



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2022**

juin 2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
DONNÉES DE CADRAGE	7
Le parc locatif privé de l'agglomération toulousaine	7
LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2022	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 plusieurs intercommunalités (Toulouse Métropole, communauté d'agglomération du Sicoval, communauté de communes du Grand Ouest Toulousain) et l'État, principal financeur du projet. L'animation technique est assurée par l'AUAT.

Il mobilise également de nombreux acteurs et professionnels du logement : l'ADIL 31, les fédérations et syndicats de l'immobilier, les acteurs du logement social, l'UNPI, Action Logement, la CAF, la CCI, les associations de locataires...



Quelle méthodologie ?

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

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

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

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2022, par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Cette organisation garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par le comité scientifique.

Les données sont enrichies et pondérées en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale. L'identité de la méthode mise en oeuvre garantit la comparabilité de leurs résultats entre les sites locaux.

Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont publiés.

Un zonage qui a évolué en 2021

La maille d'observation minimale préconisée pour la mise en œuvre d'un observatoire des loyers est celle de l'unité urbaine. L'unité urbaine de Toulouse s'étend sur 73 communes et 8 intercommunalités. Lors de la mise en place de l'Observatoire, il avait été choisi d'étendre le périmètre d'observation à l'ensemble des EPCI partenaires (Toulouse métropole, Communauté d'agglomération du Sicoval, Communauté d'agglomération du Muretain, Communauté de communes Axe-Sud et Communauté de communes de la Save-au-Touch), soit 114 communes.

Après l'utilisation d'un zonage « à dire d'expert » en 2013, une analyse économétrique menée par l'OLAP en 2014-2015 avait aboutie à la définition d'un premier zonage en huit zones de loyers homogènes (4 à Toulouse et 4 en périphérie), utilisé sur l'ensemble des collectes réalisées entre 2014 et 2020.

En 2021, avec le concours de l'ANIL, un travail de réactualisation des zones d'isoloiers a été mené afin de prendre en compte les évolutions d'un territoire dynamique (près de 13 000 logements locatifs privés vides supplémentaires entre 2013 et 2018). Cette réflexion a également permis d'affiner la connaissance des spécificités intrinsèques aux communes, par un découpage à l'échelle infracommunale des communes de 1ère couronne et l'ajout d'une zone à Toulouse. Cette révision du zonage a également conduit au retrait du périmètre d'observation, des communes du Muretain Agglomération situées hors du pôle urbain.

Ce nouveau zonage a été reconduit en 2022, permettant une comparaison avec les résultats de l'année précédente. Toulouse y est découpée en 5 zones, et les communes de périphérie en 3.

L'analyse économétrique

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

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

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

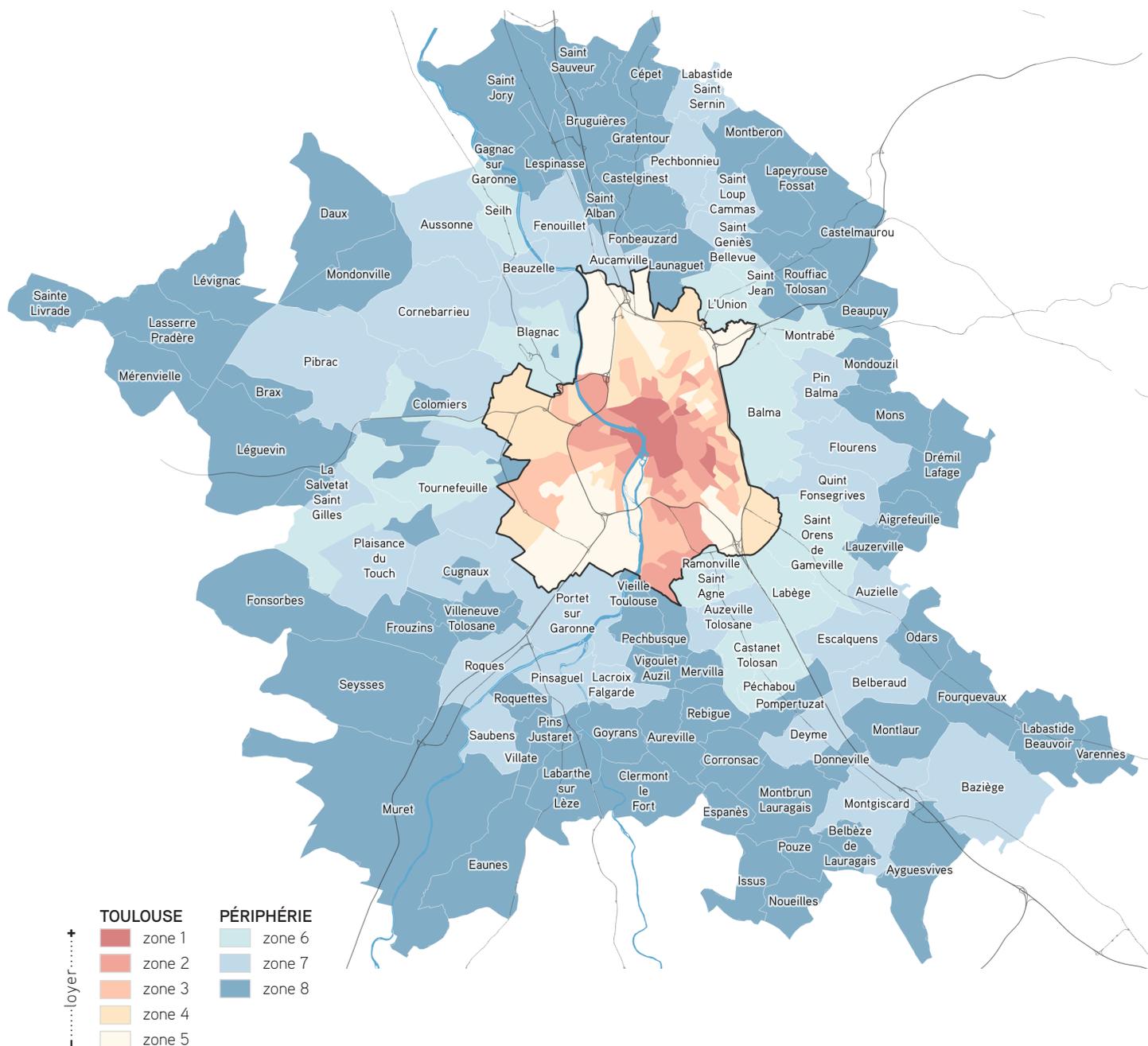
L'étude des résultats issus de cette analyse permet donc, *in fine*, la définition de zones de loyers homogènes en isolant l'influence de la localisation d'un bien sur son prix.

Huit zones de loyers homogènes sur l'agglomération toulousaine

L'observatoire local des loyers couvre un territoire de **104 communes**.

Le nouveau zonage ainsi défini a été utilisé pour la première fois pour la diffusion de la collecte 2021. Il en ressort 8 zones de loyers homogènes (un « même » logement doit avoir un loyer similaire en tout endroit de la zone). La commune de Toulouse, où se concentre

plus de 2/3 du parc locatif privé, est divisée en cinq zones (contre quatre précédemment), et les 103 communes périphériques sont désormais réunies en trois zones. Neuf de ces communes de périphérie (Blagnac, Colomiers, Tournefeuille, La Salvetat-Saint-Gilles, Plaisance-du-Touch, Cugnaux, Ramonville-Saint-Agne, Castanet-Tolosan et Saint-Jean) sont analysées à l'échelle des quartiers (périmètres IRIS de l'INSEE).





Données de cadrage

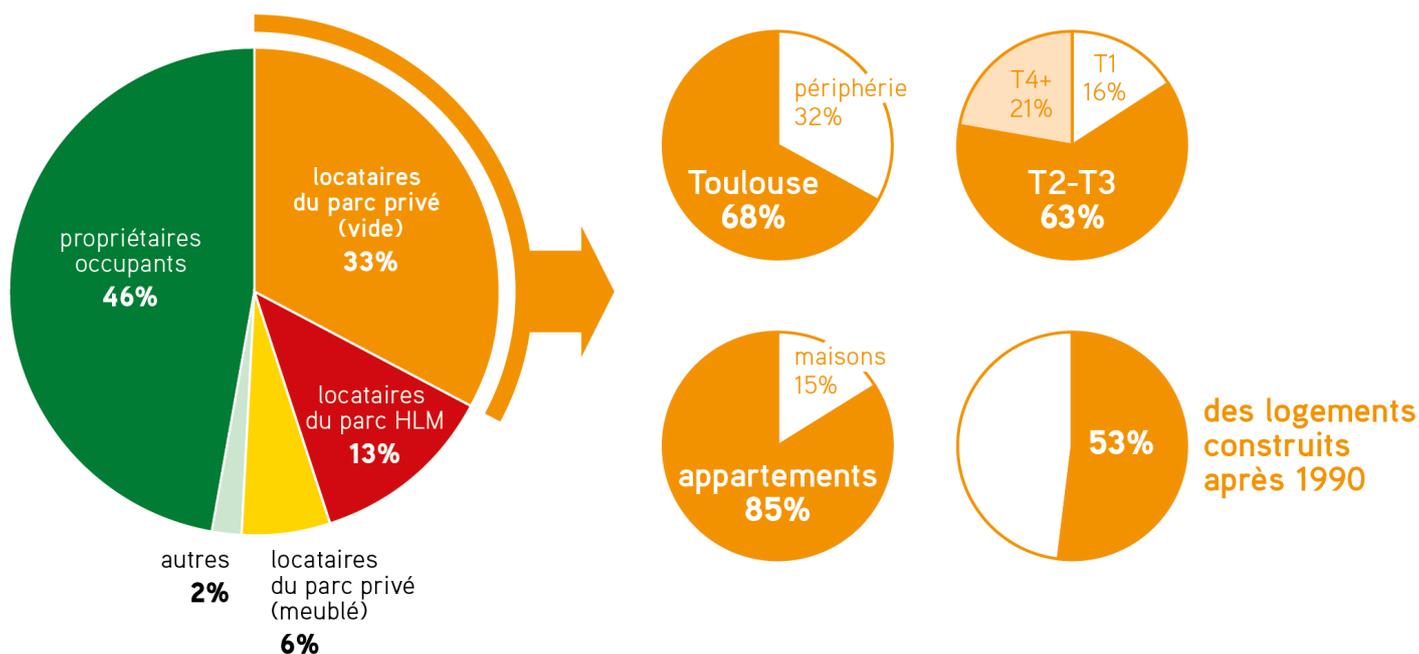
LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

165 000 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 près de 165 000 logements, concentrés à 68% dans la ville-centre, particulièrement dans les deux premières zones.

La majorité de ce parc est constituée d'appartements (85%) et de T2 et T3 (63 %). La moitié de ces logements (53 %) a été construite dans les trente dernières années, après 1990.



Source : Insee, fichier détail logement 2019

Cugnaux



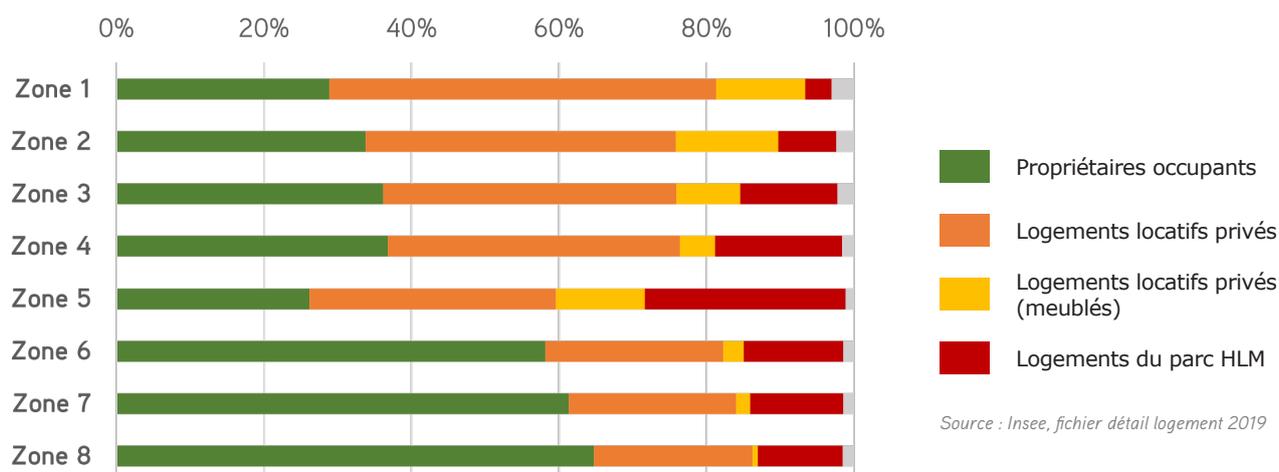
Toulouse



Balma



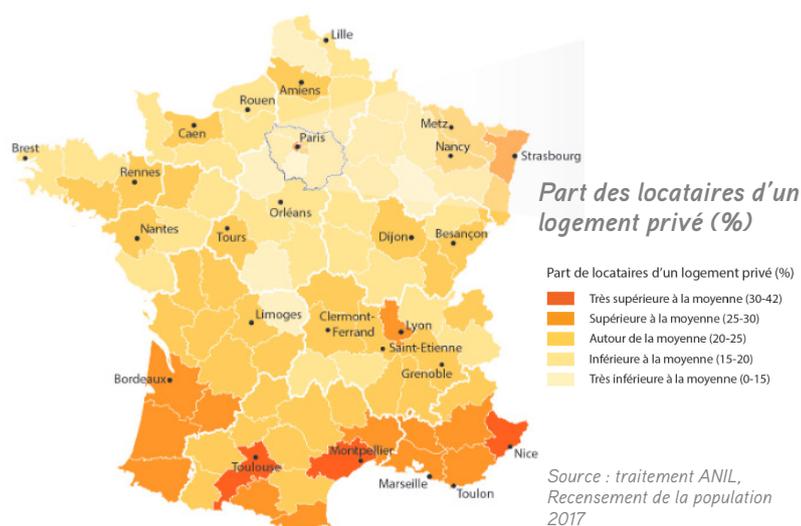
La part du parc locatif privé diminue avec l'éloignement du centre



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

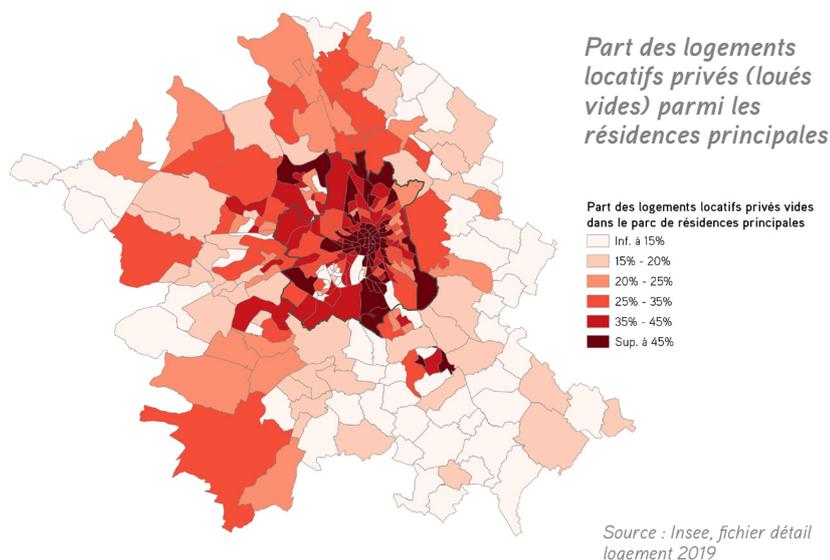
- de 52 % en zone 1, avec un peu plus de 27 000 logements locatifs privés ;
- à 21 % en zone 8, avec environ 21 000 logements.

A l'échelle du territoire métropolitain, on note une répartition différenciée du parc locatif. Il est ainsi davantage implanté dans les zones fortement urbanisées (à l'inverse du parc de propriétaires occupants). Il existe également un net différentiel entre nord et sud. La Haute-Garonne se démarque ainsi comme étant l'un des départements présentant une des parts de ménages locataires d'un logement privé parmi les plus élevées, très supérieure à la moyenne nationale.



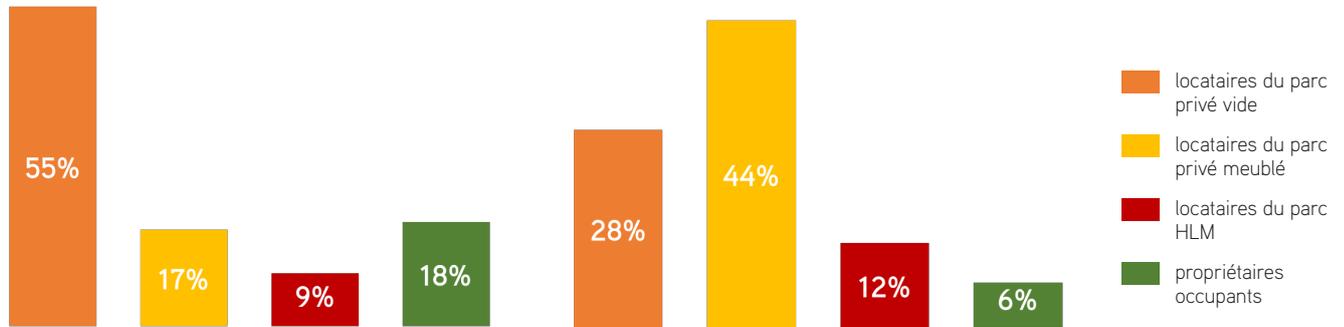
Le parc locatif privé est majoritaire à Toulouse, représentant 42% du parc de résidences principales, et est particulièrement développé dans l'hypercentre. La zone 5 se distingue cependant par un parc de logements locatifs sociaux plus développé que dans le reste de la commune. Cela impacte les parts de logements locatifs privés (33% en zone 5 contre 42% sur l'ensemble de la commune) et de propriétaires occupants (26% contre 32%).

En périphérie, le parc locatif privé s'étend principalement au Nord et à l'Ouest de la ville-centre, alors que les communes Sud et Sud-Est sont caractérisées par des taux plus importants de propriétaires occupants.



Des ménages plus mobiles

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



Répartition des nouveaux arrivants par statut d'occupation

« 55% des individus ayant changé de logement au cours de l'année écoulée ont emménagé dans un logement du parc locatif privé non-meublé »

Part de nouveaux arrivants par statut d'occupation

« 28% des individus logés dans le parc locatif privé non-meublé ont emménagé dans leur logement actuel au cours de l'année écoulée »

Source : Insee, fichier détail logement 2019

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

63% des personnes de référence des ménages locataires (parc locatif privé vide) ont **moins de 40 ans**.

87% pour les locataires en meublé,

35% pour les locataires HLM,

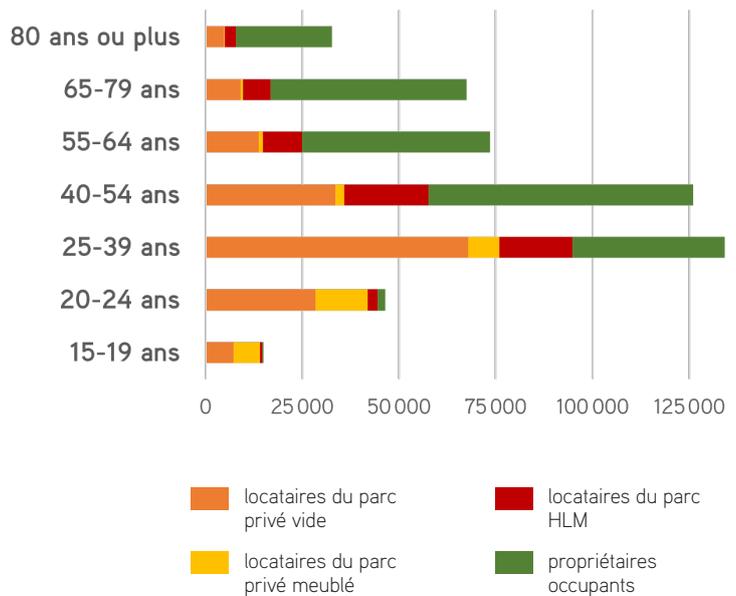
18% pour les propriétaires occupants.

