



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2020**

octobre 2021

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
DONNÉES DE CADRAGE	7
Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine	7
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2020	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 32 observatoires locaux couvrant 53 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 Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval, la communauté de communes de la Save au Touch, 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'UNPI, Action Logement, la CAF, la CCI...



Quelle méthodologie ?

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

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

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

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2018, 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.



Données de cadrage

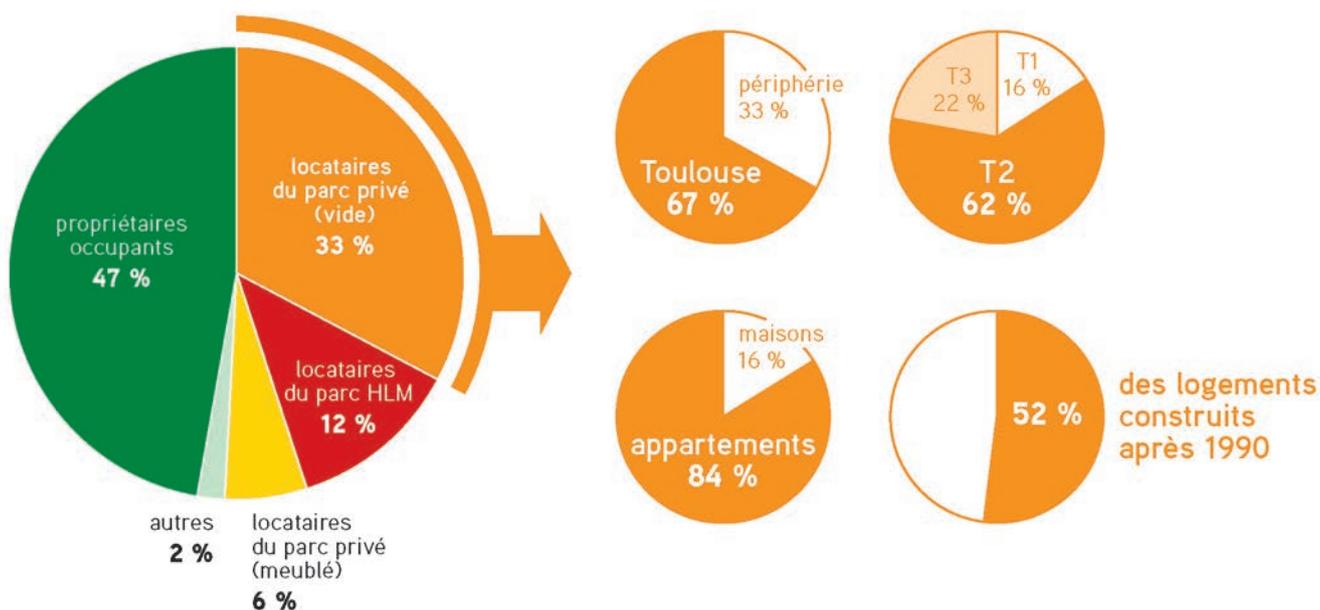
LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

159 950 logements locatifs privés sur le périmètre de l'observatoire

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

Ce parc représente 33 % des résidences principales, soit 159 950 logements, concentrés aux 2/3 dans la ville-centre, particulièrement les trois premières zones.

La majorité de ce parc est constitué d'appartements (84%) et de T2 et T3 (62 %). La moitié de ces logements (50 %) a été construite il y a moins de 30 ans, après 1990.



Source : Insee, fichier détail logement 2017

Cugnaux



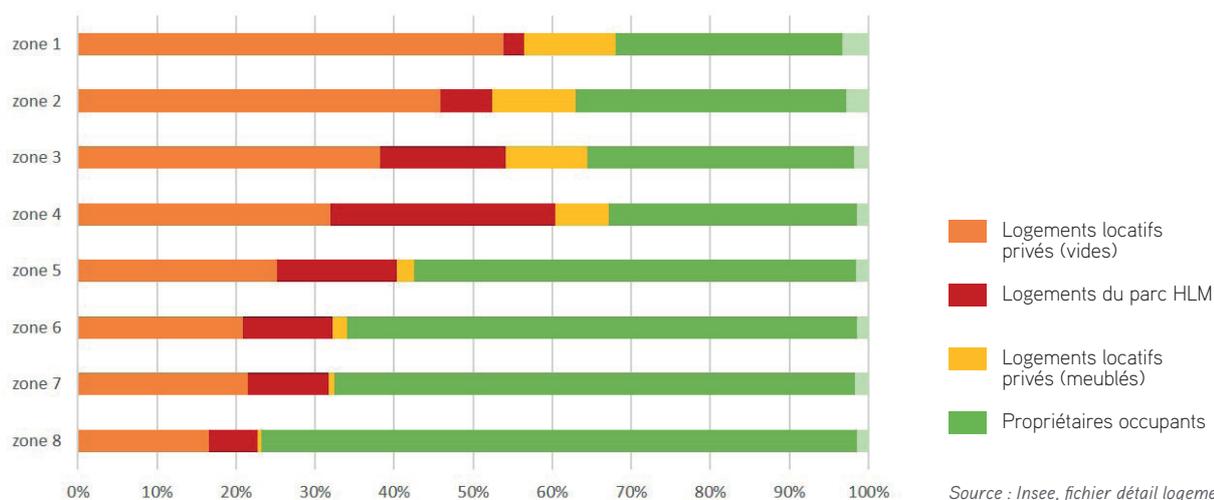
Toulouse



Balma



Le parc locatif privé diminue avec l'éloignement du centre

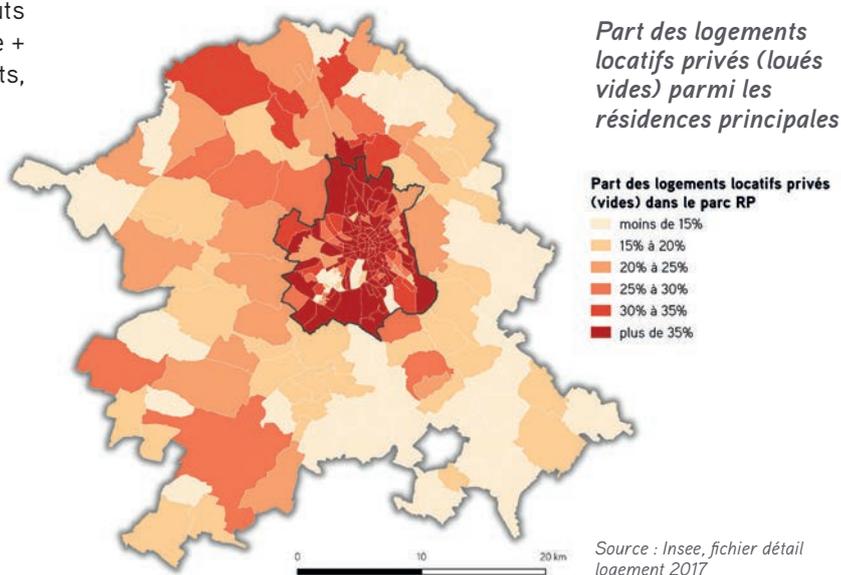
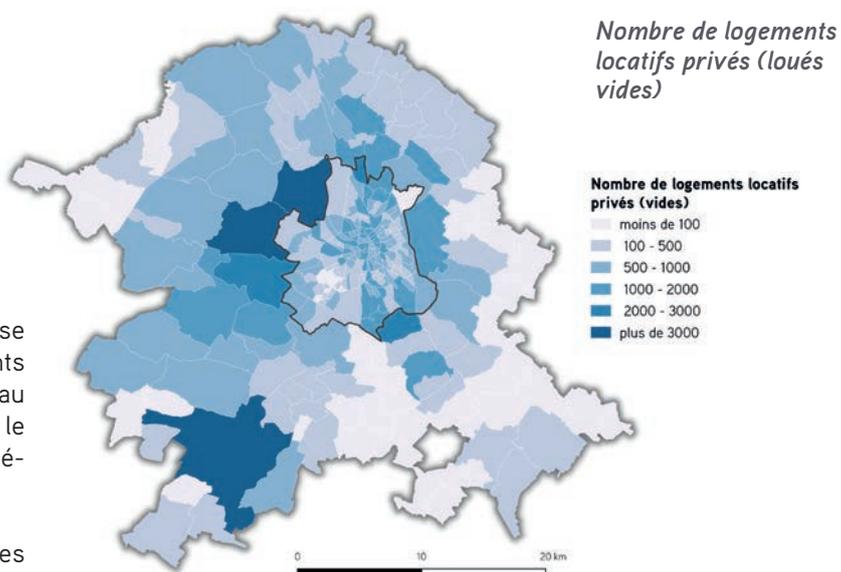


La répartition géographique du parc locatif privé s'échelonne ainsi :

- de 54 % en zone 1, avec un peu plus de 24 000 logements locatifs privés ;
- à 17 % en zone 8, avec moins de 5 000 logements.

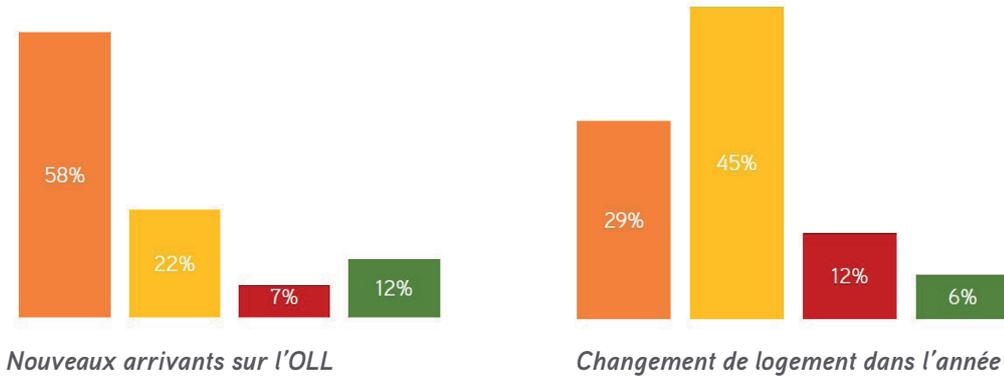
Le parc locatif privé est majoritaire à Toulouse (atteignant 52 % du parc pour les logements locatifs vides + meublés). Il s'étend ensuite au nord et à l'ouest de la ville centre, alors que le sud-est concentre un plus fort taux de propriétaires occupants.

A Toulouse, la zone 4 se différencie des autres zones par un parc de logements locatifs HLM plus important qu'ailleurs, et une répartition presque identique des trois principaux statuts d'occupation : 39 % pour le locatif privé (vide + meublé), 31 % pour les propriétaires occupants, et 29 % pour le parc locatif social.



Des ménages plus mobiles

Un parc qui accueille les nouveaux arrivants dans l'agglomération et qui répond aux besoins de mobilité des ménages



Des ménages plus jeunes et de petite taille dans le parc locatif privé

62% des personnes de référence des ménages locataires (parc locatif privé vide) ont **moins de 40 ans**.

88% pour les locataires en meublé,

35% pour les locataires HLM,

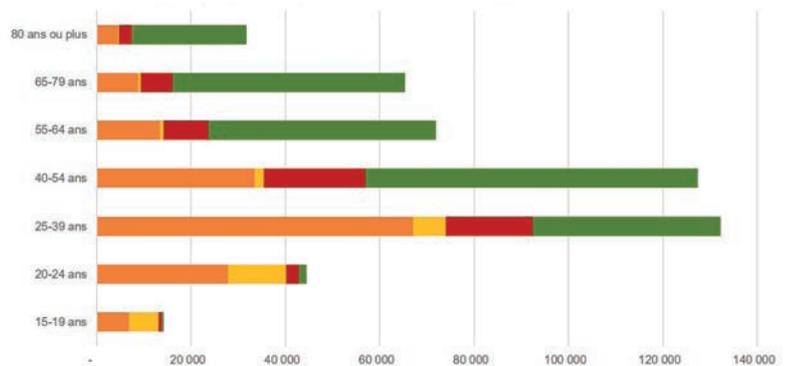
18% pour les propriétaires occupants.

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

2,3 pour les locataires HLM

2,3 pour les propriétaires occupants

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



Source : Insee, fichier détail logement 2017

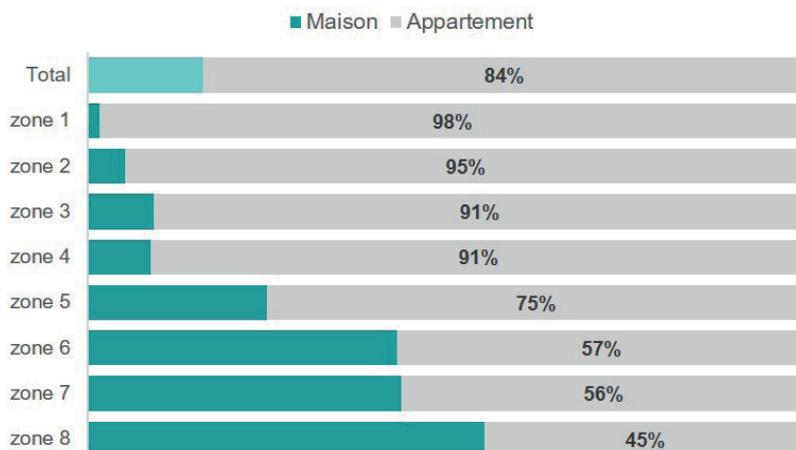


Une typologie du parc différenciée en fonction de la localisation

Le parc locatif de l'agglomération toulousaine est structuré différemment en fonction de la localisation.

Le parc locatif privé de Toulouse (zones 1 à 4) se constitue essentiellement d'appartements (de 91 % à 98 %).

Les maisons représentent 16 % des logements du parc locatif privé à l'échelle du périmètre de l'OLL, allant de 2 % en zone 1 à 55 % en zone 8.

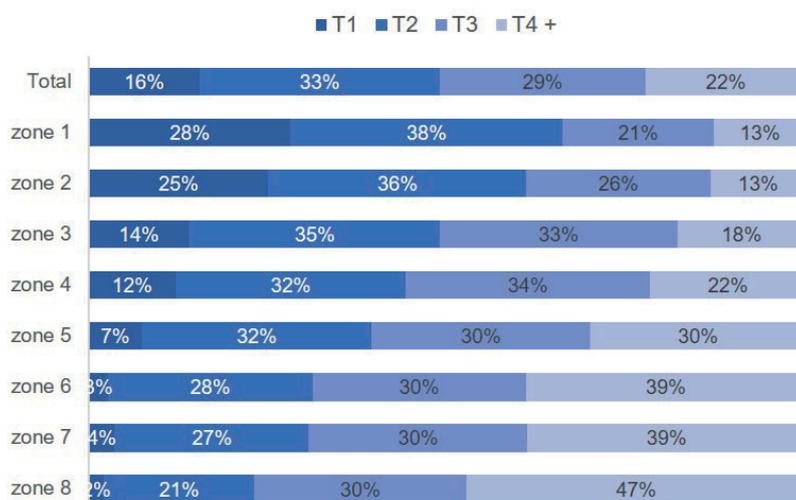


Source : Insee, fichier détail logement 2017

À Toulouse et particulièrement en hypercentre (zones 1 et 2), les petits logements prédominent.

Sur l'ensemble de la ville-centre (zones 1 à 4), les T1 et T2 représentent 44 % à 66 % du parc en locatif privé, pour 23 % à 39 % dans les communes périphériques (zones 5 à 8).

Les logements familiaux (T4 et plus) sont surtout présents en proportion dans les secteurs 6, 7 et 8 (de 39 à 47 %).



Source : Insee, fichier détail logement 2017

Une typologie du parc différenciée en fonction des époques de construction

Les logements du parc locatif privé sont plutôt anciens sur les secteurs centraux (zones 1 et 2), avec une part importante de logements construits avant 1970 (53 % en zone 1 et 32 % en zone 2).

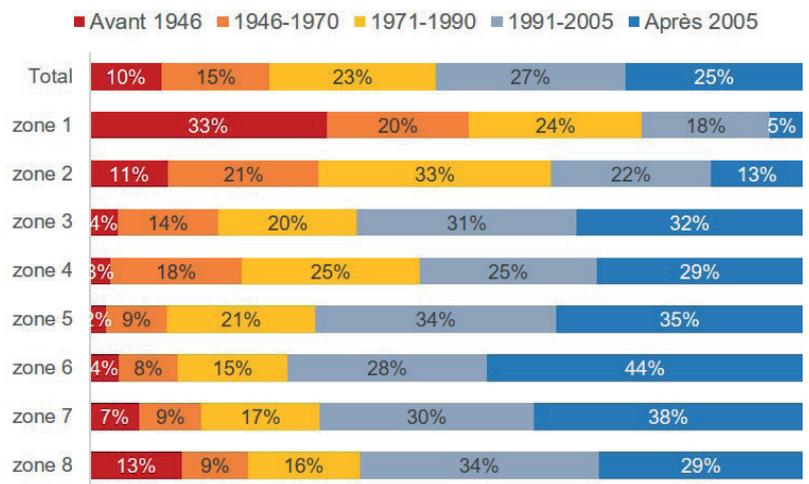
À Toulouse, la zone 3 se distingue, avec un parc plus récent, notamment dû au développement de nouveaux quartiers comme les Arènes, Borderouge, Montaudran...

Dans l'agglomération toulousaine (zones 5 à 8), le parc est globalement plus récent, avec 61 à 68 % de logements construits après 1990 et plus d'un quart après 2005.

