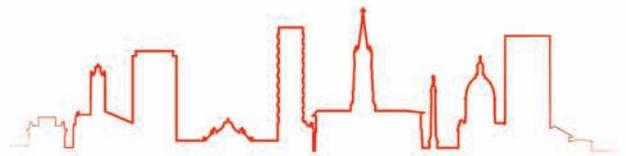


aua/T



Observatoire
Local des Loyers
de l'agglomération toulousaine

Les niveaux de loyers
dans l'agglomération de Toulouse
en 2017

septembre 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 2017

- / 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 28 observatoires locaux sur 48 territoires. Ce réseau national a pour objectif d'améliorer la connaissance du marché du logement, pour éclairer les politiques locales de l'habitat, informer les acteurs du logement, et plus globalement, l'ensemble du public.

Un outil d'information et d'aide à la décision, au service de tous

L'Observatoire Local des Loyers s'inscrit dans la loi ALUR. Il répond localement à un double enjeu :

- Un enjeu de transparence des niveaux de loyers dans un parc de logements locatifs privés, qui loge plus du tiers des ménages de l'agglomération toulousaine
- Un enjeu de connaissance du marché pour les professionnels comme pour les particuliers, dans une agglomération en forte croissance.

Un observatoire, résultat d'une collaboration d'acteurs

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

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

Quelle méthodologie ?

L'Observatoire Local des Loyers collecte des données portant sur les loyers du parc 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 détenteur de références locatives;
- 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 matière 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 2017, 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 national.

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

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

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

www.observatoires-des-loyers.org



**OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG**

Le réseau des observatoires locaux

Huit zones de loyers homogènes

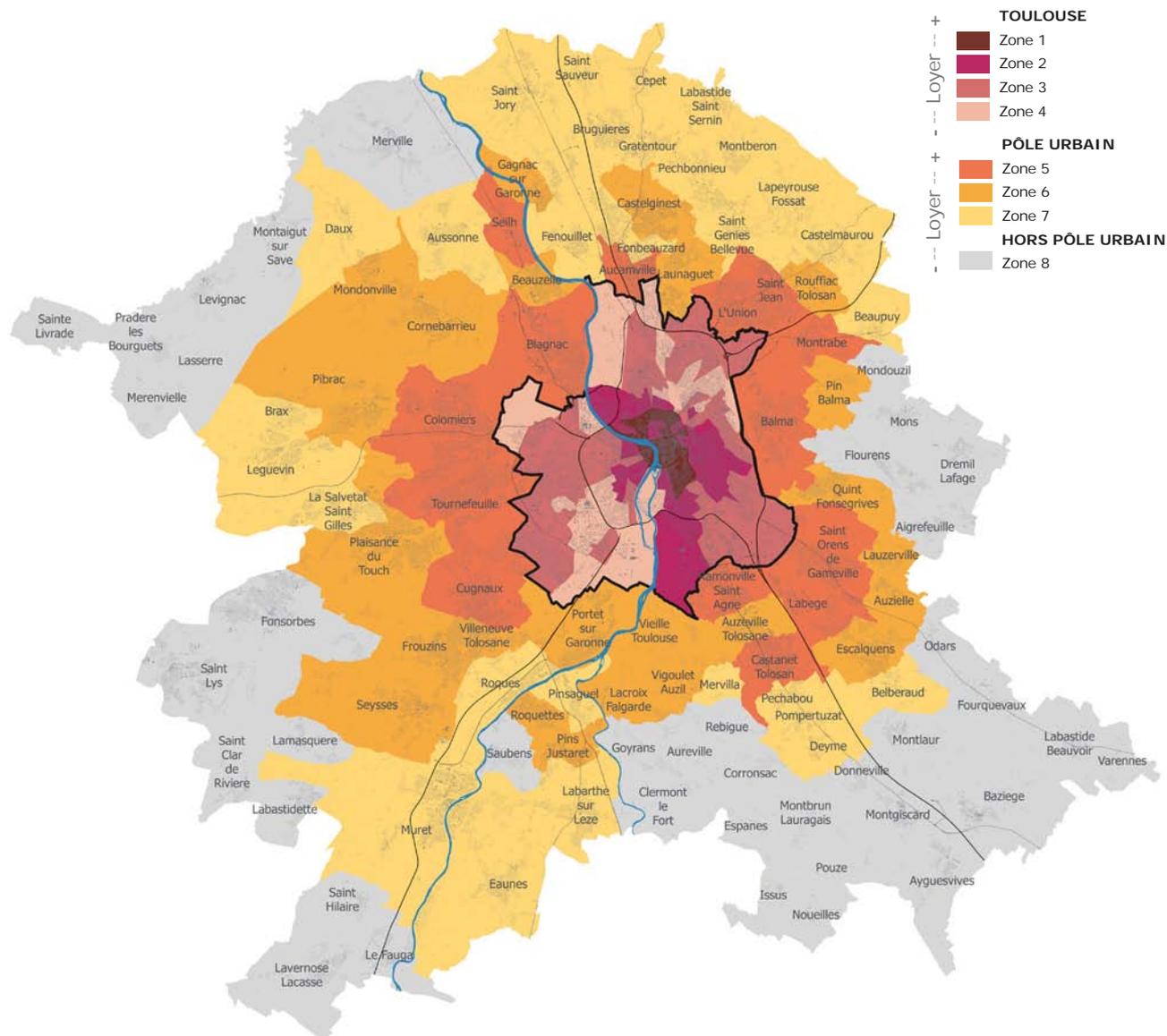
sur l'agglomération toulousaine

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

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

Une analyse fine des montants des loyers pour des biens comparables, réalisée à l'échelle des IRIS pour Toulouse et 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

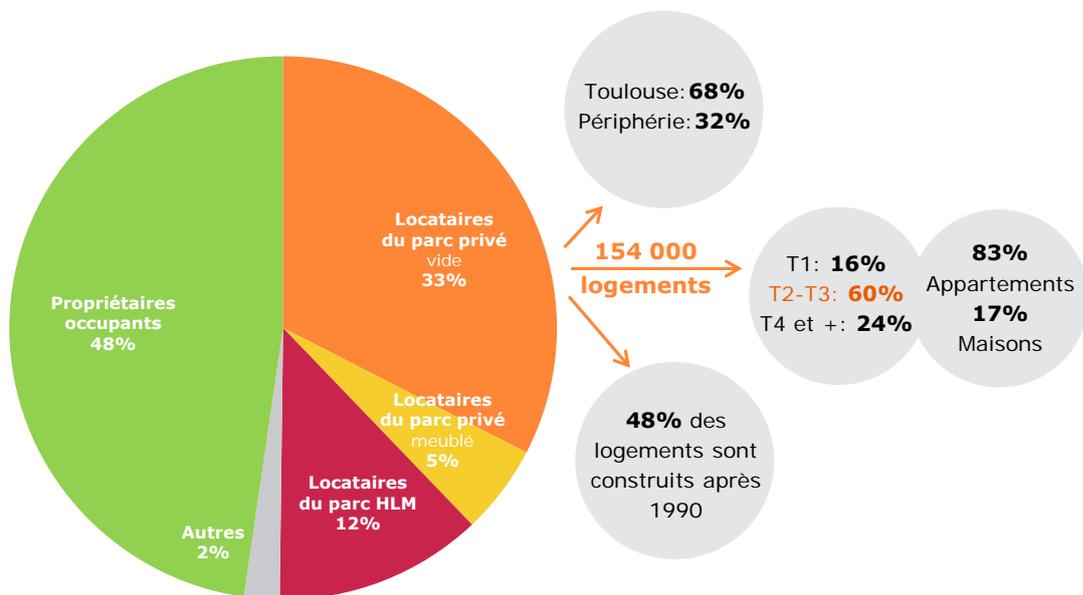
154 000 logements locatifs privés sur le périmètre de l'observatoire (OLL)

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

Ce parc représente 33% des résidences principales, soit 154 000 logements, concentrés aux 2/3 dans la ville-centre, particulièrement dans l'hypercentre (zones 1 et 2).

La majorité de ce parc est constitué d'appartements (83%), en particulier de T2 et T3 (60%). Près de la moitié (48%) a été construit il y a moins de 30 ans, après 1990.

Source : Insee, fichier détail logement 2014



Toulouse



Cugnaux



Balma

Une répartition géographique selon un arc centre-ouest

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

- de 56% en zone 1, avec près de 25 000 logements locatifs,
- à 17% en zone 8, avec moins de 5 000 logements.

Zones de l'OLL	Nombre de logements locatifs privés (hors meublés)	Part des logements locatifs privés non meublés	Part des logements locatifs privés meublés	Part des logements locatifs HLM	Part des propriétaires
Zone 1	24 981	56%	11%	2%	28%
Zone 2	36 328	46%	9%	7%	35%
Zone 3	30 853	38%	9%	16%	35%
Zone 4	12 803	29%	5%	31%	33%
Toulouse	104 965	42%	9%	13%	33%
Zone 5	21 619	24%	2%	15%	57%
Zone 6	10 744	20%	2%	10%	67%
Zone 7	12 092	22%	1%	9%	66%
Zone 8	4 715	17%	1%	6%	75%
Total périmètre OLL	154 136	33%	5%	12%	48%

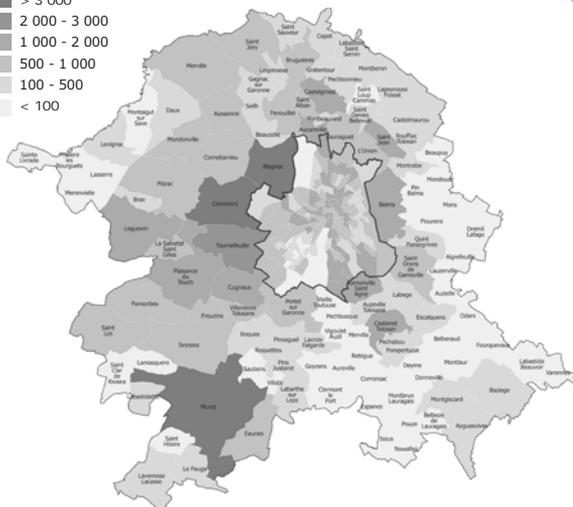
Source : Insee, fichier détail logement 2014

Le parc locatif privé est majoritaire à Toulouse (jusqu'à 51% du parc pour les logements locatifs vides + meublés). Il s'étend ensuite au nord et à l'ouest de la ville centre, alors que le sud-est concentre un plus fort taux de propriétaires occupants.

A Toulouse, la zone 4 se différencie des autres zones, avec un parc de logements locatifs HLM plus important qu'ailleurs, et une répartition presque identique des trois principaux statuts d'occupation : 34% pour le locatif privé (vide + meublé), 33% pour les propriétaires occupants, et 31% pour le parc locatif social.