1,8 **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 2019

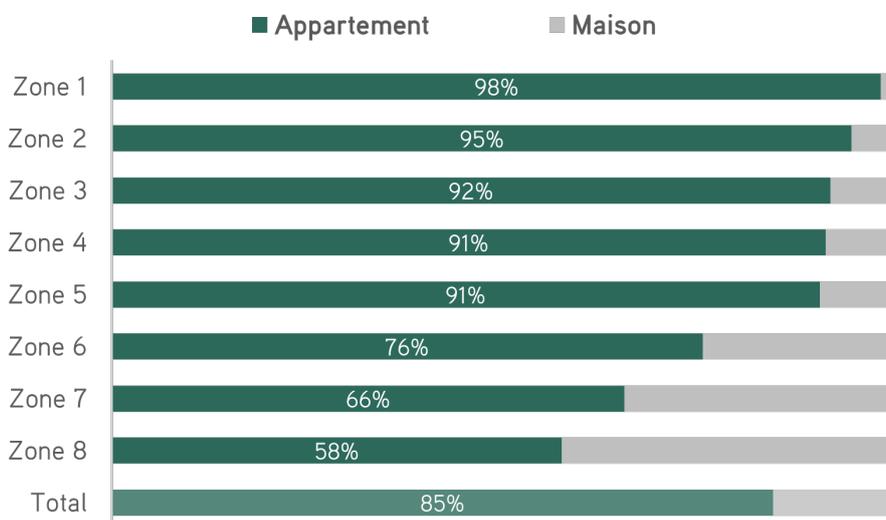
Source : Insee, fichier détail logement 2019

Une typologie du parc différenciée en fonction de la localisation

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

Le parc locatif privé de Toulouse (zones 1 à 5) est essentiellement constitué d'appartements (de 91 % à 98 %).

Les maisons représentent 15 % des logements du parc locatif privé à l'échelle du périmètre de l'OLL, de 2 % en zone 1 à 42 % en zone 8.

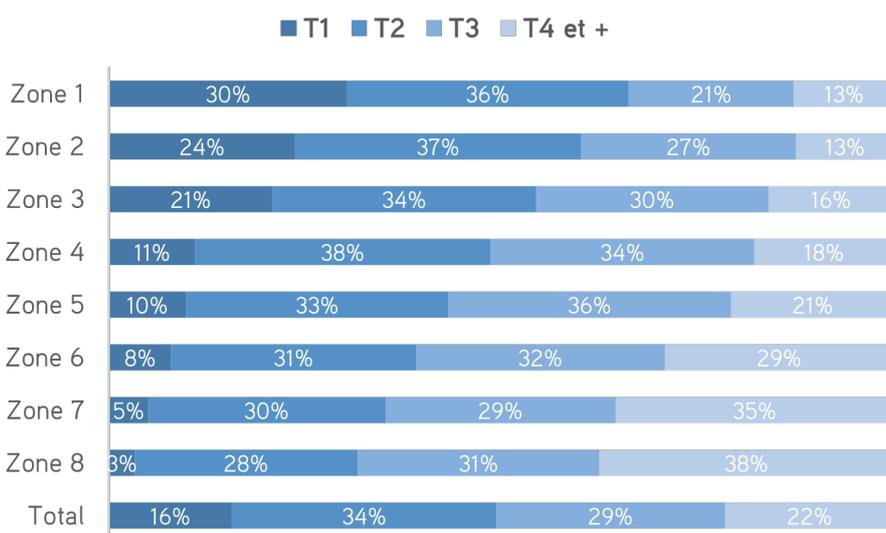


Source : Insee, fichier détail logement 2019

À Toulouse, et particulièrement dans les zones centrales, les petits logements prédominent. Dans les zones 1 à 3, les logements T1 et T2 composent ainsi plus de 55% de l'offre locative privée non-meublée.

Sur l'ensemble de la ville-centre (zones 1 à 5), les T1 et T2 représentent 43 % à 66 % du parc en locatif privé, contre 31 % à 39 % dans les communes périphériques (zones 6 à 8).

Les logements familiaux (T4 et plus) sont surtout présents en proportion dans les secteurs les plus fournis en logements individuels (zones 7 et 8), où ils représentent plus d'un tiers du parc locatif privé vide.



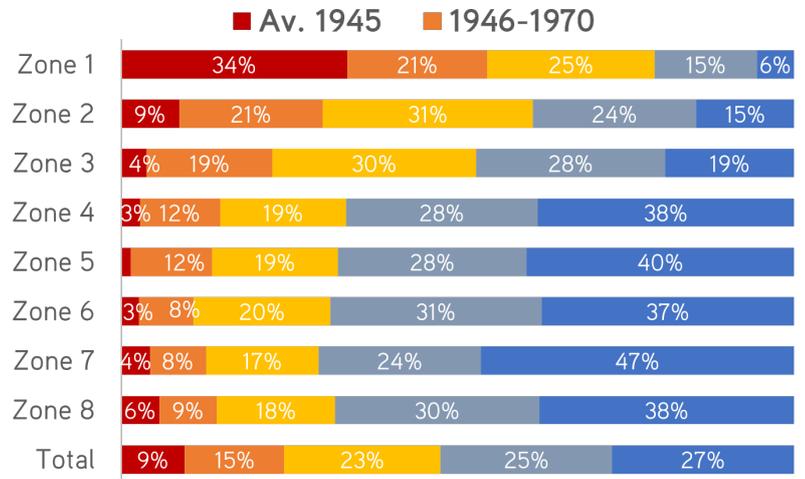
Source : Insee, fichier détail logement 2019

Une typologie du parc différenciée en fonction des époques de construction

Les logements du parc locatif privé vide sont plutôt anciens sur l'hypercentre (zone 1), avec plus de la moitié des logements locatifs privés vides ayant été construits avant 1971.

Les zones 2 et 3 sont les plus hétérogènes en matière d'époques de construction. Enfin, les zones 4 et 5 se distinguent avec un parc constitué plus récemment, notamment dû au développement de quartiers tels que Borderouge, Montaudran, Saint-Martin du Touch ou encore Andromède.

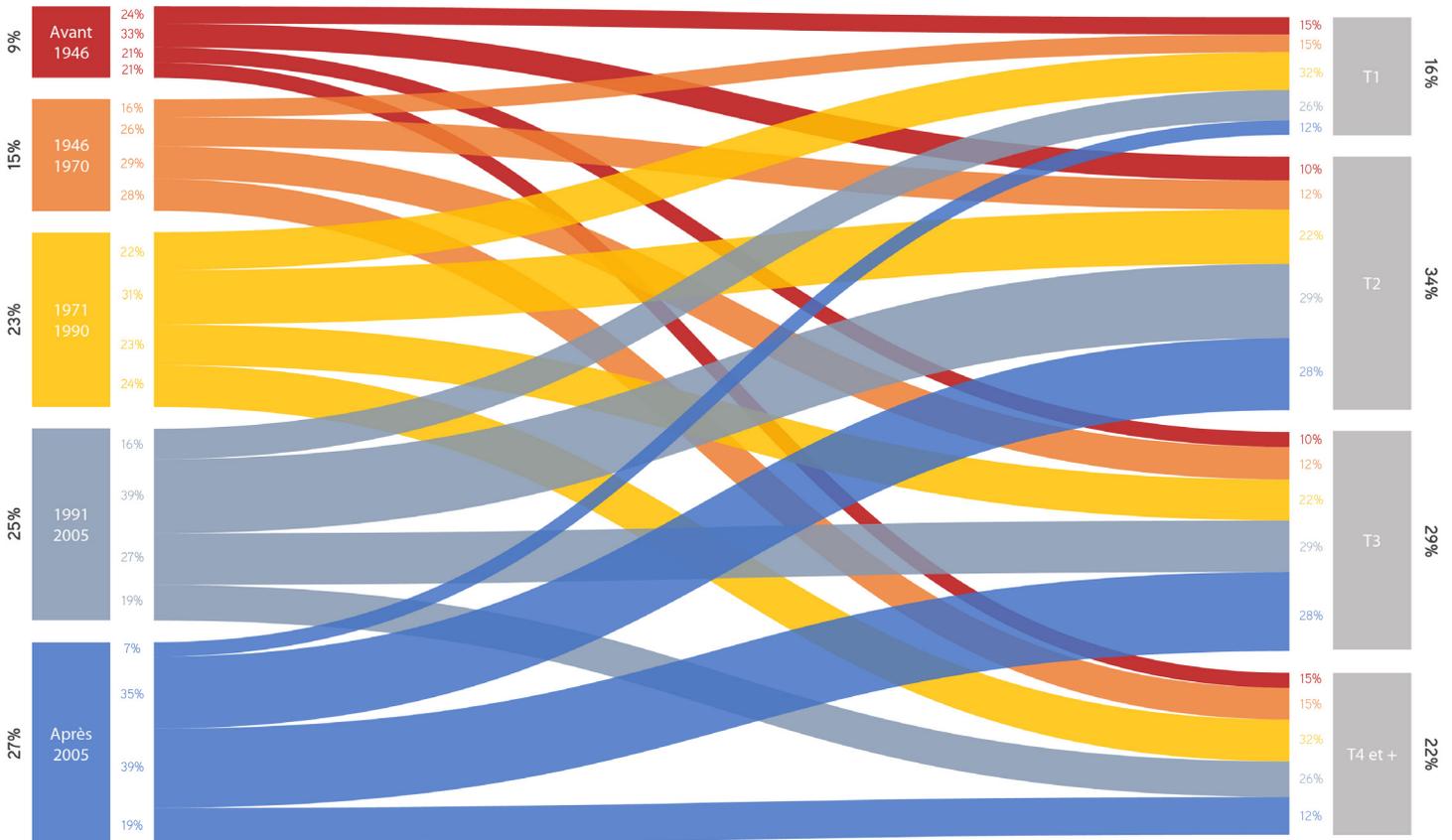
Dans les communes de l'agglomération toulousaine (zones 6 à 8), le parc est globalement plus récent, avec 68% à 70% de logements construits après 1990 et plus d'un tiers après 2005.



Source : Insee, fichier détail logement 2019

Les époques de construction ont également un impact notable sur les typologies de logements construits. Ainsi, le parc le plus récent (logements construits après 2005) est très majoritairement composé de logements T2 et T3 (74%), en lien avec l'attrait marqué des investisseurs pour ce type de produits à une période où la majorité des logements vendus à Toulouse l'ont été dans le cadre de dispositifs de soutien à l'investissement locatif.

A l'échelle du périmètre entier, près d'un tiers des logements T1 ont été construit avant 1970 (30%), et 12% seulement après 2005.



Source : Insee, fichier détail logement 2019

Tous les éléments de cadrage listés (type et taille des logements, localisation, âge du parc) ont un impact sur les quittances, et il est convient de garder en mémoire ces éléments au moment d'analyser les niveaux de loyers pratiqués.



Les niveaux de loyers en 2022

LES PRINCIPAUX FACTEURS IMPACTANT LES NIVEAUX DE LOYERS

Les logements observés en 2022

33 073 logements locatifs sont observés en 2022, soit

20%* du parc locatif privé.

Parmi ces références,

9 736 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

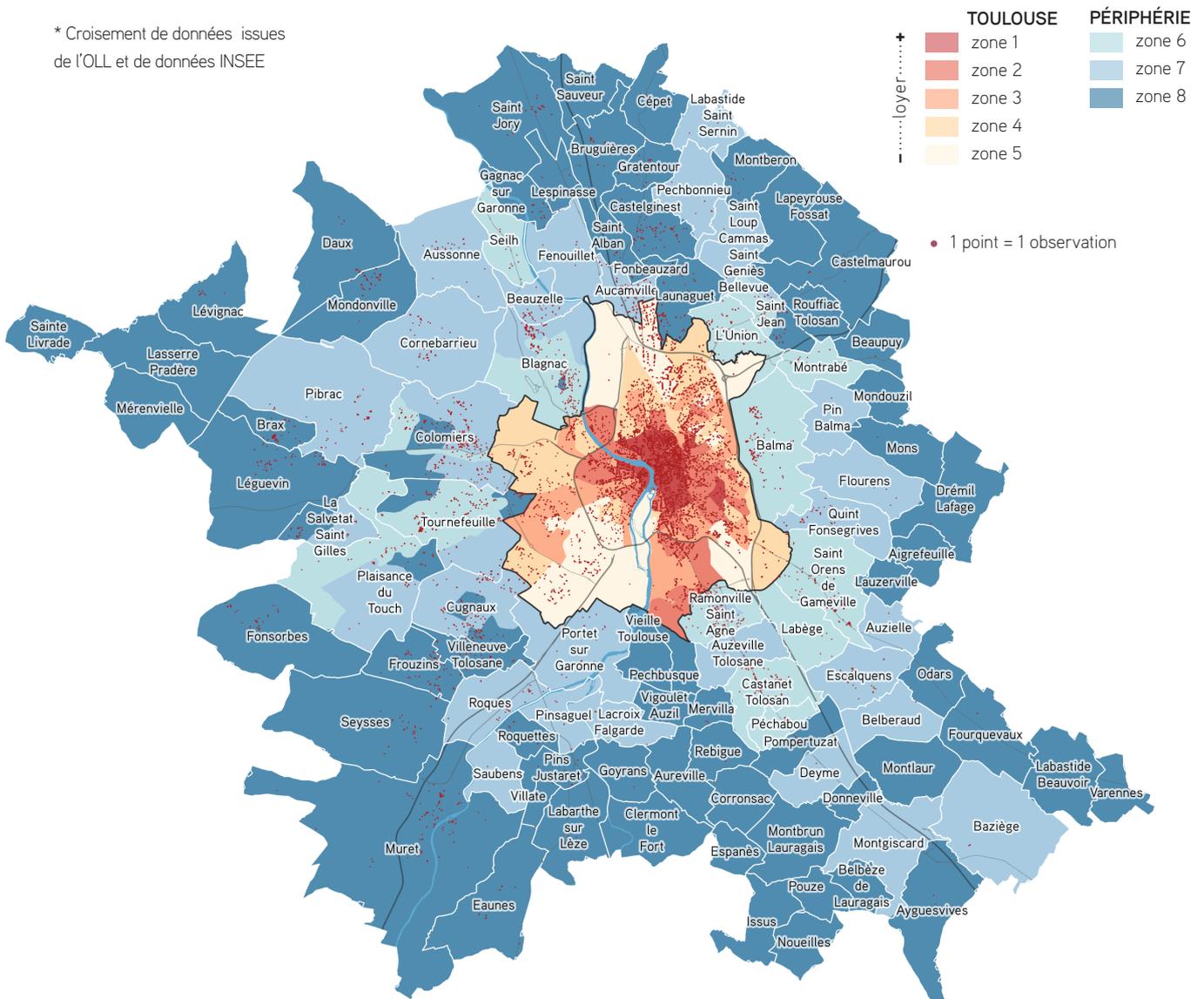
148 professionnels de l'immobilier ont accepté de transmettre leurs références locatives en 2022 (+14% par rapport à 2021), ainsi que 2 observatoires privés (Clameur, FNAIM),

et **1 287** particuliers.

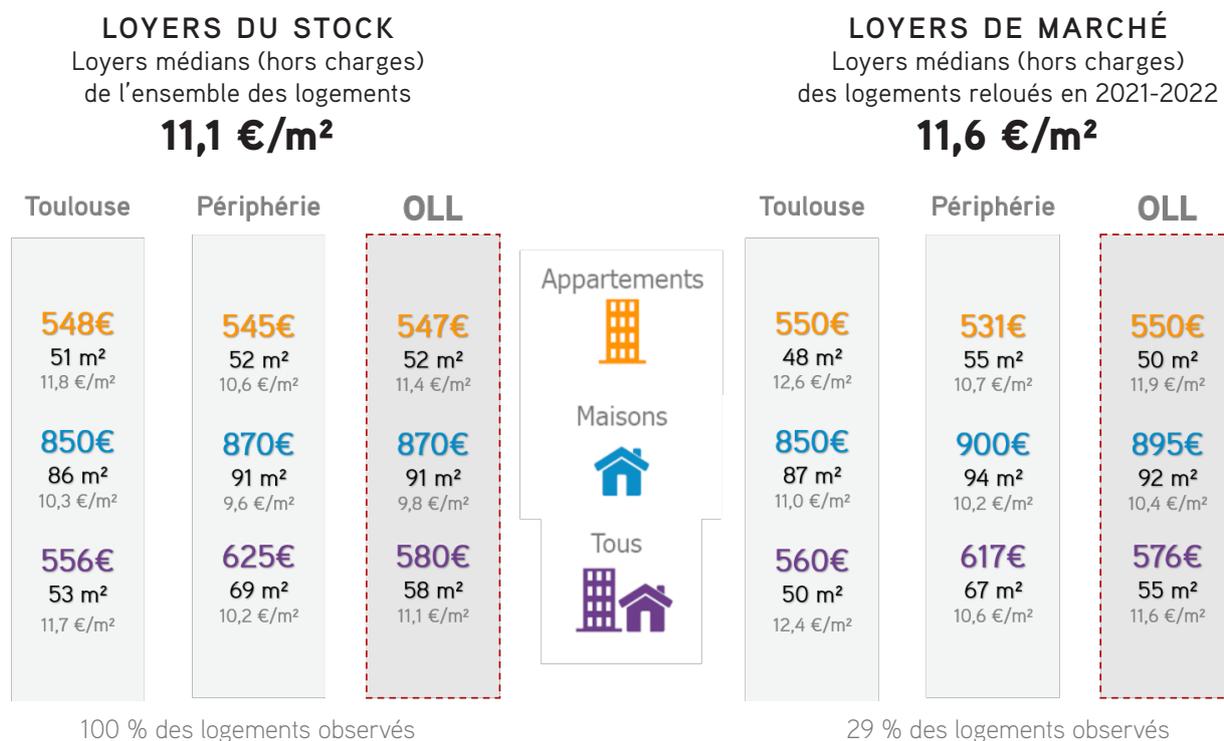
Un suivi continu

118 des 148 professionnels ayant transmis leurs références avaient déjà participé à l'enquête l'année passée.

53% des logements observés en 2022 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 2022, sur le périmètre de l'observatoire, tous types de logements confondus, le loyer médian de marché observé est de 11,6 €/m² (hors charges), soit 0,5 €/m² plus élevé que le loyer médian de l'ensemble des logements (loyer du stock). En parallèle, on constate une diminution de la surface moyenne des logements en relocation par rapport à l'ensemble de l'échantillon.

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

Même si le loyer au m² demeure plus élevé à Toulouse qu'en périphérie (12,4€/m² contre 10,6€/m²), l'installation en périphérie n'est pas nécessairement synonyme de réduction du loyer médian mais potentiellement d'augmentation de la surface du logement. Lorsqu'on observe l'ensemble du parc, appartements et maisons confondus, les loyers médians de périphérie apparaissent nettement supérieurs à ceux de Toulouse, en raison de la structure

du parc : les logements y sont plus spacieux et on y trouve une part plus importante de logements individuels.

En dépit d'une surface moyenne des appartements plus élevée en périphérie qu'à Toulouse (+7m²), la différence de prix au m² est telle (+1,9€/m² à Toulouse) que les loyers médians y demeurent inférieurs (+29€/mois pour un appartement à Toulouse).

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

Avant le 1^{er} août 2012, seule l'évolution du loyer en cours de bail était encadrée en fonction de l'évolution de l'IRL (Indice de Référence des 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.