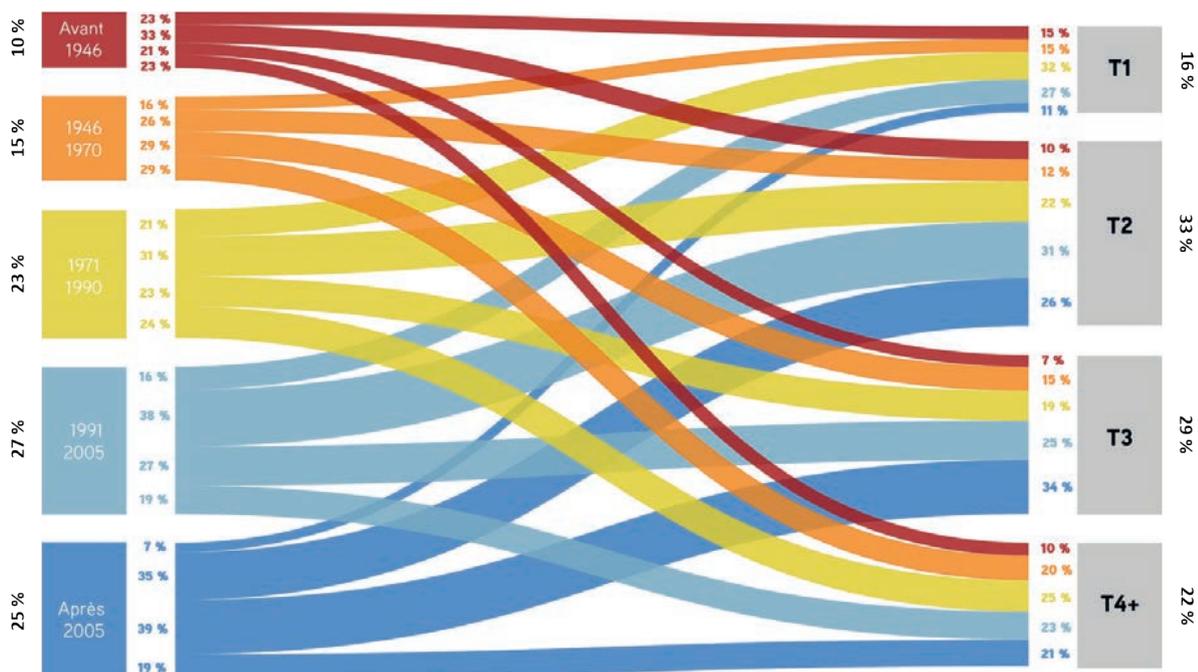
La typologie du parc se différencie également en fonction des époques de construction. Les logements récents, construits après 2005, sont majoritairement des T2 et T3, alors que seulement 10% sont des T1 et 19 % des T4 et plus. Le parc des années 1946-1970 compte également peu de T1 (15 %).

À l'échelle de l'agglomération, près d'un tiers des T1 date d'avant 1970 (31 %).

L'âge du parc, la localisation, le type et la taille des logements ont un impact sur les loyers. Il est intéressant de garder en mémoire ces éléments au moment de l'analyse des niveaux de loyers.



Source : Insee, fichier détail logement 2017



Source : Insee, fichier détail logement 2017



Les niveaux de loyers en 2020

LES PRINCIPAUX FACTEURS IMPACTANT LES NIVEAUX DE LOYERS

Les logements observés en 2020

27 140 logements locatifs sont observés en 2020, soit **17 %** du parc locatif privé.

Parmi ces références, **9 884** logements ont été loués dans l'année, ce qui représente **21 %** des relocations sur le territoire *

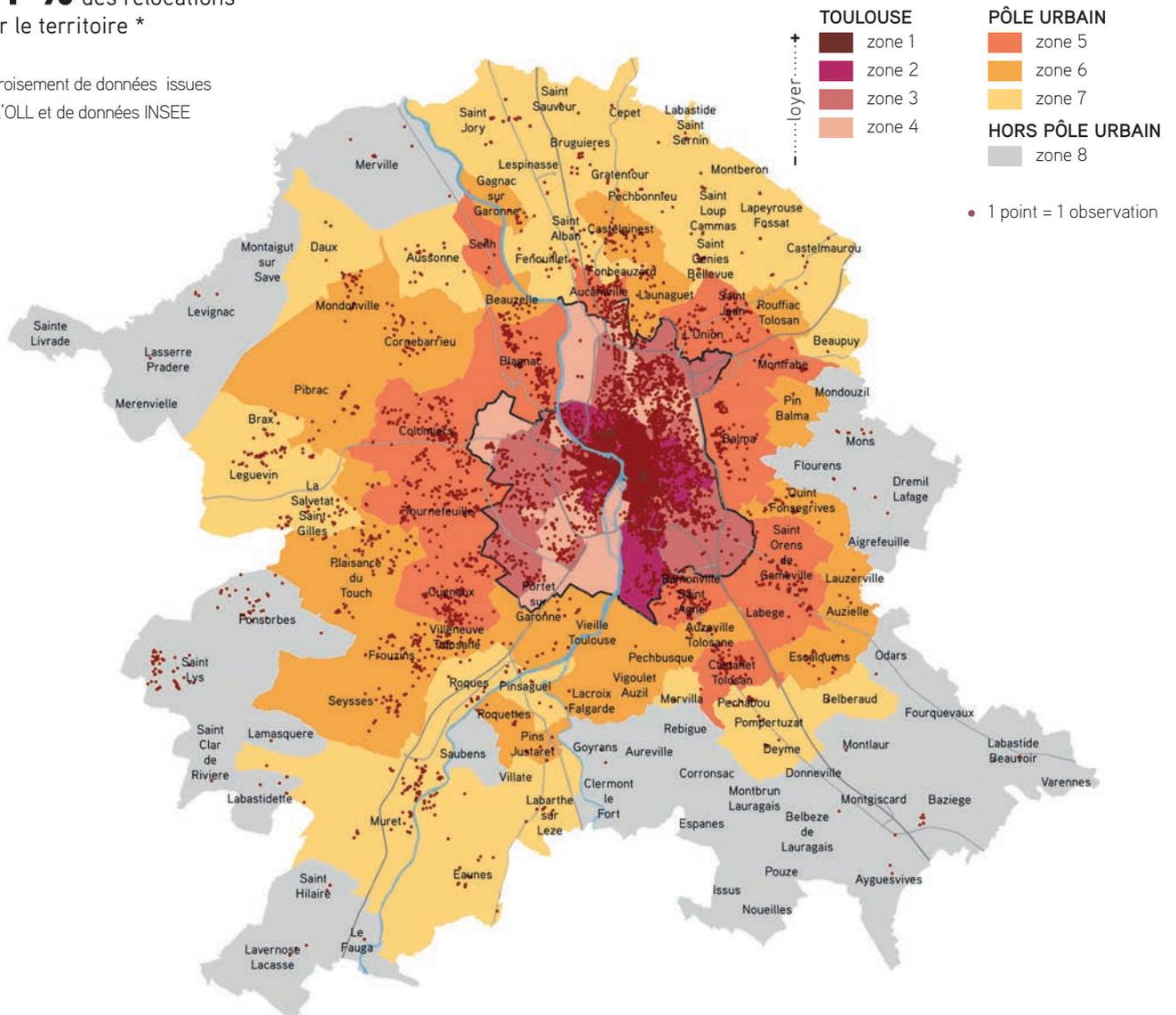
* Croisement de données issues de l'OLL et de données INSEE

Des observations qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif

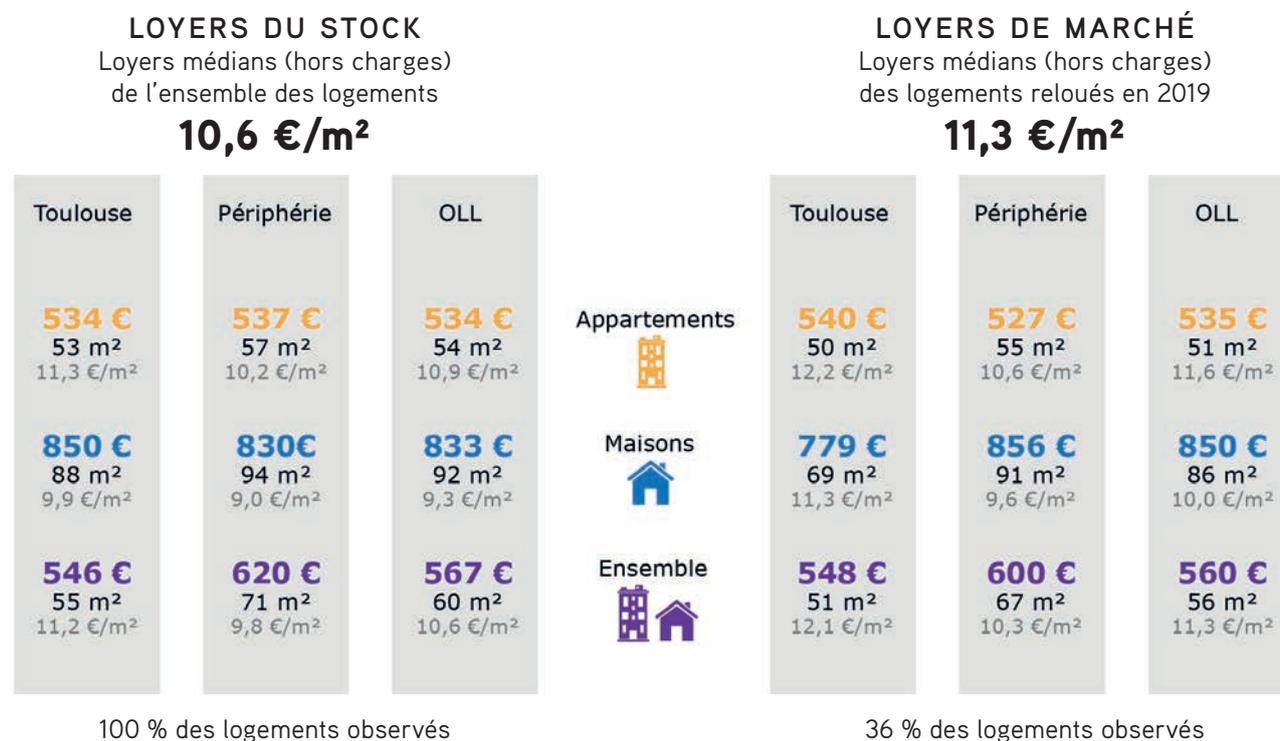
87 professionnels de l'immobilier ont accepté de transmettre leurs références locatives en 2020, ainsi que l'UNPI, l'ADIL 31, Action logement, et **1 201** particuliers.

Un suivi continu

64 % des logements observés en 2020 faisaient partie des logements observés les années précédentes.



Plusieurs facteurs ont une influence sur les niveaux de loyers : la date d'entrée du locataire, la localisation, le type de bien



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

En 2020, sur le périmètre de l'observatoire, tout type de logements confondus, le loyer médian de marché observé est de 11,3 €/m² (hors charges), soit 0,7 €/m² plus élevé que le loyer médian de l'ensemble des logements (loyer du stock).

L'éloignement du centre permet de disposer d'une surface plus confortable tout en réduisant la dépense logement

À bien équivalent, les loyers sont plus élevés à Toulouse. L'éloignement du centre permet de diminuer la dépense logement et d'augmenter la surface : 540 € pour un appartement en relocation à Toulouse avec une surface moyenne de 50 m², contre 527 € en périphérie avec une surface moyenne de 55 m².

Néanmoins, le budget médian des ménages locataires de périphérie est supérieur à celui des locataires de Toulouse (600 € en périphérie contre 548 € à Toulouse), en raison de la structure du parc : les logements y sont plus grands et il y a une part plus importante de maisons.

Depuis 2012, les loyers des logements en relocation sont également encadrés par l'IRL

Avant le 1^{er} août 2012, seule l'évolution du loyer en cours de bail était encadrée en fonction de l'évolution de l'IRL (Indice de Référence des Loyers). A la relocation, le niveau de loyer pouvait être fixé librement. Cela contribuait à creuser les différences de loyers entre les locataires ayant emménagé dans leur logement dans l'année et les locataires présents depuis plusieurs années.

Depuis 2012, dans les zones dites « tendues », où il existe un déséquilibre marqué entre offre et demande (c'est le cas de l'agglomération toulousaine), la fixation et la révision du loyer de relocation sont également encadrés en fonction de l'évolution de l'IRL (sauf en cas de travaux substantiels, de vacance supérieure à 18 mois ou de sous-évaluation manifeste par rapport aux logements alentours). Cette disposition devrait permettre de réduire petit à petit les différences entre loyers de stock et loyers de marché.

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

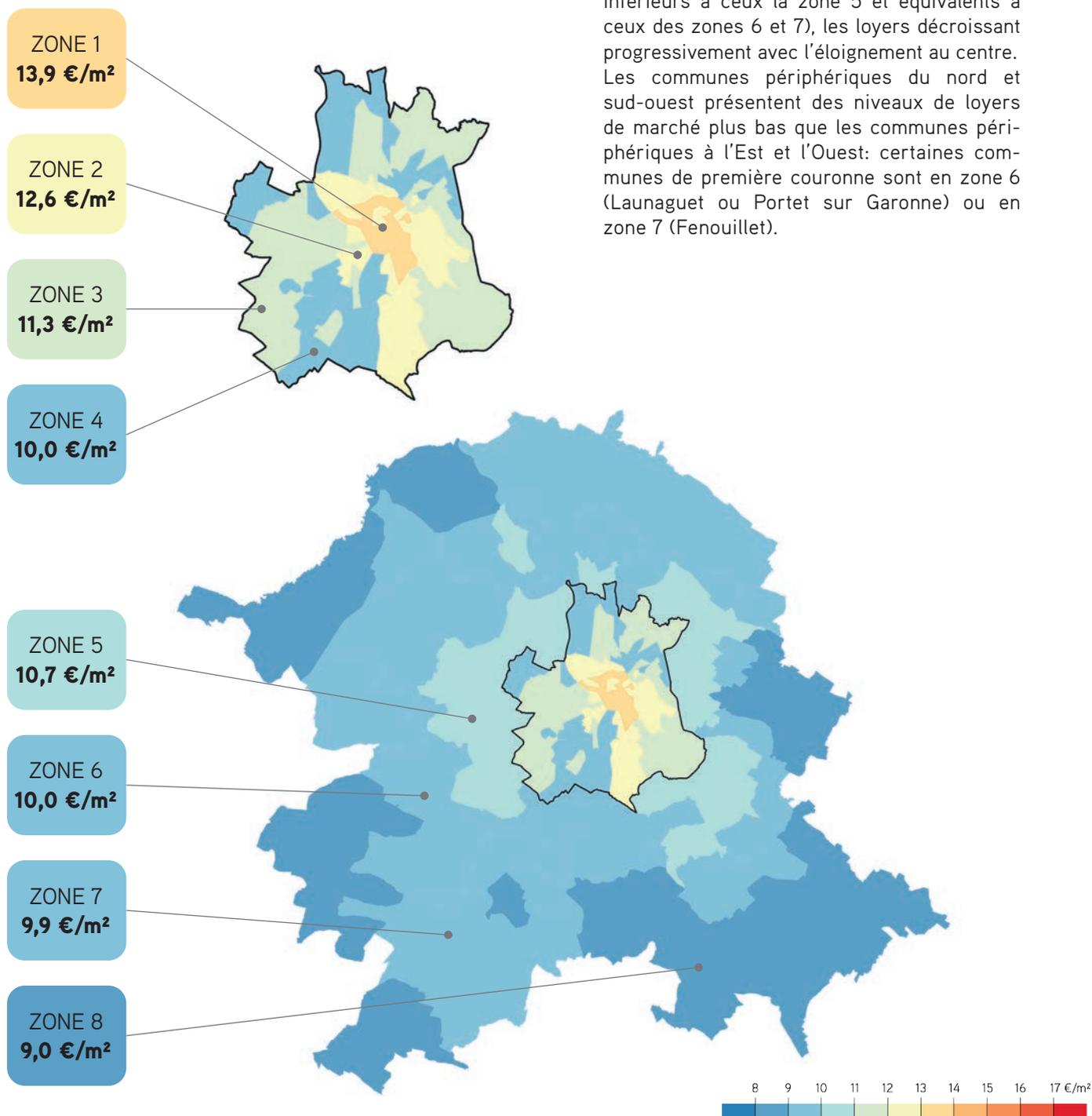
Des loyers de marché, plus élevés au centre de Toulouse, et qui décroissent avec l'éloignement

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 de marché 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 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 (hors zone 4 dont les loyers au m² sont inférieurs à ceux de la zone 5 et équivalents à ceux des zones 6 et 7), les loyers décroissant progressivement avec l'éloignement au centre. Les communes périphériques du nord et sud-ouest présentent des niveaux de loyers de marché plus bas que les communes périphériques à l'Est et l'Ouest: certaines communes de première couronne sont en zone 6 (Launaguet ou Portet sur Garonne) ou en zone 7 (Fenuillet).



Une valorisation du parc ancien à Toulouse et du parc récent en périphérie

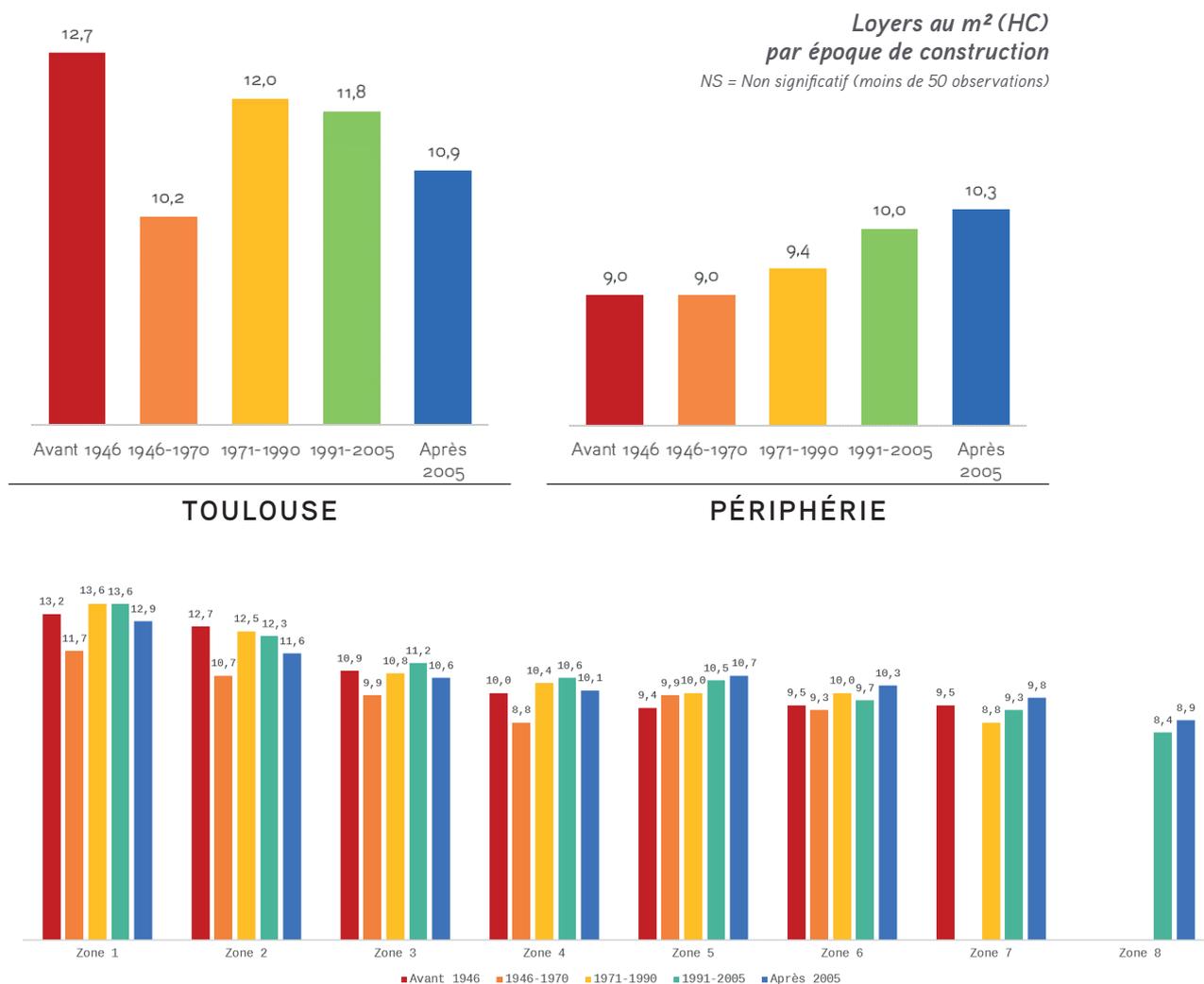
L'époque de construction du bâtiment est un autre facteur du niveau des loyers. Elle reflète, en partie, la qualité du bâti et du logement, le niveau d'équipement et de confort et est souvent liée à la situation géographique du logement.

