

Observatoire Local des Loyers

de l'agglomération toulousaine



Un loyer médian de 10,40 €/m² sur l'agglomération toulousaine en 2014

En dehors de la localisation, trois paramètres ont une forte influence sur le niveau de loyer au m² d'un logement : sa taille et son époque de construction, ainsi que l'ancienneté de son locataire. Le marché locatif toulousain est actif en 2014, avec une offre neuve toujours importante, mais il reste à un niveau élevé pour les ménages modestes. A 10,7 €/m², le loyer à la relocation est à peine supérieur au loyer des logements occupés depuis 1 à 2 ans ; cependant, le marché reste haussier sur l'hypercentre et la première couronne.

L'Observatoire Local des Loyers, un outil pour la transparence du marché

La loi ALUR de mars 2014 instaure des d'observatoires locaux des loyers sur les agglomérations en zone tendue, dont Toulouse, afin d'améliorer le fonctionnement du marché locatif. L'Observatoire Local des Loyers de Toulouse recueille et analyse les données sur 114 communes, dont 73 en zone tendue, auxquelles s'ajoutent les autres communes des intercommunalités partenaires.

Cet outil de service public poursuit un double objectif :

- informer le public, locataires et propriétaires, et les professionnels, agents immobiliers, promoteurs ...
- éclairer les décisions publiques en matière de politique du logement, au niveau national et local.

Il permet également de comparer les agglomérations entre elles en utilisant une

méthode identique, validée par un comité scientifique indépendant et national, qui garantit la rigueur et la fiabilité des résultats.

Ce dispositif prend toute son importance dans une agglomération en forte croissance comme à Toulouse, dont le parc locatif privé loge plus d'un tiers des ménages, la majeure partie des étudiants ou des jeunes actifs, et une très large partie des nouveaux arrivants dans l'agglomération. Il apporte des données fiables permettant d'ajuster les choix publics en matière d'habitat, pour mieux répondre aux besoins des habitants, et d'orienter les habitants dans leur recherche de logement.

Au niveau national, des loyers comparables entre métropoles, sauf pour le sud-est

Le marché locatif parisien reste le plus cher, avec des loyers deux fois supérieurs aux loyers toulousains.

A Toulouse, les loyers sont comparables à ceux pratiqués à Nantes, Rennes ou Bayonne, tandis que les plus chers se situent dans les

agglomérations de la côte méditerranéenne (Nice, Marseille, Montpellier) et Lyon.

Les agglomérations d'Alençon et Besançon avec un marché du logement détendu, offrent des loyers presque deux fois moins élevés qu'à Toulouse.

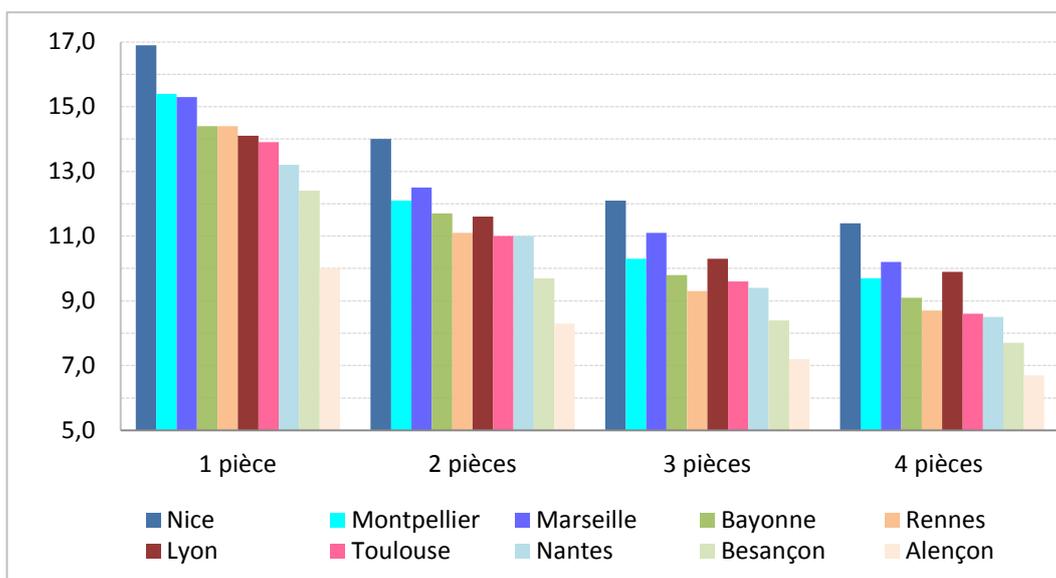
CHIFFRES-CLE

Loyer médian : 10,4 €/m²

- Toulouse : 10,9 €/m²
- Périphérie : 9,5 €/m²

38% des ménages de l'agglomération sont locataires dans le secteur privé, d'un logement vide (33%) ou meublé (5%)