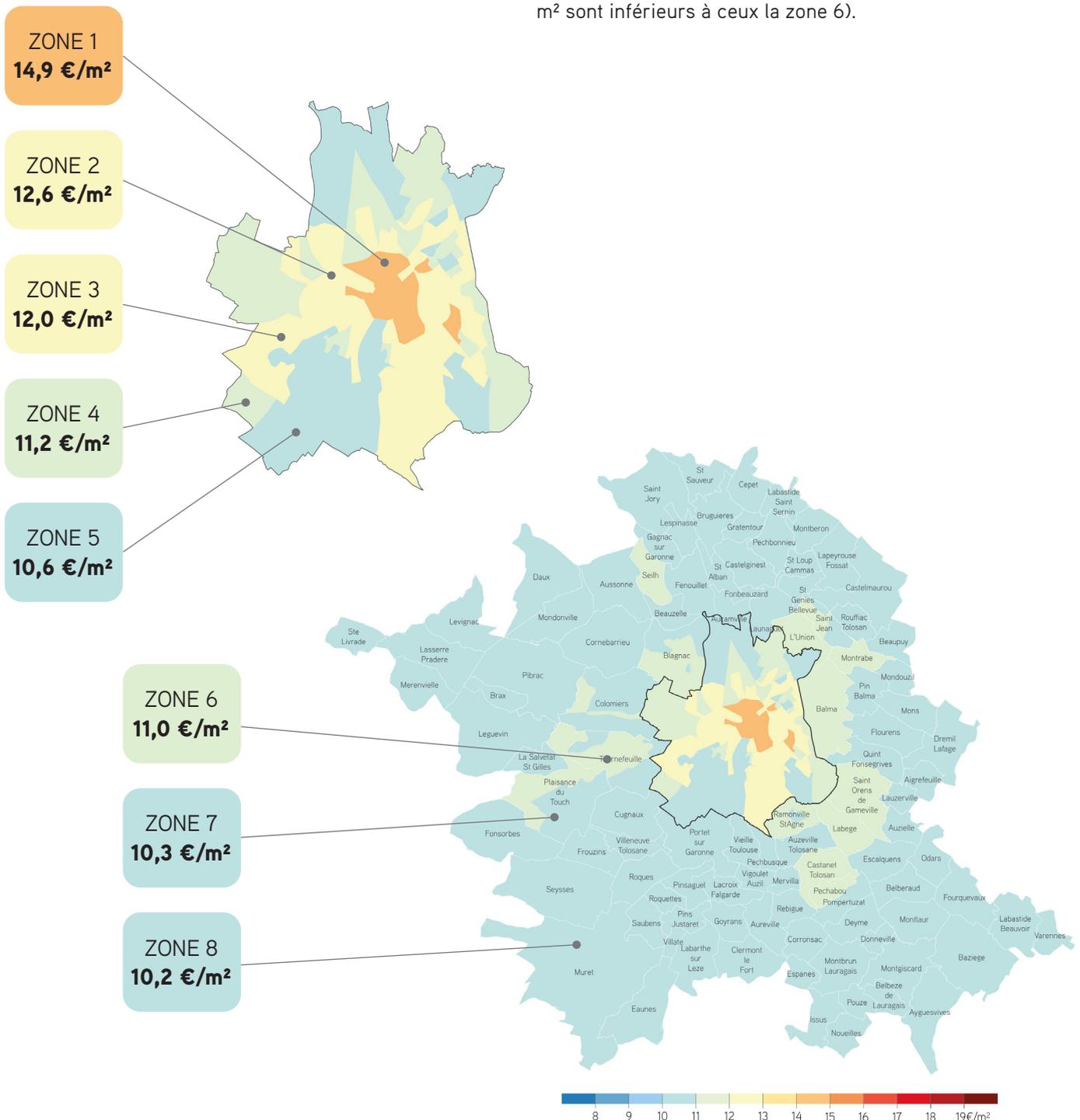
Des loyers de marché, plus élevés au centre de Toulouse, et qui décroissent avec l'éloignement

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 zones 4 et 5 où se concentrent nouveaux quartiers (Borderouge, Montaudran, Tibaous...) et secteurs de grands ensembles (Mirail, Reynerie, Bellefontaine, Empalat, Izards...).

L'hypercentre (zone 1) est quant à lui le secteur le plus cher, recherché notamment par les étudiants (qui y occupent près d'un quart du parc locatif privé non meublé) et les jeunes actifs. Ces loyers élevés sont en partie liés à 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 aux loyers au m² plus élevés.

Enfin, dans les communes de périphérie, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés qu'au sein de la ville-centre (hors zone 5 dont les loyers au m² sont inférieurs à ceux la zone 6).



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

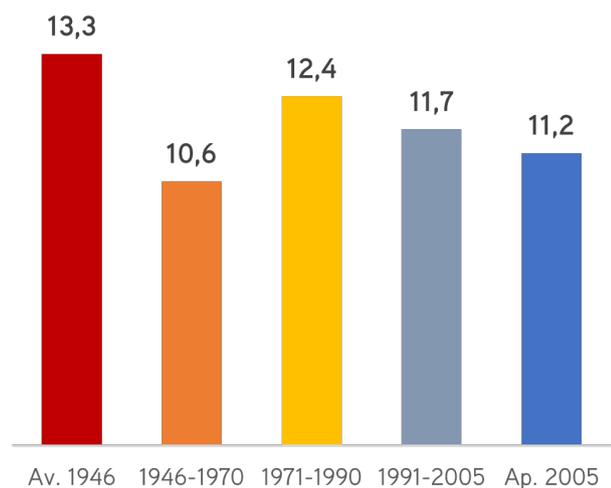
L'époque de construction du bâtiment est un autre facteur du niveau des loyers. Elle reflète, en partie, la qualité du bâti et du logement, le niveau d'équipement et de confort, et est souvent liée à la situation géographique du logement.

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 cependant perçus de qualité médiocre avec une isolation thermique et phonique peu performante, induisant des charges locatives un peu plus élevées que sur les autres parcs.

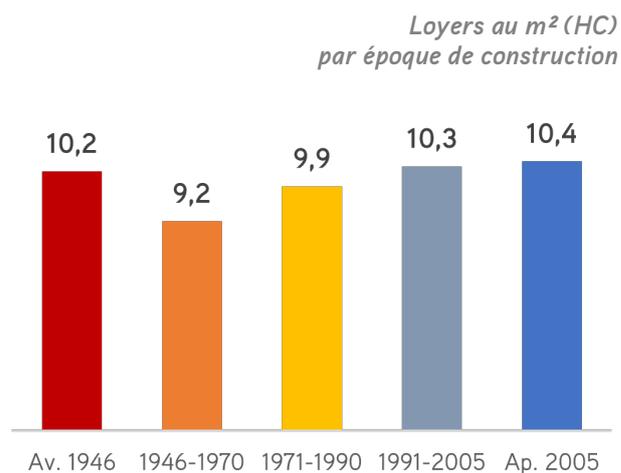
Les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) possèdent généralement un meilleur niveau d'équipement et de confort, qui se traduit par des niveaux de loyers supérieurs en dehors de Toulouse. A Toulouse, la dynamique est différente, ce sont les logements construits avant 1946, puis ceux

achevés entre 1971 et 1990 qui sont les plus valorisés. Si à l'échelle de la ville-centre, les logements anciens (avant 1946) ont des loyers nettement plus élevés que les autres parcs, cela s'explique par leur localisation en zone centrale (60 % des logements toulousains construits avant 1946 se trouvent en zone 1). 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 proches de ceux des logements des années 1971 à 2005.

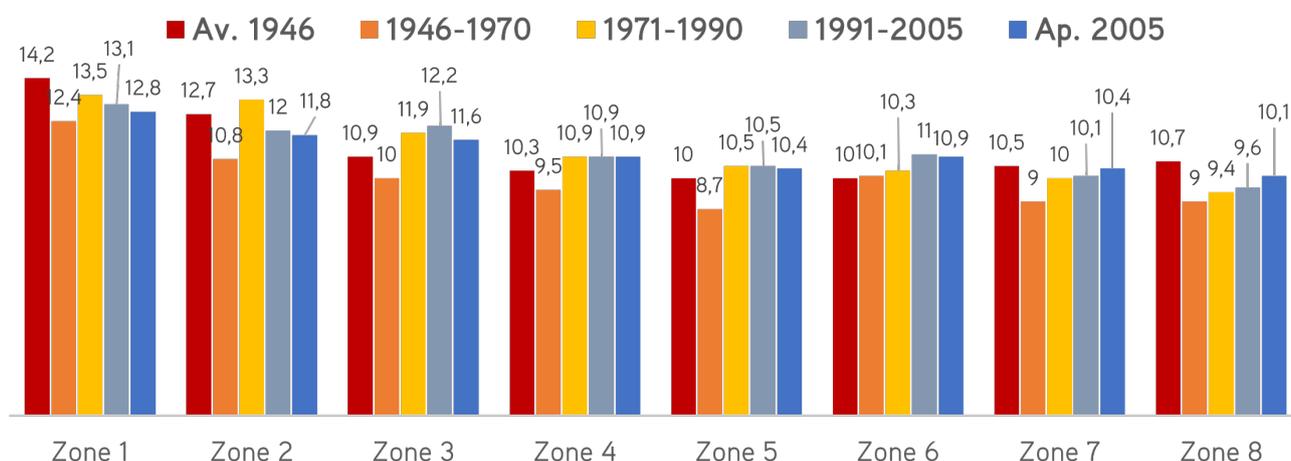
Notons que les prestations du logement ont également un impact sur les niveaux de loyers: rénovation, standing, orientation, présence d'une terrasse ou d'un jardin, accès à un parking privé, aux transports en commun, environnement calme, etc. Ces variables d'ajustements ne sont pas mesurées pour le moment par l'OLL.



TOULOUSE

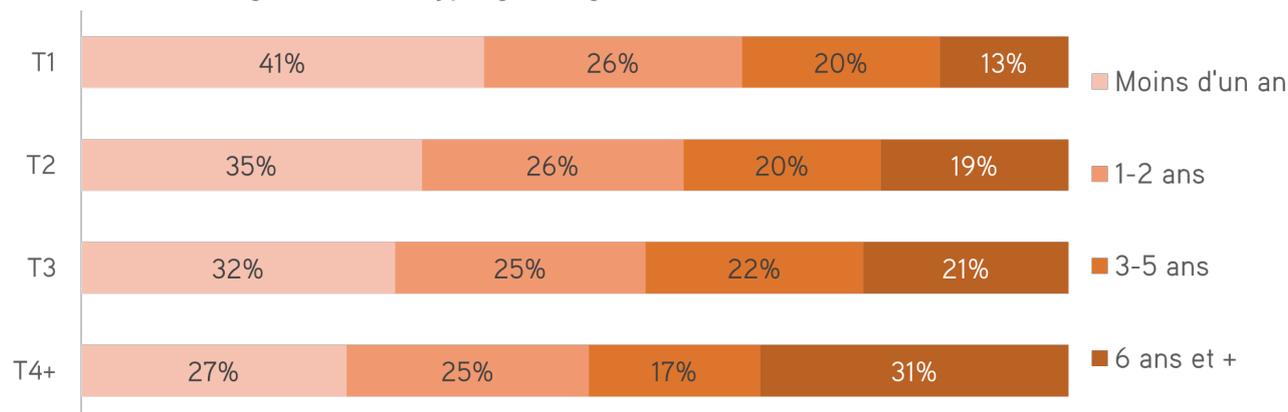


PÉRIPHÉRIE



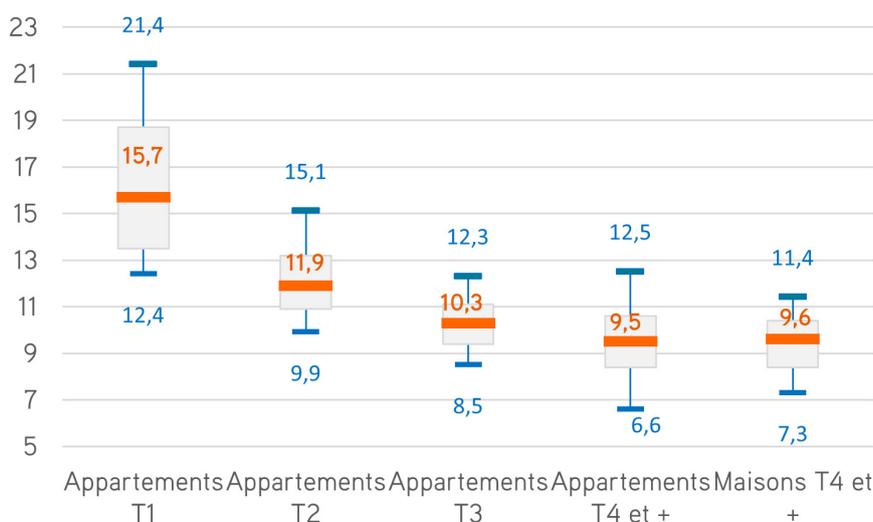
Un niveau de rotation du parc différencié selon la taille des logements occupés

Ancienneté d'emménagement selon la typologie de logement

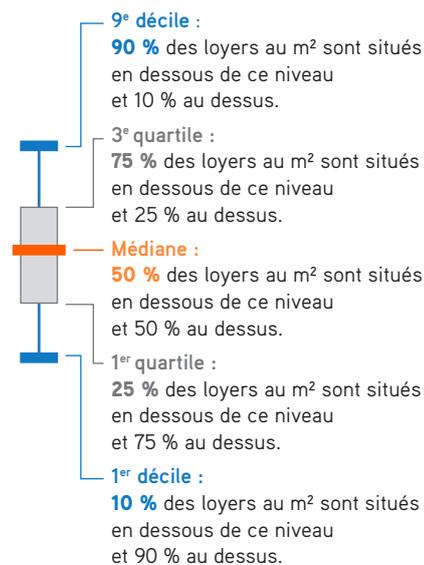


Plus la surface diminue plus le loyer est élevé (€/m²), avec une forte dispersion sur le marché des T1

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



Guide de lecture du graphique



En 2022, le loyer médian HC d'un appartement T1 est de 15,7€/m², alors qu'il est de 9,5€/m² pour un T4 et +. Il est également 3,8€/m² plus cher que celui des T2.

Le marché des T1 se distingue également par son importante hétérogénéité. es 10% les moins chers sont à moins de 12,4€/m², alors que les 10 % les plus chers culminent à 21,4€/m², soit un écart de 9€/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 50m². Elle reflète aussi la localisation de ce parc, car de nombreux T1 sont situés dans les centralités, très recherchées, notamment par les étudiants, alors qu'une autre partie de ce marché relève de localisations moins prisées. L'importante rotation sur ces logements explique aussi ces prix élevés : sur la collecte 2022, 41% des logements T1 avaient été loué il y a moins d'un an, contre seulement 27% pour les appartements T4 et plus.

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 2021), 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 0,8 €/m² par rapport à celui des locataires stables.

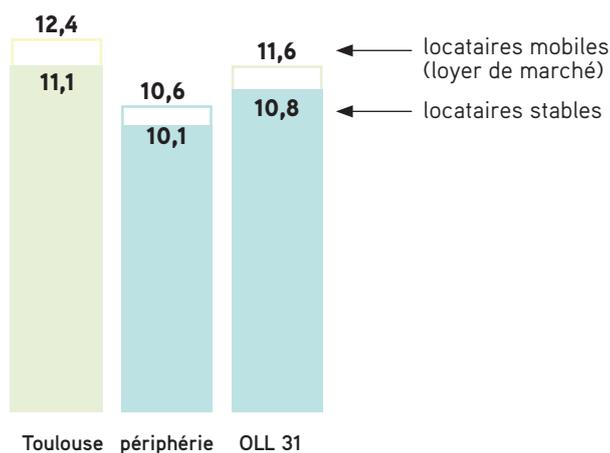
Cet écart de loyer est plus important à Toulouse (+1,3 €/m²), que sur le reste de l'agglomération (+0,5 €/m²).

Graphique 2 :

A Toulouse, les appartements enregistrent des différences de loyer comprises entre 0,5 €/m² et 1,8 €/m² (1 €/m² pour l'ensemble des appartements). La tension locative est légèrement moins marquée sur les maisons T4 et plus avec une différence de 0,5 €/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 T2 et 0,8 €/m² pour les maisons T4 et plus. Les appartements T1 présentent une légère décote de l'ordre de 0,5 €/m², le loyer de stock étant supérieur au loyer de marché.

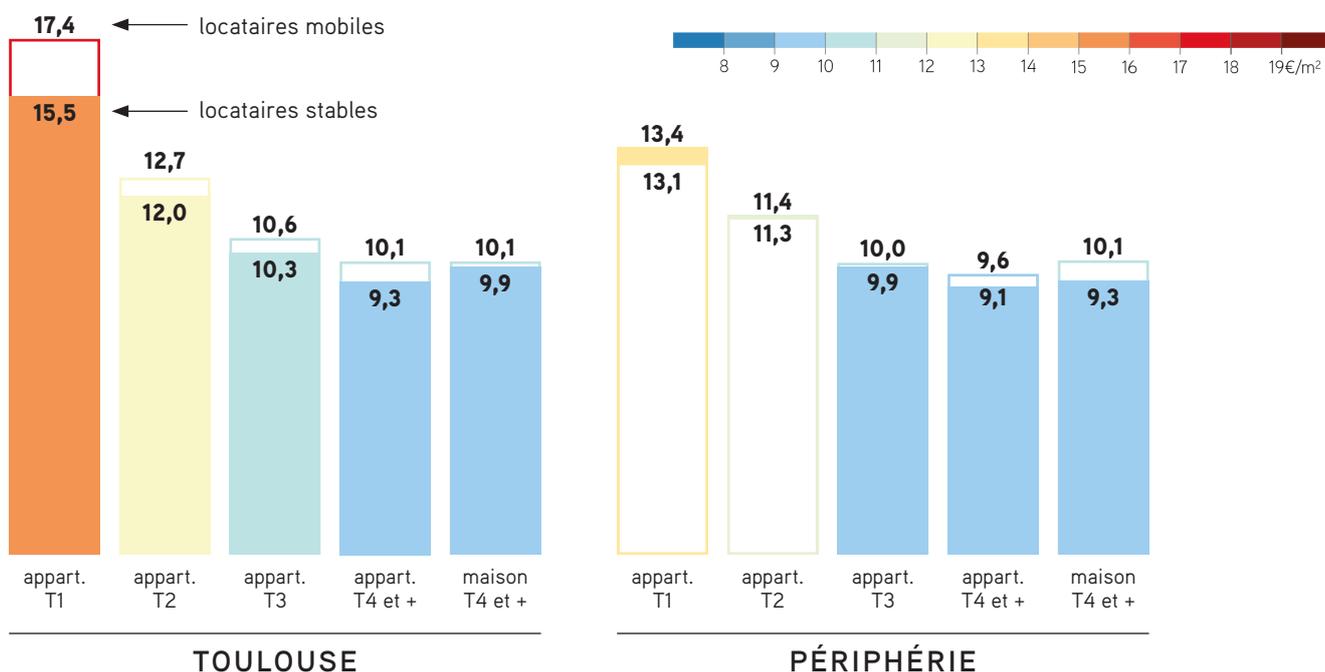
Graphique 1 : Comparaison des loyers médians des locataires stables et mobiles (en €/m²)



Locataires mobiles :
locataires ayant emménagés depuis moins d'un an

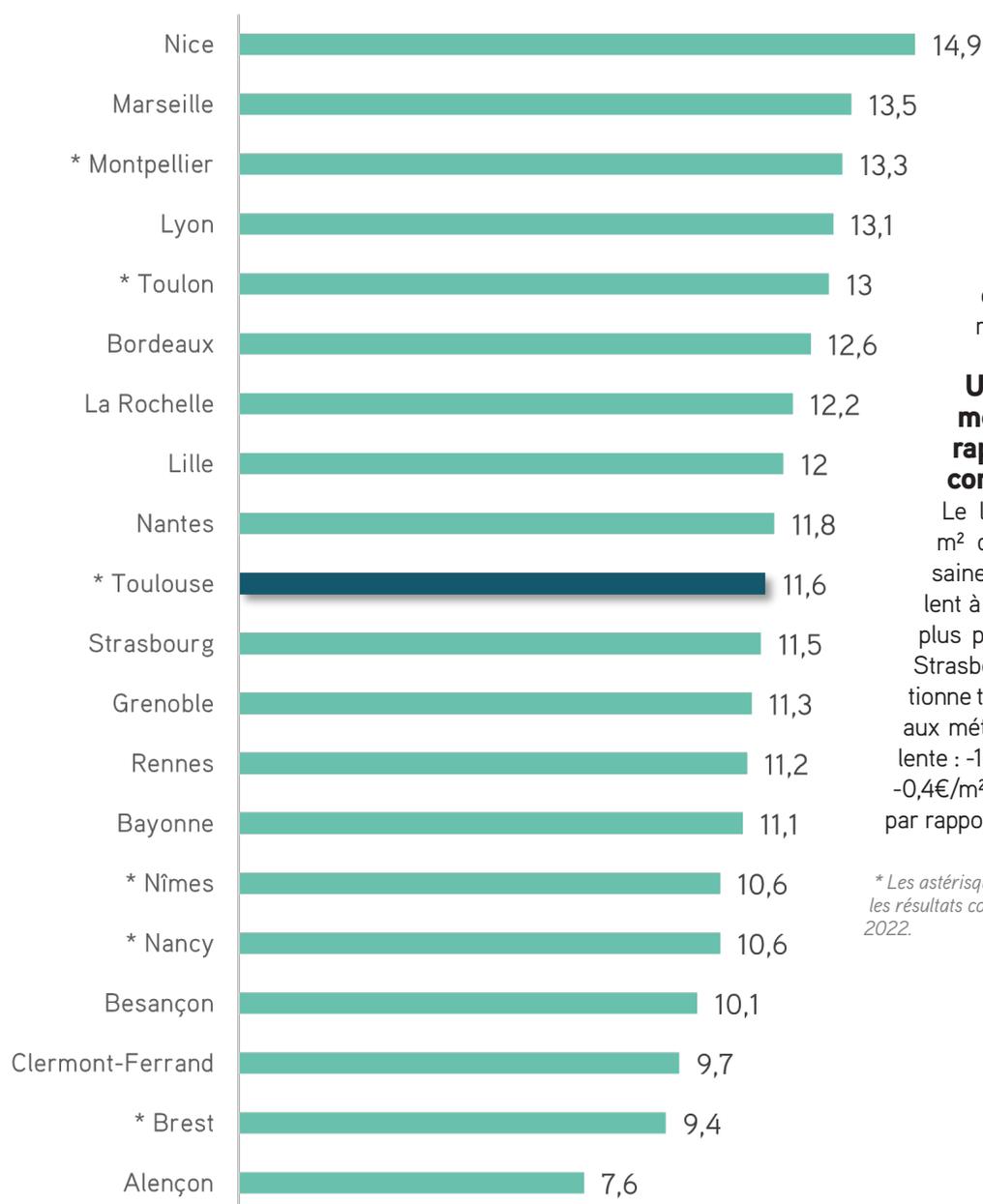
Locataires stables :
locataires ayant emménagés avant 2021

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 ceux des autres métropoles



Les loyers présentés ici sont ceux recueillis au sein du réseau des observatoires en 2021 et 2022. La mise en place d'une méthodologie partagée par les membres du réseau depuis 2013 permet la production de résultats comparables au niveau national.