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 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 traduisent par des niveaux de loyers supérieurs en dehors de Toulouse. A Toulouse la dynamique est différente en revanche, ce sont les logements construits avant 1946, puis ceux achevés entre 1971 et 2005 qui sont les plus valorisés.

Si à l'échelle de Toulouse, 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). Dans le détail, on observe qu'à l'échelle du centre de Toulouse (zones 1 et 2) les niveaux de loyers médians du parc ancien sont équivalents à ceux des logements des années 1971 à 2005.

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. Elles ne sont pas mesurées pour le moment par l'OLL.



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

Le niveau de loyer en €/m² décroît avec la taille du logement. On retrouve ce mécanisme dans les prix de vente des logements, qui s'explique par des coûts de structure fixes dûs à la présence de certains équipements (salle de bain, wc, cuisine...).

Toutefois, la dispersion importante des prix pour les petites surfaces (notamment les studios et appartements d'une pièce), exprime une forte demande pour ces types de logements, et une forte rotation, ce qui tire les prix vers le haut.

A l'inverse, les montants des loyers au m² pour les grands logements (4 pièces et +) sont relativement proches des niveaux des logements de 3 pièces.

Le marché des T1 : une offre hétérogène

En 2020, le loyer médian HC d'un appartement T1 est de 15,2 €/m², alors qu'il est de 9,2 €/m² pour un T4 et +. Il est également 3,5€/m² plus cher que celui des T2.

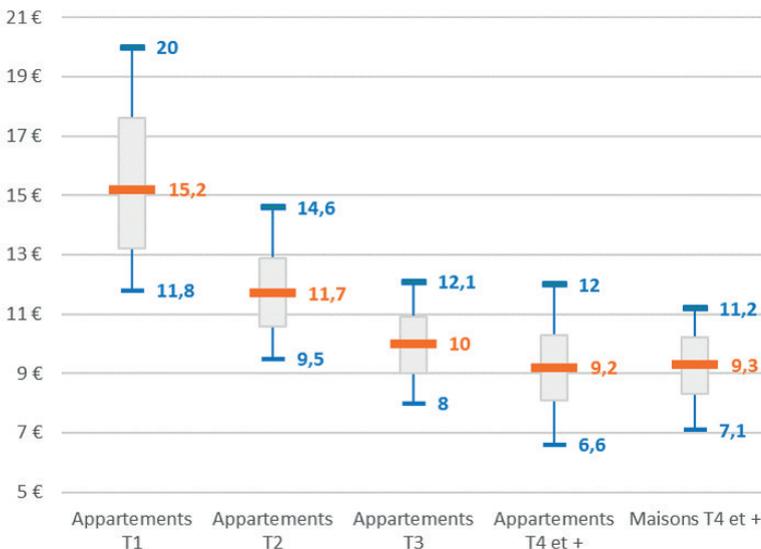
La dispersion des loyers des T1 est également très importante, les 10% les moins chers sont à moins de 11,8 €/m², alors que les 10 % les plus chers sont à plus de 20,0 €/m², soit un écart de 8,2 €/m². Cet écart est deux fois plus important que celui enregistré pour les appartement T3.

Une telle dispersion peut s'expliquer par la diversité du marché des T1, avec des logements allant de 9 à 50 m². Elle reflète aussi la localisation de ce parc, car de nombreux T1 se trouvent sur les territoires centraux, très recherchés, notamment par les étudiants, alors qu'une autre partie de ce marché relève de localisations moins prisées.

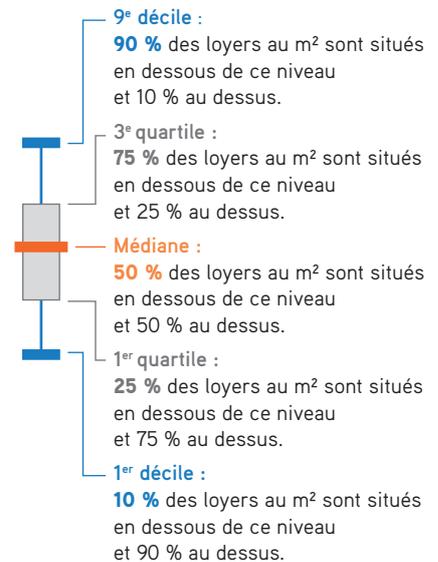
L'importante rotation sur ces logements explique aussi ces prix élevés : en 2016, 44% des appartements T1 changeaient de locataire, contre 27% pour les appartements T4 et +.

Source : Insee 2016.

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



Guide de lecture du graphique



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 emménagés dans l'année) et stables (ayant emménagés avant 2018), permet de rendre compte d'une tension locative sur certains segments du marché.

Graphique 1 :

A l'échelle de l'observatoire (OLL 31) le loyer médian de marché (locataires mobiles) est supérieur de 0,7 €/m² par rapport à celui des locataires stables.

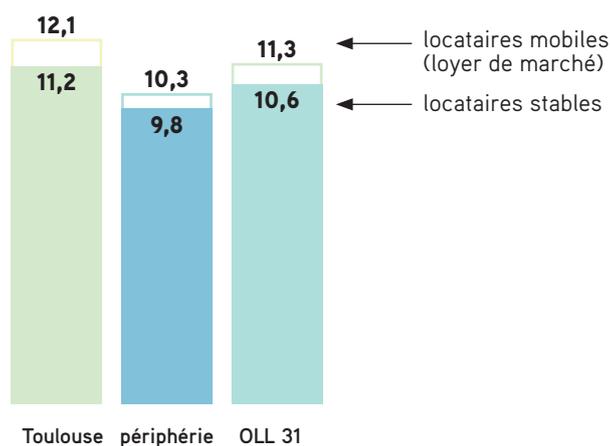
Cet écart de loyer est plus important à Toulouse (0,9 €/m²) particulièrement sur les zones 1 et 2, que sur le reste de l'agglomération (0,5 €/m²).

Graphique 2 :

A Toulouse, les appartements enregistrent des différences de loyer comprises entre 0,4 €/m² et 1,0 €/m² (0,9 €/m² pour l'ensemble des appartements). La tension locative est légèrement moins marquée sur les maisons T4 et plus avec une différence de 0,7 €/m² entre locataires stables et mobiles.

En périphérie, la tension locative est moindre sur l'ensemble des logements avec des différences de loyers entre les locataires stables et mobiles comprises entre 0,2 €/m² pour les appartements T4 et plus et 0,5 €/m² pour les maisons T4 et plus. Les appartements T1 présentent une décote de l'ordre de 0,8 €/m², le loyer de stock étant supérieur au loyer de marché.

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



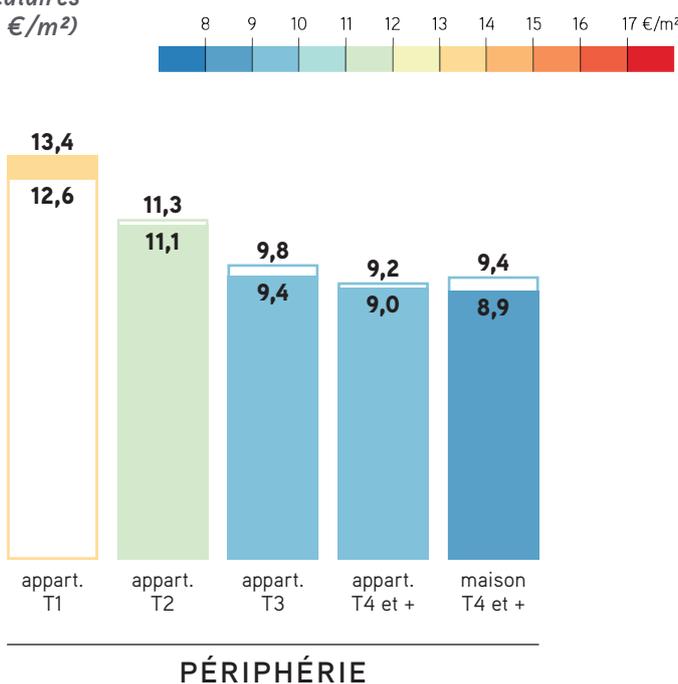
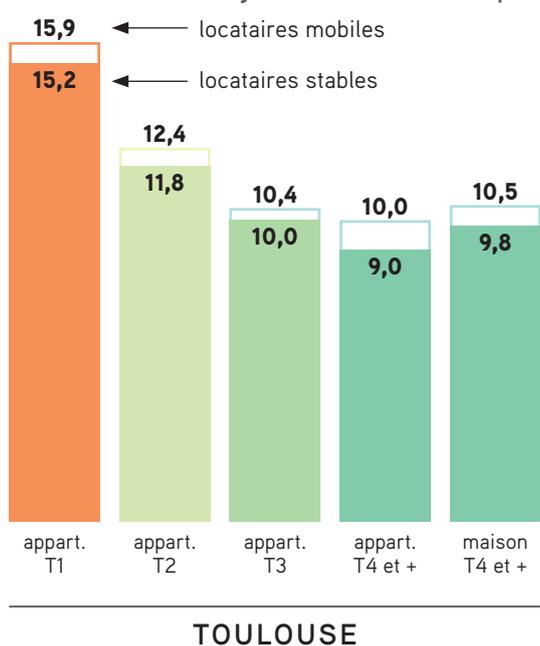
Locataires mobiles :

locataires ayant emménagés depuis moins d'un an

Locataires stables :

locataires ayant emménagés avant 2019

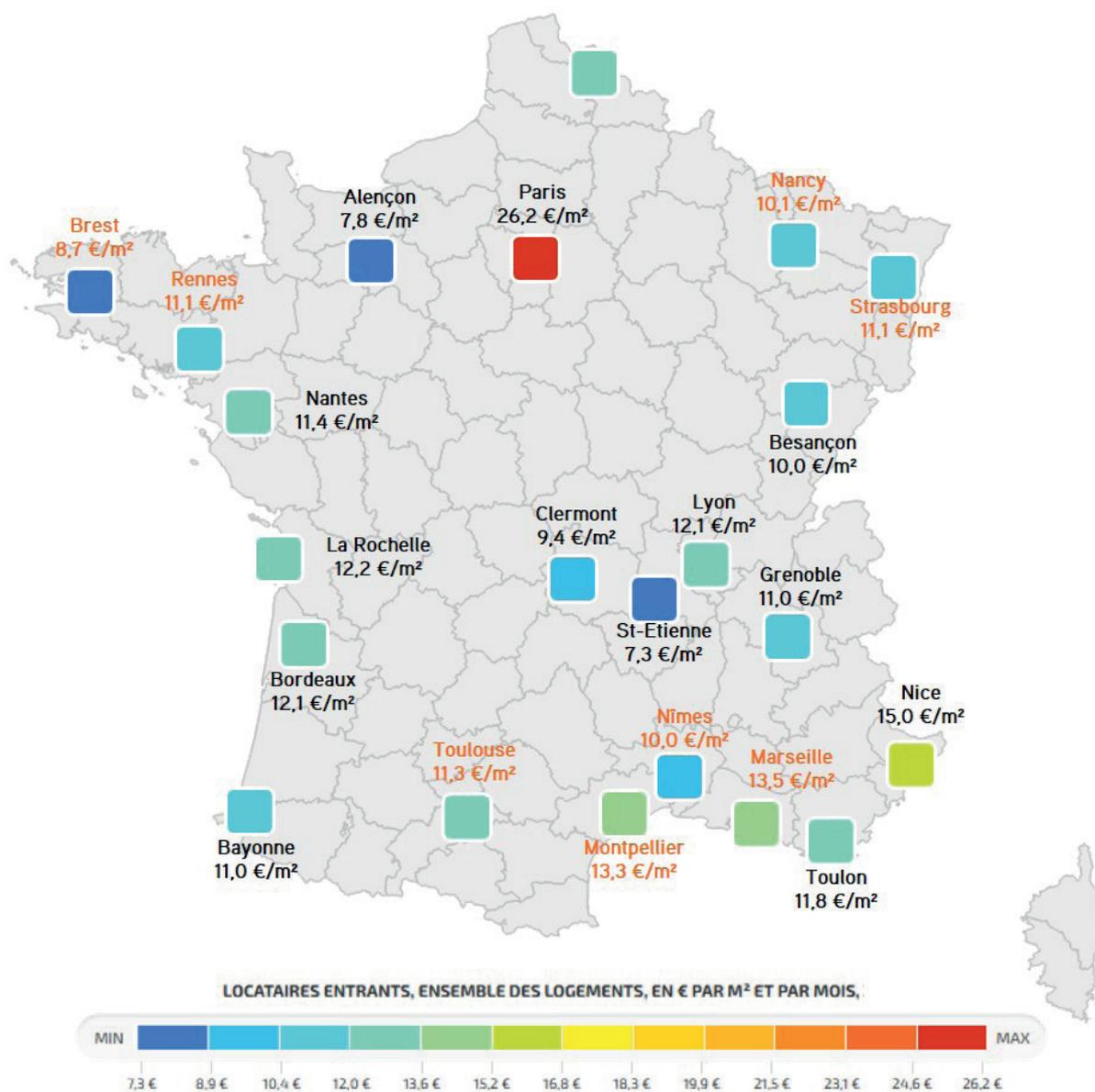
Graphique 2 : Comparaison des loyers médians des locataires stables et mobiles en fonction du nombre de pièces (en €/m²)



LES NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE

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

Le niveau des loyers au m² dans l'agglomération toulousaine se rapproche des agglomérations de Strasbourg et Nantes. Il est nettement plus bas que les agglomérations bordelaises et marseillaises (0,8 et 2 €/m² moins élevé) pourtant proche de Toulouse au niveau de la population de l'aire urbaine.



Un loyer de marché médian modéré comparé aux métropoles de taille similaire

Aire urbaine	Population	Loyer de marché médian 2019/2020 (en €/m ²)
Paris	12 628 266	26,2
Lyon	2 323 221	12,1
Marseille	1 760 653	13,5 *
Toulouse	1 360 829	11,3 *
Bordeaux	1 247 977	12,1
Lille	1 191 117	12,1
Nice	1 006 201	15,0
Nantes	972 828	11,4
Strasbourg	790 087	11,1 *
Rennes	733 320	11,1 *
Grenoble	689 840	11,0
Toulon	629 334	11,8
Montpellier	616 296	13,3 *
Saint-Etienne	520 640	7,3
Clermont-Ferrand	485 315	9,4
Nancy	435 279	10,1 *
Brest	321 364	8,7 *
Nîmes	304 890	10,0 *
Bayonne	268 785	11,0
Besançon	251 700	10,0
La Rochelle	216 995	12,2
Alençon	67 656	7,8

* loyers 2020.

Sources :

Insee RP 2017 pour la population ;

observatoires-des-loyers.org pour les loyers.

Comparaison des loyers médians des métropoles par type de logement (en €/m²)

Ensemble des T1		Ensemble des T2		Ensemble des T3		Ensemble des T4 et +	
Paris (agglo)	23,3	Paris (agglo)	19,2	Paris (agglo)	16,0	Paris (agglo)	15,0
Lyon	15,7	Lyon	12,9	Lyon	10,9	Lyon	10,4
Marseille	16,6	Marseille	13,8	Marseille	11,4	Marseille	10,5
Toulouse	15,0	Toulouse	11,7	Toulouse	9,8	Toulouse	9,2
Bordeaux	15,9	Bordeaux	12,1	Bordeaux	10,6	Bordeaux	9,6
Lille	15,7	Lille	12,7	Lille	10,4	Lille	8,8
Nice	17,6	Nice	14,6	Nice	12,6	Nice	11,2
Nantes	14,2	Nantes	11,5	Nantes	10,1	Nantes	9,5
Strasbourg	14,7	Strasbourg	11,1	Strasbourg	9,2	Strasbourg	8,3
Rennes	15,0	Rennes	11,2	Rennes	9,5	Rennes	8,4
Grenoble	14,5	Grenoble	11,8	Grenoble	10,2	Grenoble	9,4
Toulouse	15,0	Toulouse	11,7	Toulouse	9,8	Toulouse	9,2
Montpellier	16,7	Montpellier	13,5	Montpellier	11,2	Montpellier	10,3
Saint-Etienne	8,7	Saint-Etienne	7,9	Saint-Etienne	6,9	Saint-Etienne	6,3
Clermont-Ferrand	12,7	Clermont-Ferrand	9,9	Clermont-Ferrand	8,4	Clermont-Ferrand	7,5
Nancy	12,6	Nancy	10,0	Nancy	8,8	Nancy	8,0
Brest	12,9	Brest	9,4	Brest	7,9	Brest	7,1
Bayonne	14,8	Bayonne	11,7	Bayonne	10,0	Bayonne	8,9
Nîmes	12,8	Nîmes	10,6	Nîmes	9,2	Nîmes	8,4
Besançon	12,6	Besançon	10,2	Besançon	8,7	Besançon	7,7
La Rochelle	15,8	La Rochelle	12,8	La Rochelle	10,8	La Rochelle	9,7
Alençon	10,1	Alençon	8,7	Alençon	7,2	Alençon	6,7

Sources : observatoires-des-loyers.org

LES NIVEAUX DE LOYERS DÉTAILLÉS PAR LOCALISATION ET TYPOLOGIE

Les niveaux de loyers par typologie

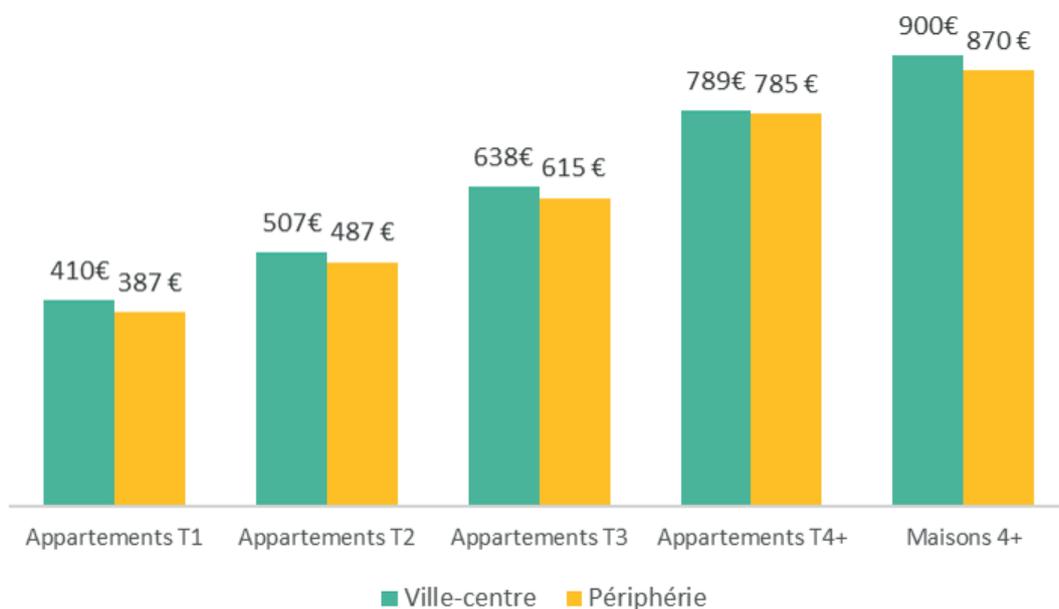
Plus la surface augmente, plus la différence de loyer est importante pour acquérir une pièce supplémentaire : de 100 € pour passer d'un T1 à un T2 en périphérie, à 151 € pour passer d'un appartement T3 à un T4 et plus à Toulouse.

