

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Toulouse, le 19 janvier 2026

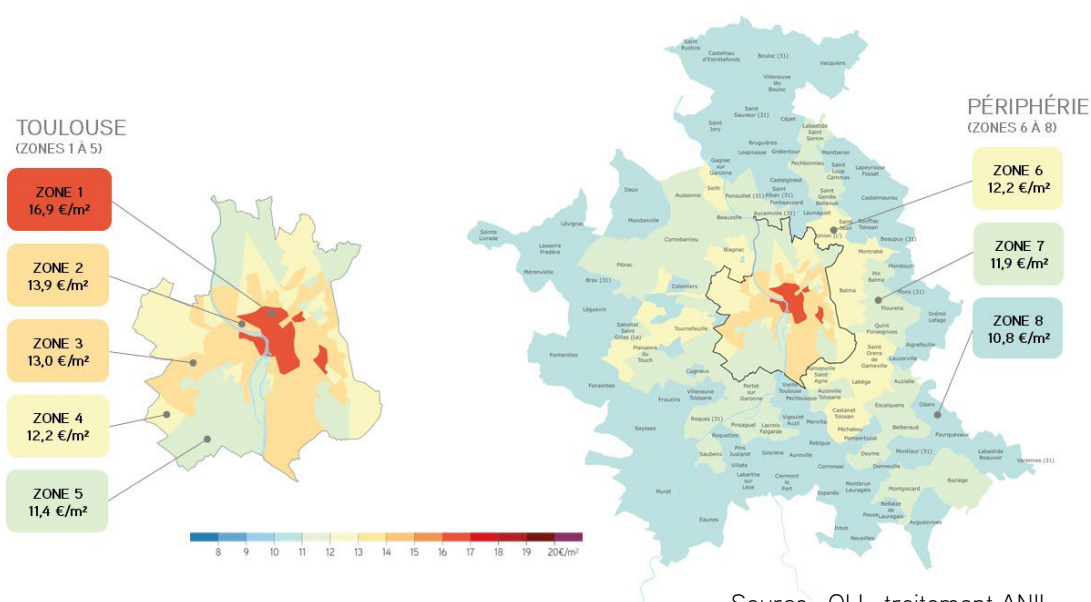
Quels loyers dans l'agglomération toulousaine ?

L'observatoire local des loyers publie de nouveaux résultats

En 2025, le loyer de marché médian (logements loués à partir du 1^{er} janvier 2024) s'élève à 12,5€/m², un niveau supérieur (+0,5€/m²) à celui de 2024 (12€/m²).

Ce niveau, ainsi que l'écart constaté avec l'an passé, confirment l'existence de tensions sur le marché locatif (en lien notamment avec la forte hausse de l'IRL observée depuis 2021, bien que plafonnée entre 2022 et 2024). Cette tendance s'inscrit dans un contexte plus large de fortes tensions sur l'ensemble des marchés immobiliers à l'échelle nationale (difficultés pour les ménages souhaitant accéder à la propriété du fait de l'accroissement des taux d'intérêt et de niveaux de prix encore élevés ; forte baisse de la construction neuve ; baisse du taux de rotation, etc). Tous ces effets combinés contribuent au déséquilibre entre l'offre et la demande, l'agglomération toulousaine restant par ailleurs très attractive grâce à son dynamisme économique, ses formations universitaires et sa qualité de vie.

Quels prix pour une location dans l'agglomération toulousaine ?



Niveaux de loyers de marché médians par m² et par zone d'observation en 2025

La ville de Toulouse présente toujours des loyers de marché médians au m² plus élevés que ceux de la périphérie (13,3€/m² contre 11,5€/m²). Cependant, les communes de première (12,2€/m²) ou seconde couronne (11,9€/m²) affichent des niveaux de loyers de marché médians supérieurs à celui des quartiers les plus abordables de Toulouse (11,4€/m²), confirmant la tension sur le marché locatif en périphérie observée depuis plusieurs années. Ainsi, les quittances mensuelles médianes demeurent plus élevées en périphérie (664€ pour 600€ à Toulouse), tous biens confondus, du fait de surfaces moyennes des logements plus élevées (16m² d'écart pour l'ensemble des logements loués dans l'année).

Pour les locataires entrés au cours de l'année 2024 dans un appartement d'une pièce (studio ou T1), le loyer de marché médian hors charges s'élève à 465€/mois pour une surface moyenne de 26m². Ces résultats sont supérieurs de 22€/mois à ceux enregistrés en 2024.

La mobilité étant plus forte dans ce type de logement, les bailleurs ont ainsi plus souvent l'occasion de réajuster le loyer au niveau du marché à l'entrée du locataire dans les lieux. La tension observée depuis plusieurs années dans l'hypercentre de Toulouse se confirme donc en 2025, avec un loyer de marché médian atteignant 500€/mois (contre 470€ en 2024).