59% des logements locatifs du secteur privé disposent de deux ou trois pièces, pour 16% de studios et 25% de quatre pièces ou plus



Quelle hiérarchie des loyers du secteur privé dans l'agglomération toulousaine ?

Avec plus de 14 000 références de loyers traitées, l'analyse par zones de loyer ⁽¹⁾ fait ressortir 4 groupes de quartiers toulousains avec des prix homogènes, pour des logements de caractéristiques identiques, ainsi que 4 groupes de communes en périphérie. Il s'agit de zones de loyers composées de quartiers ou de communes discontinues, beaucoup plus précises qu'une analyse géographique basée sur une continuité spatiale.

- Ainsi, les loyers les plus chers se situent dans :
- le centre-ville de Toulouse (zone 1) avec un loyer médian de 11,4 €/m²,
 - les faubourgs de Toulouse (zone 2 : 11 €/m²),
 - les quartiers récents de Toulouse (zone 3 : 10,6 €/m²),
 - les communes de première couronne (zones 5 et 6 avec un loyer médian assez proche, respectivement de 10,4 €/m² et 9,9 €/m²).

Les secteurs les moins chers se situent dans :

- les quartiers populaires de Toulouse (zone 4 : 9,4 €/m²)
- les communes de seconde couronne (zone 7 : 9,3 €/m²)
- les communes de troisième couronne (zone 8 : 8,8 €/m²).

L'effet de la localisation, de la zone la plus chère (zone 1) à la moins chère (zone 8), se traduit par un écart entre les loyers médians de 27%, toutes choses égales par ailleurs.

Les principaux déterminants des loyers

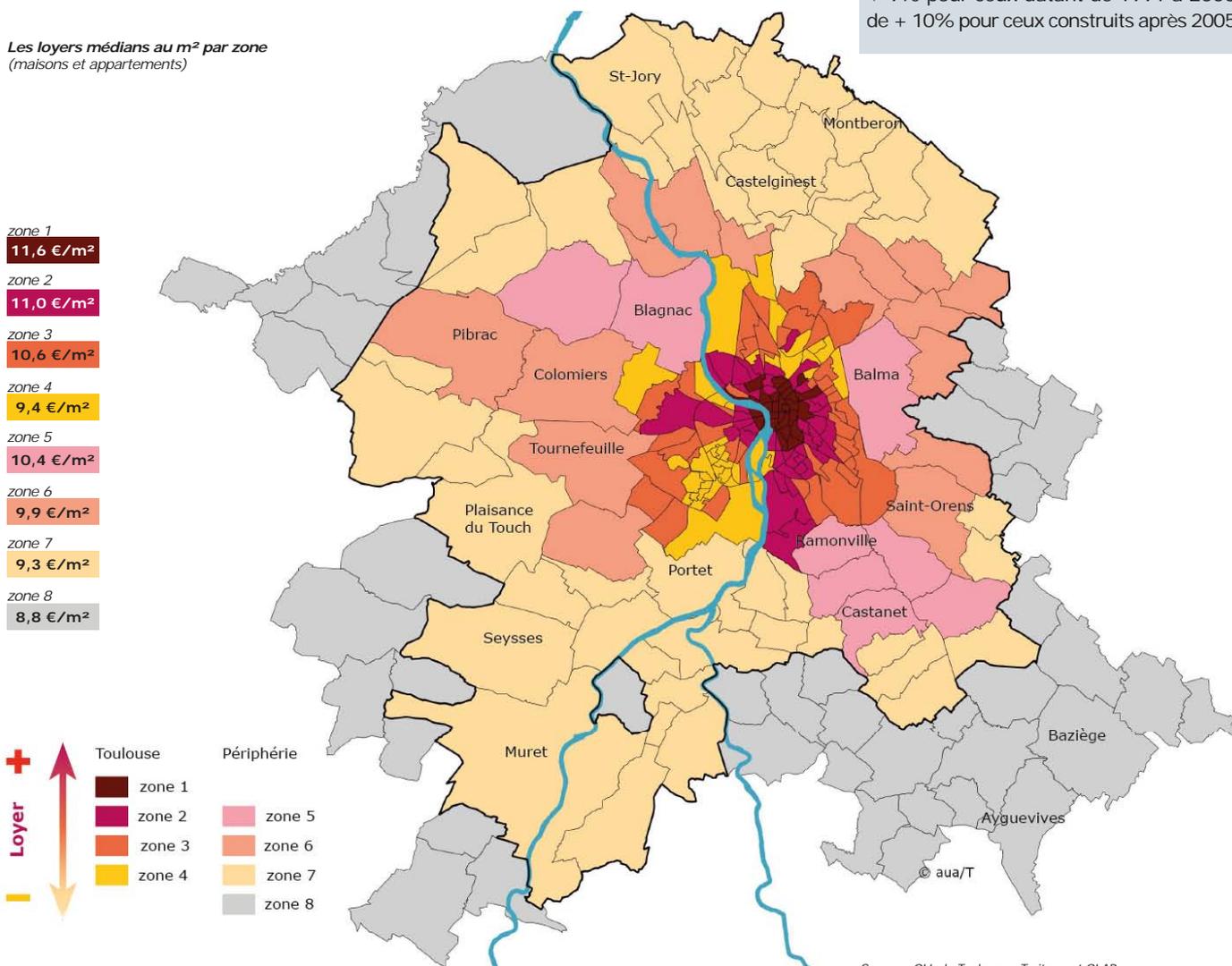
Le modèle économétrique de l'OLAP permet d'isoler l'effet de chaque variable sur le niveau des loyers, toutes choses égales par ailleurs. En dehors de l'effet de la localisation du logement et du nombre de pièces du logement, le type d'habitat est le principal facteur d'influence sur le loyer ; ainsi, pour des logements de caractéristiques identiques, le loyer sera 12% plus élevé pour une maison que pour un appartement.

