



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
CHIFFRES CLÉS PAR TERRITOIRE EN 2019**

décembre 2020

Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe 30 observatoires locaux sur une cinquantaine de territoires. 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.

Une collaboration d'acteurs

L'observatoire est une collaboration entre Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval ainsi que la communauté de communes de la Save au Touch, et l'Etat, principal financeur de l'Observatoire Local des Loyers dont l'animation technique est assurée par l'aua/T.

L'observatoire associe également de nombreux acteurs et professionnels du logement : l'ADIL31, les fédérations et syndicats de l'immobilier, les acteurs du logement social, Action Logement, la CAF, la CCI ...

Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine

Le logement locatif privé non meublé représente **33% du parc** (le parc privé loué meublé représente quant à lui 6% du parc).

soit **159 950 logements** avec 62% de T2 et T3.

Les **2/3** sont concentrés sur la ville-centre, notamment sur les trois premières zones.

Quelle méthodologie ?

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

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

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

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2020, par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). Cette organisation garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par le comité scientifique.

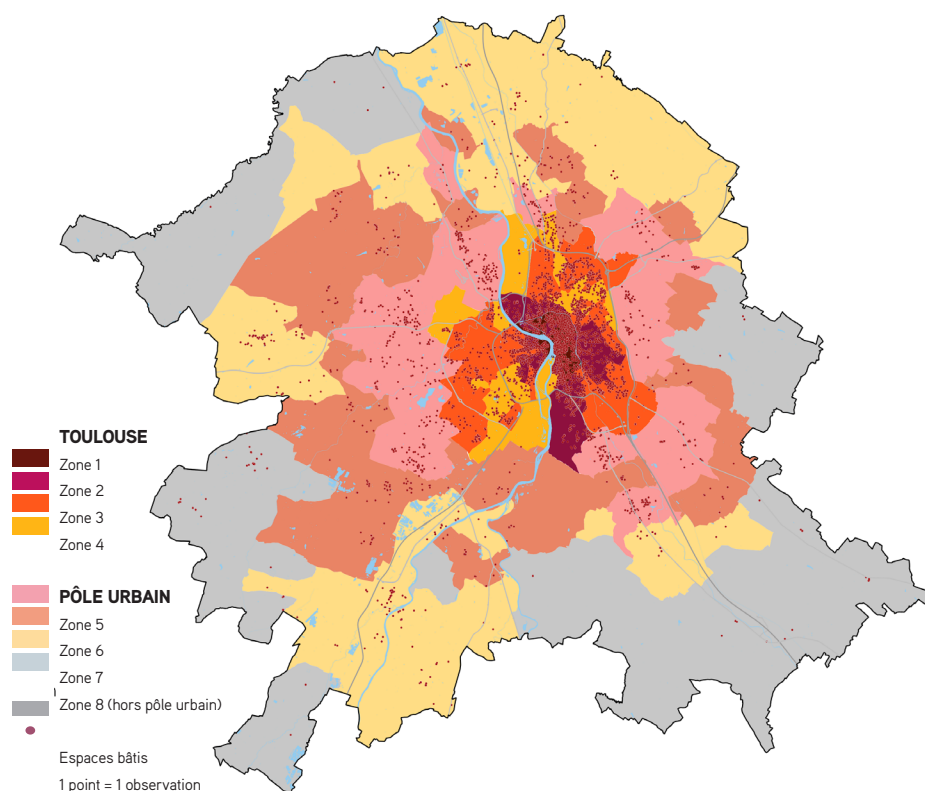
Les données sont redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. L'identité de la méthode mise en oeuvre garantit la comparabilité de leurs résultats entre les sites locaux. **Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont publiés.**