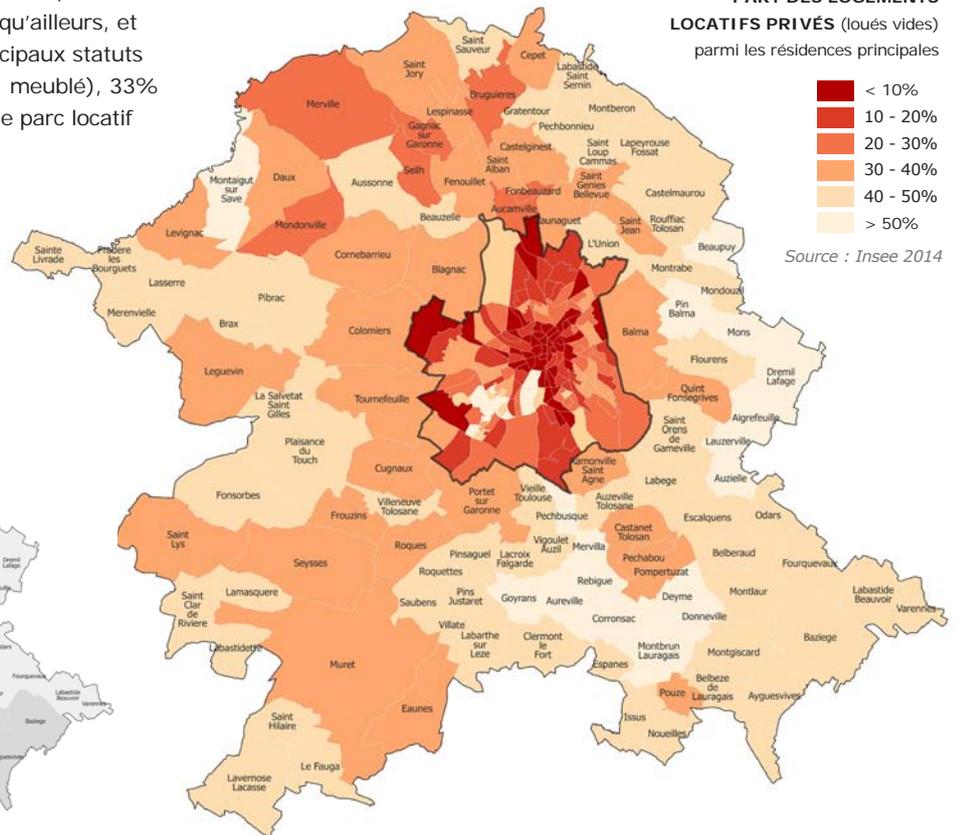
NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS (loués vides)

- > 3 000
- 2 000 - 3 000
- 1 000 - 2 000
- 500 - 1 000
- 100 - 500
- < 100



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

- < 10%
- 10 - 20%
- 20 - 30%
- 30 - 40%
- 40 - 50%
- > 50%



Source : Insee 2014

Une occupation sociale marquée dans le parc locatif privé

Les **3/4 des locataires** du parc privé ont des revenus qui les rendent **éligibles au logement social**

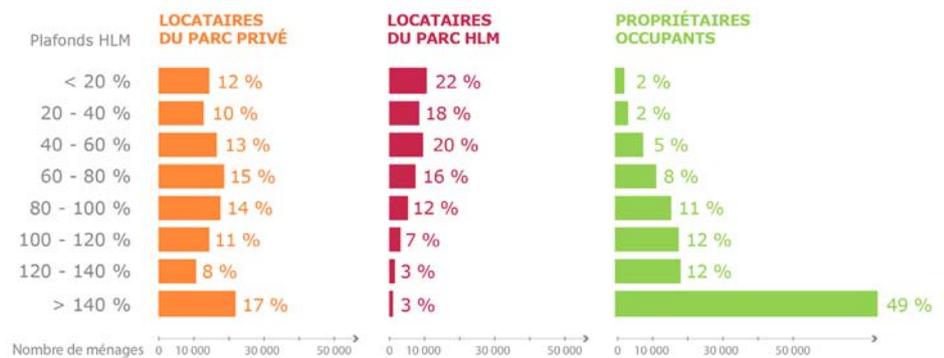
◇ A l'échelle de Toulouse métropole

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

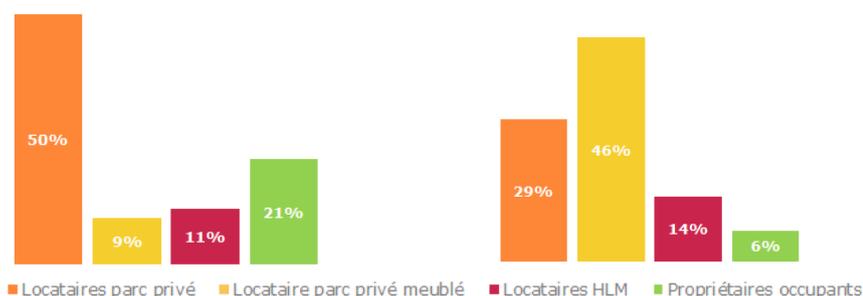
◇ Sur le territoire de l'OLL

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

9% pour les locataires en meublé
11% pour les locataires HLM
21% pour les propriétaires occupants

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

46% pour les locataires en meublé
14% pour les locataires HLM
6% pour les propriétaires occupants



Source : Insee, fichier détail logement 2014

Des ménages plus jeunes et de petite taille

◇ Sur le territoire de l'OLL

64% des personnes de référence des ménages locataires (parc locatif privé vide) ont **moins de 40 ans**

89% pour les locataires en meublé

36% pour les locataires HLM

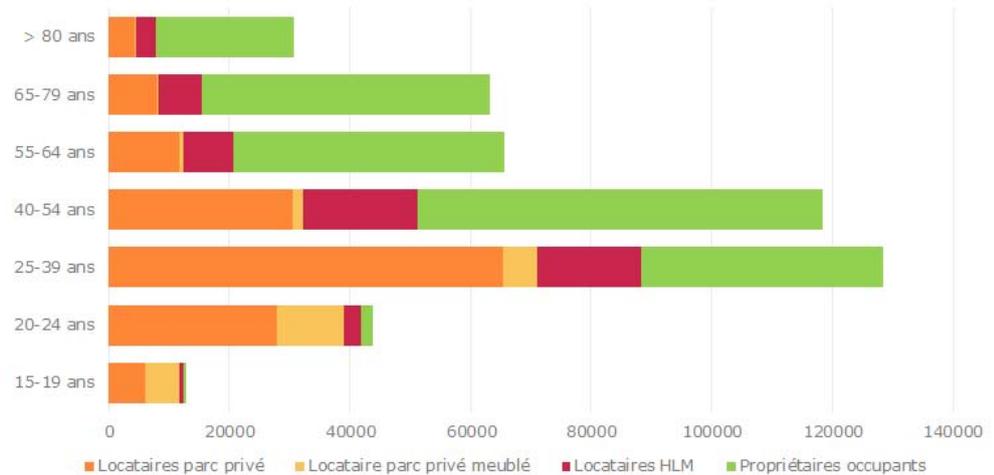
19% pour les propriétaires occupants

1,80 personne en moyenne par ménage

2,30 pour les locataires HLM

2,33 pour les propriétaires occupants

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



Source : Insee, fichier détail logement 2014

Un parc essentiel pour le public étudiant

◇ Sur le territoire de l'OLL :

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

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

◇ A Toulouse, les étudiants occupent :

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

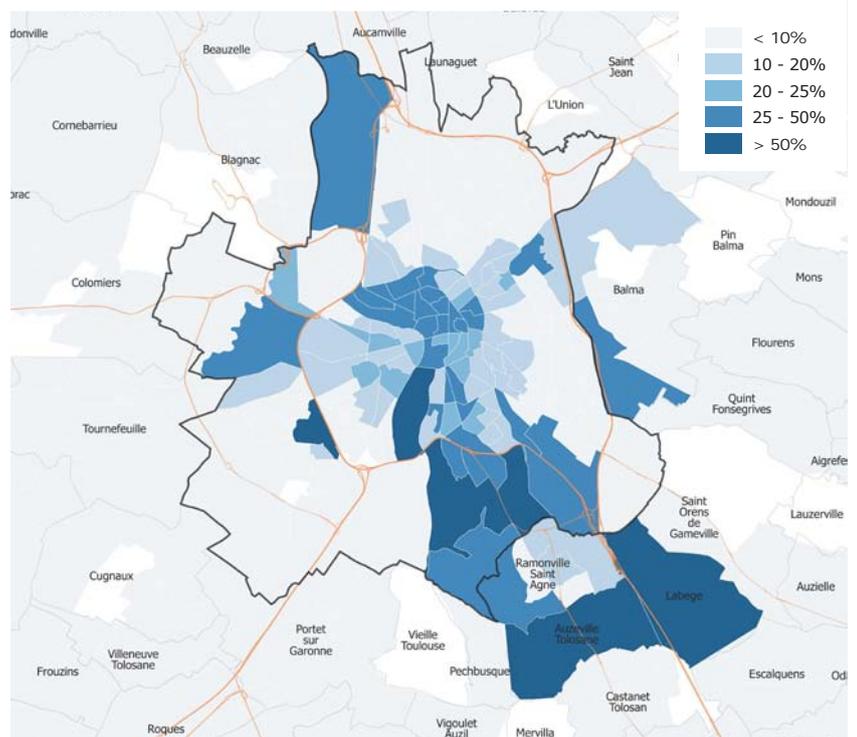
47% des T1 vides ou meublés (45% sur le périmètre de l'OLL).

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

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



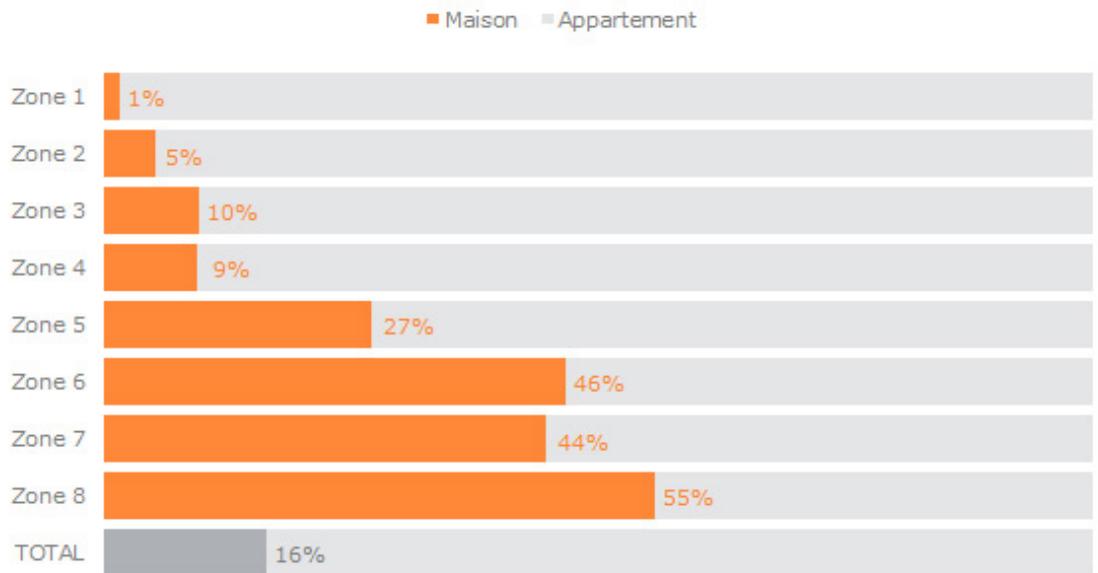
Source : Insee, fichier détail logement 2014

Une typologie du parc différenciée en fonction de la localisation

Source : Insee, fichier détail logement 2014

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

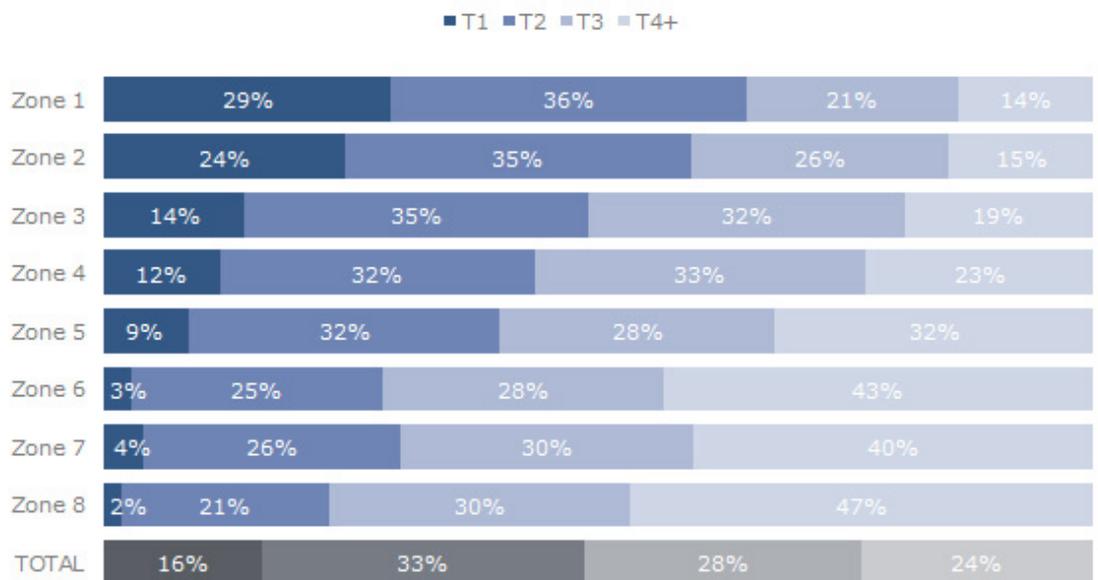
Les maisons représentent 16% des logements du parc locatif privé à l'échelle du périmètre de l'OLL, allant de 1% en zone 1 à 55% en zone 8.