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

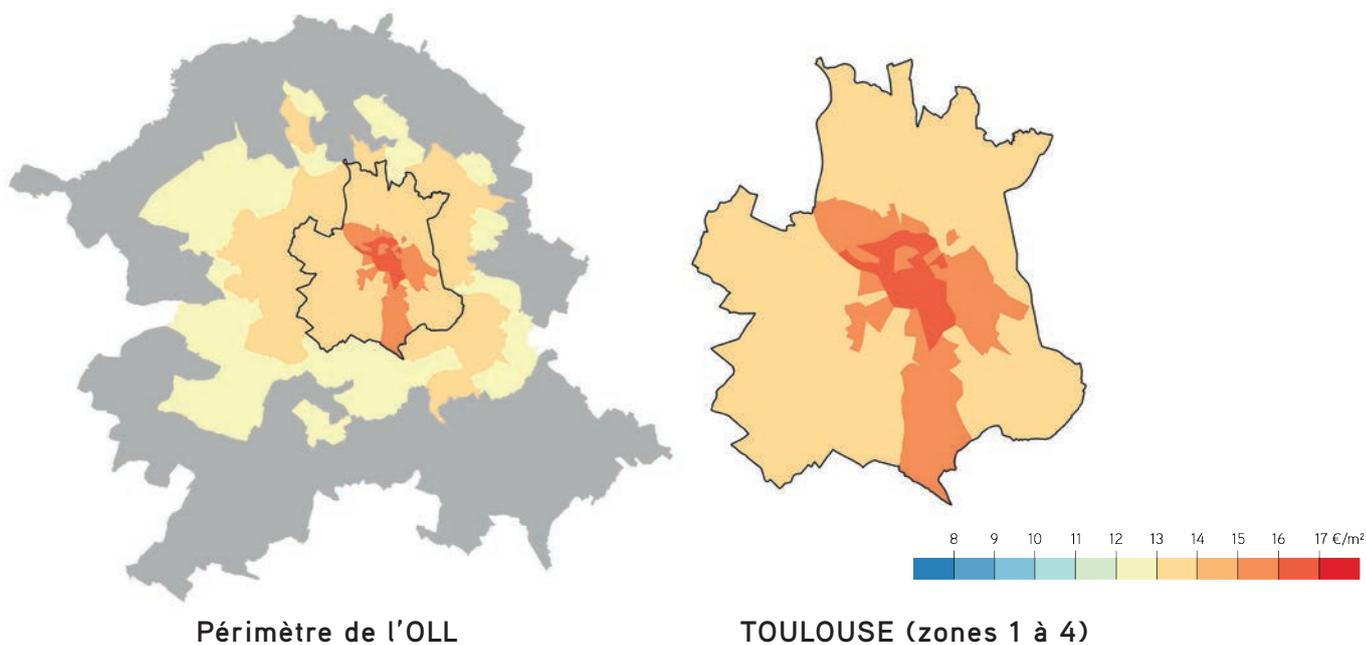
les appartements T4 et plus dont le loyer mensuel médian est équivalent.

Du fait d'une offre en maisons T4 et plus limitée (12% du marché locatif selon l'Insee), cette différence est sensiblement plus importante dans l'individuel : il faudra compter 30 € de plus à Toulouse qu'en périphérie pour une maison T4 et plus.

Loyer mensuel médian (hors charges) par typologie et en fonction de la localisation



Les loyers des appartements 1 pièce (en €/m² hors charges)

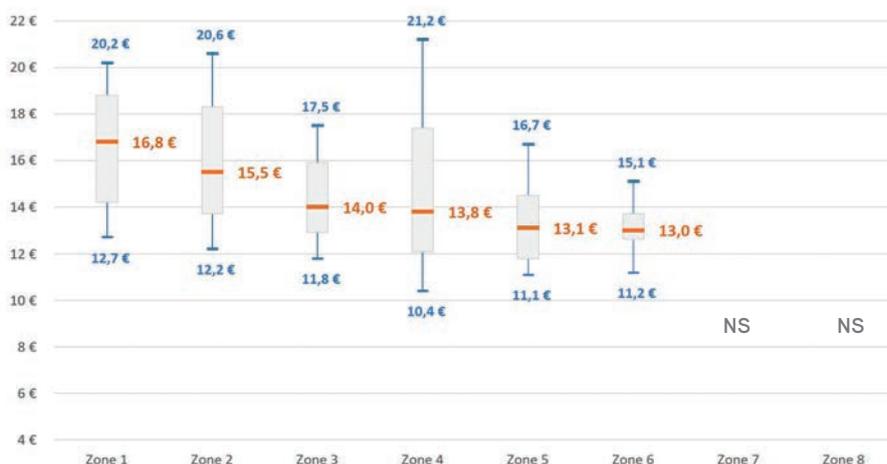


Les niveaux de loyers des appartements T1 (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	12,7	14,2	16,8	18,8	20,2	27	913
	zone 2	12,2	13,7	15,5	18,3	20,6	27	1 500
	zone 3	11,8	12,9	14	15,9	17,5	28	1 261
	zone 4	10,4	12,1	13,8	17,4	21,2	29	319
1ère couronne	zone 5	11,1	11,8	13,1	14,5	16,7	30	400
2ème couronne	zone 6	11,2	12,6	13	13,7	15,1	29	55
3e couronne	zone 7	NS	NS	NS	NS	NS	32	43
Hors pôle urbain	zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	33	9

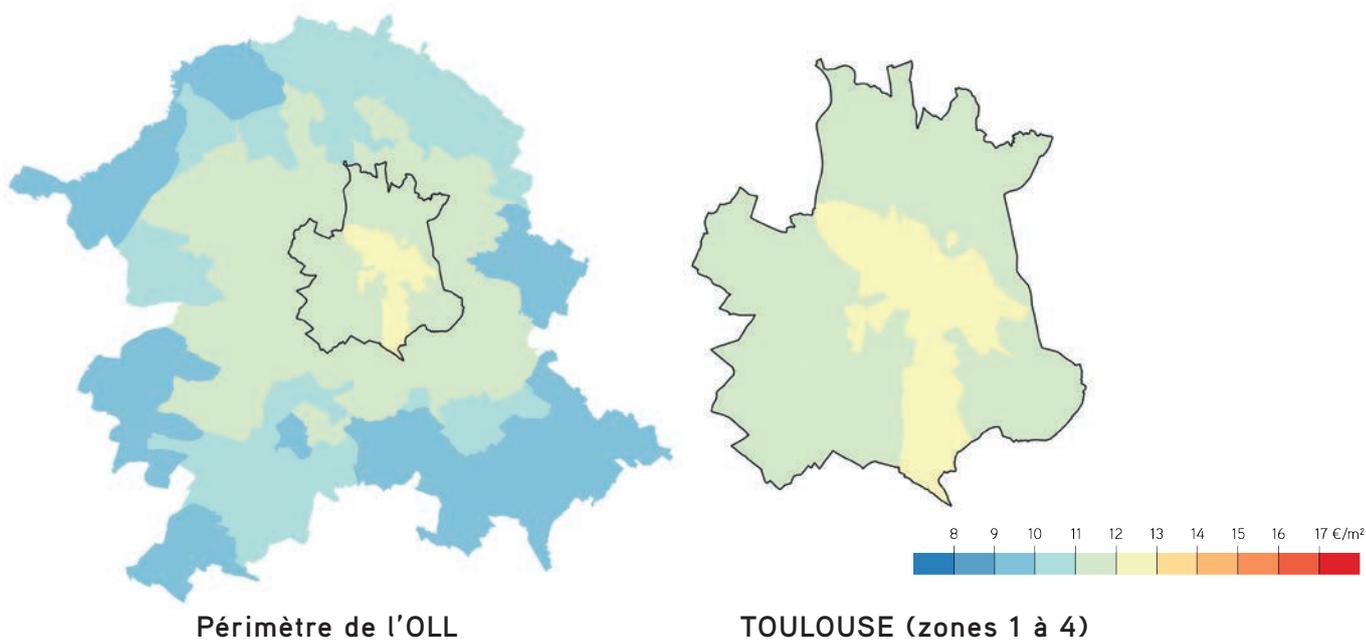
NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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



- 9^e décile :**
90 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 10 % au dessus.
- 3^e quartile :**
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.
- Médiane :**
50 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50 % au dessus.
- 1^{er} quartile :**
25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75 % au dessus.
- 1^{er} décile :**
10 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 90 % au dessus.

Les loyers des appartements 2 pièces (en €/m² hors charges)

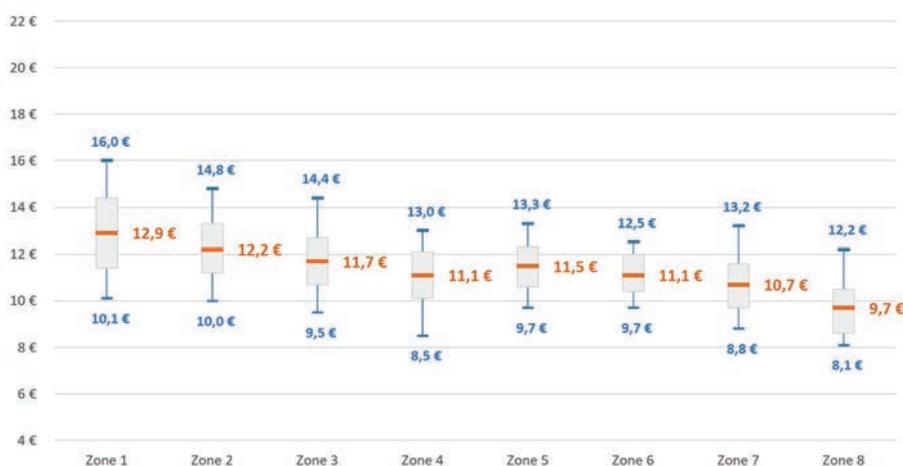


Les niveaux de loyers des appartements T2 (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	10,1	11,4	12,9	14,4	16	44	964
	zone 2	10	11,2	12,2	13,3	14,8	43	2 146
	zone 3	9,5	10,7	11,7	12,7	14,4	43	2 789
	zone 4	8,5	10,1	11,1	12,1	13	44	1 120
1ère couronne	zone 5	9,7	10,6	11,5	12,3	13,3	44	2 039
2ème couronne	zone 6	9,7	10,4	11,1	12	12,5	43	844
3e couronne	zone 7	8,8	9,7	10,7	11,6	13,2	44	626
Hors pôle urbain	zone 8	8,1	8,6	9,7	10,5	12,2	47	135

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.

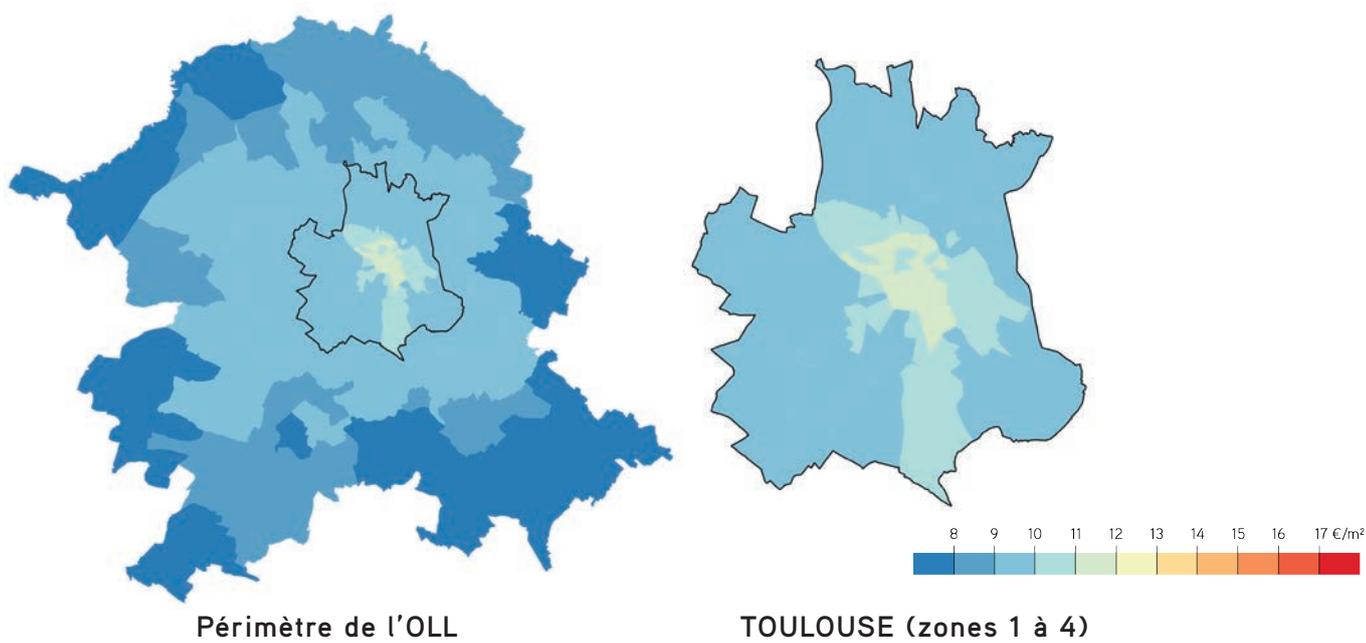
3^e quartile :
 75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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)

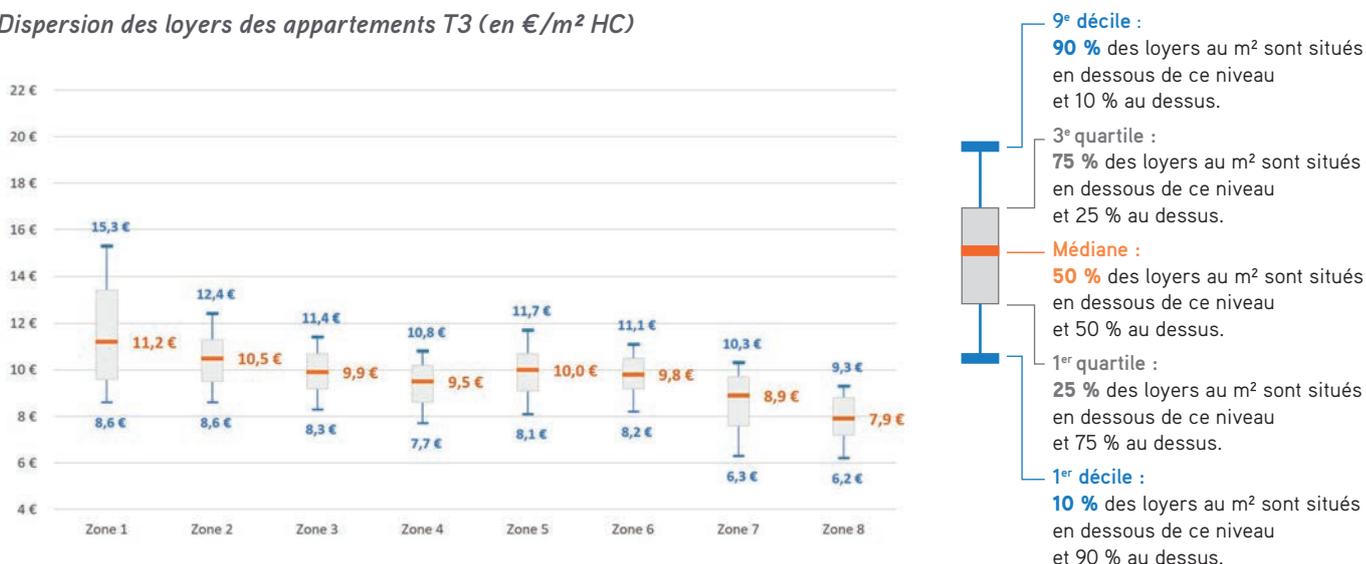


Les niveaux de loyers des appartements T3 (en €/m² HC)

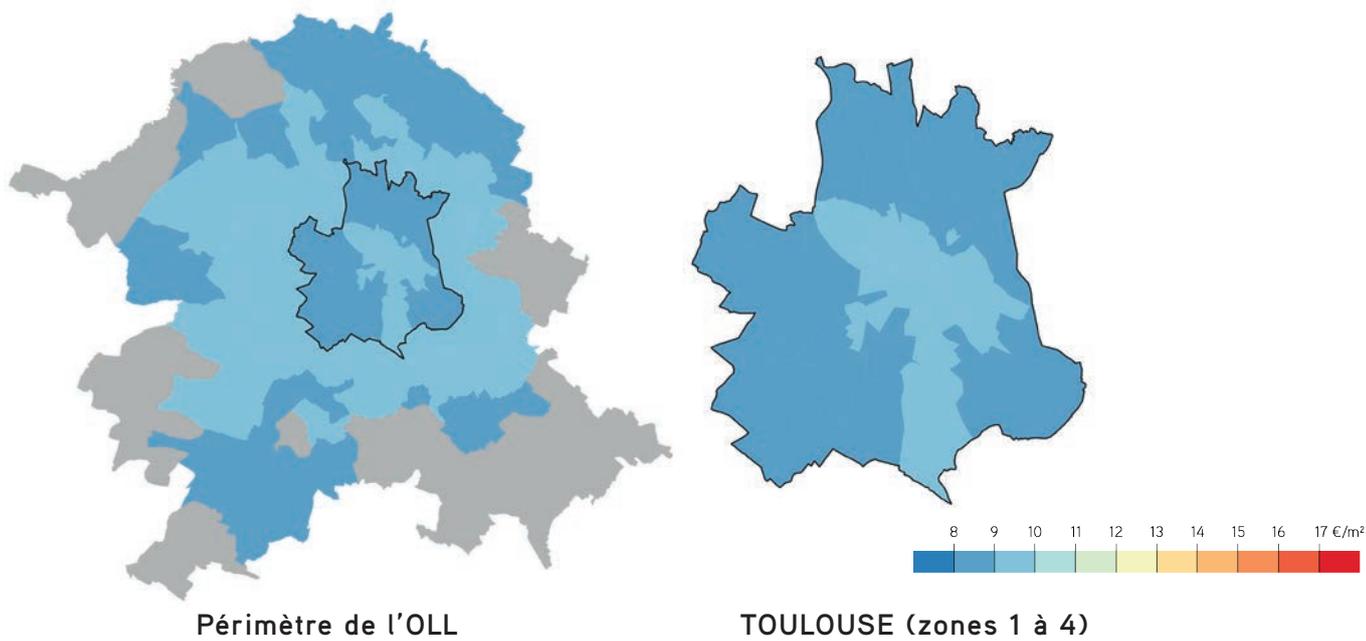
ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	8,6	9,6	11,2	13,4	15,3	68	560
	zone 2	8,6	9,5	10,5	11,3	12,4	63	1 552
	zone 3	8,3	9,2	9,9	10,7	11,4	63	2 574
	zone 4	7,7	8,6	9,5	10,2	10,8	64	947
1ère couronne	zone 5	8,1	9,1	10	10,7	11,7	65	1 540
2ème couronne	zone 6	8,2	9,2	9,8	10,5	11,1	62	537
3e couronne	zone 7	6,3	7,6	8,9	9,7	10,3	71	454
Hors pôle urbain	zone 8	6,2	7,2	7,9	8,8	9,3	67	132

NS = Non significatif (moins de 50 observations).