Les logements observés en 2019

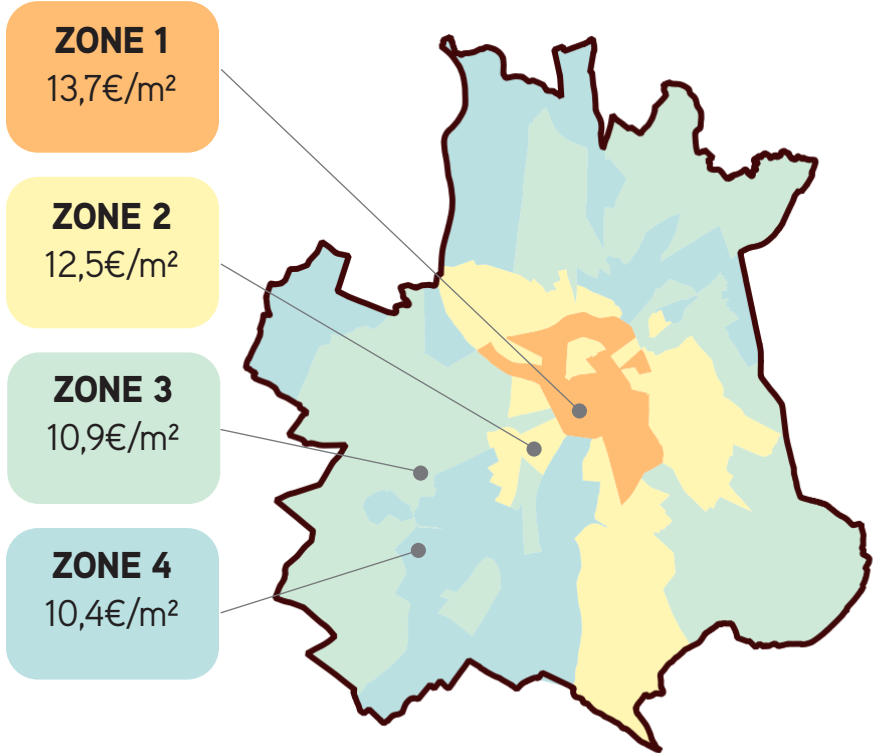
14 598 logements locatifs sont observés en 2019, soit **9%** du parc locatif privé.

Des observations variées qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif avec **72** professionnels qui ont accepté de participer à l'Observatoire Local des Loyers en 2019, ainsi que l'ADIL 31, Action Logement, et **1 187** particuliers.

63% des logements observés en 2019 faisaient partie des logements observés l'année précédente.



Un loyer médian de 11,3 €/m² hors charge, pour les relocations en 2019 sur l'agglomération toulousaine