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

Sur l'ensemble de la ville-centre (zones 1 à 4), les T1 et T2 représentent 55% du parc en locatif privé, pour 33 % dans les communes de la périphérie.

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



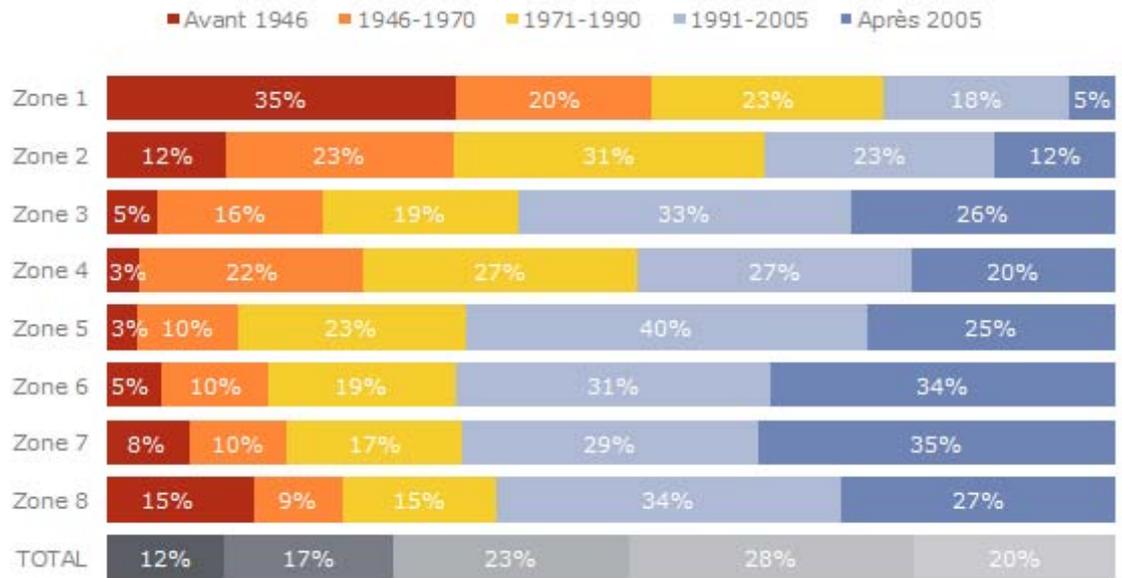
Une typologie du parc différenciée en fonction des époques de construction

Source : Insee, fichier détail logement 2014

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 (55% en zone 1, 35% 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 60 à 64% de logements construits après 1990.



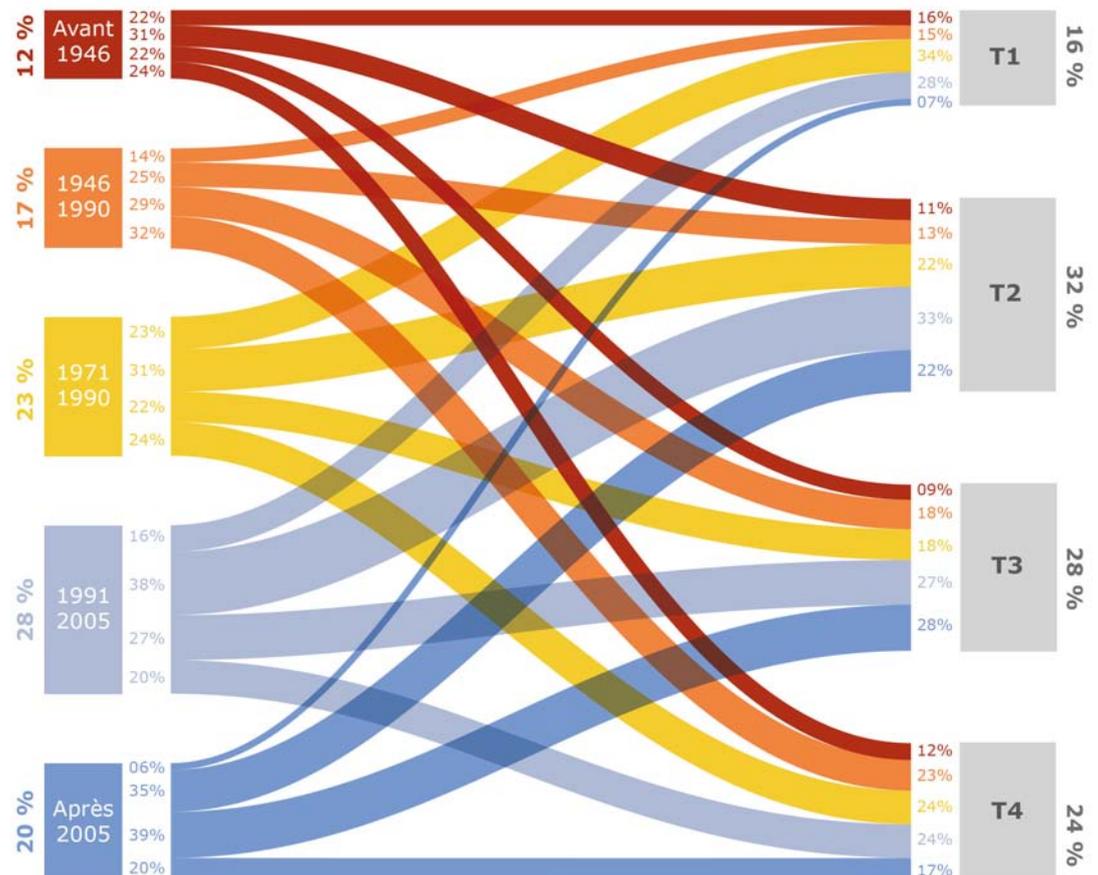
La typologie du parc se différencie également en fonction des époques de construction.

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

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

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

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 2017

Les principaux facteurs impactants

Le panel des logements observés en 2017

20 684 logements locatifs sont observés en 2017, soit **13%** du parc locatif privé.

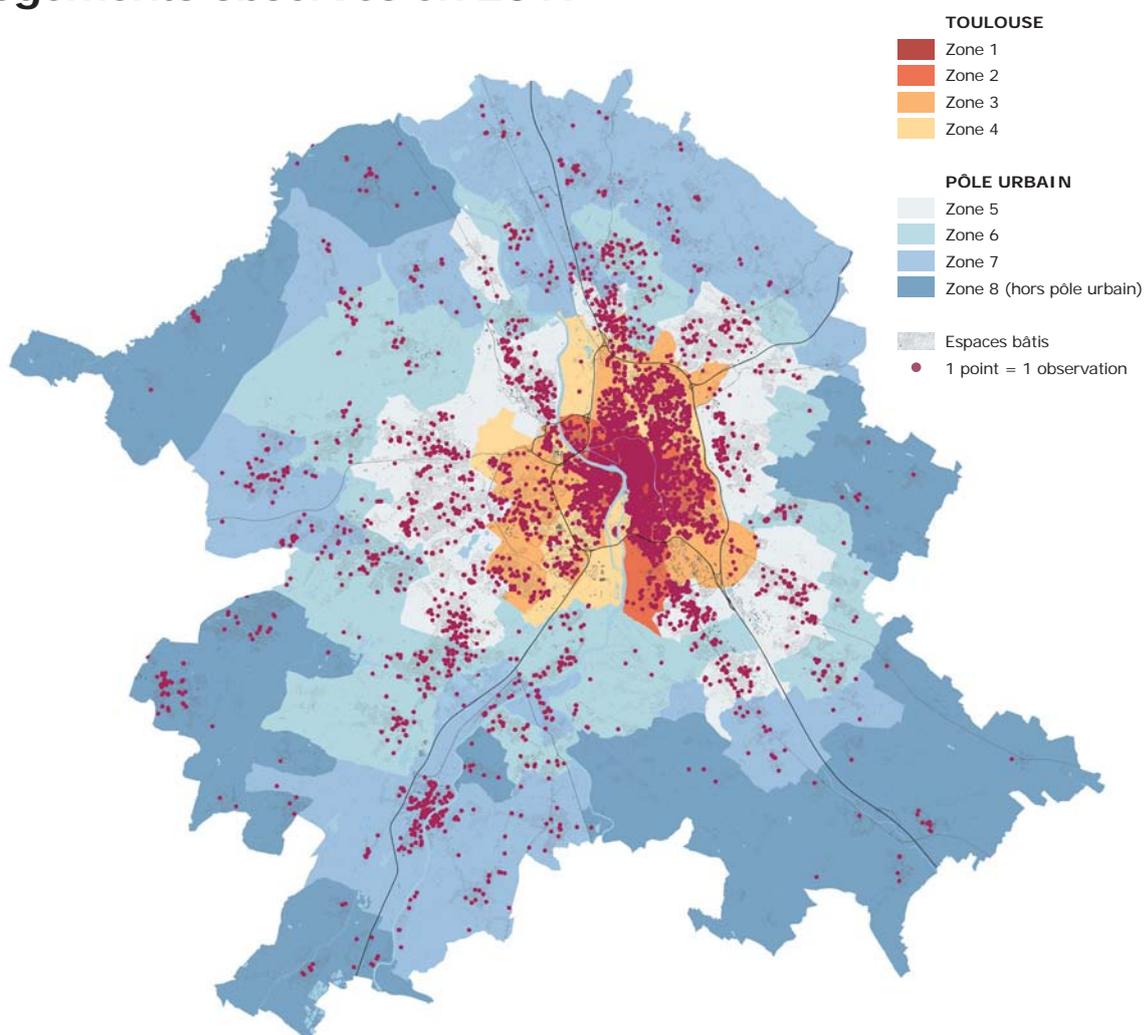
Parmi ces références, **8 489** logements ont été reloués dans l'année, ce qui représente **18%** des relocations sur le territoire (de 14% à 30% selon les zones). Cela représente **près d'un bail sur cinq**, et donc une bonne représentativité des loyers de marché.

Des observations qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif

79 professionnels de l'immobilier ont accepté de participer en 2017, ainsi que l'ADIL 31, Action logement, et **1 128** particuliers.

