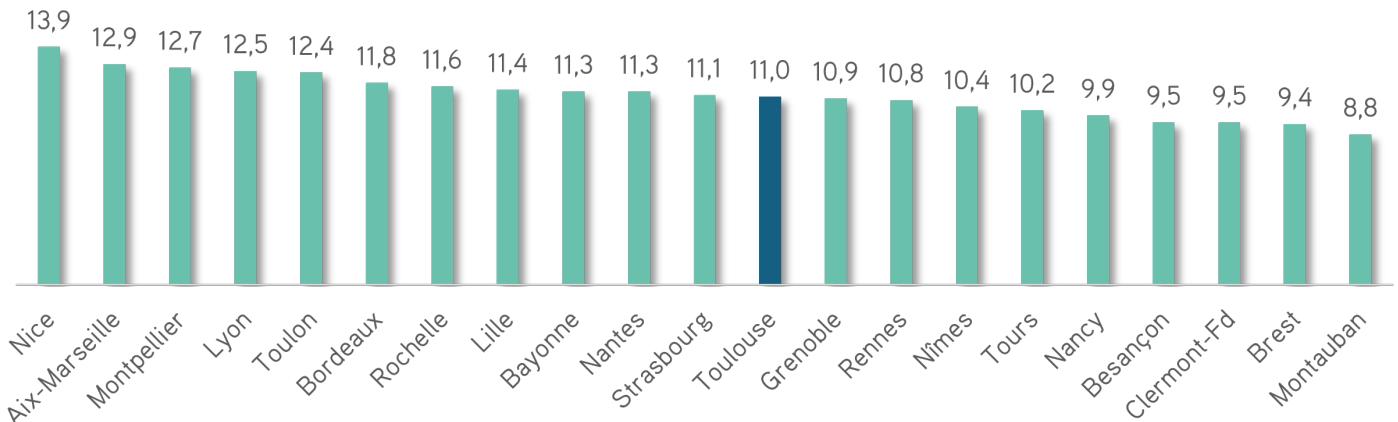
Le zoom sur les appartements T1 ne permet pas d'identifier de grand bouleversement dans la hiérarchie entre agglomérations en 2024. On note toutefois que Toulouse se classe au 10ème rang des OLL s'agissant du loyer de marché des T1, 3 rangs plus haut que pour le classement portant sur l'ensemble des logements (voir page précédente).



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 2024

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 taille équivalente, en lien avec le fort niveau de ventes à investisseurs sur son territoire (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 médians des villes-centres des OLL entre 2023 et 2024



En 2024, l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) a développé une méthodologie permettant d'estimer les évolutions de loyers ayant eu cours dans les agglomérations couvertes par un OLL. Cet indicateur d'évolution mobilise l'ensemble des références collectées par les observatoires et 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 villes-centres et périphéries peuvent être difficilement comparables du fait de contextes de marché différents, aussi semblait-il complexe de traduire dans un indicateur unique des

situations parfois très largement hétérogènes. Selon cette analyse, le loyer médian à Toulouse a ainsi connu une augmentation de +3,6 % entre 2023 et 2024. Si cette hausse est inférieure à celle constatée à Strasbourg (+4%), elle apparaît supérieure par rapport à de nombreuses autres villes de dimension comparable comme Bordeaux (+3,3%), Nantes (3,0%), Montpellier (+2,4%), Lyon (+2,2%) ou Marseille (+1,4%).

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/>

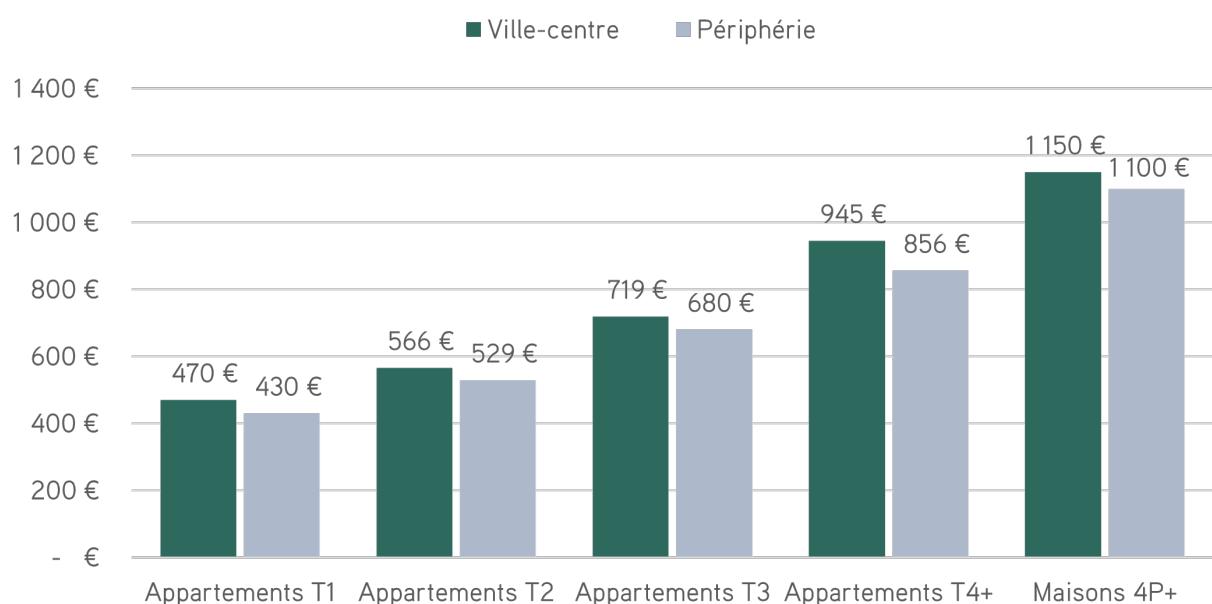
LES NIVEAUX DE LOYERS DÉTAILLÉS PAR LOCALISATION ET TYPOLOGIE

Les niveaux de loyers par typologie

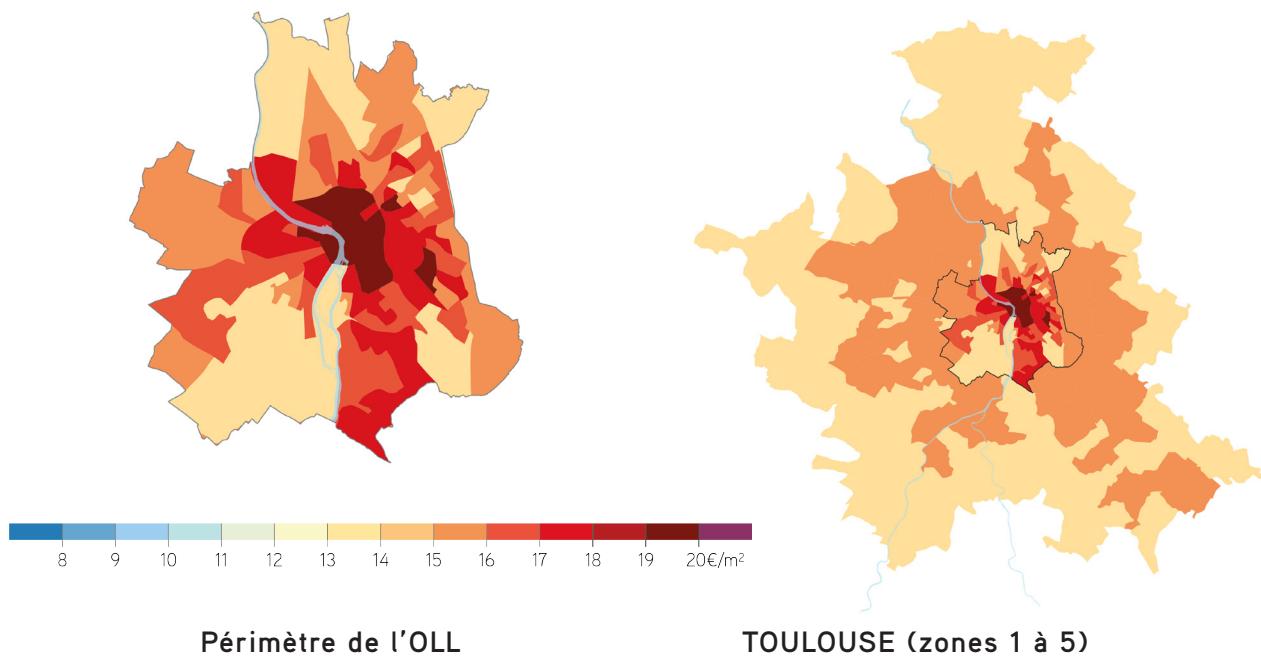
Plus la surface augmente, plus la différence de loyer est importante pour accéder à un logement d'une pièce supplémentaire : d'une centaine d'euros pour passer d'un T1 à un T2 à Toulouse, à près de 200€ pour passer d'un appartement T3 à un T4 et plus en périphérie.

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

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	14,8	17,5	20,0	22,8	25,7	25	1313
	zone 2	13,3	15,0	17,0	20,0	22,9	26	1268
	zone 3	13,1	14,5	16,3	19,4	21,9	27	762
	zone 4	12,8	14,2	15,4	17,6	20,7	27	485
	zone 5	9,1	12,5	13,9	16,1	19,6	29	503
PÉRIPHÉRIE	zone 6	13,3	14,3	15,9	16,7	18,1	29	409
	zone 7	13,1	14,0	15,0	17,0	21,4	27	308
	zone 8	8,2	11,8	13,2	16,6	17,4	33	223

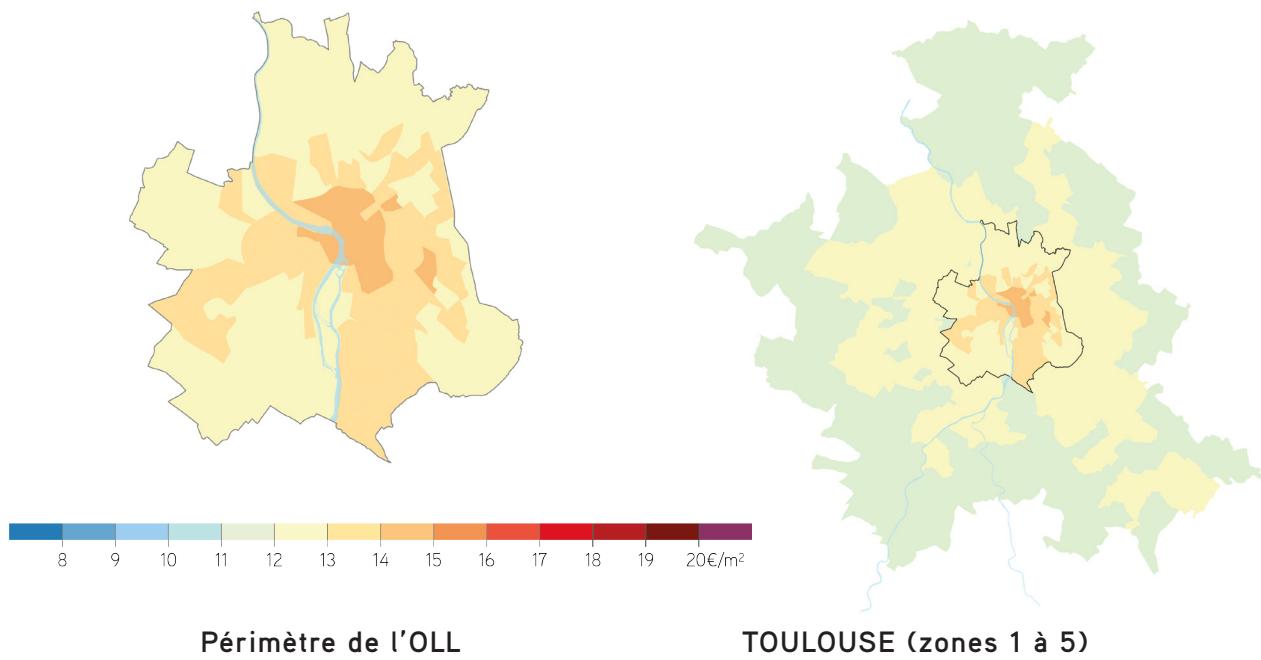
NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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	11,4	13,0	14,7	17,3	19,5	43	1581
	zone 2	11,5	12,3	13,4	14,9	17,3	42	2268
	zone 3	10,4	11,9	13,0	14,3	15,9	43	1730
	zone 4	10,0	11,5	12,7	13,7	15,4	43	2553
	zone 5	10,0	11,3	12,2	13,3	14,3	43	1754
PÉRIPHÉRIE	zone 6	10,9	11,7	12,9	13,9	14,6	44	1950
	zone 7	10,3	11,2	12,1	13,1	14,1	44	1773
	zone 8	9,8	10,9	11,9	12,8	13,7	43	2395

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.