L'ancienneté d'occupation, toutes choses égales par ailleurs, intervient pour un écart de - 10% entre le loyer d'un locataire ayant plus de 6 ans d'ancienneté et celui d'un locataire entré depuis moins d'un an dans son logement.

De la même façon, à caractéristiques de logements comparables, l'époque de construction explique un écart de loyer de - 2% pour les logements des années 1960 par rapport à un logement construit avant 1946. Cet écart est de + 4% pour les logements datant de 1971 à 1990, + 9% pour ceux datant de 1991 à 2005, de + 10% pour ceux construits après 2005.

(1) Les zones de loyers ont été déterminées à partir du modèle économétrique construit par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)

Les loyers médians au m² par zone (maisons et appartements)



Source : OLL de Toulouse - Traitement OLAP

Plus le logement est petit, plus le loyer en €/m² est élevé

Cette corrélation s'explique par des équipements obligatoirement présents dans un logement qui engendrent des coûts fixes (sanitaires, arrivées d'eau dans la cuisine, etc), même pour un studio. Les pièces supplémentaires ont un coût de construction moins élevé, donc impactent moins le montant du loyer. C'est ainsi que l'écart de loyers est important entre les studios et les deux pièces (3 €/m² en moyenne), plus modéré entre les autres (0,9 à 1,5 €/m²).

Une quasi stabilité du loyer de marché, mais une tension persistante sur certains secteurs

En 2014, plus du tiers des logements locatifs privés a changé d'occupants. Alors que sur les vingt dernières années, la relocation a été le principal facteur de la hausse des loyers, depuis 2012, l'évolution des loyers au changement de locataire est plafonnée à celle de l'indice de référence des loyers (IRL) ⁽²⁾. Les loyers des logements neufs ou remis sur le marché après travaux importants restent libres, dans le cadre des dispositifs fiscaux légaux.