Un suivi régulier

76% des logements observés en 2017 faisaient partie du panel 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

LOYERS DU STOCK

Loyers médians (hors charges)
de l'ensemble des logements

10,4 €/m²

Localisation	Montant du loyer (€)	Surface (m ²)	Coût au m ² (€/m ²)
Toulouse	525 €	52 m ²	11,2 €/m ²
Périphérie	526 €	56 m ²	10,0 €/m ²
OLL	525 €	53 m ²	10,8 €/m ²
Toulouse	842 €	95 m ²	9,7 €/m ²
Périphérie	814 €	95 m ²	9,0 €/m ²
OLL	820 €	95 m ²	9,1 €/m ²
Toulouse	538 €	55 m ²	11,0 €/m ²
Périphérie	600 €	71 m ²	9,6 €/m ²
OLL	551 €	60 m ²	10,4 €/m ²

100% des logements observés

LOYERS DE MARCHÉ

Loyers médians (hors charges)
des logements reloués en 2016-2017

11,0 €/m²

Localisation	Montant du loyer (€)	Surface (m ²)	Coût au m ² (€/m ²)
Toulouse	520 €	49 m ²	11,7 €/m ²
Périphérie	511 €	53 m ²	10,3 €/m ²
OLL	520 €	50 m ²	11,3 €/m ²
Toulouse	860 €	92 m ²	10,5 €/m ²
Périphérie	850 €	93 m ²	9,2 €/m ²
OLL	851 €	93 m ²	9,7 €/m ²
Toulouse	525 €	50 m ²	11,6 €/m ²
Périphérie	580 €	64 m ²	10,0 €/m ²
OLL	540 €	55 m ²	11,0 €/m ²

41% des logements observés

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

En 2017, sur le périmètre de l'observatoire, tous types de logements confondus, **le loyer médian de marché observé est de 11,0 €/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 sans forcément réduire la dépense logement

Pour une même catégorie de biens, les loyers sont plus élevés à Toulouse. **L'éloignement du centre permet de diminuer la dépense logement et d'augmenter la surface** : 520 € pour un appartement en relocation à Toulouse avec une surface moyenne de 49 m², contre 511 € 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** (600 € en périphérie contre 538 € 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).

* 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.

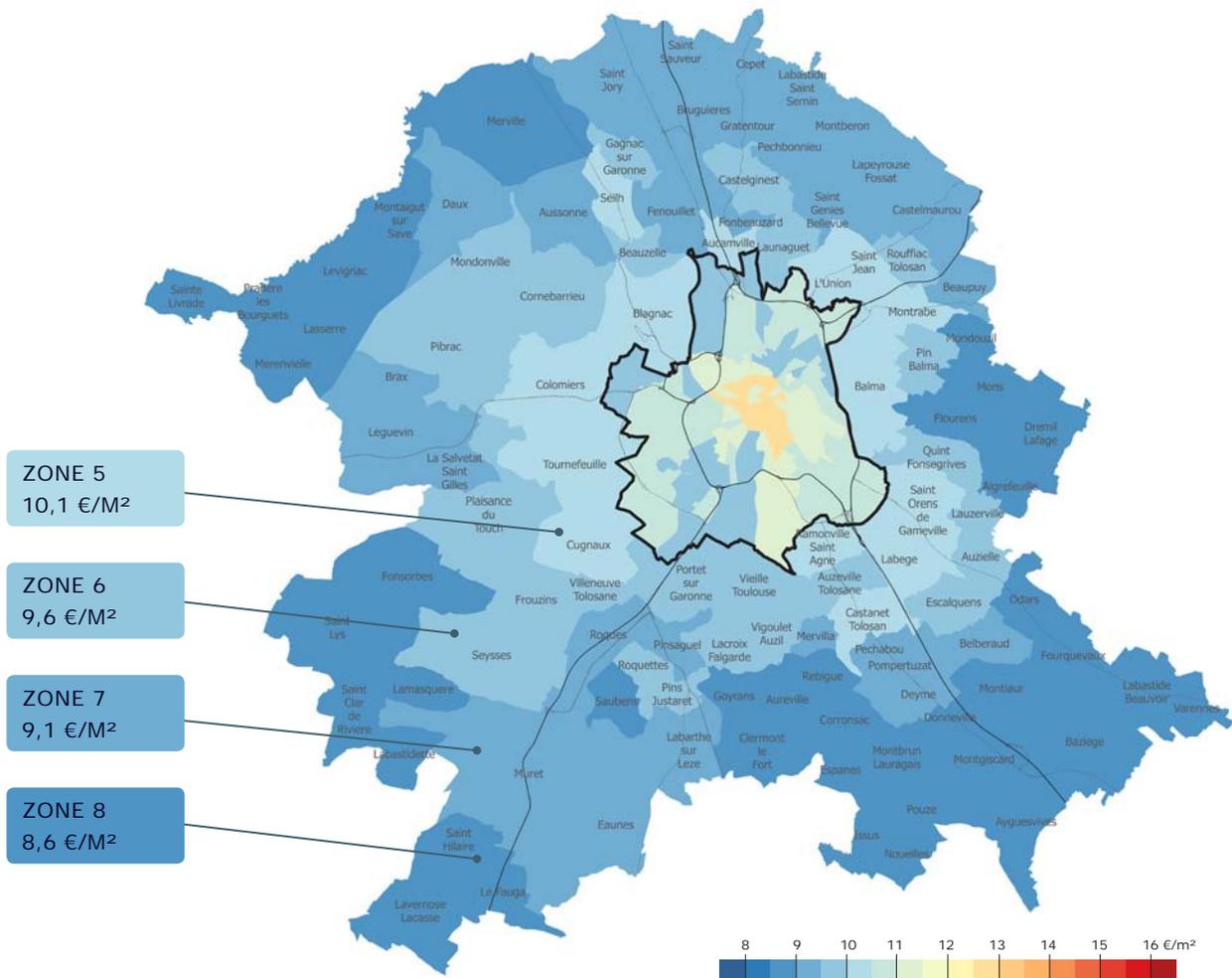
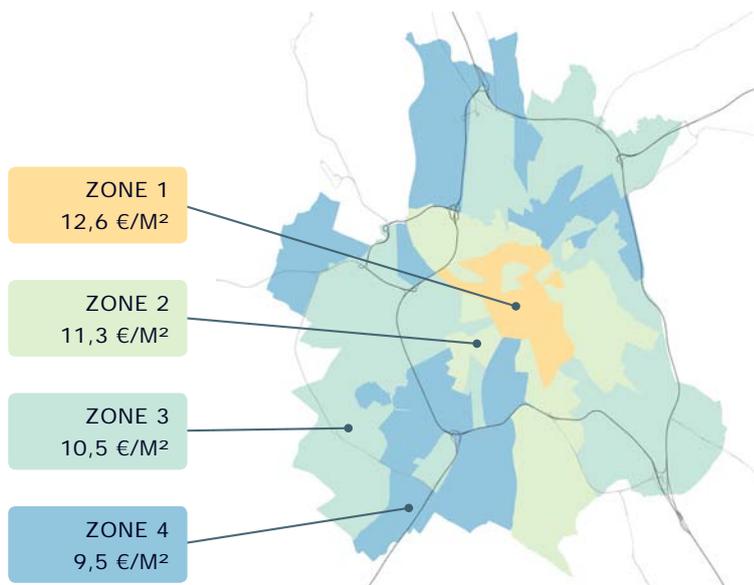
Des loyers plus élevés au m² au centre de Toulouse, qui décroissent avec l'éloignement

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

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).



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

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

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

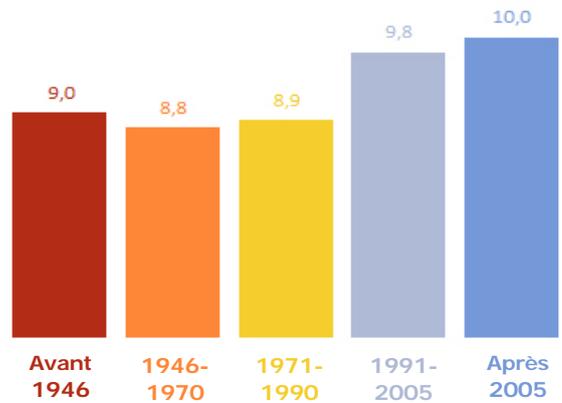
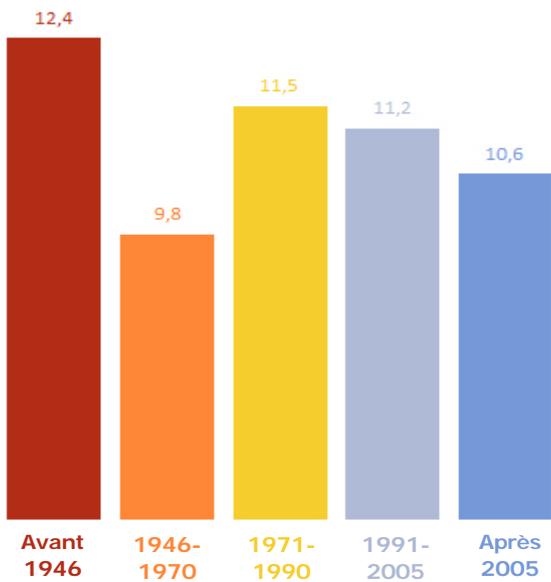
Les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) possèdent généralement un meilleur niveau d'équipement et de confort, qui se traduisent par des niveaux de loyers supérieurs en dehors de Toulouse. Dans le centre de Toulouse en revanche (zone 1 à 3), ces logements sont moins valorisés que les logements anciens construits avant 1946 et entre 1970 et 1990.

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 sa 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 de chaque zone (1 à 3) les niveaux de loyers médians du parc ancien sont équivalents aux logements des années 1970 à 2005.

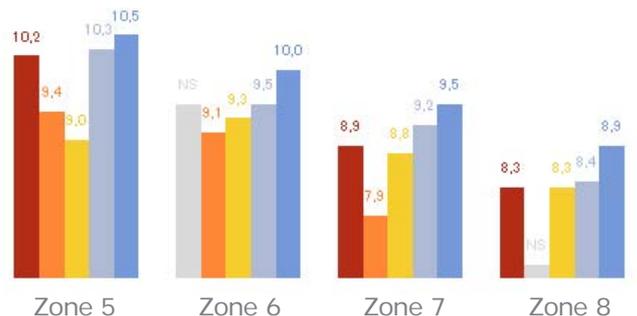
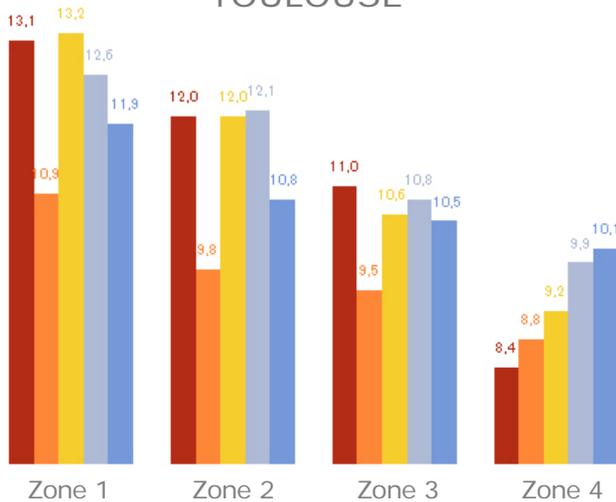
Notons que les prestations du logement ont également un impact sur les niveaux de loyers: rénovation, standing, orientation, présence d'une terrasse ou d'un jardin, accès à un parking privé, aux transports en commun, environnement calme, etc. Il s'agit de prestations qui ne sont pas mesurées pour le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

Loyers au m² (HC) par époque de construction en 2017



---- TOULOUSE ----

---- AGGLOMÉRATION hors Toulouse ----



NS = Non significatif (moins de 50 observations)

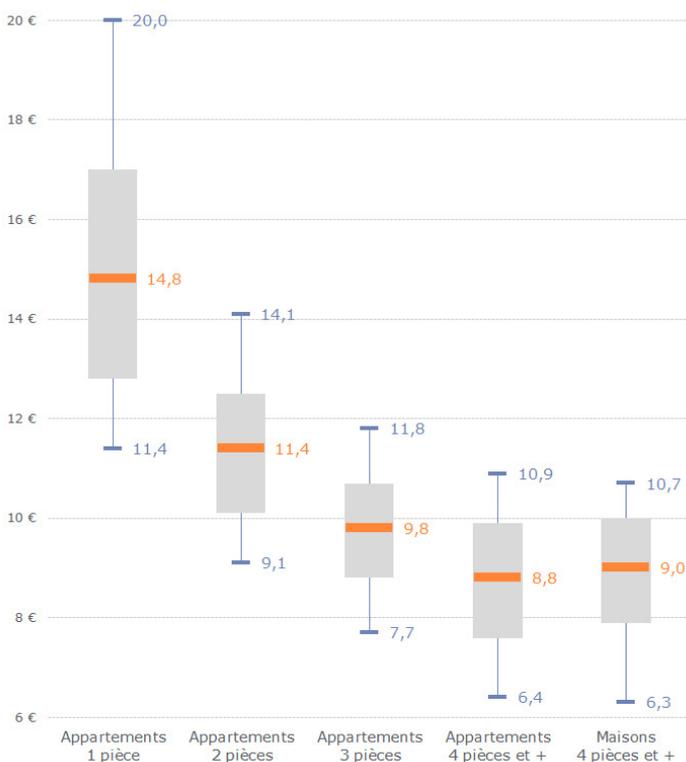
Plus la surface diminue, plus le loyer est élevé en €/m² avec une forte dispersion sur le marché des T1

Le niveau de loyer en €/m² décroît avec la taille du logement : plus le logement est petit, plus le loyer en € par m² sera élevé. 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 déformation extrême des prix pour les petites surfaces (notamment les studios et appartements d'une pièce), exprime une forte demande pour ces types de logements, et une forte rotation, ce qui tire les prix vers le haut.