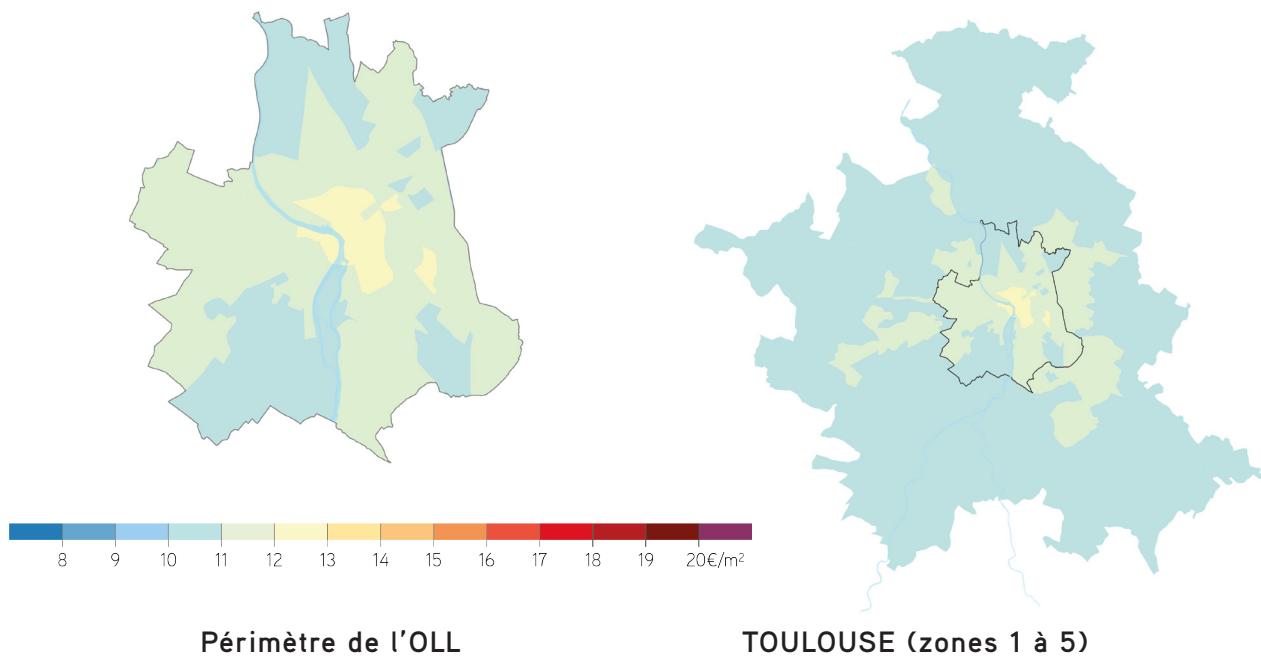
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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)

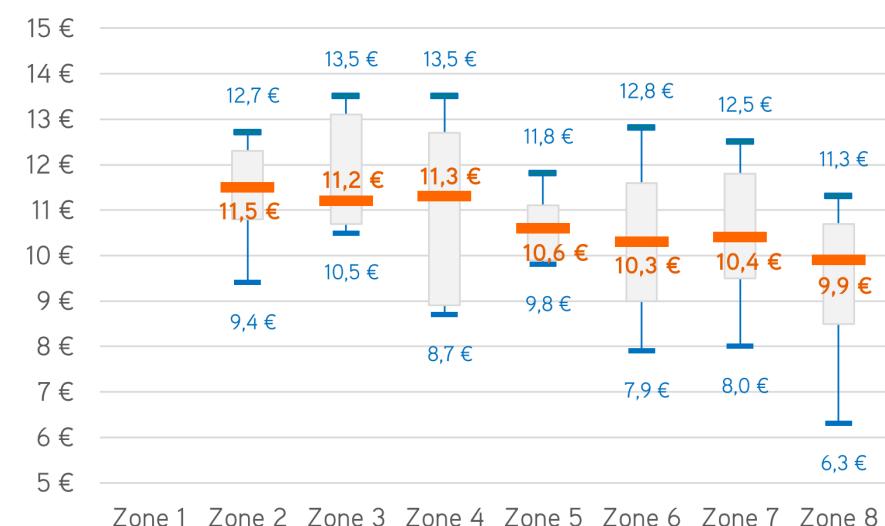


Les niveaux de loyers des appartements T3 (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	9,1	11,0	12,8	14,6	16,4	64	914
	zone 2	9,5	10,5	11,7	12,5	13,6	63	1625
	zone 3	9,6	10,4	11,3	12,2	13,2	62	1345
	zone 4	9,6	10,1	11,0	11,7	12,2	63	2288
	zone 5	8,4	9,4	10,3	11,3	12,1	63	1570
PÉRIPHÉRIE	zone 6	9,8	10,5	11,3	12,1	12,8	64	1532
	zone 7	9,4	9,9	10,7	11,4	12,0	63	1527
	zone 8	9,0	9,7	10,5	11,2	11,9	63	1879

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.

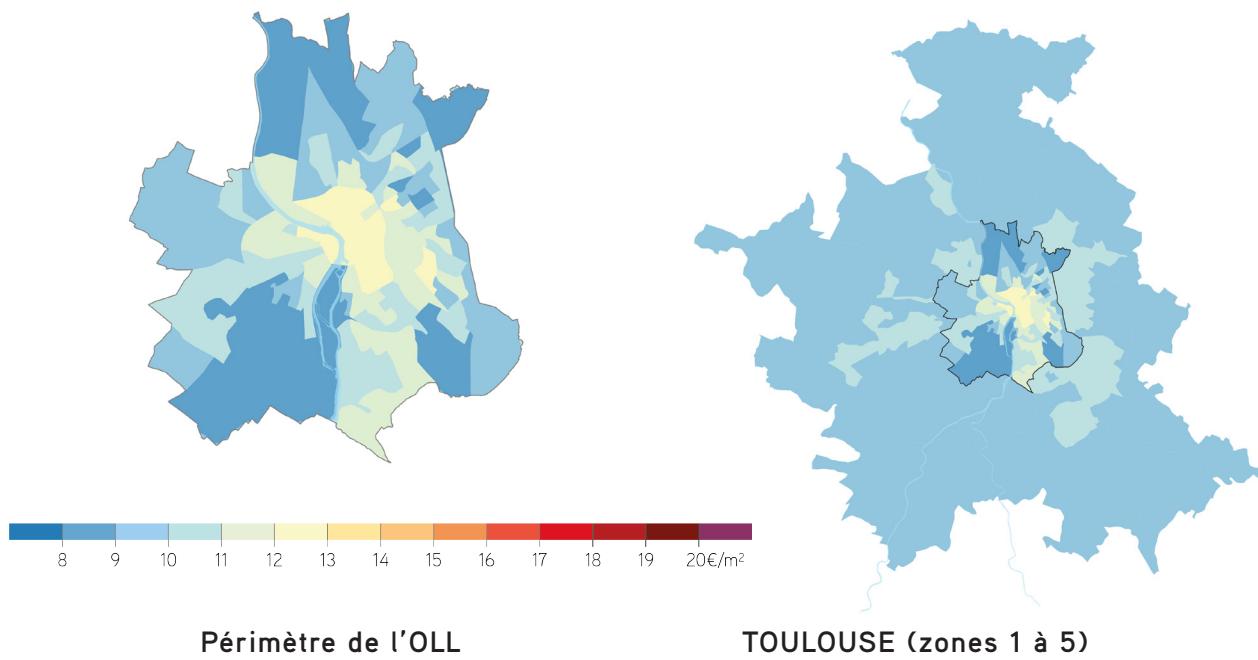
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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	9,1	10,7	12,0	13,5	15,5	103	345
	zone 2	9,4	10,2	11,1	12,8	14,9	90	296
	zone 3	8,3	9,6	10,7	11,8	13,2	79	259
	zone 4	7,4	9,0	9,9	10,9	12,1	83	411
	zone 5	6,7	7,5	8,6	10,0	10,7	85	359
PÉRIPHÉRIE	zone 6	8,8	9,6	10,5	11,4	13,9	87	336
	zone 7	7,5	8,1	9,6	10,5	11,3	90	455
	zone 8	7,2	8,6	9,8	10,4	11,2	92	501

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.

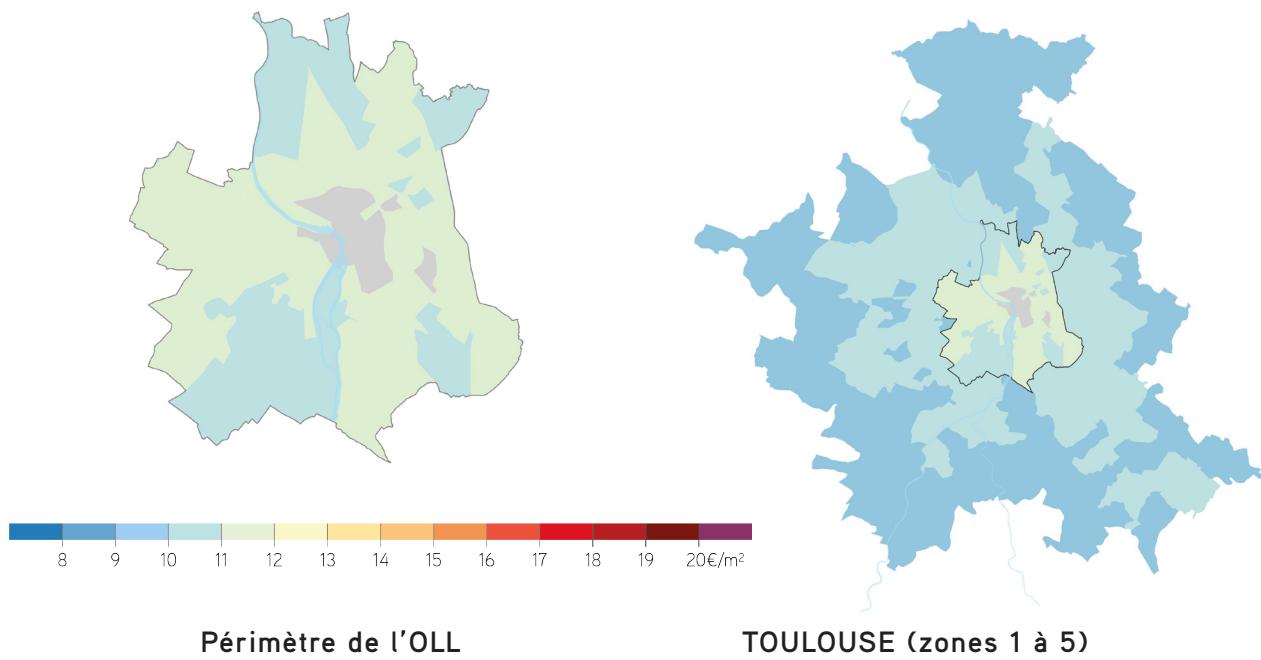
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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	NS	NS	NS	NS	NS	NS	10
	zone 2	9,4	10,8	11,5	12,3	12,7	102	52
	zone 3	10,5	10,7	11,2	13,1	13,5	107	82
	zone 4	8,7	8,9	11,3	12,7	13,5	93	100
	zone 5	9,8	9,9	10,6	11,1	11,8	99	95
PÉRIPHÉRIE	zone 6	7,9	9	10,3	11,6	12,8	108	261
	zone 7	8	9,5	10,4	11,8	12,5	108	401
	zone 8	6,3	8,5	9,9	10,7	11,3	104	491

NS = Non significatif (moins de 50 observations).

