

aua/T



Observatoire Local des Loyers

de l'agglomération toulousaine

Les niveaux de loyers
dans l'agglomération de Toulouse
en 2016



SOMMAIRE

INTRODUCTION / MÉTHODOLOGIE

- / Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ? 4

DONNÉES DE CADRAGE

- / Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine 6

LES NIVEAUX DE LOYERS

- / Les niveaux de loyers en France en 2016 12
- / Les niveaux de loyers sur l'agglomération toulousaine en 2016 14

ANNEXES

- / Tableaux récapitulatifs 26
- / Les niveaux de loyers par intercommunalité en 2016 42



Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe 27 observatoires locaux sur 44 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.

Un observatoire, résultat d'une collaboration d'acteurs

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

L'observatoire 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 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 2016, par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap) et 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 données, cartographies et publications de tous les observatoires locaux sont sur le réseau :

www.observatoires-des-loyers.org



**OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG**
Le réseau des observatoires locaux

Huit zones de loyers homogènes

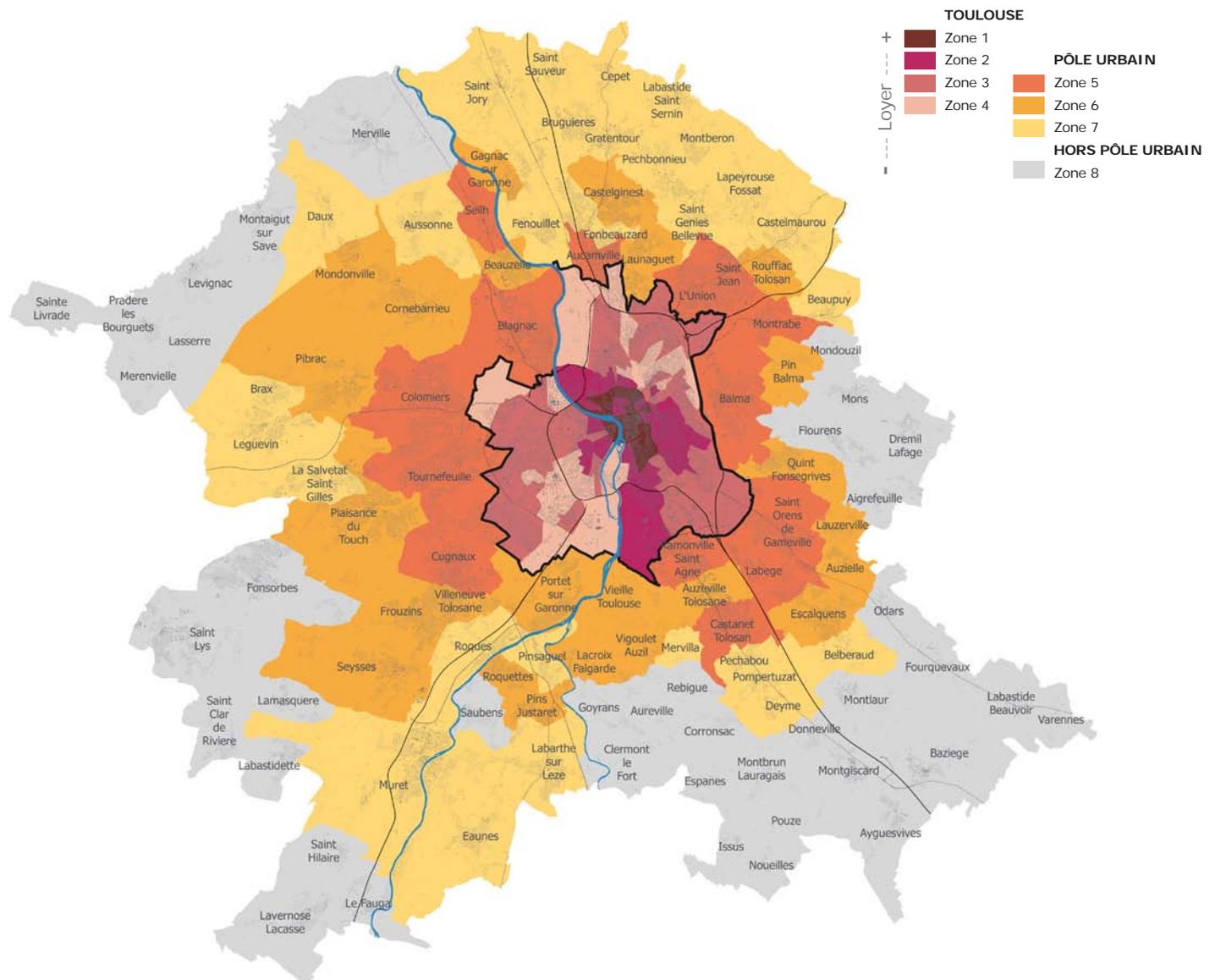
sur l'agglomération toulousaine

L'observatoire local des loyers couvre un territoire de **114 communes** : les 73 communes du pôle urbain (définition Insee), élargi à l'ensemble des communes des intercommunalités partenaires.

Si la localisation du logement constitue le facteur prépondérant de différenciation des prix immobiliers, le montant du loyer dépend évidemment des caractéristiques internes du bien (nombre de pièces, surface, équipements sanitaires, standing ...) et des caractéristiques de l'immeuble.

Une analyse fine des montants des loyers pour des biens comparables, réalisée à l'échelle des IRIS pour Toulouse et des communes en périphérie, a permis de mettre en évidence **huit zones de marché** bien différenciées.

Ces zones homogènes peuvent être discontinues. Les zones 1 à 4 correspondent à la commune de Toulouse, où se trouve 68% du parc locatif privé (hors meublés). Quatre autres zones qualifient les communes autour de la ville-centre.



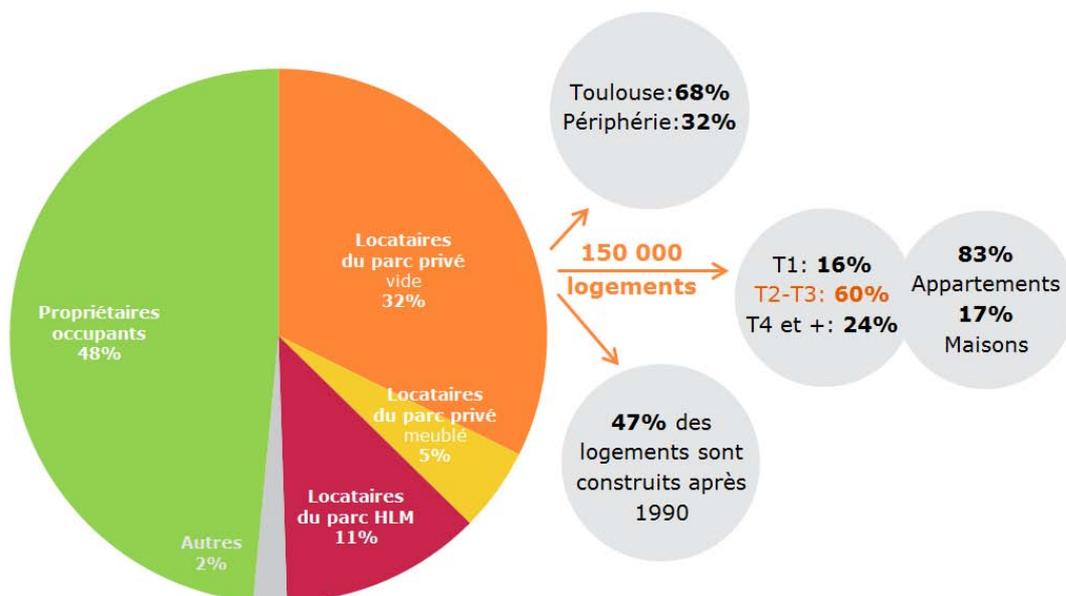
Le parc locatif privé

de l'agglomération toulousaine

150 000 logements dans le parc locatif privé

Le logement locatif privé non meublé représente 32% du parc, soit 150 000 logements, concentrés aux 2/3 dans la ville-centre, particulièrement dans l'hypercentre (zones 1 et 2).

La majorité de ce parc est constitué d'appartement (83%) et de T2 et T3 (60%).



Toulouse



Cugnaux



Balma

La répartition géographique du parc locatif privé

Un arc centre-nord-ouest

Plus on s'éloigne du centre, plus la part du parc locatif privé diminue :

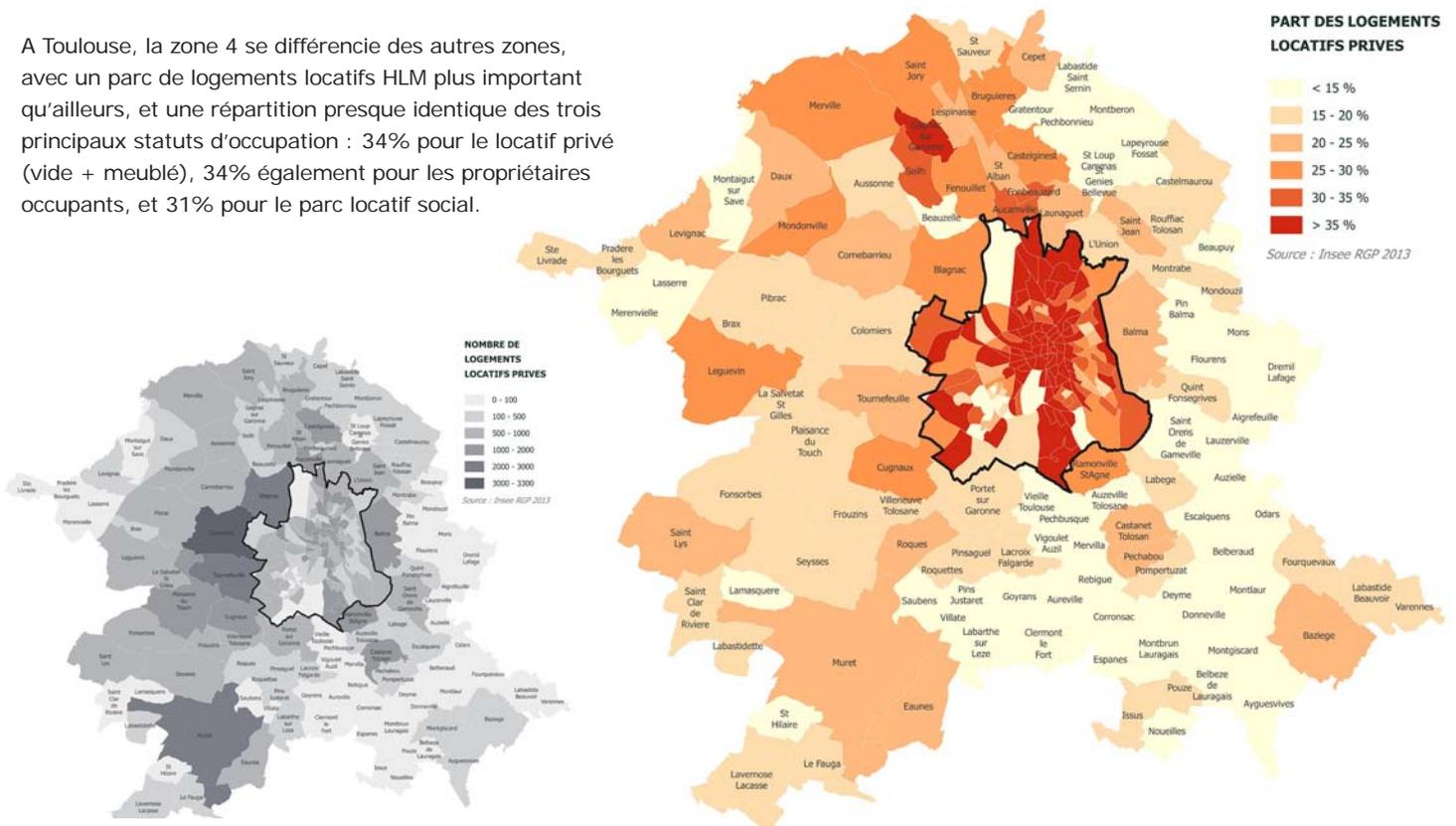
- de 55% en zone 1, avec près de 25 000 logements locatifs privés,
- à 18% en zone 8, avec moins de 5 000 logements.

Zones de l'OLL	Nombre de logements locatifs privés	Part des logements locatifs privé (hors meublés)	Part des logements meublés en locatif privé	Part des logements locatif HLM	Part des propriétaires occupants
Zone 1	24 641	55%	11%	3%	28%
Zone 2	35 840	46%	9%	7%	35%
Zone 3	29 883	38%	9%	15%	35%
Zone 4	12 378	29%	5%	31%	34%
Toulouse	102 742	42%	9%	13%	34%
Zone 5	20 764	24%	2%	15%	57%
Zone 6	10 414	20%	2%	9%	67%
Zone 7	11 743	22%	1%	9%	66%
Zone 8	4 877	18%	1%	6%	74%
Total périmètre OLL	150 540	32%	5%	12%	48%

Source : Insee, RP 2013

Le parc locatif privé est majoritaire à Toulouse (jusqu'à 51% 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 et une population plus aisée.

A Toulouse, la zone 4 se différencie des autres zones, avec un parc de logements locatifs HLM plus important qu'ailleurs, et une répartition presque identique des trois principaux statuts d'occupation : 34% pour le locatif privé (vide + meublé), 34% également pour les propriétaires occupants, et 31% pour le parc locatif social.



Une occupation sociale marquée dans le parc locatif privé

Les 3/4 des locataires du parc privé ont des revenus éligibles au logement social

◇ A l'échelle de Toulouse métropole

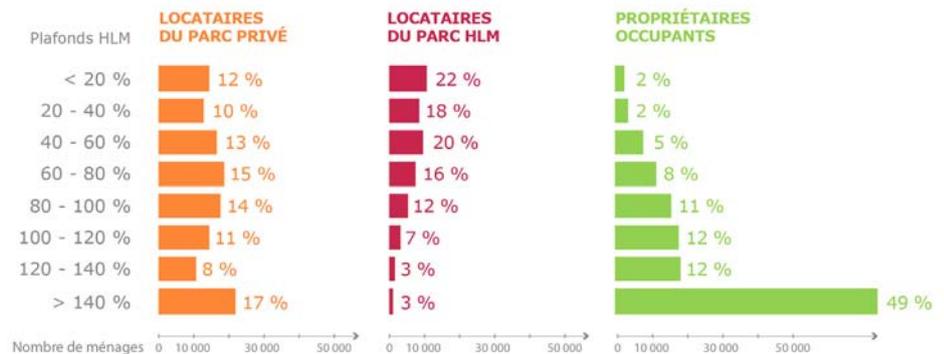
La répartition des ménages selon le plafond d'attribution HLM, permet d'identifier le nombre de ménages selon leur niveau de richesse : des ménages très pauvres (<20%) aux ménages les plus aisés (>140%).

L'attribution d'un logement social est possible jusqu'à 130% du plafond HLM, ce qui correspond à plus de 3/4 des ménages dans le parc locatif privé.

1/3 des ménages sont également éligibles au logement très social (PLAI), avec des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM.