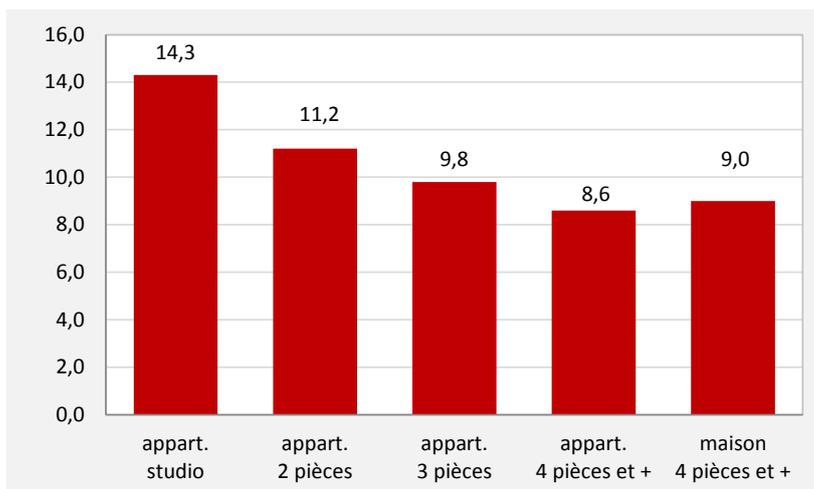
Ainsi, on observe que les loyers des biens reloués en 2014 (ou loyers de marché) sont à peine plus élevés que les loyers des logements occupés depuis un ou deux ans par un même ménage.

Ce constat global est cependant à nuancer selon les secteurs géographiques. Le loyer de marché est supérieur de 0,6€/m² dans l'hypercentre de Toulouse et dans des communes en première couronne (zone 5 : Blagnac, Balma, Ramonville...), y révélant une tension persistante du marché locatif, qui incite les bailleurs à augmenter le loyer au-delà de l'indice légal, en cas de changement de locataire. A l'inverse, la détente semble engagée pour les logements situés en couronne périurbaine (zones 7 et 8), notamment pour les petits logements, avec des loyers de marché inférieurs aux loyers des locataires en place depuis un à deux ans.

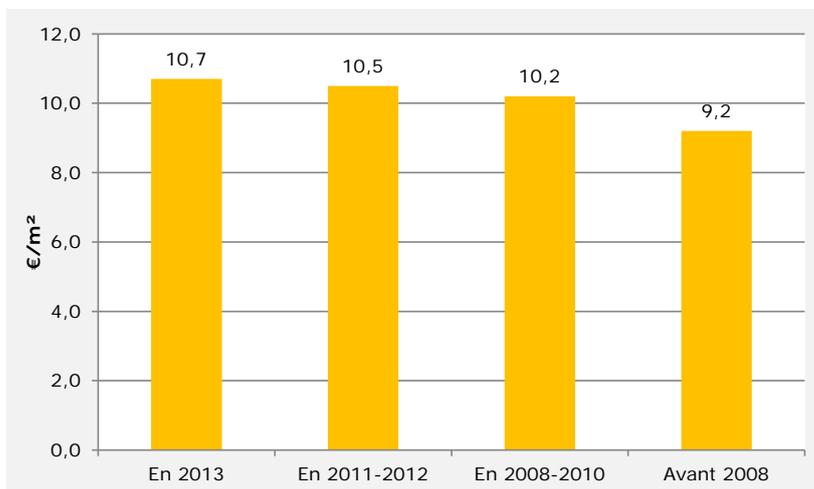
Des loyers plus faibles dans le parc des années 1960

La période de construction explique des écarts de loyers, en lien avec des morphologies urbaines plus ou moins recherchées et un effet qualitatif des logements (DPE - Diagnostic de Performance Énergétique-notamment). Ainsi, le loyer d'un logement dans un immeuble de moins de dix ans sera plus élevé que dans un immeuble des années 1960.

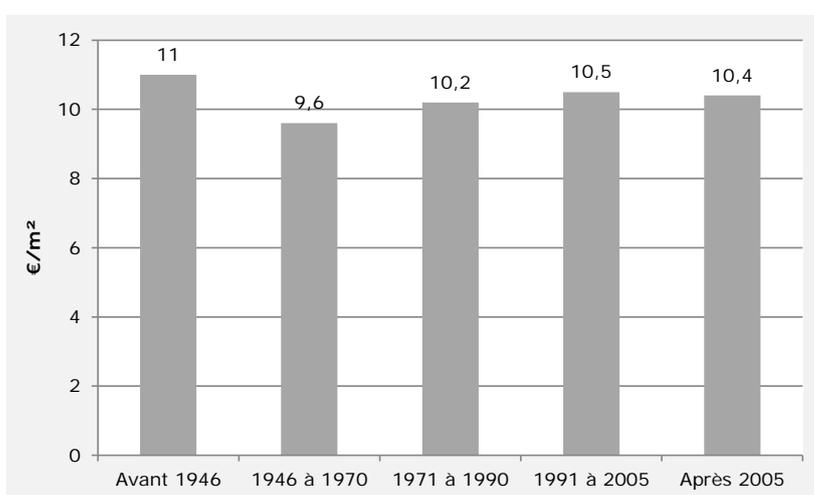
Loyers au m² médians par nombre de pièces toutes zones confondues (hors charges)