Dispersion des loyers des maisons 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.

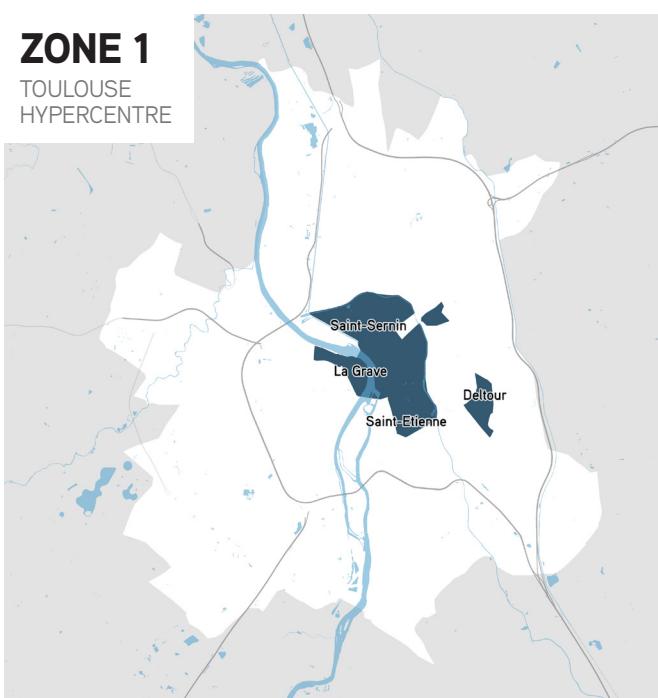
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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 NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE



Les niveaux de loyers médian :

15,0 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

16,9 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

26 624

logements locatifs privés
(51 % du parc RP)

7 742 logements

reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

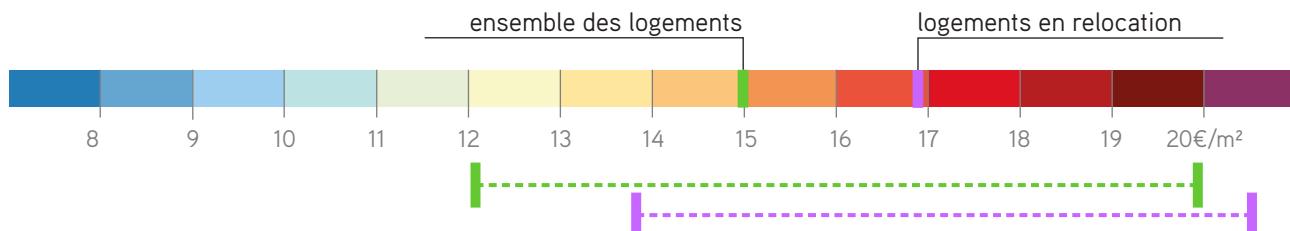
4 173 (16 %)

logements locatifs privés

1 234 (16 %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

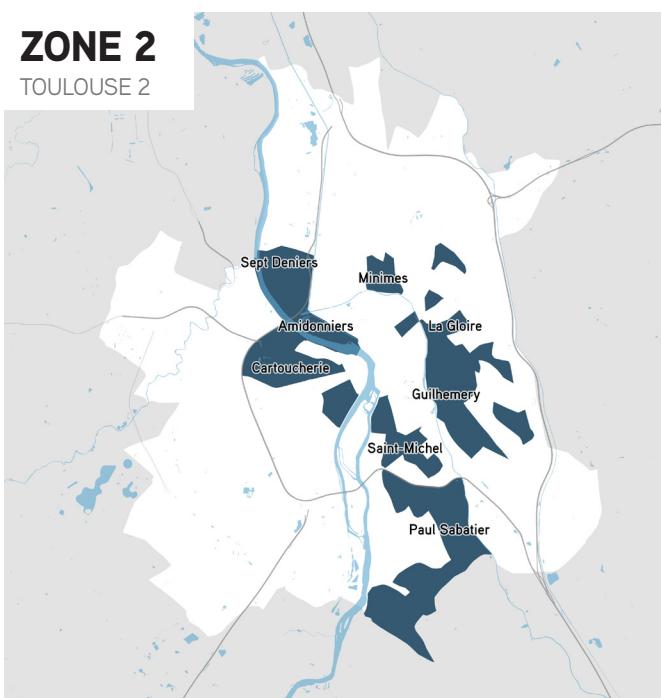


ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	20,0	14,7	12,8	12,0	NS	15,0
	Loyer médian (en € HC)	491	608	820	1169	NS	621
	Nb d'enquêtes	1313	1581	914	345	10	4173
Logements en relocation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

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 2

TOULOUSE 2



Les niveaux de loyers médian :

13,2 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

13,6 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

29 743

logements locatifs privés
(42 % du parc RP)

7 846 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

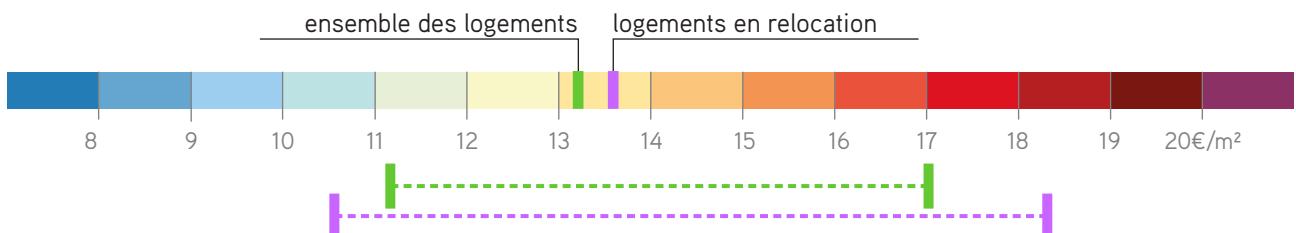
5 532 (19 %)

logements locatifs privés

1 531 (20 %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

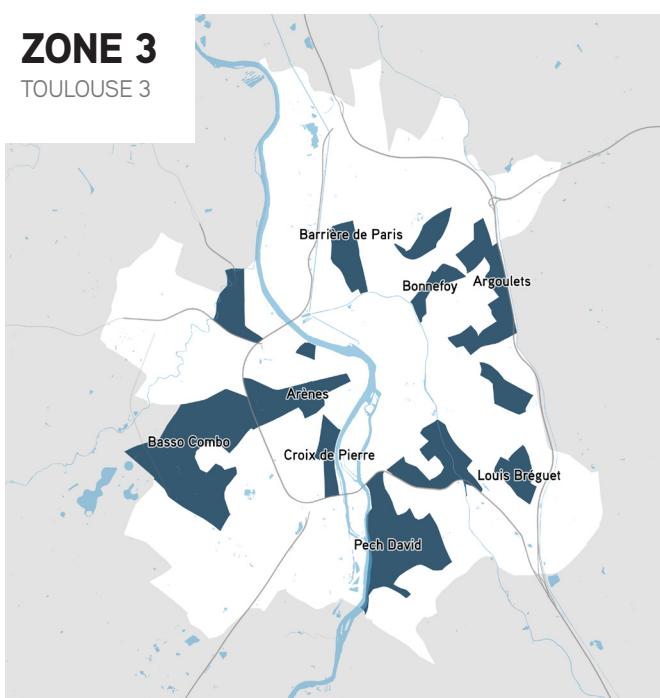


ZONE 2		APPARTEMENTS					MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	17,0	13,4	11,7	11,1	11,5	13,2	
	Loyer médian (en € HC)	445	570	720	945	1218	594	
	Nb d'enquêtes	1268	2268	1625	296	52	5532	
Logements en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

12,3 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

13,0 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

18 613

logements locatifs privés
(36 % du parc RP)

4 743 logements

reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

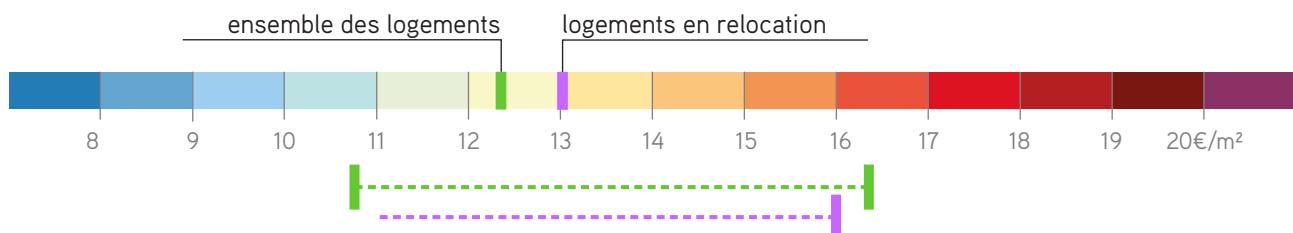
4 205 (23 %)

logements locatifs privés

1 090 (23 %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

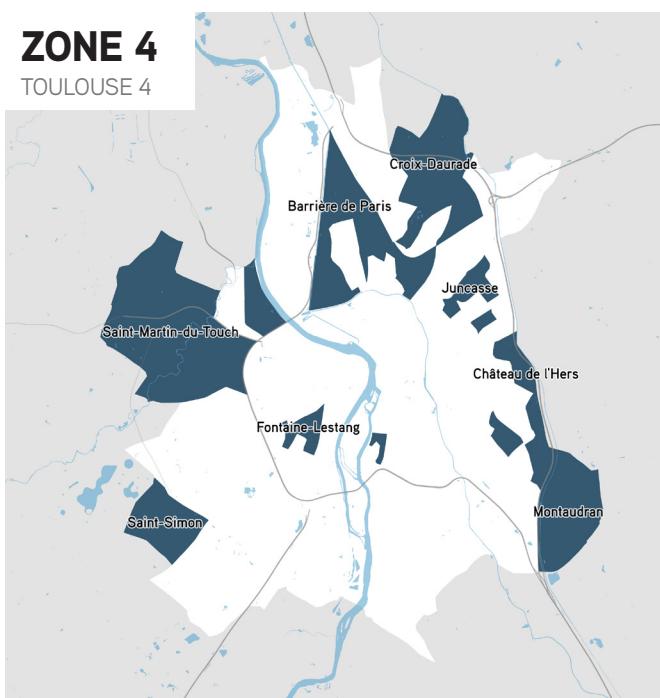


ZONE 3		APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	16,3	13,0	11,3	10,7	11,2	12,3	
	Loyer médian (en € HC)	435	550	699	821	1200	600	
	Nb d'enquêtes	762	1730	1345	259	82	4205	
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	16,1	13,3	11,5	NS	NS	13,0	
	Loyer médian (en € 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 niveaux de loyers médian :

11,7 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

12,2 €/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 :