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

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



Le marché des T1 : une offre hétérogène

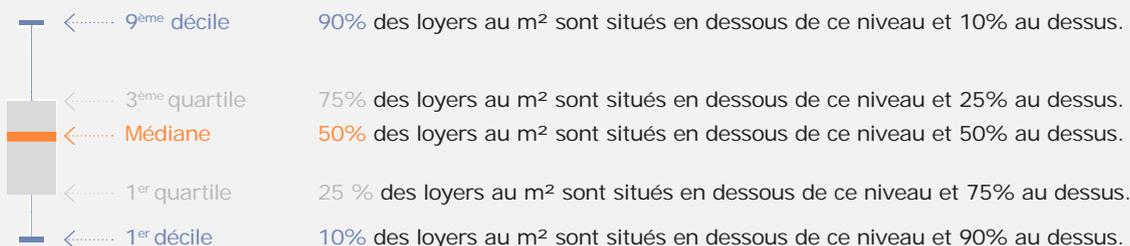
En 2017, le loyer médian HC d'un appartement T1 est de **14,8 €/m²**, alors que pour un T4 et + il faut compter 8,8 €/m². Il est également 3,4 €/m² plus cher que celui des T2 (seulement 1,6 €/m² entre les T2 et T3, et 1,0 €/m² entre T3 et T4+).

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.

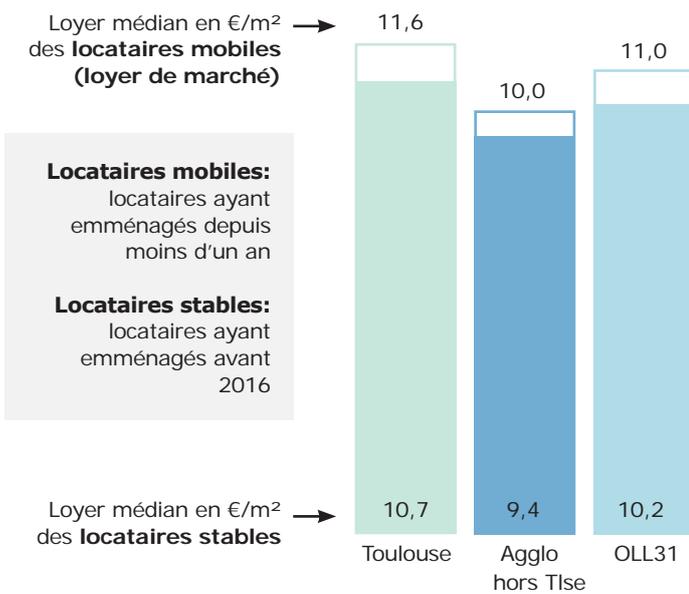
L'importante rotation sur ces logements explique aussi ces prix élevés : en 2014, 36% des appartements T1 changeaient de locataire, contre 26% pour les appartements T4 et+ (*source: Insee 2014*).

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 2016), permet de rendre compte d'une tension locative sur certains segments du marché.

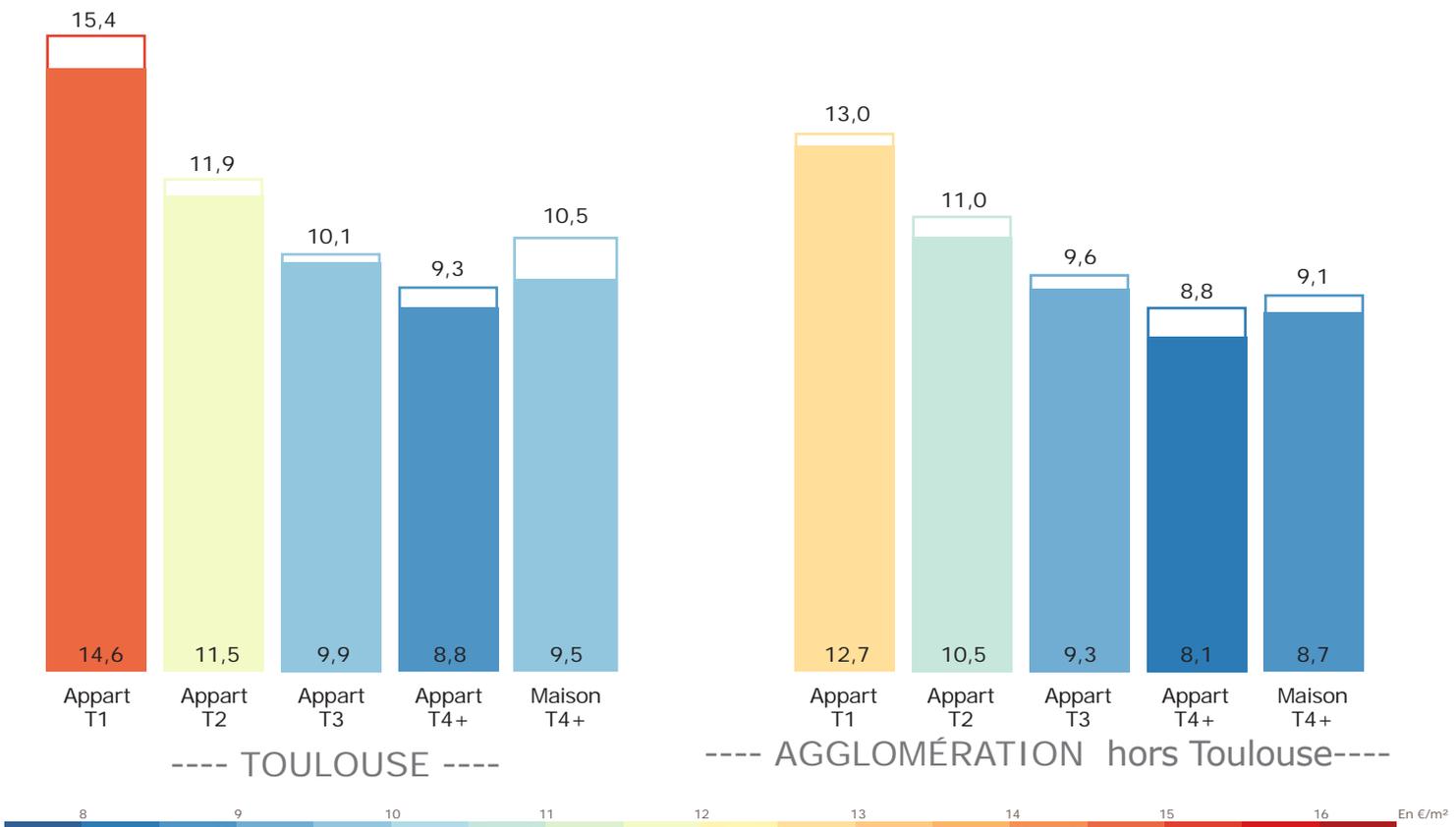
A l'échelle de l'observatoire (OLL 31) le loyer médian de marché (locataires mobiles) est supérieur de 0,8 €/m² par rapport aux locataires stables. Soit un loyer de marché 8% plus élevé que celui des locataires restés en place. (graph 1)

Cet écart de loyer est plus important à Toulouse (0,9 €/m²) particulièrement sur les zones 1 et 2, que sur le reste de l'agglomération (0,6 €/m²). (graph 1)

A Toulouse, ce sont surtout les T1 et les maisons qui enregistrent une différence de loyer, respectivement de 0,8 €/m² et de 1,0 €/m². En périphérie, ce sont plutôt les appartements T4 et +, avec une différence de 0,7 €/m². (graph 2)

Sur le marché des T2 et T3, que ce soit à Toulouse ou en périphérie, les enquêtes témoignent d'une faible tension locative avec une différence de loyers minimale entre les locataires stables et mobiles, de 0,2 €/m² pour les T3 toulousains à 0,5 €/m² pour les T2 en périphérie. (graph 2)

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

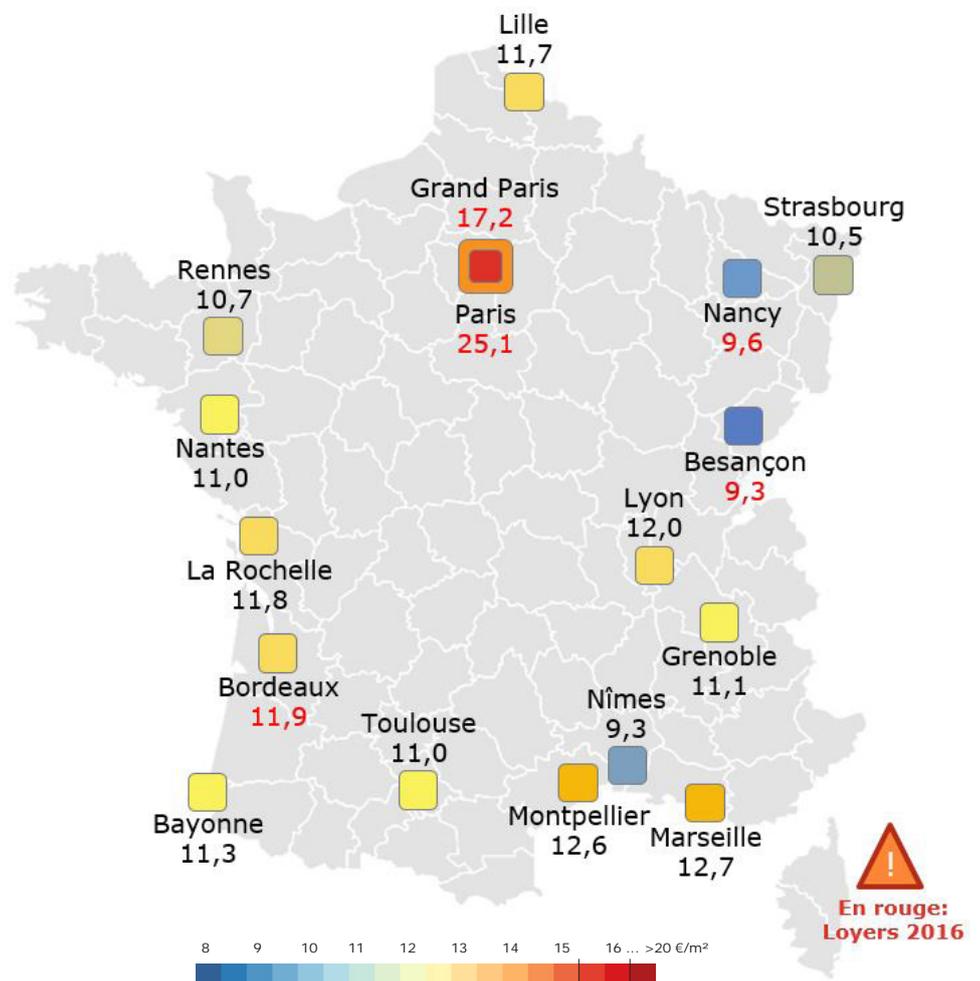


Les niveaux de loyers

en France en 2017

Comparaison du loyer 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 plus bas que les agglomérations lilloise et lyonnaise (respectivement 0,6 €/m² et 1€/m² moins élevé) et très inférieur aux agglomérations de Montpellier et Marseille (1,6 €/m² de différence).