Dispersion des loyers des appartements T3 (en €/m² HC)



Les loyers des appartements 4 pièces (en €/m² hors charges)



Les niveaux de loyers des appartements T4 (en €/m² HC)

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	6,9	8,5	10	12,9	14,5	109	208
	zone 2	7,5	8,6	9,6	11	12,7	90	414
	zone 3	7,3	8	8,9	9,8	10,4	88	500
	zone 4	6,3	6,7	8,2	9,3	10	83	259
1ère couronne	zone 5	7,6	8,6	9,3	10,2	10,8	91	421
2ème couronne	zone 6	6,9	8,5	9,3	10	10,4	91	189
3e couronne	zone 7	6,1	6,6	8,3	9	9,6	93	80
Hors pôle urbain	zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	84	13

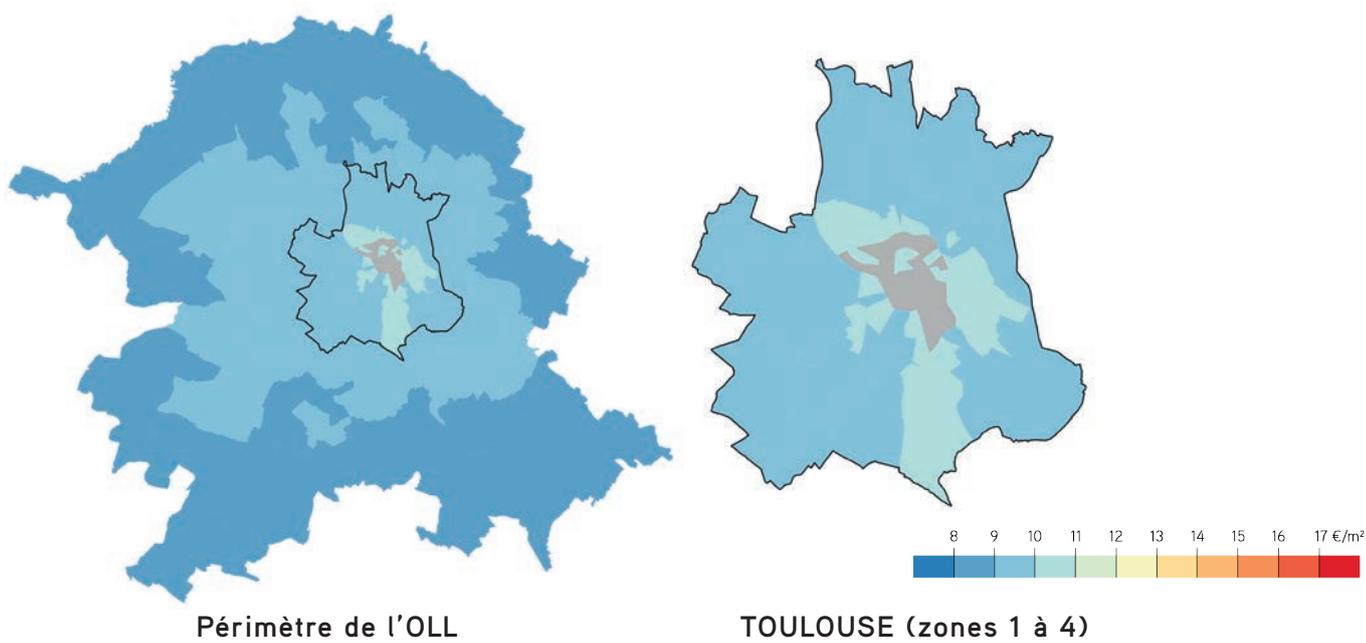
NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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 (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	NS	NS	NS	NS	NS	150	7
	zone 2	7,8	9,4	10,7	11,6	13	104	72
	zone 3	7,8	8,4	9,6	10,9	11,5	94	160
	zone 4	5,7	7,2	9,6	10,1	10,9	100	62
1ère couronne	zone 5	8	8,7	9,6	10,5	11,4	101	326
2ème couronne	zone 6	7,4	8,5	9,3	10,1	10,8	98	267
3e couronne	zone 7	7,1	7,9	8,9	9,4	10,1	104	176
Hors pôle urbain	zone 8	4,8	6,8	8,2	8,8	9,9	101	112

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.

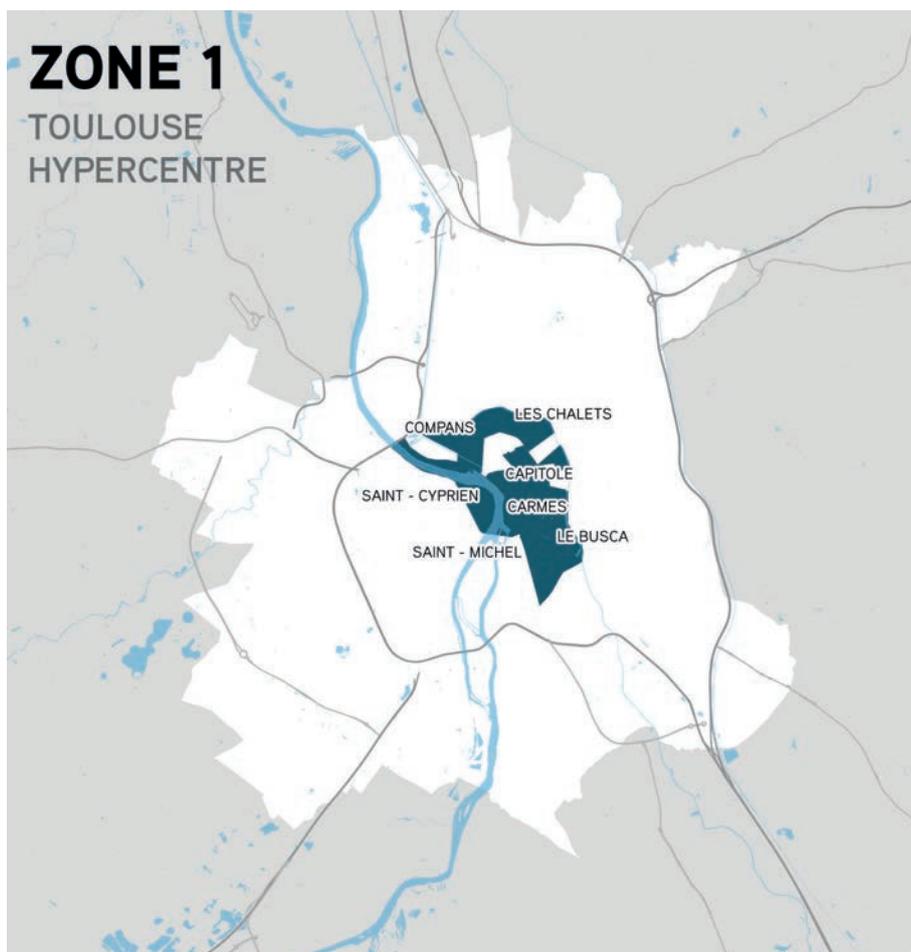
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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 :

13,1 €/m² Ensemble des logements (loyer du stock)

13,9 €/m² Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

24 310 logements locatifs privés (54 % du parc RP)

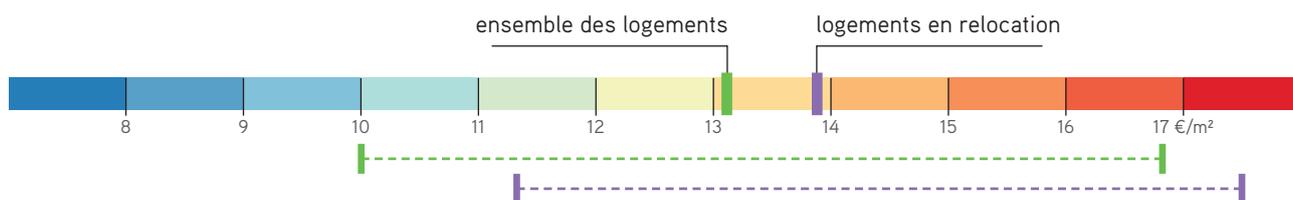
7 656 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

2 662 (11%) logements locatifs privés

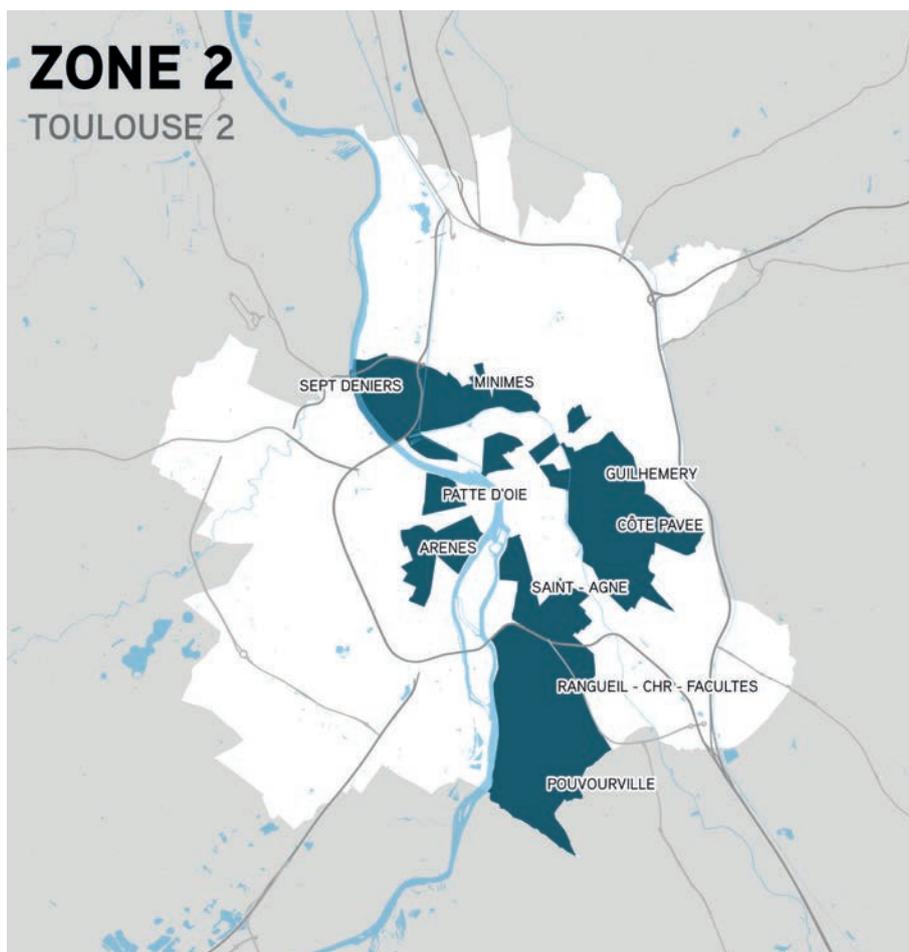
971 (13%) logements reloués durant l'année

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)	16,8	12,9	11,2	10	NS	13,1
	Loyer médian (en € HC)	429	535	750	1 080	NS	550
	Nb d'enquêtes	913	964	560	208	7	2 662
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	17,5	13,2	11,7	11,3	NS	13,9
	Loyer médian (en € HC)	437	550	750	1 090	NS	554
	Nb d'enquêtes	374	355	169	71	1	971

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les niveaux de loyers médian :

- 11,9 €/m²** Ensemble des logements (loyer du stock)
- 12,6 €/m²** Logements en relocation (loyer de marché)

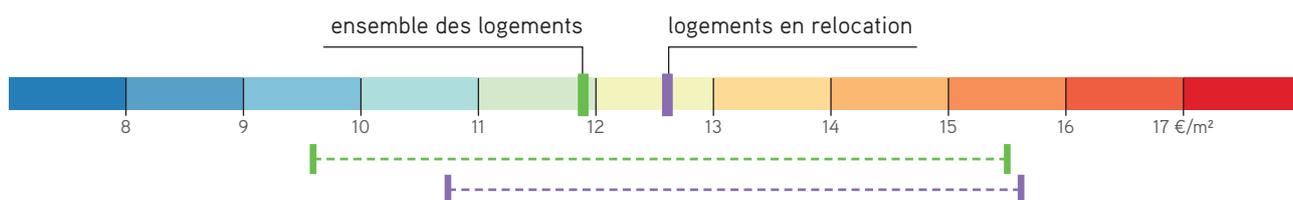
Les logements locatifs :

- 36 741** logements locatifs privés (46 % du parc RP)
- 10 629** logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

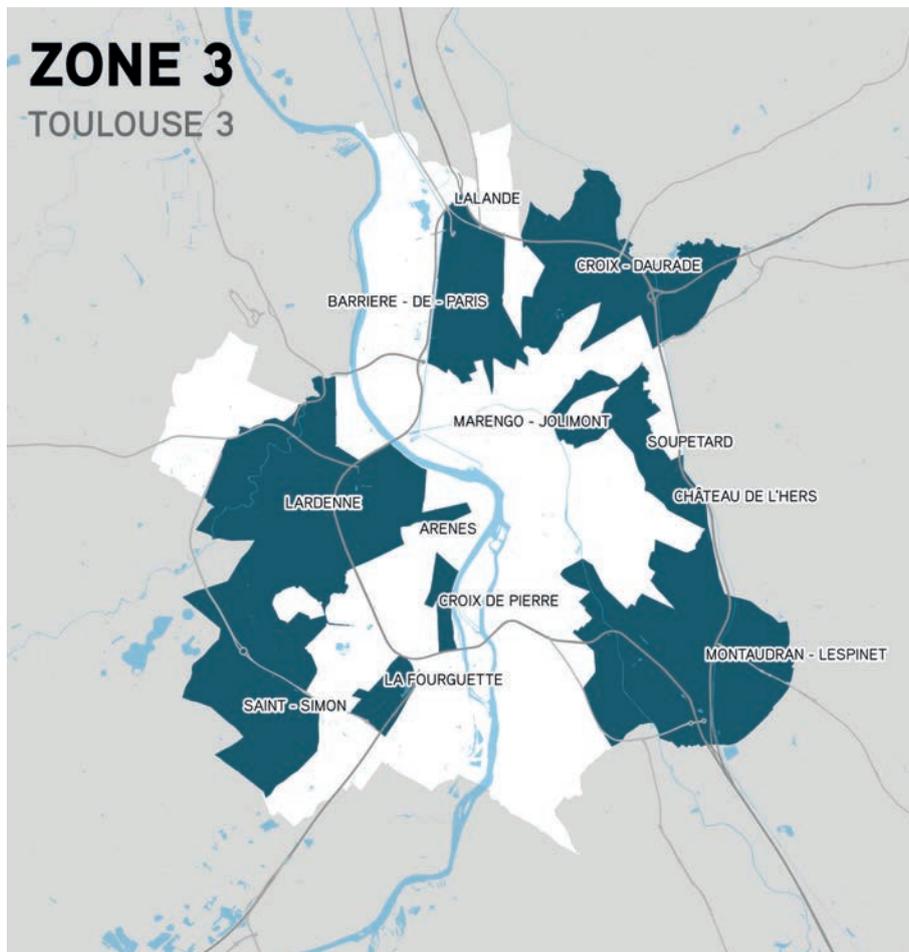
- 5 717 (16 %)** logements locatifs privés
- 1 945 (18 %)** logements reloués durant l'année

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)	15,5	12,2	10,5	9,6	10,7	11,9
	Loyer médian (en € HC)	410	515	650	820	1 128	535
	Nb d'enquêtes	1 500	2 146	1 552	414	72	5 717
Logements en relocation	v	15,6	12,5	10,7	10,8	NS	12,6
	Loyer médian (en € HC)	420	520	650	1042	NS	540
	Nb d'enquêtes	587	717	506	112	12	1 945

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les niveaux de loyers médian :

- 10,8 €/m²** Ensemble des logements (loyer du stock)
- 11,3 €/m²** Logements en relocation (loyer de marché)

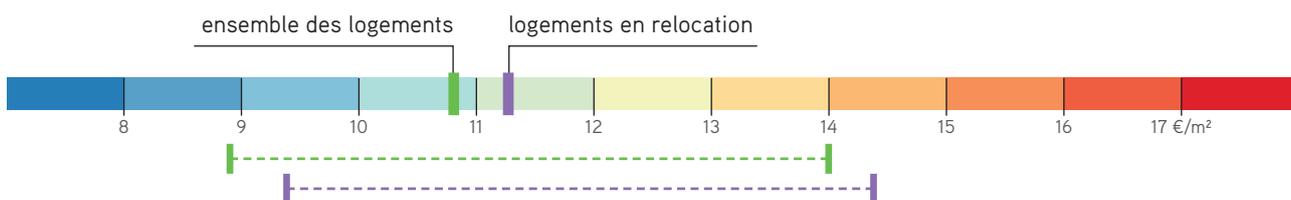
Les logements locatifs :