Loyers au m² médians par période d'emménagement (hors charges)



Loyers au m² médians par période de construction (hors charges)



(2) Depuis 2012, le plafonnement des loyers à la relocation est applicable par décret sur toutes les zones tendues – décret n°2015-931 du 29 juillet 2015

Observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine

Une collecte 2015 engagée

Le 20 mai 2015, les représentants de l'Etat et de Toulouse Métropole ont présenté à la presse l'Observatoire Local des Loyers et les principaux résultats 2014.

Mis en place dès 2013 à titre expérimental, suite à l'appel à candidature lancé par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, l'observation des loyers de l'agglomération toulousaine se poursuit et la collecte 2015 est renouvelée auprès des professionnels de l'immobilier et des propriétaires bailleurs.

Outil d'information et d'aide à la décision, l'observatoire permet d'avoir une meilleure connaissance du marché locatif, sur la base de données fiables et précises au service des décideurs publics, des professionnels et des citoyens.

Pour 2015, l'ambition est de renforcer encore la mobilisation des partenaires, des professionnels de l'immobilier, des propriétaires bailleurs, ou des locataires, pour des résultats fiabilisés au service de tous.

Pour participer à cet observatoire, vous pouvez contacter : enquete.loyer@aua-toulouse.org

Un site internet : un outil de diffusion au service de tous

Les résultats de l'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine pour 2014 seront disponibles à l'automne 2015 sur un site internet national, permettant d'accéder à des informations sur les niveaux de loyers localement, et de comparer avec d'autres agglomérations.

Méthodologie

L'Observatoire Local des Loyers collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et 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 ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2014, par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'Olap garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.

L'homogénéité de la méthode mise en œuvre garantit la comparabilité des résultats publiés par l'ensemble des Observatoires Locaux des Loyers.