Les logements T2 et T3 - qui constituent près de 64% du parc locatif privé non meublé dans l'agglomération de Toulouse - présentent des niveaux de loyers légèrement supérieurs par rapport à 2024 : les logements T2 se sont loués à un niveau de loyer de marché médian de 554€/mois hors charges (contre 538€/mois hors charges en 2024) tandis que le loyer de marché médian des T3 s'établit à 700€/mois hors charges (contre 695€/mois hors charges en 2024).

Le nombre de grands appartements (T4 et +) proposés à la location a continuellement baissé sur les dernières années (source Insee). La demande sur ce type de logements demeure toutefois importante car alimentée à la fois par les familles et par les étudiants ou les personnes en recherche de colocation. En 2025, le loyer de marché médian hors charges des T4 et + atteint 902€/mois, soit un résultat supérieur de 60€ par rapport à celui de 2024.

L'offre locative en maisons de 4 pièces et plus reste limitée (12% du parc locatif privé vide). Elle est concentrée à près de 70% dans les communes de la périphérie de Toulouse. La tension observée depuis plusieurs années sur ces biens, qui semblait se stabiliser en 2024, se fait de nouveau sentir en 2025, avec un loyer de marché médian de 1 100€ hors charges (contre 1000€/mois hors charges en 2024).

L'observatoire local des loyers en bref

La connaissance des loyers du parc locatif privé est plus que jamais d'actualité dans le contexte de crise de l'immobilier et de tension de l'ensemble du marché locatif.

Depuis 10 ans, l'observatoire des loyers de l'agglomération toulousaine améliore la connaissance du marché locatif toulousain avec un objectif de transparence, d'objectivité, de rigueur statistique et de représentativité. Il met à la disposition du public et des professionnels, des résultats statistiques sur les niveaux de loyers de tous les segments de parc en matière de caractéristiques du logement. Il apporte également des éléments de connaissance pour mettre en œuvre les actions locales en faveur de l'habitat et du logement (production de logements, typologie des constructions, niveau de loyer ...). Cet outil d'information et d'aide à la décision est le résultat d'une collaboration d'acteurs multiples : l'Etat, les collectivités locales et de nombreux acteurs et professionnels du logement (les fédérations et syndicats de l'immobilier, les associations représentant les locataires et les propriétaires, l'ADIL31, les acteurs du logement social, Action Logement, la Caf, la CCI...).

En 2025, 167 administrateurs de biens et 1000 particuliers (bailleurs ou locataires) ont contribué à l'enquête de l'observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine. La campagne de collecte pour l'année 2026 va commencer en janvier. Les administrateurs de biens sont appelés à contribuer, en communiquant l'ensemble de leurs références locatives sur le territoire de l'OLL à l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT) qui porte l'observatoire. Les particuliers, propriétaires comme locataires, pourront également contribuer à enrichir la base de références en renseignant le questionnaire en ligne sur le site www.aua-toulouse.org.

Ces résultats, détaillés zone par zone et produit par produit, ainsi que la publication 2025, sont disponibles sur les sites : <http://www.observatoires-des-loyers.org> et www.aua-toulouse.org.

Un moteur de recherche à l'adresse permet d'obtenir directement le niveau de loyer, pour un appartement ou une maison, en fonction du nombre de pièces ou de l'époque de construction.

A propos de l'AUAT

L'AUAT est une association qui observe, accompagne et anime le développement de l'aire métropolitaine de Toulouse. Elle éclaire les collectivités et les acteurs de la ville dans la connaissance des évolutions urbaines, sociales, économiques et environnementales. Elle constitue aussi un espace de parole et de confrontation des enjeux pour l'élaboration de projets partagés, à la croisée des territoires et de leurs représentations élues, institutionnelles, associatives.

L'AUAT bénéficie de l'agrément de l'État en tant qu'observatoire local des loyers sur 110 communes de l'agglomération toulousaine. Elle appartient au réseau national des observatoires locaux des loyers coordonné par l'ANIL. Cofinancé par l'État et les collectivités locales impliquées, l'observatoire mobilise un large partenariat : l'État, Toulouse Métropole, les communautés d'agglomération du Sicoval et du Grand Ouest Toulousain, ainsi que des organisations de consommateurs et d'usagers, des fédérations de gestionnaires et de bailleurs immobiliers et d'autres organismes du secteur du logement, partenariat complété par des personnalités qualifiées.

www.aua-toulouse.org

Contacts presse :

AUAT - Olivier Gibert – olivier.gibert@aua-toulouse.org / 05 62 26 86 37

Préfecture – Delphine AMILHAU – delphine.amilhau@occitanie.gouv.fr

Adèle DUMAS – adele.dumas@occitanie.gouv.fr

Romarc ZURCAZK - romarc.zurczak@occitanie.gouv.fr