Répartition des ménages par parc, selon le positionnement de leurs revenus¹ par rapport au plafond HLM², sur le territoire de Toulouse métropole

Lire : « 22% des ménages dans le parc HLM ont des revenus sous le seuil de 20% du plafond HLM »



¹ Revenus fiscaux de référence par UCM (unité de consommation des ménages)

² Pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement HLM, les revenus des ménages doivent être inférieurs à un certain plafond de ressources : 100% pour les logements les plus classiques dans le parc HLM (PLUS), 60% pour les logements très sociaux (PLAI), et 130% pour les logements intermédiaires (PLS).

Des ménages plus mobiles

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

◇ Sur le territoire de l'OLL

50% des nouveaux arrivants sont locataires dans le parc privé.

9% pour les locataires en meublé

11% pour les locataires HLM

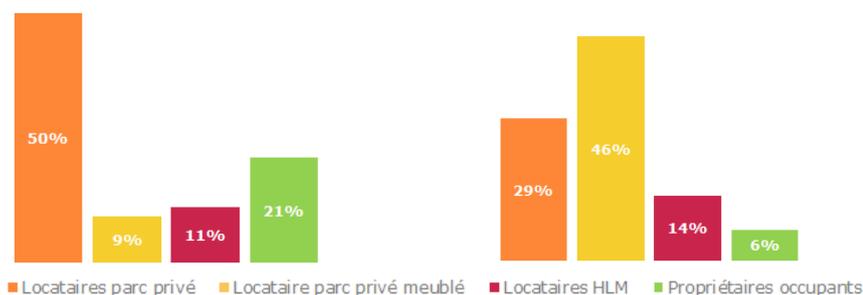
21% pour les propriétaires occupants

29% des locataires du parc privé ont changé de logements au cours de l'année

46% pour les locataires en meublé

14% pour les locataires HLM

6% pour les propriétaires occupants



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

◇ Sur le territoire de l'OLL

64% des personnes de référence des ménages ont **moins de 40 ans**

89% pour les locataires en meublé

36% pour les locataires HLM

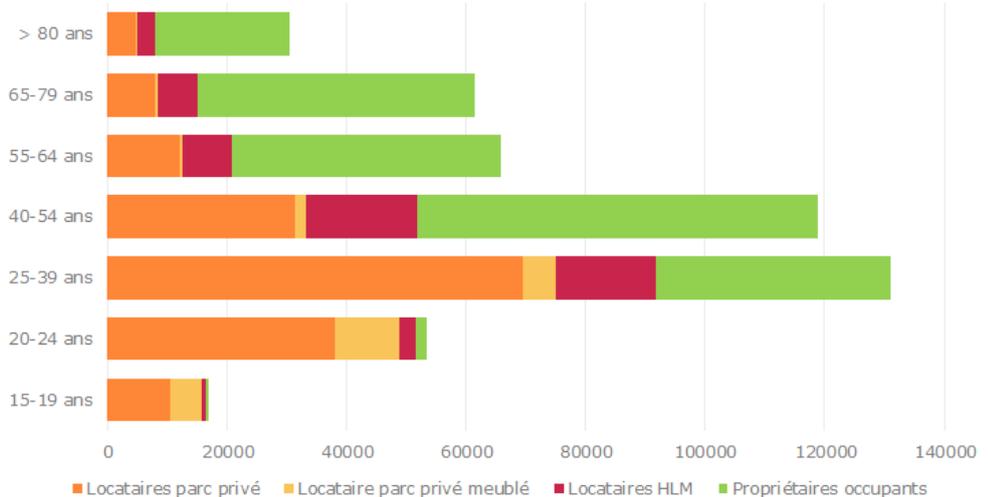
19% pour les propriétaires occupants

1,80 personne en moyenne par ménage

2,30 pour les locataires HLM

2,33 pour les propriétaires occupants

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



Source : Insee RP 2013

Un parc essentiel pour le public étudiant

◇ Sur le territoire de l'OLL :

90% des étudiants décohabitants (qui vivent dans leur propre logement) vivent en location vide ou meublée

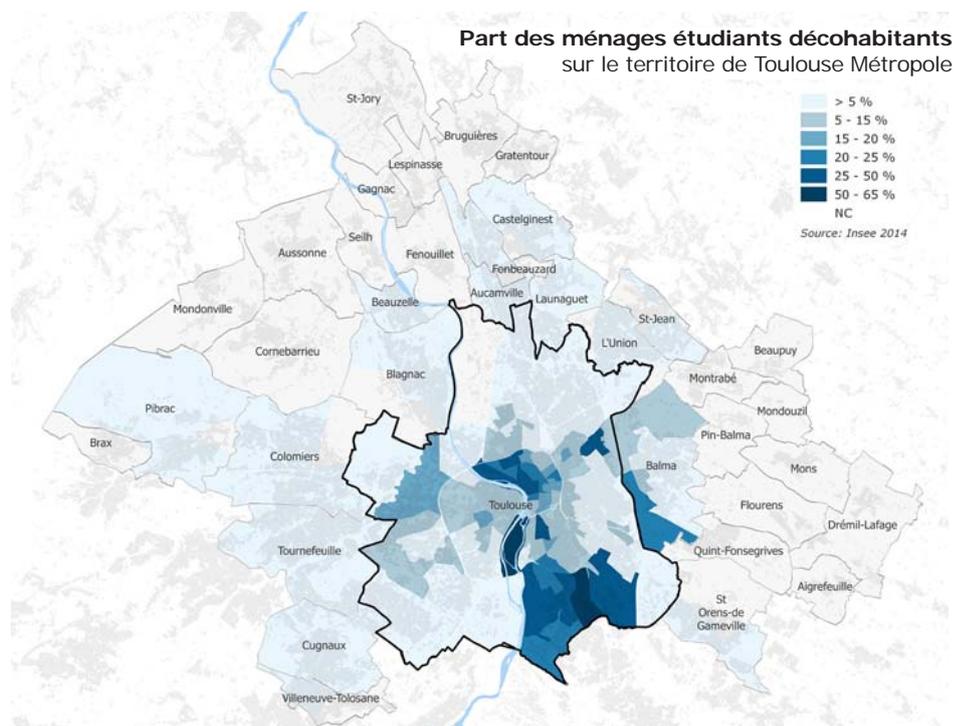
93% des étudiants décohabitants **vivent à Toulouse**

◇ A Toulouse, les étudiants occupent :

22% des logements du parc locatif privé vide (17% sur le périmètre de l'OLL)

47% des T1 vides ou meublés (45% sur le périmètre de l'OLL).

55% des meublés (53% sur le périmètre de l'OLL)

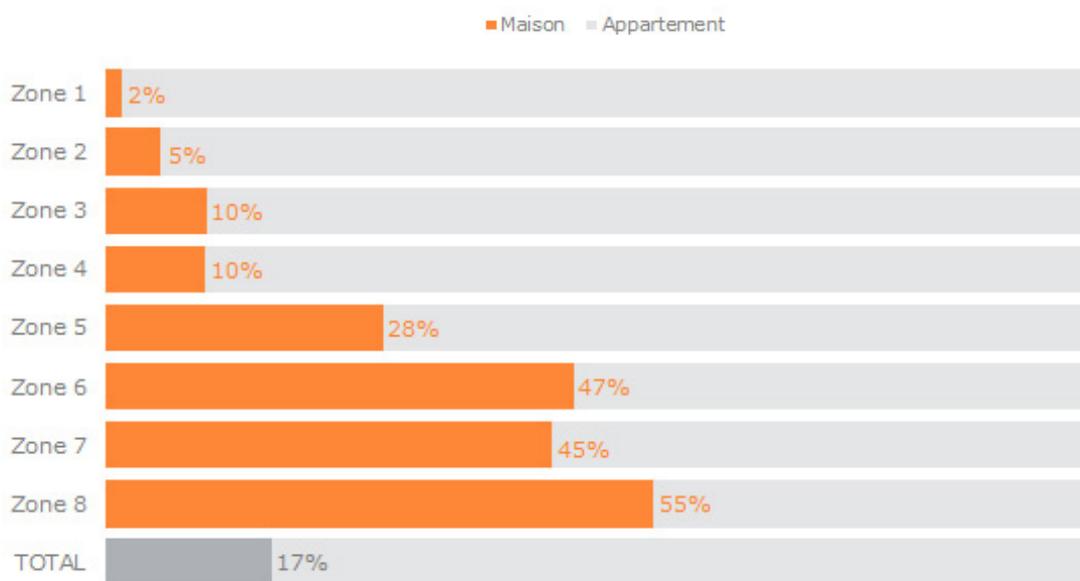


De plus en plus d'étudiants et de jeunes travailleurs choisissent également le modèle de la colocation dans de grands logements pour réduire les coûts des loyers et gagner en qualité de vie. Les étudiants de Midi-Pyrénées sont **15%** à faire ce choix.

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.

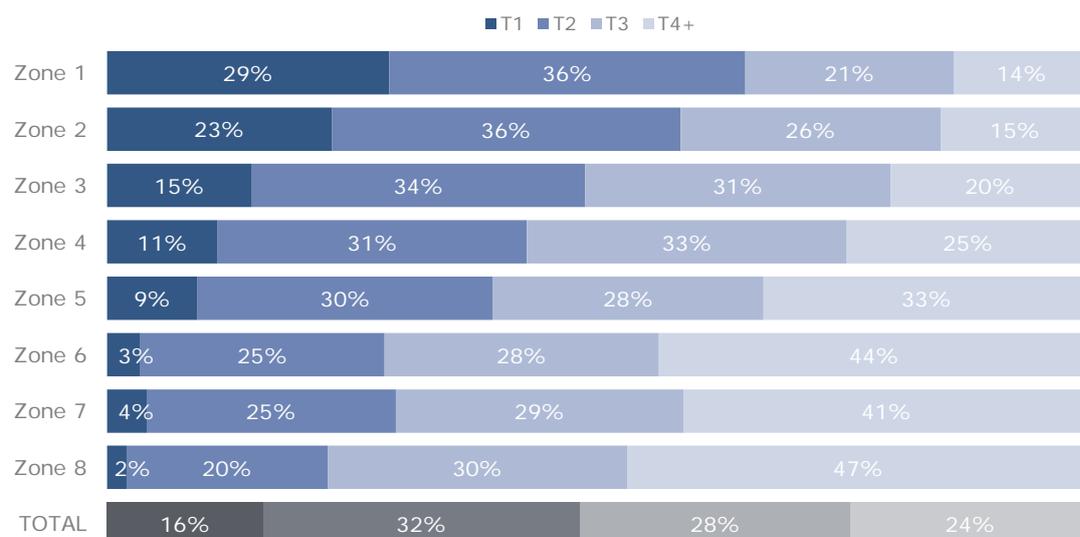
Les maisons représentent 17% des logements du parc locatif privé à l'échelle du périmètre de l'OLL, allant de 2% en zone 1 à 55% en zone 8.



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

Sur l'ensemble de la ville-centre, les T1 et T2 représentent 55% du parc en locatif privé, pour 33% dans les communes de la périphérie.

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

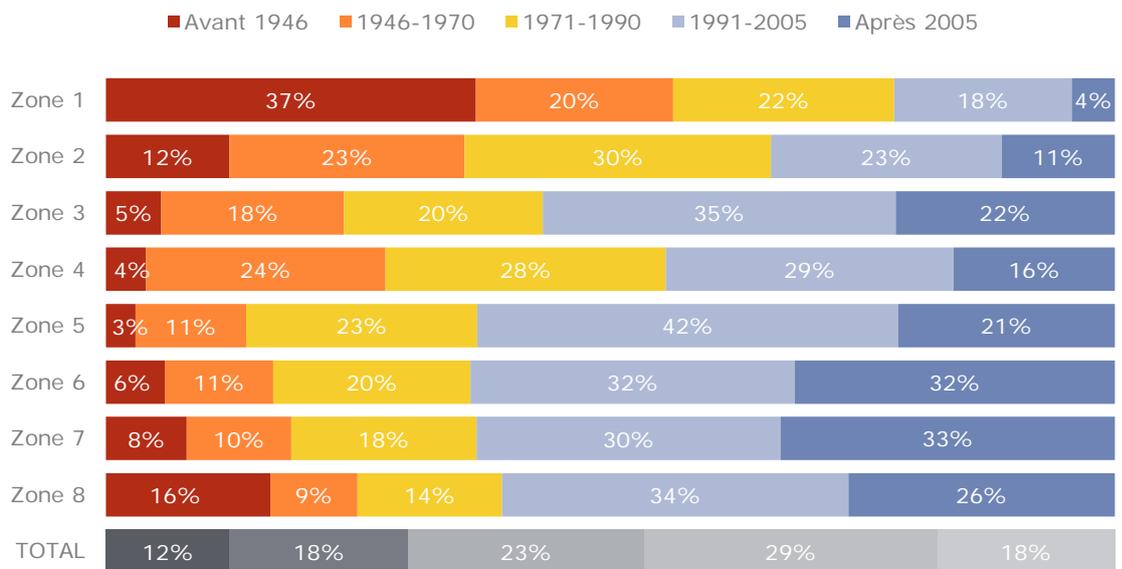


Une typologie du parc différenciée en fonction des époques de construction

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.

A 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 (zone 5 à 8), le parc est globalement plus récent, avec 60 à 64% de logements construits après 1990.



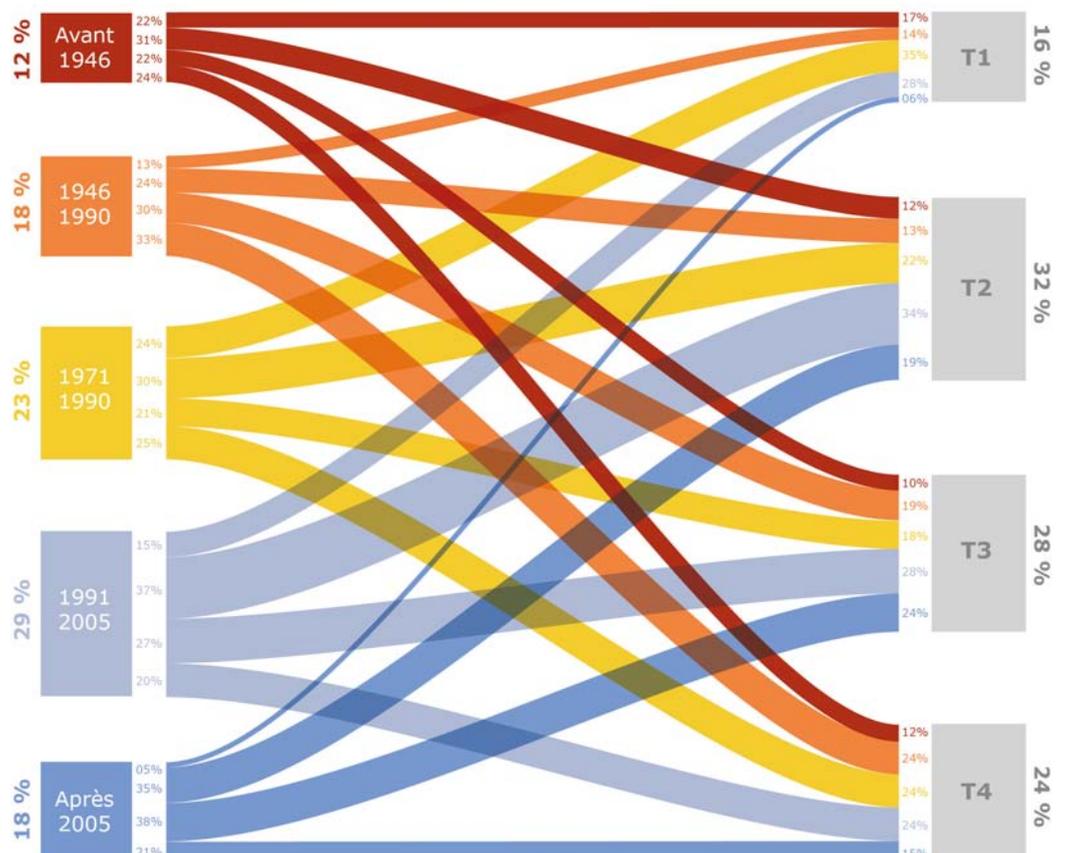
La typologie du parc se différencie également en fonction des époques de construction.