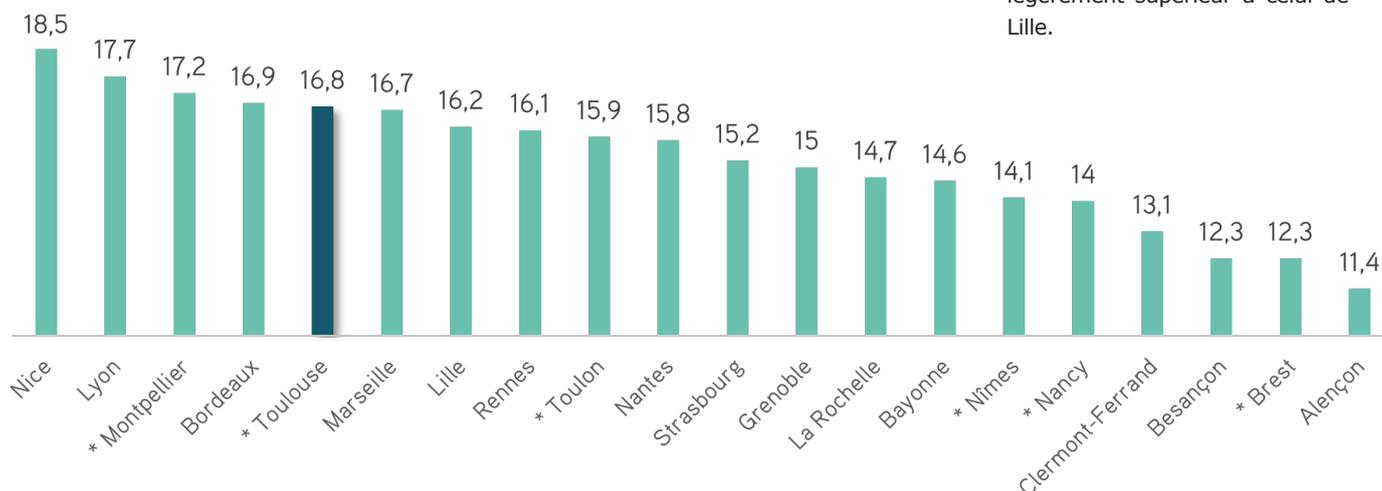
Un loyer de marché médian modéré par rapport aux métropoles de comparaison

Le loyer de marché médian au m² dans l'agglomération toulousaine demeure en 2022 équivalent à celui d'autres métropoles de plus petite taille comme Grenoble, Strasbourg ou Nantes. Il se positionne toutefois en retrait par rapport aux métropoles d'envergure équivalente : -1€/m² par rapport à Bordeaux, -0,4€/m² par rapport à Lille, -1,9€/m² par rapport à Marseille.

** Les astérisques signalent les OLL pour lesquels les résultats communiqués sont issus de la collecte 2022.*

Un niveau de loyer parmi les plus élevés pour les appartements T1

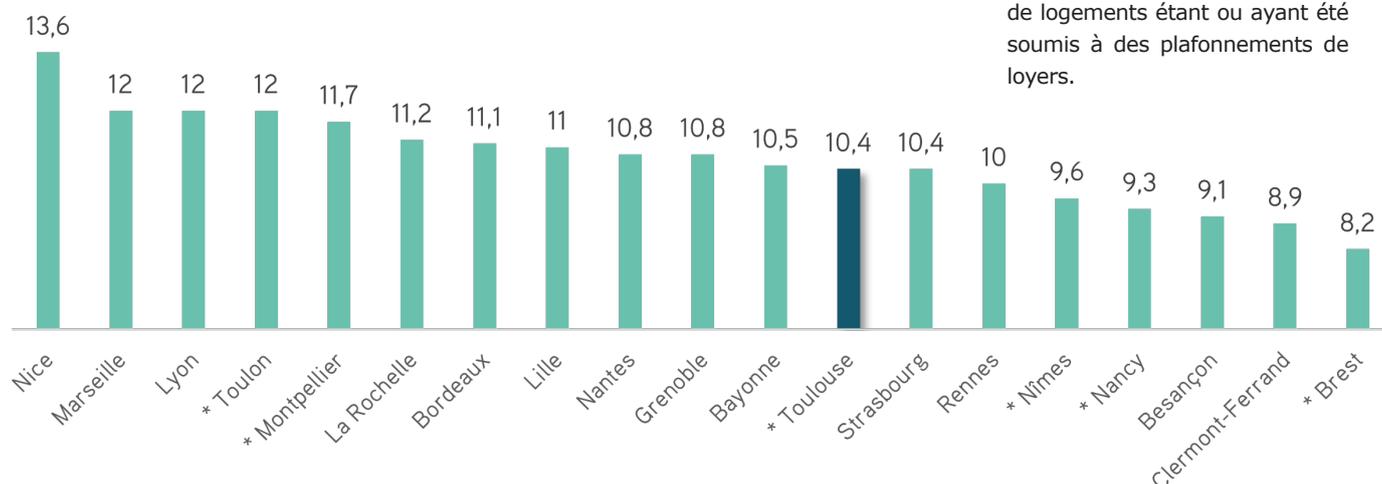
Loyers médians de marché en €/m² des appartements T1 sur les périmètres globaux des OLL français



Si tous types de logements confondus l'agglomération toulousaine se distingue par un niveau de loyer modéré par rapport aux métropoles de taille équivalente, ses appartements T1 se classent parmi les plus onéreux du territoire en €/m². Leur niveau de loyer est équivalent à ceux observés à Bordeaux ou Marseille, et légèrement supérieur à celui de Lille.

Un niveau de loyer en deçà de ceux des métropoles de comparaisons pour les appartements T3

Loyers médians de marché en €/m² des appartements T3 sur les périmètres globaux des OLL français



Les logements T2 et T3 sont des produits privilégiés par les investisseurs. L'agglomération toulousaine présente un niveau de loyer pour les appartements T3 inférieur à celui de nombreuses autres métropoles, notamment celles de tailles équivalentes, en lien avec le fort niveau de ventes à investisseurs sur son territoire et donc la proportion importante de logements étant ou ayant été soumis à des plafonnements de loyers.

LES NIVEAUX DE LOYERS DÉTAILLÉS PAR LOCALISATION ET TYPOLOGIE

Les niveaux de loyers par typologie

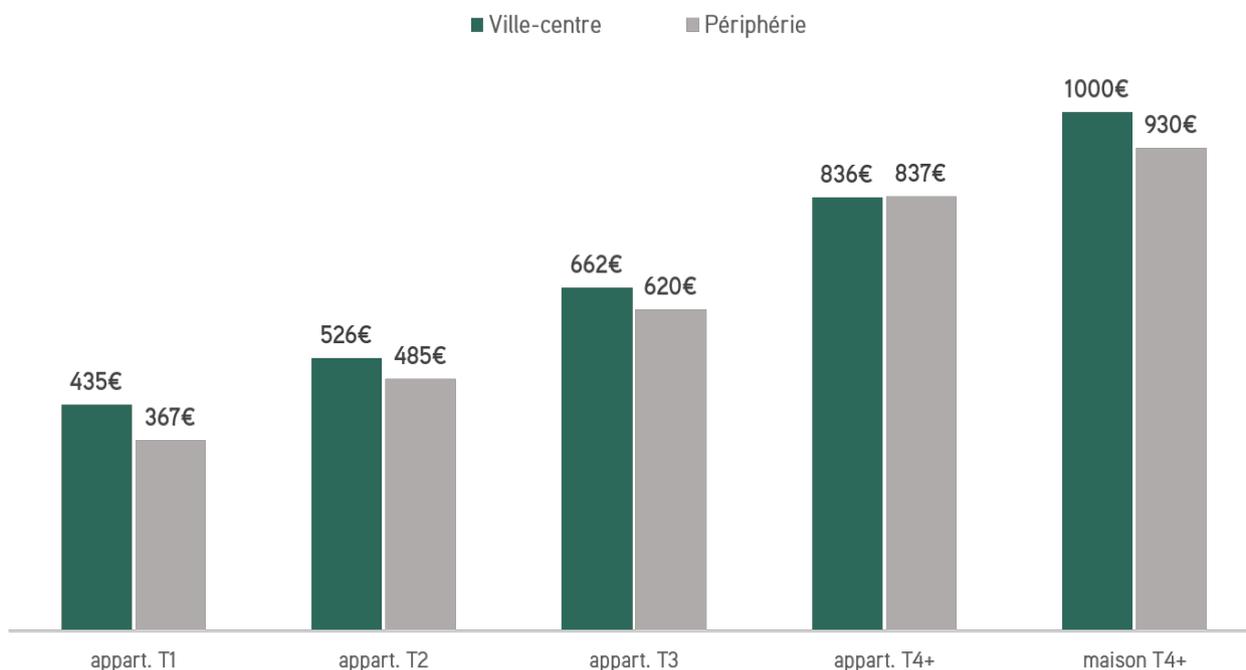
Plus la surface augmente, plus la différence de loyer est importante pour accéder à un logement d'une pièce supplémentaire : de 120 € pour passer d'un T1 à un T2 en périphérie, à 174 € pour passer d'un appartement T3 à un T4 et plus à Toulouse.

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

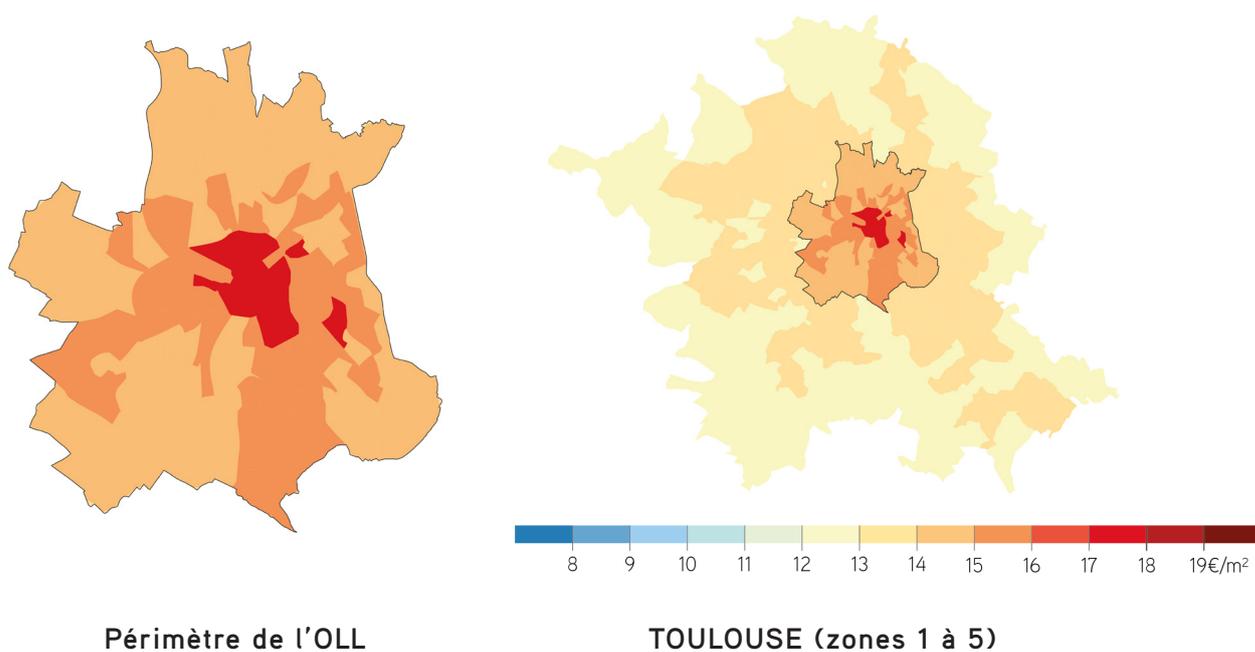
ments T4 et plus pour lesquels le loyer mensuel médian est équivalent.

Du fait d'une offre en maisons T4 et plus limitée (mois d'1/3 de ces biens se trouvent à Toulouse), une différence existe concernant l'individuel : il faudra compter 70€ 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	13	14,8	17,6	20	23,1	26	1412
	zone 2	12,7	13,9	15,9	18,4	20,6	26	1296
	zone 3	12,8	13,8	15,5	18,9	21,1	26	775
	zone 4	11,9	12,8	14	15,5	18,6	27	527
	zone 5	10,8	12,6	14	16,5	20	28	591
PÉRIPHÉRIE	zone 6	11,8	12,4	13,9	14,6	15,8	29	310
	zone 7	11,7	12,6	13,1	14,2	17	27	313
	zone 8	11,3	11,9	12,9	13,7	15,5	30	141

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.

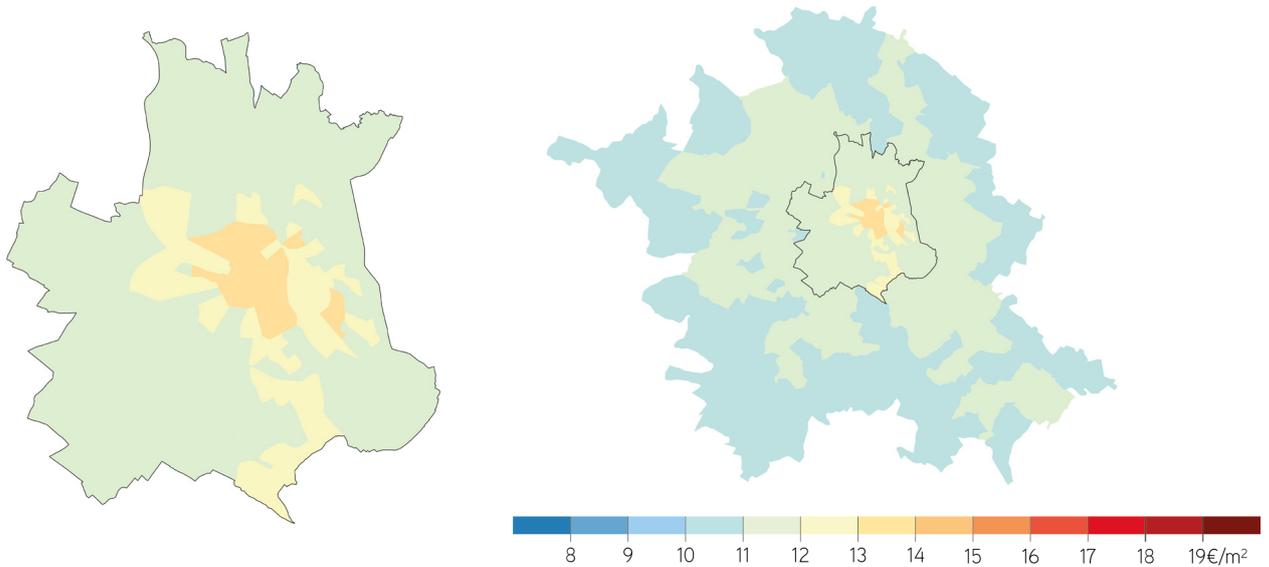
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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)



Périmètre de l'OLL

TOULOUSE (zones 1 à 5)

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	10,5	12	13,5	15,1	17,4	44	1621
	zone 2	10,4	11,6	12,5	13,9	15,8	42	2208
	zone 3	9,7	10,8	11,9	13,1	14,6	43	1589
	zone 4	9,8	10,8	11,7	12,4	13,7	43	2033
	zone 5	8,8	10,5	11,5	12,4	13,3	43	1772
PÉRIPHÉRIE	zone 6	10,2	11,1	11,9	12,6	13,5	43	1174
	zone 7	9,8	10,6	11,4	12,2	13,2	44	1431
	zone 8	9,4	10,2	10,8	11,6	12,4	43	1432

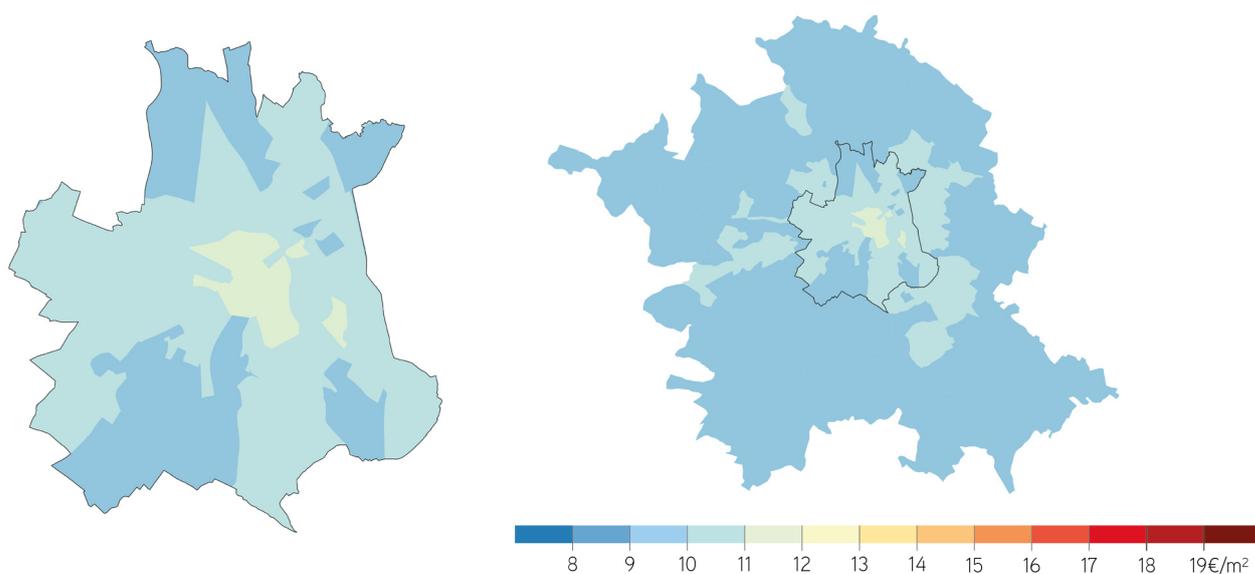
NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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)



