

aua/T



Observatoire Local des Loyers

de l'agglomération toulousaine

Les niveaux de loyers
dans l'agglomération de Toulouse
en 2018



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 EN 2018

/ Les principaux facteurs impactant les niveaux de loyers 12

/ Les niveaux de loyers en France 18

/ Les niveaux de loyers détaillés par localisation et typologie 20

/ Les niveaux de loyers par intercommunalité 34

/ Tableaux récapitulatifs 39



Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe 40 observatoires locaux sur 55 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 le fruit d'une collaboration entre Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval, la communauté de communes de la Save au Touch, et l'Etat, principal financeur du projet. L'animation technique est assurée par l'aua/T.

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

Quelle méthodologie ?

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

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

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

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2018, par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). Cette organisation garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par le comité scientifique.

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

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

Les données, cartographies et publications de tous les observatoires locaux sont sur le réseau :

www.observatoires-des-loyers.org



Les prescriptions méthodologiques du comité scientifique sont détaillées sur le site du ministère du logement ([lien](#)).

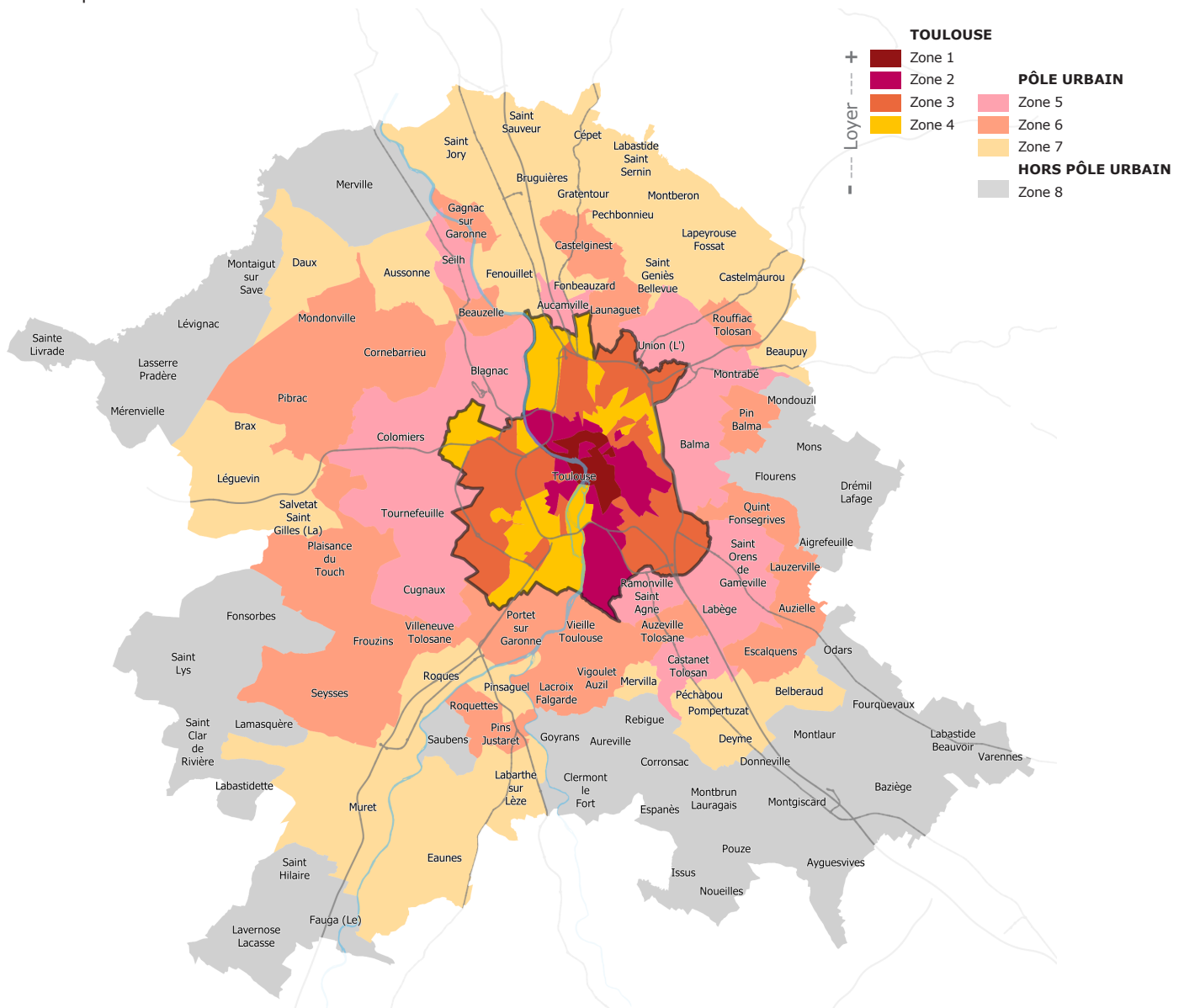
Huit zones de loyers homogènes sur l'agglomération toulousaine

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 à l'échelle 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 situe 68% du parc locatif privé. Quatre autres zones qualifient les communes autour de la ville-centre.



Le parc locatif privé

de l'agglomération toulousaine

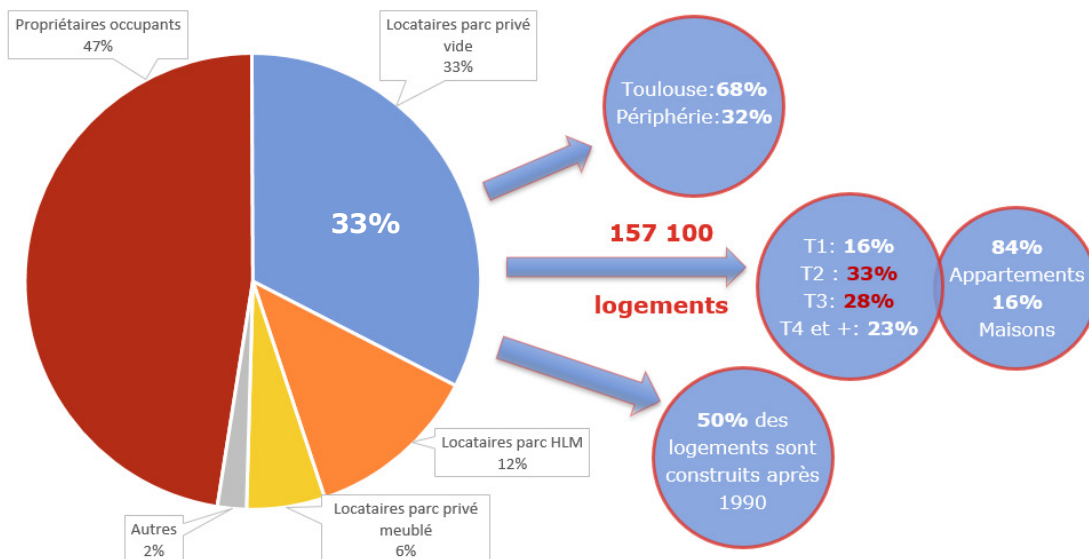
157 100 logements locatifs privés sur le périmètre de l'observatoire (OLL)

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

Ce parc représente 33% des résidences principales, soit 157 100 logements, concentrés aux 2/3 dans la ville-centre, particulièrement les trois premières zones.

La majorité de ce parc est constitué d'appartements (84%) et de T2 et T3 (61%). La moitié de ces logements (50%) a été construite il y a moins de 30 ans, après 1990.

Source : Insee, fichier détail logement 2015



Toulouse



Cugnaux



Balma

Le parc locatif privé diminue avec l'éloignement du centre

La répartition géographique du parc privé s'échelonne ainsi :

- de 56% en zone 1, avec un peu plus de 25 000 logements locatifs privés,
- à 17% en zone 8, avec moins de 5 000 logements.

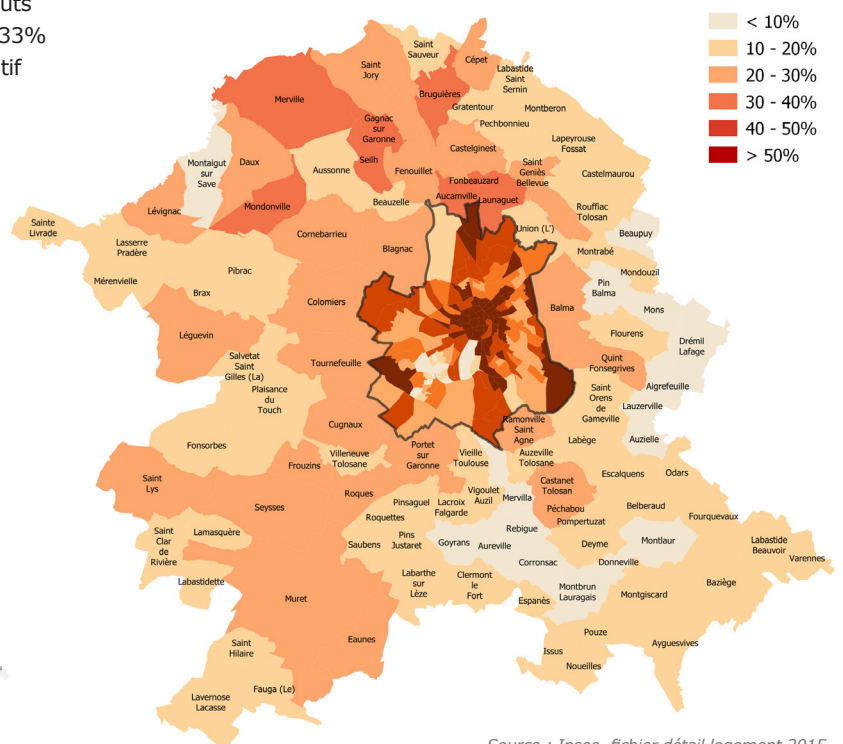
Zones OLL	Nombre de logements locatifs privés vides	Part Locataires privé vide	Part Locataires meublé	Part Locataires HLM	Part Propriétaires
Zone 1	25 299	56%	11%	2%	28%
Zone 2	36 299	46%	10%	7%	35%
Zone 3	31 787	38%	10%	16%	34%
Zone 4	13 225	30%	6%	30%	33%
Toulouse	106 608	42%	9%	13%	33%
Zone 5	21 852	24%	2%	15%	57%
Zone 6	11 413	20%	2%	10%	66%
Zone 7	12 490	23%	1%	9%	66%
Zone 8	4 740	17%	1%	6%	75%
Total OLL	157 103	33%	6%	12%	47%

Source : Insee, fichier détail logement 2015

Le parc locatif privé est majoritaire à Toulouse (atteignant 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.

A Toulouse, la zone 4 se différencie des autres zones par un parc de logements locatifs HLM plus important qu'ailleurs, et une répartition presque identique des trois principaux statuts d'occupation : 36% pour le locatif privé (vide + meublé), 33% pour les propriétaires occupants, et 30% pour le parc locatif social.

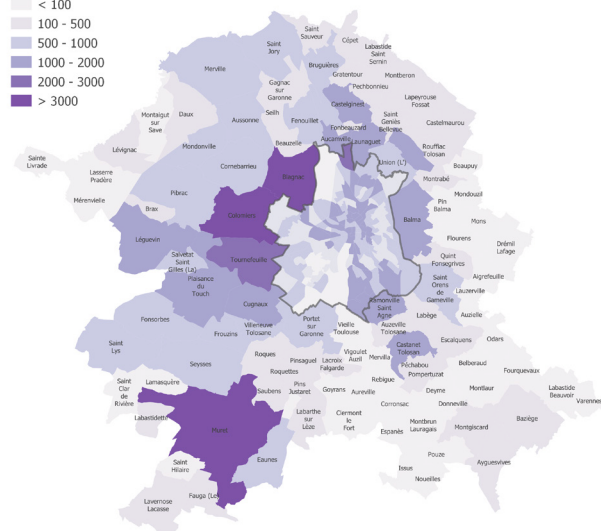
PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS (loués vides) parmi les résidences principales



Source : Insee, fichier détail logement 2015

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS (loués vides)

- < 100
- 100 - 500
- 500 - 1000
- 1000 - 2000
- 2000 - 3000
- > 3000



Une occupation sociale marquée dans le parc locatif privé

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

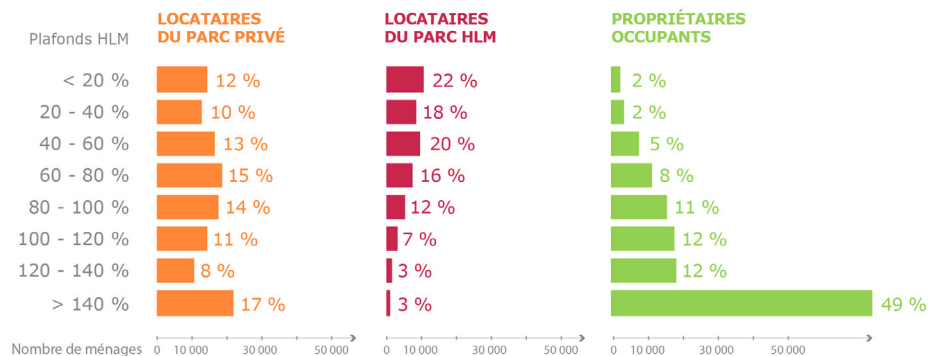
◇ A l'échelle de Toulouse métropole

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, ce qui représente 14 500 ménages, soit 5 000 ménages de plus que dans le parc 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).

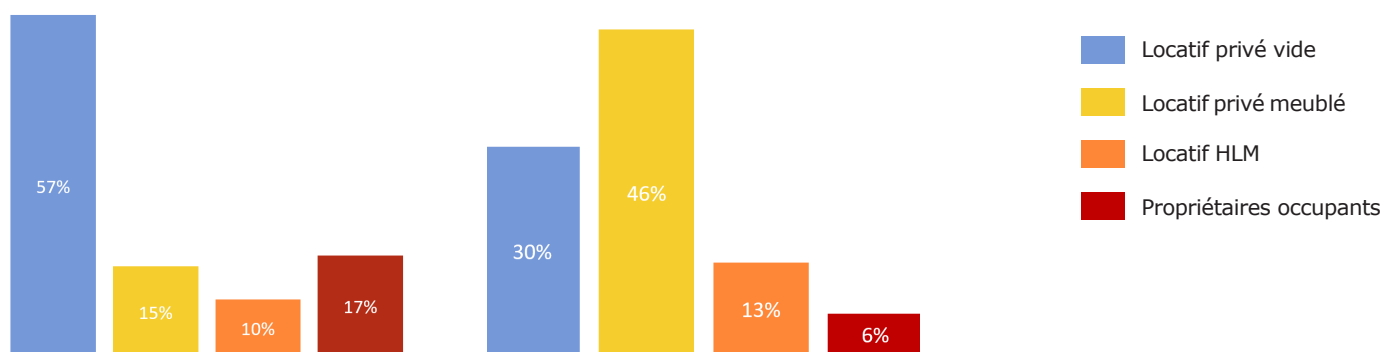
Des ménages plus mobiles

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

57% des nouveaux arrivants sont locataires dans le parc privé vide
 15% pour les locataires en meublé
 10% pour les locataires HLM
 17% pour les propriétaires occupants

30% des locataires du parc privé vide ont **changé de logement** au cours de l'année
 46% pour les locataires en meublé
 13% pour les locataires HLM
 6% pour les propriétaires occupants



Source : Insee, fichier détail logement 2015

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 locataires (parc locatif privé vide) ont **moins de 40 ans**

90% pour les locataires en meublé

36% pour les locataires HLM

19% pour les propriétaires occupants

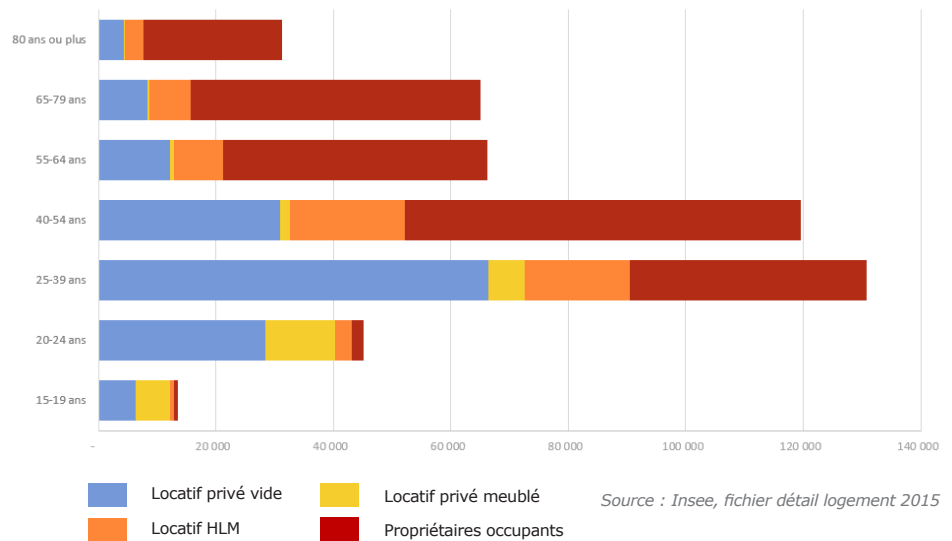
1,8 personne en moyenne par ménage pour les locataires du parc privé vide

1,3 pour les locataires en meublé

2,3 pour les locataires HLM

2,3 pour les propriétaires occupants

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



Un parc essentiel pour les étudiants

◇ Sur le territoire de l'OLL :

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

91% des étudiants décohabitants **vivent à Toulouse**

◇ A Toulouse, les étudiants occupent :

23% des logements du parc locatif privé vide (5% en périphérie)

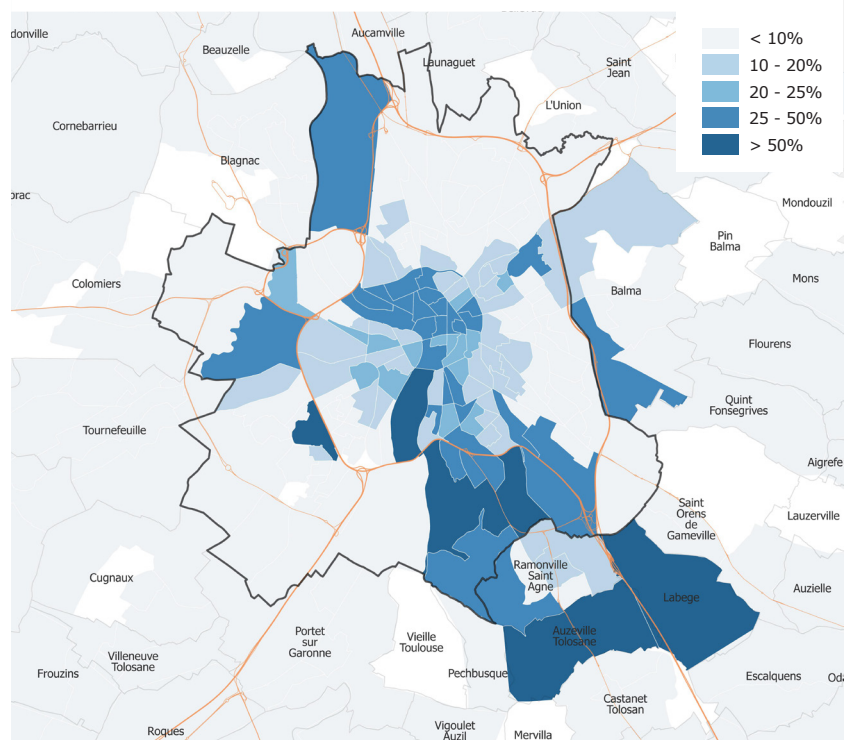
48% des T1 vides ou meublés (36% en périphérie)

55% des meublés (38% en périphérie)

De plus en plus d'étudiants et de jeunes travailleurs choisissent 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.