Les logements récents, construits après 2005, sont majoritairement des T2 et T3, alors que seulement 5% sont des T1 et 21% des T4 et plus.

Le parc des années 1946-1990 compte également peu de T1.

A l'échelle de l'agglomération, la majeure partie des T1 date des années 1971-1990.

Ces éléments peuvent avoir un impact sur les loyers au m², notamment lorsque l'on regarde les prix par époque de construction.

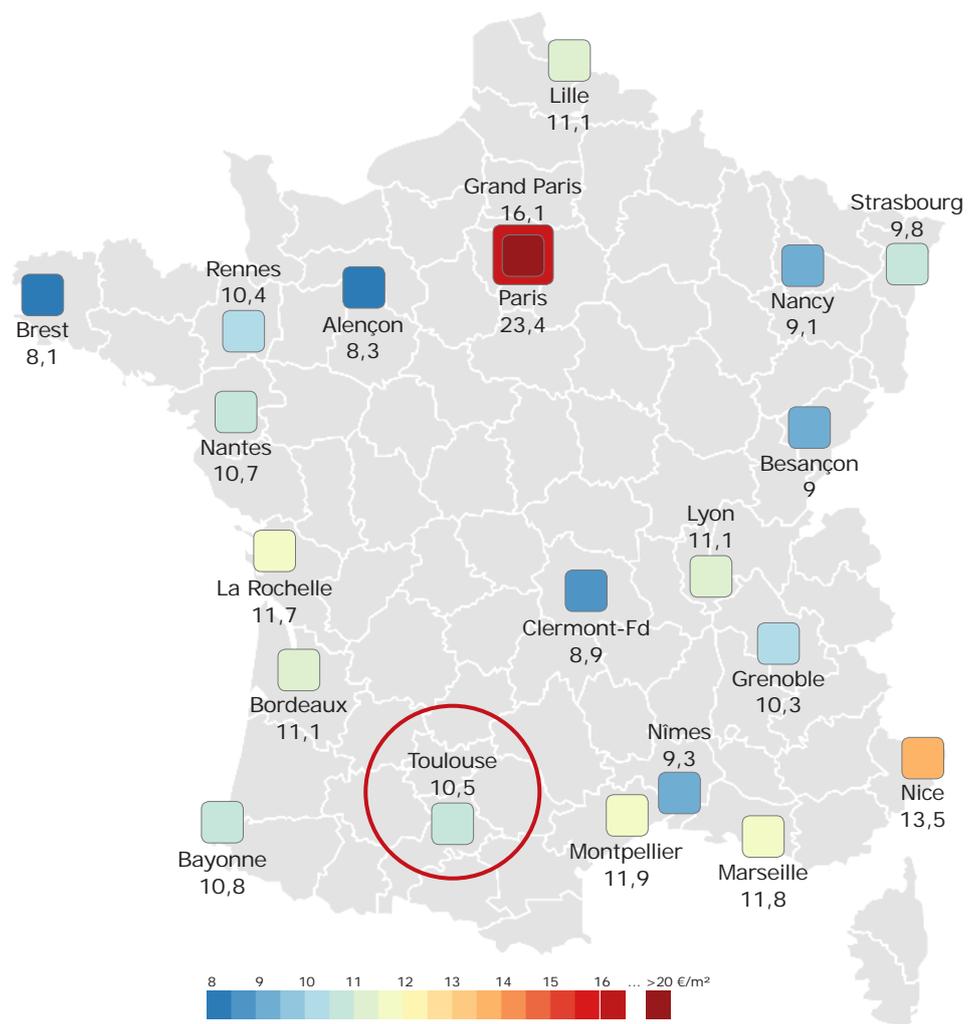


Les niveaux de loyers

en France en 2016

Un loyer médian modéré comparés aux métropoles de même taille

Les loyers au m² dans l'agglomération toulousaine sont sensiblement au même niveau que ceux des agglomérations de Nantes et Rennes, et inférieurs à ceux des agglomérations de Bordeaux, Montpellier, Lyon, Marseille.



Population Aire urbaine	
Grand Paris	6 999 097
Lyon	2 237 676
Marseille	1 734 277
Toulouse	1 291 517
Bordeaux	1 178 335
Lille	1 175 828
Nice	1 004 826
Nantes	908 815
Strasbourg	773 447
Rennes	700 675
Grenoble	684 398
Montpellier	579 401
Bayonne	291 443
Nîmes	264 647
La Rochelle	209 453

Loyer médian 2016 (en €/m ²)	
Grand Paris	16,1
Nice	13,5
Montpellier	11,9
Marseille	11,8
La Rochelle	11,7
Lille	11,1
Bordeaux	11,1
Lyon	11,1
Bayonne	10,8
Nantes	10,7
Toulouse	10,5
Rennes	10,4
Grenoble	10,3
Strasbourg	9,8
Nîmes	9,3

* Bordeaux et Lyon : Loyer 2015

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

Appartement 1 pièce	
Paris	26,5
Grand Paris	20,2
Nice	17,1
Montpellier	16,2
La Rochelle	16
Marseille	15,6
Bordeaux	15,1
Lille	15
Rennes	15
Bayonne	14,8
Toulouse	14,8
Lyon	14,5
Grenoble	14,1
Strasbourg	14,1
Nantes	14
Nîmes	12,3

Appartement 2 pièces	
Paris	23,3
Grand Paris	16,7
Nice	14,2
Marseille	13,1
Montpellier	12,8
La Rochelle	12,7
Lille	12,4
Bayonne	12
Lyon	12
Bordeaux	11,7
Toulouse	11,4
Grenoble	11,3
Nantes	11,3
Rennes	11,1
Strasbourg	10,6
Nîmes	10,1

Appartement 3 pièces	
Paris	21,7
Grand Paris	14,7
Nice	11,9
Marseille	11,1
Montpellier	10,5
Lyon	10,5
Lille	10,4
La Rochelle	10,3
Bordeaux	10,3
Bayonne	10,2
Nantes	10
Grenoble	9,9
Toulouse	9,8
Rennes	9,3
Strasbourg	9,2
Nîmes	8,8

Appartement 4 pièces et +	
Paris	21,2
Grand Paris	13,2
Nice	11,1
Marseille	9,8
La Rochelle	9,7
Lyon	9,5
Bayonne	9,3
Montpellier	9,3
Nantes	9,2
Lille	9,1
Toulouse	9
Grenoble	8,9
Bordeaux	8,9
Rennes	8,4
Strasbourg	8,1
Nîmes	7,8

Les niveaux de loyers

sur l'agglomération toulousaine
en 2016

Le panel des logements observés en 2016

Des observations variées reflétant la diversité du parc locatif et de sa gestion:

86 professionnels ont accepté de participer en 2016, ainsi que l'ADIL 31, CILEO, et 853 particuliers.

Ils ont permis de rassembler

18 841 références locatives

soit **12%** du parc locatif privé.

Parmi ces références,

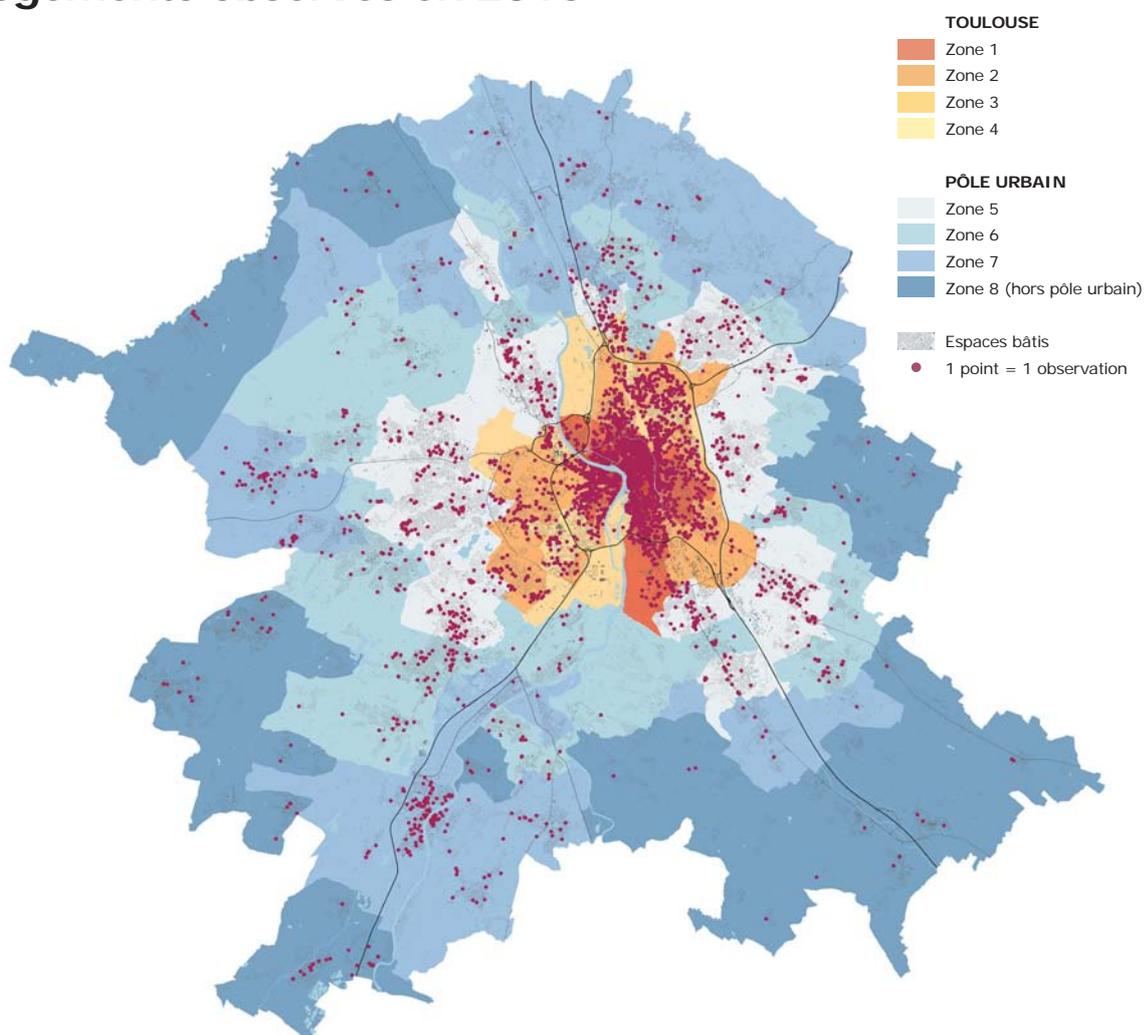
7 851 logements sont reloués dans l'année,

soit **17%** des relocations (de 12% à 27% selon les territoires).

Cela représente **près d'un bail sur 5**, et donc une bonne représentativité des loyers de marché.

Un suivi régulier

65% des logements observés en 2016 faisaient partie du panel les années précédentes.



Vue d'ensemble sur les niveaux de loyers de l'agglomération toulousaine en 2016

LOYERS DU STOCK
Loyers médians (hors charges)
de l'ensemble des logements
10,5 €/m²

LOYERS DE MARCHÉ
Loyers médians (hors charges)
des logements à la relocation
10,9 €/m²

				
TOULOUSE	804 € 84 m ² 10 €/m ²	536 € 53 m ² 11,3 €/m ²	800 € 77 m ² 10,7 €/m ²	516 € 49 m ² 11,7 €/m ²
HORS TOULOUSE	800 € 90 m ² 9,1 €/m ²	529 € 56 m ² 10 €/m ²	820 € 86 m ² 9,6 €/m ²	514 € 55 m ² 10 €/m ²

On qualifie ici de « **loyer du stock** » le niveau de loyer de l'ensemble des logements observés, quelque soit la date d'emménagement du locataire.

En 2016, il est de 10,5 €/m² sur l'ensemble du périmètre de l'observatoire tout type de logement confondus (9,3 €/m² pour les maisons, 10,9 €/m² pour les appartements).

Quant au **loyer de marché**, il correspond au niveau de loyer des logements ayant changé d'occupants dans l'année.

En 2016, le loyer de marché est de 10,9 €/m² sur l'ensemble du périmètre de l'observatoire tout type de logements confondus (9,9 €/m² pour les maisons, 11,1 €/m² pour les appartements).

Les données ci-dessus présentent les loyers médians des maisons et appartement, en € hors charge, et en €/m² hors charge. Les surfaces correspondent aux surfaces moyennes.