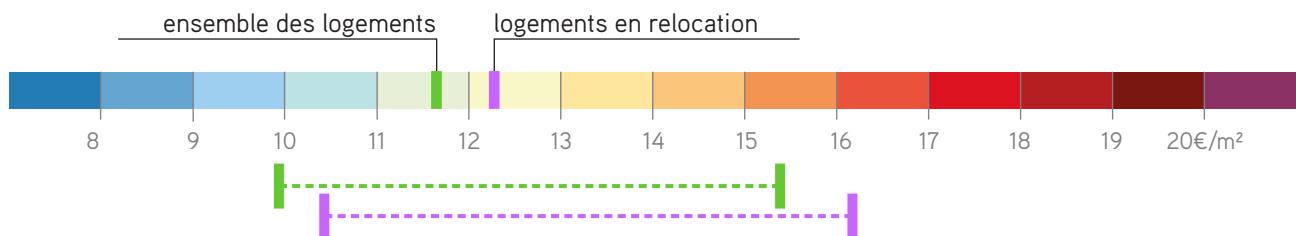
5 904 (31 %)

logements locatifs privés

1 666 (35 %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

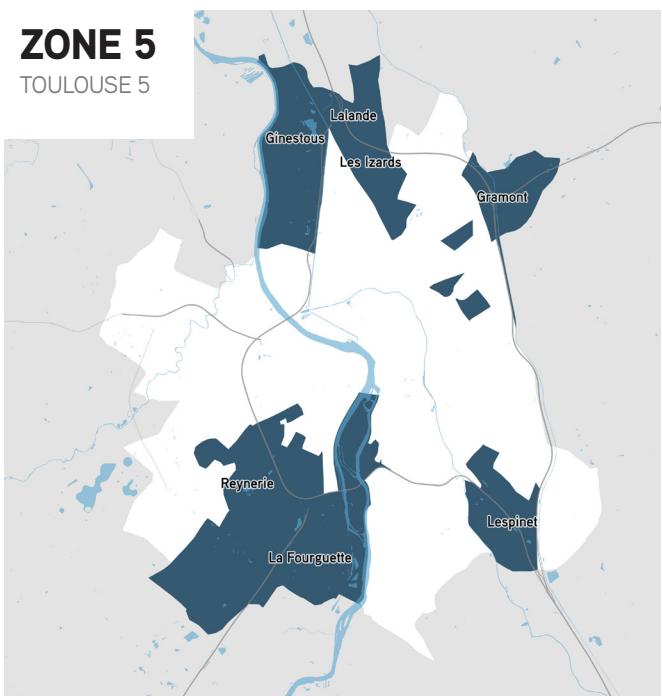


ZONE 4		APPARTEMENTS					MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	15,4	12,7	11,0	9,9	11,3	11,7	
	Loyer médian (en € HC)	430	538	681	792	1077	618	
	Nb d'enquêtes	485	2553	2288	411	100	5904	
Logements en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

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 5

TOULOUSE 5



Les niveaux de loyers médian :

11,2 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

11,4 €/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 :

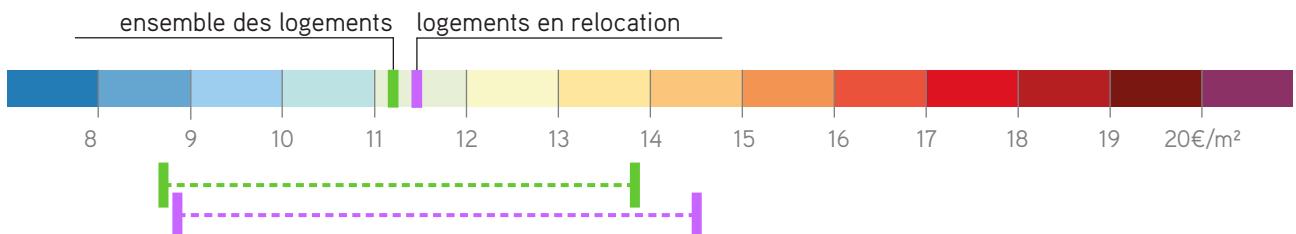
3 972 (26 %)

logements locatifs privés

1 091 (27t %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

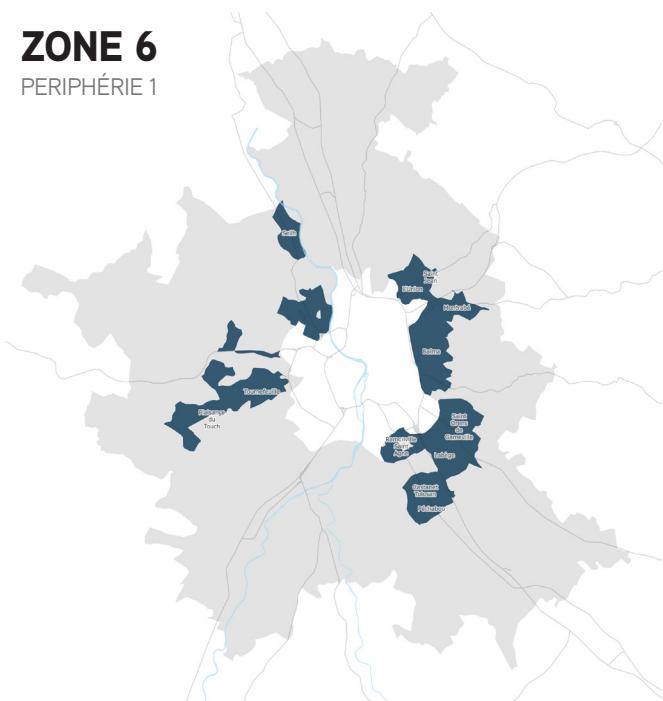


ZONE 5		APPARTEMENTS					MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,9	12,2	10,3	8,6	10,6	11,2	
	Loyer médian (en € HC)	400	520	640	727	919	580	
	Nb d'enquêtes	503	1754	1570	359	95	4326	
Logements en relocation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

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 6

PERIPHÉRIE 1



Les niveaux de loyers médian :

11,7 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

12,2 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

17 214

logements locatifs privés
(25 % du parc RP)

4 584 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

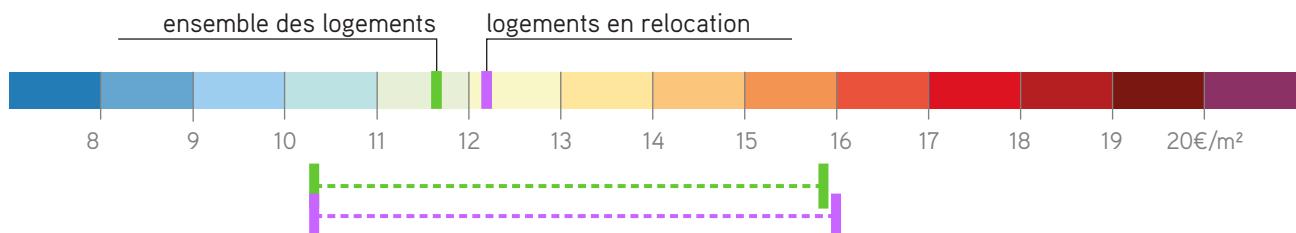
4 556 (26 %)

logements locatifs privés

1 321 (29 %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

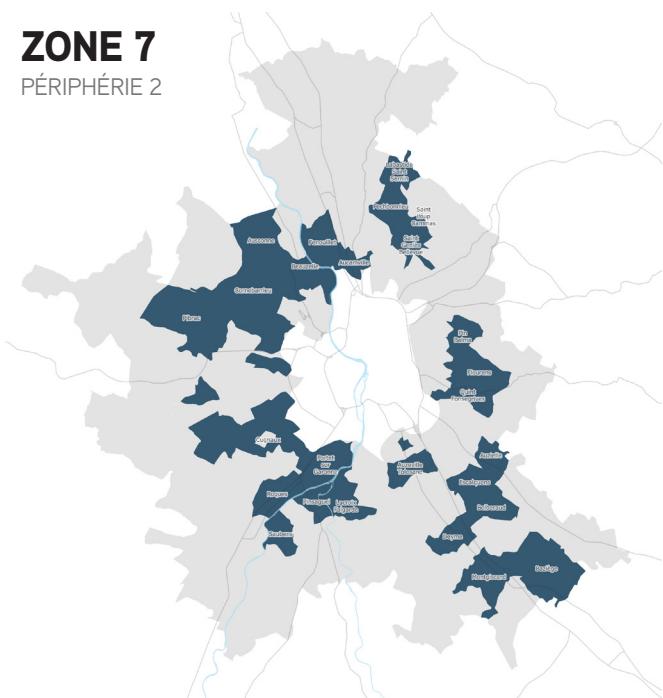


ZONE 6		APPARTEMENTS					MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	15,9	12,9	11,3	10,5	10,3	11,7	
	Loyer médian (en € HC)	455	550	710	892	1020	680	
	Nb d'enquêtes	409	1950	1532	336	261	4556	
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	16,1	13,0	11,3	10,7	10,3	12,2	
	Loyer médian (en € 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 niveaux de loyers médian :

11,0 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

11,9 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

18 482

logements locatifs privés
(24 % du parc RP)

4 770 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

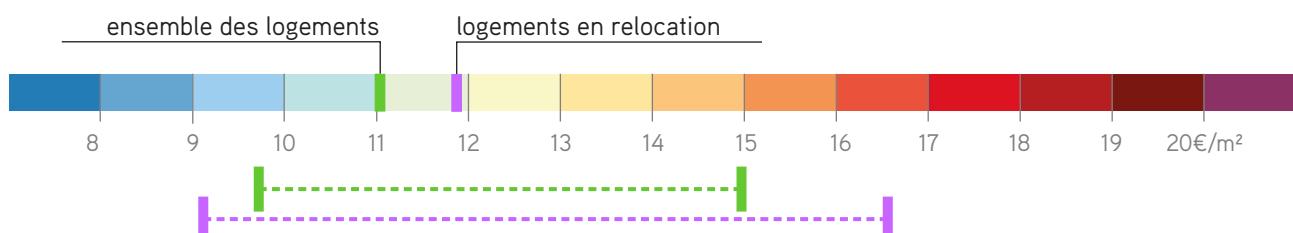
4 617 (25 %)

logements locatifs privés

1 230 (26 %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

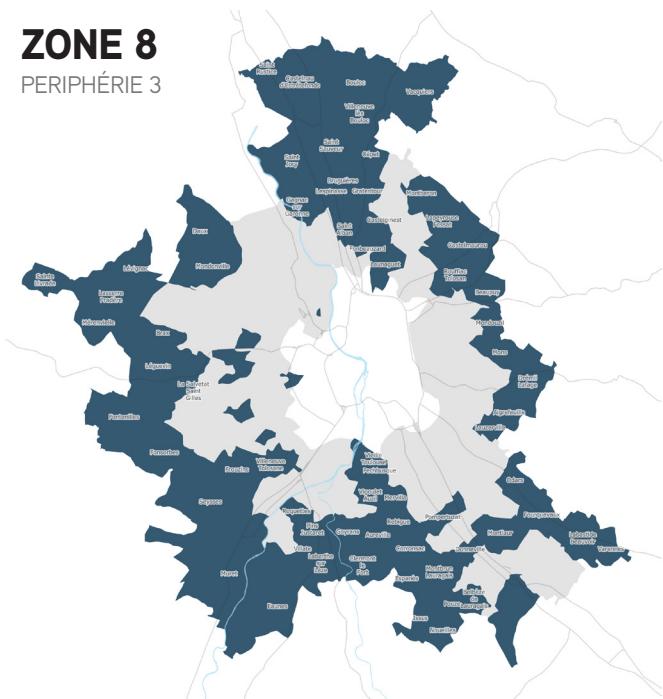


ZONE 7		APPARTEMENTS					MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	15,0	12,1	10,7	9,6	10,4	11,0	
	Loyer médian (en € HC)	425	530	675	815	1055	675	
	Nb d'enquêtes	308	1773	1527	455	401	4617	
Logements en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

PERIPHÉRIE 3



Les niveaux de loyers médian :

10,6 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

10,8 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

24 103

logements locatifs privés
(21 % du parc RP)