Source : Publication Insee 2015 « Toulouse, terre d'accueil des étudiants en Midi-Pyrénées »

PART DES MÉNAGES ÉTUDIANTS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ (vide + meublé)

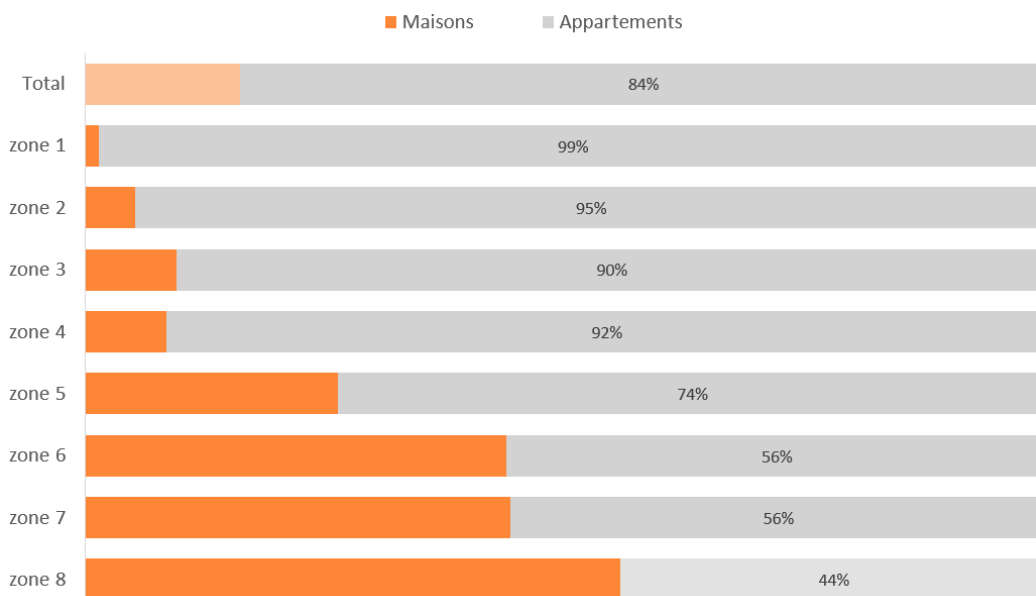


Une typologie du parc différenciée en fonction de la localisation

Source : Insee, fichier détail logement 2015

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

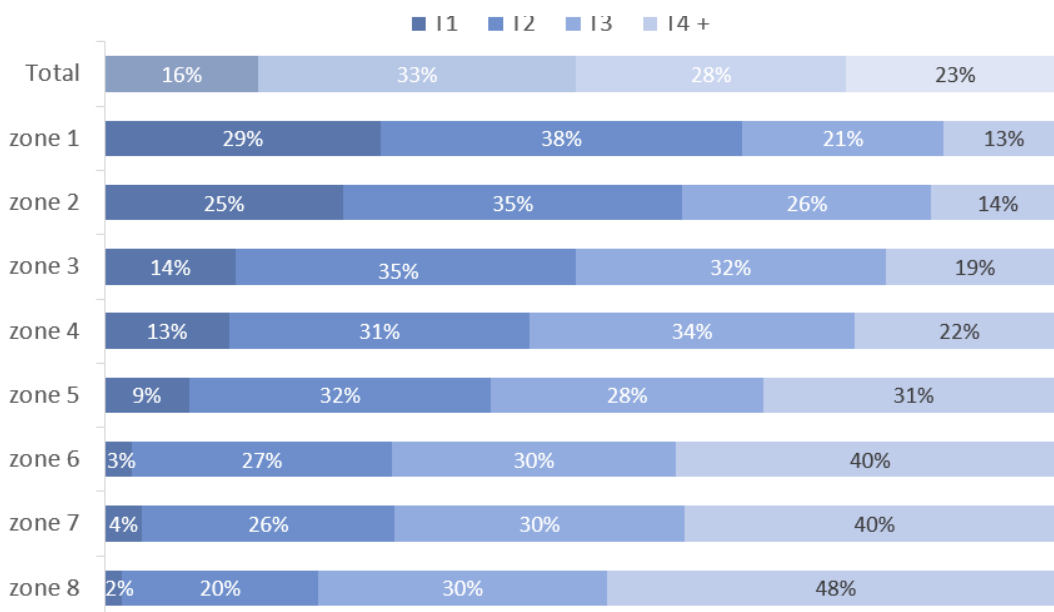
Les maisons représentent 16% des logements du parc locatif privé à l'échelle du périmètre de l'OLL, allant de 1% en zone 1 à 56% en zone 8.



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

Sur l'ensemble de la ville-centre (zones 1 à 4), les T1 et T2 représentent 63% du parc en locatif privé, pour 37% dans les communes de la périphérie.

Les logements familiaux (T4 et plus) sont surtout présents en proportion dans les secteurs 6, 7 et 8 (de 40 à 47%).

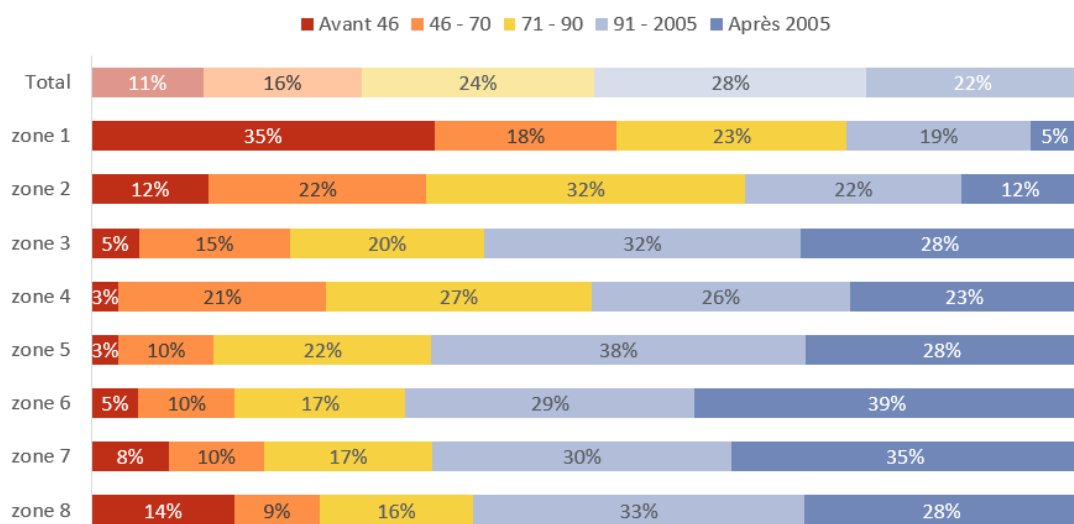


Une typologie du parc différenciée en fonction des époques de construction

Les logements du parc locatif privé sont plutôt anciens sur les secteurs centraux (zones 1 et 2), avec une part importante de logements construits avant 1970 (53% en zone 1, 34% en zone 2).

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 61 à 68% de logements construits après 1990.



Source : Insee, fichier détail logement 2015

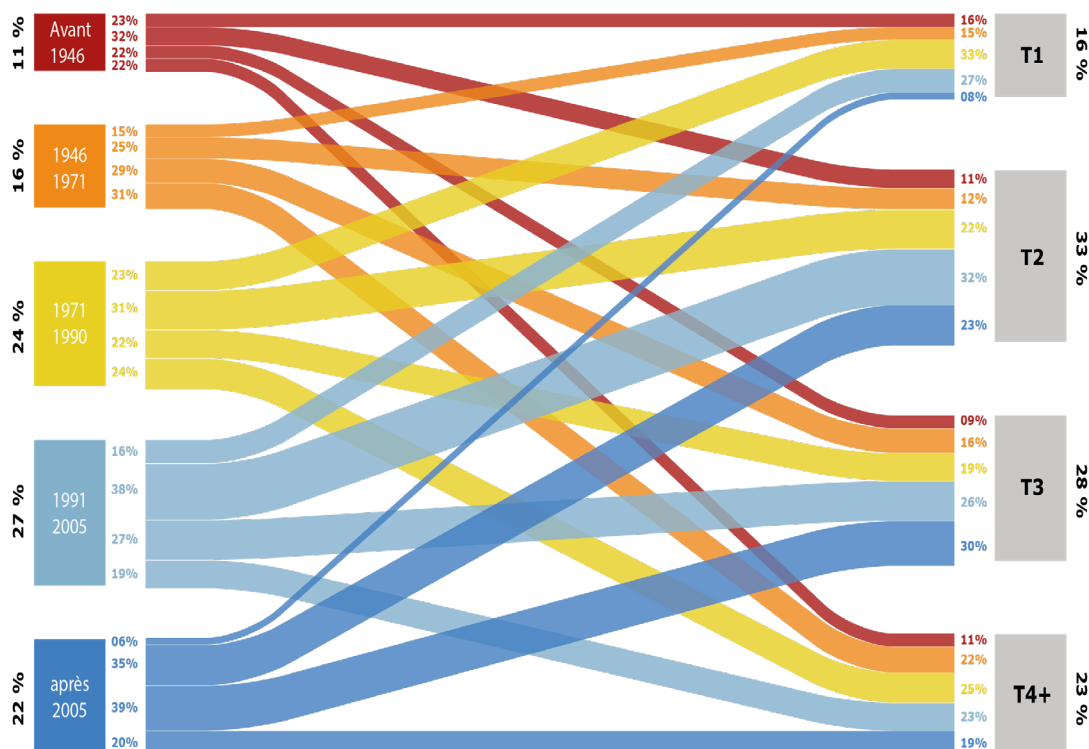
La typologie du parc se différencie également en fonction des époques de construction.

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 1946-1970 compte également peu de T1.

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

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



Les niveaux de loyers en 2018

Les principaux facteurs impactants

Les logements observés en 2018

17 192 logements locatifs sont observés en 2018, soit **11%** du parc locatif privé.

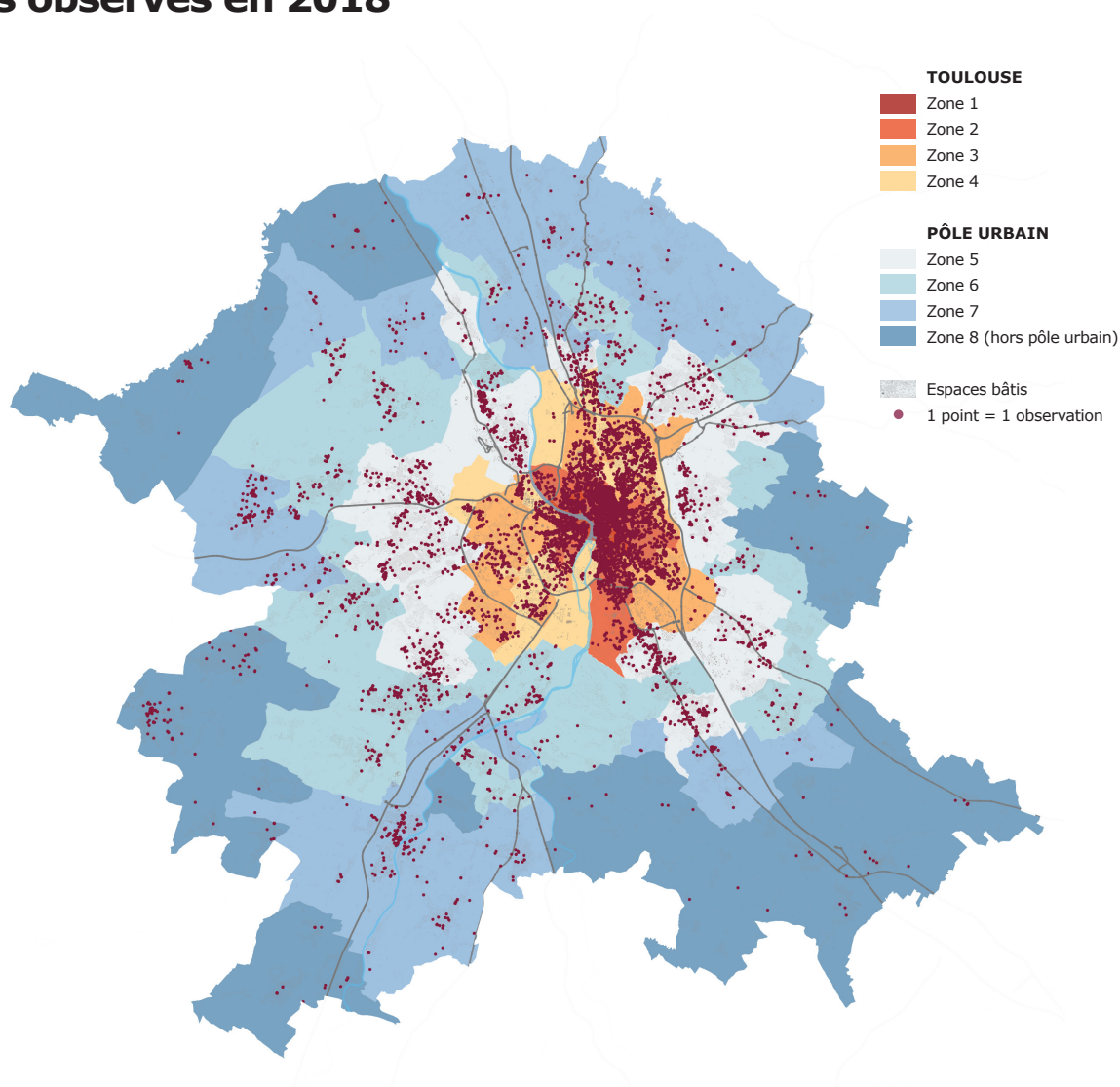
Parmi ces références, **6 928** logements ont été reloués dans l'année, ce qui représente **15%** des relocations sur le territoire (de 11% à 20% selon les zones). Cela représente **près d'un bail sur 6**, et donc une bonne représentativité des loyers de marché.

Des observations qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif

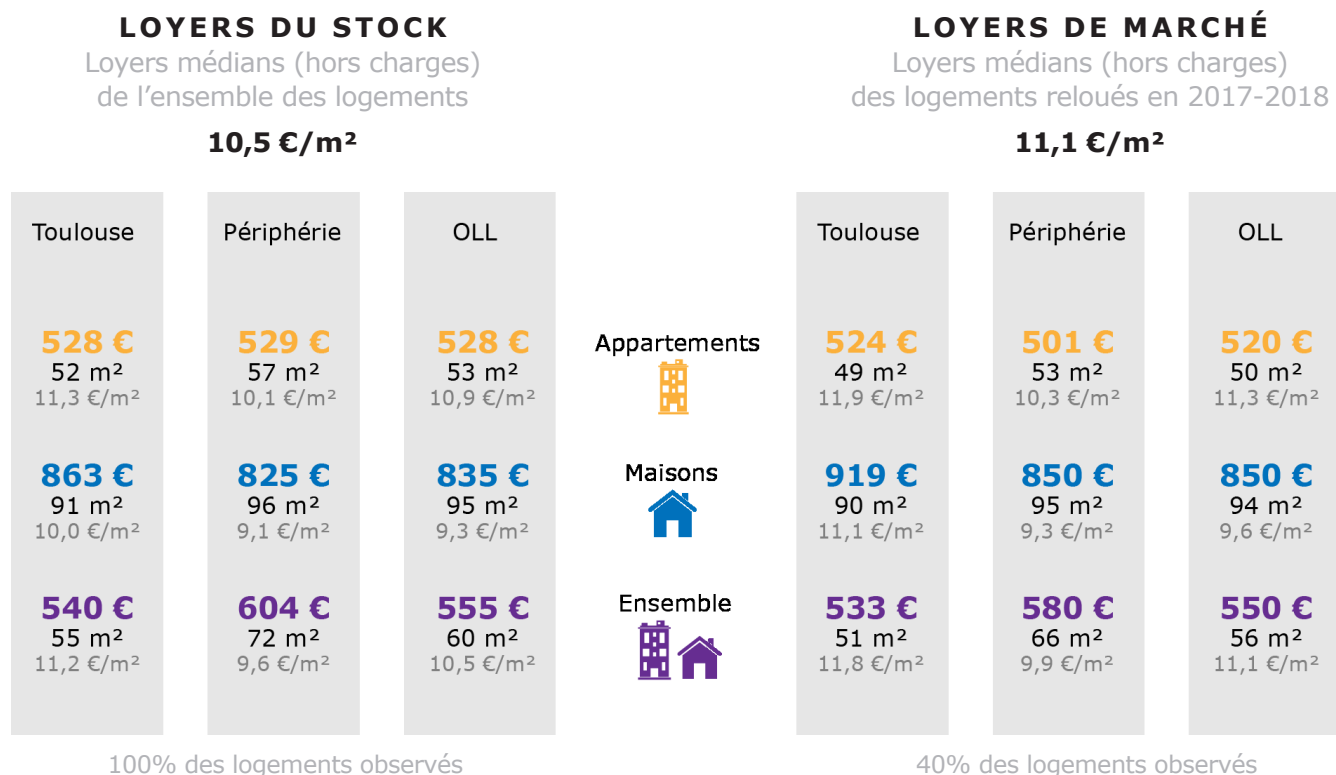
71 professionnels de l'immobilier ont accepté de participer en 2018, ainsi que l'UNPI, l'ADIL 31, Action logement, et **1 085** particuliers.

Un suivi régulier

69% des logements observés en 2018 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 2018, sur le périmètre de l'observatoire, tout type de logements confondus, **le loyer médian de marché observé est de 11,1 €/m²** (hors charges), **soit 0,6 €/m² plus élevé que le loyer médian de l'ensemble des logements** (loyer du stock).

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

A bien équivalent, les loyers sont plus élevés à Toulouse. **L'éloignement du centre permet de diminuer la dépense logement et d'augmenter la surface** : **524 €** pour un appartement en relocation à Toulouse avec une surface moyenne de 49 m², contre **501 €** en périphérie avec une surface moyenne de 53 m².

Néanmoins, **le budget médian des ménages locataires de périphérie est supérieur à celui des locataires de Toulouse** (580 € en périphérie contre 533 € à Toulouse), en raison de la structure du parc : les logements y sont plus grands et il y a une part plus importante de maisons.

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

Avant le 1er 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 emménagés 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.