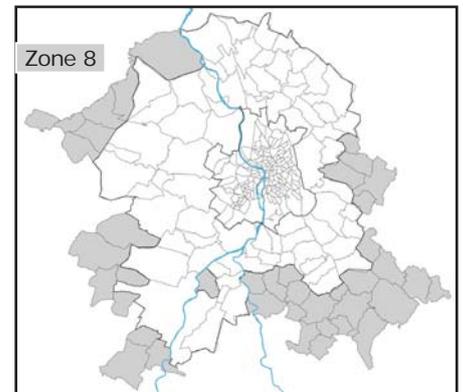
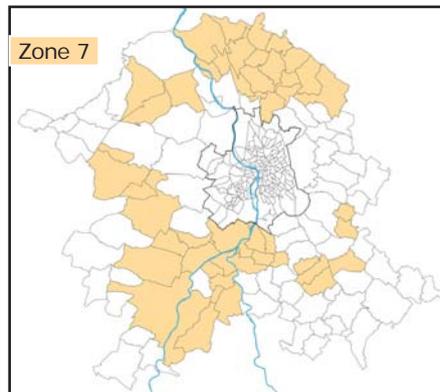
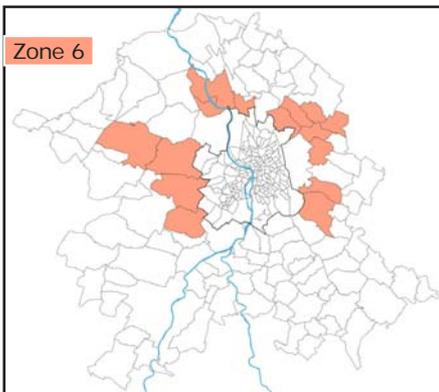
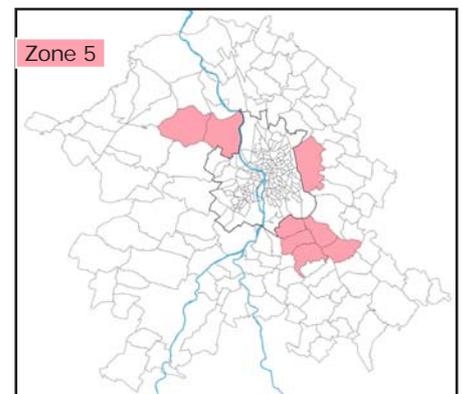
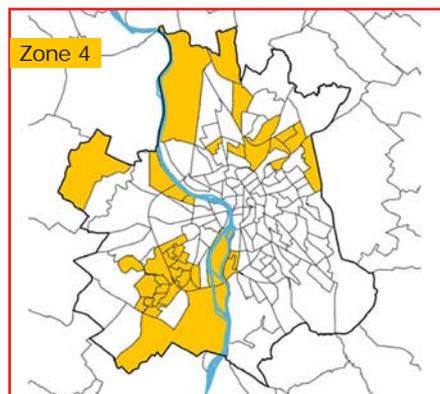
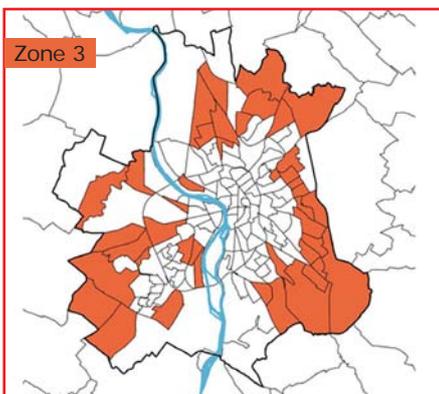
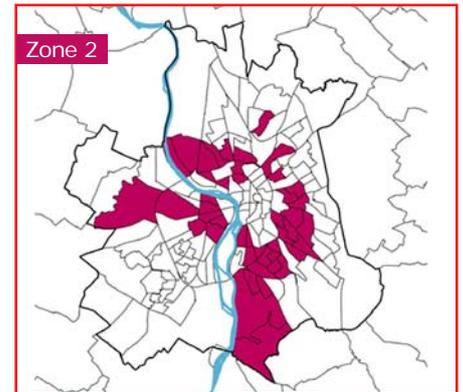
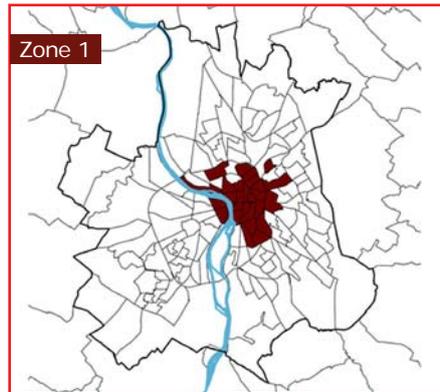
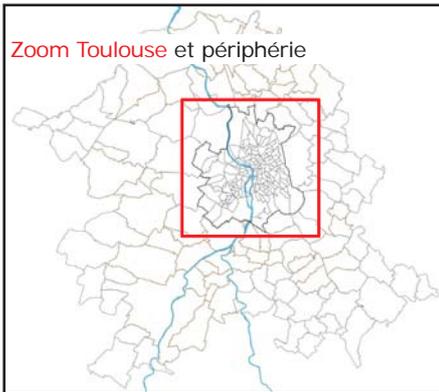
Définitions

Loyer médian : la valeur pour laquelle 50% des logements ont un loyer supérieur et 50% ont un loyer inférieur.

Loyer de marché : le niveau de loyer des logements ayant changé d'occupants dans l'année. Depuis le 1er août 2012, l'augmentation des loyers à la relocation est plafonnée à celle résultant de l'application de l'indice de référence des loyers, sauf en cas de travaux substantiels ou de sous-évaluation manifeste par rapport aux logements alentours.

Zone tendue : zone où l'offre de logements est inférieure à la demande et où les loyers mécaniquement augmentent régulièrement.

Observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine



Les loyers médians en €/m² par zone et typologie des logements (hors charge)

Typologie des logements		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
Appartements	T1	14,8	14,3	13,7	12,6	NS	12,5	NS	NS
	T2	11,9	11,6	11,1	10,4	11,0	11,0	10,4	9,1
	T3	10,3	9,7	10,0	9,0	10,2	9,8	9,2	9,1
	T4 et +	9,4	8,8	9,0	7,6	8,3	8,9	NS	NS
Maisons	T4 et +	NS	9,8	9,9	9,3	NS	9,0	8,6	8,8

NS : Non Significatif

Source : OLL de Toulouse - Traitement OLAP