Périmètre de l'OLL

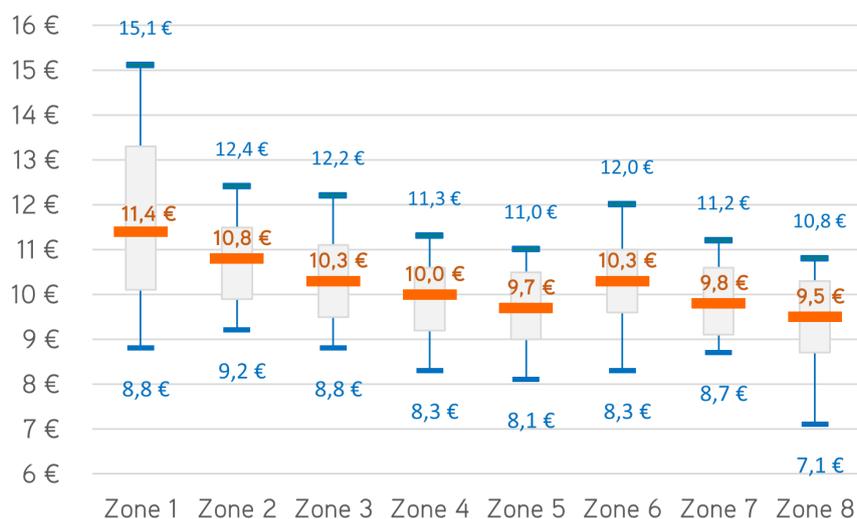
TOULOUSE (zones 1 à 5)

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	8,8	10,1	11,4	13,3	15,1	67	953
	zone 2	9,2	9,9	10,8	11,5	12,4	63	1533
	zone 3	8,8	9,5	10,3	11,1	12,2	64	1224
	zone 4	8,3	9,2	10	10,6	11,3	65	1982
	zone 5	8,1	9	9,7	10,5	11	63	1682
PÉRIPHÉRIE	zone 6	8,3	9,6	10,3	11	12	64	924
	zone 7	8,7	9,1	9,8	10,6	11,2	64	1112
	zone 8	7,1	8,7	9,5	10,3	10,8	64	1037

NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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



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

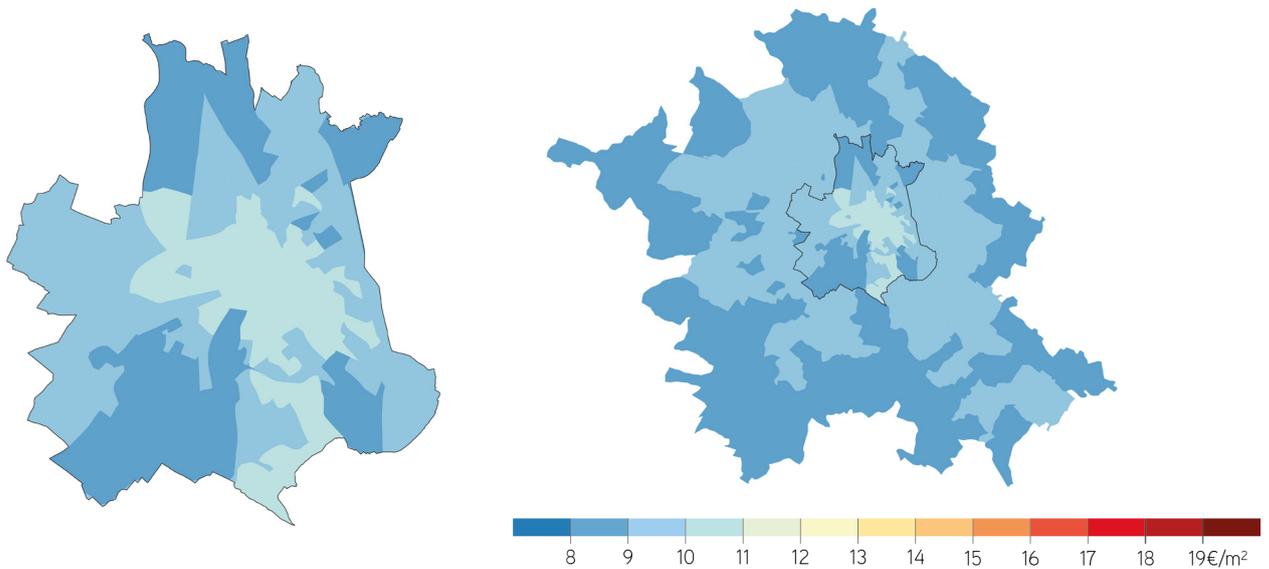
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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

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

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

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



Périmètre de l'OLL

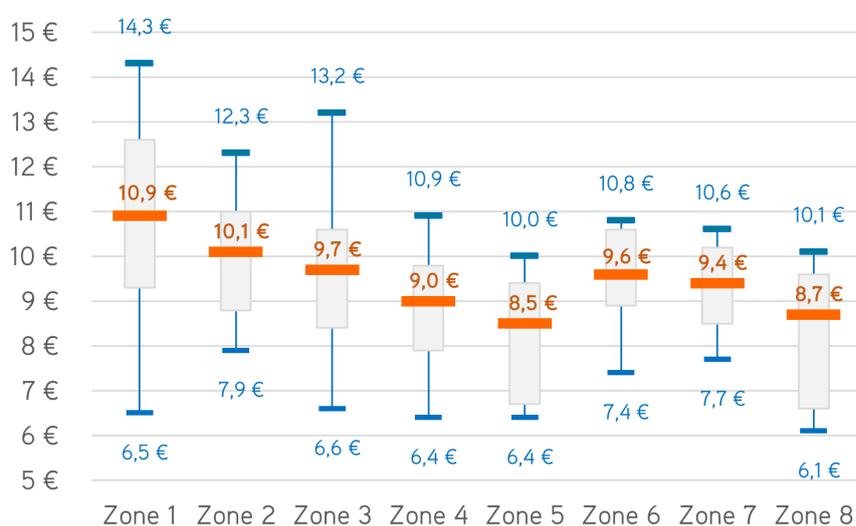
TOULOUSE (zones 1 à 5)

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

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	6,5	9,3	10,9	12,6	14,3	104	362
	zone 2	7,9	8,8	10,1	11	12,3	85	339
	zone 3	6,6	8,4	9,7	10,6	13,2	86	256
	zone 4	6,4	7,9	9	9,8	10,9	83	410
	zone 5	6,4	6,7	8,5	9,4	10	85	350
PÉRIPHÉRIE	zone 6	7,4	8,9	9,6	10,6	10,8	92	196
	zone 7	7,7	8,5	9,4	10,2	10,6	89	328
	zone 8	6,1	6,6	8,7	9,6	10,1	95	230

NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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



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

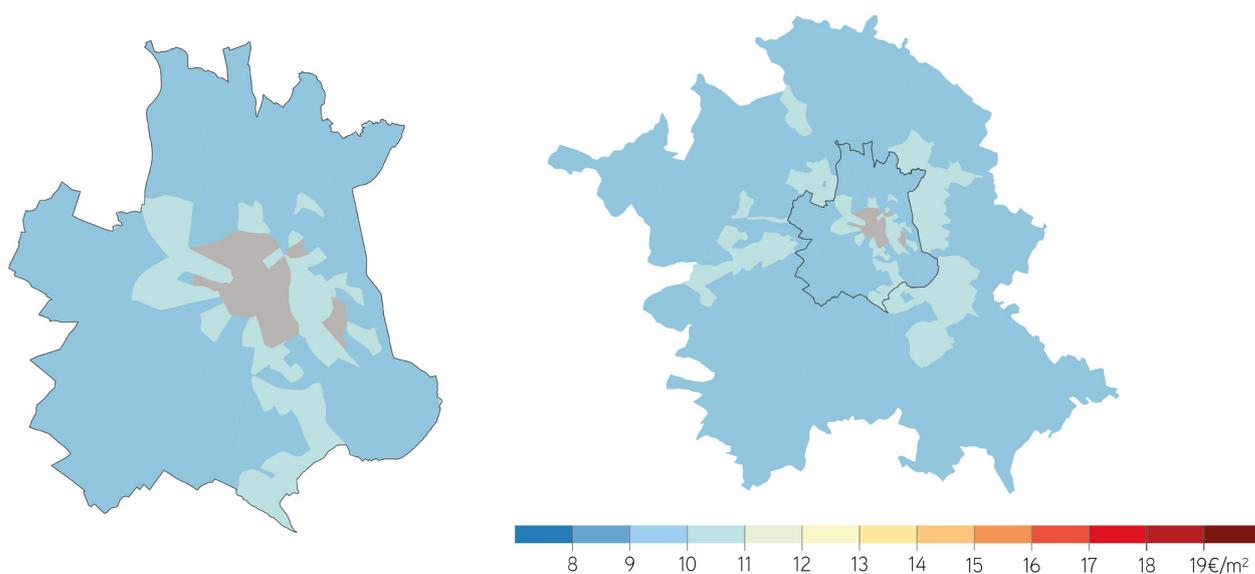
3^e quartile :
75 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25 % au dessus.

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

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

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

Les loyers des maisons 4 pièces et plus (en €/m² hors charges)



Périmètre de l'OLL

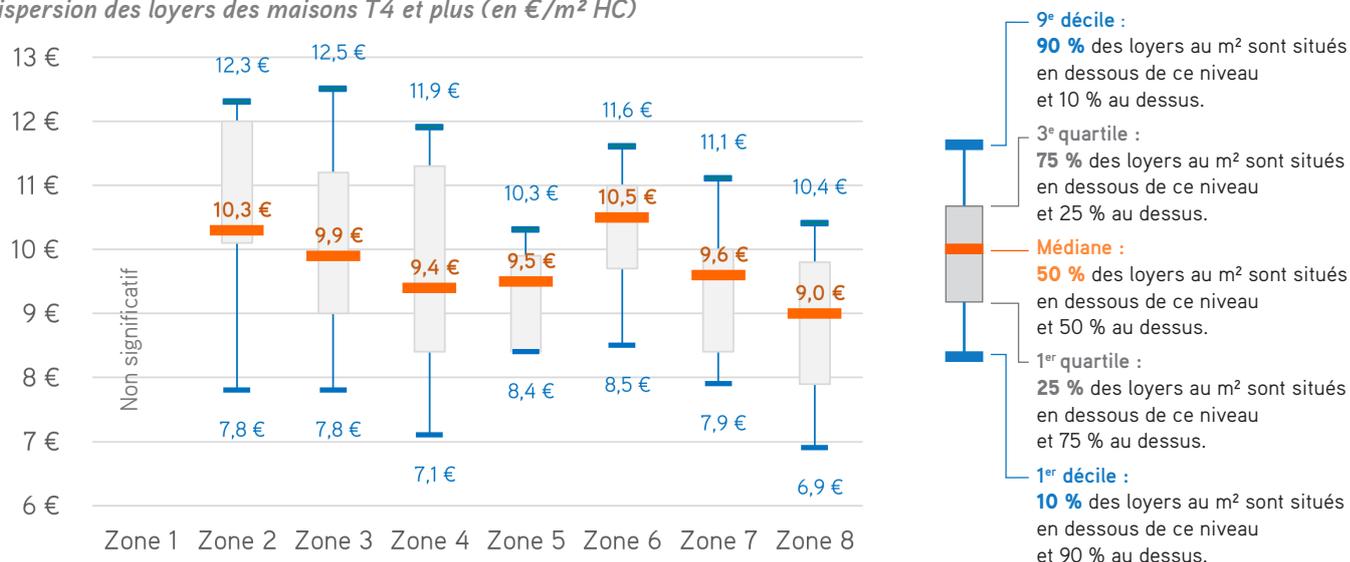
TOULOUSE (zones 1 à 5)

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

ZONES		1er décile	1er quartile	Médiane	3e quartile	9e décile	Surface (m ²)	Nb enquêtes
TOULOUSE	zone 1	NS	NS	NS	NS	NS	NS	10
	zone 2	7,8	10,1	10,3	12	12,3	96	58
	zone 3	7,8	9	9,9	11,2	12,5	110	71
	zone 4	7,1	8,4	9,4	11,3	11,9	101	95
	zone 5	8,4	8,4	9,5	9,9	10,3	100	102
PÉRIPHÉRIE	zone 6	8,5	9,7	10,5	11	11,6	96	167
	zone 7	7,9	8,4	9,6	10	11,1	110	215
	zone 8	6,9	7,9	9	9,8	10,4	99	325

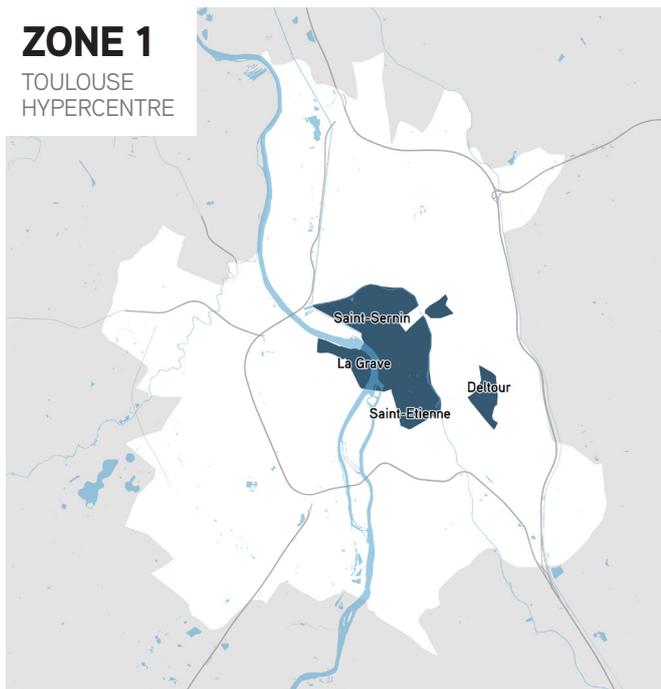
NS = Non significatif (moins de 50 observations).

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



LES NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE

ZONE 1 TOULOUSE HYPERCENTRE



Les niveaux de loyers médian :

13,4 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

14,9 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

27 328

logements locatifs privés
(54 % du parc RP)

8 368 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

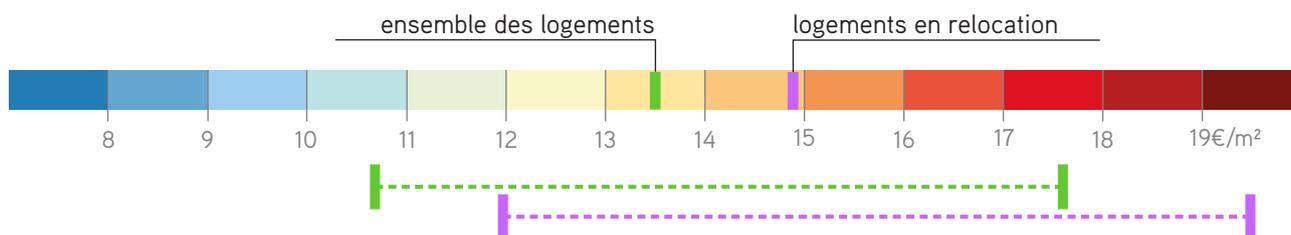
4 371 (16 %)

logements locatifs privés

1 428 (17 %)

logements reloués
durant l'année

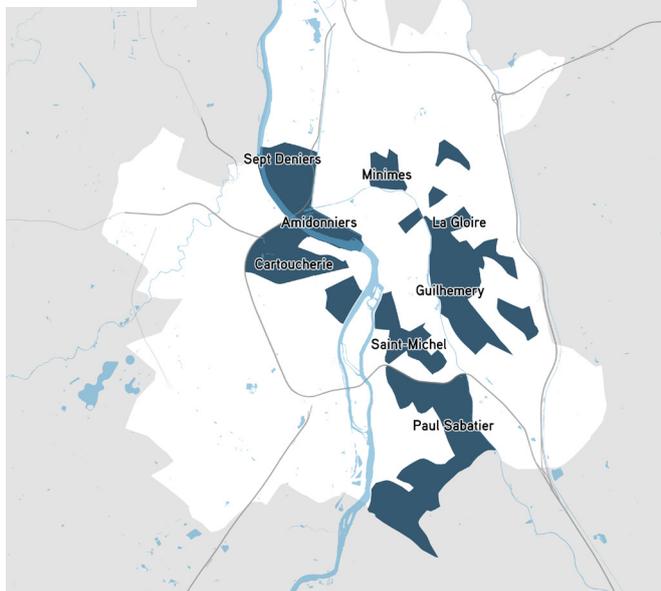
Échelle des niveaux de loyers



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)	17,6	13,5	11,4	10,9	NS	13,4
	Loyer médian (en € HC)	440	565	742	1 100	NS	570
	Nb d'enquêtes	1 412	1 621	9 53	3 62	10	4 371
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	19,4	14,4	12	11,9	NS	14,9
	Loyer médian (en € HC)	467	615	760	1 100	NS	586
	Nb d'enquêtes	546	523	271	84	4	1 428

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 2 TOULOUSE 2



Les niveaux de loyers médian :

12,0 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

12,6 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

30 151

logements locatifs privés
(43 % du parc RP)

8 570

logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

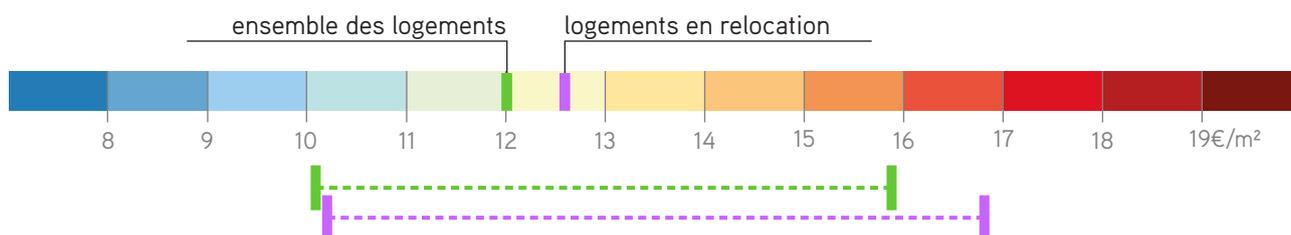
5 467 (18 %)

logements locatifs privés

1 604 (19 %)

logements reloués durant l'année

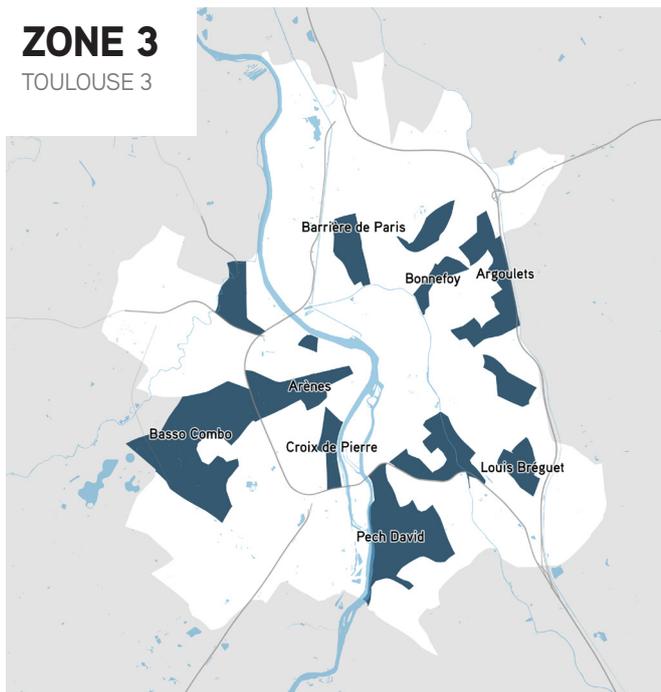
Échelle des niveaux de loyers



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)	15,9	12,5	10,8	10,1	10,3	12
	Loyer médian (en € HC)	416	520	670	800	986	550
	Nb d'enquêtes	1 296	2 208	1533	339	58	5 467
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	16,8	12,8	10,8	10,2	NS	12,6
	Loyer médian (en € HC)	435	521	690	760	NS	542
	Nb d'enquêtes	460	656	395	74	14	1 604