* 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 sur l'ensemble des logements, plus élevés au centre de Toulouse, et qui décroissent avec l'éloignement

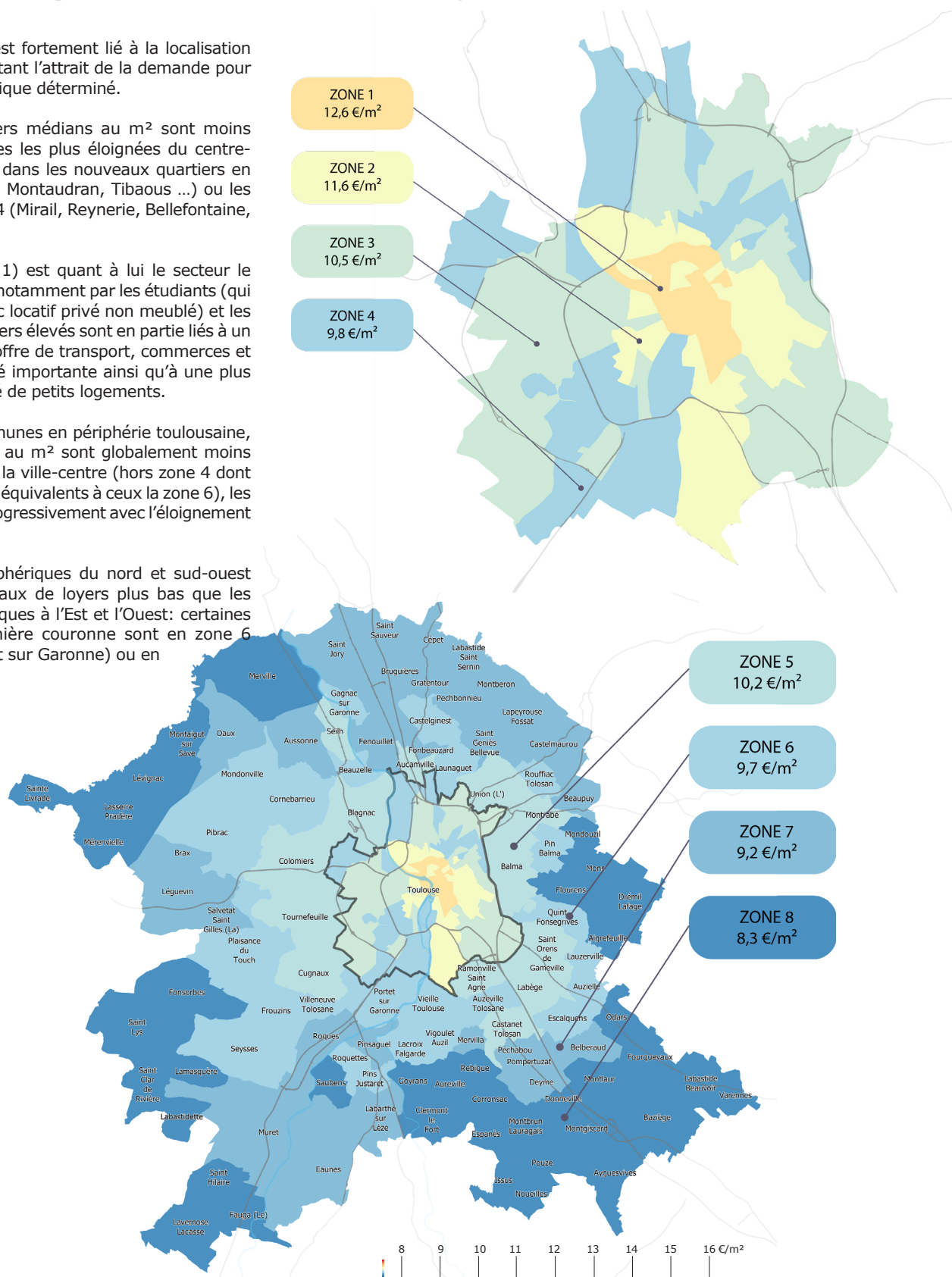
Le niveau de loyer est fortement lié à la localisation des logements, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé.

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

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

Enfin, dans les communes en périphérie toulousaine, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés qu'au sein de la ville-centre (hors zone 4 dont les loyers au m² sont équivalents à ceux la zone 6), les loyers décroissant progressivement avec l'éloignement au centre.

Les communes périphériques du nord et sud-ouest présentent des niveaux de loyers plus bas que les communes périphériques à l'Est et l'Ouest: certaines communes de première couronne sont en zone 6 (Launaguët ou Portet sur Garonne) ou en zone 7 (Fenouillet).



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

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

Les logements les moins chers sont ceux construits entre 1946 et 1970. Durant cette période, de grands ensembles de logements collectifs ont été produits. Ces logements sont perçus de qualité médiocre, avec des charges locatives un peu plus élevées que sur les autres parcs.

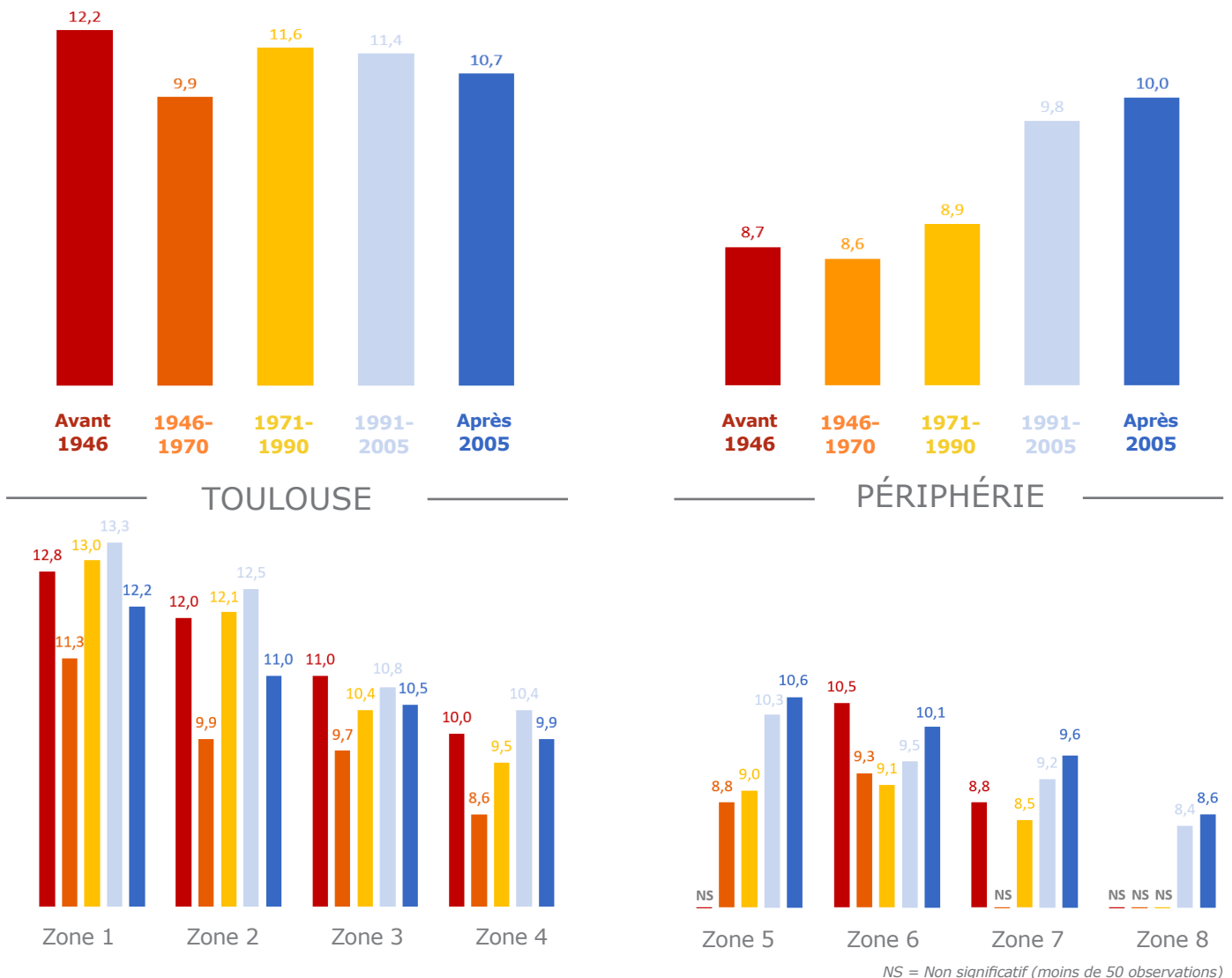
Les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) possèdent généralement un meilleur niveau d'équipement et de confort, qui se traduisent par des niveaux de loyers supérieurs en dehors de Toulouse. A Toulouse la dynamique est différente en revanche, ce sont les logements construits avant 1946 et entre 1991 et 2005 qui sont les plus valorisés.

Si à l'échelle de Toulouse, les logements anciens (avant 1946) ont des loyers nettement plus élevés que les autres parcs, cela s'explique par leur localisation en zone

centrale (60% des logements toulousains construits avant 1946 se trouvent en zone 1). Dans le détail, on observe qu'à l'échelle du centre de Toulouse (Zones 1 et 2) les niveaux de loyers médians du parc ancien sont équivalents à ceux des logements des années 1971 à 1990.

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

Loyers au m² (HC) par époque de construction en 2018



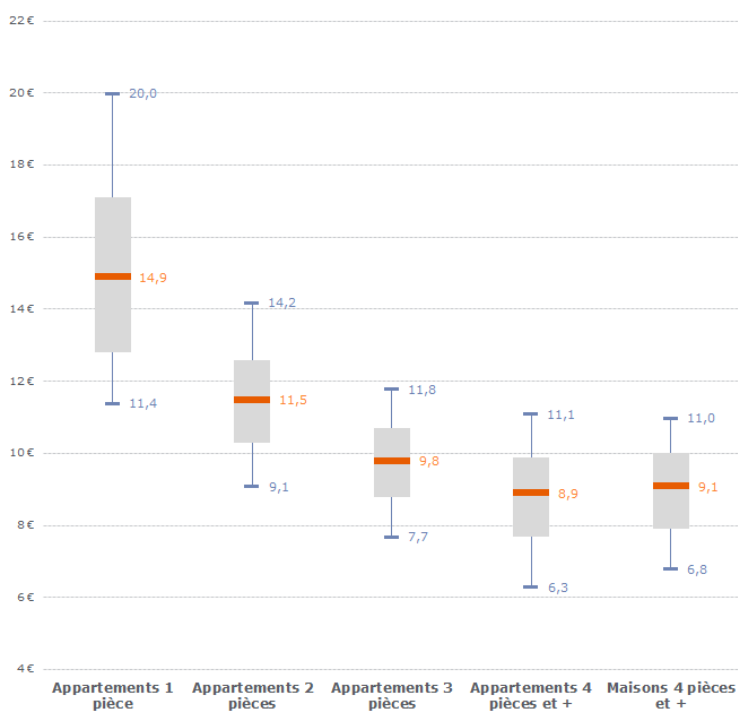
Plus la surface diminue, plus le loyer est élevé (€/m²) avec une forte dispersion sur le marché des T1

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

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

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

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



Le marché des T1 : une offre hétérogène

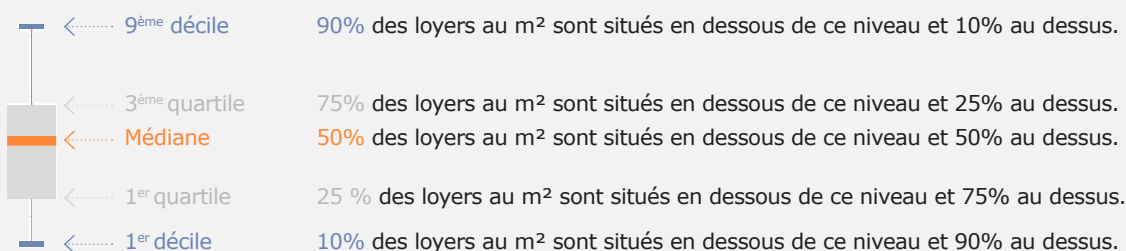
En 2017, le loyer médian HC d'un appartement T1 est de **14,9 €/m²**, alors qu'il est de 8,9 pour un T4 et +. Il est également 3,4 €/m² plus cher que celui des T2 (seulement 1,7 €/m² entre les T2 et T3, et 0,9 €/m² entre T3 et T4+).

La dispersion des loyers des T1 est également très importante, les 10% les moins chers sont à moins de 11,4 €/m², alors que les 10 % les plus chers sont à plus de 20,0 €/m², soit un écart de 8,6 €/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 aussi la localisation de ce parc, car de nombreux T1 se trouvent sur les territoires centraux, très recherchés, notamment par les étudiants, alors qu'une autre partie de ce marché relève de localisations moins prisées.

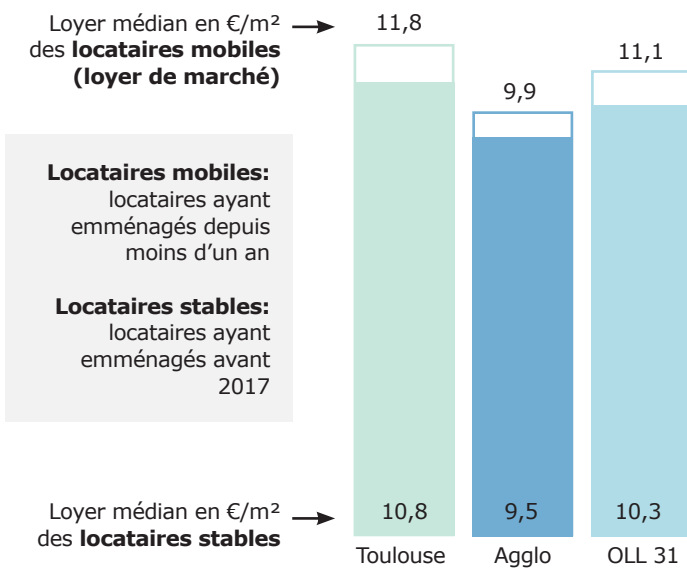
L'importante rotation sur ces logements explique aussi ces prix élevés : en 2015, 36% des appartements T1 changeaient de locataire, contre 26% pour les appartements T4 et+ (source: Insee 2015).

Guide de lecture du graphique



Des différences de loyers entre anciens et nouveaux locataires plus marquées sur les petits et grands logements

Graph 1 : Comparaison des loyers médians en €/m² des locataires stables et mobiles



La comparaison des loyers médians des locataires mobiles (ayant emménagés dans l'année) et stables (ayant emménagés avant 2017), permet de rendre compte d'une tension locative sur certains segments du marché.

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. (graph 1)

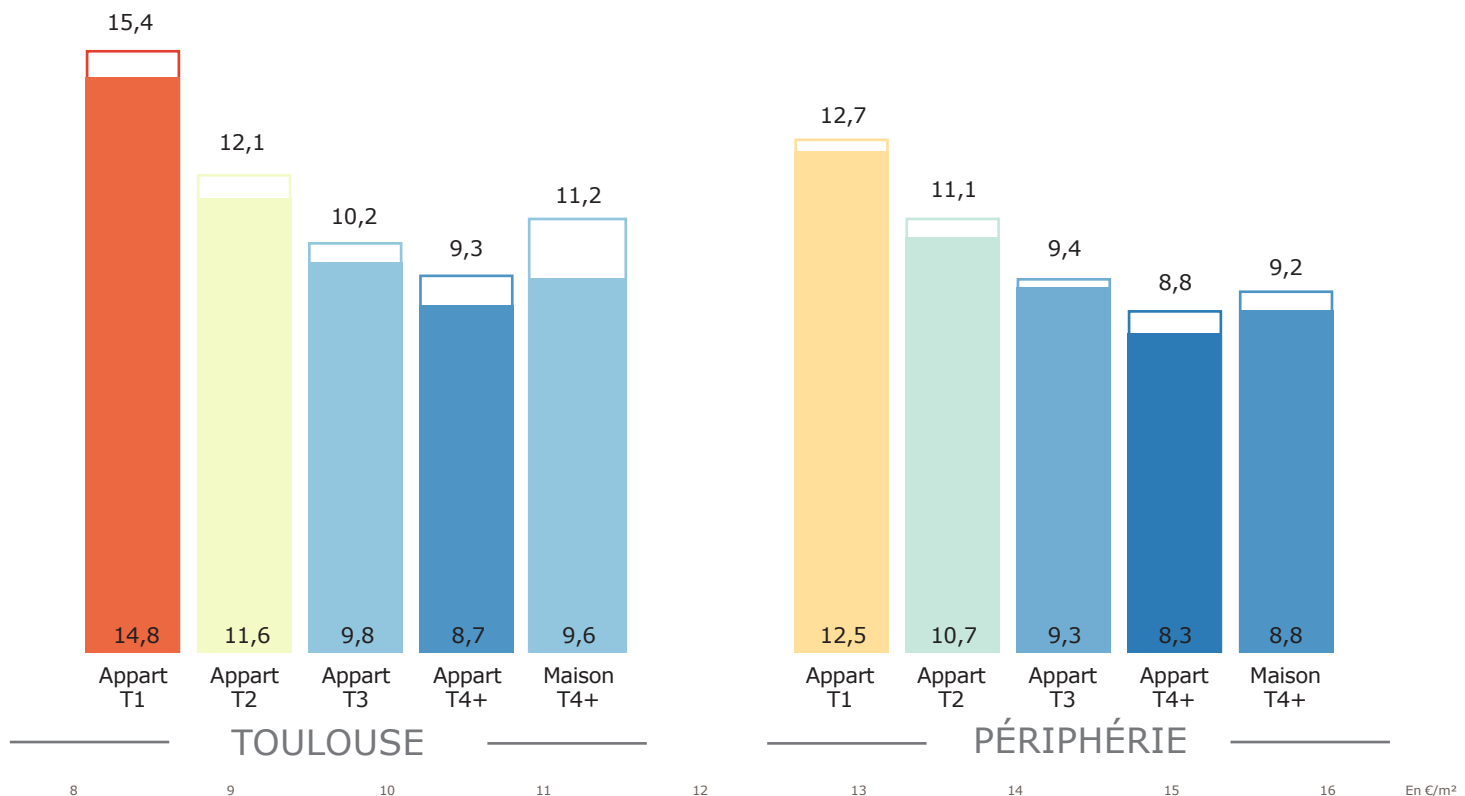
Cet écart de loyer est plus important à Toulouse (1,0 €/m²) particulièrement sur les zones 1 et 2, que sur le reste de l'agglomération (0,4 €/m²). (graph 1)

A Toulouse, les appartements enregistrent une différence de loyer entre 0,4 et 0,6 €/m². La tension locative est plus marquée sur les maisons 4 et+ avec une différence de 1,6 €/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 0,1 €/m² pour les T3 et 0,5 €/m² pour les T4 et +. (graph 2)

Le marché des T2 et T3 (qui représente 61% du parc privé), présente une tension locative assez faible, aussi bien à Toulouse qu'en périphérie (graph 2)

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

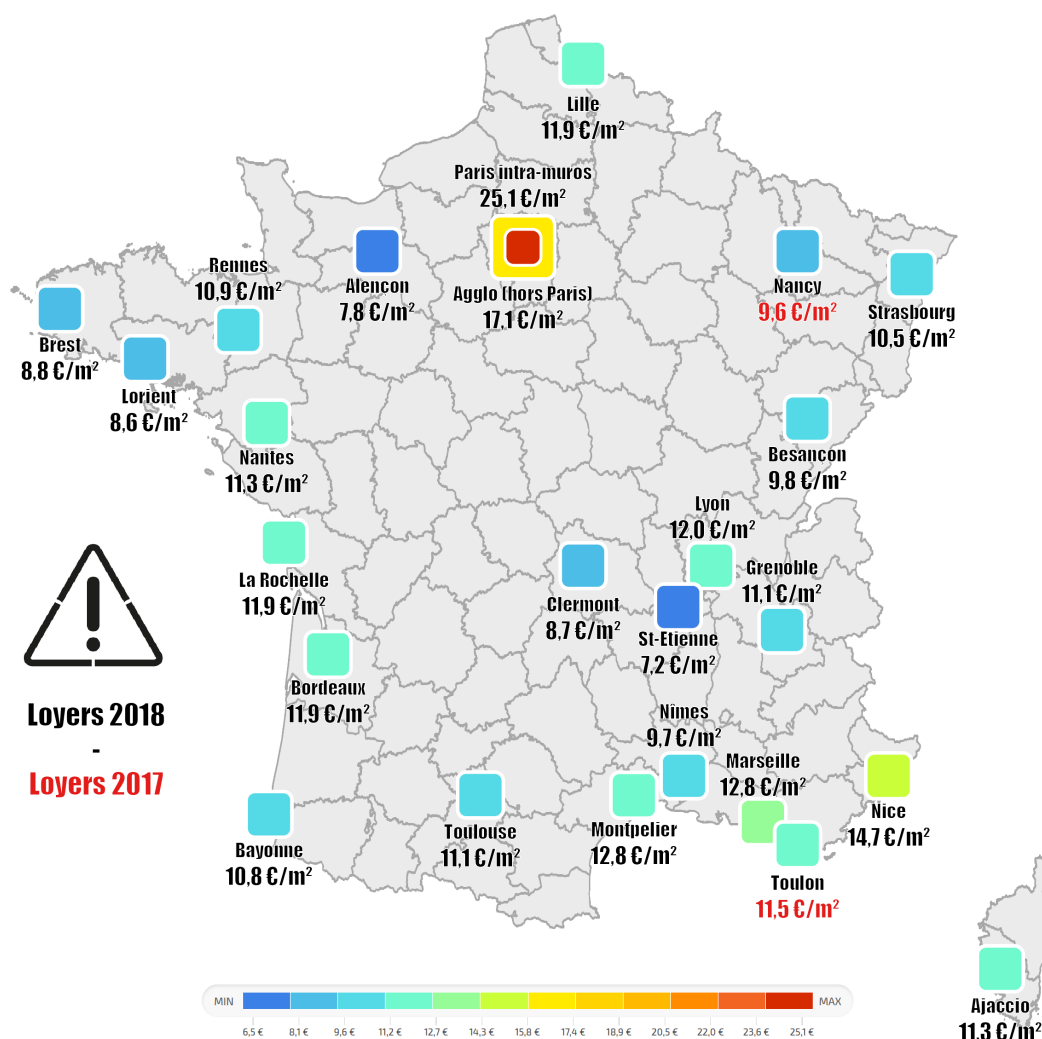


Les niveaux de loyers

en France en 2018

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

Le niveau des loyers au m² dans l'agglomération toulousaine se rapproche des agglomérations de Rennes et Nantes. Il est nettement plus bas que les agglomérations bordelaises et marseillaises (1,0 et 1,7 €/m² moins élevé) pourtant proche de Toulouse au niveau de la population de l'aire urbaine.