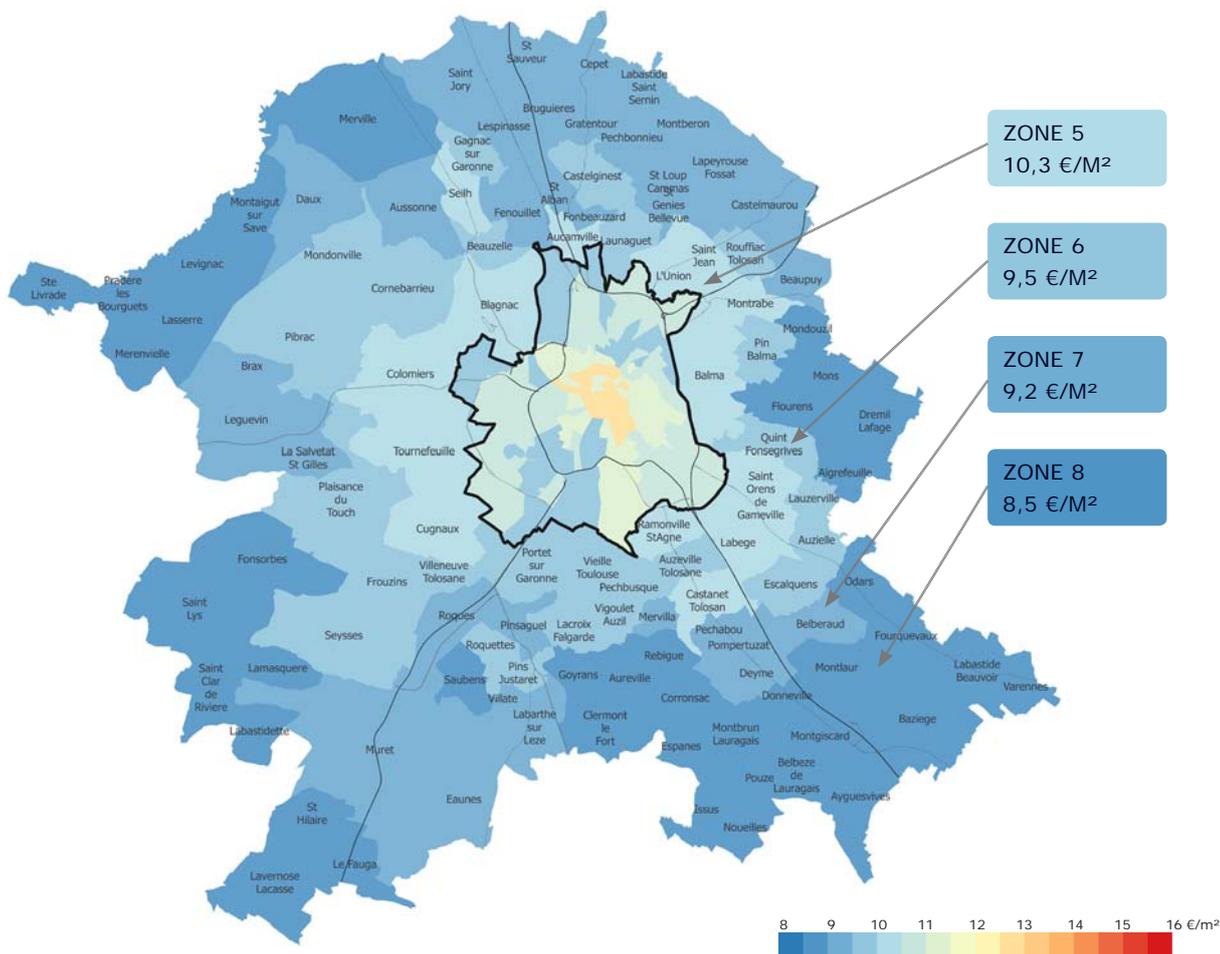
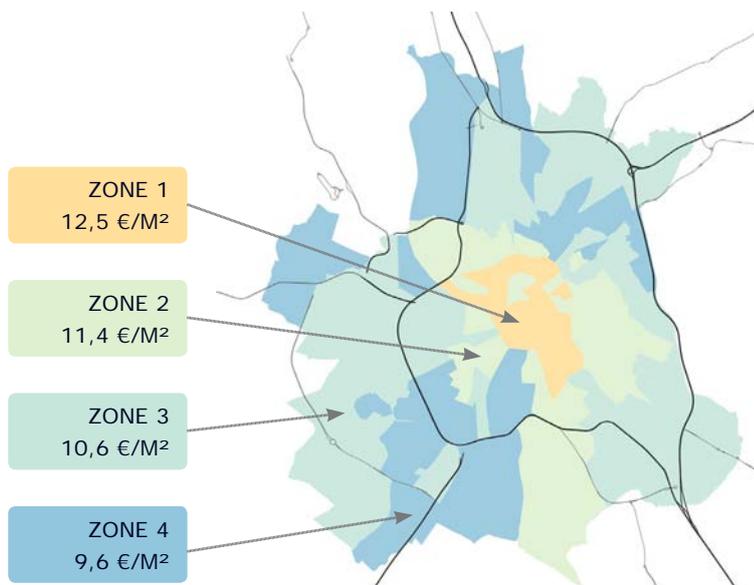
Les petits logements changent plus souvent de locataires, ce qui explique que le loyer médian de marché soit inférieur au loyer médian de l'ensemble des locataires et que la surface moyenne des logements reloués soit plus petite que pour l'ensemble du stock.

Des loyers plus chers au m² au centre de Toulouse, 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. Il est également influencé par la typologie des logements intensément représentés dans une zone (majorité de maisons ou d'appartement, proportion plus importante de petits logements).

A Toulouse, les loyers au m² médians sont moins élevés dans les zones les plus éloignées du centre-ville, principalement dans les nouveaux quartiers (Borderouge, Montaudran, Tibaous ...) ou des quartiers résidentiels proposant principalement des appartements dans des immeubles des années 1960-1970 (Mirail, Reynerie, Bellefontaine, Empalot, Izards...). Recherché notamment par les étudiants et jeunes actifs, l'hypercentre est le secteur le plus cher, lié à un fort attrait et une forte représentativité de petits logements.

Dans les communes en périphérie toulousaine, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés qu'au sein de la ville-centre, en lien avec des caractéristiques de logements différentes (plus de maisons et d'appartements plus grands).



Une relative stabilité des loyers de marché sur la dernière année, sauf pour les biens les plus chers

Le prix au m² varie également en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement. Ainsi, un locataire ayant emménagé dans son logement en 2016 paiera un loyer plus élevé qu'un locataire présent depuis plus de 6 ans.

En effet, les réévaluations de loyer en cours de bail, limitées par l'indice de référence des loyers (IRL), progressent moins rapidement que la hausse du loyer de marché, lors de la remise en location d'un logement.

Le loyer de marché est le niveau de loyer des logements ayant changé d'occupants dans l'année.

En 2016, le loyer de marché est **10,9 €/m²** contre 10,5 €/m² pour l'ensemble des logements sur le territoire de l'OLL.

Le loyer de marché est 14 % supérieur aux loyers des locataires présents dans leur logement depuis plus de 6 ans.

Depuis le 1er août 2012, l'augmentation des loyers à la relocation est également plafonnée en fonction de l'IRL, sauf en cas de travaux substantiels ou de sous-évaluation manifeste par rapport aux logements alentours. Cette disposition encadre les augmentations du loyer de marché d'une année sur l'autre. On observe en effet que le loyer médian est sensiblement le même entre le loyer de marché et ceux des logements occupés depuis 1 à 6 ans.

Les loyers au m² (HT) selon le type de parc et l'année d'emménagement du locataire

ENSEMBLE	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Moins d'un an Loyer de marché	8,3	9,5	10,9	13,0	15,7	55	7561
De 1 an à moins de 3 ans	8,2	9,3	10,7	12,7	15,1	60	5743
de 3 ans à moins de 6 ans	8,3	9,3	10,8	12,4	14,4	61	3055
Plus de 6 ans	7,2	8,0	9,4	11,1	13,3	67	2012
APPARTEMENTS	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Moins d'un an Loyer de marché	8,5	9,6	11,1	13,4	16,0	51	7096
De 1 an à moins de 3 ans	8,4	9,6	11,0	13,0	15,4	53	5276
de 3 ans à moins de 6 ans	8,5	9,8	11,0	12,6	14,9	55	2768
Plus de 6 ans	7,3	8,3	9,8	11,5	13,8	60	1746
MAISONS	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Moins d'un an Loyer de marché	7,8	8,7	9,9	10,9	13,0	84	465
De 1 an à moins de 3 ans	7,1	8,2	9,4	10,3	11,3	95	467
de 3 ans à moins de 6 ans	7,4	8,5	9,3	10,8	12,0	90	287
Plus de 6 ans	6,7	7,8	8,8	10,1	11,0	85	266



Des loyers plus accessibles dans le parc des années 1960-70

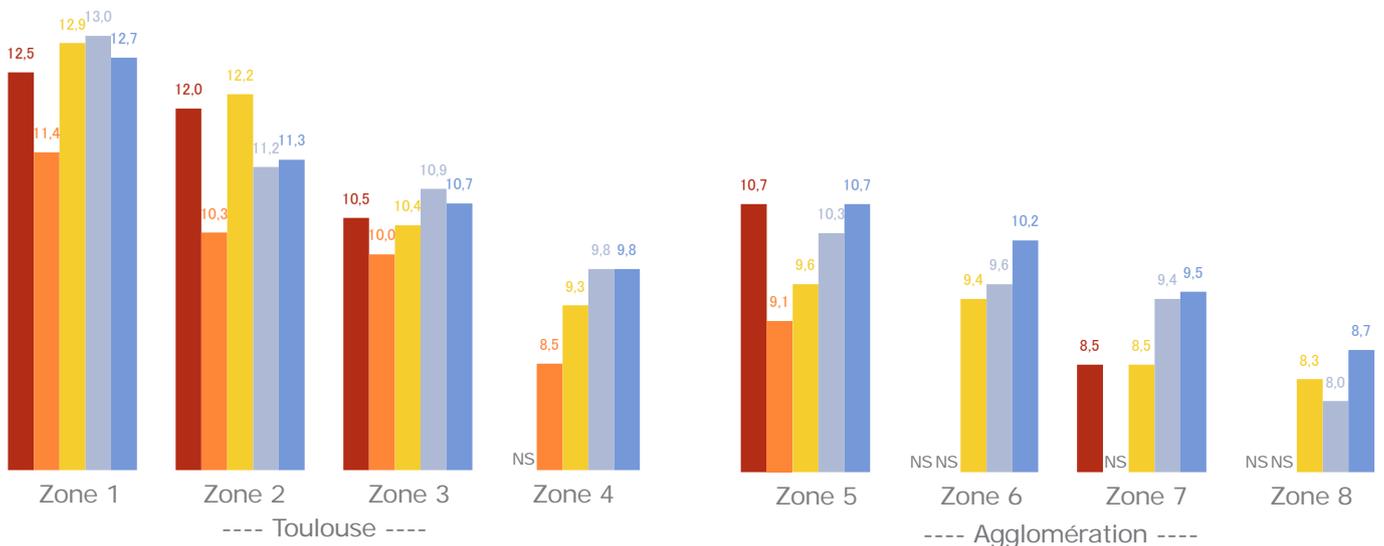
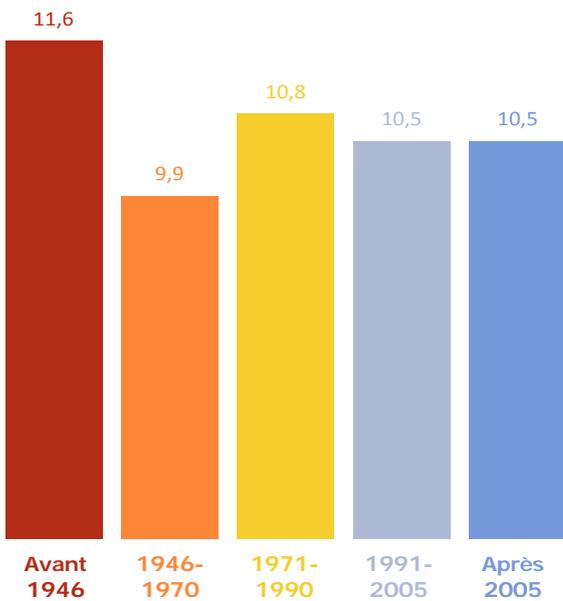
L'époque de construction du bâtiment est une des variables explicatives du niveau des loyers. Elle reflète, en partie, la qualité du bâti et du logement, le niveau d'équipement et de confort, et est souvent liée à la situation géographique du logement.

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 élevées.

Les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) possèdent un meilleur niveau d'équipement et de confort, qui se traduit par des niveaux de loyers supérieurs.

Les logements anciens (avant 1946) ont globalement un niveau de loyer équivalent aux logements récents dans le centre de l'agglomération. Mais leurs niveaux de loyers sont très dispersés (4,9 €/m² entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile) en raison de la diversité de qualité de logements dans cette tranche d'époque de construction (logement rénové ou non, niveau de standing, etc.). A l'échelle de l'OLL, leur loyer médian est supérieur car ces logements sont davantage représentés en zone 1 où les loyers sont très élevés.

Loyers au m² (HC) par époque de construction en 2016



NS = Non significatif (moins de 50 observations)

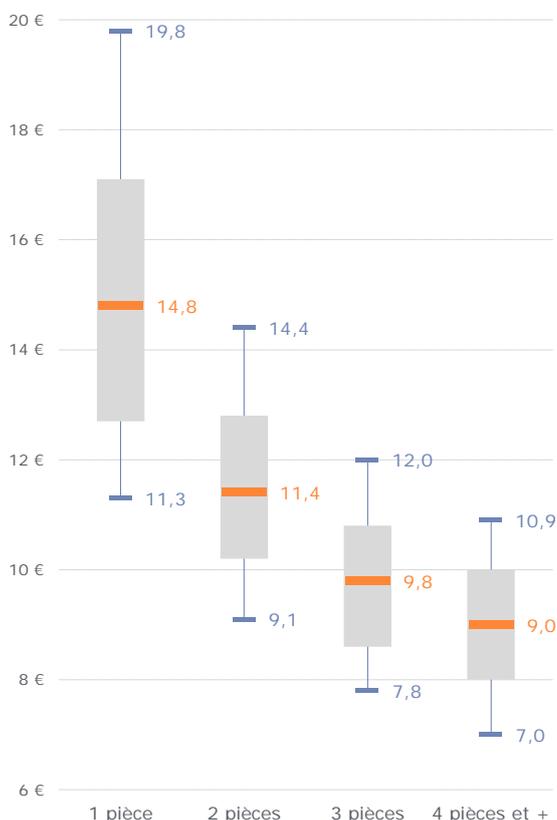
Plus la surface diminue, plus le loyer est cher en m² avec une forte dispersion sur le marché dans T1

Le niveau de loyer en €/m² décroît avec la taille du logement : plus le logement est petit, plus le loyer en €/m² sera élevé. On retrouve ce mécanisme dans les prix de vente des logements, qui s'explique par des coûts de structures fixes dus à la présence de certains équipements (salle de bain, wc, cuisine, ...).

Toutefois, la déformation extrême 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.

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



Le marché des T1 : une offre hétérogène

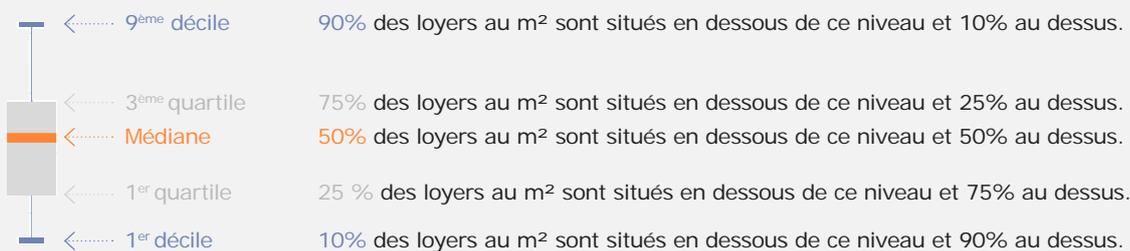
En 2016, le loyer médian HC d'un appartement T1 est de **14,8 €/m²**, alors que pour un T4 et + il faut compter 9 €/m². Il est également 3,4 €/m² plus cher que celui des T2 (seulement 1,6 €/m² entre les T2 et T3, et 0,8 €/m² entre T3 et T4+).

La dispersion des loyers est également très importante, les 10% les moins chers sont à moins de 11,3 €/m², alors que les 10 % les plus chers sont à plus de 19,8 €/m², soit un écart de 8,5 €/m².