- 32 957** logements locatifs privés (38 % du parc RP)
- 9 305** logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

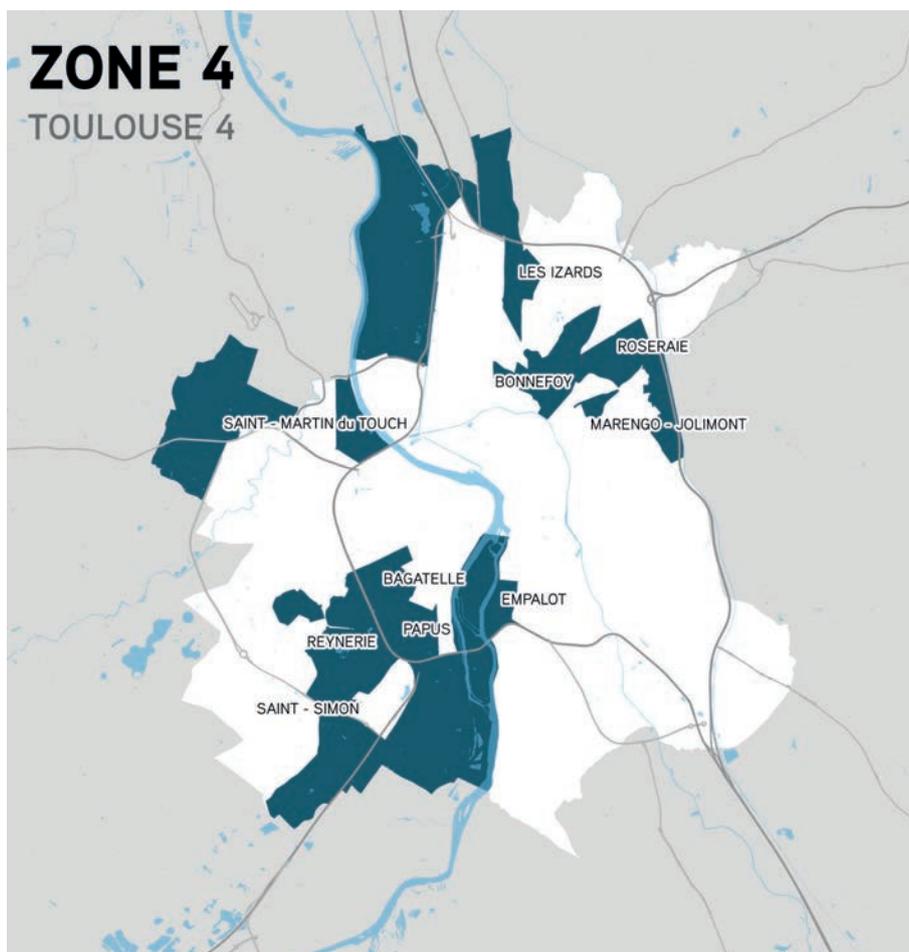
- 7 358 (22 %)** logements locatifs privés
- 2 657 (29 %)** logements reloués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers



ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	14	11,7	9,9	8,9	9,6	10,8
	Loyer médian (en € HC)	400	500	621	760	885	554
	Nb d'enquêtes	1 261	2 789	2 574	500	160	7 358
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	14,4	12	10,1	9,4	NS	11,3
	Loyer médian (en € HC)	400	500	633	790	NS	540
	Nb d'enquêtes	622	1 006	827	150	39	2 657

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les niveaux de loyers médian :

- 10,0 €/m²** Ensemble des logements (loyer du stock)
- 10,1 €/m²** Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

14 596 logements locatifs privés (32 % du parc RP)

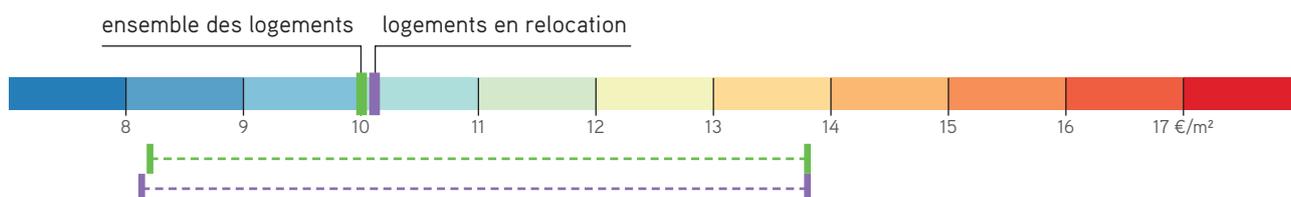
3 823 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

2 725 (19 %) logements locatifs privés

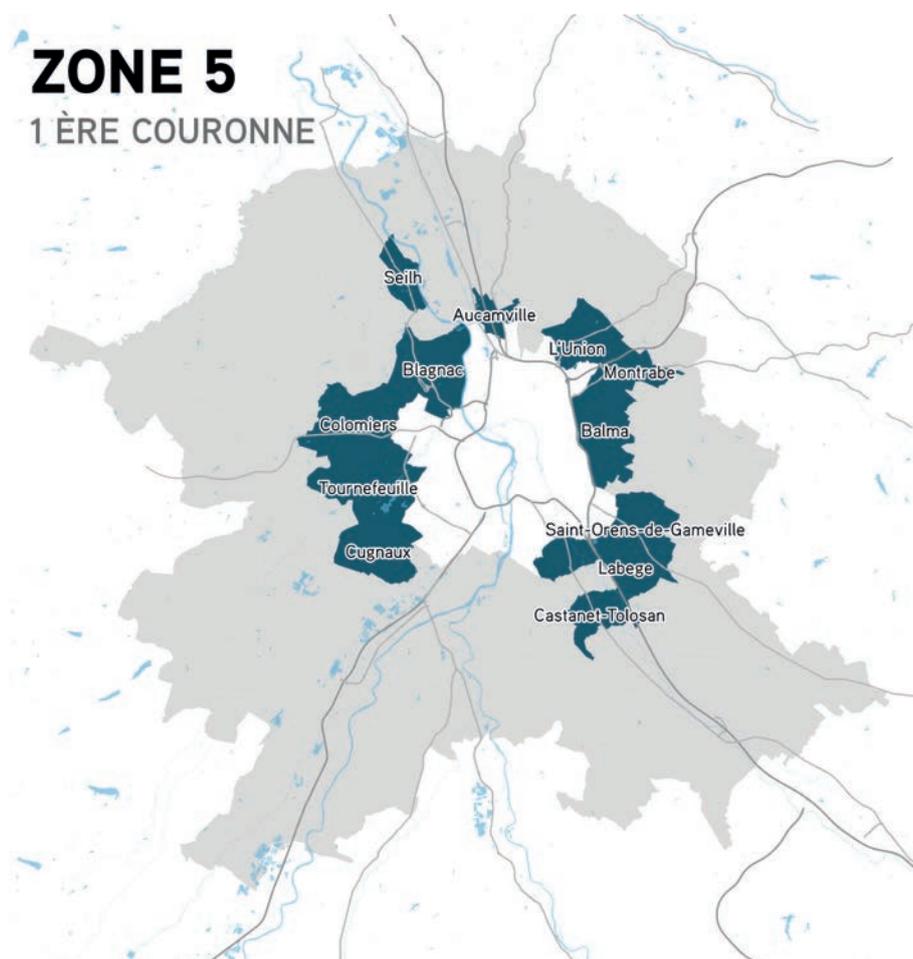
1 020 (27 %) logements reloués durant l'année

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)	13,8	11,1	9,5	8,2	9,6	10
	Loyer médian (en € HC)	400	485	587	660	863	536
	Nb d'enquêtes	319	1 120	947	259	62	2 725
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,8	11,5	9,7	8,1	NS	10,1
	Loyer médian (en € HC)	395	485	590	690	NS	560
	Nb d'enquêtes	103	471	343	83	16	1 020

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les niveaux de loyers médian :

- 10,5 €/m²** Ensemble des logements (loyer du stock)
- 10,7 €/m²** Logements en relocation (loyer de marché)

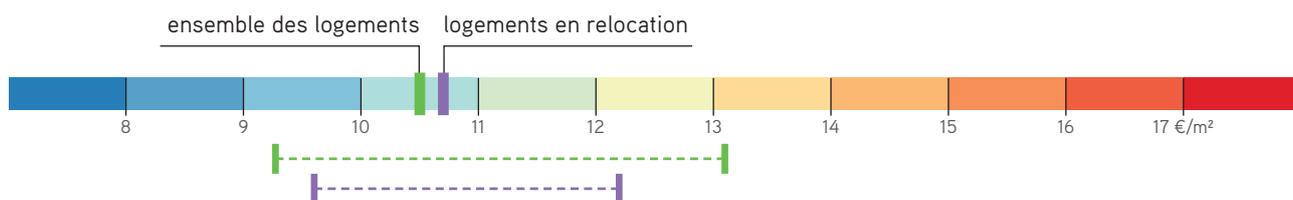
Les logements locatifs :

- 23 746** logements locatifs privés (25 % du parc RP)
- 6 785** logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

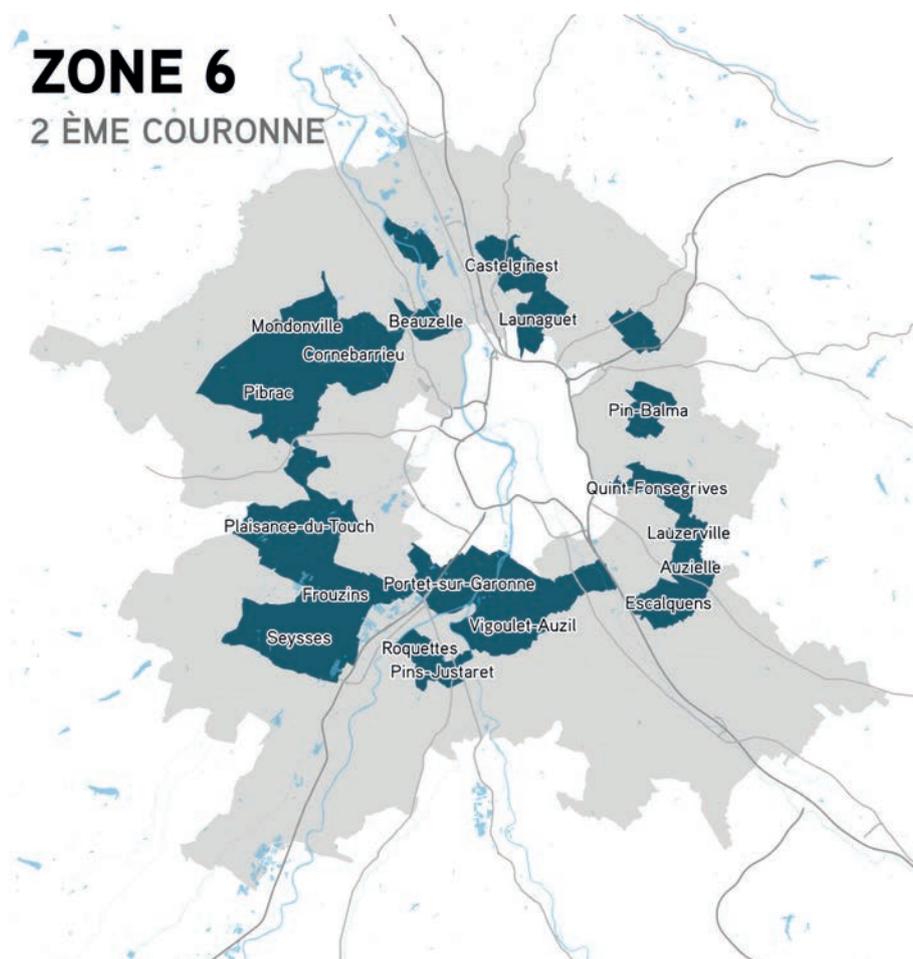
- 4 782 (20 %)** logements locatifs privés
- 1 854 (27 %)** logements reloués durant l'année

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)	13,1	11,5	10	9,3	9,6	10,5
	Loyer médian (en € HC)	385	500	633	824	924	604
	Nb d'enquêtes	400	2039	1 540	421	326	4 782
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	12,2	11,7	10,2	9,6	10,3	10,7
	Loyer médian (en € HC)	403	500	630	822	948	600
	Nb d'enquêtes	164	827	578	152	111	1 854

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les niveaux de loyers médian :

10,0 €/m² Ensemble des logements (loyer du stock)

10,0 €/m² Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

12 186 logements locatifs privés (21 % du parc RP)

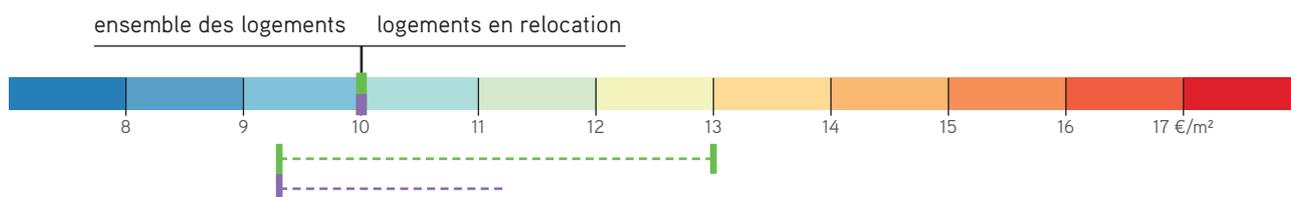
3 510 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

2 032 (17 %) logements locatifs privés

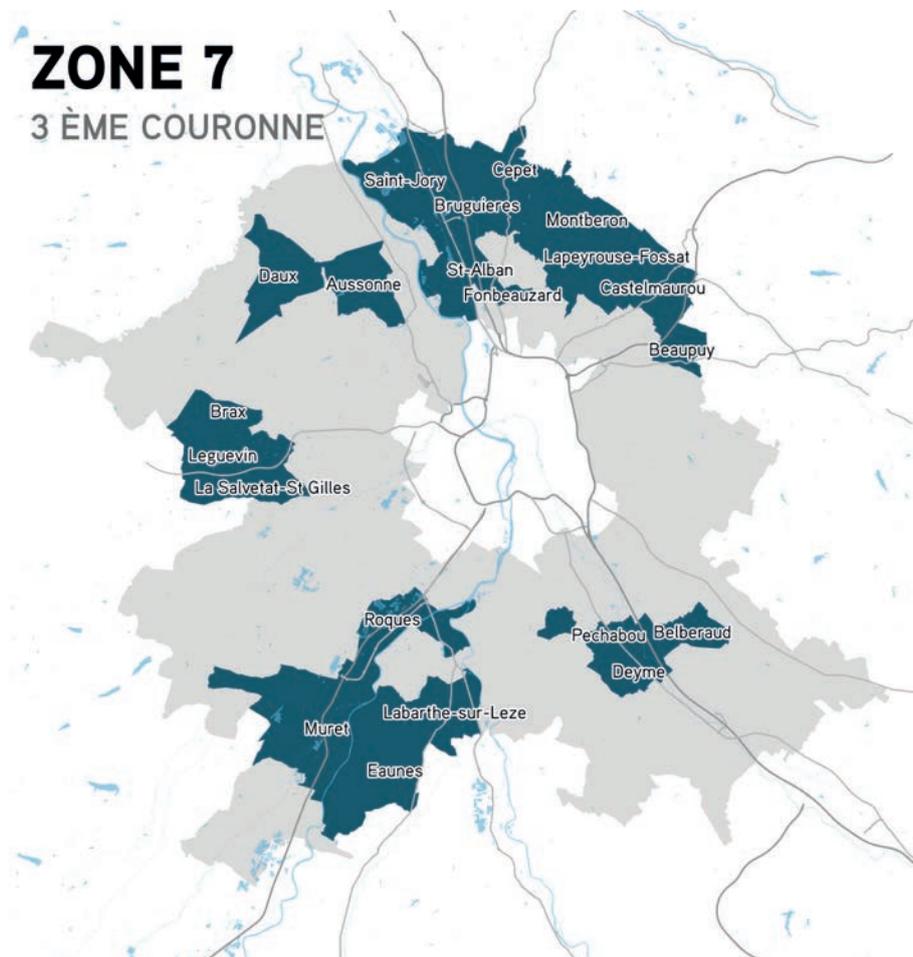
745 (21 %) logements reloués durant l'année

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)	13	11,1	9,8	9,3	9,3	10
	Loyer médian (en € HC)	390	482	610	797	900	648
	Nb d'enquêtes	55	844	537	189	267	2 032
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	NS	11,2	9,5	9,5	9,3	10
	Loyer médian (en € HC)	NS	480	585	815	910	640
	Nb d'enquêtes	20	318	194	61	110	745

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les niveaux de loyers médian :

- 9,3 €/m²** Ensemble des logements (loyer du stock)
- 9,9 €/m²** Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

12 541 logements locatifs privés (22 % du parc RP)

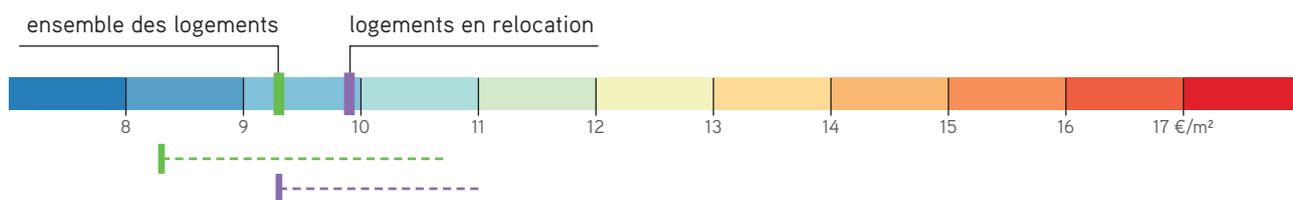
3 366 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

1 439 (11 %) logements locatifs privés

552 (16 %) 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)	NS	10,7	8,9	8,3	8,9	9,3
	Loyer médian (en € HC)	NS	454	600	720	840	625
	Nb d'enquêtes	43	626	454	80	176	1 439
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	NS	11	9,3	NS	9,4	9,9
	Loyer médian (en € HC)	NS	484	578	NS	840	630
	Nb d'enquêtes	16	251	171	27	62	552

NS : non significatif (moins de 50 observations).