Loyers 2018

Loyers 2017

Un loyer de stock médian, modéré comparé aux métropoles de même taille

Loyers médians 2018 (€/m ²)		Population Aire urbaine	
Paris intra-muros	23,6	Grand Paris	12 532 901
Grand Paris	16,2	Lyon	2 291 763
Nice	13,6	Marseille	1 752 398
Montpellier	12,3	Toulouse	1 330 954
Marseille	12,1	Bordeaux	1 215 769
Lyon	11,4	Lille	1 184 708
Bordeaux	11,3	Nice	1 005 891
La Rochelle	11,3	Nantes	949 316
Lille	11,0	Strasbourg	780 515
Toulon		Rennes	719 840
Grenoble	10,8	Grenoble	690 050
Nantes	10,8	Toulon	622 743
Ajaccio	10,6	Montpellier	607 896
Bayonne	10,5	Saint-Etienne	515 585
Toulouse	10,5	Clermont-Ferrand	479 096
Rennes	10,4	Nancy	435 336
Strasbourg	10,0	Brest	318 829
Nîmes	9,5	Bayonne	297 735
Nancy		Nîmes	266 593
Besançon	9,2	Besançon	250 563
Clermont-Ferrand	8,7	Lorient	218 689
Lorient	8,6	La Rochelle	214 109
Brest	8,5	Ajaccio	106 488
Alençon	7,5	Alençon	67 801
Saint-Etienne	6,9		

Source : ObservatoiresdesLoyers.org

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

Appartements 1 pièce		Appartements 2 pièces		Appartements 3 pièces		Appartements 4 pièces et +	
Paris intra-muros	26,7	Paris intra-muros	23,4	Paris intra-muros	22,1	Paris intra-muros	21,6
Grand Paris	20,0	Grand Paris	16,8	Grand Paris	14,5	Grand Paris	13,2
Nice	17,2	Nice	14,2	Nice	12,3	Nice	11,0
Marseille	15,9	Marseille	13,3	Marseille	11,2	Marseille	10,0
Montpellier	16,4	Montpellier	13,1	Montpellier	10,8	Montpellier	9,9
Lille	15,9	Lyon	12,6	Lyon	10,7	Lyon	9,8
Bordeaux	15,6	Ajaccio	12,6	Bordeaux	10,5	La Rochelle	9,7
La Rochelle	15,5	La Rochelle	12,5	La Rochelle	10,3	Grenoble	9,4
Lyon	15,6	Lille	12,5	Lille	10,3	Nantes	9,4
Toulon		Toulon		Toulon		Bordeaux	9,2
Ajaccio	15,0	Bordeaux	12,0	Grenoble	10,2	Lille	9,0
Toulouse	14,9	Grenoble	11,9	Ajaccio	10,2	Toulon	
Rennes	14,8	Bayonne	11,7	Nantes	10,0	Ajaccio	8,9
Strasbourg	14,5	Nantes	11,5	Bayonne	10,0	Toulouse	8,9
Grenoble	14,4	Toulouse	11,5	Toulouse	9,8	Bayonne	8,6
Nantes	14,2	Rennes	11,1	Rennes	9,4	Rennes	8,6
Bayonne	14,2	Strasbourg	11,0	Strasbourg	9,2	Strasbourg	8,2
Nancy		Nancy		Nancy		Nîmes	8,0
Brest	13,0	Nîmes	10,5	Nîmes	8,9	Nancy	
Besançon	12,6	Besançon	10,0	Besançon	8,3	Besançon	7,4
Clermont-Ferrand	12,3	Lorient	9,8	Brest	7,7	Clermont-Ferrand	7,4
Nîmes	12,1	Clermont-Ferrand	9,7	Lorient	8,4	Lorient	7,2
Lorient	11,7	Brest	9,4	Clermont-Ferrand	8,3	Brest	6,7
Alençon	10,0	Alençon	8,6	Alençon	7,0	Saint-Etienne	6,2
Saint-Etienne	8,6	Saint-Etienne	7,8	Saint-Etienne	6,9	Alençon	6,1

Les niveaux de loyers

par zones et typologies en 2018

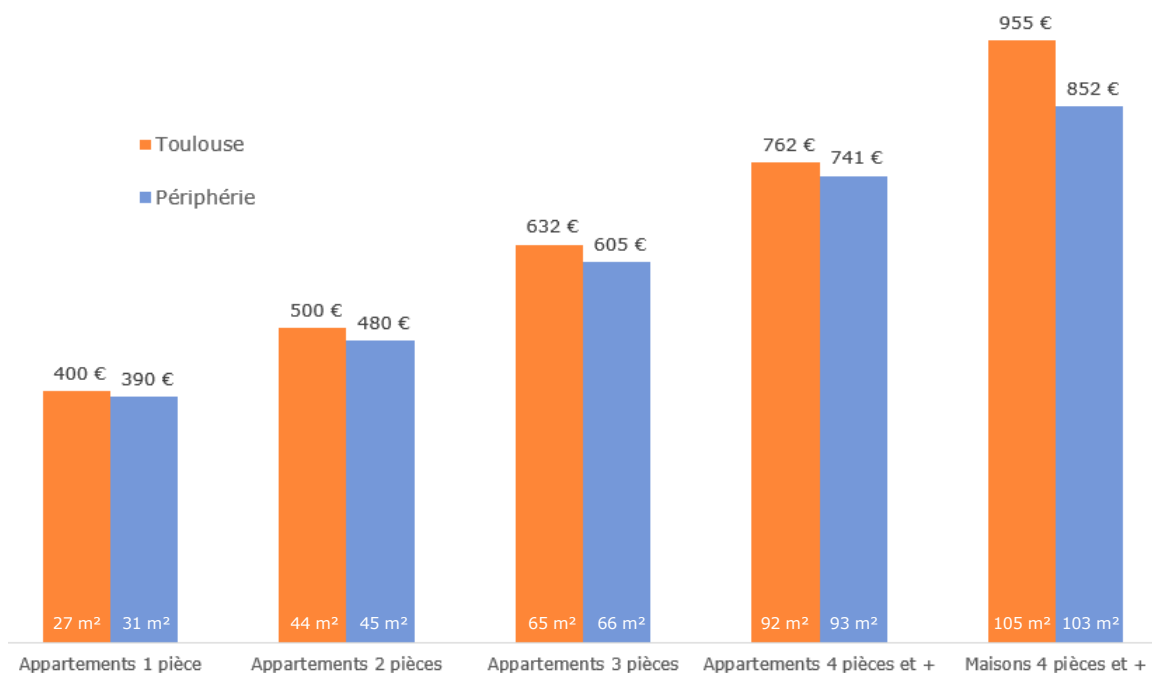
Les niveaux de loyers par typologie

Plus la surface augmente, plus la différence de loyer est importante pour acquérir une pièce supplémentaire : de 90 € pour passer d'un T1 à un T2 en périphérie, à 193 € pour passer d'un appartement T3 à un T4 et + à Toulouse.

A bien équivalent, la dépense logement mensuelle est plus élevée à Toulouse que sur le reste de l'agglomération. Et plus le logement est grand, plus cette différence sera importante :

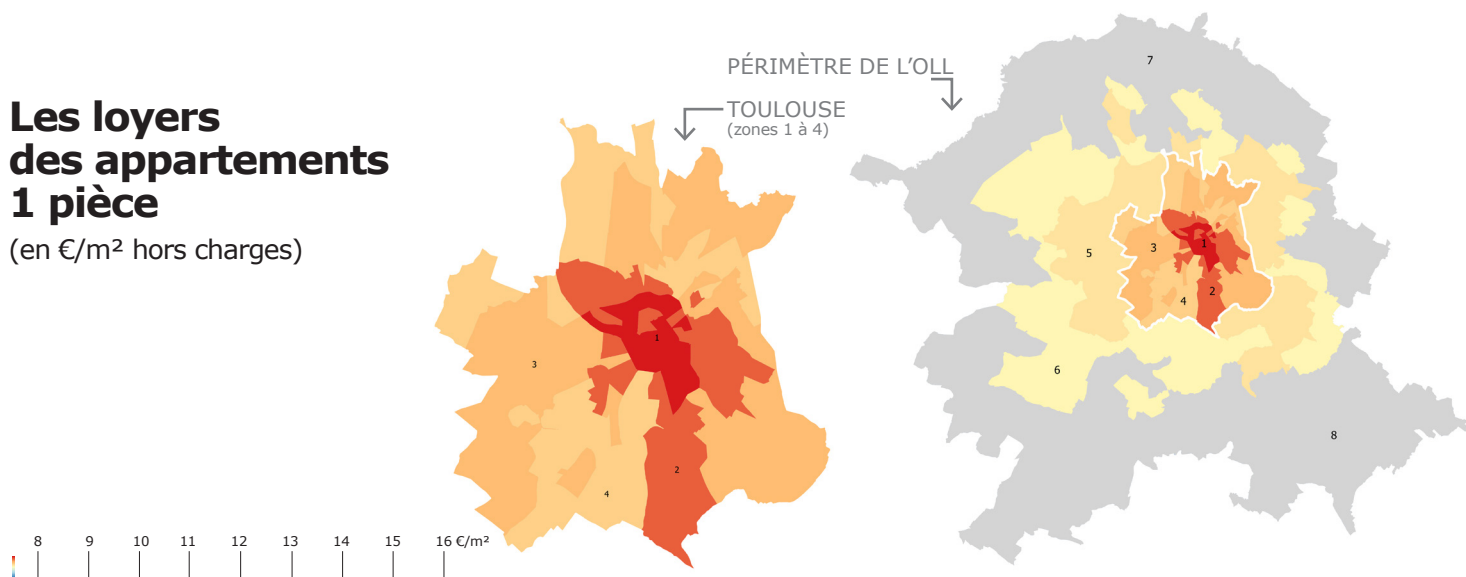
un appartement de 2 pièces est 20 € plus cher à Toulouse qu'en périphérie, et il faudra compter 103 € de plus pour un appartement de 4 pièces et +.

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



Les loyers des appartements 1 pièce

(en €/m² hors charges)

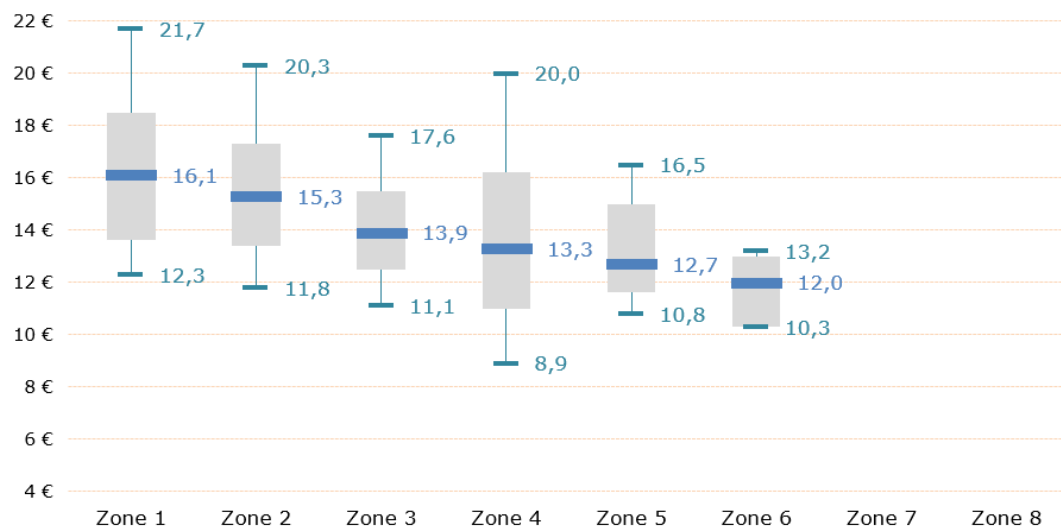


Les niveaux de loyers des appartements T1 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	12,3	13,6	16,1	18,5	21,7	26	762
	Zone 2	11,8	13,4	15,3	17,3	20,3	27	903
	Zone 3	11,1	12,5	13,9	15,5	17,6	29	883
	Zone 4	8,9	11,0	13,3	16,2	20,0	30	207
1 ^{ère} couronne	Zone 5	10,8	11,6	12,7	15,0	16,5	32	186
2 ^{ème} couronne	Zone 6	10,3	10,3	12,0	13,0	13,2	31	50
3 ^{ème} couronne	Zone 7	NS	NS	NS	NS	NS	28	51
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	25	14

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

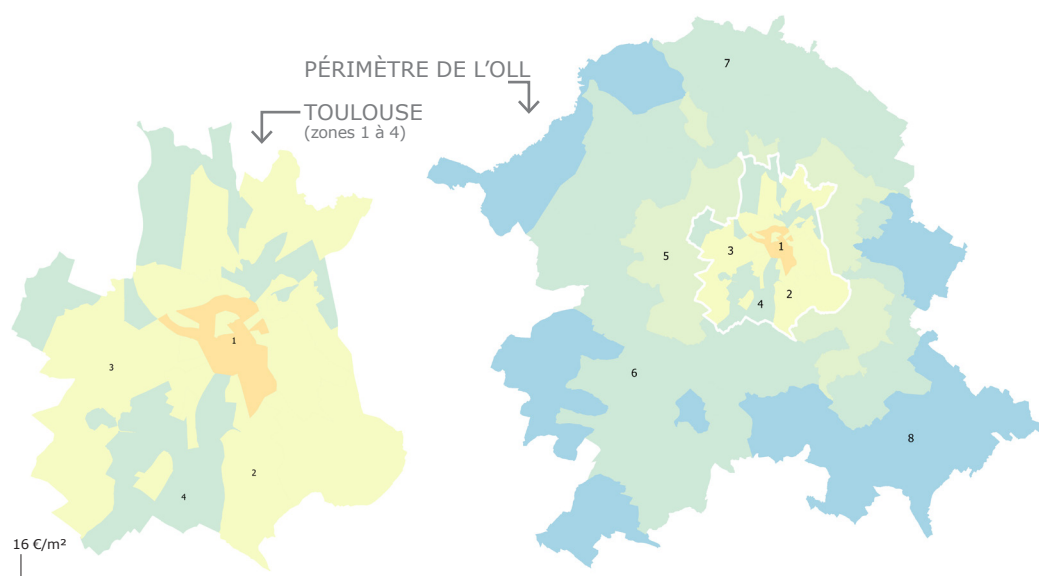
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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

(en €/m² hors charges)

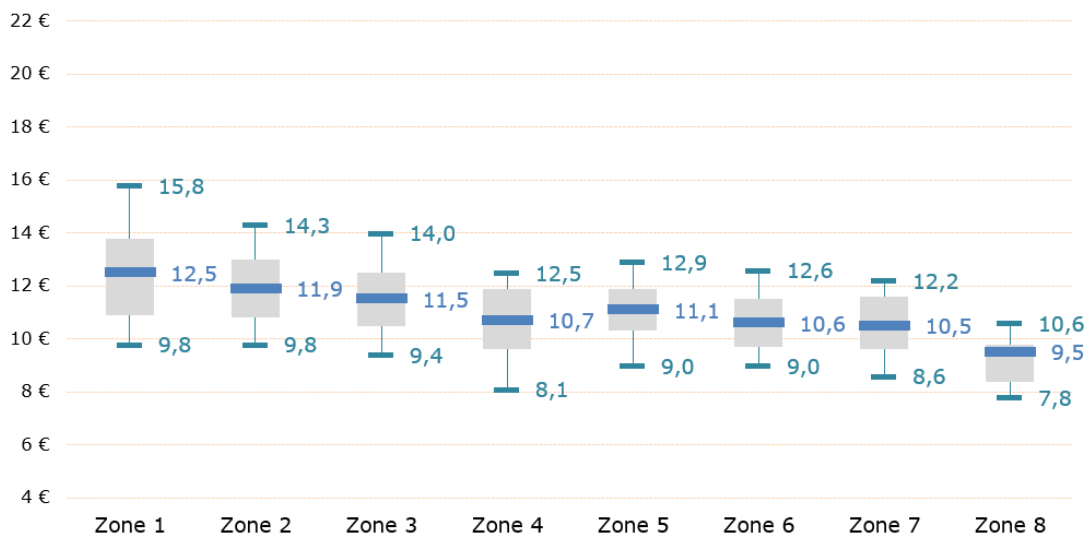


Les niveaux de loyers des appartements T2 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	9,8	10,9	12,5	13,8	15,8	44	759
	Zone 2	9,8	10,8	11,9	13,0	14,3	44	1238
	Zone 3	9,4	10,5	11,5	12,5	14,0	43	1518
	Zone 4	8,1	9,6	10,7	11,9	12,5	45	636
1 ^{ère} couronne	Zone 5	9,0	10,3	11,1	11,9	12,9	45	1036
2 ^{ème} couronne	Zone 6	9,0	9,7	10,6	11,5	12,6	45	476
3 ^{ème} couronne	Zone 7	8,6	9,6	10,5	11,6	12,2	44	381
Hors pôle urbain	Zone 8	7,8	8,4	9,5	9,8	10,6	49	154