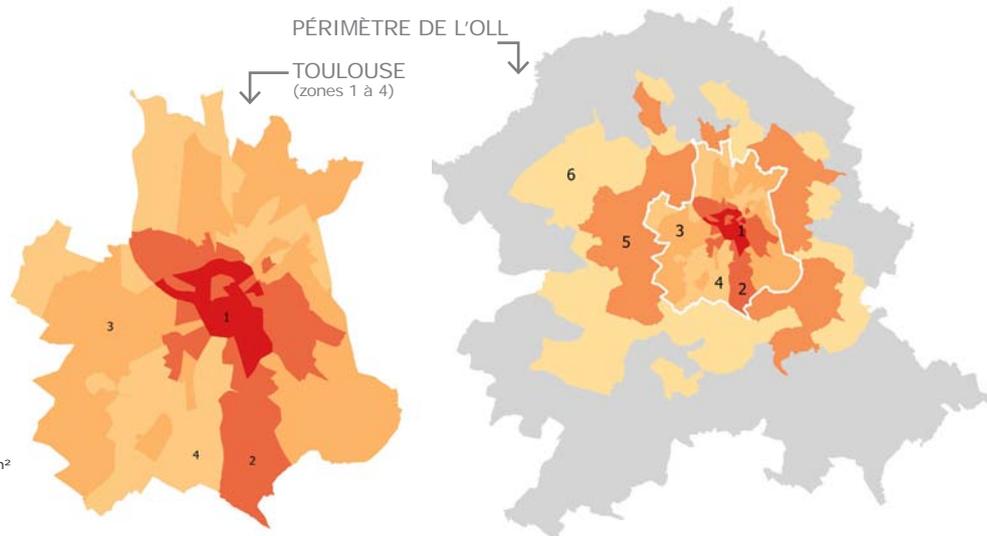
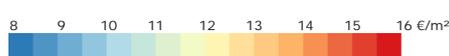
Une telle dispersion peut s'expliquer par la diversité du marché des T1, avec des logements allant **de 9 à 50 m²**. Elle reflète surtout la localisation des T1 car de nombreux T1 se trouvent sur les territoires centraux, très recherchés, notamment par les étudiants. Une autre partie de ce marché relève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

L'importante rotation sur ces logements explique aussi ces prix élevés.

Guide de lecture du graphique



Les loyers des appartements 1 pièce



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

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	12,1	13,8	16,1	18,5	20,4	27	847
	Zone 2	11,5	13,0	14,9	17,1	19,8	28	986
	Zone 3	11,1	12,1	13,6	15,5	18,0	28	956
	Zone 4	10,5	11,8	13,4	16,1	18,5	28	222
1 ^{ère} couronne	Zone 5	11,1	12,6	14,5	15,7	18,3	29	225
2 ^{ème} couronne	Zone 6	10,2	11,4	12,6	12,8	14,0	32	60
3 ^{ème} couronne	Zone 7	NS	NS	NS	NS	NS	NS	51
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	NS	19

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

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



1^{er} décile : 10% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 90% au dessus.

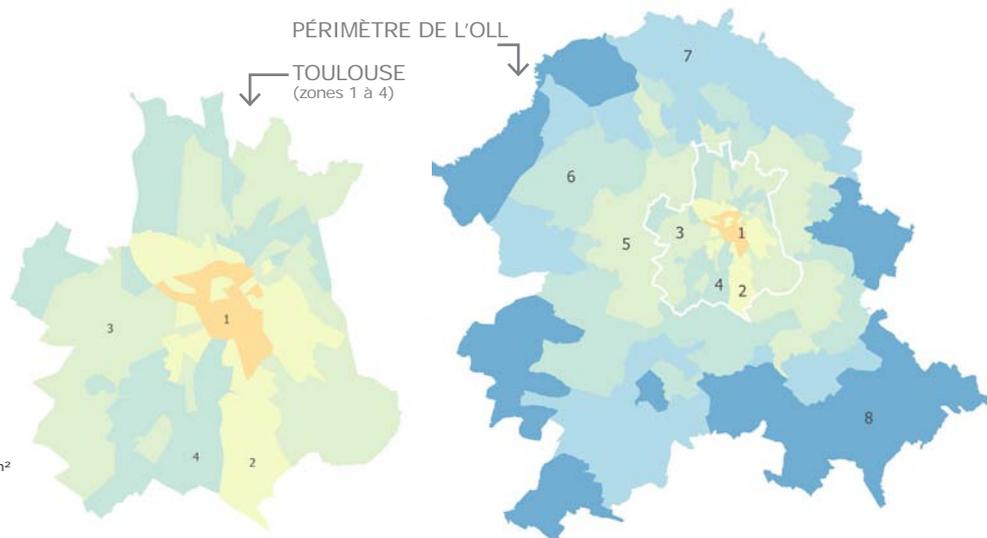
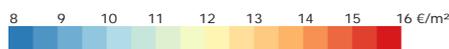
1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75% au dessus

Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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

9^{ème} décile : 90% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 10% au dessus.

Les loyers des appartements 2 pièces

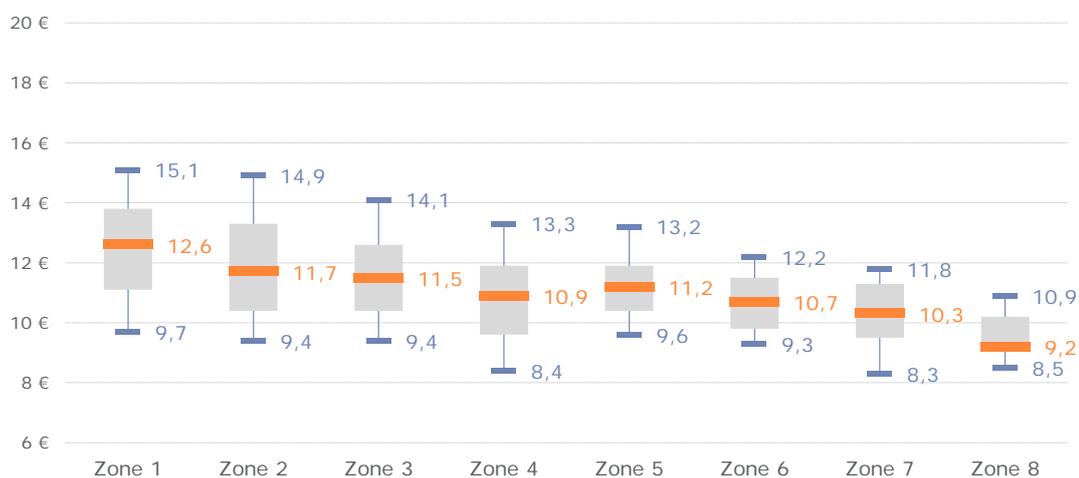


Les niveaux de loyers des appartements T2 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	9,7	11,1	12,6	13,8	15,1	45	785
	Zone 2	9,4	10,4	11,7	13,3	14,9	44	1331
	Zone 3	9,4	10,4	11,5	12,6	14,1	43	1609
	Zone 4	8,4	9,6	10,9	11,9	13,3	45	765
1 ^{ère} couronne	Zone 5	9,6	10,4	11,2	11,9	13,2	45	1030
2 ^{ème} couronne	Zone 6	9,3	9,8	10,7	11,5	12,2	44	500
3 ^{ème} couronne	Zone 7	8,3	9,5	10,3	11,3	11,8	44	368
Hors pôle urbain	Zone 8	8,5	9,1	9,2	10,2	10,9	47	184

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Dispersion des loyers des appartements T2 (en €/m² HC)



1^{er} décile : 10% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 90% au dessus.

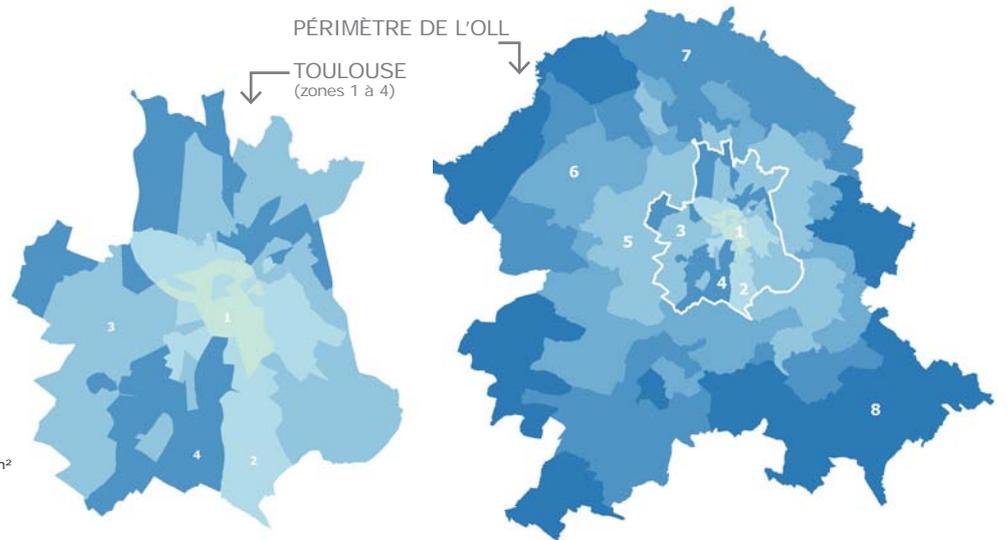
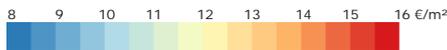
1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75% au dessus

Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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

9^{ème} décile : 90% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 10% au dessus.

Les loyers des appartements 3 pièces

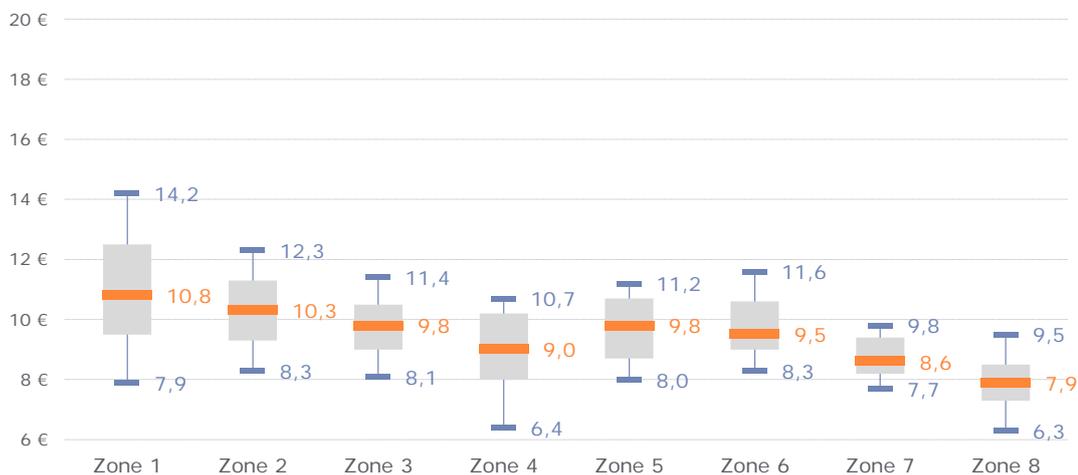


Les niveaux de loyers des appartements T3 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	7,9	9,5	10,8	12,5	14,2	67	556
	Zone 2	8,3	9,3	10,3	11,3	12,3	64	1012
	Zone 3	8,1	9,0	9,8	10,5	11,4	64	1628
	Zone 4	6,4	8,0	9,0	10,2	10,7	64	780
1 ^{ère} couronne	Zone 5	8,0	8,7	9,8	10,7	11,2	65	845
2 ^{ème} couronne	Zone 6	8,3	9,0	9,5	10,6	11,6	64	335
3 ^{ème} couronne	Zone 7	7,7	8,2	8,6	9,4	9,8	67	287
Hors pôle urbain	Zone 8	6,3	7,3	7,9	8,5	9,5	67	114

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

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



1^{er} décile : 10% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 90% au dessus.

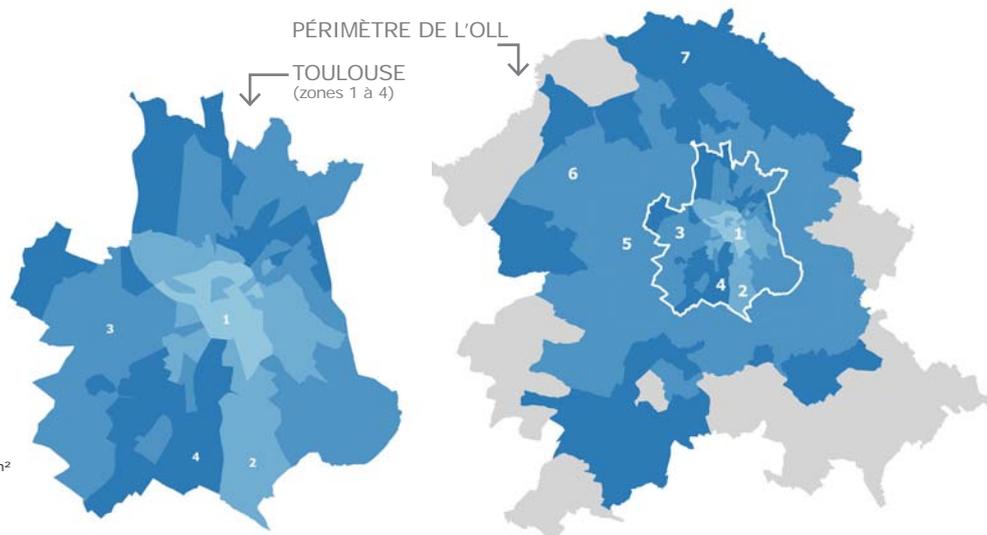
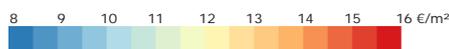
1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75% au dessus

Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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

9^{ème} décile : 90% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 10% au dessus.

Les loyers des appartements 4 pièces et +

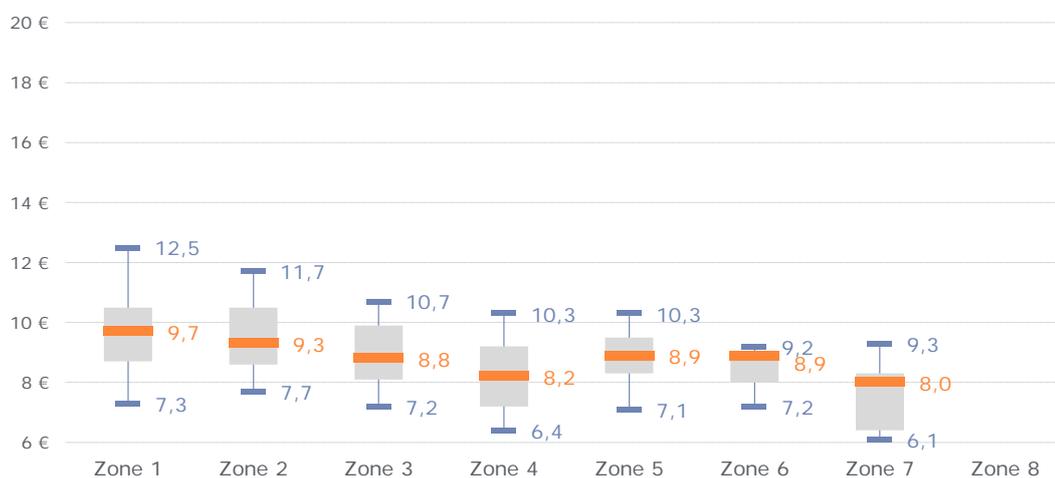


Les niveaux de loyers des appartements T4 et + (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	7,3	8,7	9,7	10,5	12,5	115	195
	Zone 2	7,7	8,6	9,3	10,5	11,7	84	279
	Zone 3	7,2	8,1	8,8	9,9	10,7	84	400
	Zone 4	6,4	7,2	8,2	9,2	10,3	83	221
1 ^{ère} couronne	Zone 5	7,1	8,3	8,9	9,5	10,3	88	183
2 ^{ème} couronne	Zone 6	7,2	8,0	8,9	9,0	9,2	90	58
3 ^{ème} couronne	Zone 7	6,1	6,4	8,0	8,3	9,3	89	51
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	NS	4

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Dispersion des loyers des appartements T4 et + (en €/m² HC)



1^{er} décile : 10% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 90% au dessus.