6 044 logements

reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

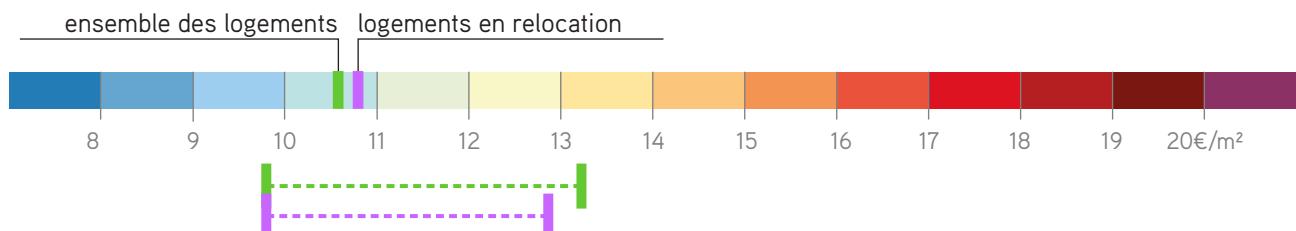
5 751 (24 %)

logements locatifs privés

1 631 (27 %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers



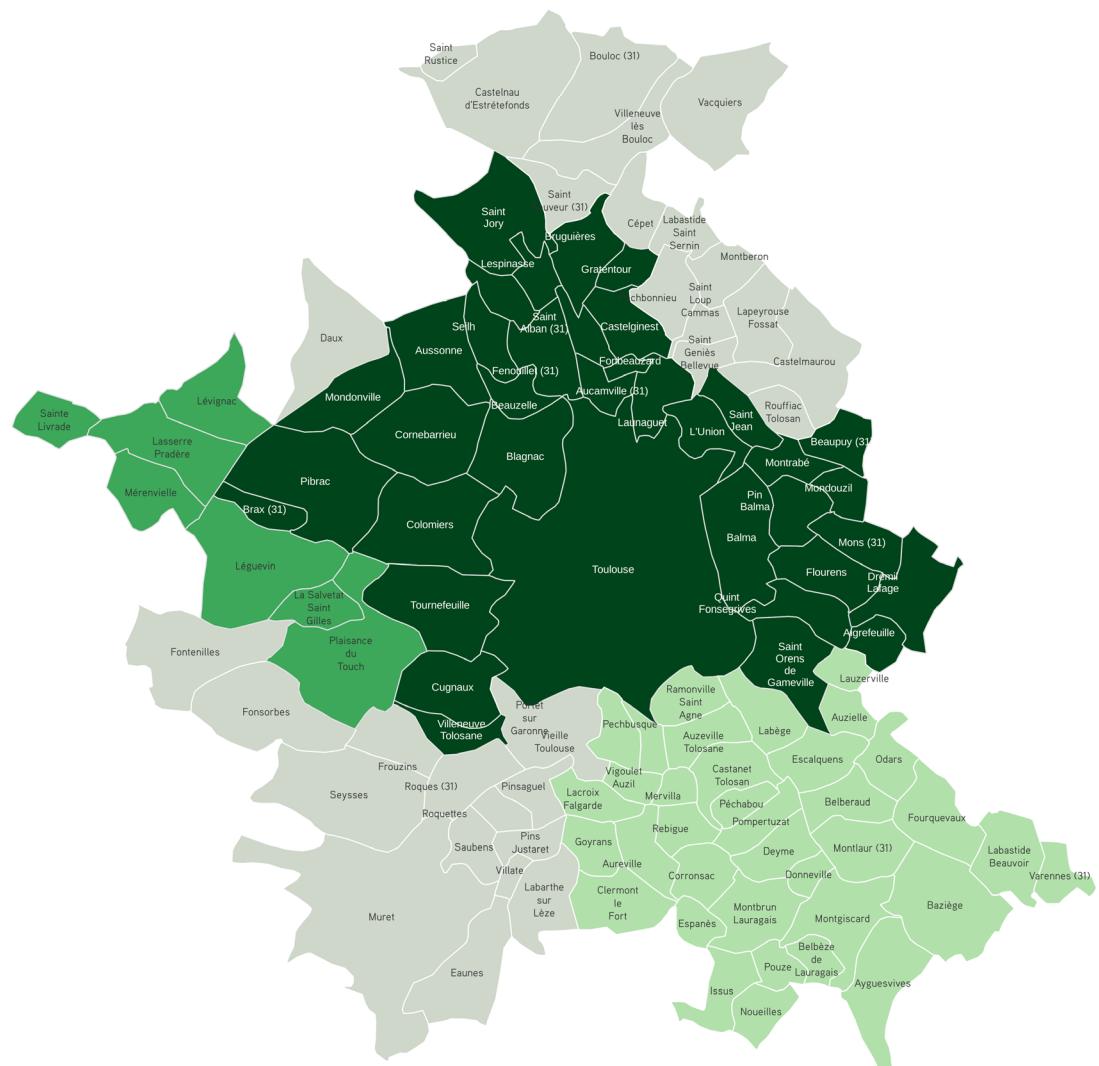
ZONE 8		APPARTEMENTS					MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,2	11,9	10,5	9,8	9,9	10,6	
	Loyer médian (en € HC)	435	509	650	841	925	670	
	Nb d'enquêtes	223	2395	1879	501	491	5751	
Logements en relocation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

NS : non significatif (moins de 50 observations).

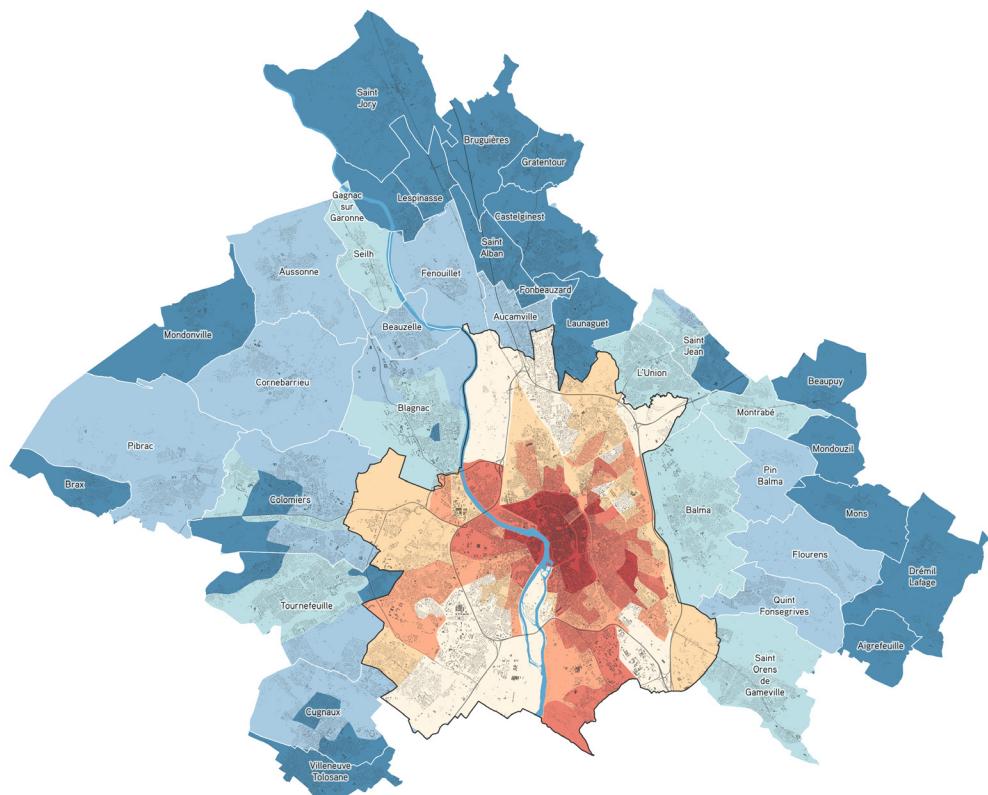
LES NIVEAUX DE LOYERS PAR INTERCOMMUNALITÉ

Les territoires de l'observatoire local des loyers

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



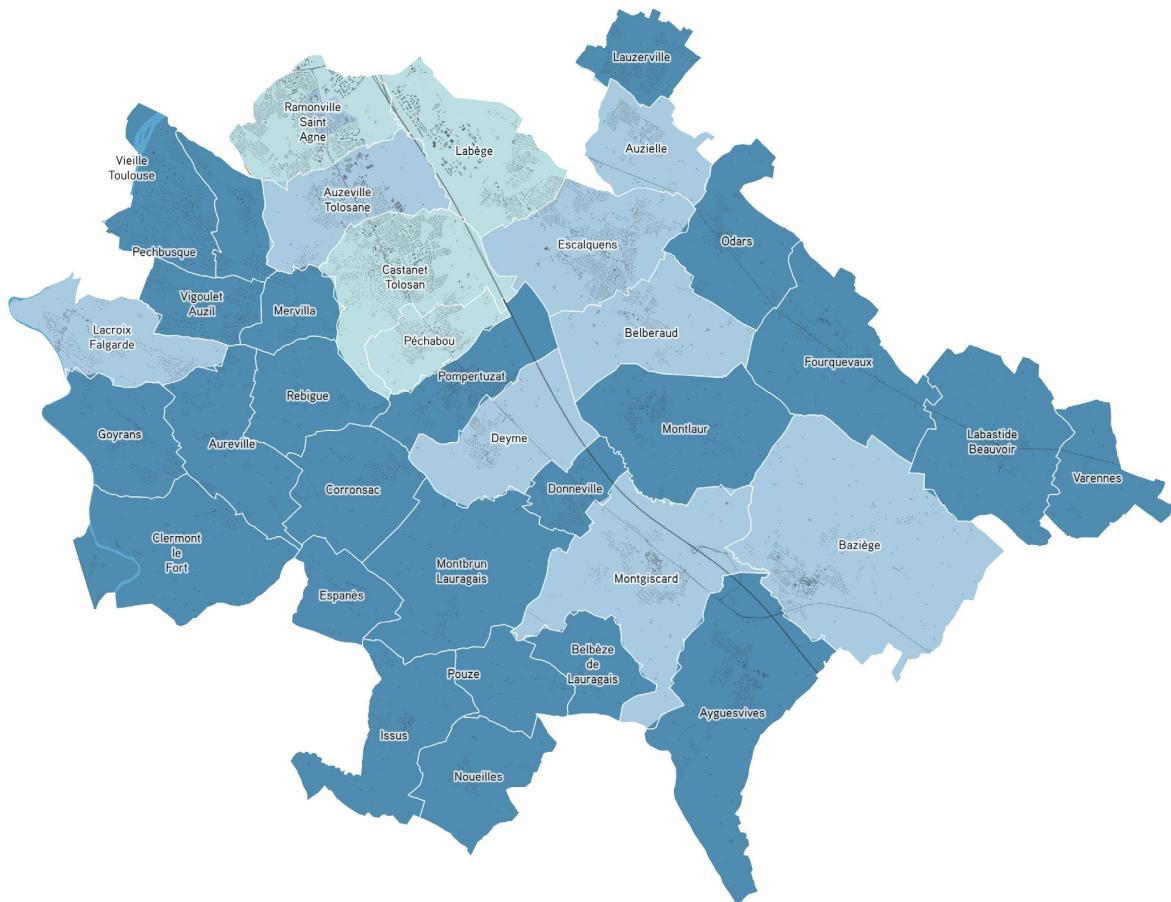
Toulouse Métropole



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 1	Loyer médian	491 €	608 €	820 €	1 169 €	NS
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	64m ²	103m ²	NS
ZONE 2	Loyer médian	445 €	570 €	720 €	945 €	1 218 €
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	63m ²	90m ²	102m ²
ZONE 3	Loyer médian	435 €	550 €	699 €	821 €	1 200 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	62m ²	79m ²	107m ²
ZONE 4	Loyer médian	430 €	538 €	681 €	792 €	1 077 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	83m ²	93m ²
ZONE 5	Loyer médian	400 €	520 €	640 €	727 €	919 €
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	63m ²	85m ²	99m ²
ZONE 6	Loyer médian	455 €	550 €	710 €	892 €	1 020 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	64m ²	87m ²	108m ²
ZONE 7	Loyer médian	425 €	530 €	675 €	815 €	1 055 €
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	63m ²	90m ²	108m ²
ZONE 8	Loyer médian	435 €	509 €	650 €	841 €	925 €
	Surface moyenne	33m ²	43m ²	63m ²	92m ²	104m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).