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

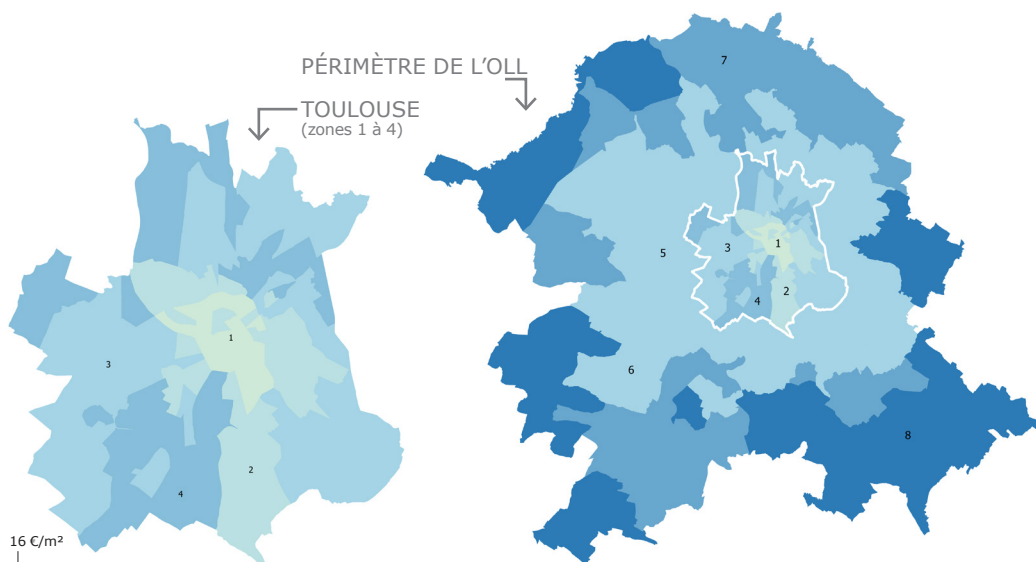
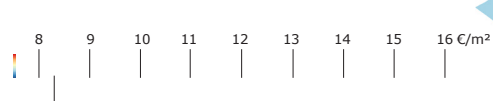
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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

(en €/m² hors charges)

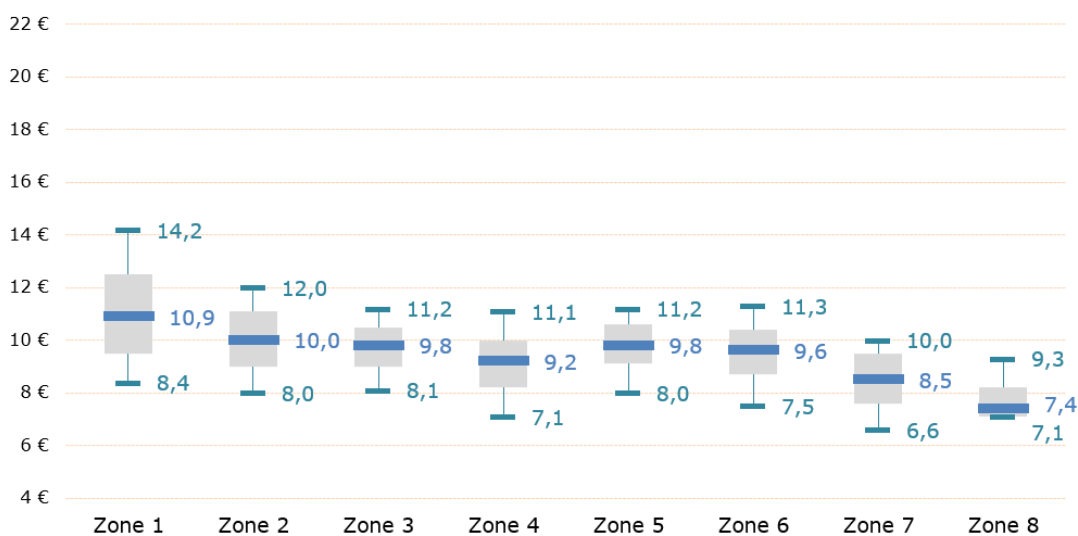


Les niveaux de loyers des appartements T3 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	8,4	9,5	10,9	12,5	14,2	68	456
	Zone 2	8,0	9,0	10,0	11,1	12,0	64	879
	Zone 3	8,1	9,0	9,8	10,5	11,2	64	1450
	Zone 4	7,1	8,2	9,2	10,0	11,1	64	682
1 ^{ère} couronne	Zone 5	8,0	9,1	9,8	10,6	11,2	65	790
2 ^{ème} couronne	Zone 6	7,5	8,7	9,6	10,4	11,3	63	343
3 ^{ème} couronne	Zone 7	6,6	7,6	8,5	9,5	10,0	70	295
Hors pôle urbain	Zone 8	7,1	7,1	7,4	8,2	9,3	69	87

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

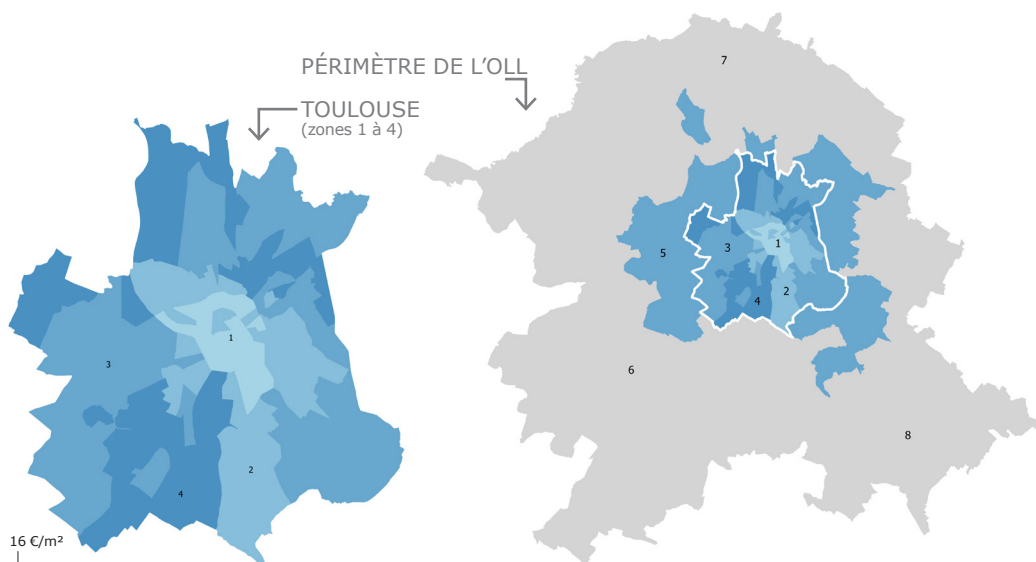
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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 +

(en €/m² hors charges)

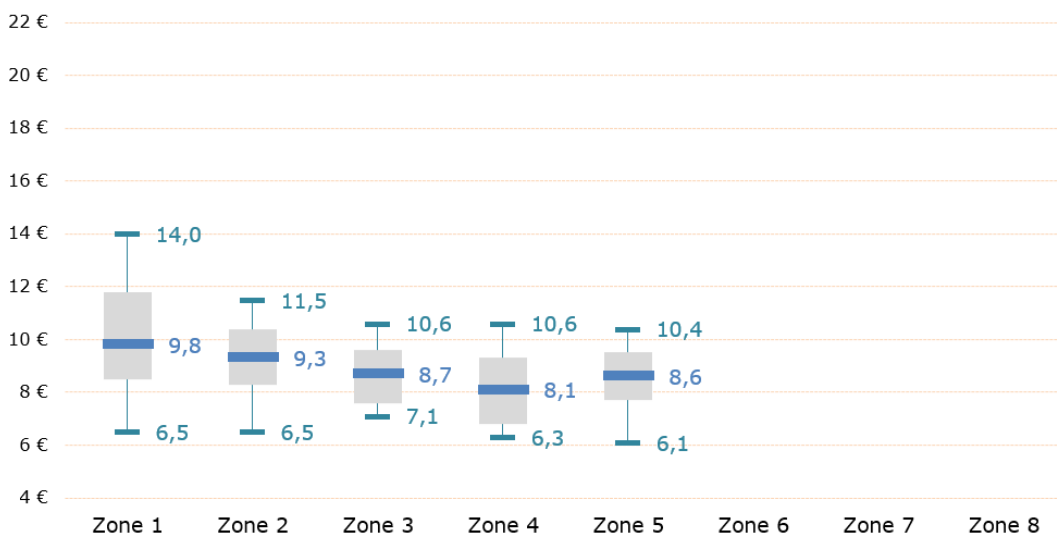


Les niveaux de loyers des appartements T4+ (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	6,5	8,5	9,8	11,8	14,0	107	177
	Zone 2	6,5	8,3	9,3	10,4	11,5	88	278
	Zone 3	7,1	7,6	8,7	9,6	10,6	89	355
	Zone 4	6,3	6,8	8,1	9,3	10,6	84	176
1 ^{ère} couronne	Zone 5	6,1	7,7	8,6	9,5	10,4	92	199
2 ^{ème} couronne	Zone 6	NS	NS	NS	NS	NS	92	42
3 ^{ème} couronne	Zone 7	NS	NS	NS	NS	NS	94	46
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	99	5

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Dispersion des loyers des appartements T4+ (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

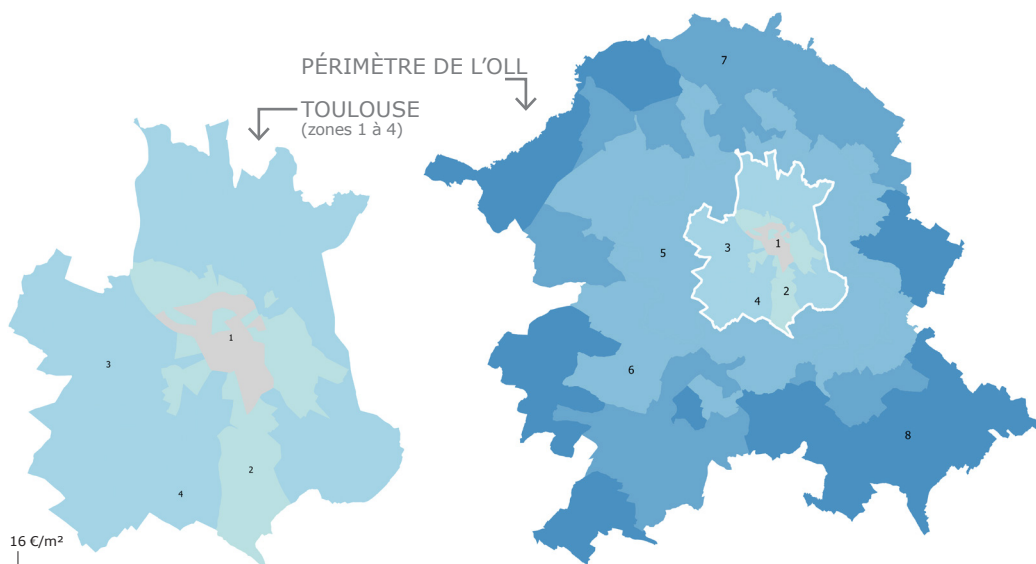
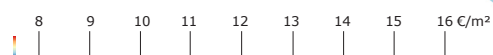
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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 +

(en €/m² hors charges)

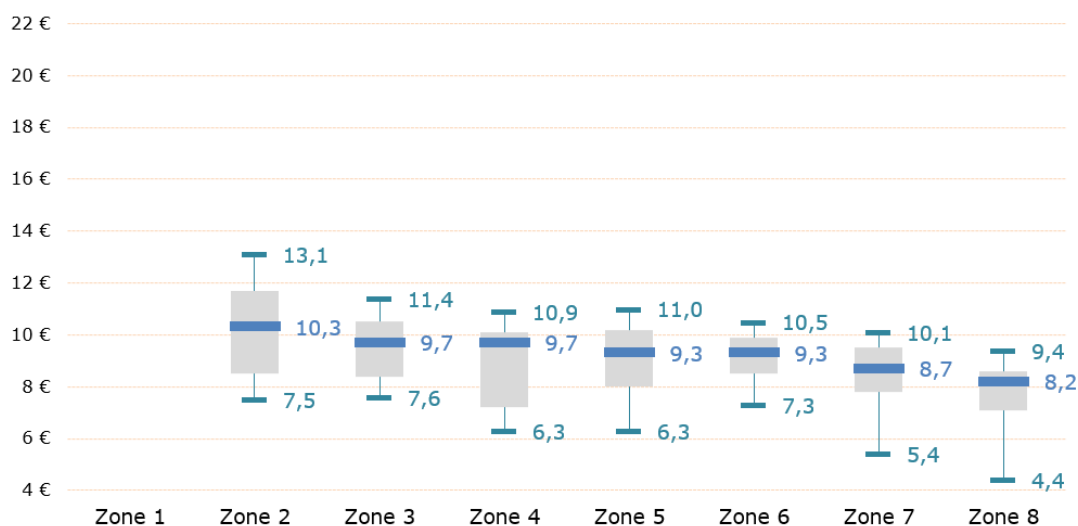


Les niveaux de loyers de maisons T4+ (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	NS	NS	NS	NS	NS	125	6
	Zone 2	7,5	8,5	10,3	11,7	13,1	113	68
	Zone 3	7,6	8,4	9,7	10,5	11,4	98	148
	Zone 4	6,3	7,2	9,7	10,1	10,9	108	72
1 ^{ère} couronne	Zone 5	6,3	8,0	9,3	10,2	11,0	105	313
2 ^{ème} couronne	Zone 6	7,3	8,5	9,3	9,9	10,5	100	315
3 ^{ème} couronne	Zone 7	5,4	7,8	8,7	9,5	10,1	104	197
Hors pôle urbain	Zone 8	4,4	7,1	8,2	8,6	9,4	106	123

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

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



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

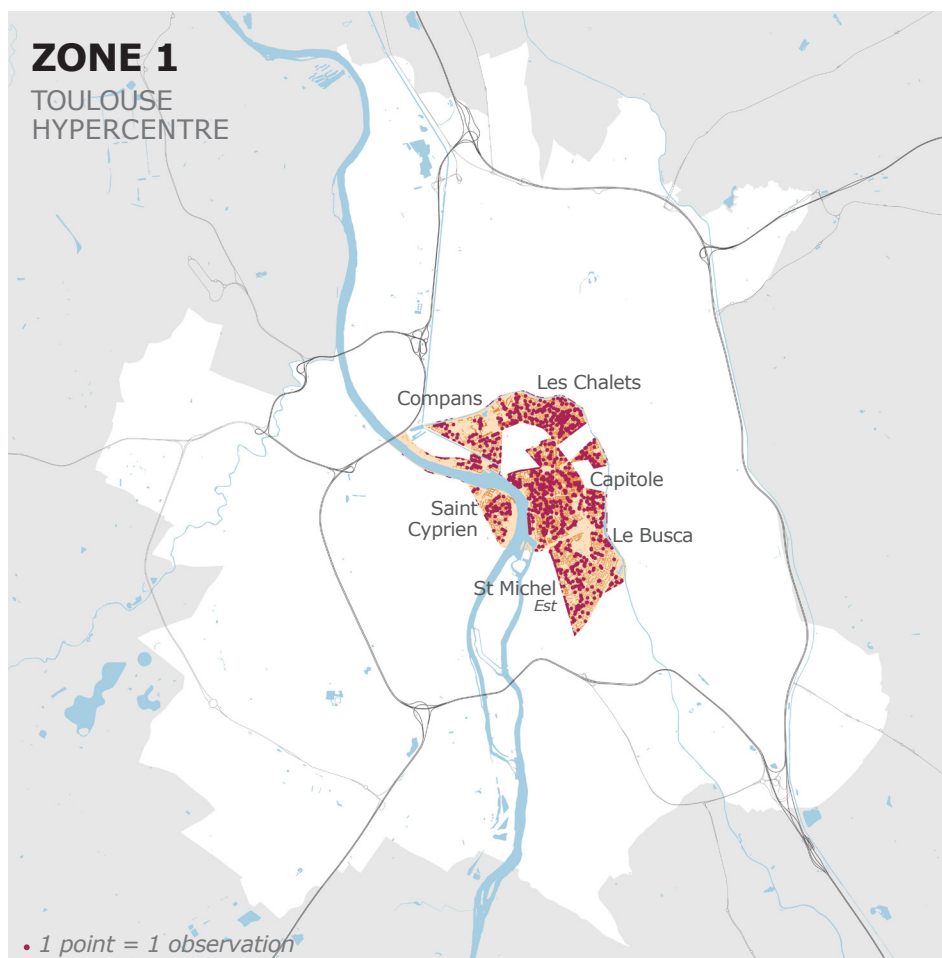
1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75% au dessus

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

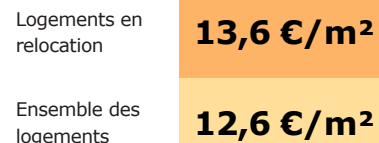
3^{ème} quartile : 75% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 25% au dessus.