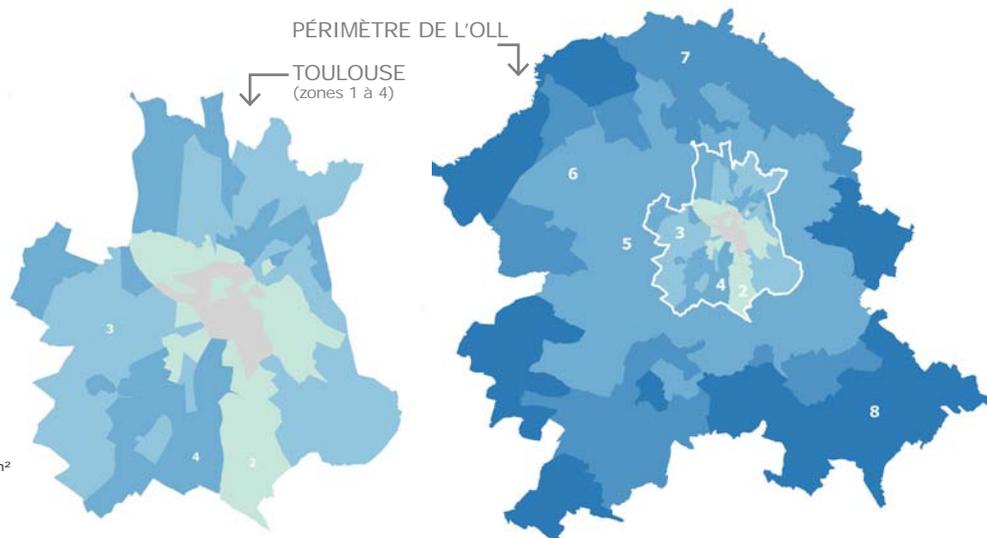
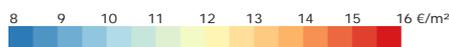
1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75% au dessus

Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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

9^{ème} décile : 90% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 10% au dessus.

Les loyers des maisons 4 pièces et +

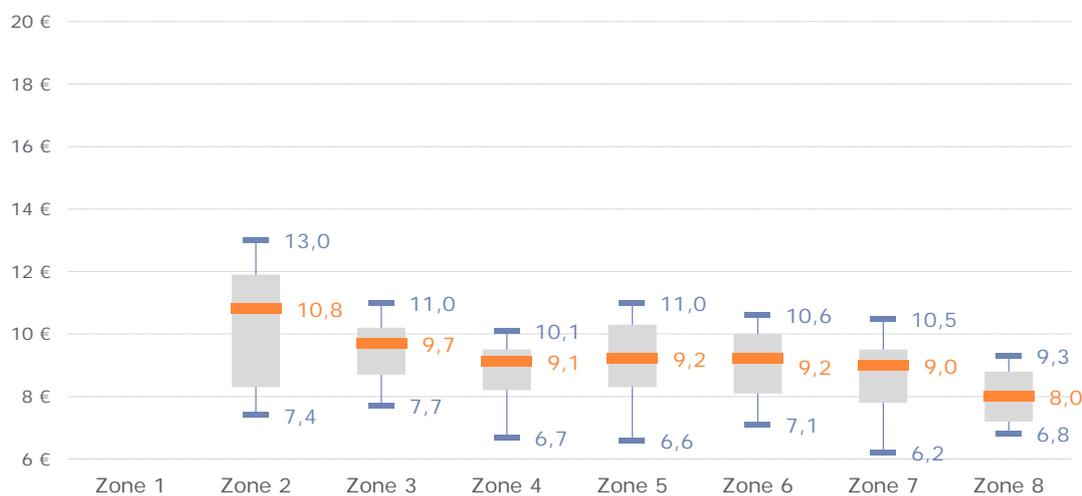


Les niveaux de loyers des maisons T4 et + (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	NS	NS	NS	NS	NS	NS	5
	Zone 2	7,4	8,3	10,8	11,9	13,0	108	55
	Zone 3	7,7	8,7	9,7	10,2	11,0	105	157
	Zone 4	6,7	8,2	9,1	9,5	10,1	101	97
1 ^{ère} couronne	Zone 5	6,6	8,3	9,2	10,3	11,0	102	269
2 ^{ème} couronne	Zone 6	7,1	8,1	9,2	10,0	10,6	98	220
3 ^{ème} couronne	Zone 7	6,2	7,8	9,0	9,5	10,5	96	185
Hors pôle urbain	Zone 8	6,8	7,2	8,0	8,8	9,3	106	99

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Dispersion des loyers des maisons T4 et plus (en €/m² HC)



1^{er} décile : 10% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 90% au dessus.

1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75% au dessus

Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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

9^{ème} décile : 90% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 10% au dessus.

ANNEXES

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES NIVEAUX DE LOYER EN 2016

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

/ Les niveaux de loyer par nombre de pièces	26
/ Les niveaux de loyer par zones et nombre de pièces en €/m ²	28
/ Les niveaux de loyer par zones et nombre de pièces en €	30
/ Les niveaux de loyer par époque de construction en €/m ²	32
/ Les niveaux de loyer par époque de construction en €	33
/ Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement en €/m ² ..	34
/ Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement en €	36

LOGEMENTS À LA RELOCATION

/ Les loyers de marché par zones et nombre de pièces en €/m ²	38
/ Les loyers de marché par zones et nombre de pièces en €	40

LES NIVEAUX DE LOYERS PAR INTERCOMMUNALITÉ EN 2016

/ Toulouse métropole	43
/ Sicoval	44
/ Muretain	45
/ Save-au-Touch	46

Tableaux récapitulatifs

des niveaux de loyer en 2016

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer par nombre de pièces

En €/m² (HC) - Sur le périmètre OLL

ENSEMBLE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	12,7	10,2	8,6	8,0	9,1
Loyer médian	14,8	11,4	9,8	9,0	10,5
3e quartile	17,1	12,8	10,8	10,0	12,5
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	66 m ²	96 m ²	59 m ²
Nb d'enquêtes	3375	6624	5894	2478	18371
APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	12,7	10,2	8,7	8,0	9,4
Loyer médian	14,8	11,4	9,8	9,0	10,9
3e quartile	17,1	12,8	10,8	10,0	12,9
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	65 m ²	91 m ²	53 m ²
Nb d'enquêtes	3366	6572	5557	1391	16886
MAISONS			1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile			8,6	8,0	8,2
Loyer médian			10,3	9,1	9,3
3e quartile			11,6	10,0	10,4
Surface moyenne			63 m ²	101 m ²	88 m ²
Nb d'enquêtes			398	1087	1485

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer par nombre de pièces

En € (HC) - Sur le périmètre OLL

ENSEMBLE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	363 €	455 €	566 €	707 €	464 €
Loyer médian	400 €	500 €	630 €	812 €	563 €
3e quartile	440 €	550 €	700 €	945 €	700 €
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	66 m ²	96 m ²	59 m ²
Nb d'enquêtes	3375	6624	5894	2478	18371
APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	365 €	455 €	560 €	663 €	450 €
Loyer médian	400 €	500 €	623 €	751 €	532 €
3e quartile	440 €	550 €	690 €	895 €	640 €
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	65 m ²	91 m ²	53 m ²
Nb d'enquêtes	3366	6572	5557	1391	16886
MAISONS			1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile			520 €	780 €	669 €
Loyer médian			650 €	851 €	800 €
3e quartile			723 €	958 €	901 €
Surface moyenne			63 m ²	101 m ²	88 m ²
Nb d'enquêtes			398	1087	1485

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer 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	12,9	10,5	9,0	8,2	9,6	8,7	9,6
	Loyer médian	15,0	11,8	10,0	9,2	11,3	10,0	11,2
	3e quartile	17,4	13,3	11,0	10,2	13,4	11,4	13,3
	Nb d'enquêtes	3011	4490	3976	1095	12572	501	13073

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	13,8	11,1	9,5	8,7	10,4	NS	10,4
	Loyer médian	16,1	12,6	10,8	9,7	12,5	NS	12,5
	3e quartile	18,5	13,8	12,5	10,5	14,8	NS	14,7
	Nb d'enquêtes	847	785	556	195	2383	15	2398
ZONE 2	1er quartile	13,0	10,4	9,3	8,6	10,0	9,2	9,9
	Loyer médian	14,9	11,7	10,3	9,3	11,5	11,3	11,4
	3e quartile	17,1	13,3	11,3	10,5	13,6	13,0	13,6
	Nb d'enquêtes	986	1331	1012	279	3608	110	3718
ZONE 3	1er quartile	12,1	10,4	9,0	8,1	9,5	9,0	9,4
	Loyer médian	13,6	11,5	9,8	8,8	10,7	10,0	10,6
	3e quartile	15,5	12,6	10,5	9,9	12,4	10,8	12,3
	Nb d'enquêtes	956	1609	1628	400	4593	253	4846
ZONE 4	1er quartile	11,8	9,6	8,0	7,2	8,3	8,1	8,2
	Loyer médian	13,4	10,9	9,0	8,2	9,7	9,2	9,6
	3e quartile	16,1	11,9	10,2	9,2	11,3	10,0	11,2
	Nb d'enquêtes	222	765	780	221	1988	123	2111

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer par zones et nombre de pièces

En €/m² (HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
HORS TOULOUSE	1er quartile	11,4	9,9	8,3	7,7	8,9	8,0	8,5
	Loyer médian	13,2	10,8	9,3	8,6	10,0	9,1	9,6
	3e quartile	15,5	11,7	10,2	9,1	11,3	10,1	10,9
	Nb d'enquêtes	355	2082	1581	296	4314	984	5298

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	12,6	10,4	8,7	8,3	9,3	8,4	8,9
	Loyer médian	14,5	11,2	9,8	8,9	10,6	9,6	10,3
	3e quartile	15,7	11,9	10,7	9,5	11,6	10,8	11,4
	Nb d'enquêtes	225	1030	845	183	2283	312	2595
ZONE 6	1er quartile	11,4	9,8	9,0	8,0	9,1	8,2	8,8
	Loyer médian	12,6	10,7	9,5	8,9	10,0	9,2	9,5
	3e quartile	12,8	11,5	10,6	9,0	11,3	10,1	10,6
	Nb d'enquêtes	60	500	335	58	953	312	1265
ZONE 7	1er quartile	9,2	9,5	8,2	6,4	8,2	7,9	8,2
	Loyer médian	10,5	10,3	8,6	8,0	9,3	9,0	9,2
	3e quartile	12,4	11,3	9,4	8,3	10,4	10,0	10,2
	Nb d'enquêtes	51	368	287	51	757	237	994
ZONE 8	1er quartile	NS	9,1	7,3	NS	7,6	7,6	7,6
	Loyer médian	NS	9,2	7,9	NS	8,5	8,3	8,5
	3e quartile	NS	10,2	8,5	NS	9,5	9,1	9,2
	Nb d'enquêtes	19	184	114	4	321	123	444

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer 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	365 €	460 €	574 €	658 €	448 €	658 €	450 €
	Loyer médian	400 €	502 €	638 €	758 €	536 €	804 €	546 €
	3e quartile	440 €	562 €	700 €	937 €	650 €	973 €	670 €
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	91 m ²	53 m ²	84 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	3011	4490	3976	1095	12572	501	13073

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	371 €	492 €	620 €	825 €	440 €	NS	440 €
	Loyer médian	415 €	548 €	701 €	1 050 €	560 €	NS	560 €
	3e quartile	455 €	612 €	810 €	1 385 €	700 €	NS	706 €
	Surface moyenne	27 m ²	45 m ²	67 m ²	115 m ²	53 m ²	NS	54 m ²
	Nb d'enquêtes	847	785	556	195	2383	15	2398
ZONE 2	1er quartile	370 €	471 €	600 €	678 €	450 €	500 €	450 €
	Loyer médian	406 €	510 €	650 €	732 €	540 €	700 €	548 €
	3e quartile	448 €	565 €	702 €	888 €	650 €	941 €	658 €
	Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	64 m ²	84 m ²	51 m ²	73 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	986	1331	1012	279	3608	110	3718
ZONE 3	1er quartile	358 €	451 €	564 €	650 €	450 €	692 €	460 €
	Loyer médian	390 €	490 €	620 €	755 €	522 €	840 €	541 €
	3e quartile	420 €	528 €	680 €	801 €	636 €	980 €	672 €
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	84 m ²	53 m ²	88 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	956	1609	1628	400	4593	253	4846
ZONE 4	1er quartile	360 €	435 €	510 €	569 €	442 €	716 €	450 €
	Loyer médian	375 €	480 €	573 €	652 €	513 €	795 €	533 €
	3e quartile	400 €	511 €	630 €	750 €	600 €	900 €	633 €
	Surface moyenne	28 m ²	45 m ²	64 m ²	83 m ²	57 m ²	92 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	222	765	780	221	1988	123	2111

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer 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	354 €	445 €	550 €	670 €	463 €	676 €	499 €
	Loyer médian	392 €	478 €	600 €	720 €	529 €	800 €	610 €
	3e quartile	430 €	508 €	645 €	800 €	620 €	900 €	775 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	89 m ²	56 m ²	90 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	355	2082	1581	296	4314	984	5298