Un loyer médian modéré comparé aux métropoles de même taille

Population Aire urbaine		Loyer médian 2017 (en €/m ²)	
Lyon	2 237 676	Nice	13,5
Marseille	1 734 277	Montpellier	12
Toulouse	1 291 517	Marseille	12
Bordeaux	1 178 335	La Rochelle	11,5
Lille	1 175 828	Lyon	11,4
Nice	1 004 826	Lille	11
Strasbourg	773 447	Bayonne	10,8
		Grenoble	10,8
Rennes	700 675	Rennes	10,6
Grenoble	684 398	Nantes	10,6
Nîmes	264 647	Toulouse	10,4
La Rochelle	209 453	Strasbourg	9,8
		Nîmes	9,3

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

Appartement 1 pièce		Appartement 2 pièces		Appartement 3 pièces		Appartement 4 pièces et +	
Nice	17,1	Nice	14,1	Nice	12	Nice	11
Montpellier	16,3	Marseille	13,3	Marseille	11,3	Marseille	10
La Rochelle	15,1	Montpellier	12,5	Montpellier	10,7	La Rochelle	9,9
Marseille	15,8	La Rochelle	12,6	Lyon	10,7	Lyon	9,8
Lyon	15,1	Lyon	12,5	La Rochelle	10,5	Montpellier	9,6
Lille	15,6	Lille	12,4	Bayonne	10,4	Bayonne	9,3
Rennes	14,9	Grenoble	11,8	Lille	10,3	Nantes	9,3
Toulouse	14,8	Bayonne	11,7	Grenoble	10,3	Grenoble	9,3
Bayonne	14,5	Toulouse	11,4	Nantes	9,8	Lille	8,8
Grenoble	14,5	Nantes	11,2	Toulouse	9,8	Toulouse	8,8
Strasbourg	14,2	Rennes	10,9	Rennes	9,3	Rennes	8,6
Nantes	13,3	Strasbourg	10,8	Strasbourg	9,2	Strasbourg	8,1
Nîmes	12,4	Nîmes	10,1	Nîmes	8,6	Nîmes	7,8

Les niveaux de loyers

par zones et typologies en 2017

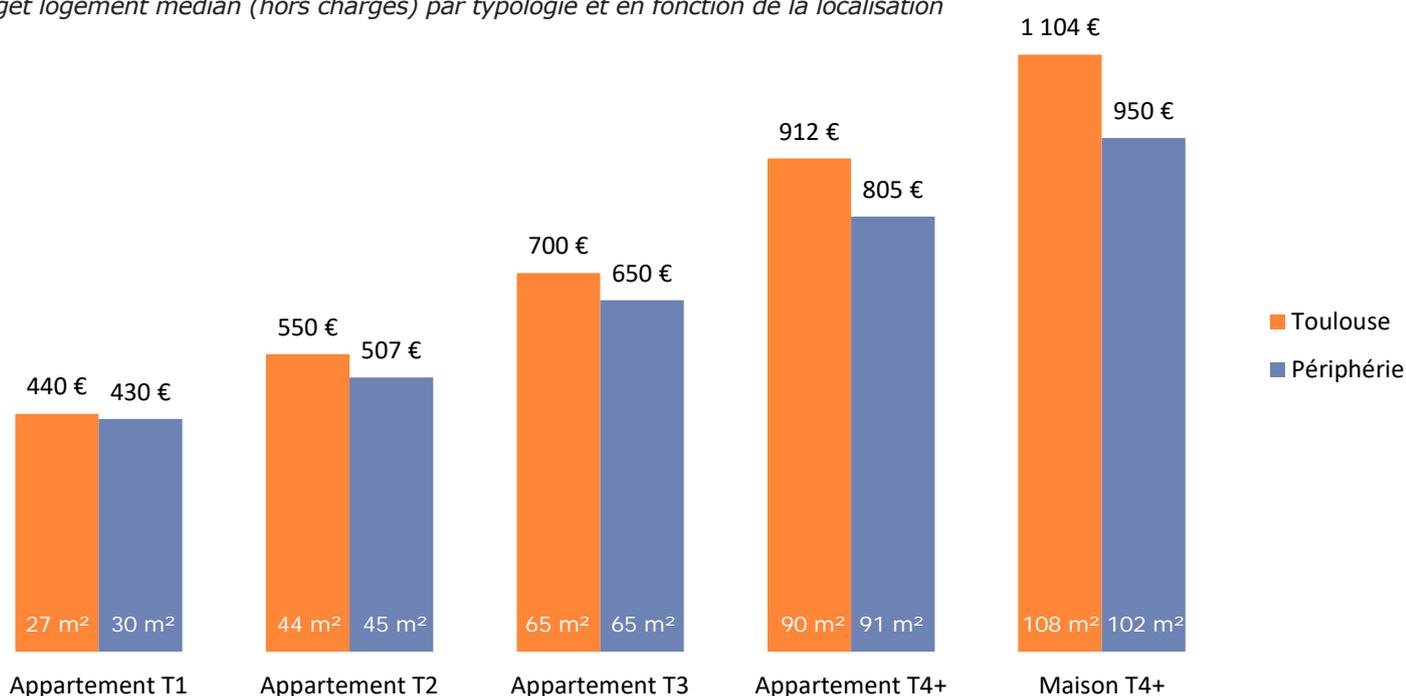
Les niveaux de loyers par typologie

Plus la surface augmente, plus la différence de loyer sera importante pour acquérir une pièce supplémentaire : de 77 € pour passer d'un T1 à un T2 en périphérie, à 212 € 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 :

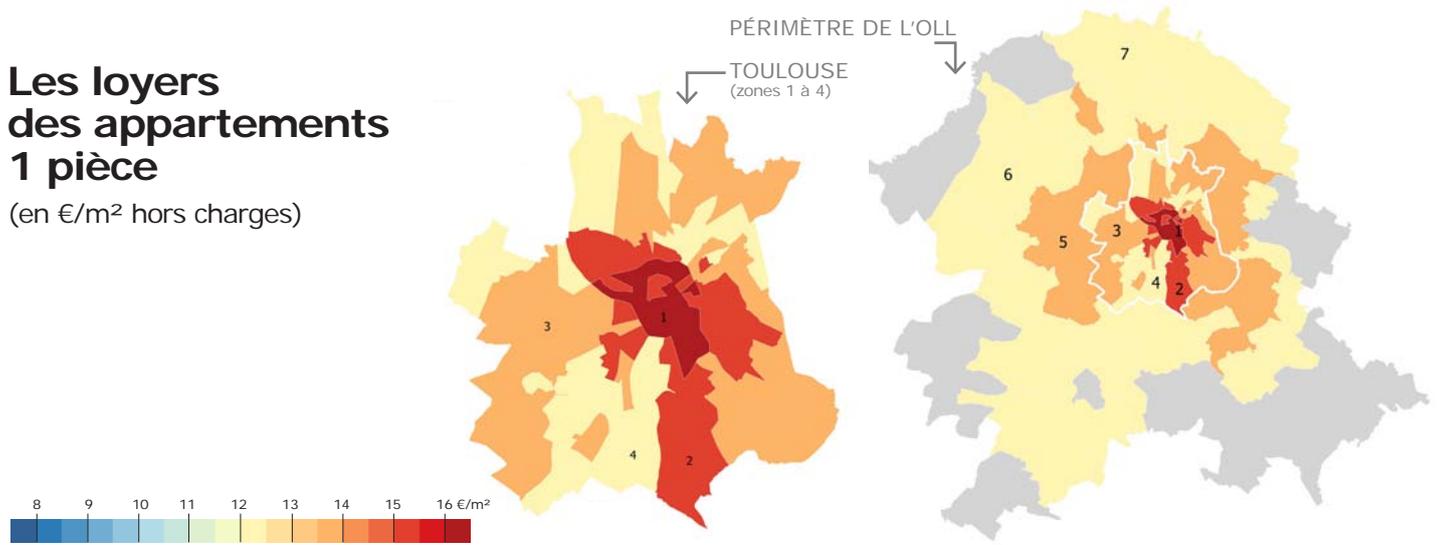
un appartement de 2 pièces est 43 € plus cher à Toulouse qu'en périphérie, et il faudra compter 107 € de plus pour un appartement de 4 pièces et +.

Budget logement médian (hors charges) par typologie et en fonction de la localisation



Les loyers des appartements 1 pièce

(en €/m² hors charges)

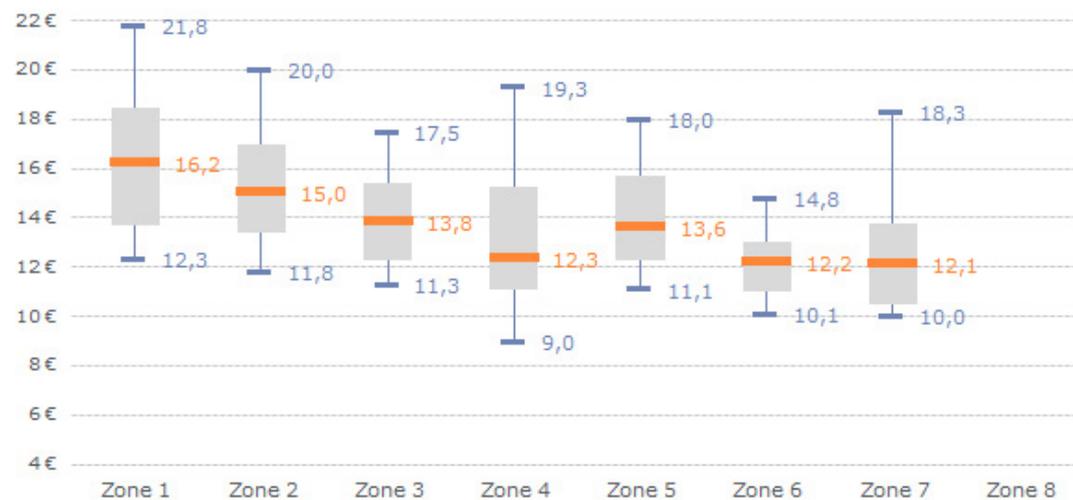


Les niveaux de loyers des appartements T1 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	12,3	13,7	16,2	18,5	21,8	26	871
	Zone 2	11,8	13,4	15,0	17,0	20,0	27	1089
	Zone 3	11,3	12,3	13,8	15,4	17,5	29	939
	Zone 4	9,0	11,1	12,3	15,3	19,3	30	221
1 ^{ère} couronne	Zone 5	11,1	12,3	13,6	15,7	18,0	30	247
2 ^{ème} couronne	Zone 6	10,1	11,0	12,2	13,0	14,8	30	66
3 ^{ème} couronne	Zone 7	10,0	10,5	12,1	13,8	18,3	30	69
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	NS	20