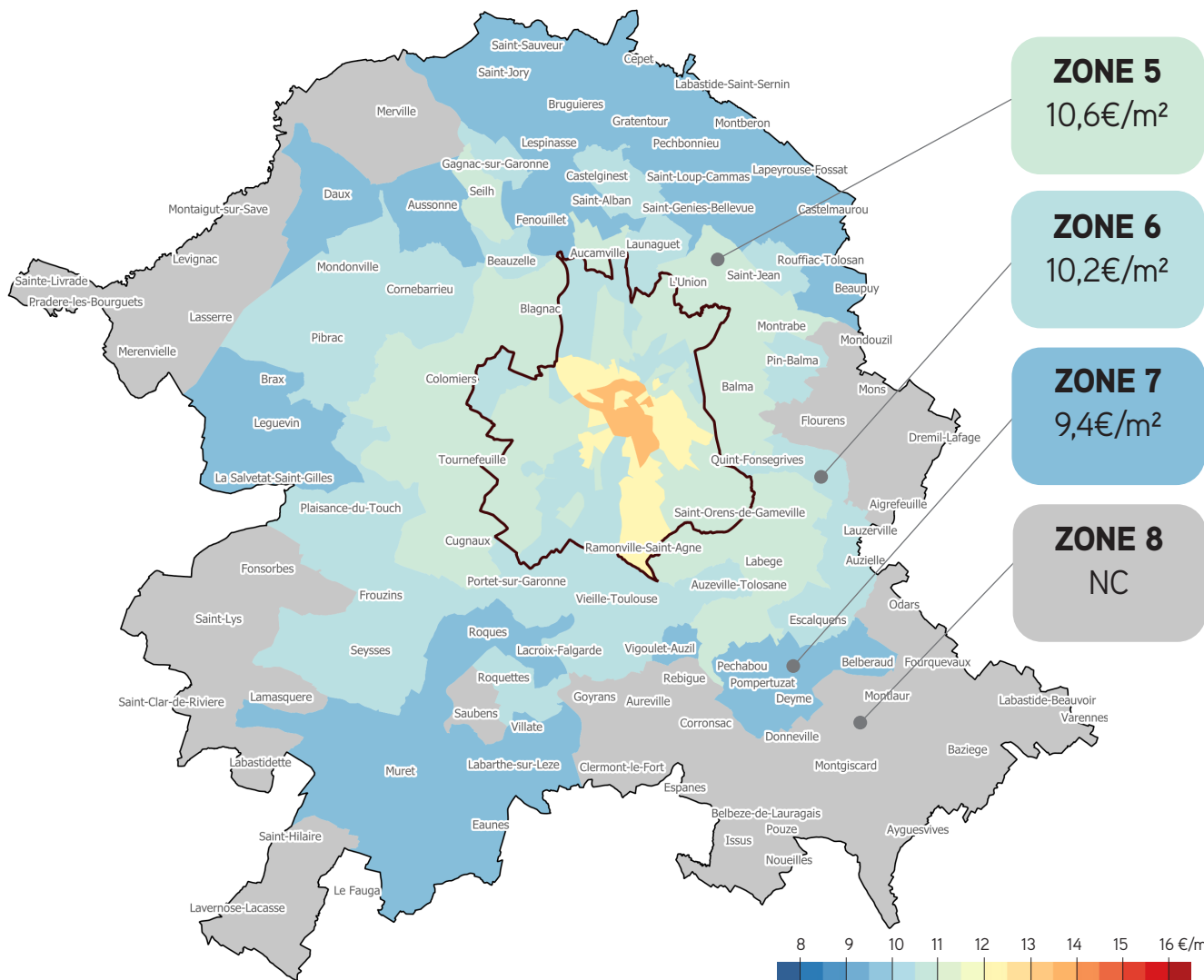


Le niveau de loyer est fortement lié à la localisation des logements, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé.

A Toulouse, les loyers médians au m² sont moins élevés dans les zones les plus éloignées du centre-ville, principalement dans les nouveaux quartiers en zone 3 (Borderouge, Montaudran, Tibaous ...) ou les quartiers de la zone 4 (Mirail, Reynerie, Bellefontaine, Empalot, Izards...).

L'hypercentre (zone 1) est quant à lui le secteur le plus cher, recherché notamment par les étudiants (qui y occupent 1/4 du parc locatif privé non meublé) et les jeunes actifs. Ces loyers élevés sont en partie liés à un fort attrait et à une offre de transport, commerces et services de proximité importante ainsi qu'à une plus forte représentativité de petits logements.

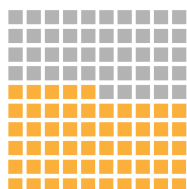
Enfin, dans les communes en périphérie toulousaine, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés qu'au sein de la ville-centre (zone 1 et 2). Les loyers des zones 3 et 4 s'approchent des valeurs constatées en première et deuxième couronne (zone 5 et 6).