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

Les niveaux de loyers par zone

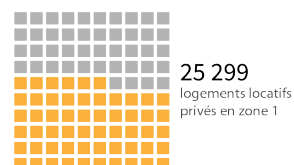


Les niveaux de loyers médians de la zone 1



Les logements locatifs de la Zone 1

Source Insee détail 2015



56%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 1

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 1

Source OLL 2018



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

11% des relocations

ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements ○	Loyer médian HC en €/m ²	16,1	12,5	10,9	9,8	NC	12,6
	Loyer médian HC en €	415	530	730	943	NC	534
	Nb enquetes	762	759	456	177	6	2 168
Logements en relocation ○	Loyer médian HC en €/m ²	16,1	12,9	11,3	11,3	NC	13,6
	Loyer médian HC en €	425	540	755	1 150	NC	520
	Nb enquetes	346	306	172	58	1	887

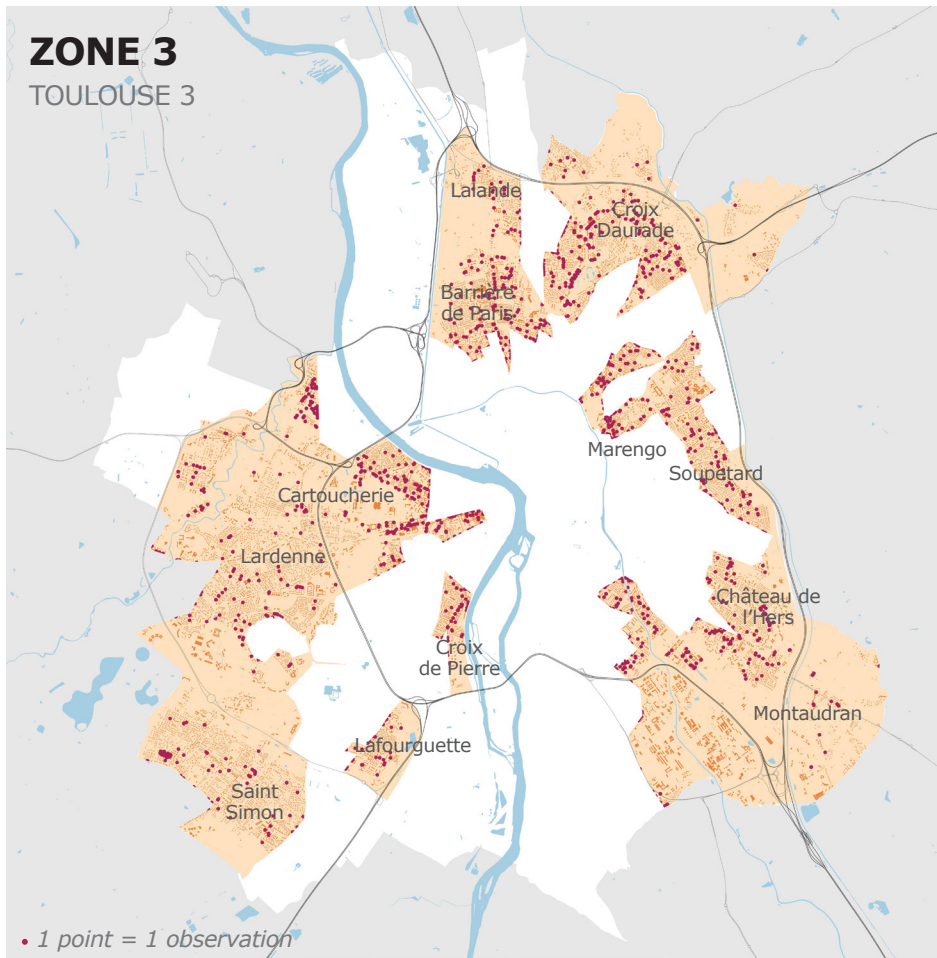
NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Echelle des niveaux de loyers en zone 1

Loyer médian: ○ Logements en relocation ○ Ensemble des logements observés
Dispersion des loyers en fonction du nombre de pièces: —●—●—● logements en relocation —●—●—● logements observés



ZONE 3 TOULOUSE 3



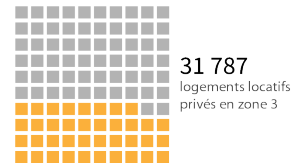
Les niveaux de loyers médians de la zone 3

Logements en relocation
Loyer de marché **11,0 €/m²**

Ensemble des logements
Loyer du stock **10,5 €/m²**

Les logements locatifs de la Zone 3

Source Insee détail 2015



38%
des résidences principales sont des logements locatifs privés sur la zone 3

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 3

Source OLL 2018



14% des logements locatifs privés sont observés par l'OLL

20% des relocations

ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	13,9	11,5	9,8	8,7	9,7	10,5
	Loyer médian HC en €	391	494	620	750	900	550
	Nb enquetes	883	1 518	1 450	355	148	4 441
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	14,4	11,7	10,0	9,2	10,9	11,0
	Loyer médian HC en €	390	500	635	800	910	550
	Nb enquetes	418	654	597	132	67	1 908

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

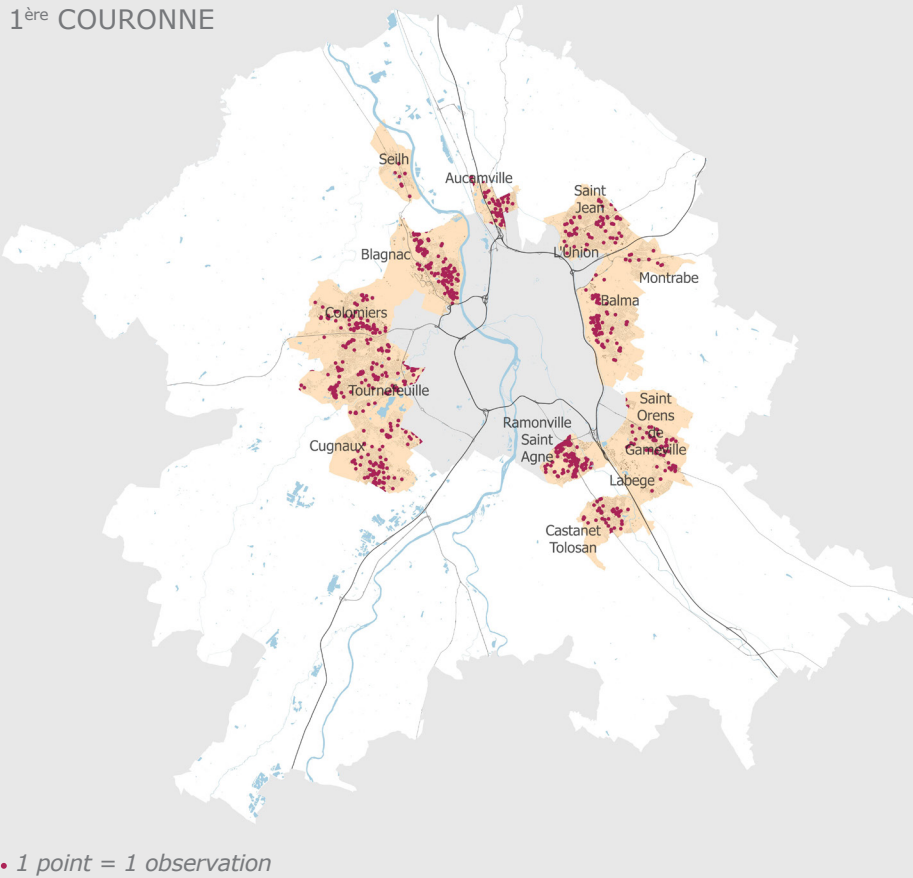
Echelle des niveaux de loyers en zone 2

Loyer médian: ○ Logements en relocation ○ Ensemble des logements observés
Dispersion des loyers en fonction du nombre de pièces: logements en relocation logements observés



ZONE 5

1^{ère} COURONNE



• 1 point = 1 observation

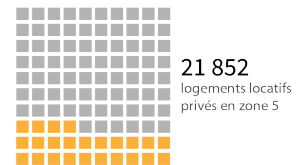
Les niveaux de loyers médians de la zone 5

Logements en relocation
Loyer de marché **10,5 €/m²**

Ensemble des logements
Loyer du stock **10,2 €/m²**

Les logements locatifs de la Zone 5

Source Insee détail 2015



24% des résidences principales sont des logements locatifs privés sur la zone 5



La représentativité de l'enquête loyer en Zone 5

Source OLL 2018



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

16% des relocations

ZONE 5		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements 	Loyer médian HC en €/m ²	12,7	11,1	9,8	8,6	9,3	10,2
	Loyer médian HC en €	413	496	628	771	900	600
	Nb enquêtes	186	1 036	790	199	313	2 567
Logements en relocation 	Loyer médian HC en €/m ²	12,7	11,4	9,7	8,8	10,1	10,5
	Loyer médian HC en €	410	491	616	750	930	570
	Nb enquêtes	80	455	308	69	90	1 022

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

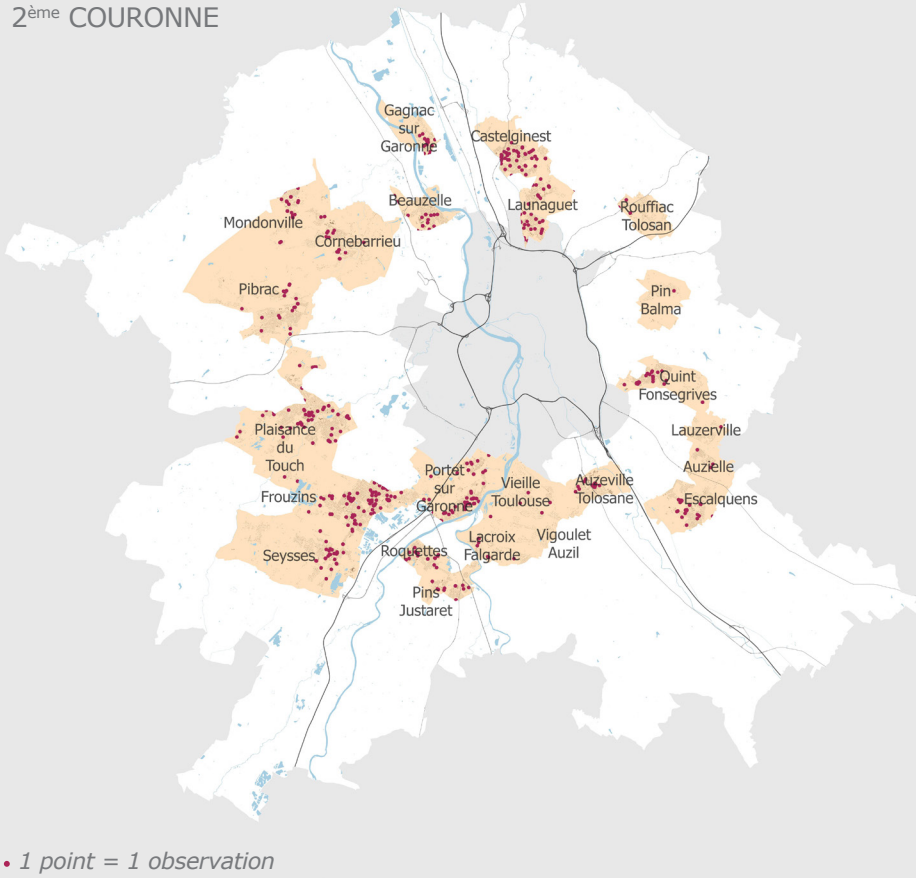
Echelle des niveaux de loyers en zone 2

Loyer médian:  Logements en relocation  Ensemble des logements observés
Dispersion des loyers en fonction du nombre de pièces:  logements en relocation  logements observés



ZONE 6

2^{ème} COURONNE



Les niveaux de loyers médians de la zone 6

Logements en relocation
Loyer de marché

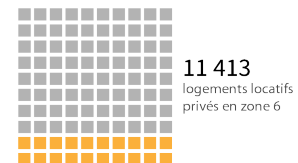
9,7 €/m²

Ensemble des logements
Loyer du stock

9,7 €/m²

Les logements locatifs de la Zone 6

Source Insee détail 2015



20%
des résidences principales sont des logements locatifs privés sur la zone 6

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 6

Source OLL 2018



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

16% des relocations

ZONE 6		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	12,0	10,6	9,6	NC	9,3	9,7
	Loyer médian HC en €	358	477	594	NC	875	631
	Nb enquêtes	50	476	343	42	315	1 354
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	NC	10,8	9,6	NC	9,2	9,7
	Loyer médian HC en €	NC	485	580	NC	895	610
	Nb enquêtes	22	185	145	21	112	526

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Echelle des niveaux de loyers en zone 2

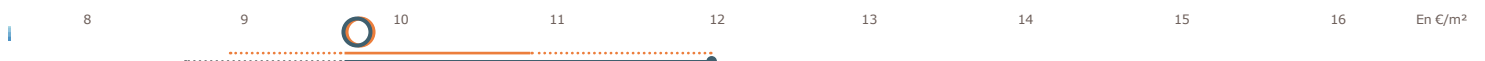
Loyer médian: ○ Logements en relocation

○ Ensemble des logements observés

Dispersion des loyers en fonction du nombre de pièces:

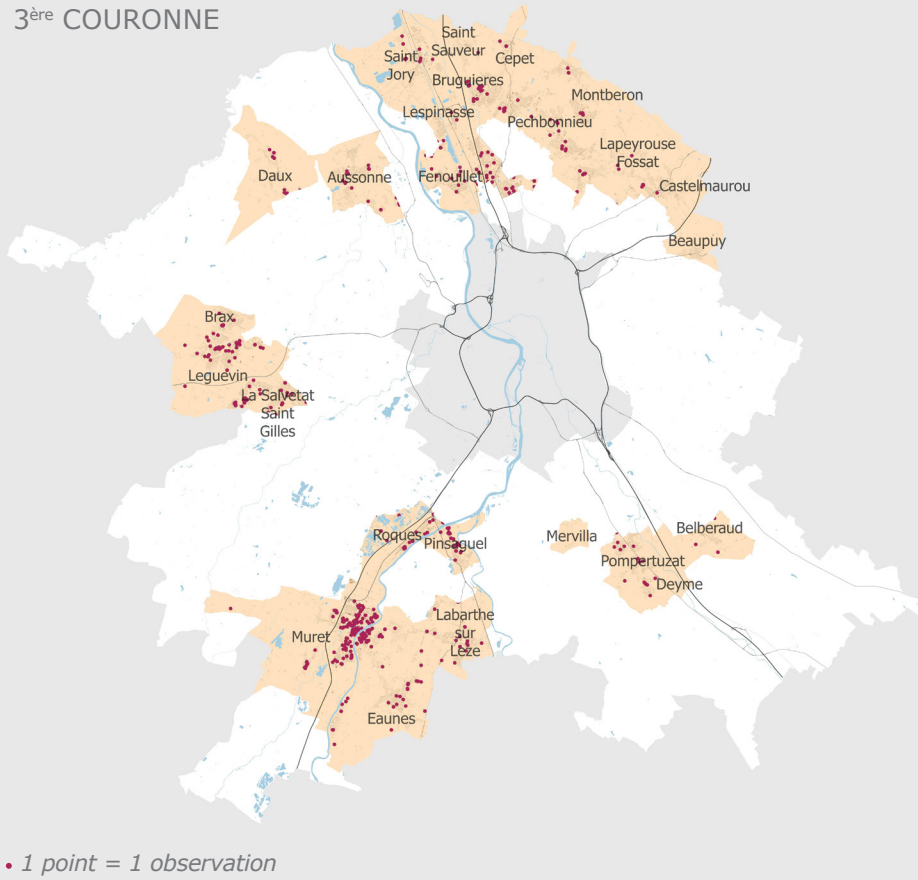
—●—●—●—●—● logements en relocation

—●—●—●—●—● logements observés



ZONE 7

3^{ème} COURONNE



• 1 point = 1 observation

Les niveaux de loyers médians de la zone 7

Logements en relocation
Loyer de marché

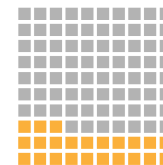
9,8 €/m²

Ensemble des logements
Loyer du stock

9,2 €/m²

Les logements locatifs de la Zone 7

Source Insee détail 2015



12 490
logements locatifs
privés en zone 7

23%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 7

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 7

Source OLL 2018



1 027
logements locatifs
privés observés par l'OLL

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

12% des relocations

ZONE 7		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements ○	Loyer médian HC en €/m ²	NC	10,5	8,5	NC	8,7	9,2
	Loyer médian HC en €	NC	454	590	NC	830	605
	Nb enquêtes	51	381	295	46	197	1 027
Logements en relocation ○	Loyer médian HC en €/m ²	NC	11,0	9,1	NC	9,3	9,8
	Loyer médian HC en €	NC	460	580	NC	890	580
	Nb enquêtes	22	164	121	12	65	415

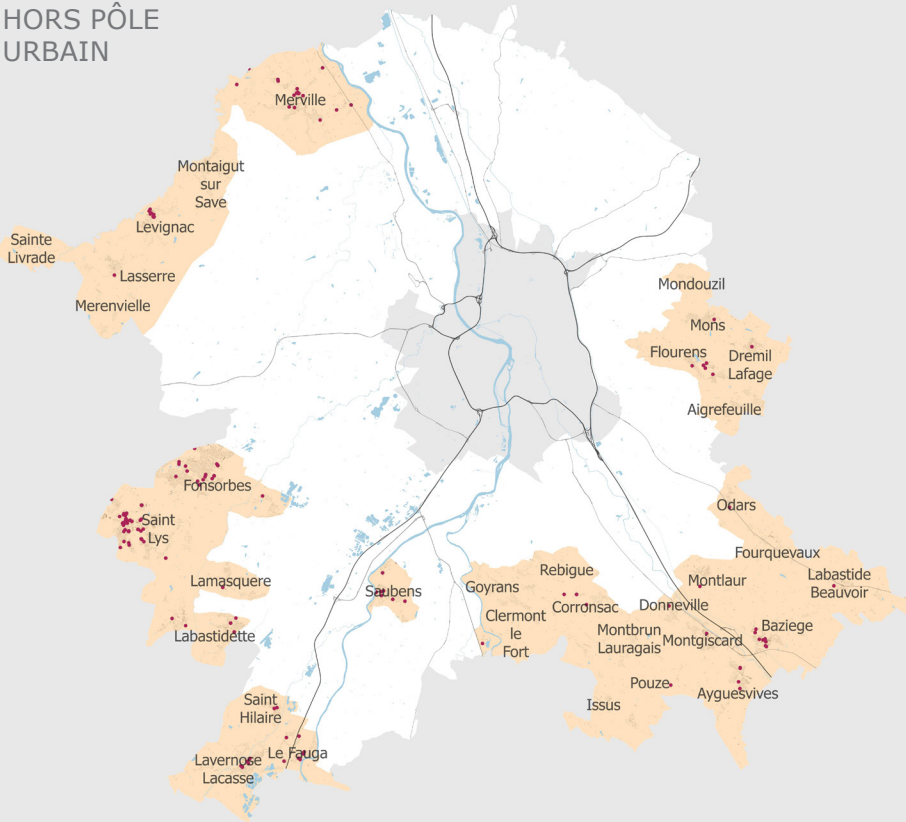
NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Echelle des niveaux de loyers en zone 2

Loyer médian: Logements en relocation ○ Ensemble des logements observés
Dispersion des loyers en fonction du nombre de pièces: ●—● logements en relocation ●—● logements observés



ZONE 8 HORS PÔLE URBAIN



• 1 point = 1 observation

Les niveaux de loyers médians de la zone 8

Logements en relocation
Loyer de marché

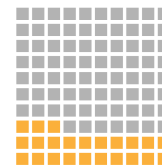
8,5 €/m²

Ensemble des logements
Loyer du stock

8,3 €/m²

Les logements locatifs de la Zone 8

Source Insee détail 2015



4 790
logements locatifs
privés en zone 8

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

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 8

Source OLL 2018



444
logements locatifs
privés observés par l'OLL

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

13% des relocations

ZONE 8		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements ○	Loyer médian HC en €/m ²	NC	9,5	7,4	NC	8,2	8,3
	Loyer médian HC en €	NC	444	527	NC	757	600
	Nb enquêtes	14	154	87	5	123	444
Logements en relocation ○	Loyer médian HC en €/m ²	NC	9,6	NC	NC	NC	8,5
	Loyer médian HC en €	NC	427	NC	NC	NC	575
	Nb enquêtes	6	58	30	1	39	159

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Echelle des niveaux de loyers en zone 2