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 3 TOULOUSE 3



Les niveaux de loyers médian :

11,4 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

12,0 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

19 848

logements locatifs privés
(41 % du parc RP)

5 569 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

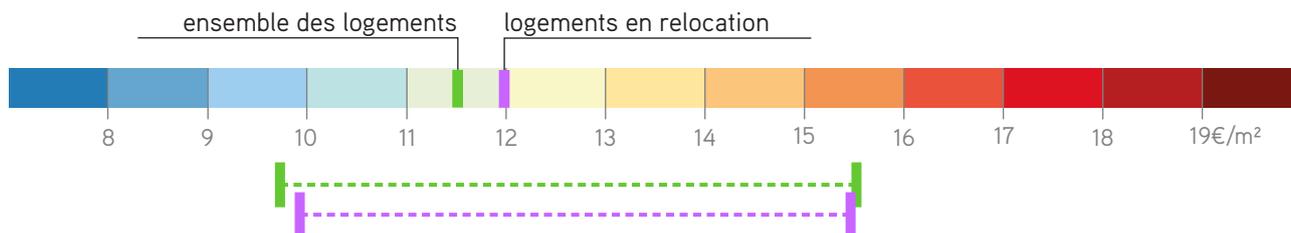
4 371 (16 %)

logements locatifs privés

1 206 (22 %)

logements reloqués durant l'année

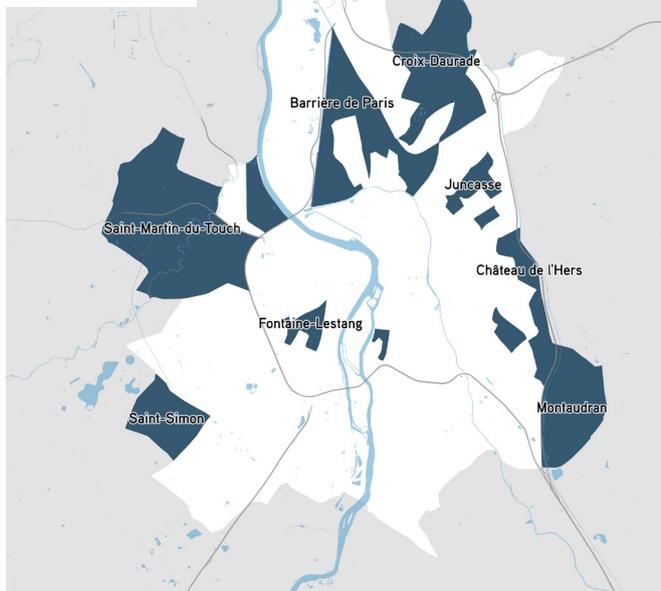
Échelle des niveaux de loyers



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)	15,5	11,9	10,3	9,7	9,9	11,4
	Loyer médian (en € HC)	403	504	648	772	1 050	553
	Nb d'enquêtes	775	1 589	1 224	256	71	3 965
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	15,4	12,4	10,6	9,9	NS	12
	Loyer médian (en € HC)	400	519	657	856	NS	559
	Nb d'enquêtes	252	495	359	64	15	1 206

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 4 TOULOUSE 4



Les niveaux de loyers médian :

10,6 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

11,2 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

17 942

logements locatifs privés
(40 % du parc RP)

4 764 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

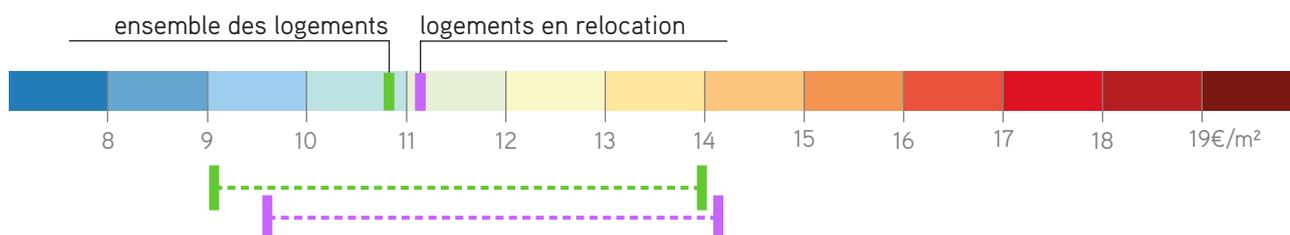
4 563 (25 %)

logements locatifs privés

1 385 (29 %)

logements reloqués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

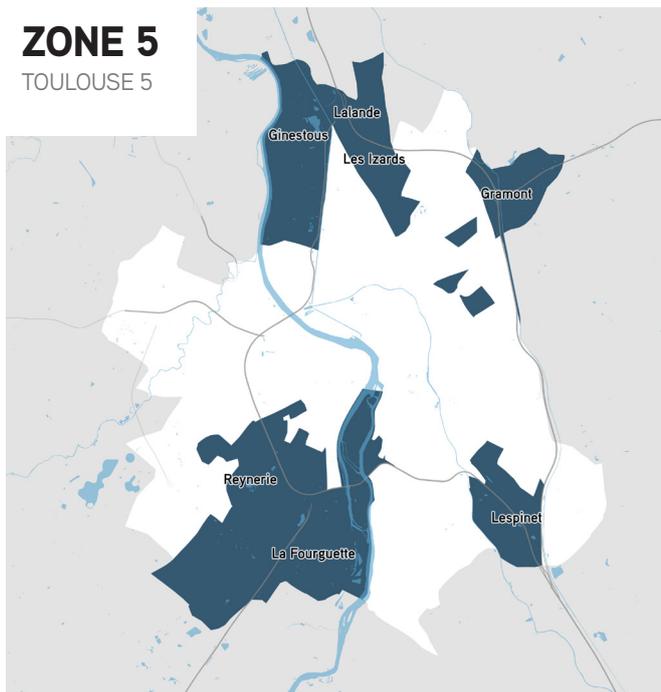


ZONE 4		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	14	11,7	10	9	9,4	10,8
	Loyer médian (en € HC)	392	497	629	730	980	550
	Nb d'enquêtes	527	2 033	1 982	410	95	5 086
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	14,2	11,9	10	9,6	NS	11,2
	Loyer médian (en € HC)	371	510	641	774	NS	570
	Nb d'enquêtes	150	578	538	88	24	1 385

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 5

TOULOUSE 5



Les niveaux de loyers médian :

10,2 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

10,6 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

15 604

logements locatifs privés
(34 % du parc RP)

3 971 logements
reloqués durant l'année

Les logements enquêtés :

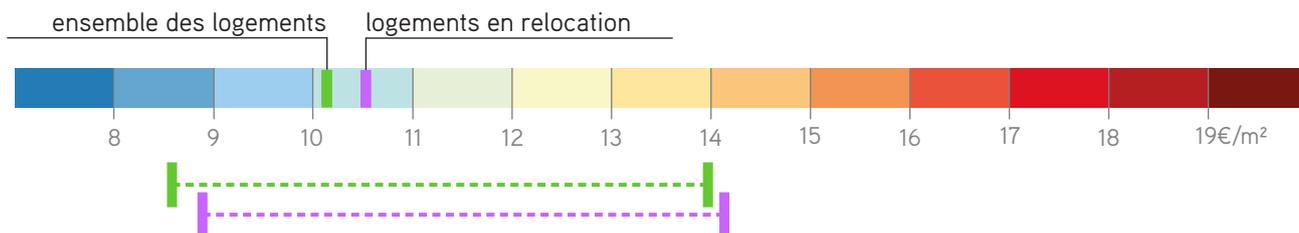
4 544 (29 %)

logements locatifs privés

1 328 (33 %)

logements reloués
durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

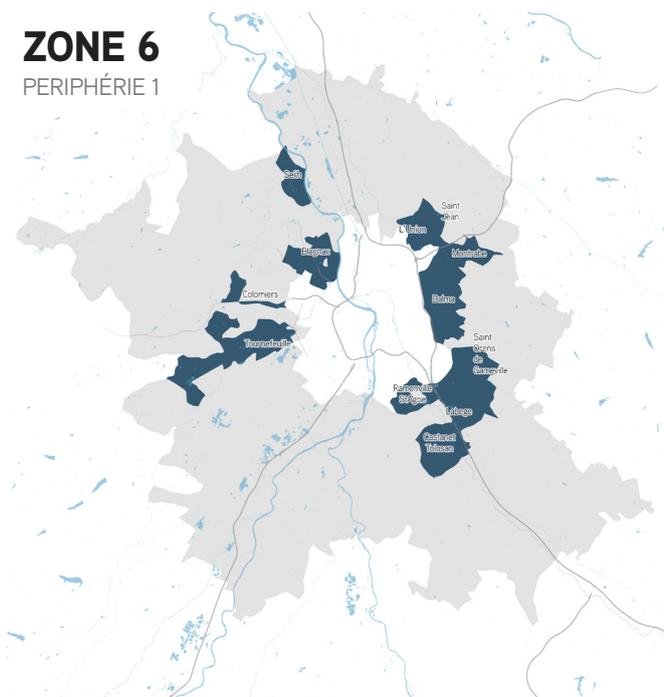


ZONE 5		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	14	11,5	9,7	8,5	9,5	10,2
	Loyer médian (en € HC)	400	484	600	680	821	561
	Nb d'enquêtes	591	1 772	1 682	350	102	4 544
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	14,2	11,6	9,6	8,9	NS	10,6
	Loyer médian (en € HC)	429	490	595	778	NS	558
	Nb d'enquêtes	185	570	465	78	20	1 328

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 6

PERIPHÉRIE 1



Les niveaux de loyers médian :

10,8 €/m²

Ensemble des logements (loyer du stock)

11,0 €/m²

Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

15 836

logements locatifs privés (24 % du parc RP)

4 547

logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

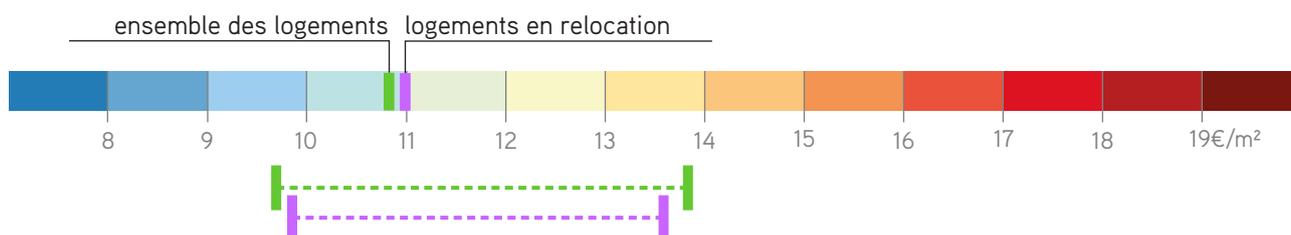
2 824 (18 %)

logements locatifs privés

801 (18 %)

logements reloués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

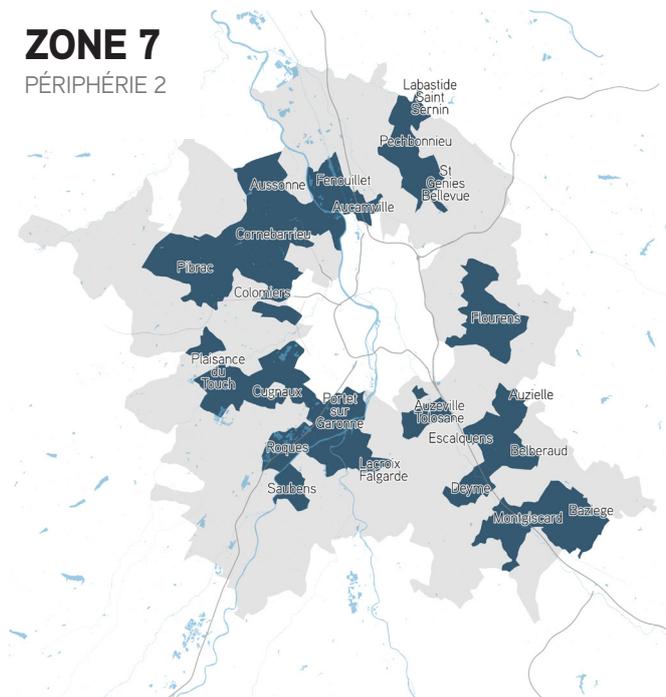


ZONE 6		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,9	11,9	10,3	9,6	10,5	10,8
	Loyer médian (en € HC)	398	503	650	886	930	631
	Nb d'enquêtes	310	1 174	924	196	167	2 824
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,6	12	10,3	9,8	NS	11
	Loyer médian (en € HC)	376	500	636	886	NS	620
	Nb d'enquêtes	117	349	239	51	30	801

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 7

PÉRIPHÉRIE 2



Les niveaux de loyers médian :

10,1 €/m²

Ensemble des logements (loyer du stock)

10,3 €/m²

Logements en relocation (loyer de marché)

Les logements locatifs :

16 536

logements locatifs privés (23 % du parc RP)

4 605 logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

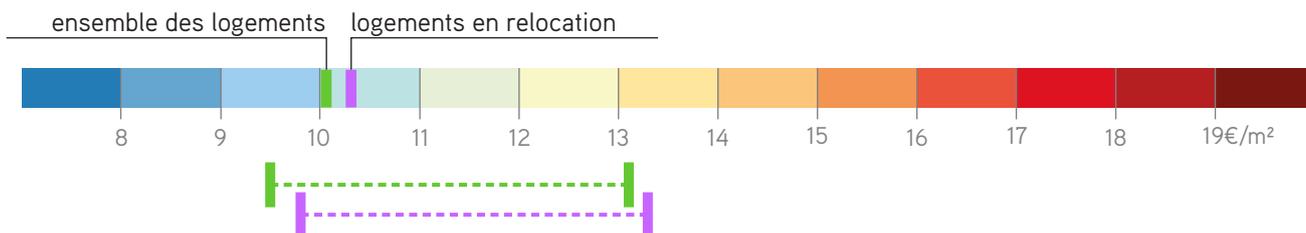
3 462 (21%)

logements locatifs privés

959 (21%)

logements reloués durant l'année

Échelle des niveaux de loyers

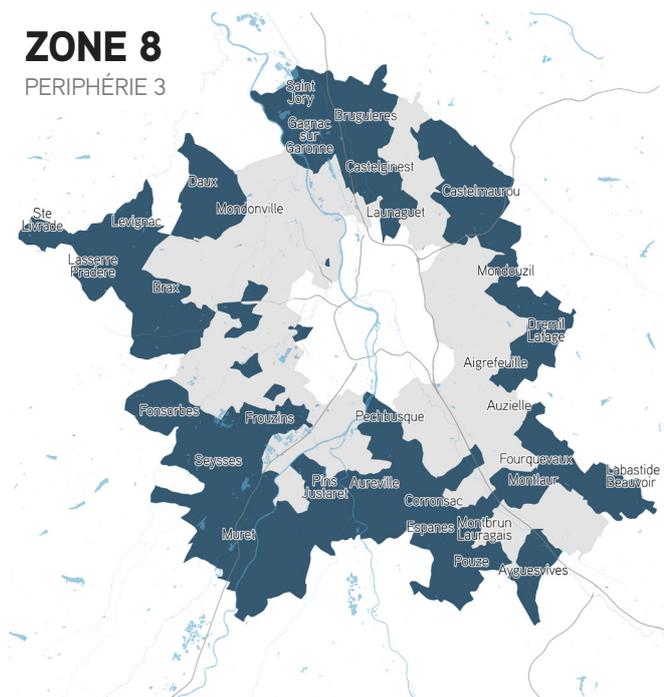


ZONE 7		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,1	11,4	9,8	9,4	9,6	10,1
	Loyer médian (en € HC)	370	500	622	820	930	635
	Nb d'enquêtes	313	1 431	1 112	328	215	3 462
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	13,3	11,3	9,8	9,8	10	10,3
	Loyer médian (en € HC)	362	498	611	837	950	630
	Nb d'enquêtes	107	417	312	53	53	959

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 8

PERIPHÉRIE 3



Les niveaux de loyers médian :

9,8 €/m²

Ensemble des logements
(loyer du stock)

10,2 €/m²

Logements en relocation
(loyer de marché)

Les logements locatifs :

21 624

logements locatifs privés
(22 % du parc RP)

5 924

logements reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

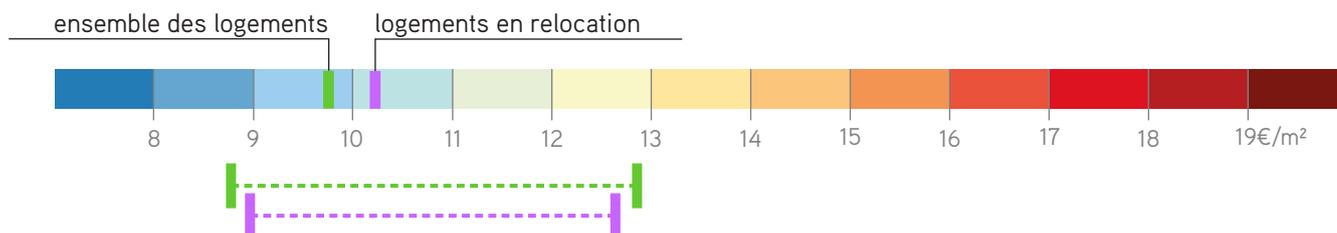
3 354 (16 %)

logements locatifs privés

1 017 (17 %)

logements reloués durant l'année

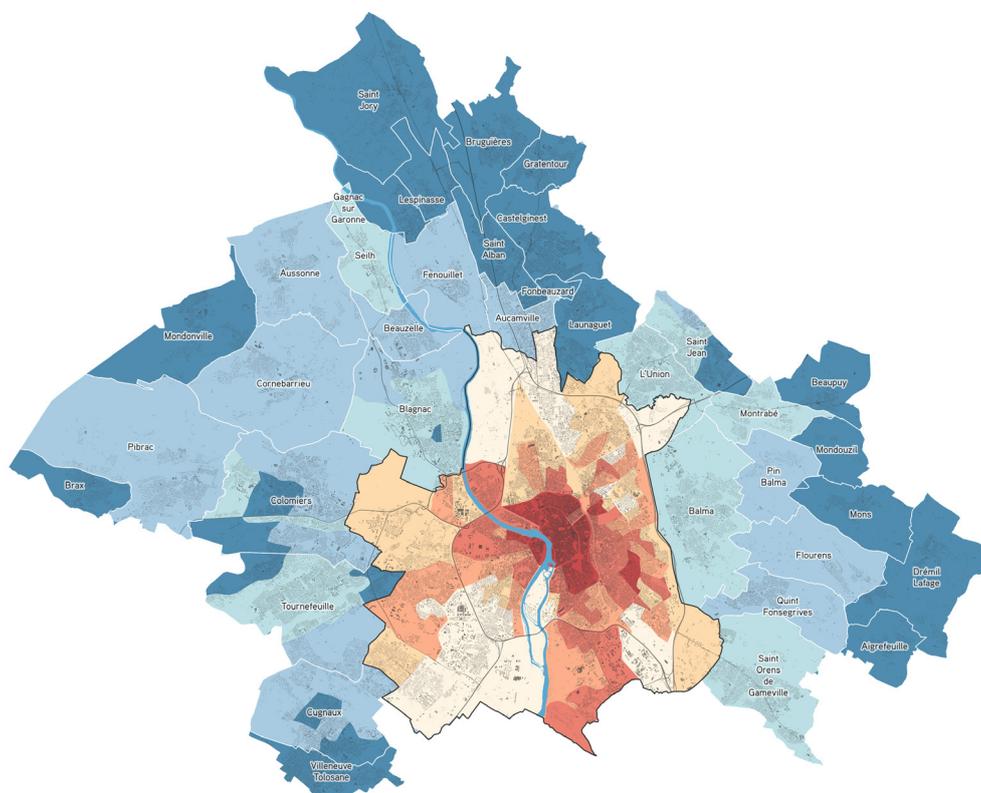
Échelle des niveaux de loyers



ZONE 8		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (en €/m ² HC)	12,9	10,8	9,5	8,7	9	9,8
	Loyer médian (en € HC)	386	468	600	752	870	610
	Nb d'enquêtes	141	1 432	1 037	230	325	3 354
Logements en relocation	Loyer médian (en €/m ² HC)	12,7	10,8	9,8	9	9,4	10,2
	Loyer médian (en € HC)	364	464	610	768	900	600
	Nb d'enquêtes	62	449	315	53	73	1 017

NS : non significatif (moins de 50 observations).