Les niveaux de loyers médian :



Les logements locatifs :

4 830 logements locatifs privés (17 % du parc RP)

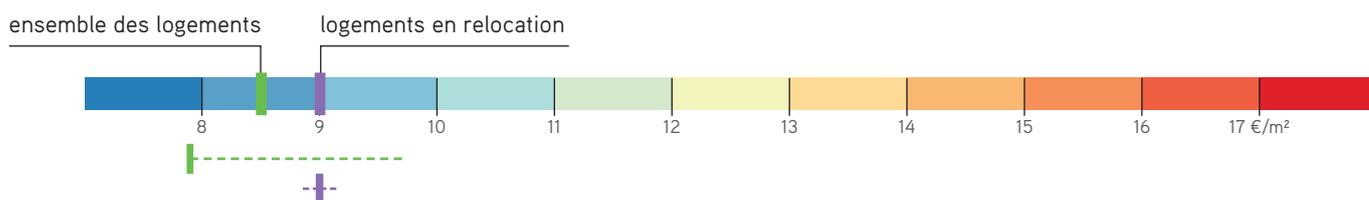
1 242 logements reloués dans la zone

Les logements enquêtés :

425 (9 %) logements locatifs privés

140 (11 %) logements reloués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers



ZONE 8		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	NS	9,7	7,9	NS	8,2	8,5
	Loyer médian (en € HC)	NS	461	507	NS	789	585
	Nb d'enquêtes	9	135	132	13	112	425
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	NS	NS	NS	NS	NS	9
	Loyer médian (en € HC)	NS	NS	NS	NS	NS	600
	Nb d'enquêtes	3	48	42	5	31	140

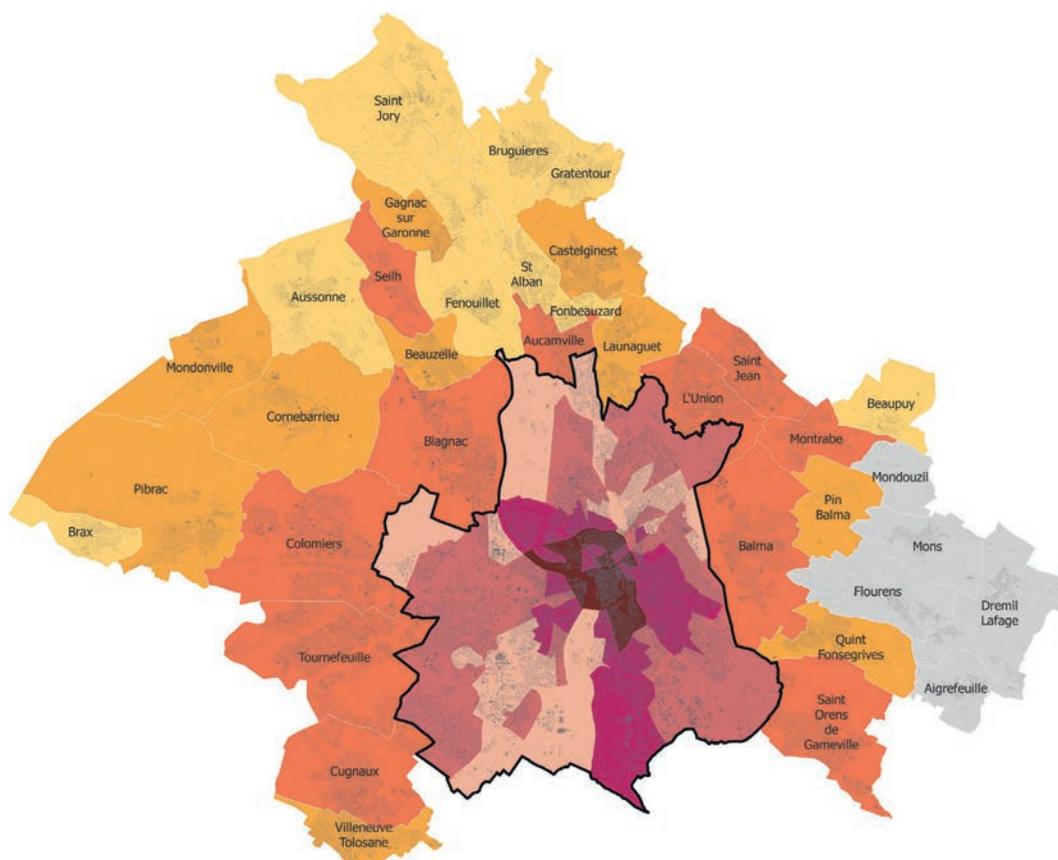
NS : non significatif (moins de 50 observations).

LES NIVEAUX DE LOYERS PAR INTERCOMMUNALITÉ

Les territoires de l'observatoire local des loyers

- Toulouse Métropole
- Sicoval
- Muretain
- Save-au-Touch
- autres communes du pôle urbain
- nouvelles communes du Muretain non prises en compte dans l'observatoire





TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 1	Loyer médian	429 €	535 €	750 €	1 080 €	NS
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	68 m ²	109 m ²	NS
ZONE 2	Loyer médian	410 €	515 €	650 €	820 €	1 228 €
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	63 m ²	90 m ²	104 m ²
ZONE 3	Loyer médian	400 €	500 €	621 €	760 €	885 €
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	63 m ²	88 m ²	94 m ²
ZONE 4	Loyer médian	400 €	485 €	587 €	660 €	863 €
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	83 m ²	100 m ²
ZONE 5	Loyer médian	385 €	500 €	633 €	824 €	924 €
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	65 m ²	91 m ²	101 m ²
ZONE 6	Loyer médian	390 €	482 €	610 €	797 €	900 €
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	62 m ²	91 m ²	98 m ²
ZONE 7	Loyer médian	NS	454 €	600 €	720 €	840 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	71 m ²	93 m ²	104 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	461 €	507 €	NS	789 €
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	101 m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Communauté d'agglomération du Sicoval



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +
ZONE 5	Loyer médian	385 €	500 €	633 €	824 €	924 €
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	65 m ²	91 m ²	101 m ²
ZONE 6	Loyer médian	390 €	482 €	610 €	797 €	900 €
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	62 m ²	91 m ²	98 m ²
ZONE 7	Loyer médian	NS	454 €	600 €	720 €	840 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	71 m ²	93 m ²	104 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	461 €	507 €	NS	789 €
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	101 m ²

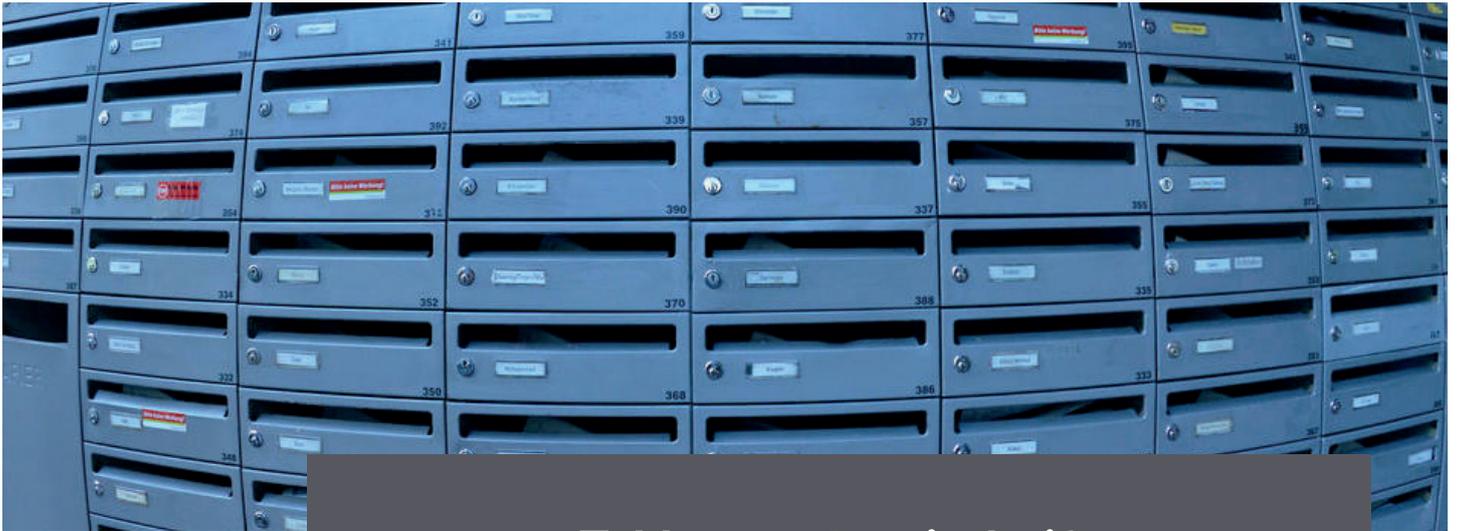
NS : non significatif (moins de 50 observations).

Communauté de communes de la Save-au-Touch



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +
ZONE 6	Loyer médian	390 €	482 €	610 €	797 €	900 €
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	62 m ²	91 m ²	98 m ²
ZONE 7	Loyer médian	NS	454 €	600 €	720 €	840 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	71 m ²	93 m ²	104 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	461 €	507 €	NS	789 €
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	101 m 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

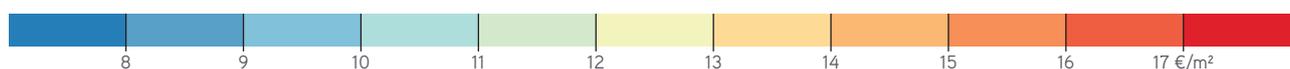
Appartements T1	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	15,9	12,6	15,5
Locataires stables emménagés avant 2018	15,2	13,4	14,8
Tous les locataires ensemble des enquêtes	15,4	13,0	15,2

Appartements T2	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	12,4	11,3	12,0
Locataires stables emménagés avant 2018	11,8	11,1	11,6
Tous les locataires ensemble des enquêtes	12,0	11,2	11,7

Appartements T3	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	10,4	9,8	10,2
Locataires stables emménagés avant 2018	10,0	9,4	9,9
Tous les locataires ensemble des enquêtes	10,1	9,6	10,0

Appartements T4 et plus	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	10	9,2	9,7
Locataires stables emménagés avant 2018	9,0	9,0	9,0
Tous les locataires ensemble des enquêtes	9,3	9,1	9,2

Maisons T4 et plus	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	10,5	9,4	9,5
Locataires stables emménagés avant 2018	9,8	8,9	9,0
Tous les locataires ensemble des enquêtes	9,8	9,2	9,3



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	10,4	9,5	9,8
	Loyer médian	12,1	11,2	11,4
	3e quartile	14,7	13,1	13,6
	Surface moyenne	51 m ²	55 m ²	54 m ²
	Nb d'enquêtes	6 593	11 869	18 462

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	11,7	10,3	10,9
	Loyer médian	13,9	12,8	13,1
	3e quartile	16,5	15,0	15,6
	Surface moyenne	49 m ²	54 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	971	1 691	2 662
ZONE 2	1er quartile	10,9	10,0	10,4
	Loyer médian	12,6	11,6	11,9
	3e quartile	15,2	13,5	14,0
	Surface moyenne	48 m ²	52 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	1 945	3 772	5 717
ZONE 3	1er quartile	10,0	9,2	9,5
	Loyer médian	11,3	10,5	10,8
	3e quartile	13,4	12,0	12,4
	Surface moyenne	52 m ²	58 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	2 657	4 701	7 358
ZONE 4	1er quartile	9,0	8,6	8,7
	Loyer médian	10,1	10,0	10,0
	3e quartile	11,8	11,5	11,6
	Surface moyenne	58 m ²	59 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	1 020	1 705	2 725



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)
TOULOUSE	1er quartile	9,3	8,5	8,8
	Loyer médian	10,3	9,8	10
	3e quartile	11,5	11,1	11,3
	Surface moyenne	67 m ²	71 m ²	69 m ²
	Nb d'enquêtes	3 291	5 387	8 678

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 5	1er quartile	9,7	9,2	9,4
	Loyer médian	10,7	10,4	10,5
	3e quartile	11,9	11,6	11,7
	Surface moyenne	62 m ²	69 m ²	65 m ²
	Nb d'enquêtes	1 854	2 928	4 782
ZONE 6	1er quartile	9,3	9,1	9,2
	Loyer médian	10	10	10
	3e quartile	11,3	10,9	11,1
	Surface moyenne	70 m ²	70 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	745	1 287	2 032
ZONE 7	1er quartile	9,2	7,8	8,4
	Loyer médian	9,9	9,1	9,3
	3e quartile	10,8	10,2	10,5
	Surface moyenne	69 m ²	76 m ²	74 m ²
	Nb d'enquêtes	552	887	1 439
ZONE 8	1er quartile	8,3	7,4	7,5
	Loyer médian	9	8,3	8,5
	3e quartile	10	9	9,7
	Surface moyenne	79 m ²	76 m ²	77 m ²
	Nb d'enquêtes	140	285	425

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	455 €	456 €	455 €
	Loyer médian	548 €	546 €	546 €
	3e quartile	667 €	660 €	662 €
	Surface moyenne	51 m ²	55 m ²	54 m ²
	Nb d'enquêtes	6 593	11 869	18 462

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	464 €	450 €	455 €
	Loyer médian	554 €	550 €	550 €
	3e quartile	750 €	700 €	718 €
	Surface moyenne	49 m ²	54 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	971	1 691	2 662
ZONE 2	1er quartile	445 €	450 €	448 €
	Loyer médian	540 €	534 €	535 €
	3e quartile	650 €	653 €	652 €
	Surface moyenne	48 m ²	52 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	1 945	3 772	5 717
ZONE 3	1er quartile	450 €	474 €	470 €
	Loyer médian	540 €	564 €	554 €
	3e quartile	650 €	663 €	658 €
	Surface moyenne	52 m ²	58 m ²	56 m ²
	Nb d'enquêtes	2 657	4 701	7 358
ZONE 4	1er quartile	480 €	450 €	459 €
	Loyer médian	560 €	530 €	536 €
	3e quartile	645 €	640 €	640 €
	Surface moyenne	58 m ²	59 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	1 020	1 705	2 725

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)
TOULOUSE	1er quartile	490 €	500 €	499 €
	Loyer médian	600 €	620 €	611 €
	3e quartile	802 €	800 €	800 €
	Surface moyenne	67 m ²	71 m ²	69 m ²
	Nb d'enquêtes	3 291	5 387	8 678

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 5	1er quartile	490 €	507 €	500 €
	Loyer médian	600 €	610 €	604 €
	3e quartile	760 €	760 €	760 €
	Surface moyenne	62 m ²	67 m ²	65 m ²
	Nb d'enquêtes	1 854	2 928	4 782
ZONE 6	1er quartile	498 €	500 €	500 €
	Loyer médian	640 €	650 €	648 €
	3e quartile	864 €	800 €	824 €
	Surface moyenne	70 m ²	70 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	745	500	2 032
ZONE 7	1er quartile	486 €	480 €	846 €
	Loyer médian	630 €	623 €	625 €
	3e quartile	817 €	817 €	817 €
	Surface moyenne	69 m ²	76 m ²	74 m ²
	Nb d'enquêtes	552	480	1 439
ZONE 8	1er quartile	485 €	442 €	458 €
	Loyer médian	600 €	585 €	585 €
	3e quartile	810 €	730 €	764 €
	Surface moyenne	79 m ²	76 m ²	77 m ²
	Nb d'enquêtes	140	442	425

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	13,8	11,2	9,6	8,7	10,4	9,6	10,4
	Loyer médian	15,9	12,4	10,4	10	12,2	11,3	12,1
	3e quartile	18,6	14,1	11,2	11,3	14,6	14,8	14,7
	Surface moyenne	27 m ²	42 m ²	63 m ²	94 m ²	50 m ²	69 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	1 686	2 549	1 845	416	6 496	97	6 593

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	15,3	12,1	10,5	10	11,7	NS	11,7
	Loyer médian	17,5	13,2	11,7	11,3	13,9	NS	13,9
	3e quartile	19,6	15	13,7	14,3	16,5	NS	16,5
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	63 m ²	98 m ²	49 m ²	NS	49 m ²
	Nb d'enquêtes	374	355	169	71	969	2	971
ZONE 2	1er quartile	14,1	11,5	10	9,4	10,8	NS	10,9
	Loyer médian	15,6	12,5	10,7	10,8	12,5	NS	12,6
	3e quartile	18,5	14	11,3	12	15,1	NS	15,2
	Surface moyenne	27 m ²	42 m ²	62 m ²	98 m ²	48 m ²	NS	48 m ²
	Nb d'enquêtes	587	717	506	112	1 922	23	1 945
ZONE 3	1er quartile	13	11	9,4	8,3	10	10	10
	Loyer médian	14,4	12	10,1	9,4	11,3	11,2	11,3
	3e quartile	16,3	13,2	10,8	10	13,3	14,8	13,4
	Surface moyenne	27 m ²	42 m ²	63 m ²	95 m ²	51 m ²	67 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	622	1 006	827	150	2 605	52	2 657
ZONE 4	1er quartile	12,1	10,4	8,8	7,8	9,1	NS	9
	Loyer médian	13,8	11,5	9,7	8,1	10,1	NS	10,1
	3e quartile	18,8	13	10,1	9,5	11,9	NS	11,8
	Surface moyenne	28 m ²	41 m ²	64 m ²	82 m ²	55 m ²	NS	58 m ²
	Nb d'enquêtes	103	471	343	83	1 000	20	1 020

NS : non significatif (moins de 50 observations).