Loyer médian: Logements en relocation

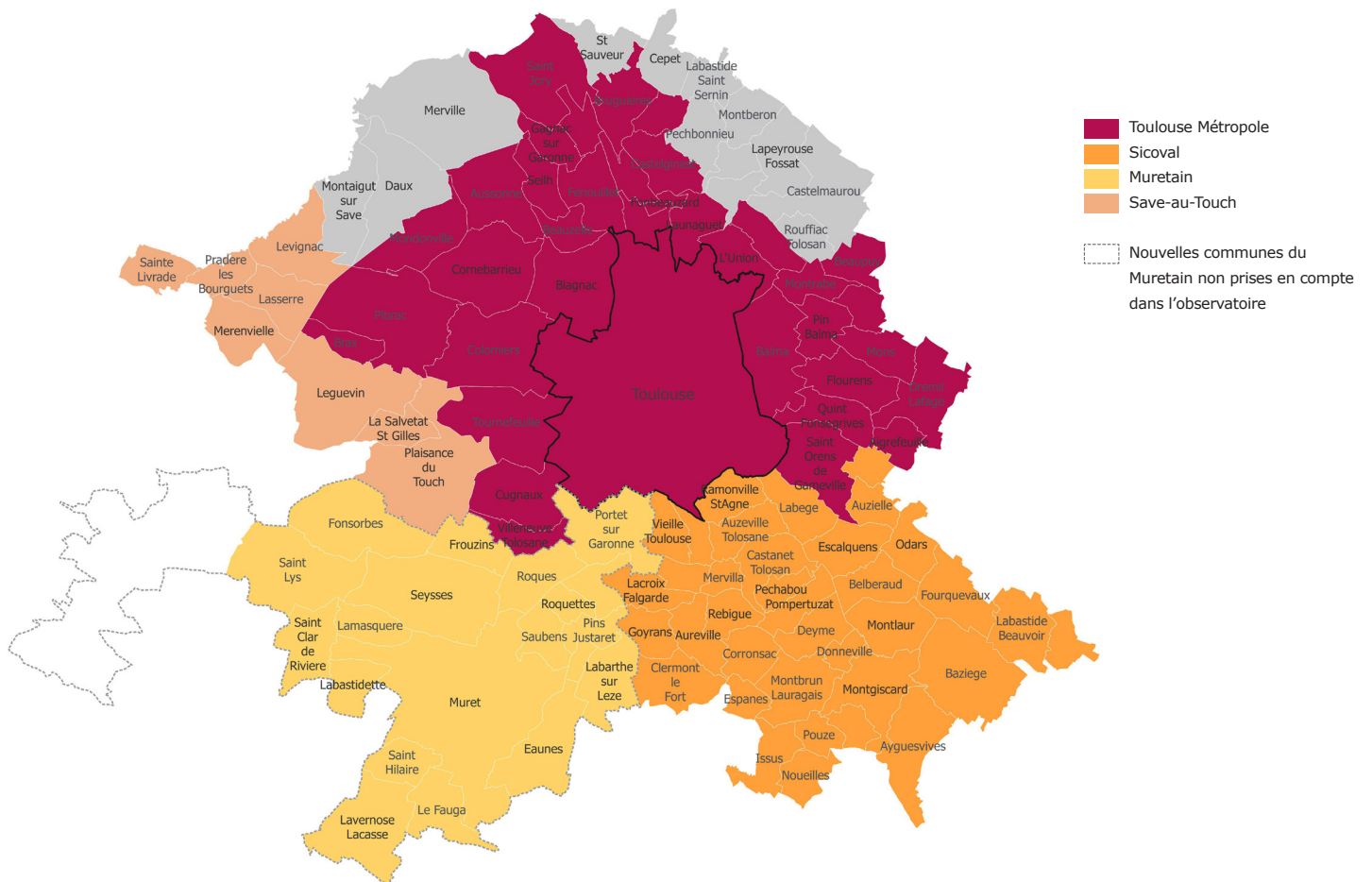
Dispersion des loyers en fonction du nombre de pièces:



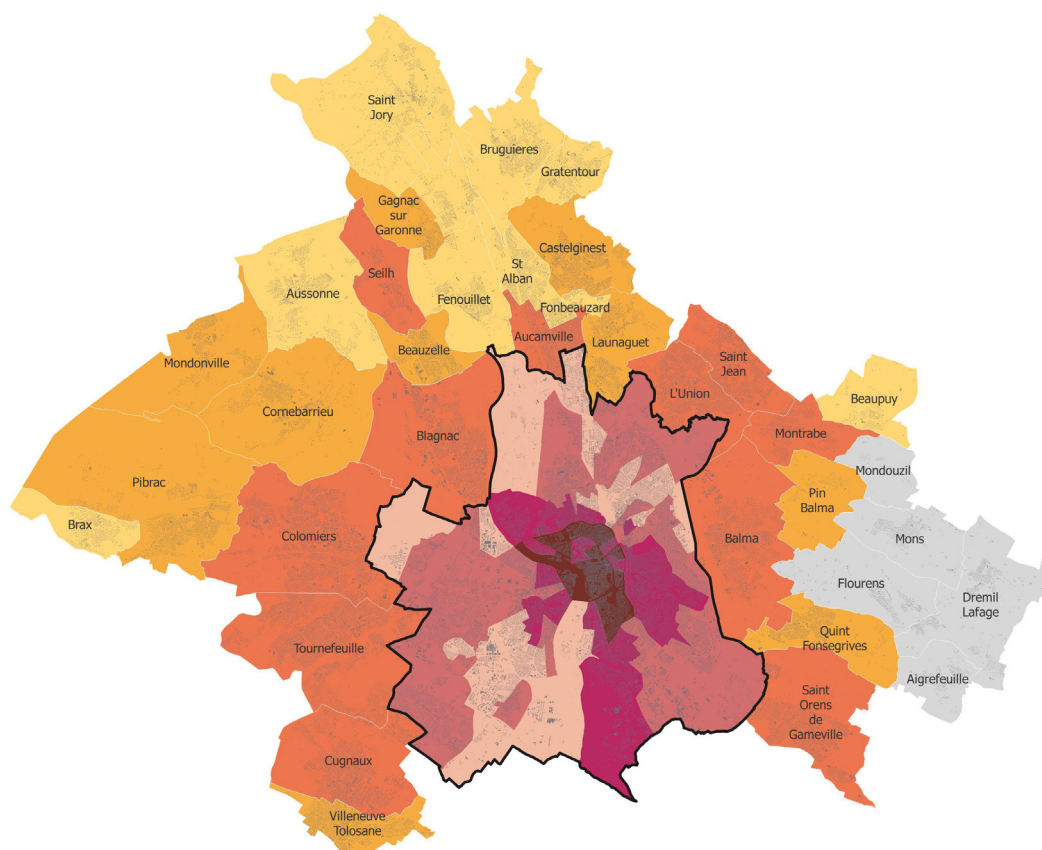
Les niveaux de loyers

par intercommunalité en 2018

Les territoires de l'observatoire local des loyers



Communauté Urbaine 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 €	530 €	730 €	943 €	NS
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	68 m ²	107 m ²	NS
ZONE 2	Loyer médian	399 €	510 €	640 €	772 €	1 126 €
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	64 m ²	88 m ²	113 m ²
ZONE 3	Loyer médian	391 €	494 €	620 €	750 €	900 €
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	64 m ²	89 m ²	98 m ²
ZONE 4	Loyer médian	395 €	480 €	575 €	666 €	900 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	64 m ²	84 m ²	108 m ²
ZONE 5	Loyer médian	413 €	496 €	628 €	771 €	900 €
	Surface moyenne	32 m ²	45 m ²	65 m ²	92 m ²	105 m ²
ZONE 6	Loyer médian	358 €	477 €	594 €	NS	875 €
	Surface moyenne	31 m ²	45 m ²	63 m ²	NS	100 m ²
ZONE 7	Loyer médian	NS	454 €	590 €	NS	830 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	70 m ²	NS	104 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	444 €	527 €	NS	757 €
	Surface moyenne	NS	49 m ²	69 m ²	NS	106 m ²

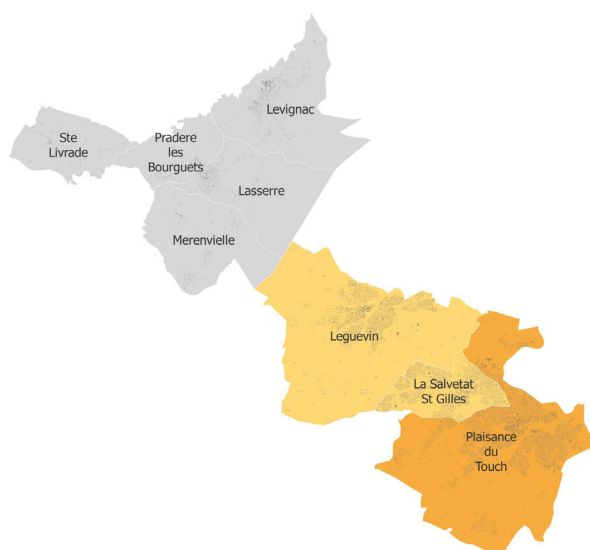
Communauté d'agglomération du Sicoval



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 5	Loyer médian	413 €	496 €	628 €	771 €	900 €
	Surface moyenne	32 m ²	45 m ²	65 m ²	92 m ²	105 m ²
ZONE 6	Loyer médian	358 €	477 €	594 €	NS	875 €
	Surface moyenne	31 m ²	45 m ²	63 m ²	NS	100 m ²
ZONE 7	Loyer médian	NS	454 €	590 €	NS	830 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	70 m ²	NS	104 m ²

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Communauté de communes de 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	358 €	477 €	594 €	NS	875 €
	Surface moyenne	31 m ²	45 m ²	63 m ²	NS	100 m ²
ZONE 7	Loyer médian	NS	454 €	590 €	NS	830 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	70 m ²	NS	104 m ²

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Tableaux récapitulatifs

des niveaux de loyers en 2018

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES

- / Les niveaux de loyers à Toulouse et en périphérie en €/m² 39
- / Les niveaux de loyers par zone en €/m² 40
- / Les niveaux de loyers par zone en € 42

LOCATAIRES MOBILES - LOYERS DE MARCHÉ

- / Les loyers de marché par zones et nombre de pièces en €/m²..... 44
- / Les loyers de marché par zones et nombre de pièces en € 46

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

- / Les niveaux de loyers par nombre de pièces en €/m² 48
- / Les niveaux de loyers par nombre de pièces en € 49
- / Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces en €/m²..... 50
- / Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces en € 52
- / Les niveaux de loyers par époque de construction en €/m² 54
- / Les niveaux de loyers par époque de construction en € 55

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES

Les niveaux de loyers par nombre de pièces

En €/m² (HC)

Sur l'ensemble du périmètre de l'observatoire

Appartements T1	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	15,4	12,7	15,2
Locataires stables Emménagés avant 2016	14,8	12,5	14,5
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	15,1	12,7	14,9

Appartements T2	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	12,1	11,1	11,7
Locataires stables Emménagés avant 2016	11,6	10,7	11,3
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	11,7	10,8	11,5

Appartements T3	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	10,2	9,4	9,9
Locataires stables Emménagés avant 2016	9,8	9,3	9,7
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	10,0	9,4	9,8

Appartements T4+	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	9,3	8,8	9,2
Locataires stables Emménagés avant 2016	8,7	8,3	8,6
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	9,0	8,4	8,9

Maisons T4+	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	11,2	9,2	9,5
Locataires stables Emménagés avant 2016	9,6	8,8	8,9
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	9,8	8,9	9,1

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES

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	10,1	9,3	9,6
	Loyer médian	11,8	10,8	11,2
	3e quartile	14,2	12,7	13,3
	Surface moyenne	51 m ²	56 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	4 806	6 994	11 800

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 1	1er quartile	11,8	10,0	10,5
	Loyer médian	13,6	12,1	12,6
	3e quartile	15,7	14,2	15,0
	Surface moyenne	46 m ²	55 m ²	53 m ²
	Nb d'enquêtes	887	1 281	2 168
ZONE 2	1er quartile	10,7	9,6	10,0
	Loyer médian	12,2	11,4	11,6
	3e quartile	14,3	13,2	13,7
	Surface moyenne	49 m ²	53 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	1 303	2 093	3 396
ZONE 3	1er quartile	9,6	9,1	9,3
	Loyer médian	11,0	10,3	10,5
	3e quartile	12,7	11,7	12,0
	Surface moyenne	55 m ²	59 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	1 908	2 533	4 441
ZONE 4	1er quartile	8,8	8,2	8,4
	Loyer médian	10,0	9,7	9,8
	3e quartile	11,8	11,1	11,3
	Surface moyenne	55 m ²	62 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	708	1 087	1 795

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES

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	8,9	8,2	8,4
	Loyer médian	9,9	9,5	9,6
	3e quartile	11,2	10,7	10,9
	Surface moyenne	66 m ²	74 m ²	72 m ²
	Nb d'enquêtes	2 122	3 270	5 392

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 5	1er quartile	9,5	8,5	9,0
	Loyer médian	10,5	10,0	10,2
	3e quartile	12,9	11,1	11,3
	Surface moyenne	60 m ²	71 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	1 022	1 545	3 171
ZONE 6	1er quartile	8,9	8,9	8,9
	Loyer médian	9,7	9,7	9,7
	3e quartile	10,6	10,7	10,6
	Surface moyenne	70 m ²	73 m ²	72 m ²
	Nb d'enquêtes	526	828	1 354
ZONE 7	1er quartile	8,7	7,7	8,0
	Loyer médian	9,8	8,9	9,2
	3e quartile	10,8	10,1	10,3
	Surface moyenne	68 m ²	78 m ²	75 m ²
	Nb d'enquêtes	415	612	1 027
ZONE 8	1er quartile	7,8	7,3	7,3
	Loyer médian	8,5	8,2	8,3
	3e quartile	9,5	8,9	9,0
	Surface moyenne	77 m ²	84 m ²	82 m ²
	Nb d'enquêtes	159	285	444

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

8

9

10

11

12

13

14

15

16

En €/m²

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES

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	449 €	450 €	450 €
	Loyer médian	533 €	540 €	540 €
	3e quartile	660 €	660 €	660 €
	Surface moyenne	51 m ²	56 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	4 806	6 994	11 800

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 1	1er quartile	440 €	436 €	440 €
	Loyer médian	520 €	550 €	534 €
	3e quartile	690 €	700 €	700 €
	Surface moyenne	46 m ²	55 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	887	1 281	2 168
ZONE 2	1er quartile	443 €	430 €	432 €
	Loyer médian	526 €	530 €	530 €
	3e quartile	665 €	643 €	648 €
	Surface moyenne	49 m ²	53 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	1 303	2 093	3 396
ZONE 3	1er quartile	460 €	462 €	461 €
	Loyer médian	550 €	550 €	550 €
	3e quartile	679 €	660 €	663 €
	Surface moyenne	55 m ²	59 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	1 908	2 533	4 441
ZONE 4	1er quartile	444 €	455 €	452 €
	Loyer médian	519 €	535 €	535 €
	3e quartile	610 €	639 €	625 €
	Surface moyenne	55 m ²	62 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	708	1 087	1 795

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES

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	476 €	500 €	495 €
	Loyer médian	580 €	620 €	600 €
	3e quartile	750 €	799 €	783 €
	Surface moyenne	66 m ²	74 m ²	72 m ²
	Nb d'enquêtes	2 122	3 270	5 392

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 5	1er quartile	475 €	503 €	496 €
	Loyer médian	570 €	615 €	600 €
	3e quartile	700 €	800 €	778 €
	Surface moyenne	60 m ²	71 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	1 022	1 545	3 171
ZONE 6	1er quartile	500 €	500 €	500 €
	Loyer médian	610 €	650 €	631 €
	3e quartile	825 €	850 €	840 €
	Surface moyenne	70 m ²	73 m ²	72 m ²
	Nb d'enquêtes	526	828	1 354
ZONE 7	1er quartile	460 €	495 €	480 €
	Loyer médian	580 €	610 €	605 €
	3e quartile	817 €	793 €	800 €
	Surface moyenne	68 m ²	78 m ²	75 m ²
	Nb d'enquêtes	415	612	1 027
ZONE 8	1er quartile	430 €	491 €	490 €
	Loyer médian	600 €	623 €	600 €
	3e quartile	750 €	757 €	750 €
	Surface moyenne	77 m ²	84 m ²	82 m ²
	Nb d'enquêtes	159	285	444

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

LOCATAIRES MOBILES - LOYERS DE MARCHÉ

Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces

En €/m² (HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
TOULOUSE	1er quartile	13,6	11,0	9,2	8,4	10,1	9,5	10,1
	Loyer médian	15,4	12,1	10,2	9,3	11,9	10,5	11,8
	3e quartile	17,6	13,7	11,3	10,9	14,2	11,9	14,2
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	65 m ²	90 m ²	49 m ²	92 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	1 250	1 677	1 371	334	4 632	160	4 806

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	14,5	11,8	10,3	9,5	11,7	NS	11,8
	Loyer médian	16,1	12,9	11,3	11,3	13,8	NS	13,6
	3e quartile	18,6	14,8	13,4	14,0	15,8	NS	15,7
	Surface moyenne	26 m ²	43 m ²	66 m ²	99 m ²	45 m ²	NS	46 m ²
	Nb d'enquêtes	346	306	172	58	882	5	887
ZONE 2	1er quartile	13,8	11,1	9,5	9,2	10,7	NS	10,7
	Loyer médian	15,5	12,2	10,7	10,0	12,3	NS	12,2
	3e quartile	17,6	13,9	11,6	11,0	14,3	NS	14,3
	Surface moyenne	26 m ²	43 m ²	64 m ²	85 m ²	47 m ²	NS	49 m ²
	Nb d'enquêtes	388	467	332	85	1 272	31	1 303
ZONE 3	1er quartile	12,9	10,9	9,3	8,3	9,6	9,4	9,6
	Loyer médian	14,4	11,7	10,0	9,2	11,0	10,4	11,0
	3e quartile	15,8	12,7	10,7	10,0	12,8	11,3	12,7
	Surface moyenne	28 m ²	42 m ²	65 m ²	91 m ²	53 m ²	81 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	418	654	597	132	1 801	107	1 908
ZONE 4	1er quartile	11,8	9,6	8,7	7,3	8,8	NS	8,9
	Loyer médian	14,5	11,2	9,1	8,0	10,0	NS	9,8
	3e quartile	17,3	11,9	10,1	9,2	11,8	NS	11,8
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	64 m ²	85 m ²	53 m ²	NS	55 m ²
	Nb d'enquêtes	98	250	270	59	677	31	708

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

LOCATAIRES MOBILES - LOYERS DE MARCHÉ

Les niveaux de loyers 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	11,9	10,0	8,8	7,6	9,1	8,3	8,9
	Loyer médian	12,7	11,1	9,4	8,8	10,3	9,3	9,9
	3e quartile	14,6	11,9	10,2	9,5	11,6	10,1	11,2
	Surface moyenne	31 m ²	44 m ²	64 m ²	89 m ²	53 m ²	95 m ²	66 m ²
	Nb d'enquêtes	130	862	604	103	1 699	423	2 122

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	11,5	10,7	9,1	7,7	9,6	9,4	9,5
	Loyer médian	12,7	11,4	9,7	8,8	10,8	10,2	10,5
	3e quartile	14,3	12,2	10,3	9,5	12,0	10,9	11,7
	Surface moyenne	32 m ²	43 m ²	64 m ²	89 m ²	52 m ²	96 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	80	455	308	69	912	110	1 022
ZONE 6	1er quartile	NS	9,8	9,0	NS	9,2	8,1	8,9
	Loyer médian	NS	10,8	9,6	NS	10,0	9,2	9,7
	3e quartile	NS	11,7	10,2	NS	11,2	10,0	10,6
	Surface moyenne	NS	44 m ²	62 m ²	NS	55 m ²	92 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	22	185	145	21	373	102	526
ZONE 7	1er quartile	NS	9,8	8,1	NS	8,9	8,3	8,7
	Loyer médian	NS	11,0	9,1	NS	9,8	9,5	9,8
	3e quartile	NS	11,9	9,5	NS	11,4	10,0	10,8
	Surface moyenne	NS	43 m ²	66 m ²	NS	52 m ²	95 m ²	68 m ²
	Nb d'enquêtes	22	164	160	12	319	96	415
ZONE 8	1er quartile	NS	8,9	NS	NS	7,9	7,6	7,8
	Loyer médian	NS	9,6	NS	NS	8,9	8,5	8,5
	3e quartile	NS	9,8	NS	NS	9,8	10,2	9,5
	Surface moyenne	NS	46 m ²	NS	NS	54 m ²	91 m ²	77 m ²
	Nb d'enquêtes	6	58	30	1	95	64	159