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	365 €	470 €	585 €	700 €	479 €	680 €	500 €
	Loyer médian	397 €	500 €	615 €	760 €	546 €	847 €	599 €
	3e quartile	433 €	525 €	665 €	840 €	638 €	956 €	740 €
	Surface moyenne	29 m ²	45 m ²	65 m ²	88 m ²	55 m ²	91 m ²	65 m ²
	Nb d'enquêtes	225	1030	845	183	2283	312	2595
ZONE 6	1er quartile	367 €	443 €	550 €	704 €	461 €	689 €	502 €
	Loyer médian	400 €	466 €	601 €	746 €	527 €	800 €	650 €
	3e quartile	410 €	491 €	650 €	795 €	640 €	900 €	810 €
	Surface moyenne	32 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	57 m ²	90 m ²	73 m ²
	Nb d'enquêtes	60	500	335	58	953	312	1265
ZONE 7	1er quartile	350 €	420 €	538 €	620 €	449 €	680 €	489 €
	Loyer médian	365 €	450 €	580 €	674 €	514 €	800 €	611 €
	3e quartile	430 €	481 €	620 €	720 €	591 €	853 €	775 €
	Surface moyenne	36 m ²	44 m ²	67 m ²	89 m ²	58 m ²	87 m ²	71 m ²
	Nb d'enquêtes	51	368	287	51	757	237	994
ZONE 8	1er quartile	NS	410 €	492 €	NS	442 €	660 €	490 €
	Loyer médian	NS	450 €	535 €	NS	500 €	748 €	630 €
	3e quartile	NS	490 €	543 €	NS	543 €	950 €	761 €
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	60 m ²	93 m ²	78 m ²
	Nb d'enquêtes	19	184	114	4	321	123	444

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer par époque de construction

En €/m² (HC)

Epoque de construction	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
Avant 1946	1er quartile	13,5	10,4	8,2	8,4	9,5	7,8	9,1
	Loyer médian	16,0	12,1	9,6	9,5	11,9	8,6	11,6
	3e quartile	18,4	13,8	11,8	10,2	14,5	10,8	14,0
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	67 m ²	114 m ²	54 m ²	80 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	539	535	319	135	1528	140	1668
1946-1970	1er quartile	12,1	9,7	8,3	7,7	8,7	7,8	8,5
	Loyer médian	14,5	10,9	9,6	8,9	10,2	8,8	9,9
	3e quartile	17,5	12,7	11,0	10,0	12,1	10,0	11,7
	Surface moyenne	27 m ²	46 m ²	64 m ²	82 m ²	56 m ²	87 m ²	64 m ²
	Nb d'enquêtes	290	487	519	270	1566	190	1756
1971-1990	1er quartile	13,2	10,0	8,0	7,7	9,2	8,0	8,9
	Loyer médian	15,0	11,4	9,2	8,5	11,3	9,4	10,8
	3e quartile	17,6	13,0	10,6	9,6	14,0	10,4	13,4
	Surface moyenne	27 m ²	46 m ²	67 m ²	87 m ²	50 m ²	94 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	897	908	669	249	2723	225	2948
1991-2005	1er quartile	12,6	10,4	9,0	8,6	9,6	8,4	9,3
	Loyer médian	14,8	11,3	9,8	9,0	10,8	9,4	10,5
	3e quartile	16,2	12,9	10,7	9,9	12,7	10,2	12,2
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	65 m ²	87 m ²	53 m ²	93 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	951	1916	1408	275	4550	515	5065
Après 2005	1er quartile	11,7	10,4	9,4	8,2	9,5	9,0	9,4
	Loyer médian	12,8	11,4	10,2	9,0	10,6	10,0	10,5
	3e quartile	14,0	12,1	10,8	9,8	11,7	10,6	11,6
	Surface moyenne	30 m ²	43 m ²	63 m ²	86 m ²	55 m ²	81 m ²	59 m ²
	Nb d'enquêtes	689	2726	2642	462	6519	415	6934

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer par époque de construction

En € (HC)

Epoque de construction	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
Avant 1946	1er quartile	370 €	430 €	543 €	680 €	420 €	520 €	430 €
	Loyer médian	410 €	500 €	630 €	997 €	520 €	700 €	535 €
	3e quartile	453 €	575 €	770 €	1 370 €	655 €	850 €	690 €
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	67 m ²	114 m ²	54 m ²	80 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	539	535	319	135	1528	140	1668
1946-1970	1er quartile	355 €	453 €	535 €	614 €	453 €	650 €	480 €
	Loyer médian	395 €	495 €	600 €	675 €	547 €	730 €	589 €
	3e quartile	427 €	545 €	658 €	795 €	650 €	900 €	700 €
	Surface moyenne	27 m ²	46 m ²	64 m ²	82 m ²	56 m ²	87 m ²	64 m ²
	Nb d'enquêtes	290	487	519	270	1566	190	1756
1971-1990	1er quartile	365 €	472 €	510 €	666 €	430 €	660 €	450 €
	Loyer médian	400 €	509 €	600 €	750 €	500 €	830 €	530 €
	3e quartile	436 €	561 €	690 €	800 €	601 €	950 €	682 €
	Surface moyenne	27 m ²	46 m ²	67 m ²	87 m ²	50 m ²	94 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	897	908	669	249	2723	225	2948
1991-2005	1er quartile	370 €	460 €	584 €	700 €	460 €	750 €	479 €
	Loyer médian	409 €	500 €	630 €	756 €	548 €	842 €	585 €
	3e quartile	442 €	549 €	684 €	860 €	640 €	935 €	714 €
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	65 m ²	87 m ²	53 m ²	93 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	951	1916	1408	275	4550	515	5065
Après 2005	1er quartile	346 €	453 €	588 €	672 €	472 €	677 €	481 €
	Loyer médian	388 €	484 €	635 €	760 €	550 €	783 €	582 €
	3e quartile	426 €	514 €	686 €	838 €	651 €	900 €	690 €
	Surface moyenne	30 m ²	43 m ²	63 m ²	86 m ²	55 m ²	81 m ²	59 m ²
	Nb d'enquêtes	689	2726	2642	462	6519	415	6934

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement

En €/m² (HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveau de loyer	Moins d'un an Loyer de marché	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	Plus de 6 ans
TOULOUSE	1er quartile	9,9	9,8	10,0	8,3
	Loyer médian	11,7	11,3	11,2	10,0
	3e quartile	14,1	13,4	13,0	11,7
	Nb d'enquêtes	5394	4058	2145	1476

TERRITOIRES	Niveau de loyer	Moins d'un an Loyer de marché	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	Plus de 6 ans
ZONE 1	1er quartile	11,5	10,9	10,0	8,3
	Loyer médian	13,3	13,0	12,1	10,5
	3e quartile	15,6	15,0	14,0	12,7
	Nb d'enquêtes	1006	694	374	324
ZONE 2	1er quartile	10,2	10,2	10,6	8,5
	Loyer médian	12,0	11,6	11,8	10,0
	3e quartile	14,7	13,6	13,4	11,6
	Nb d'enquêtes	1541	1081	647	449
ZONE 3	1er quartile	9,6	9,4	10,0	8,5
	Loyer médian	10,8	10,5	10,9	10,0
	3e quartile	12,5	12,4	12,1	11,5
	Nb d'enquêtes	2007	1669	738	432
ZONE 4	1er quartile	8,8	8,1	8,4	7,4
	Loyer médian	9,8	9,9	9,5	9,0
	3e quartile	11,7	11,3	10,7	10,2
	Nb d'enquêtes	840	614	386	271

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement

En €/m² (HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveau de loyer	Moins d'un an Loyer de marché	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	Plus de 6 ans
TOULOUSE	1er quartile	8,8	8,5	8,6	7,9
	Loyer médian	10,0	9,6	9,7	8,8
	3e quartile	11,1	10,9	11,0	10,1
	Nb d'enquêtes	2167	1685	910	536

TERRITOIRES	Niveau de loyer	Moins d'un an Loyer de marché	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	Plus de 6 ans
ZONE 5	1er quartile	9,4	9,4	9,0	8,2
	Loyer médian	10,7	10,5	10,3	9,0
	3e quartile	11,9	11,6	11,4	10,4
	Nb d'enquêtes	1093	771	455	276
ZONE 6	1er quartile	8,9	8,8	8,9	8,0
	Loyer médian	9,9	9,5	9,5	9,2
	3e quartile	10,9	10,4	10,8	10,6
	Nb d'enquêtes	482	461	210	112
ZONE 7	1er quartile	8,5	8,2	8,1	7,7
	Loyer médian	9,4	9,2	9,0	8,8
	3e quartile	10,5	9,8	10,0	9,9
	Nb d'enquêtes	406	305	185	98
ZONE 8	1er quartile	7,8	7,4	7,9	7,6
	Loyer médian	9,0	8,3	8,5	8,0
	3e quartile	9,9	9,3	9,5	8,5
	Nb d'enquêtes	186	148	60	50

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement En € (HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveau de loyer	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	Plus de 6 ans
TOULOUSE	1er quartile	440 €	453 €	461 €	449 €
	Loyer médian	520 €	549 €	556 €	567 €
	3e quartile	650 €	680 €	691 €	676 €
	Nb d'enquêtes	5394	4058	2145	1476

TERRITOIRES	Niveau de loyer	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	Plus de 6 ans
ZONE 1	1er quartile	430 €	453 €	488 €	427 €
	Loyer médian	535 €	587 €	584 €	564 €
	3e quartile	683 €	748 €	770 €	667 €
	Nb d'enquêtes	1006	694	374	324
ZONE 2	1er quartile	430 €	460 €	465 €	453 €
	Loyer médian	520 €	552 €	542 €	564 €
	3e quartile	660 €	650 €	674 €	657 €
	Nb d'enquêtes	1541	1081	647	449
ZONE 3	1er quartile	454 €	450 €	454 €	489 €
	Loyer médian	520 €	545 €	550 €	596 €
	3e quartile	640 €	683 €	681 €	700 €
	Nb d'enquêtes	2007	1669	738	432
ZONE 4	1er quartile	450 €	455 €	458 €	425 €
	Loyer médian	510 €	540 €	546 €	565 €
	3e quartile	620 €	606 €	691 €	690 €
	Nb d'enquêtes	840	614	386	271

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Les niveaux de loyer en fonction de l'année d'emménagement En € (HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveau de loyer	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	Plus de 6 ans
TOULOUSE	1er quartile	474 €	497 €	508 €	543 €
	Loyer médian	580 €	601 €	646 €	640 €
	3e quartile	735 €	793 €	800 €	812 €
	Nb d'enquêtes	2167	1685	910	536

TERRITOIRES	Niveau de loyer	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	Plus de 6 ans
ZONE 5	1er quartile	487 €	486 €	508 €	554 €
	Loyer médian	578 €	565 €	626 €	695 €
	3e quartile	700 €	688 €	733 €	840 €
	Nb d'enquêtes	1093	771	455	276
ZONE 6	1er quartile	470 €	542 €	530 €	550 €
	Loyer médian	597 €	720 €	676 €	708 €
	3e quartile	760 €	846 €	780 €	803 €
	Nb d'enquêtes	482	461	210	112
ZONE 7	1er quartile	450 €	475 €	497 €	520 €
	Loyer médian	575 €	590 €	647 €	620 €
	3e quartile	750 €	775 €	840 €	720 €
	Nb d'enquêtes	406	305	185	98
ZONE 8	1er quartile	470 €	520 €	500 €	535 €
	Loyer médian	600 €	734 €	700 €	543 €
	3e quartile	735 €	950 €	839 €	643 €
	Nb d'enquêtes	186	148	60	50

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



LOGEMENTS À LA RELOCATION

Les loyers de marché 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	13,3	10,6	9,5	8,4	10,0	9,5	9,9
	Loyer médian	15,3	12,0	10,1	9,3	11,7	10,7	11,7
	3e quartile	17,9	13,6	11,2	10,4	14,2	13,3	14,1
	Nb d'enquêtes	1393	1876	1591	383	5243	151	5394

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	13,9	11,6	9,8	8,4	11,5	NS	11,5
	Loyer médian	16,5	12,7	11,7	10,2	13,3	NS	13,3
	3e quartile	19,4	14,5	13,5	11,6	15,6	NS	15,6
	Nb d'enquêtes	422	328	180	71	1001	5	1006
ZONE 2	1er quartile	13,5	10,2	9,9	9,0	10,1	NS	10,2
	Loyer médian	15,2	12,0	10,5	9,6	12,0	NS	12,0
	3e quartile	17,8	14,7	11,7	10,5	14,7	NS	14,7
	Nb d'enquêtes	418	553	436	99	1506	35	1541
ZONE 3	1er quartile	12,6	10,6	9,3	8,4	9,6	9,4	9,6
	Loyer médian	13,8	11,9	9,7	9,0	10,8	10,8	10,8
	3e quartile	15,5	12,8	10,3	9,9	12,5	13,3	12,5
	Nb d'enquêtes	463	667	642	156	1928	79	2007
ZONE 4	1er quartile	12,2	9,6	8,5	8,0	8,9	NS	8,8
	Loyer médian	13,8	10,9	9,5	8,2	10,0	NS	9,8
	3e quartile	16,1	12,4	10,2	9,3	11,8	NS	11,7
	Nb d'enquêtes	90	328	333	57	808	32	840

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



LOGEMENTS À LA RELOCATION

Les loyer de marché par zones et nombre de pièces

En €/m² (HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
HORS TOULOUSE	1er quartile	12,0	9,8	8,2	7,8	8,9	8,6	8,8
	Loyer médian	14,5	10,8	9,3	8,6	10,0	9,6	10,0
	3e quartile	15,7	11,6	10,2	9,1	11,3	10,5	11,1
	Nb d'enquêtes	180	877	668	128	1853	314	2167

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	12,6	10,6	8,9	8,5	9,5	8,9	9,4
	Loyer médian	15,0	11,2	9,9	8,8	10,8	10,0	10,7
	3e quartile	16,3	12,2	10,9	9,5	11,9	11,4	11,9
	Nb d'enquêtes	123	443	364	63	993	100	1093
ZONE 6	1er quartile	NS	9,9	8,7	NS	9,1	8,4	8,9
	Loyer médian	NS	10,9	9,4	NS	10,0	9,2	9,9
	3e quartile	NS	11,9	10,0	NS	11,5	10,1	10,9
	Nb d'enquêtes	24	201	131	36	392	90	482
ZONE 7	1er quartile	NS	10,0	8,2	NS	8,5	8,5	8,5
	Loyer médian	NS	10,3	8,5	NS	9,5	9,4	9,4
	3e quartile	NS	10,9	9,3	NS	10,4	10,5	10,5
	Nb d'enquêtes	26	157	119	26	328	78	406
ZONE 8	1er quartile	NS	9,1	6,3	NS	7,8	NS	7,8
	Loyer médian	NS	9,2	7,8	NS	9,0	NS	9,0
	3e quartile	NS	49	65	NS	59	NS	70
	Nb d'enquêtes	7	76	54	3	140	46	186

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



LOGEMENTS À LA RELOCATION

Les loyers de marché 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 €	460 €	590 €	710 €	440 €	650 €	440 €
	Loyer médian	405 €	500 €	637 €	799 €	516 €	800 €	520 €
	3e quartile	449 €	550 €	700 €	912 €	637 €	995 €	650 €
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	63 m ²	89 m ²	49 m ²	77 m ²	50 m ²
	Nb d'enquêtes	1393	1876	1591	383	5243	151	5394