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

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
HORS TOULOUSE	1er quartile	11,8	10,4	9	8,4	9,6	8,9	9,3	
	Loyer médian	12,6	11,3	9,8	9,2	10,6	9,6	10,3	
	3e quartile	13,7	12,2	10,6	9,9	11,8	10,4	11,5	
	Surface moyenne	31 m ²	43 m ²	64 m ²	93 m ²	55 m ²	91 m ²	67 m ²	
	Nb d'enquêtes	203	1 444	985	245	2 877	414	3 291	

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 5	1er quartile	11,8	10,7	9,4	8,9	9,9	9,1	9,7	
	Loyer médian	12,2	11,7	10,2	9,6	11	10,3	10,7	
	3e quartile	13,6	12,6	11,1	10,4	12	11	11,9	
	Surface moyenne	31 m ²	43 m ²	63 m ²	91 m ²	55 m ²	86 m ²	62 m ²	
	Nb d'enquêtes	164	827	578	152	1 721	133	1 854	
ZONE 6	1er quartile	NS	10,5	9,2	8,6	9,6	8,9	9,3	
	Loyer médian	NS	11,2	9,5	9,5	10,5	9,4	10	
	3e quartile	NS	11,7	10,1	9,9	11,4	10,1	11,3	
	Surface moyenne	NS	43 m ²	62 m ²	93 m ²	52 m ²	95 m ²	70 m ²	
	Nb d'enquêtes	20	318	194	61	593	152	745	
ZONE 7	1er quartile	NS	10	8,5	NS	9,3	8,9	9,2	
	Loyer médian	NS	11	9,3	NS	10	9,5	9,9	
	3e quartile	NS	12,2	10	NS	11,6	10,4	10,8	
	Surface moyenne	NS	43	68	NS	56	88	69	
	Nb d'enquêtes	16	251	171	27	465	87	552	
ZONE 8	1er quartile	NS	NS	NS	NS	8,3	NS	8,3	
	Loyer médian	NS	NS	NS	NS	9	NS	9	
	3e quartile	NS	NS	NS	NS	9,7	NS	10	
	Surface moyenne	NS	NS	NS	NS	59 m ²	NS	79 m ²	
	Nb d'enquêtes	3	48	42	5	98	42	140	

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	384 €	471 €	595 €	741 €	450 €	640 €	455 €
	Loyer médian	420 €	515 €	646 €	855 €	540 €	779 €	548 €
	3e quartile	456 €	565 €	706 €	1 145 €	650 €	949 €	667 €
	Surface moyenne	27 m ²	42 m ²	63 m ²	94 m ²	50 m ²	69 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	1 686	2 549	1 845	416	6 496	97	6 593

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	410 €	500 €	627 €	900 €	464 €	NS	464 €
	Loyer médian	437 €	550 €	750 €	1 090 €	554 €	NS	554 €
	3e quartile	480 €	654 €	870 €	1 344 €	750 €	NS	750 €
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	63 m ²	98 m ²	49 m ²	NS	49 m ²
	Nb d'enquêtes	374	355	169	71	969	2	971
ZONE 2	1er quartile	393 €	476 €	620 €	773 €	440 €	NS	445 €
	Loyer médian	420 €	520 €	650 €	1 042 €	531 €	NS	540 €
	3e quartile	460 €	575 €	710 €	1 294 €	650 €	NS	650 €
	Surface moyenne	27 m ²	42 m ²	62 m ²	98 m ²	48 m ²	NS	48 m ²
	Nb d'enquêtes	587	717	506	112	1 922	23	1 945
ZONE 3	1er quartile	353 €	462 €	588 €	741 €	450 €	490 €	450 €
	Loyer médian	400 €	500 €	633 €	790 €	539 €	790 €	540 €
	3e quartile	430 €	549 €	690 €	860 €	642 €	955 €	650 €
	Surface moyenne	27 m ²	42 m ²	63 m ²	95 m ²	51 m ²	67 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	622	1 006	827	150	2 605	52	2 657
ZONE 4	1er quartile	363 €	438 €	560 €	610 €	467 €	NS	480 €
	Loyer médian	395 €	485 €	590 €	690 €	535 €	NS	560 €
	3e quartile	420 €	530 €	640 €	777 €	615 €	NS	645 €
	Surface moyenne	28 m ²	41 m ²	64 m ²	82 m ²	55 m ²	NS	58 m ²
	Nb d'enquêtes	103	471	343	83	1 000	20	1 020

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	350 €	455 €	570 €	720 €	469 €	750 €	490 €
	Loyer médian	387 €	487 €	612 €	802 €	527 €	856 €	600 €
	3e quartile	438 €	514 €	660 €	925 €	630 €	985 €	802 €
	Surface moyenne	31 m ²	43 m ²	64 m ²	93 m ²	55 m ²	91 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	203	1 444	985	245	2 877	414	3 291

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	354 €	470 €	600 €	760 €	480 €	649 €	490 €
	Loyer médian	403 €	500 €	630 €	822 €	541 €	912 €	600 €
	3e quartile	440 €	526 €	671 €	950 €	655 €	1 040 €	760 €
	Surface moyenne	31 m ²	43 m ²	63 m ²	91 m ²	55 m ²	86 m ²	62 m ²
	Nb d'enquêtes	164	827	578	152	1 721	133	1 854
ZONE 6	1er quartile	NS	450 €	570 €	753 €	450 €	790 €	498 €
	Loyer médian	NS	480 €	585 €	815 €	510 €	903 €	640 €
	3e quartile	NS	510 €	630 €	935 €	580 €	1 000 €	864 €
	Surface moyenne	NS	43 m ²	62 m ²	93 m ²	52 m ²	95 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	20	318	194	61	593	152	745
ZONE 7	1er quartile	NS	450 €	550 €	NS	454 €	733 €	486 €
	Loyer médian	NS	484 €	578 €	NS	500 €	817 €	630 €
	3e quartile	NS	500 €	670 €	NS	610 €	877 €	817 €
	Surface moyenne	NS	43 m ²	68 m ²	NS	56 m ²	88 m ²	69 m ²
	Nb d'enquêtes	16	251	171	27	465	87	552
ZONE 8	1er quartile	NS	NS	NS	NS	450 €	NS	485 €
	Loyer médian	NS	NS	NS	NS	485 €	NS	600 €
	3e quartile	NS	NS	NS	NS	600 €	NS	810 €
	Surface moyenne	NS	NS	NS	NS	59 m ²	NS	79 m ²
	Nb d'enquêtes	3	48	42	5	98	42	140

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	13,2	10,6	9,0	8,2	9,4
Loyer médian	15,2	11,8	10,0	9,2	10,8
3e quartile	17,6	13,0	10,9	10,2	12,8
Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	96 m ²	59 m ²
Nb d'enquêtes	4 508	10 720	8 646	3 266	27 140

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	13,2	10,6	9,0	8,1	9,7
Loyer médian	15,2	11,7	10,0	9,2	11,1
3e quartile	17,6	12,9	10,9	10,3	13,1
Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	65 m ²	92 m ²	53 m ²
Nb d'enquêtes	4 500	10 663	8 296	2 084	25 543

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	9,3	8,3	8,4
Loyer médian	-	-	10,8	9,3	9,4
3e quartile	-	-	12,7	10,2	10,7
Surface moyenne	-	-	61 m ²	100 m ²	90 m ²
Nb d'enquêtes	-	-	415	1 182	1 597



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	368 €	460 €	578 €	722 €	470 €
Loyer médian	410 €	500 €	633 €	845 €	565 €
3e quartile	450 €	549 €	698 €	980 €	700 €
Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	96 m ²	59 m ²
Nb d'enquêtes	4 508	10 720	8 646	3 266	27 140

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	366 €	459 €	575 €	673 €	455 €
Loyer médian	410 €	500 €	630 €	788 €	535 €
3e quartile	449 €	545 €	687 €	950 €	643 €
Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	65 m ²	92 m ²	53 m ²
Nb d'enquêtes	4 500	10 663	8 296	2 084	25 543

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	520 €	790 €	700 €
Loyer médian	-	-	640 €	880 €	840 €
3e quartile	-	-	750 €	990 €	947 €
Surface moyenne	-	-	61 m ²	100 m ²	90 m ²
Nb d'enquêtes	-	-	415	1 182	1 597

Les niveaux de loyers par zones 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	13,4	10,8	9,2	8,1	9,9	9	9,8
	Loyer médian	15,4	12	10,1	9,3	11,5	10,3	11,4
	3e quartile	18	13,3	11	10,4	13,7	11,6	13,6
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	64 m ²	92 m ²	52 m ²	83 m ²	54 m ²
	Nb d'enquêtes	3 993	7 019	5 633	1 381	18 026	436	18 462

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	14,2	11,4	9,6	8,5	10,9	NS	10,9
	Loyer médian	16,8	12,9	11,2	10	13,1	NS	13,1
	3e quartile	18,8	14,4	13,4	12,9	15,6	NS	15,6
	Surface moyenne	27 m ²	44m ²	68 m ²	109 m ²	52 m ²	NS	52 m ²
	Nb d'enquêtes	913	964	560	208	2 645	17	2 662
ZONE 2	1er quartile	13,7	11,2	9,5	8,6	10,4	9,8	10,4
	Loyer médian	15,5	12,2	10,5	9,6	12	11,4	11,9
	3e quartile	18,3	13,3	11,3	11	14,1	12,8	14
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	63 m ²	90 m ²	49 m ²	86 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	1 500	2 146	1 552	414	5 612	105	5 717
ZONE 3	1er quartile	12,9	10,7	9,2	8	9,6	8,7	9,5
	Loyer médian	14	11,7	9,9	8,9	10,8	10	10,8
	3e quartile	15,9	12,7	10,7	9,8	12,5	11,2	12,4
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	63 m ²	88 m ²	53 m ²	81 m ²	56 m ²
	Nb d'enquêtes	1261	2 789	2 574	500	7 124	234	7 358
ZONE 4	1er quartile	12,1	10,1	8,6	6,7	8,7	9	8,7
	Loyer médian	13,8	11,1	9,5	8,2	10,1	9,8	10
	3e quartile	17,4	12,1	10,2	9,3	11,7	10,7	11,6
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	83 m ²	55 m ²	90 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	319	1 120	947	259	2 645	80	2 725

NS : non significatif (moins de 50 observations).



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

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
HORS TOULOUSE	1er quartile	11,8	10,2	8,6	8,2	9,2	8,4	8,8	
	Loyer médian	13	11,2	9,6	9,1	10,4	9,3	10	
	3e quartile	14,5	12,1	10,4	9,8	11,6	10,3	11,3	
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	66 m ²	91 m ²	56 m ²	m ² 93	69 m ²	
	Nb d'enquêtes	507	3 644	2 663	703	7 517	1 161	8 678	

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 5	1er quartile	11,8	10,6	9,1	8,6	9,6	8,7	9,4	
	Loyer médian	13,1	11,5	10	9,3	10,7	9,8	10,5	
	3e quartile	14,5	12,3	10,7	10,2	12	10,8	11,7	
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	65 m ²	91 m ²	56 m ²	94 m ²	65 m ²	
	Nb d'enquêtes	400	2 039	1 540	421	4 400	382	4 782	
ZONE 6	1er quartile	12,6	10,4	9,2	8,5	9,6	8,5	9,2	
	Loyer médian	13	11,1	9,8	9,3	10,5	9,4	10	
	3e quartile	13,7	12	10,5	10	11,4	10,3	11,1	
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	62 m ²	91 m ²	55 m ²	90 m ²	70 m ²	
	Nb d'enquêtes	55	844	537	189	1 625	407	2 032	
ZONE 7	1er quartile	NS	9,7	7,6	6,6	8,5	7,9	8,4	
	Loyer médian	NS	10,7	8,9	8,3	9,7	9,1	9,3	
	3e quartile	NS	11,6	9,7	9	11	10	10,5	
	Surface moyenne	NS	44	71	93	58	95	74	
	Nb d'enquêtes	43	626	454	80	1 203	236	1 439	
ZONE 8	1er quartile	NS	8,6	7,2	NS	7,8	7,4	7,5	
	Loyer médian	NS	9,7	7,9	NS	8,7	8,5	8,5	
	3e quartile	NS	10,5	8,8	NS	9,7	9	9,7	
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	60 m ²	91 m ²	77 m ²	
	Nb d'enquêtes	9	135	132	13	289	136	425	

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	370	463	580	666	450	696	455
	Loyer médian	410	507	638	789	535	840	546
	3e quartile	450	554	700	1000	647	955	662
	Surface moyenne	27	43	64	92	52	83	54
	Nb d'enquêtes	3993	7019	5633	1381	18026	436	18462

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	389	480	640	825	452	NS	455
	Loyer médian	429	535	750	1080	550	NS	550
	3e quartile	466	619	850	1350	720	NS	718
	Surface moyenne	27	44	68	109	52	NS	52
	Nb d'enquêtes	913	964	560	208	2645	17	2662
ZONE 2	1er quartile	370	466	600	678	440	700	448
	Loyer médian	410	515	650	820	527	900	535
	3e quartile	450	556	712	1016	640	1161	652
	Surface moyenne	27	43	63	90	49	86	51
	Nb d'enquêtes	1500	2146	1552	414	5612	105	5717
ZONE 3	1er quartile	358	459	581	690	462	634	470
	Loyer médian	400	500	621	760	546	840	554
	3e quartile	430	540	670	820	638	930	658
	Surface moyenne	28	43	63	88	53	81	56
	Nb d'enquêtes	1261	2789	2574	500	7124	234	7358
ZONE 4	1er quartile	360	440	530	568	451	710	459
	Loyer médian	400	485	587	660	530	825	536
	3e quartile	427	520	640	724	610	893	640
	Surface moyenne	29	44	64	83	55	90	58
	Nb d'enquêtes	319	1120	947	259	2645	80	2725

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	350 €	450 €	567 €	690 €	466 €	704 €	499 €
	Loyer médian	387 €	487 €	615 €	785 €	533 €	839 €	611 €
	3e quartile	430 €	515 €	660 €	908 €	638 €	942 €	800 €
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	66 m ²	91 m ²	57 m ²	96 m ²	72 m ²
	Nb d'enquêtes	507	3 644	2 663	703	7 517	1 161	8 678

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	350 €	470 €	597 €	748 €	489 €	745 €	500 €
	Loyer médian	385 €	500 €	633 €	824 €	555 €	899 €	604 €
	3e quartile	440 €	530 €	678 €	950 €	650 €	1 000 €	760 €
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	65 m ²	91 m ²	56 m ²	94 m ²	65 m ²
	Nb d'enquêtes	400	2 039	1 540	421	4 400	382	4 782
ZONE 6	1er quartile	350 €	450 €	570 €	717 €	466 €	742 €	500 €
	Loyer médian	390 €	482 €	610 €	797 €	520 €	840 €	648 €
	3e quartile	410 €	508 €	652 €	874 €	636 €	940 €	824 €
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	62 m ²	91 m ²	55 m ²	90 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	55	844	537	189	1 625	407	2 032
ZONE 7	1er quartile	NS	430 €	547 €	630 €	448 €	710 €	486 €
	Loyer médian	NS	454 €	600 €	720 €	500 €	833 €	625 €
	3e quartile	NS	490 €	636 €	830 €	600 €	900 €	817 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	71 m ²	93 m ²	58 m ²	95 m ²	74 m ²
	Nb d'enquêtes	43	626	454	80	1 203	236	1 439
ZONE 8	1er quartile	NS	399 €	430 €	NS	425 €	585 €	458 €
	Loyer médian	NS	461 €	507 €	NS	485 €	730 €	585 €
	3e quartile	NS	485 €	604 €	NS	580 €	850 €	764 €
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	60 m ²	91 m ²	77 m ²
	Nb d'enquêtes	4	135	132	13	289	136	425

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Les niveaux de loyers par époque de construction (en €/m² HC)

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

Époque de construction	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
Avant 1946	1er quartile	14,0	10,6	8,4	7,8	10	8,2	9,5	
	Loyer médian	16,8	12,2	10,1	9,4	12,5	10,1	11,9	
	3e quartile	18,9	14,2	12	11,1	15,1	12	14,8	
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	69 m ²	112 m ²	53 m ²	83 m ²	58 m ²	
	Nb d'enquêtes	758	897	467	197	2 319	177	2 496	
1946 - 1970	1er quartile	13,4	9,7	8,6	7,3	8,6	8,5	8,6	
	Loyer médian	14,8	11,4	9,7	8,7	10	9,4	10	
	3e quartile	17,3	12,5	11	9,8	12	11	11,8	
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	83 m ²	60 m ²	86 m ²	64 m ²	
	Nb d'enquêtes	303	506	683	368	1 860	187	2 047	
1971 - 1990	1er quartile	13,4	10,4	8,7	7,8	9,8	7,8	9,4	
	Loyer médian	15	11,6	9,6	8,6	11,6	9,3	11,1	
	3e quartile	17,2	13	10,5	9,5	14,2	10,4	13,8	
	Surface moyenne	28 m ²	45 m ²	67 m ²	95 m ²	49 m ²	94 m ²	55 m ²	
	Nb d'enquêtes	1 340	1 263	643	283	3 529	174	3 703	
1991 - 2005	1er quartile	13,3	10,7	9,5	9,0	10	8,4	9,6	
	Loyer médian	15,3	11,9	10,2	9,6	11,4	9,3	10,9	
	3e quartile	17,6	13,2	11,1	10,5	13,3	10,1	12,8	
	Surface moyenne	27 m ²	42 m ²	63 m ²	86 m ²	50 m ²	94 m ²	58 m ²	
	Nb d'enquêtes	1 029	2 437	1 433	377	5 276	358	5 634	
Après 2005	1er quartile	12,2	10,8	9,2	8,6	9,7	8,5	9,5	
	Loyer médian	13,2	11,7	10	9,5	10,8	9,5	10,6	
	3e quartile	14,2	12,4	10,7	10,1	12	10,4	11,8	
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	64 m ²	88 m ²	55 m ²	91 m ²	60 m ²	
	Nb d'enquêtes	1 070	5 560	5 070	859	12 559	701	13 260	



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

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

Époque de construction	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
Avant 1946	1er quartile	360 €	450 €	570 €	750 €	436 €	570 €	442 €	
	Loyer médian	410 €	514 €	670 €	1 007 €	522 €	730 €	550 €	
	3e quartile	460 €	599 €	807 €	1 292 €	670 €	925 €	721 €	
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	69 m ²	112 m ²	53 m ²	83 m ²	58 m ²	
	Nb d'enquêtes	758	897	467	197	2 319	177	2 496	
1946 - 1970	1er quartile	387 €	442 €	553 €	580 €	480 €	650 €	490 €	
	Loyer médian	420 €	485 €	616 €	666 €	570 €	750 €	599 €	
	3e quartile	453 €	537 €	660 €	800 €	650 €	900 €	700 €	
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	83 m ²	60 m ²	86 m ²	64 m ²	
	Nb d'enquêtes	303	506	683	368	1 860	187	2 047	
1971 - 1990	1er quartile	374 €	461 €	573 €	653 €	430 €	700 €	440 €	
	Loyer médian	409 €	508 €	630 €	788 €	505 €	856 €	530 €	
	3e quartile	446 €	555 €	700 €	992 €	611 €	905 €	662 €	
	Surface moyenne	28 m ²	45 m ²	67 m ²	95 m ²	49 m ²	94 m ²	55 m ²	
	Nb d'enquêtes	1 340	1 263	643	283	3 529	174	3 703	
1991 - 2005	1er quartile	372 €	454 €	579 €	720 €	450 €	750 €	467 €	
	Loyer médian	410 €	500 €	634 €	812 €	530 €	850 €	562 €	
	3e quartile	440 €	541 €	691 €	930 €	640 €	965 €	709 €	
	Surface moyenne	27 m ²	42 m ²	63 m ²	86 m ²	50 m ²	94 m ²	58 m ²	
	Nb d'enquêtes	1 029	2 437	1 433	377	5 276	358	5 634	
Après 2005	1er quartile	341 €	465 €	585 €	734 €	484 €	772 €	495 €	
	Loyer médian	383 €	499 €	625 €	790 €	550 €	855 €	582 €	
	3e quartile	428 €	525 €	670 €	867 €	645 €	946 €	700 €	
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	64 m ²	88 m ²	55 m ²	91 m ²	60 m ²	
	Nb d'enquêtes	1 070	5 560	5 070	859	12 559	701	13 260	

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 Save au Touch.

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