Observations en Zone 1

Les logements locatifs de la Zone 1

Source Insee détail 2016



24 762
logements locatifs
privés en zone 1

55%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 1

La représentativité de l'enquête
loyer en Zone 1

Source OLL 2019

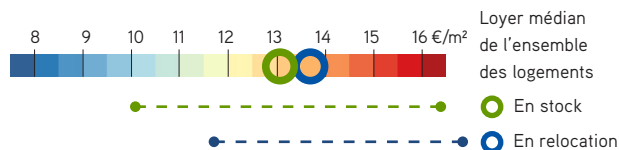
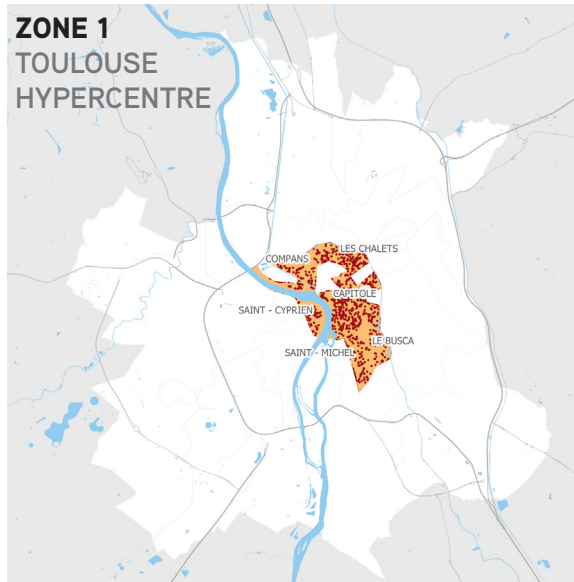


1 926
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

8% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

9% des relocations

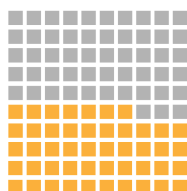
ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	16,7	12,8	11,2	10,1	10,8	13,0
	Loyer médian HC en €	420	540	740	1 050	1 075	550
	Nb enquêtes	581	698	401	180	57	1 926
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	17,7	13,1	11,8	11,6	NC	13,7
	Loyer médian HC en €	425	565	750	1 240	NC	550
	Nb enquêtes	262	285	147	59	16	770



Observations en Zone 2

Les logements locatifs de la Zone 2

Source Insee détail 2016



37 196
logements locatifs
privés en zone 2

47%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 2

La représentativité de l'enquête
loyer en Zone 2

Source OLL 2019

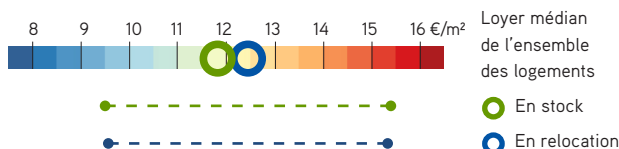
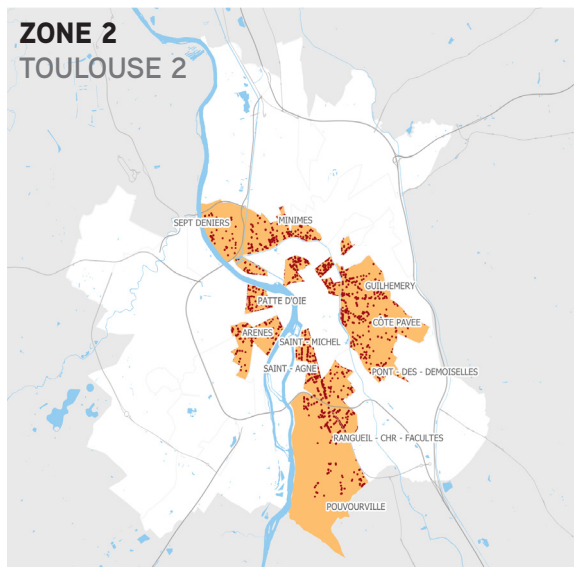


3 467
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

9% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

10% des relocations

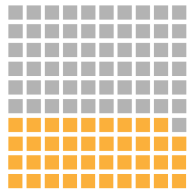
ZONE 2		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	15,3	12,2	10,3	9,3	NC	11,7
	Loyer médian HC en €	400	510	646	750	NC	536
	Nb enquêtes	913	1 360	895	266	23	3 467
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	15,3	12,5	10,5	9,4	NC	12,5
	Loyer médian HC en €	410	510	662	890	NC	511
	Nb enquêtes	424	484	320	74	3	1 308