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	385 €	500 €	600 €	830 €	430 €	NS	430 €
	Loyer médian	421 €	564 €	755 €	920 €	530 €	NS	535 €
	3e quartile	460 €	625 €	820 €	1 059 €	661 €	NS	683 €
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	64 m ²	97 m ²	46 m ²	NS	46 m ²
	Nb d'enquêtes	422	328	180	71	1001	5	1006
ZONE 2	1er quartile	370 €	460 €	626 €	700 €	430 €	NS	430 €
	Loyer médian	400 €	500 €	680 €	766 €	518 €	NS	520 €
	3e quartile	436 €	550 €	750 €	928 €	648 €	NS	660 €
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	48 m ²	NS	49 m ²
	Nb d'enquêtes	418	553	436	99	1506	35	1541
ZONE 3	1er quartile	350 €	450 €	580 €	750 €	453 €	460 €	454 €
	Loyer médian	389 €	480 €	609 €	790 €	515 €	805 €	520 €
	3e quartile	434 €	510 €	660 €	840 €	620 €	975 €	640 €
	Surface moyenne	28 m ²	41 m ²	63 m ²	87 m ²	52 m ²	78 m ²	53 m ²
	Nb d'enquêtes	463	667	642	156	1928	79	2007
ZONE 4	1er quartile	365 €	440 €	540 €	642 €	450 €	NS	450 €
	Loyer médian	375 €	480 €	600 €	750 €	500 €	NS	510 €
	3e quartile	400 €	500 €	625 €	790 €	600 €	NS	620 €
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	63 m ²	89 m ²	53 m ²	NS	55 m ²
	Nb d'enquêtes	90	328	333	57	808	32	840

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

LOGEMENTS À LA RELOCATION

Les loyers de marché 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	357 €	441 €	550 €	670 €	450 €	675 €	474 €
	Loyer médian	395 €	478 €	599 €	760 €	514 €	820 €	580 €
	3e quartile	431 €	501 €	650 €	812 €	610 €	900 €	735 €
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	65 m ²	90 m ²	55 m ²	86 m ²	64 m ²
	Nb d'enquêtes	180	877	668	128	1853	314	2167

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	365 €	467 €	580 €	700 €	467 €	800 €	487 €
	Loyer médian	397 €	500 €	610 €	770 €	540 €	900 €	578 €
	3e quartile	449 €	520 €	660 €	879 €	630 €	1 000 €	700 €
	Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	64 m ²	92 m ²	54 m ²	90 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	123	443	364	63	993	100	1093
ZONE 6	1er quartile	NS	449 €	540 €	NS	457 €	630 €	470 €
	Loyer médian	NS	466 €	575 €	NS	500 €	807 €	597 €
	3e quartile	NS	490 €	650 €	NS	621 €	900 €	760 €
	Surface moyenne	NS	43 m ²	63 m ²	NS	56 m ²	85 m ²	66 m ²
	Nb d'enquêtes	24	201	131	36	392	90	482
ZONE 7	1er quartile	NS	420 €	550 €	NS	441 €	680 €	450 €
	Loyer médian	NS	450 €	575 €	NS	504 €	841 €	575 €
	3e quartile	NS	480 €	630 €	NS	575 €	900 €	750 €
	Surface moyenne	NS	43 m ²	69 m ²	NS	56 m ²	86 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	26	157	119	26	328	78	406
ZONE 8	1er quartile	NS	410 €	450 €	NS	440 €	NS	470 €
	Loyer médian	NS	470 €	485 €	NS	490 €	NS	600 €
	3e quartile	NS	490 €	530 €	NS	530 €	NS	735 €
	Surface moyenne	NS	49 m ²	65 m ²	NS	59 m ²	NS	70 m ²
	Nb d'enquêtes	7	76	54	3	140	46	186

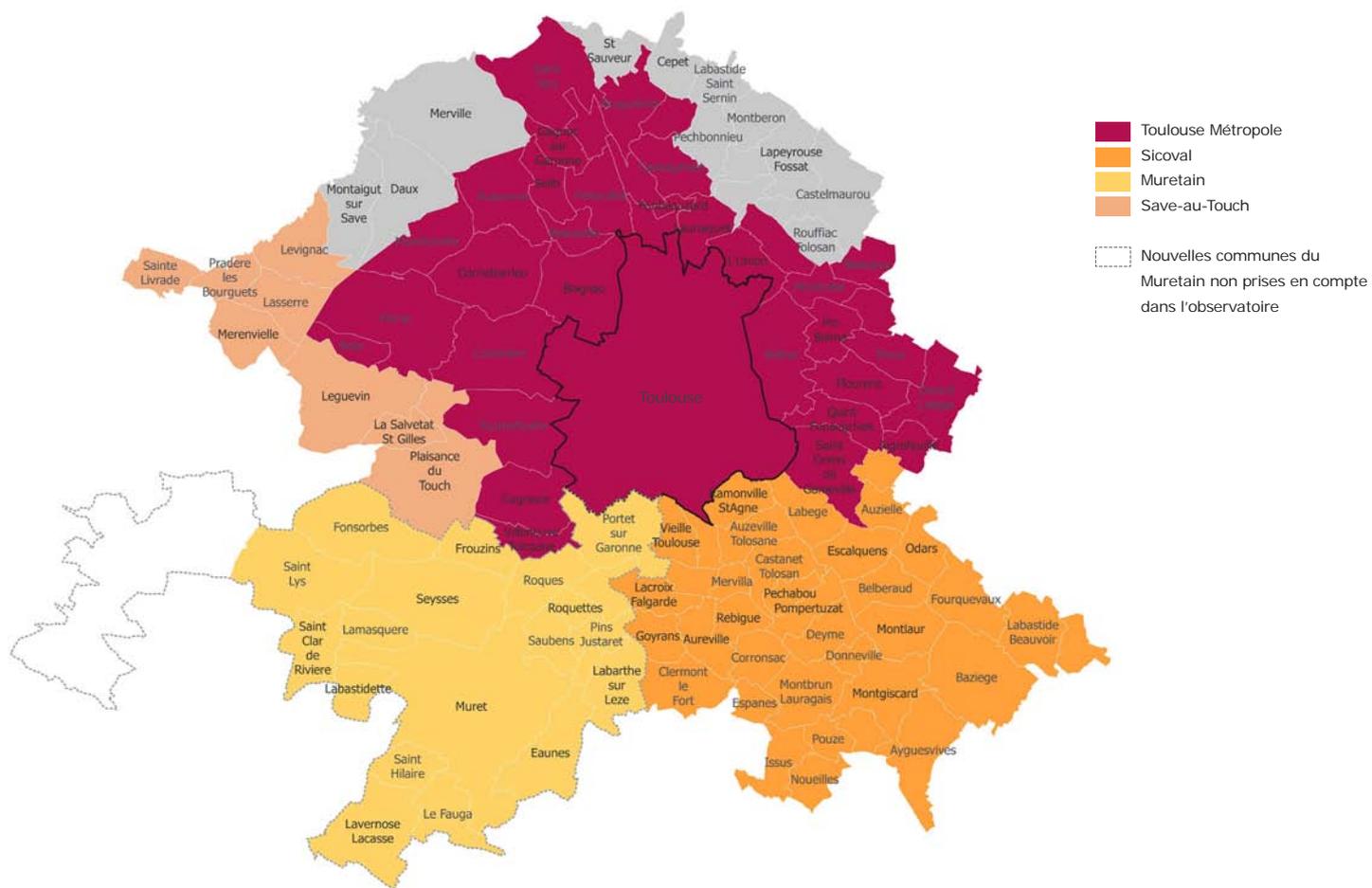
NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Les niveaux de loyers

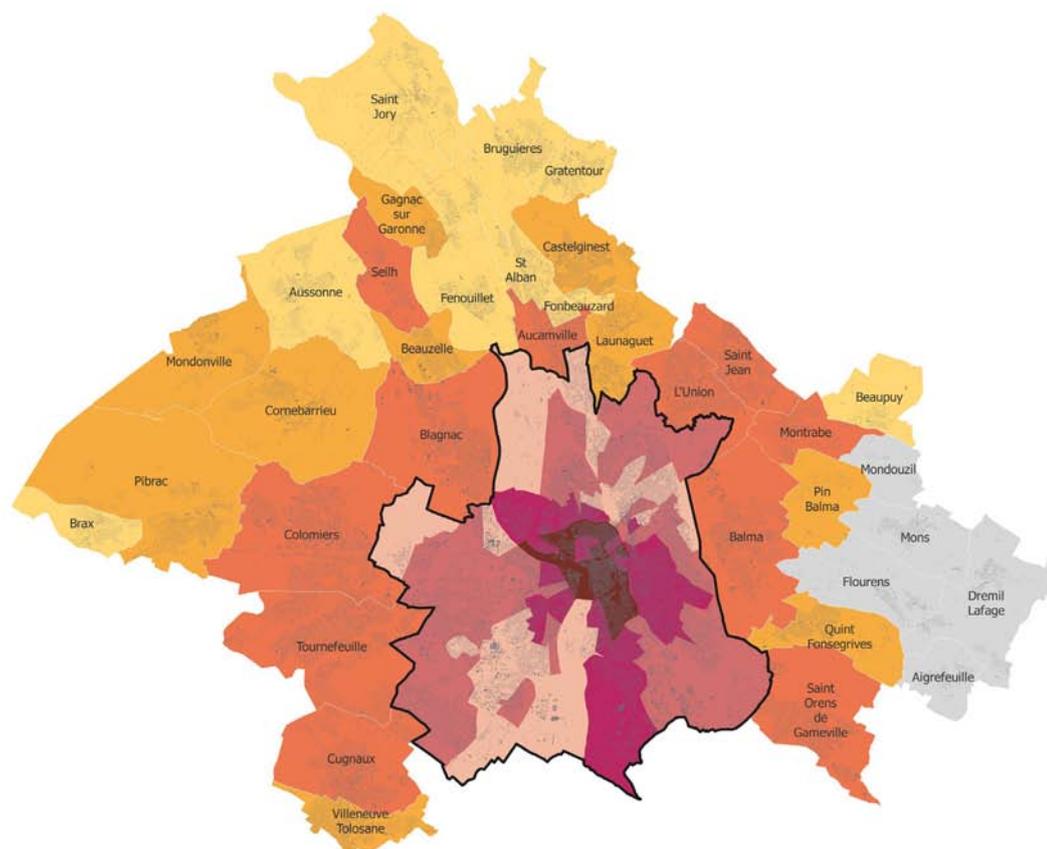
par intercommunalité

en 2016

Les territoires de l'observatoire local des loyers



Les niveaux de loyers de Toulouse métropole



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 1	Loyer médian	415 €	548 €	701 €	1 050 €	NS
	Surface moyenne	27 m ²	45 m ²	67 m ²	115 m ²	NS
ZONE 2	Loyer médian	406 €	510 €	650 €	732 €	1 050 €
	Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	64 m ²	84 m ²	108 m ²
ZONE 3	Loyer médian	390 €	490 €	620 €	755 €	900 €
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	84 m ²	105 m ²
ZONE 4	Loyer médian	375 €	480 €	573 €	652 €	827 €
	Surface moyenne	28 m ²	45 m ²	64 m ²	83 m ²	101 m ²
ZONE 5	Loyer médian	397 €	500 €	615 €	760 €	880 €
	Surface moyenne	29 m ²	45 m ²	65 m ²	88 m ²	102 m ²
ZONE 6	Loyer médian	400 €	466 €	601 €	746 €	841 €
	Surface moyenne	32 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	98 m ²
ZONE 7	Loyer médian	365 €	450 €	580 €	674 €	813 €
	Surface moyenne	36 m ²	44 m ²	67 m ²	89 m ²	96 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	450 €	535 €	NS	820 €
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	106 m ²

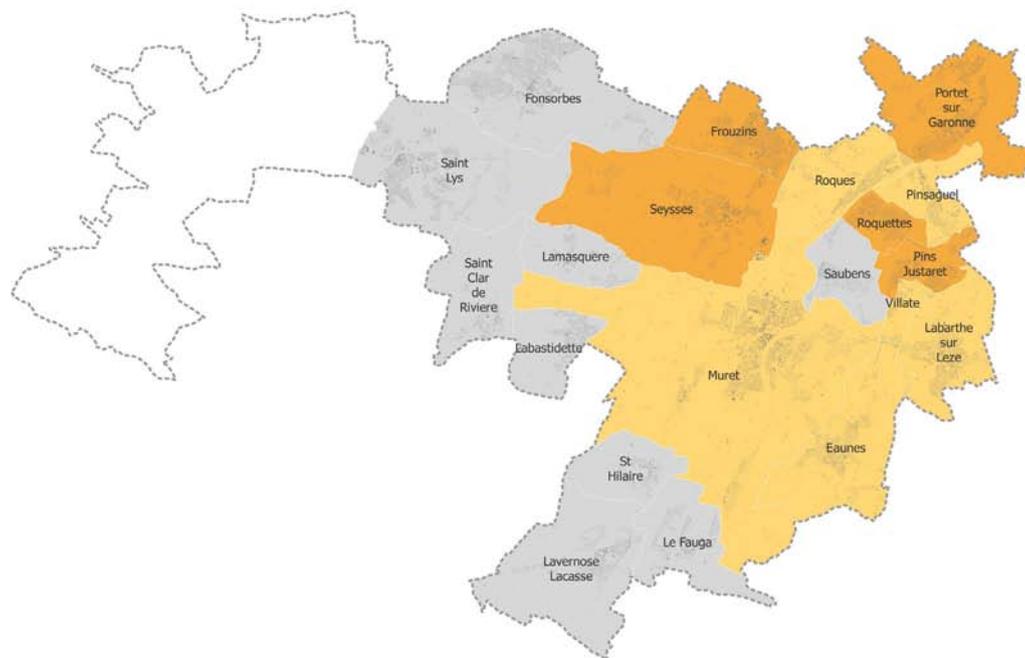
Les niveaux de loyers dans le Sicoval



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 5	Loyer médian	397 €	500 €	615 €	760 €	880 €
	Surface moyenne	29 m ²	45 m ²	65 m ²	88 m ²	102 m ²
ZONE 6	Loyer médian	400 €	466 €	601 €	746 €	841 €
	Surface moyenne	32 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	98 m ²
ZONE 7	Loyer médian	365 €	450 €	580 €	674 €	813 €
	Surface moyenne	36 m ²	44 m ²	67 m ²	89 m ²	96 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	450 €	535 €	NS	820 €
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	106 m ²

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Les niveaux de loyers dans le Muretain



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 6	Loyer médian	400 €	466 €	601 €	746 €	841 €
	Surface moyenne	32 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	98 m ²
ZONE 7	Loyer médian	365 €	450 €	580 €	674 €	813 €
	Surface moyenne	36 m ²	44 m ²	67 m ²	89 m ²	96 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	450 €	535 €	NS	820 €
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	106 m ²

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Les niveaux de loyers dans la Save-au-Touch



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 6	Loyer médian	400 €	466 €	601 €	746 €	841 €
	Surface moyenne	32 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	98 m ²
ZONE 7	Loyer médian	365 €	450 €	580 €	674 €	813 €
	Surface moyenne	36 m ²	44 m ²	67 m ²	89 m ²	96 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	450 €	535 €	NS	820 €
	Surface moyenne	NS	47 m ²	67 m ²	NS	106 m ²

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Étude réalisée par l'aua/T avec le soutien financier du Ministère du logement et de l'égalité des territoires, de Toulouse Métropole, des communautés d'agglomération du Sicoval et du Muretain et de la communauté de communes Save au Touch.

aua/T

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4
Tel 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36 - www.aa-toulouse.org