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

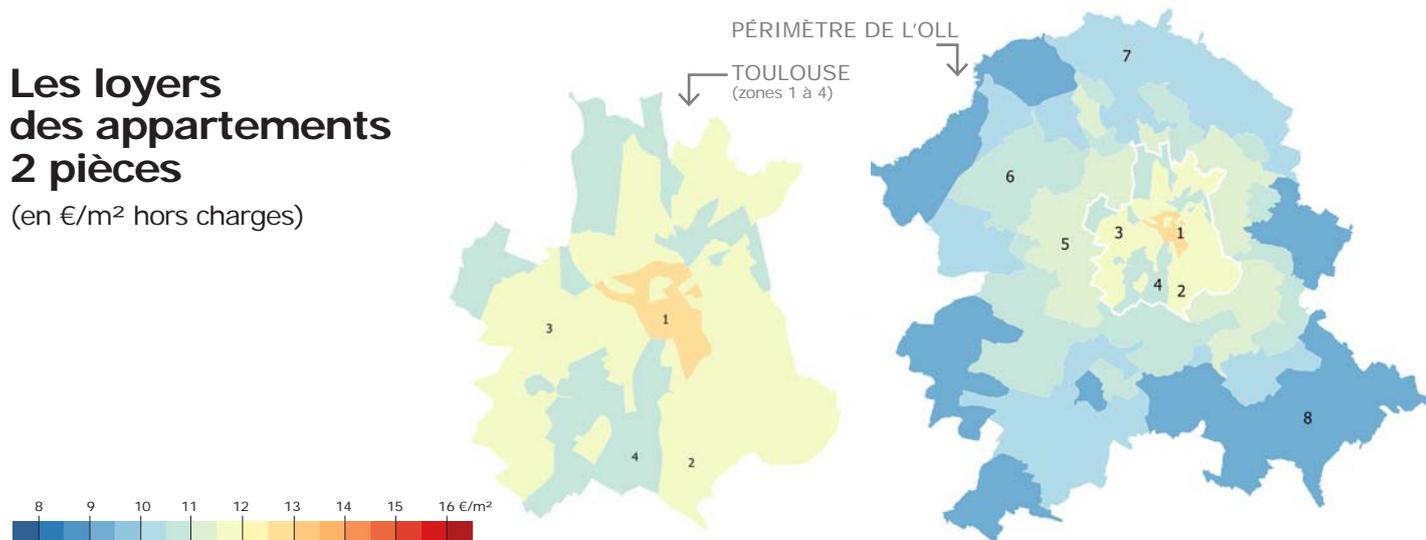
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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)

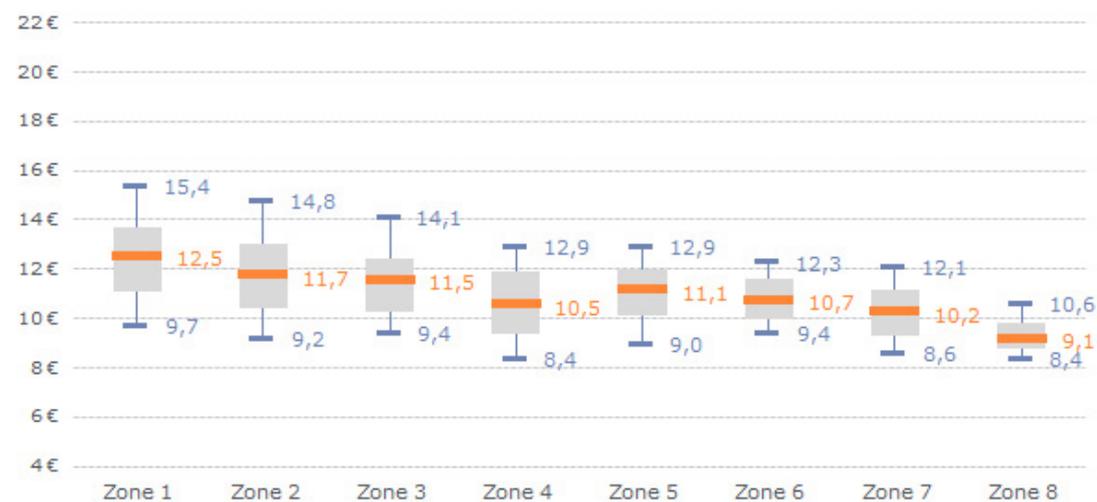


Les niveaux de loyers des appartements T2 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	9,7	11,1	12,5	13,7	15,4	44	844
	Zone 2	9,2	10,4	11,7	13,0	14,8	44	1519
	Zone 3	9,4	10,3	11,5	12,4	14,1	44	1728
	Zone 4	8,4	9,4	10,5	11,9	12,9	45	859
1 ^{ère} couronne	Zone 5	9,0	10,1	11,1	12,0	12,9	45	1206
2 ^{ème} couronne	Zone 6	9,4	10,0	10,7	11,6	12,3	45	570
3 ^{ème} couronne	Zone 7	8,6	9,3	10,2	11,2	12,1	45	422
Hors pôle urbain	Zone 8	8,4	8,8	9,1	9,8	10,6	46	196

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

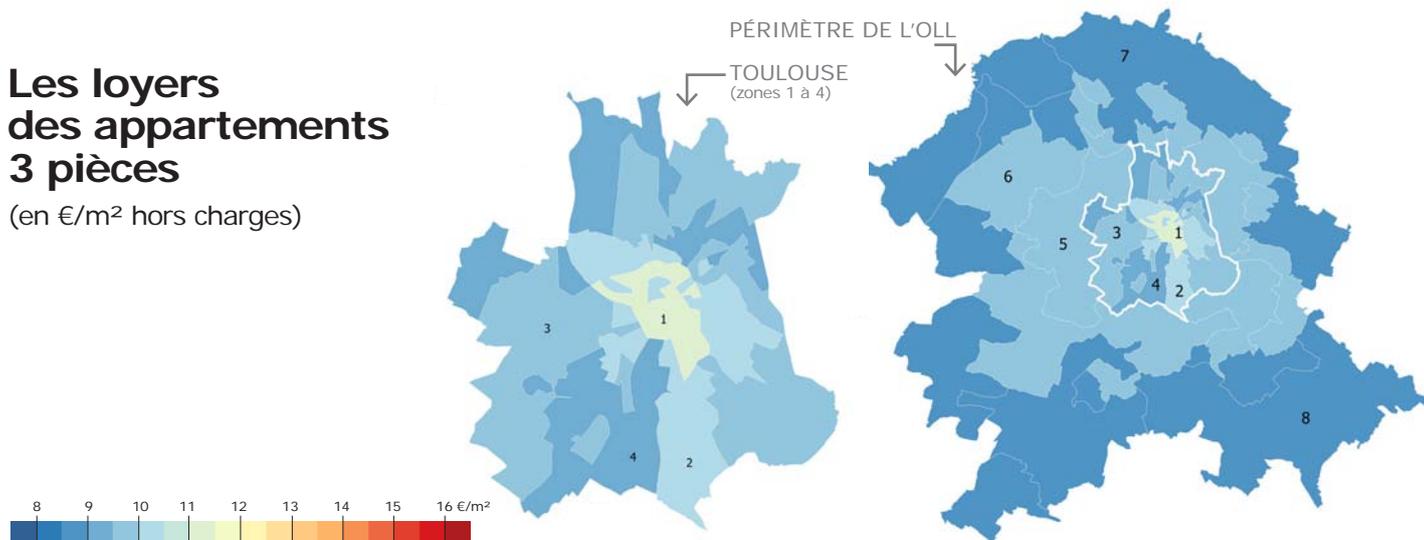
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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)

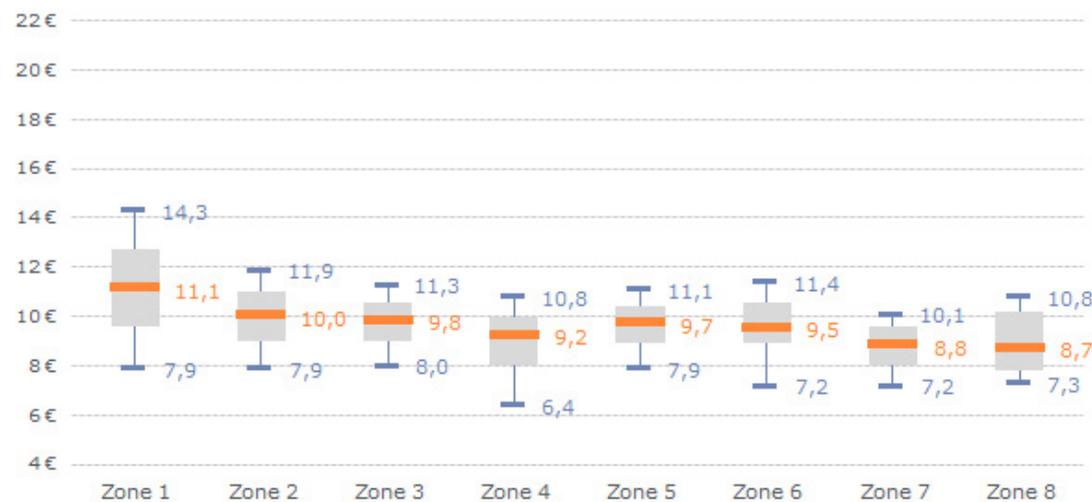


Les niveaux de loyers des appartements T3 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	7,9	9,6	11,1	12,7	14,3	69	540
	Zone 2	7,9	9,0	10,0	11,0	11,9	65	1164
	Zone 3	8,0	9,0	9,8	10,6	11,3	64	1775
	Zone 4	6,4	8,0	9,2	10,0	10,8	63	939
1 ^{ère} couronne	Zone 5	7,9	8,9	9,7	10,4	11,1	65	1035
2 ^{ème} couronne	Zone 6	7,2	8,9	9,5	10,6	11,4	64	387
3 ^{ème} couronne	Zone 7	7,2	8,0	8,8	9,6	10,1	68	348
Hors pôle urbain	Zone 8	7,3	7,8	8,7	10,2	10,8	63	124

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

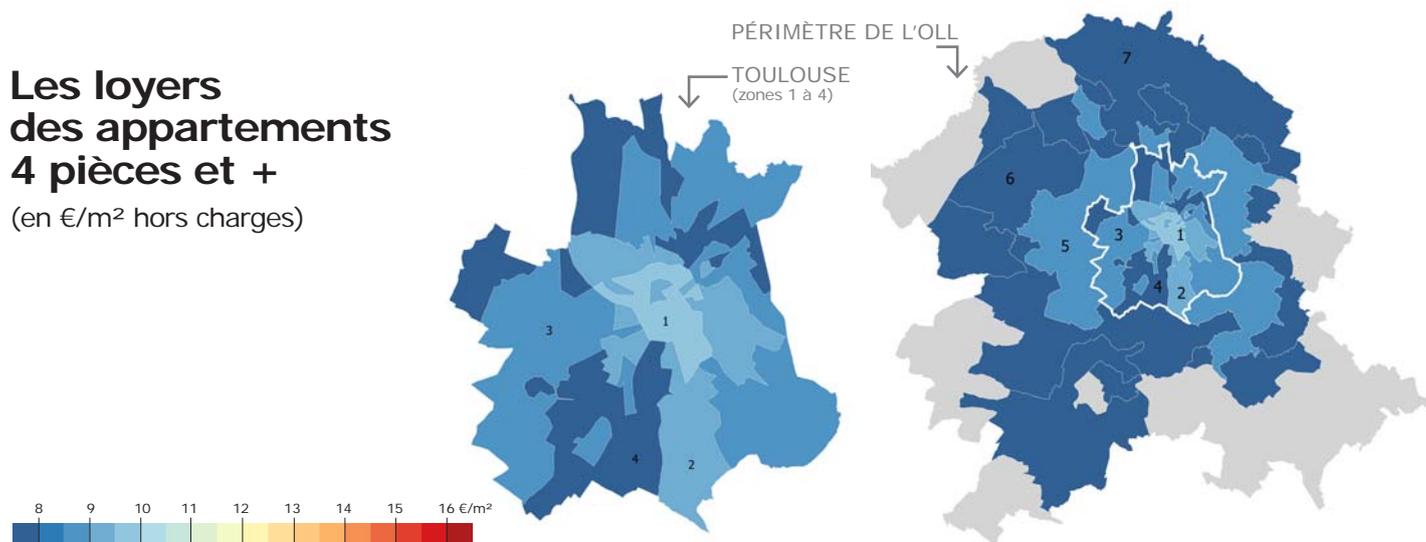
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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)