Observations en Zone 3

Les logements locatifs de la Zone 3

Source Insee détail 2016



32 284
logements locatifs
privés en zone 3

39%

des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 3

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 3

Source OLL 2019

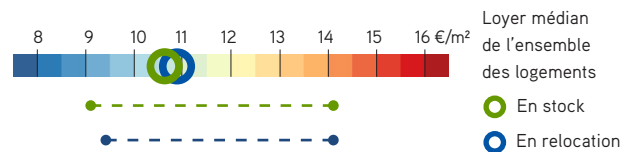
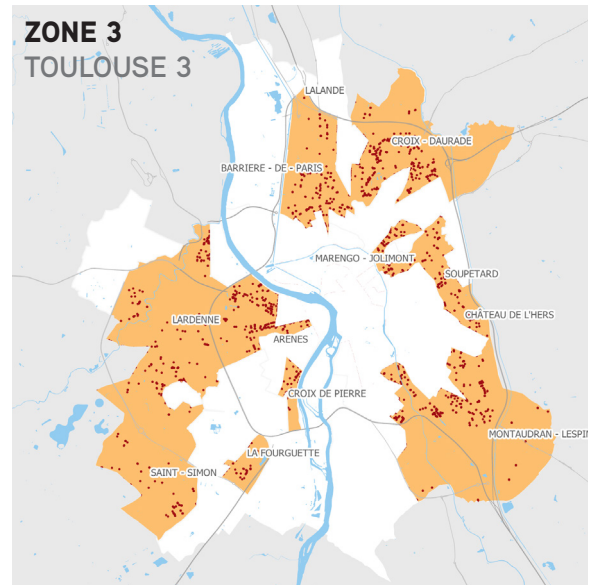


3 788
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

12% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

14% des relocations

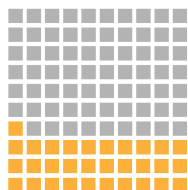
ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	14,1	11,5	9,9	9,1	9,7	10,6
	Loyer médian HC en €	396	495	611	756	928	550
	Nb enquêtes	469	1 478	1 379	313	87	3 788
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	14,1	11,7	9,9	9,3	NC	10,9
	Loyer médian HC en €	386	495	610	756	NC	542
	Nb enquêtes	204	607	509	96	20	1 458



Observations en Zone 4

Les logements locatifs de la Zone 4

Source Insee détail 2016



13 657
logements locatifs
privés en zone 4

31%

des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 4

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 4

Source OLL 2019

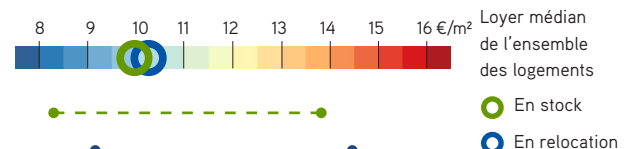
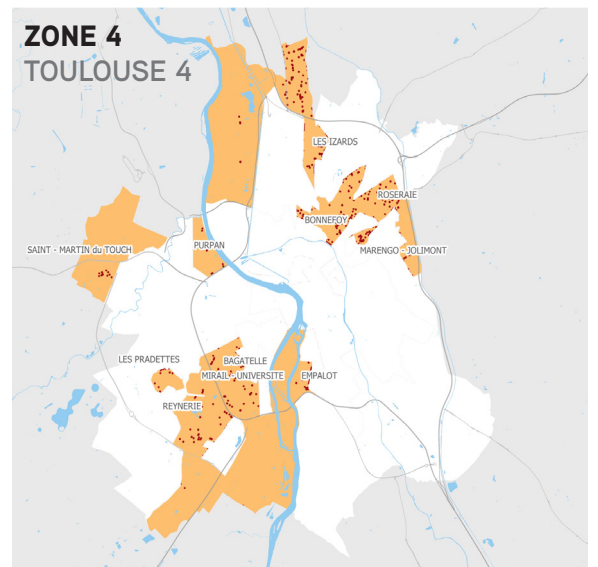


1 481
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

11% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

13% des relocations

ZONE 4		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	13,9	10,8	9,2	8,3	NC	10,0
	Loyer médian HC en €	390	478	580	655	NC	534
	Nb enquêtes	156	553	560	169	34	1 481
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	14,6	11,2	9,2	NC	NC	10,4
	Loyer médian HC en €	360	480	590	NC	NC	528
	Nb enquêtes	63	226	197	46	12	549