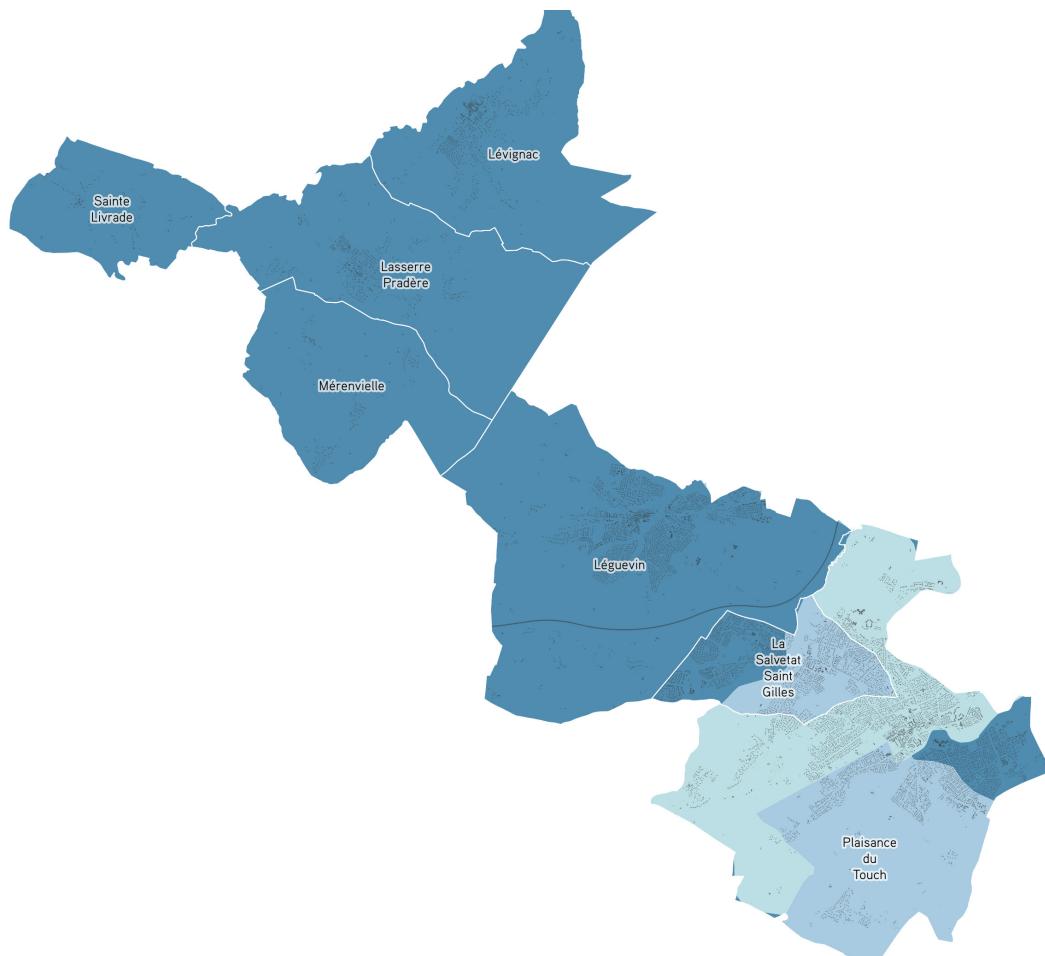
Communauté d'agglomération du Sicoval



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 6	Loyer médian	455 €	550 €	710 €	892 €	1 020 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	64m ²	87m ²	108m ²
ZONE 7	Loyer médian	425 €	530 €	675 €	815 €	1 055 €
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	63m ²	90m ²	108m ²
ZONE 8	Loyer médian	435 €	509 €	650 €	841 €	925 €
	Surface moyenne	33m ²	43m ²	63m ²	92m ²	104m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 6	Loyer médian	455 €	550 €	710 €	892 €	1 020 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	64m ²	87m ²	108m ²
ZONE 7	Loyer médian	425 €	530 €	675 €	815 €	1 055 €
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	63m ²	90m ²	108m ²
ZONE 8	Loyer médian	435 €	509 €	650 €	841 €	925 €
	Surface moyenne	33m ²	43m ²	63m ²	92m ²	104m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Tableaux récapitulatifs

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

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES

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

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

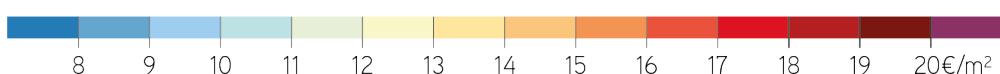
Appartements T1	Toulouse	Péphérie	OLL
Locataires mobiles emménagés dans l'année	19,2	15,7	18,7
Locataires stables emménagés avant 2023	16,6	14,3	16,3
Tous les locataires ensemble des enquêtes	17,5	15,1	17,0

Appartements T2	Toulouse	Péphérie	OLL
Locataires mobiles emménagés dans l'année	13,3	12,4	13,0
Locataires stables emménagés avant 2023	13,1	12,1	12,8
Tous les locataires ensemble des enquêtes	13,2	12,2	12,8

Appartements T3	Toulouse	Péphérie	OLL
Locataires mobiles emménagés dans l'année	11,7	10,8	11,3
Locataires stables emménagés avant 2023	11,1	10,9	11,0
Tous les locataires ensemble des enquêtes	11,3	10,9	11,1

Appartements T4 et plus	Toulouse	Péphérie	OLL
Locataires mobiles emménagés dans l'année	10,7	10,0	10,3
Locataires stables emménagés avant 2023	10,6	10,0	10,3
Tous les locataires ensemble des enquêtes	10,6	10,0	10,3

Maisons T4 et plus	Toulouse	Péphérie	OLL
Locataires mobiles emménagés dans l'année	12,7	10,5	10,8
Locataires stables emménagés avant 2023	10,7	10,1	10,3
Tous les locataires ensemble des enquêtes	10,9	10,2	10,4



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	11,7	10,8	11,0
	Loyer médian	13,3	12,3	12,6
	3e quartile	16,7	14,6	15,2
	Surface moyenne	50m ²	54m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	6 612	17 528	24 140

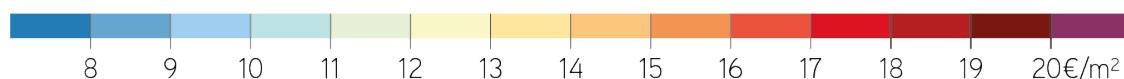
TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	13,7	11,9	12,7
	Loyer médian	16,9	14,2	15,0
	3e quartile	20,5	17,4	18,8
	Surface moyenne	45m ²	52m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 234	2 939	4 173
ZONE 2	1er quartile	12,1	11,4	11,7
	Loyer médian	13,6	12,8	13,2
	3e quartile	17,0	15,0	15,5
	Surface moyenne	49m ²	51m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 531	4 001	5 532
ZONE 3	1er quartile	11,5	10,9	11,0
	Loyer médian	13,0	12,0	12,3
	3e quartile	14,8	14,2	14,3
	Surface moyenne	52m ²	54m ²	54m ²
	Nb d'enquêtes	1 090	3 115	4 205
ZONE 4	1er quartile	10,9	10,3	10,5
	Loyer médian	12,2	11,5	11,7
	3e quartile	13,4	13,1	13,3
	Surface moyenne	56m ²	56m ²	56m ²
	Nb d'enquêtes	1 666	4 238	5 904
ZONE 5	1er quartile	9,8	9,7	9,7
	Loyer médian	11,4	10,9	11,2
	3e quartile	12,6	12,2	12,4
	Surface moyenne	54m ²	59m ²	58m ²
	Nb d'enquêtes	1 091	3 235	4 326

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	10,3	9,9	10,0
	Loyer médian	11,5	10,9	11,1
	3e quartile	12,9	12,0	12,2
	Surface moyenne	66m ²	70m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	4 182	10 742	14 924

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 6	1er quartile	10,9	10,4	10,5
	Loyer médian	12,2	11,5	11,7
	3e quartile	14,1	12,7	13,1
	Surface moyenne	64m ²	65m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	1 321	3 235	4 556
ZONE 7	1er quartile	10,3	10,0	10,0
	Loyer médian	11,9	10,9	11,0
	3e quartile	12,7	11,9	12,2
	Surface moyenne	70m ²	70m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	1 230	3 387	4 617
ZONE 8	1er quartile	9,7	9,6	9,6
	Loyer médian	10,8	10,6	10,6
	3e quartile	11,9	11,6	11,7
	Surface moyenne	65m ²	74m ²	71m ²
	Nb d'enquêtes	1 631	4 120	5 751



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	512	500	505
	Loyer médian	600	600	600
	3e quartile	742	738	739
	Surface moyenne	50m ²	54m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	6 612	17 528	24 140

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	510	500	500
	Loyer médian	603	626	621
	3e quartile	803	825	820
	Surface moyenne	45m ²	52m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 234	2 939	4 173
ZONE 2	1er quartile	514	486	499
	Loyer médian	600	590	594
	3e quartile	759	720	730
	Surface moyenne	49m ²	51m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 531	4 001	5 532
ZONE 3	1er quartile	513	505	508
	Loyer médian	605	600	600
	3e quartile	731	732	731
	Surface moyenne	52m ²	54m ²	54m ²
	Nb d'enquêtes	1 090	3 115	4 205
ZONE 4	1er quartile	537	520	523
	Loyer médian	622	615	618
	3e quartile	730	721	723
	Surface moyenne	56m ²	56m ²	56m ²
	Nb d'enquêtes	1 666	4 238	5 904
ZONE 5	1er quartile	497	504	500
	Loyer médian	560	594	580
	3e quartile	689	687	687
	Surface moyenne	54m ²	59m ²	58m ²
	Nb d'enquêtes	1 091	3 235	4 326

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	529	548	540
	Loyer médian	664	680	676
	3e quartile	849	870	865
	Surface moyenne	66m ²	70m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	4 182	10 742	14 924

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 6	1er quartile	550	553	552
	Loyer médian	680	692	680
	3e quartile	801	845	835
	Surface moyenne	64m ²	65m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	1 321	3 235	4 556
ZONE 7	1er quartile	546	542	543
	Loyer médian	685	672	675
	3e quartile	1000	850	880
	Surface moyenne	70m ²	70m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	1 230	3 387	4 617
ZONE 8	1er quartile	513	535	525
	Loyer médian	615	680	670
	3e quartile	760	890	870
	Surface moyenne	65m ²	74m ²	71m ²
	Nb d'enquêtes	1 631	4 120	5 751

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	16,5	12,3	10,6	9,7	11,7	11,7	11,7
	Loyer médian	19,2	13,3	11,7	10,7	13,3	13,0	13,3
	3e quartile	22,2	15,1	12,9	13,6	16,9	13,5	16,7
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	62m ²	94m ²	49m ²	82m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 424	2 762	1 960	349	23 629	117	6 612