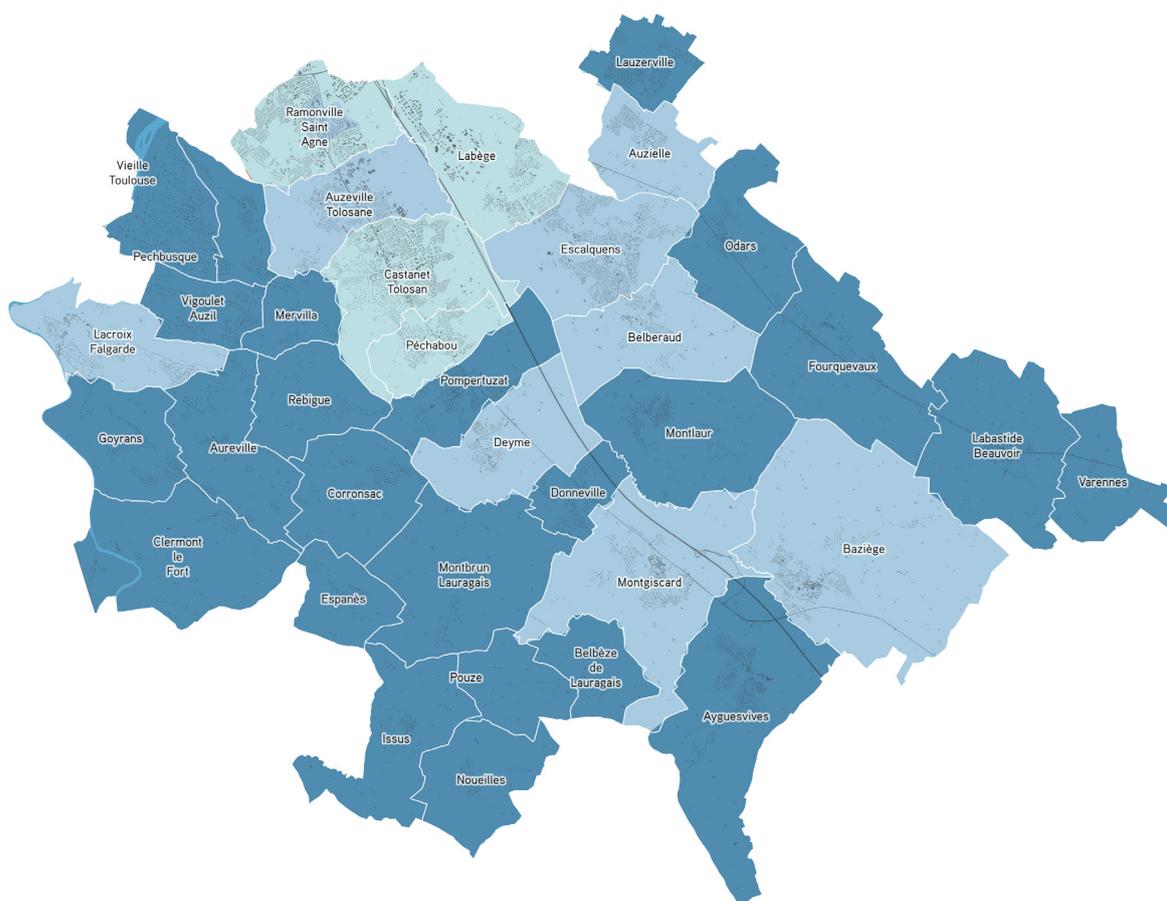
Toulouse Métropole



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 1	Loyer médian	440 €	565 €	742 €	1 100 €	- €
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	67m ²	104m ²	0m ²
ZONE 2	Loyer médian	416 €	520 €	670 €	800 €	986 €
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	63m ²	85m ²	96m ²
ZONE 3	Loyer médian	403 €	504 €	648 €	772 €	1 050 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	86m ²	110m ²
ZONE 4	Loyer médian	392 €	497 €	629 €	730 €	980 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	65m ²	83m ²	101m ²
ZONE 5	Loyer médian	400 €	484 €	600 €	680 €	821 €
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	85m ²	100m ²
ZONE 6	Loyer médian	398 €	503 €	650 €	886 €	930 €
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	64m ²	92m ²	96m ²
ZONE 7	Loyer médian	370 €	500 €	622 €	820 €	930 €
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	64m ²	89m ²	110m ²
ZONE 8	Loyer médian	386 €	468 €	600 €	752 €	870 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	64m ²	95m ²	99m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).

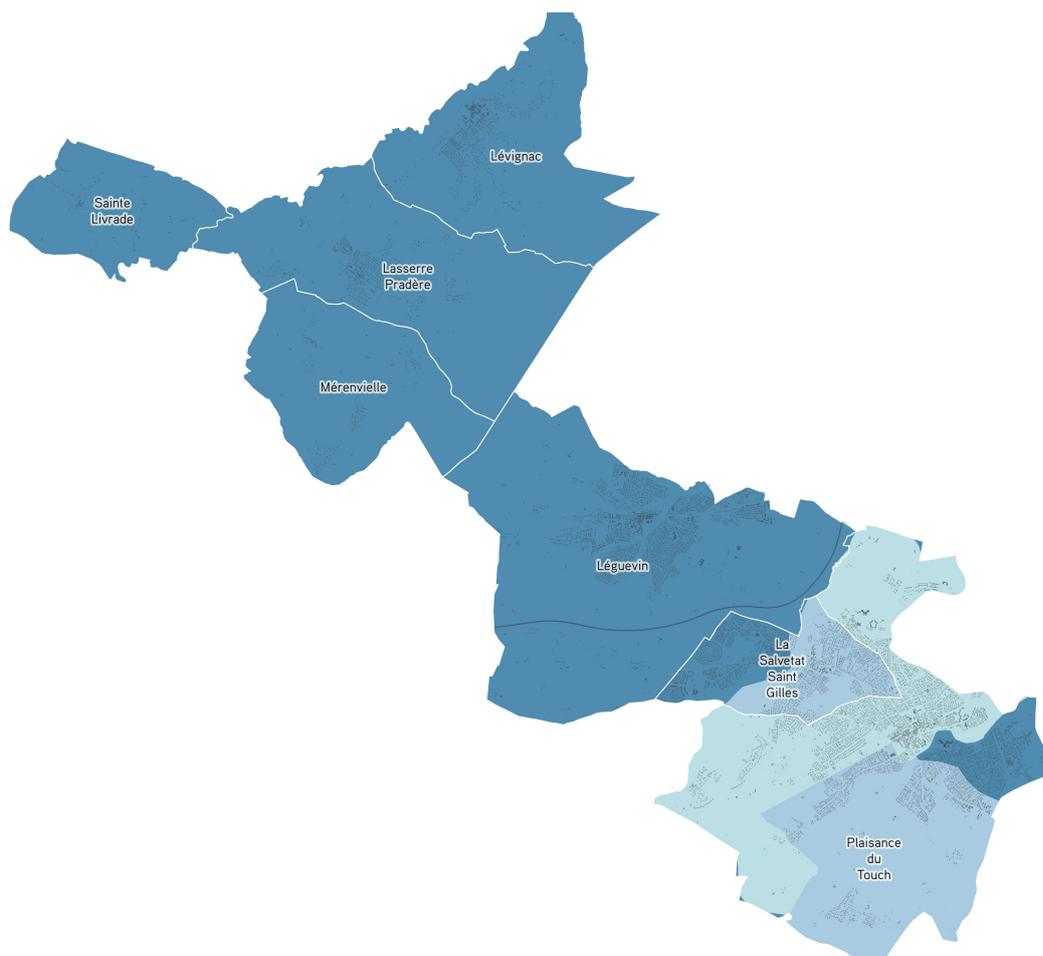
Communauté d'agglomération du Sicoval



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +
ZONE 6	Loyer médian	398 €	503 €	650 €	886 €	930 €
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	64m ²	92m ²	96m ²
ZONE 7	Loyer médian	370 €	500 €	622 €	820 €	930 €
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	64m ²	89m ²	110m ²
ZONE 8	Loyer médian	386 €	468 €	600 €	752 €	870 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	64m ²	95m ²	99m ²

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain



TERRITOIRES		APPARTEMENTS				MAISONS
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 6	Loyer médian	398 €	503 €	650 €	886 €	930 €
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	64m ²	92m ²	96m ²
ZONE 7	Loyer médian	370 €	500 €	622 €	820 €	930 €
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	64m ²	89m ²	110m ²
ZONE 8	Loyer médian	386 €	468 €	600 €	752 €	870 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	64m ²	95m ²	99m 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

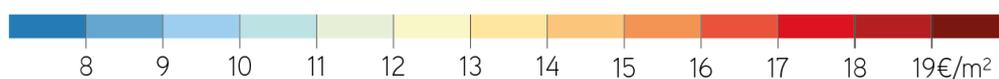
Appartements T1	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	17,1	13,0	16,8
Locataires stables emménagés avant 2021	15,3	13,5	15,0
Tous les locataires ensemble des enquêtes	15,9	13,2	15,5

Appartements T2	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	12,5	11,4	12,1
Locataires stables emménagés avant 2021	11,9	11,2	11,7
Tous les locataires ensemble des enquêtes	12,1	11,3	11,8

Appartements T3	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	10,5	9,9	10,4
Locataires stables emménagés avant 2021	10,0	9,9	10,0
Tous les locataires ensemble des enquêtes	10,3	9,9	10,2

Appartements T4 et plus	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	10,2	9,6	9,9
Locataires stables emménagés avant 2021	9,3	9,0	9,2
Tous les locataires ensemble des enquêtes	9,5	9,2	9,4

Maisons T4 et plus	Toulouse	Périphérie	Oll
Locataires mobiles emménagés dans l'année	10,4	10,0	10,0
Locataires stables emménagés avant 2021	9,9	9,2	9,3
Tous les locataires ensemble des enquêtes	9,9	9,4	9,5



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	10,7	9,8	10,1
	Loyer médian	12,4	11,4	11,7
	3e quartile	15,2	13,4	14
	Surface moyenne	50m ²	55m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	6 951	16 482	23 433

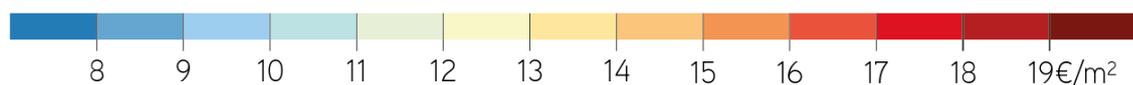
TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	12,6	10,7	11,3
	Loyer médian	14,9	12,8	13,4
	3e quartile	18,1	14,9	16,4
	Surface moyenne	46m ²	54m ²	51m ²
	Nb d'enquêtes	1 428	2 943	4 371
ZONE 2	1er quartile	11,1	10,4	10,6
	Loyer médian	12,6	11,8	12
	3e quartile	15,3	13,7	14,3
	Surface moyenne	46m ²	52m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 604	3 863	5 467
ZONE 3	1er quartile	10,4	9,7	9,9
	Loyer médian	12	11,1	11,4
	3e quartile	13,9	13,1	13,4
	Surface moyenne	51m ²	56m ²	54m ²
	Nb d'enquêtes	1 206	2 759	3 965
ZONE 4	1er quartile	9,9	9,3	9,5
	Loyer médian	11,2	10,6	10,8
	3e quartile	12,3	12,2	12,2
	Surface moyenne	58m ²	56m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	1 385	3 701	5 086
ZONE 5	1er quartile	9,3	8,9	9
	Loyer médian	10,6	10,1	10,2
	3e quartile	11,9	11,5	11,6
	Surface moyenne	57m ²	59m ²	59m ²
	Nb d'enquêtes	1 328	3 216	4 544

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

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
HORS TOULOUSE	1er quartile	9,7	8,9	9,2
	Loyer médian	10,6	10,1	10,2
	3e quartile	11,4	11,4	11,4
	Surface moyenne	67m ²	70m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	2 777	6 863	9 640

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 6	1er quartile	10,3	9,7	9,9
	Loyer médian	11	10,7	10,8
	3e quartile	12,1	12	12
	Surface moyenne	63m ²	65m ²	64m ²
	Nb d'enquêtes	801	2 023	2 824
ZONE 7	1er quartile	9,7	9	9,3
	Loyer médian	10,3	10,1	10,1
	3e quartile	11,1	11,4	11,4
	Surface moyenne	72m ²	72m ²	72m ²
	Nb d'enquêtes	959	2 503	3 462
ZONE 8	1er quartile	9,2	8,4	8,6
	Loyer médian	10,2	9,5	9,8
	3e quartile	11	10,6	10,8
	Surface moyenne	66m ²	72m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	1 017	2 337	3 354



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	480 €	464 €	470 €
	Loyer médian	560 €	555 €	556 €
	3e quartile	700 €	680 €	685 €
	Surface moyenne	50m ²	55m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	6 951	16 482	23 433

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 1	1er quartile	486 €	460 €	469 €
	Loyer médian	586 €	561 €	570 €
	3e quartile	740 €	745 €	743 €
	Surface moyenne	46m ²	54m ²	51m ²
	Nb d'enquêtes	1 428	2 943	4 371
ZONE 2	1er quartile	467 €	459 €	463 €
	Loyer médian	542 €	552 €	550 €
	3e quartile	660 €	691 €	680 €
	Surface moyenne	46m ²	52m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 604	3 863	5 467
ZONE 3	1er quartile	477 €	465 €	468 €
	Loyer médian	559 €	550 €	553 €
	3e quartile	700 €	668 €	683 €
	Surface moyenne	51m ²	56m ²	54m ²
	Nb d'enquêtes	1 206	2 759	3 965
ZONE 4	1er quartile	496 €	470 €	480 €
	Loyer médian	570 €	541 €	550 €
	3e quartile	710 €	644 €	668 €
	Surface moyenne	58m ²	56m ²	57m ²
	Nb d'enquêtes	1 385	3 701	5 086
ZONE 5	1er quartile	474 €	466 €	470 €
	Loyer médian	558 €	564 €	561 €
	3e quartile	657 €	650 €	650 €
	Surface moyenne	57m ²	59m ²	59m ²
	Nb d'enquêtes	1 328	3 216	4 544

Les niveaux de loyers par zone (en € HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
HORS TOULOUSE	1er quartile	495 €	502 €	500 €
	Loyer médian	617 €	630 €	625 €
	3e quartile	831 €	836 €	834 €
	Surface moyenne	67m ²	70m ²	69m ²
	Nb d'enquêtes	2 777	6 863	9 640

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles (loyers de marché)	Locataires stables	Ensemble des locataires (loyers du stock)
ZONE 6	1er quartile	500 €	520 €	513 €
	Loyer médian	620 €	640 €	631 €
	3e quartile	890 €	800 €	830 €
	Surface moyenne	63m ²	65m ²	64m ²
	Nb d'enquêtes	801	2 023	2 824
ZONE 7	1er quartile	500 €	520 €	511 €
	Loyer médian	630 €	636 €	635 €
	3e quartile	849 €	886 €	860 €
	Surface moyenne	72m ²	72m ²	72m ²
	Nb d'enquêtes	959	2 503	3 462
ZONE 8	1er quartile	475 €	485 €	480 €
	Loyer médian	600 €	620 €	610 €
	3e quartile	768 €	813 €	800 €
	Surface moyenne	66m ²	72m ²	70m ²
	Nb d'enquêtes	1 017	2 337	3 354

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	14,3	11,6	9,7	8,9	10,8	9,5	10,7
	Loyer médian	17,4	12,7	10,6	10,1	12,6	11	12,4
	3e quartile	19,6	14,5	11,6	11,4	15,3	11,8	15,2
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	64m ²	88m ²	48m ²	87m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 593	2 822	2 028	388	22 915	120	6 951

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	17,2	13	10,7	10,6	12,7	NS	12,6
	Loyer médian	19,4	14,4	12	11,9	14,9	NS	14,9
	3e quartile	21,9	16,5	13,9	14,1	18,1	NS	18,1
	Surface moyenne	25m ²	44m ²	65m ²	98m ²	46m ²	NS	46m ²
	Nb d'enquêtes	546	523	271	84	4 348	4	1 428
ZONE 2	1er quartile	14	11,9	10,4	8,7	11,2	NS	11,1
	Loyer médian	16,8	12,8	10,8	10,2	12,6	NS	12,6
	3e quartile	18,9	14,7	11,6	10,7	15,4	NS	15,3
	Surface moyenne	26m ²	41m ²	63m ²	86m ²	45m ²	NS	46m ²
	Nb d'enquêtes	460	656	395	74	5 376	19	1 604
ZONE 3	1er quartile	13,4	11,3	9,8	9,6	10,5	NS	10,4
	Loyer médian	15,4	12,4	10,6	9,9	12	NS	12
	3e quartile	18,1	13,2	11,3	11,7	13,9	NS	13,9
	Surface moyenne	27m ²	42m ²	63m ²	81m ²	49m ²	NS	51m ²
	Nb d'enquêtes	252	495	359	64	3 844	36	1 206
ZONE 4	1er quartile	13	11,1	9,6	8,5	9,9	NS	9,9
	Loyer médian	14,2	11,9	10	9,6	11,1	NS	11,2
	3e quartile	14,9	12,5	10,8	10,5	12,4	NS	12,3
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	66m ²	82m ²	54m ²	NS	58m ²
	Nb d'enquêtes	150	578	538	88	4 952	31	1 385
ZONE 5	1er quartile	13,1	11,1	8,8	7,9	9,4	NS	9,3
	Loyer médian	14,2	11,6	9,6	8,9	10,9	NS	10,6
	3e quartile	16,4	12,2	10,3	9,8	12	NS	11,9
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	62m ²	89m ²	54m ²	NS	57m ²
	Nb d'enquêtes	185	570	465	78	4 395	30	1 328

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	12,4	10,7	9,2	8,9	9,8	9,5	9,7	
	Loyer médian	13,1	11,3	10	9,6	10,7	10,2	10,6	
	3e quartile	14,5	12,2	10,5	10,6	11,7	11	11,4	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	65m ²	90m ²	55m ²	94m ²	67m ²	
	Nb d'enquêtes	286	1 215	866	157	8 628	253	2 777	

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 6	1er quartile	12,6	11,2	9,8	9,4	10,3	NS	10,3	
	Loyer médian	13,6	12	10,3	9,8	11,1	NS	11	
	3e quartile	14,8	12,4	10,6	10,6	12,4	NS	12,1	
	Surface moyenne	29m ²	42m ²	64m ²	87m ²	53m ²	NS	63m ²	
	Nb d'enquêtes	117	349	239	51	2 604	45	801	
ZONE 7	1er quartile	12,5	10,8	9	9,2	9,6	9,9	9,7	
	Loyer médian	13,3	11,3	9,8	9,8	10,6	10	10,3	
	3e quartile	14,4	12,2	10,4	10,6	11,7	10,6	11,1	
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	63m ²	86m ²	55m ²	108m ²	72m ²	
	Nb d'enquêtes	107	417	312	53	3 184	70	959	
ZONE 8	1er quartile	11,4	10,2	8,7	5,9	9,5	8,6	9,2	
	Loyer médian	12,7	10,8	9,8	9	10,4	9,6	10,2	
	3e quartile	13,5	11,4	10,4	9,7	11	10,8	11	
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	66m ²	100m ²	56m ²	85m ²	66m ²	
	Nb d'enquêtes	62	449	315	53	2 840	138	1 017	