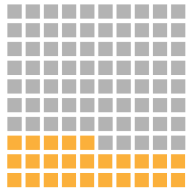
POLE URBAIN



Observations en Zone 5

Les logements locatifs de la Zone 5

Source Insee détail 2016



22 619
logements locatifs
privés en zone 5

25%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 5

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 5

Source OLL 2019

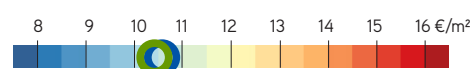
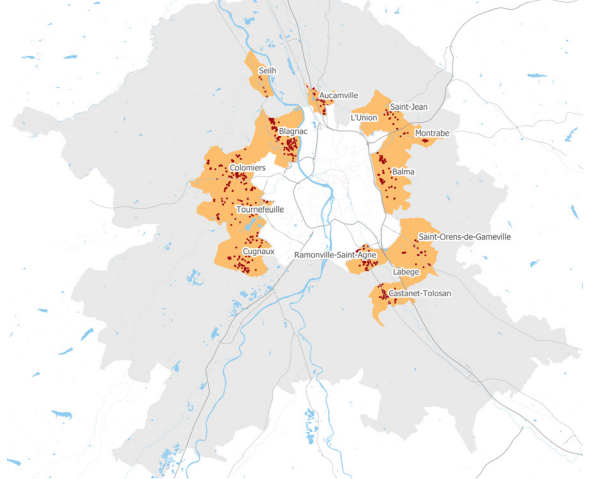


2 181
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

10% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

13% des relocations

ZONE 5 1ERE COURONNE



Loyer médian
de l'ensemble
des logements

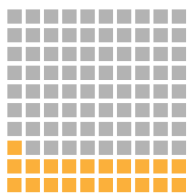
● En stock
● En relocation

ZONE 5		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	13,1	11,4	9,7	9,3	9,4	10,4
	Loyer médian HC en €	387	500	632	790	919	600
	Nb enquêtes	222	906	702	194	143	2 181
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	12,1	11,6	9,9	9,4	NC	10,6
	Loyer médian HC en €	414	496	625	795	NC	570
	Nb enquêtes	99	364	239	69	37	804

Observations en Zone 6

Les logements locatifs de la Zone 6

Source Insee détail 2016



11 794
logements locatifs
privés en zone 6

21%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 6

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 6

Source OLL 2019

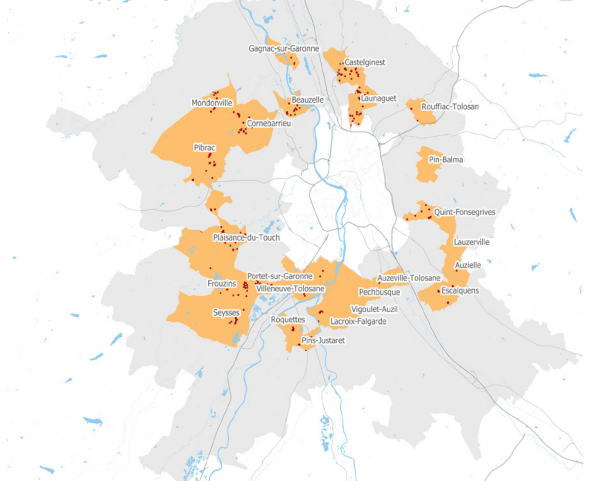


871
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

7% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

9% des relocations

ZONE 6 2EME COURONNE



Loyer médian
de l'ensemble
des logements

● En stock
● En relocation

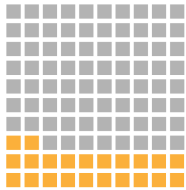
ZONE 6		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	NC	11,0	9,7	9,1	9,3	10,0
	Loyer médian HC en €	NC	482	610	796	900	630
	Nb enquêtes	15	336	217	93	116	871
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	NC	11,3	10,1	NC	NC	10,2
	Loyer médian HC en €	NC	490	620	NC	NC	620
	Nb enquêtes	8	140	81	31	45	354