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	19,0	13,0	12,7	12,3	13,6	NS	13,7
	Loyer médian	20,6	14,7	14,0	13,9	17,2	NS	16,9
	3e quartile	25,0	17,9	16,0	15,5	20,5	NS	20,5
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	63m ²	116m ²	45m ²	NS	45m ²
	Nb d'enquêtes	463	449	249	68	4 153	5	1 234
ZONE 2	1er quartile	16,5	12,4	11,2	10,2	12,1	NS	12,1
	Loyer médian	18,3	13,3	12,1	10,5	13,6	NS	13,6
	3e quartile	21,2	15,4	13,3	14,2	17,0	NS	17,0
	Surface moyenne	25m ²	42m ²	62m ²	94m ²	48m ²	NS	49m ²
	Nb d'enquêtes	428	631	383	73	5 457	16	1 531
ZONE 3	1er quartile	14,3	12,6	10,8	0,0	11,5	NS	11,5
	Loyer médian	16,1	13,3	11,5	0,0	12,9	NS	13,0
	3e quartile	21,1	14,8	12,4	0,0	15,0	NS	14,8
	Surface moyenne	27m ²	41m ²	60m ²	0m ²	48m ²	NS	52m ²
	Nb d'enquêtes	230	457	321	-	4 096	33	1 090
ZONE 4	1er quartile	14,9	11,9	10,2	9,8	10,7	NS	10,9
	Loyer médian	16,7	12,8	11,0	10,3	12,0	NS	12,2
	3e quartile	18,9	13,5	11,7	12,5	13,3	NS	13,4
	Surface moyenne	24m ²	44m ²	63m ²	87m ²	53m ²	NS	56m ²
	Nb d'enquêtes	153	744	646	89	5 737	34	1 666
ZONE 5	1er quartile	13,2	11,3	9,7	8,2	9,8	NS	9,8
	Loyer médian	14,5	12,3	10,5	8,8	11,4	NS	11,4
	3e quartile	21,6	13,0	11,8	9,5	12,6	NS	12,6
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	62m ²	78m ²	53m ²	NS	54m ²
	Nb d'enquêtes	150	481	361	70	4 186	29	1 091

NS : non significatif (moins de 50 observations).

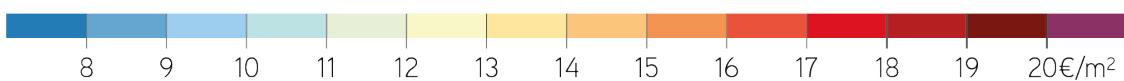
Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en €/m² HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
HORS TOULOUSE	1er quartile	14,0	11,5	9,9	8,9	10,5	9,8	10,3
	Loyer médian	15,7	12,4	10,8	10,0	11,8	10,6	11,5
	3e quartile	16,7	13,7	11,5	10,9	13,5	12,1	12,9
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	63m ²	86m ²	53m ²	102m ²	66m ²
	Nb d'enquêtes	329	1 758	1 366	333	13 288	396	4 182

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 6	1er quartile	15,0	12,0	10,4	9,7	11,2	9,8	10,9
	Loyer médian	16,1	13,0	11,3	10,7	12,8	10,9	12,2
	3e quartile	16,7	14,1	12,8	15,3	14,3	12,1	14,1
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	81m ²	52m ²	115m ²	64m ²
	Nb d'enquêtes	139	588	421	86	4 227	87	1 321
ZONE 7	1er quartile	14,1	11,9	9,9	8,1	10,3	10,5	10,3
	Loyer médian	16,5	12,7	10,6	9,0	11,8	12,0	11,9
	3e quartile	19,7	13,7	11,2	10,5	13,0	12,2	12,7
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	90m ²	55m ²	103m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	109	478	399	122	4 063	122	1 230
ZONE 8	1er quartile	8,2	10,5	9,6	9,1	9,9	9,0	9,7
	Loyer médian	12,8	11,8	10,4	10,0	11,1	10,0	10,8
	3e quartile	14,0	13,0	11,1	10,4	12,3	11,0	11,9
	Surface moyenne	39m ²	43m ²	63m ²	87m ²	53m ²	93m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	81	692	546	125	4 998	187	1 631

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	420 €	522 €	647 €	805 €	510 €	780 €	512 €
	Loyer médian	470 €	566 €	719 €	945 €	590 €	1 080 €	600 €
	3e quartile	520 €	625 €	800 €	1 320 €	720 €	1 164 €	742 €
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	62m ²	94m ²	49m ²	82m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 424	2 762	1 960	349	6 495	117	6 612

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	450 €	560 €	788 €	1 230 €	510 €	NS	510 €
	Loyer médian	500 €	646 €	855 €	1 475 €	590 €	NS	603 €
	3e quartile	550 €	740 €	1 042 €	2 030 €	809 €	NS	803 €
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	63m ²	116m ²	45m ²	NS	45m ²
	Nb d'enquêtes	463	449	249	68	1 229	5	1 234
ZONE 2	1er quartile	420 €	540 €	698 €	884 €	511 €	NS	514 €
	Loyer médian	445 €	582 €	760 €	945 €	600 €	NS	600 €
	3e quartile	500 €	620 €	810 €	1 350 €	750 €	NS	759 €
	Surface moyenne	25m ²	42m ²	62m ²	94m ²	48m ²	NS	49m ²
	Nb d'enquêtes	428	631	383	73	1 515	16	1 531
ZONE 3	1er quartile	424 €	516 €	642 €	- €	500 €	NS	513 €
	Loyer médian	440 €	560 €	700 €	- €	600 €	NS	605 €
	3e quartile	500 €	600 €	785 €	- €	700 €	NS	731 €
	Surface moyenne	27m ²	41m ²	60m ²	0m ²	48m ²	NS	52m ²
	Nb d'enquêtes	230	457	321	-	1 057	33	1 090
ZONE 4	1er quartile	360 €	516 €	636 €	831 €	528 €	NS	537 €
	Loyer médian	401 €	550 €	685 €	900 €	610 €	NS	622 €
	3e quartile	487 €	590 €	722 €	1 050 €	700 €	NS	730 €
	Surface moyenne	24m ²	44m ²	63m ²	87m ²	53m ²	NS	56m ²
	Nb d'enquêtes	153	744	646	89	1 632	34	1 666
ZONE 5	1er quartile	390 €	485 €	573 €	650 €	490 €	NS	497 €
	Loyer médian	410 €	520 €	652 €	700 €	553 €	NS	560 €
	3e quartile	435 €	542 €	720 €	750 €	661 €	NS	689 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	62m ²	78m ²	53m ²	NS	54m ²
	Nb d'enquêtes	150	481	361	70	1 062	29	1 091

NS : non significatif (moins de 50 observations).

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

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
HORS TOULOUSE	1er quartile	385 €	495 €	643 €	720 €	510 €	857 €	529 €
	Loyer médian	430 €	529 €	680 €	856 €	588 €	1 100 €	664 €
	3e quartile	500 €	572 €	743 €	950 €	699 €	1 288 €	849 €
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	63m ²	86m ²	53m ²	102m ²	66m ²
	Nb d'enquêtes	329	1 758	1 366	333	3 786	396	4 182

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 6	1er quartile	390 €	526 €	680 €	824 €	530 €	980 €	550 €
	Loyer médian	430 €	565 €	700 €	918 €	620 €	1 287 €	680 €
	3e quartile	480 €	593 €	755 €	950 €	720 €	1 360 €	801 €
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	81m ²	52m ²	115m ²	64m ²
	Nb d'enquêtes	139	588	421	86	1 234	87	1 321
ZONE 7	1er quartile	383 €	500 €	630 €	700 €	520 €	1 000 €	546 €
	Loyer médian	430 €	525 €	675 €	769 €	590 €	1 100 €	685 €
	3e quartile	520 €	560 €	730 €	913 €	700 €	1 283 €	1 000 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	90m ²	55m ²	103m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	109	478	399	122	1 108	122	1 230
ZONE 8	1er quartile	360 €	470 €	600 €	700 €	490 €	739 €	513 €
	Loyer médian	440 €	504 €	647 €	833 €	530 €	866 €	615 €
	3e quartile	500 €	530 €	713 €	943 €	644 €	1 100 €	760 €
	Surface moyenne	39m ²	43m ²	63m ²	87m ²	53m ²	93m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	81	692	546	125	1 444	187	1 631

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

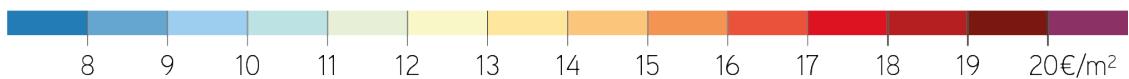
Les niveaux de loyers par nombre de pièces (en €/m² HC)

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

ENSEMBLE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	14,8	11,7	10,2	9,1	10,5
Loyer médian	17,0	12,8	11,1	10,4	11,9
3e quartile	20,6	14,3	12,1	11,5	14,0
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	98m ²	59m ²
Nb d'enquêtes	5 271	16 045	13 294	4 454	39 064

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	14,8	11,7	10,1	9,1	10,8
Loyer médian	17,0	12,8	11,1	10,3	12,2
3e quartile	20,6	14,2	12,1	11,6	14,4
Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	89m ²	52m ²
Nb d'enquêtes	5 271	16 004	12 680	2 962	36 917

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	10,7	9,2	9,6
Loyer médian	-	-	11,4	10,4	10,6
3e quartile	-	-	12,4	11,3	11,8
Surface moyenne	-	-	64m ²	105m ²	95m ²
Nb d'enquêtes	-	-	655	1 492	2 147



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 €	501 €	640 €	818 €	520 €
Loyer médian	449 €	545 €	698 €	945 €	625 €
3e quartile	500 €	599 €	764 €	1 127 €	776 €
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	98m ²	59m ²
Nb d'enquêtes	5 271	16 045	13 294	4 454	39 064

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	400 €	502 €	635 €	730 €	507 €
Loyer médian	449 €	545 €	690 €	884 €	593 €
3e quartile	500 €	597 €	758 €	1 048 €	708 €
Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	89m ²	52m ²
Nb d'enquêtes	5 271	16 004	12 680	2 962	36 917

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	660 €	880 €	789 €
Loyer médian	-	-	720 €	1 000 €	925 €
3e quartile	-	-	800 €	1 200 €	1 100 €
Surface moyenne	-	-	64m ²	105m ²	95m ²
Nb d'enquêtes	-	-	655	1 492	2 147

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	15,0	11,9	10,2	9,3	11,0	10,7	11,0
	Loyer médian	17,5	13,2	11,3	10,6	12,7	11,6	12,6
	3e quartile	20,9	14,8	12,4	12,0	15,3	13,1	15,2
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	63m ²	89m ²	51m ²	86m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	4 331	9 886	7 742	1 670	23 629	511	24 140

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	17,5	13,0	11,0	10,7	12,6	NS	12,7
	Loyer médian	20,0	14,7	12,8	12,0	15,1	NS	15,0
	3e quartile	22,8	17,3	14,6	13,5	18,8	NS	18,8
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	64m ²	103m ²	49m ²	NS	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 313	1 581	914	345	4 153	20	4 173
ZONE 2	1er quartile	15,0	12,3	10,5	10,2	11,7	11,1	11,7
	Loyer médian	17,0	13,4	11,7	11,1	13,3	12,3	13,2
	3e quartile	20,0	14,9	12,5	12,8	15,6	13,1	15,5
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	63m ²	90m ²	49m ²	82m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 268	2 268	1 625	296	5 457	75	5 532
ZONE 3	1er quartile	14,5	11,9	10,4	9,6	11,1	10,9	11,0
	Loyer médian	16,3	13,0	11,3	10,7	12,4	11,8	12,3
	3e quartile	19,4	14,3	12,2	11,8	14,6	12,4	14,3
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	62m ²	79m ²	50m ²	94m ²	54m ²
	Nb d'enquêtes	762	1 730	1 345	259	4 096	109	4 205
ZONE 4	1er quartile	14,2	11,5	10,1	9,0	10,5	9,8	10,5
	Loyer médian	15,4	12,7	11,0	9,9	11,6	12,2	11,7
	3e quartile	17,6	13,7	11,7	10,9	13,2	13,5	13,3
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	83m ²	54m ²	82m ²	56m ²
	Nb d'enquêtes	485	2 553	2 288	411	5 737	167	5 904
ZONE 5	1er quartile	12,5	11,3	9,4	7,5	9,6	10,4	9,7
	Loyer médian	13,9	12,2	10,3	8,6	11,2	10,7	11,2
	3e quartile	16,1	13,3	11,3	10,0	12,5	11,5	12,4
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	63m ²	85m ²	55m ²	91m ²	58m ²
	Nb d'enquêtes	503	1 754	1 570	359	4 186	140	4 326

NS : non significatif (moins de 50 observations).