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

8

9

10

11

12

13

14

15

16

En €/m²

LOCATAIRES MOBILES - LOYERS DE MARCHÉ

Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces

En € (HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
TOULOUSE	1er quartile	370 €	470 €	597 €	670 €	443 €	775 €	449 €
	Loyer médian	402 €	508 €	647 €	806 €	524 €	919 €	533 €
	3e quartile	445 €	556 €	721 €	1 020 €	645 €	1 200 €	660 €
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	65 m ²	90 m ²	49 m ²	92 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	1 250	1 677	1 371	334	4 632	160	4 806

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	390 €	492 €	690 €	790 €	440 €	NS	440 €
	Loyer médian	425 €	540 €	755 €	1 150 €	515 €	NS	520 €
	3e quartile	455 €	620 €	820 €	1 383 €	670 €	NS	690 €
	Surface moyenne	26 m ²	43 m ²	66 m ²	99 m ²	45 m ²	NS	46 m ²
	Nb d'enquêtes	346	306	172	58	882	5	887
ZONE 2	1er quartile	372 €	480 €	609 €	630 €	440 €	NS	443 €
	Loyer médian	400 €	515 €	670 €	864 €	520 €	NS	526 €
	3e quartile	450 €	560 €	734 €	990 €	645 €	NS	665 €
	Surface moyenne	26 m ²	43 m ²	64 m ²	85 m ²	47 m ²	NS	49 m ²
	Nb d'enquêtes	388	467	332	85	1 272	31	1 303
ZONE 3	1er quartile	365 €	460 €	591 €	700 €	460 €	733 €	460 €
	Loyer médian	390 €	500 €	635 €	800 €	537 €	869 €	550 €
	3e quartile	420 €	528 €	695 €	1 016 €	650 €	955 €	679 €
	Surface moyenne	28 m ²	42 m ²	65 m ²	91 m ²	53 m ²	81 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	418	654	597	132	1 801	107	1 908
ZONE 4	1er quartile	375 €	424 €	550 €	586 €	437 €	NS	444 €
	Loyer médian	400 €	481 €	596 €	650 €	512 €	NS	519 €
	3e quartile	430 €	505 €	622 €	767 €	600 €	NS	610 €
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	64 m ²	85 m ²	53 m ²	NS	55 m ²
	Nb d'enquêtes	98	250	270	59	677	31	708

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

LOCATAIRES MOBILES - LOYERS DE MARCHÉ

Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces

En € (HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
HORS TOULOUSE	1er quartile	357 €	440 €	552 €	656 €	450 €	745 €	480 €
	Loyer médian	390 €	480 €	599 €	725 €	501 €	850 €	580 €
	3e quartile	435 €	501 €	640 €	802 €	600 €	942 €	750 €
	Surface moyenne	31 m ²	44 m ²	64 m ²	89 m ²	53 m ²	95 m ²	66 m ²
	Nb d'enquêtes	130	862	604	103	1 699	423	2 122

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	375 €	454 €	584 €	680 €	455 €	800 €	475 €
	Loyer médian	410 €	491 €	616 €	750 €	518 €	930 €	570 €
	3e quartile	450 €	512 €	664 €	809 €	619 €	985 €	700 €
	Surface moyenne	32 m ²	43 m ²	64 m ²	89 m ²	52 m ²	96 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	80	455	308	69	912	110	1 022
ZONE 6	1er quartile	NS	450 €	551 €	NS	460 €	760 €	500 €
	Loyer médian	NS	485 €	580 €	NS	520 €	850 €	610 €
	3e quartile	NS	500 €	631 €	NS	603 €	950 €	825 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	62 m ²	NS	55 m ²	92 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	22	185	145	21	373	102	526
ZONE 7	1er quartile	NS	430 €	520 €	NS	440 €	797 €	460 €
	Loyer médian	NS	460 €	580 €	NS	500 €	835 €	580 €
	3e quartile	NS	500 €	640 €	NS	580 €	950 €	817 €
	Surface moyenne	NS	43 m ²	66 m ²	NS	52 m ²	95 m ²	68 m ²
	Nb d'enquêtes	22	164	160	12	319	96	415
ZONE 8	1er quartile	NS	404 €	NS	NS	414 €	586 €	490 €
	Loyer médian	NS	427 €	NS	NS	490 €	700 €	575 €
	3e quartile	NS	471 €	NS	NS	500 €	800 €	750 €
	Surface moyenne	NS	46 m ²	NS	NS	54 m ²	91 m ²	77 m ²
	Nb d'enquêtes	6	58	30	1	95	64	159

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

Les niveaux de loyers par nombre de pièces

En €/m² (HC)

Sur l'ensemble du périmètre de l'observatoire

ENSEMBLE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	12,8	10,3	8,7	7,9	9,1
Loyer médian	14,9	11,5	9,8	9,0	10,5
3e quartile	17,0	12,6	10,7	10,0	12,4
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	66 m ²	98 m ²	60 m ²
Nb d'enquêtes	3 064	6 248	5 360	2 520	17 192
APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	12,8	10,3	8,8	7,7	9,4
Loyer médian	14,9	11,5	9,8	8,9	10,9
3e quartile	17,0	12,6	10,7	9,9	12,8
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	65 m ²	92 m ²	53 m ²
Nb d'enquêtes	3 056	6 198	4 982	1 278	15 514
MAISONS			1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile			8,5	7,9	8,1
Loyer médian			10,0	9,1	9,3
3e quartile			11,5	10,0	10,3
Surface moyenne			65 m ²	104 m ²	95 m ²
Nb d'enquêtes			436	1 242	1 678

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

Les niveaux de loyers par nombre de pièces

En € (HC)

Sur l'ensemble du périmètre de l'observatoire

ENSEMBLE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	360 €	453 €	570 €	700 €	460 €
Loyer médian	400 €	500 €	630 €	833 €	555 €
3e quartile	440 €	544 €	695 €	970 €	700 €
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	66 m ²	98 m ²	60 m ²
Nb d'enquêtes	3 064	6 248	5 360	2 520	17 192
APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	360 €	453 €	565 €	646 €	450 €
Loyer médian	400 €	500 €	625 €	750 €	528 €
3e quartile	440 €	541 €	682 €	906 €	640 €
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	65 m ²	92 m ²	53 m ²
Nb d'enquêtes	3 056	6 198	4 982	1 278	15 514
MAISONS			1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile			520 €	788 €	700 €
Loyer médian			646 €	875 €	835 €
3e quartile			750 €	1 000 €	959 €
Surface moyenne			65 m ²	104 m ²	95 m ²
Nb d'enquêtes			436	1 242	1 678

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces

En €/m² (HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
TOULOUSE	1er quartile	13,2	10,5	8,9	7,9	9,6	8,5	9,6
	Loyer médian	15,1	11,7	10,0	9,0	11,3	10,0	11,2
	3e quartile	17,5	13,0	10,9	10,1	13,4	11,6	13,3
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	92 m ²	52 m ²	91 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	2 755	4 151	3 467	986	11 359	441	11 800

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	13,6	11,1	9,5	8,5	10,5	NS	10,5
	Loyer médian	16,1	12,5	10,9	9,8	12,6	NS	12,6
	3e quartile	18,5	13,7	12,5	11,8	15,0	NS	15,0
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	68 m ²	107 m ²	52 m ²	NS	52 m ²
	Nb d'enquêtes	762	759	456	177	2 154	14	2 168
ZONE 2	1er quartile	13,4	10,8	9,0	8,3	10,0	8,7	10,0
	Loyer médian	15,3	11,9	10,0	9,3	11,6	11,3	11,6
	3e quartile	17,3	13,0	11,1	10,4	13,7	12,0	13,7
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	64 m ²	88 m ²	50 m ²	93 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	903	1 238	879	278	3 298	98	3 396
ZONE 3	1er quartile	12,5	10,5	9,0	7,6	9,4	8,4	9,3
	Loyer médian	13,9	11,5	9,8	8,7	10,6	9,7	10,5
	3e quartile	15,5	12,5	10,5	9,6	12,1	10,8	12,0
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	64 m ²	89 m ²	54 m ²	87 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	883	1 518	1 450	355	4 206	235	4 441
ZONE 4	1er quartile	11,0	9,6	8,2	6,8	8,4	7,8	8,4
	Loyer médian	13,3	10,7	9,2	8,1	9,8	9,7	9,8
	3e quartile	16,2	11,9	10,0	9,3	11,4	10,5	11,3
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	64 m ²	84 m ²	56 m ²	99 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	207	636	682	176	1 701	94	1 795

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

Les niveaux de loyers 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	11,6	9,8	8,2	7,1	8,8	8,0	8,4
	Loyer médian	12,7	10,8	9,4	8,4	10,1	9,1	9,6
	3e quartile	14,6	11,7	10,3	9,2	11,3	10,0	10,9
	Surface moyenne	31 m ²	45 m ²	66 m ²	93 m ²	57 m ²	96 m ²	72 m ²
	Nb d'enquêtes	301	2 047	1 515	292	4 155	1 237	5 392

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	11,6	10,3	9,1	7,7	9,3	8,2	9,0
	Loyer médian	12,7	11,1	9,8	8,6	10,5	9,4	10,2
	3e quartile	15,0	11,9	10,6	9,5	11,5	10,3	11,3
	Surface moyenne	32 m ²	45 m ²	65 m ²	92 m ²	56 m ²	100 m ²	68 m ²
	Nb d'enquêtes	186	1 036	790	199	2 211	356	2 567
ZONE 6	1er quartile	10,3	9,7	8,7	NS	9,0	8,5	8,9
	Loyer médian	12,0	10,6	9,6	NS	10,0	9,4	9,7
	3e quartile	13,0	11,5	10,4	NS	11,1	10,1	10,6
	Surface moyenne	31 m ²	45 m ²	63 m ²	NS	56 m ²	92 m ²	72 m ²
	Nb d'enquêtes	50	476	343	42	911	443	1 354
ZONE 7	1er quartile	NS	9,6	7,6	NS	8,2	7,8	8,0
	Loyer médian	NS	10,5	8,5	NS	9,5	8,9	9,2
	3e quartile	NS	11,6	9,5	NS	10,9	9,9	10,3
	Surface moyenne	NS	44 m ²	70 m ²	NS	58 m ²	96 m ²	75 m ²
	Nb d'enquêtes	51	381	295	46	773	254	1 027
ZONE 8	1er quartile	NS	8,4	7,8	NS	7,2	7,5	7,3
	Loyer médian	NS	9,5	8,7	NS	8,3	8,4	8,3
	3e quartile	NS	9,8	10,2	NS	9,5	8,9	9,0
	Surface moyenne	NS	49 m ²	69 m ²	NS	64 m ²	97 m ²	82 m ²
	Nb d'enquêtes	14	154	87	5	260	184	444

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

8

9

10

11

12

13

14

15

16

En €/m²

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces

En € (HC)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
TOULOUSE	1er quartile	360 €	459 €	573 €	650 €	443 €	700 €	450 €
	Loyer médian	400 €	500 €	632 €	762 €	528 €	863 €	540 €
	3e quartile	440 €	550 €	700 €	950 €	643 €	1 056 €	660 €
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	92 m ²	52 m ²	91 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	2 755	4 151	3 467	986	11 359	441	11 800

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	370 €	467 €	635 €	700 €	440 €	NS	440 €
	Loyer médian	415 €	530 €	730 €	943 €	533 €	NS	534 €
	3e quartile	453 €	609 €	825 €	1 330 €	700 €	NS	700 €
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	68 m ²	107 m ²	52 m ²	NS	52 m ²
	Nb d'enquêtes	762	759	456	177	2 154	14	2 168
ZONE 2	1er quartile	360 €	468 €	585 €	615 €	430 €	667 €	432 €
	Loyer médian	399 €	510 €	640 €	772 €	520 €	885 €	530 €
	3e quartile	430 €	556 €	700 €	950 €	630 €	1 165 €	648 €
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	64 m ²	88 m ²	50 m ²	93 m ²	52 m ²
	Nb d'enquêtes	903	1 238	879	278	3 298	98	3 396
ZONE 3	1er quartile	355 €	454 €	575 €	662 €	458 €	700 €	461 €
	Loyer médian	391 €	494 €	620 €	750 €	536 €	860 €	550 €
	3e quartile	426 €	526 €	669 €	856 €	640 €	980 €	663 €
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	64 m ²	89 m ²	54 m ²	87 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	883	1 518	1 450	355	4 206	235	4 441
ZONE 4	1er quartile	352 €	440 €	524 €	568 €	450 €	717 €	452 €
	Loyer médian	395 €	480 €	575 €	666 €	515 €	850 €	535 €
	3e quartile	430 €	511 €	625 €	778 €	600 €	999 €	625 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	64 m ²	84 m ²	56 m ²	99 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	207	636	682	176	1 701	94	1 795

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces

En € (HC)

HORS TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
HORS TOULOUSE	1er quartile	360 €	440 €	551 €	632 €	455 €	700 €	495 €
	Loyer médian	390 €	480 €	605 €	741 €	529 €	825 €	604 €
	3e quartile	430 €	505 €	654 €	850 €	625 €	950 €	800 €
	Surface moyenne	31 m ²	45 m ²	66 m ²	93 m ²	57 m ²	96 m ²	72 m ²
	Nb d'enquêtes	301	2 047	1 515	292	4 155	1 237	5 392

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	373 €	455 €	586 €	670 €	473 €	778 €	496 €
	Loyer médian	413 €	496 €	628 €	771 €	548 €	880 €	600 €
	3e quartile	448 €	526 €	677 €	860 €	641 €	975 €	778 €
	Surface moyenne	32 m ²	45 m ²	65 m ²	92 m ²	56 m ²	100 m ²	68 m ²
	Nb d'enquêtes	186	1 036	790	199	2 211	356	2 567
ZONE 6	1er quartile	330 €	446 €	550 €	NS	461 €	742 €	500 €
	Loyer médian	358 €	477 €	594 €	NS	520 €	840 €	631 €
	3e quartile	382 €	503 €	650 €	NS	624 €	955 €	840 €
	Surface moyenne	31 m ²	45 m ²	63 m ²	NS	56 m ²	92 m ²	72 m ²
	Nb d'enquêtes	50	476	343	42	911	443	1 354
ZONE 7	1er quartile	NS	430 €	540 €	NS	445 €	700 €	480 €
	Loyer médian	NS	454 €	590 €	NS	500 €	810 €	605 €
	3e quartile	NS	481 €	624 €	NS	600 €	900 €	800 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	70 m ²	NS	58 m ²	96 m ²	75 m ²
	Nb d'enquêtes	51	381	295	46	773	254	1 027
ZONE 8	1er quartile	NS	413 €	450 €	NS	426 €	600 €	490 €
	Loyer médian	NS	444 €	527 €	NS	500 €	730 €	600 €
	3e quartile	NS	490 €	647 €	NS	557 €	831 €	750 €
	Surface moyenne	NS	49 m ²	69 m ²	NS	64 m ²	97 m ²	82 m ²
	Nb d'enquêtes	14	154	87	5	260	184	444

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

Les niveaux de loyers par époque de construction

En €/m² (HC)

Sur l'ensemble du périmètre de l'observatoire

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	14,0	10,2	7,9	7,1	9,5	7,7	9,2
	Loyer médian	16,7	12,0	10,0	9,0	12,0	10,0	11,7
	3e quartile	18,7	13,7	11,8	10,5	14,7	12,0	14,1
	Surface moyenne	25 m ²	44 m ²	69 m ²	106 m ²	53 m ²	92 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	653	718	399	163	1 933	174	2 107
1946-1970	1er quartile	11,9	9,8	8,2	7,4	8,4	7,5	8,2
	Loyer médian	13,9	10,8	9,4	8,2	9,8	9,1	9,6
	3e quartile	16,2	12,3	10,7	9,4	11,6	10,1	11,4
	Surface moyenne	28 m ²	46 m ²	64 m ²	81 m ²	59 m ²	90 m ²	64 m ²
	Nb d'enquêtes	239	446	612	292	1 589	210	1 799
1971-1990	1er quartile	13,0	10,2	8,6	7,4	9,4	7,5	9,0
	Loyer médian	15,0	11,4	9,4	8,5	11,3	8,5	10,7
	3e quartile	16,7	12,9	10,3	9,5	14,0	9,9	13,5
	Surface moyenne	28 m ²	45 m ²	68 m ²	92 m ²	49 m ²	101 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	795	754	393	170	2 112	196	2 308
1991-2005	1er quartile	12,7	10,4	9,1	8,4	9,8	8,4	9,4
	Loyer médian	14,6	11,5	10,0	9,2	11,1	9,3	10,6
	3e quartile	16,7	12,7	10,9	10,4	12,8	10,0	12,4
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	97 m ²	51 m ²	98 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	802	1 441	1 020	182	3 445	454	3 899
Après 2005	1er quartile	11,8	10,6	9,1	8,0	9,4	8,6	9,3
	Loyer médian	12,9	11,3	9,9	9,0	10,5	9,6	10,4
	3e quartile	13,9	12,1	10,6	9,9	11,6	10,4	11,4
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	64 m ²	88 m ²	56 m ²	90 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	567	2 839	2 558	471	6 435	644	7 079

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

ENSEMBLE DES LOGEMENTS - LOYERS DU STOCK

Les niveaux de loyers par époque de construction

En € (HC)

Sur l'ensemble du périmètre de l'observatoire

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	362 €	440 €	558 €	685 €	430 €	550 €	433 €
	Loyer médian	410 €	500 €	665 €	850 €	505 €	750 €	529 €
	3e quartile	452 €	565 €	802 €	1 160 €	656 €	1 050 €	702 €
	Surface moyenne	25 m ²	44 m ²	69 m ²	106 m ²	53 m ²	92 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	653	718	399	163	1 933	174	2 107
1946-1970	1er quartile	330 €	444 €	539 €	570 €	470 €	650 €	480 €
	Loyer médian	380 €	489 €	600 €	660 €	557 €	784 €	580 €
	3e quartile	423 €	532 €	659 €	750 €	650 €	900 €	700 €
	Surface moyenne	28 m ²	46 m ²	64 m ²	81 m ²	59 m ²	90 m ²	64 m ²
	Nb d'enquêtes	239	446	612	292	1 589	210	1 799
1971-1990	1er quartile	360 €	460 €	580 €	630 €	420 €	700 €	438 €
	Loyer médian	400 €	502 €	640 €	730 €	500 €	850 €	535 €
	3e quartile	437 €	556 €	690 €	890 €	615 €	950 €	674 €
	Surface moyenne	28 m ²	45 m ²	68 m ²	92 m ²	49 m ²	101 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	795	754	393	170	2 112	196	2 308
1991-2005	1er quartile	370 €	455 €	575 €	715 €	448 €	778 €	460 €
	Loyer médian	400 €	500 €	628 €	847 €	520 €	870 €	555 €
	3e quartile	435 €	540 €	690 €	972 €	625 €	985 €	715 €
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	97 m ²	51 m ²	98 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	802	1 441	1 020	182	3 445	454	3 899
Après 2005	1er quartile	343 €	455 €	575 €	681 €	479 €	747 €	490 €
	Loyer médian	384 €	494 €	620 €	786 €	550 €	850 €	583 €
	3e quartile	423 €	524 €	664 €	875 €	645 €	950 €	695 €
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	64 m ²	88 m ²	56 m ²	90 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	567	2 839	2 558	471	6 435	644	7 079

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, de la communauté d'agglomération du Sicoval 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