POLE URBAIN

Observations en Zone 7

Les logements locatifs de la Zone 7

Source Insee détail 2016



12 278
logements locatifs
privés en zone 7

22%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 7

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 7

Source OLL 2019



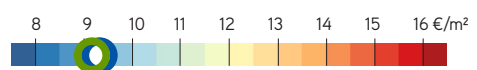
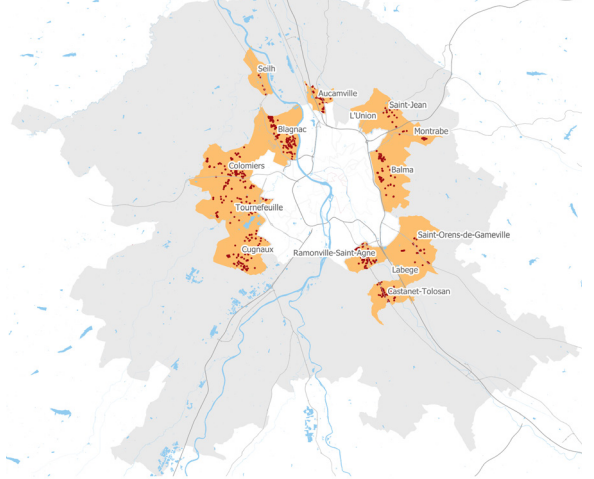
753
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

6% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

7% des relocations

ZONE 7		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	NC	10,8	9,0	8,3	9,0	9,3
	Loyer médian HC en €	NC	450	581	715	870	600
	Nb enquêtes	17	307	255	68	80	753
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	NC	11,2	9,1	NC	NC	9,4
	Loyer médian HC en €	NC	480	576	NC	NC	590
	Nb enquêtes	9	111	91	14	22	255

ZONE 7 3^{EME} COURONNE

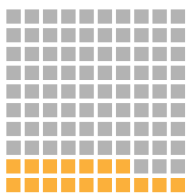


Loyer médian de l'ensemble des logements
● En stock
● En relocation

Observations en Zone 8

Les logements locatifs de la Zone 8

Source Insee détail 2016



4 766
logements locatifs
privés en zone 8

17%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 8

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 8

Source OLL 2019



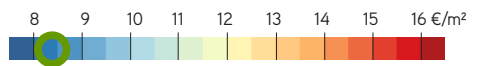
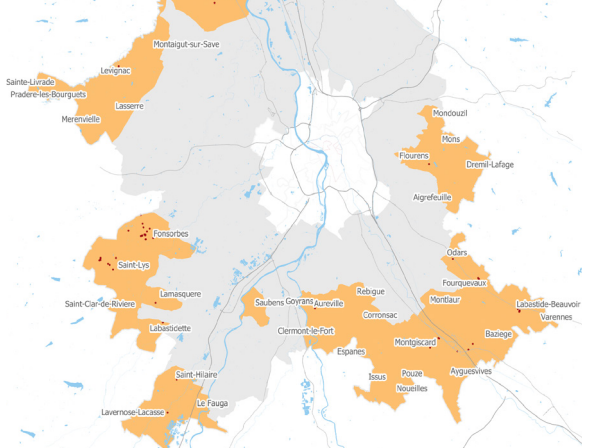
131
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

3% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

3% des relocations

ZONE 8		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	NC	9,8	NC	NC	NC	8,4
	Loyer médian HC en €	NC	450	NC	NC	NC	600
	Nb enquêtes	4	60	23	8	23	131
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	NC	NC	NC	NC	NC	NC
	Loyer médian HC en €	NC	NC	NC	NC	NC	NC
	Nb enquêtes	2	21	5	1	4	41

ZONE 8 HORS POLE URBAIN



Loyer médian de l'ensemble des logements
● En stock

Étude réalisée par l'AUAT
avec le soutien financier du Ministère de la Cohésion des Territoires,
de Toulouse Métropole,
de la communauté d'agglomération du Sicoval
et de la communauté de communes Save au Touch.

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