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	374 €	471 €	600 €	680 €	475 €	710 €	480 €
	Loyer médian	419 €	512 €	649 €	800 €	550 €	850 €	560 €
	3e quartile	469 €	566 €	716 €	990 €	678 €	1 000 €	700 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	90m ²	48m ²	87m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	4 601	9 223	7 374	1 717	22 915	120	6 951

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	400 €	500 €	641 €	909 €	485 €	NS	486 €
	Loyer médian	440 €	565 €	742 €	1 100 €	584 €	NS	586 €
	3e quartile	499 €	660 €	854 €	1 292 €	740 €	NS	740 €
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	67m ²	104m ²	46m ²	NS	46m ²
	Nb d'enquêtes	1 412	1 621	953	362	4 348	4	1 428
ZONE 2	1er quartile	370 €	480 €	613 €	711 €	463 €	NS	467 €
	Loyer médian	416 €	520 €	670 €	800 €	540 €	NS	542 €
	3e quartile	460 €	561 €	721 €	902 €	652 €	NS	660 €
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	63m ²	85m ²	45m ²	NS	46m ²
	Nb d'enquêtes	1 296	2 208	1 533	339	5 376	19	1 604
ZONE 3	1er quartile	369 €	468 €	600 €	671 €	465 €	NS	477 €
	Loyer médian	403 €	504 €	648 €	772 €	550 €	NS	559 €
	3e quartile	450 €	550 €	700 €	901 €	668 €	NS	700 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	86m ²	49m ²	NS	51m ²
	Nb d'enquêtes	775	1 589	1 224	256	3 844	36	1 206
ZONE 4	1er quartile	352 €	467 €	591 €	670 €	490 €	NS	496 €
	Loyer médian	392 €	497 €	629 €	730 €	550 €	NS	570 €
	3e quartile	440 €	523 €	680 €	827 €	675 €	NS	710 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	65m ²	83m ²	54m ²	NS	58m ²
	Nb d'enquêtes	527	2 033	1 982	410	4 952	31	1 385
ZONE 5	1er quartile	350 €	450 €	559 €	610 €	470 €	NS	474 €
	Loyer médian	400 €	484 €	600 €	680 €	525 €	NS	558 €
	3e quartile	430 €	516 €	646 €	780 €	613 €	NS	657 €
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	85m ²	54m ²	NS	57m ²
	Nb d'enquêtes	591	1 772	1 682	350	4 395	30	1 328

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	337 €	450 €	584 €	724 €	472 €	771 €	495 €
	Loyer médian	381 €	490 €	622 €	814 €	531 €	900 €	617 €
	3e quartile	430 €	520 €	670 €	903 €	640 €	965 €	831 €
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	64m ²	92m ²	55m ²	94m ²	67m ²
	Nb d'enquêtes	764	4 037	3 073	754	8 628	253	2 777

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 6	1er quartile	346 €	474 €	610 €	765 €	493 €	NS	500 €
	Loyer médian	398 €	503 €	650 €	886 €	551 €	NS	620 €
	3e quartile	450 €	539 €	690 €	970 €	650 €	NS	890 €
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	64m ²	92m ²	53m ²	NS	63m ²
	Nb d'enquêtes	310	1 174	924	196	2 604	45	801
ZONE 7	1er quartile	329 €	471 €	590 €	733 €	485 €	790 €	500 €
	Loyer médian	370 €	500 €	622 €	820 €	545 €	910 €	630 €
	3e quartile	410 €	526 €	663 €	860 €	640 €	1 400 €	849 €
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	64m ²	89m ²	55m ²	108m ²	72m ²
	Nb d'enquêtes	313	1 431	1 112	328	3 184	70	959
ZONE 8	1er quartile	345 €	440 €	556 €	656 €	453 €	675 €	475 €
	Loyer médian	386 €	468 €	600 €	752 €	501 €	850 €	600 €
	3e quartile	433 €	495 €	650 €	850 €	624 €	922 €	768 €
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	64m ²	95m ²	56m ²	85m ²	66m ²
	Nb d'enquêtes	141	1 432	1 037	230	2 840	138	1 017

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

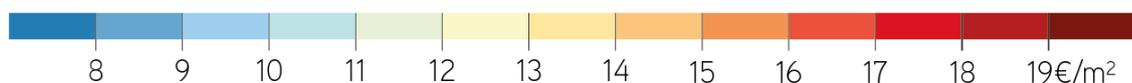
Les niveaux de loyers par nombre de pièces (en €/m² HC)

ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE

ENSEMBLE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	13,5	10,9	9,4	8,4	9,7
Loyer médian	15,7	11,9	10,2	9,5	11,1
3e quartile	18,6	13,2	11,1	10,5	13
Surface moyenne	27m ²	43m ²	65m ²	96m ²	58m ²
Nb d'enquêtes	5 373	13 347	10 839	3 514	33 073

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	13,5	10,9	9,4	8,4	10
Loyer médian	15,7	11,9	10,3	9,5	11,4
3e quartile	18,7	13,2	11,1	10,6	13,4
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	90m ²	52m ²
Nb d'enquêtes	5 365	13 260	10 447	2 471	31 543

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	9,5	8,4	8,5
Loyer médian	-	-	10,7	9,6	9,8
3e quartile	-	-	12	10,4	10,9
Surface moyenne	-	-	61m ²	102m ²	91m ²
Nb d'enquêtes	-	-	487	1 043	1 530



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	370 €	467 €	595 €	743 €	480 €
Loyer médian	415 €	505 €	643 €	880 €	580 €
3e quartile	461 €	553 €	700 €	1000 €	710 €
Surface moyenne	27m ²	43m ²	65m ²	96m ²	58m ²
Nb d'enquêtes	5 373	13 347	10 839	3 514	33 073

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	370 €	465 €	592 €	690 €	468 €
Loyer médian	415 €	502 €	640 €	801 €	547 €
3e quartile	460 €	550 €	700 €	956 €	657 €
Surface moyenne	27m ²	43m ²	64m ²	90m ²	52m ²
Nb d'enquêtes	5 365	13 260	10 447	2 471	31 543

MAISONS	-	-	1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	-	-	550 €	840 €	700 €
Loyer médian	-	-	645 €	910 €	870 €
3e quartile	-	-	711 €	1024 €	985 €
Surface moyenne	-	-	61m ²	102m ²	91m ²
Nb d'enquêtes	-	-	487	1 043	1 530

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

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
TOULOUSE	1er quartile	13,8	11,1	9,5	8,4	10,2	9	10,1	
	Loyer médian	16,1	12,2	10,4	9,6	11,8	10,3	11,7	
	3e quartile	19	13,7	11,3	10,9	14,1	11,8	14	
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	90m ²	51m ²	86m ²	53m ²	
	Nb d'enquêtes	4 601	9 223	7 374	1 717	22 915	518	23 433	

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 1	1er quartile	14,8	12	10,1	9,3	11,4	NS	11,3	
	Loyer médian	17,6	13,5	11,4	10,9	13,5	NS	13,4	
	3e quartile	20	15,1	13,3	12,6	16,4	NS	16,4	
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	67m ²	104m ²	51m ²	NS	51m ²	
	Nb d'enquêtes	1 412	1 621	953	362	4 348	23	4 371	
ZONE 2	1er quartile	13,9	11,6	9,9	8,8	10,7	10,2	10,6	
	Loyer médian	15,9	12,5	10,8	10,1	12,1	11,6	12	
	3e quartile	18,4	13,9	11,5	11	14,3	12,5	14,3	
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	63m ²	85m ²	48m ²	77m ²	50m ²	
	Nb d'enquêtes	1 296	2 208	1 533	339	5 376	91	5 467	
ZONE 3	1er quartile	13,8	10,8	9,5	8,4	10	9	9,9	
	Loyer médian	15,5	11,9	10,3	9,7	11,5	10,6	11,4	
	3e quartile	18,9	13,1	11,1	10,6	13,6	12,4	13,4	
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	86m ²	50m ²	97m ²	54m ²	
	Nb d'enquêtes	775	1 589	1 224	256	3 844	121	3 965	
ZONE 4	1er quartile	12,8	10,8	9,2	7,9	9,6	8,4	9,5	
	Loyer médian	14	11,7	10	9	10,8	10,5	10,8	
	3e quartile	15,5	12,4	10,6	9,8	12,3	11,8	12,2	
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	65m ²	83m ²	54m ²	87m ²	57m ²	
	Nb d'enquêtes	527	2 033	1 982	410	4 952	134	5 086	
ZONE 5	1er quartile	12,6	10,5	9	6,7	9,1	8,4	9	
	Loyer médian	14	11,5	9,7	8,5	10,3	9,5	10,2	
	3e quartile	16,5	12,4	10,5	9,4	11,7	10,3	11,6	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	85m ²	55m ²	89m ²	59m ²	
	Nb d'enquêtes	591	1 772	1 682	350	4 395	149	4 544	

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	12,3	10,5	9,1	8,2	9,5	8,4	9,2	
	Loyer médian	13,3	11,3	9,9	9,3	10,6	9,6	10,2	
	3e quartile	14,5	12,2	10,6	10,1	11,7	10,5	11,4	
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	64m ²	92m ²	56m ²	93m ²	69m ²	
	Nb d'enquêtes	764	4 037	3 073	754	8 628	1 012	9 640	

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 6	1er quartile	12,4	11,1	9,6	8,9	10,1	9,8	9,9	
	Loyer médian	13,9	11,9	10,3	9,6	11,1	10,5	10,8	
	3e quartile	14,6	12,6	11	10,6	12,4	11	12	
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	64m ²	92m ²	56m ²	90m ²	64m ²	
	Nb d'enquêtes	310	1 174	924	196	2 604	220	2 824	
ZONE 7	1er quartile	12,6	10,6	9,1	8,5	9,6	8,8	9,3	
	Loyer médian	13,1	11,4	9,8	9,4	10,6	9,7	10,1	
	3e quartile	14,2	12,2	10,6	10,2	11,8	10,2	11,4	
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	64m ²	89m ²	56m ²	101m ²	72m ²	
	Nb d'enquêtes	313	1 431	1 112	328	3 184	278	3 462	
ZONE 8	1er quartile	11,9	10,2	8,7	6,6	9,2	8	8,6	
	Loyer médian	12,9	10,8	9,5	8,7	10,2	9,3	9,8	
	3e quartile	13,7	11,6	10,3	9,6	11,2	10,1	10,8	
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	64m ²	95m ²	56m ²	90m ²	70m ²	
	Nb d'enquêtes	141	1 432	1 037	230	2 840	514	3 354	

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				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
TOULOUSE	1er quartile	374 €	471 €	600 €	680 €	463 €	700 €	470 €
	Loyer médian	419 €	512 €	649 €	800 €	548 €	850 €	556 €
	3e quartile	469 €	566 €	716 €	990 €	660 €	1 000 €	685 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	90m ²	51m ²	86m ²	53m ²
	Nb d'enquêtes	4 601	9 223	7 374	1 717	22 915	518	23 433

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +			
ZONE 1	1er quartile	400 €	500 €	641 €	909 €	466 €	NS	469 €
	Loyer médian	440 €	565 €	742 €	1 100 €	570 €	NS	570 €
	3e quartile	499 €	660 €	854 €	1 292 €	742 €	NS	743 €
	Surface moyenne	26m ²	44m ²	67m ²	104m ²	51m ²	NS	51m ²
	Nb d'enquêtes	1 412	1 621	953	362	4 348	23	4 371
ZONE 2	1er quartile	370 €	480 €	613 €	711 €	459 €	645 €	463 €
	Loyer médian	416 €	520 €	670 €	800 €	542 €	820 €	550 €
	3e quartile	460 €	561 €	721 €	902 €	661 €	1 100 €	680 €
	Surface moyenne	26m ²	42m ²	63m ²	85m ²	48m ²	77m ²	50m ²
	Nb d'enquêtes	1 296	2 208	1 533	339	5 376	91	5 467
ZONE 3	1er quartile	369 €	468 €	600 €	671 €	459 €	837 €	468 €
	Loyer médian	403 €	504 €	648 €	772 €	540 €	915 €	553 €
	3e quartile	450 €	550 €	700 €	901 €	645 €	1 200 €	683 €
	Surface moyenne	26m ²	43m ²	64m ²	86m ²	50m ²	97m ²	54m ²
	Nb d'enquêtes	775	1 589	1 224	256	3 844	121	3 965
ZONE 4	1er quartile	352 €	467 €	591 €	670 €	490 €	NS	496 €
	Loyer médian	392 €	497 €	629 €	730 €	550 €	NS	570 €
	3e quartile	440 €	523 €	680 €	827 €	675 €	NS	710 €
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	65m ²	83m ²	54m ²	NS	58m ²
	Nb d'enquêtes	527	2 033	1 982	410	4 952	31	1385
ZONE 5	1er quartile	350 €	450 €	559 €	610 €	470 €	NS	474 €
	Loyer médian	400 €	484 €	600 €	680 €	525 €	NS	558 €
	3e quartile	430 €	516 €	646 €	780 €	613 €	NS	657 €
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	85m ²	54m ²	NS	57m ²
	Nb d'enquêtes	591	1 772	1 682	350	4 395	30	1328

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					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
HORS TOULOUSE	1er quartile	337 €	450 €	584 €	724 €	474 €	702 €	500 €	
	Loyer médian	381 €	490 €	622 €	814 €	545 €	870 €	625 €	
	3e quartile	430 €	520 €	670 €	903 €	650 €	965 €	834 €	
	Surface moyenne	29m ²	44m ²	64m ²	92m ²	56m ²	93m ²	69m ²	
	Nb d'enquêtes	764	4 037	3 073	754	8 628	1 012	9 640	

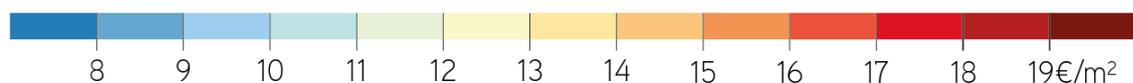
TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					TOUS	MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +				
ZONE 6	1er quartile	346 €	474 €	610 €	765 €	496 €	848 €	513 €	
	Loyer médian	398 €	503 €	650 €	886 €	573 €	930 €	631 €	
	3e quartile	450 €	539 €	690 €	970 €	671 €	1 000 €	830 €	
	Surface moyenne	29m ²	43m ²	64m ²	92m ²	56m ²	90m ²	64m ²	
	Nb d'enquêtes	310	1 174	924	196	2 604	220	2 824	
ZONE 7	1er quartile	329 €	471 €	590 €	733 €	486 €	750 €	511 €	
	Loyer médian	370 €	500 €	622 €	820 €	545 €	910 €	630 €	
	3e quartile	410 €	526 €	663 €	860 €	641 €	1 060 €	860 €	
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	64m ²	89m ²	56m ²	101m ²	72m ²	
	Nb d'enquêtes	313	1 431	1 112	328	3 184	278	3 462	
ZONE 8	1er quartile	345 €	440 €	556 €	656 €	450 €	650 €	480 €	
	Loyer médian	386 €	468 €	600 €	752 €	509 €	820 €	610 €	
	3e quartile	433 €	495 €	650 €	850 €	620 €	913 €	800 €	
	Surface moyenne	30m ²	43m ²	64m ²	95m ²	56m ²	90m ²	70m ²	
	Nb d'enquêtes	141	1 432	1 037	230	2 840	514	3 354	

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	15,3	10,9	9,1	8,5	10,8	8,5	10,4	
	Loyer médian	17,8	12,9	10,8	10,7	13,2	10,3	12,7	
	3e quartile	20	15	13	12,6	16,4	12,1	16	
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	65m ²	107m ²	50m ²	81m ²	54m ²	
	Nb d'enquêtes	819	1 076	548	213	2 656	164	2 820	
1946 - 1970	1er quartile	13,8	10,3	8,9	7,8	8,9	8,8	8,9	
	Loyer médian	15,8	12	10	9	10,4	9,8	10,3	
	3e quartile	18,5	13	11,2	10,4	12,5	11,3	12,3	
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	64m ²	81m ²	60m ²	89m ²	65m ²	
	Nb d'enquêtes	394	762	1 037	472	2 665	212	2 877	
1971 - 1990	1er quartile	13,7	10,8	9	7,4	10,2	8,8	9,8	
	Loyer médian	15,5	12,1	9,9	8,6	12,2	9,8	11,6	
	3e quartile	18,2	13,9	10,9	10	14,9	10,3	14,3	
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	68m ²	93m ²	48m ²	100m ²	56m ²	
	Nb d'enquêtes	1 517	1 622	793	309	4 241	173	4 414	
1991 - 2005	1er quartile	13,5	10,9	9,6	8,9	10,2	8,4	9,9	
	Loyer médian	15,4	11,7	10,4	9,8	11,4	9,5	11,1	
	3e quartile	18,1	13,1	11,3	10,6	13,2	10,5	12,8	
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	88m ²	51m ²	97m ²	58m ²	
	Nb d'enquêtes	1 254	3 127	1 985	455	6 821	315	7 136	
Après 2005	1er quartile	12,5	11	9,5	8,8	9,9	8,5	9,7	
	Loyer médian	13,4	11,8	10,2	9,6	10,9	9,9	10,7	
	3e quartile	14,2	12,6	10,9	10,3	12,2	10,6	12	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	87m ²	54m ²	88m ²	59m ²	
	Nb d'enquêtes	1 381	6 673	6 084	1 022	15 160	666	15 826	



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	377 €	461 €	566 €	900 €	440 €	580 €	450 €	
	Loyer médian	430 €	515 €	670 €	1050 €	527 €	685 €	550 €	
	3e quartile	480 €	628 €	822 €	1270 €	686 €	965 €	735 €	
	Surface moyenne	25m ²	43m ²	65m ²	107m ²	50m ²	81m ²	54m ²	
	Nb d'enquêtes	819	1 076	548	213	2 656	164	2 820	
1946 - 1970	1er quartile	381 €	457 €	573 €	610 €	500 €	700 €	517 €	
	Loyer médian	425 €	506 €	630 €	700 €	600 €	850 €	620 €	
	3e quartile	470 €	570 €	705 €	818 €	700 €	995 €	741 €	
	Surface moyenne	27m ²	44m ²	64m ²	81m ²	60m ²	89m ²	65m ²	
	Nb d'enquêtes	394	762	1 037	472	2 665	212	2 877	
1971 - 1990	1er quartile	380 €	470 €	600 €	650 €	438 €	730 €	450 €	
	Loyer médian	416 €	516 €	656 €	755 €	520 €	900 €	543 €	
	3e quartile	462 €	570 €	716 €	930 €	625 €	1020 €	690 €	
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	68m ²	93m ²	48m ²	100m ²	56m ²	
	Nb d'enquêtes	1 517	1 622	793	309	4 241	173	4 414	
1991 - 2005	1er quartile	374 €	466 €	600 €	722 €	469 €	800 €	485 €	
	Loyer médian	413 €	500 €	643 €	828 €	541 €	895 €	572 €	
	3e quartile	455 €	545 €	700 €	952 €	651 €	1003 €	720 €	
	Surface moyenne	27m ²	43m ²	63m ²	88m ²	51m ²	97m ²	58m ²	
	Nb d'enquêtes	1 254	3 127	1 985	455	6 821	315	7 136	
Après 2005	1er quartile	319 €	469 €	591 €	746 €	485 €	710 €	496 €	
	Loyer médian	374 €	500 €	630 €	810 €	556 €	850 €	592 €	
	3e quartile	420 €	529 €	680 €	886 €	652 €	942 €	700 €	
	Surface moyenne	28m ²	43m ²	63m ²	87m ²	54m ²	88m ²	59m ²	
	Nb d'enquêtes	1 381	6 673	6 084	1 022	15 160	666	15 826	

Étude réalisée par l'AUAT
avec le soutien financier de l'État,
de Toulouse Métropole, de la communauté d'agglomération du Sicoval
et de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain.

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