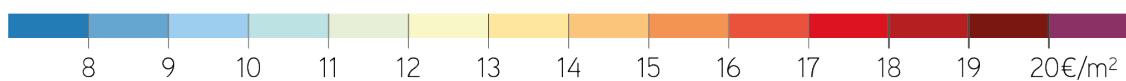
Les niveaux de loyers par zone et nombre de pièces (en €/m² HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
HORS TOULOUSE	1er quartile	13,4	11,4	10,0	8,8	10,4	9,0	10,0
	Loyer médian	15,1	12,2	10,9	10,0	11,5	10,4	11,1
	3e quartile	16,7	13,3	11,6	10,8	12,8	11,2	12,2
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	63m ²	89m ²	55m ²	97m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	940	6 118	4 938	1 292	13 288	1 636	14 924

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 6	1er quartile	14,3	11,7	10,5	9,6	11,0	9,3	10,5
	Loyer médian	15,9	12,9	11,3	10,5	12,0	10,4	11,7
	3e quartile	16,7	13,9	12,1	11,4	13,4	11,7	13,1
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	64m ²	87m ²	55m ²	103m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	409	1 950	1 532	336	4 227	329	4 556
ZONE 7	1er quartile	14,0	11,2	9,9	8,1	10,2	9,5	10,0
	Loyer médian	15,0	12,1	10,7	9,6	11,3	10,5	11,0
	3e quartile	17,0	13,1	11,4	10,5	12,5	11,7	12,2
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	63m ²	90m ²	56m ²	99m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	308	1 773	1 527	455	4 063	554	4 617
ZONE 8	1er quartile	11,8	10,9	9,7	8,6	9,9	9,0	9,6
	Loyer médian	13,2	11,9	10,5	9,8	11,1	10,3	10,6
	3e quartile	16,6	12,8	11,2	10,4	12,2	11,0	11,7
	Surface moyenne	33m ²	43m ²	63m ²	92m ²	55m ²	94m ²	71m ²
	Nb d'enquêtes	223	2 395	1 879	501	4 998	753	5 751

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					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
TOULOUSE	1er quartile	400 €	510 €	633 €	730 €	500 €	790 €	505 €
	Loyer médian	450 €	556 €	700 €	900 €	590 €	900 €	600 €
	3e quartile	500 €	610 €	776 €	1 121 €	711 €	1 180 €	739 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	63m ²	89m ²	51m ²	86m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	4 331	9 886	7 742	1 670	6 495	511	24 140

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	435 €	538 €	700 €	960 €	500 €	- €	500 €
	Loyer médian	491 €	608 €	820 €	1 169 €	617 €	- €	621 €
	3e quartile	542 €	700 €	931 €	1 445 €	817 €	- €	820 €
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	64m ²	103m ²	49m ²	0m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 313	1 581	914	345	4 153	20	4 173
ZONE 2	1er quartile	400 €	523 €	650 €	836 €	494 €	720 €	499 €
	Loyer médian	445 €	570 €	720 €	945 €	590 €	966 €	594 €
	3e quartile	486 €	614 €	800 €	1 134 €	716 €	1 230 €	730 €
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	63m ²	90m ²	49m ²	82m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 268	2 268	1 625	296	5 457	75	5 532
ZONE 3	1er quartile	400 €	510 €	650 €	700 €	500 €	793 €	508 €
	Loyer médian	435 €	550 €	699 €	821 €	585 €	1 005 €	600 €
	3e quartile	488 €	600 €	762 €	963 €	699 €	1 350 €	731 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	62m ²	79m ²	50m ²	94m ²	54m ²
	Nb d'enquêtes	762	1 730	1 345	259	4 096	109	4 205
ZONE 4	1er quartile	379 €	503 €	640 €	708 €	517 €	793 €	523 €
	Loyer médian	430 €	538 €	681 €	792 €	600 €	900 €	618 €
	3e quartile	467 €	571 €	728 €	909 €	700 €	1 080 €	723 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	83m ²	54m ²	82m ²	56m ²
	Nb d'enquêtes	485	2 553	2 288	411	5 737	167	5 904
ZONE 5	1er quartile	360 €	485 €	590 €	646 €	490 €	844 €	500 €
	Loyer médian	400 €	520 €	640 €	727 €	565 €	870 €	580 €
	3e quartile	435 €	554 €	681 €	877 €	652 €	1 099 €	687 €
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	63m ²	85m ²	55m ²	91m ²	58m ²
	Nb d'enquêtes	503	1 754	1 570	359	4 186	140	4 326

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					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
HORS TOULOUSE	1er quartile	380 €	495 €	635 €	749 €	520 €	780 €	540 €
	Loyer médian	430 €	530 €	680 €	863 €	600 €	925 €	676 €
	3e quartile	482 €	567 €	732 €	950 €	700 €	1 100 €	865 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	63m ²	89m ²	55m ²	97m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	940	6 118	4 938	1 292	13 288	1 636	14 924

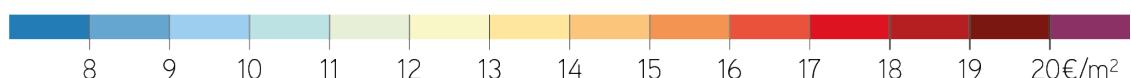
TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 6	1er quartile	390 €	523 €	677 €	824 €	541 €	902 €	552 €
	Loyer médian	455 €	550 €	710 €	892 €	625 €	1 008 €	680 €
	3e quartile	494 €	589 €	761 €	980 €	731 €	1 200 €	835 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	64m ²	87m ²	55m ²	103m ²	65m ²
	Nb d'enquêtes	409	1 950	1 532	336	4 227	329	4 556
ZONE 7	1er quartile	360 €	500 €	635 €	700 €	522 €	830 €	543 €
	Loyer médian	425 €	530 €	675 €	815 €	593 €	1 000 €	675 €
	3e quartile	468 €	560 €	713 €	931 €	690 €	1 170 €	880 €
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	63m ²	90m ²	56m ²	99m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	308	1 773	1 527	455	4 063	554	4 617
ZONE 8	1er quartile	360 €	478 €	610 €	734 €	500 €	720 €	525 €
	Loyer médian	435 €	509 €	650 €	841 €	573 €	878 €	670 €
	3e quartile	480 €	535 €	703 €	945 €	671 €	1 000 €	870 €
	Surface moyenne	33m ²	43m ²	63m ²	92m ²	55m ²	94m ²	71m ²
	Nb d'enquêtes	223	2 395	1 879	501	4 998	753	5 751

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					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
Avant 1946	1er quartile	16,8	12,2	10,8	10,2	11,9	7,8	11,5
	Loyer médian	19,2	14,5	12,4	12,3	14,6	10,9	14,1
	3e quartile	22,6	16,9	14,2	14,1	18,4	12,6	17,8
	Surface moyenne	25m ²	42m ²	62m ²	102m ²	48m ²	99m ²	55m ²
	Nb d'enquêtes	806	991	540	222	2 559	105	2 664
1946 - 1970	1er quartile	15,7	10,4	9,6	8,6	9,6	9,4	9,5
	Loyer médian	18,3	12,2	10,8	10,0	11,3	11,2	11,3
	3e quartile	21,4	13,8	12,2	11,6	13,3	12,5	13,2
	Surface moyenne	27m ²	46m ²	63m ²	83m ²	60m ²	95m ²	67m ²
	Nb d'enquêtes	386	710	907	460	2 463	201	2 664
1971 - 1990	1er quartile	15,0	11,2	9,5	8,4	10,5	9,7	10,4
	Loyer médian	16,5	12,6	10,4	9,9	12,6	10,6	12,1
	3e quartile	19,5	14,3	11,3	11,3	15,7	12,0	15,1
	Surface moyenne	27m ²	45m ²	67m ²	90m ²	49m ²	100m ²	56m ²
	Nb d'enquêtes	1 309	1 461	795	397	3 962	229	4 191
1991 - 2005	1er quartile	14,8	11,6	10,3	9,6	11,0	9,5	10,6
	Loyer médian	16,7	12,7	11,3	10,4	12,3	10,4	12,0
	3e quartile	20,5	14,2	12,2	11,8	14,4	11,6	14,0
	Surface moyenne	27m ²	42m ²	63m ²	89m ²	50m ²	100m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	1 254	3 279	1 844	475	6 852	384	7 236
Après 2005	1er quartile	13,3	11,9	10,4	9,4	10,8	9,8	10,5
	Loyer médian	14,4	12,8	11,2	10,3	11,8	10,5	11,6
	3e quartile	15,6	13,6	11,8	11,0	13,1	11,1	12,8
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	88m ²	54m ²	87m ²	59m ²
	Nb d'enquêtes	1 516	9 563	8 594	1 408	21 081	1 228	22 309



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

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

Époque de construction	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
Avant 1946	1er quartile	415 €	501 €	631 €	900 €	489 €	720 €	500 €
	Loyer médian	470 €	565 €	741 €	1 125 €	587 €	900 €	607 €
	3e quartile	522 €	660 €	880 €	1 387 €	776 €	1 100 €	840 €
	Surface moyenne	25m ²	42m ²	62m ²	102m ²	48m ²	99m ²	55m ²
	Nb d'enquêtes	806	991	540	222	2 559	105	2 664
1946 - 1970	1er quartile	435 €	500 €	600 €	668 €	540 €	800 €	560 €
	Loyer médian	485 €	543 €	680 €	730 €	637 €	959 €	678 €
	3e quartile	550 €	609 €	765 €	945 €	745 €	1 212 €	850 €
	Surface moyenne	27m ²	46m ²	63m ²	83m ²	60m ²	95m ²	67m ²
	Nb d'enquêtes	386	710	907	460	2 463	201	2 664
1971 - 1990	1er quartile	400 €	508 €	615 €	700 €	469 €	885 €	480 €
	Loyer médian	440 €	560 €	672 €	875 €	558 €	1 079 €	580 €
	3e quartile	495 €	610 €	770 €	1 063 €	657 €	1 230 €	730 €
	Surface moyenne	27m ²	45m ²	67m ²	90m ²	49m ²	100m ²	56m ²
	Nb d'enquêtes	1 309	1 461	795	397	3 962	229	4 191
1991 - 2005	1er quartile	403 €	500 €	643 €	775 €	495 €	850 €	510 €
	Loyer médian	445 €	540 €	690 €	884 €	573 €	980 €	610 €
	3e quartile	480 €	590 €	780 €	1 060 €	690 €	1 100 €	775 €
	Surface moyenne	27m ²	42m ²	63m ²	89m ²	50m ²	100m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	1 254	3 279	1 844	475	6 852	384	7 236
Après 2005	1er quartile	351 €	508 €	643 €	789 €	530 €	728 €	540 €
	Loyer médian	400 €	540 €	689 €	870 €	616 €	875 €	648 €
	3e quartile	460 €	575 €	734 €	961 €	711 €	1 000 €	750 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	88m ²	54m ²	87m ²	59m ²
	Nb d'enquêtes	1 516	9 563	8 594	1 408	21 081	1 228	22 309



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