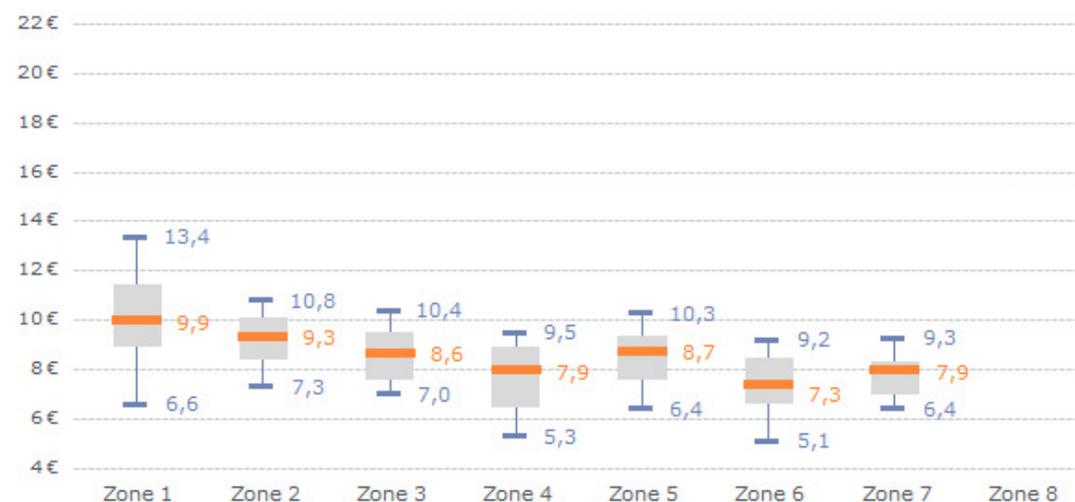


Les niveaux de loyers des appartements T4 et + (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	6,6	8,9	9,9	11,5	13,4	103	212
	Zone 2	7,3	8,4	9,3	10,1	10,8	86	315
	Zone 3	7,0	7,6	8,6	9,5	10,4	86	468
	Zone 4	5,3	6,5	7,9	8,9	9,5	87	351
1 ^{ère} couronne	Zone 5	6,4	7,6	8,7	9,4	10,3	91	270
2 ^{ème} couronne	Zone 6	5,1	6,6	7,3	8,5	9,2	98	73
3 ^{ème} couronne	Zone 7	6,4	7,0	7,9	8,3	9,3	87	55
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	NS	2

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

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



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

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

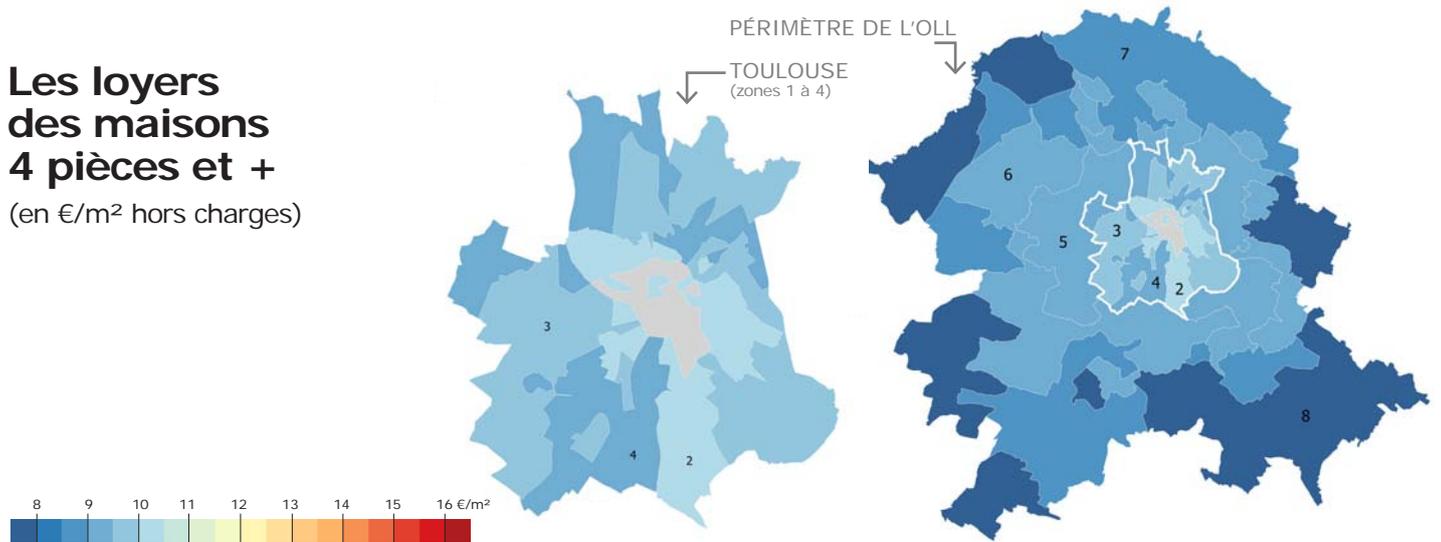
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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

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

Les loyers des maisons 4 pièces et +

(en €/m² hors charges)

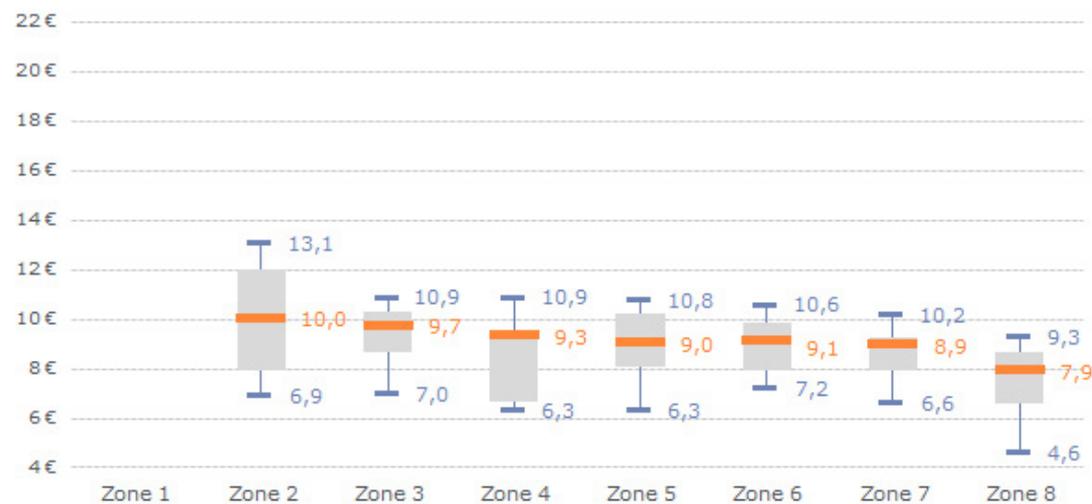


Les niveaux de loyers des maisons T4 et + (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	NS	NS	NS	NS	NS	NS	9
	Zone 2	6,9	7,9	10,0	12,0	13,1	117	68
	Zone 3	7,0	8,7	9,7	10,3	10,9	101	157
	Zone 4	6,3	6,7	9,3	9,5	10,9	103	95
1 ^{ère} couronne	Zone 5	6,3	8,1	9,0	10,2	10,8	102	375
2 ^{ème} couronne	Zone 6	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6	99	283
3 ^{ème} couronne	Zone 7	6,6	7,9	8,9	9,3	10,2	100	245
Hors pôle urbain	Zone 8	4,6	6,6	7,9	8,7	9,3	108	118

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

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



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

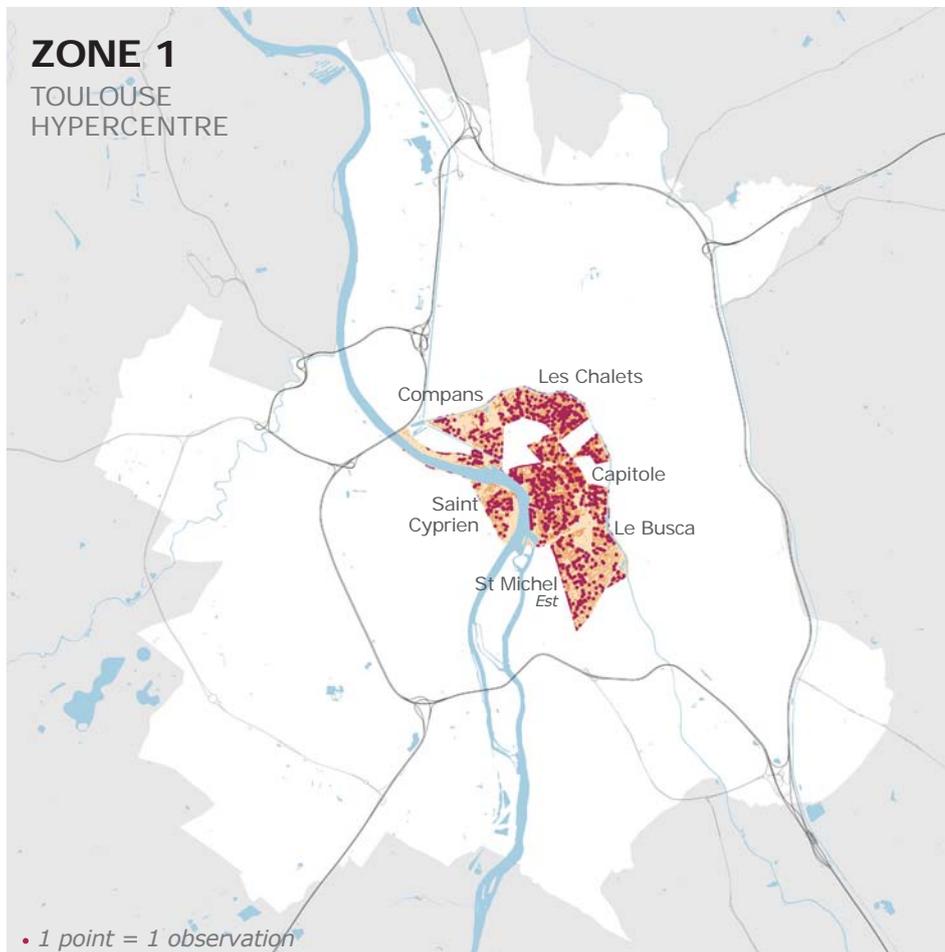
1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75% au dessus

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

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

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

Les niveaux de loyers par zone



Les niveaux de loyers médians de la zone 1

Logements en relocation
Loyer de marché **13,7 €/m²**

Ensemble des logements
Loyer du stock **12,6 €/m²**

Le parc locatif privé de la zone 1

Source Insee 2014

24 981 logements locatifs privés en zone 1

56%
des résidences principales sont des logements locatifs privés en zone 1

La représentativité de l'enquête loyer en zone 1

Source OLL 2017

2 479 logements locatifs privés observés par l'OLL

10% des logements locatifs privés de la zone 1 sont observés par l'OLL

14% des logements en relocation de la zone 1 sont observés par l'OLL

ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Logements en relocation <i>Loyer de marché</i>	Loyer médian HC en €/m ²	16,7	12,7	11,9	NS	NS	13,7
	Loyer médian HC en €	421	550	788	NS	NS	520
	Nombre d'enquêtes	437	377	217	70	4	1 105
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	16,2	12,5	11,1	9,9	NS	12,6
	Loyer médian HC en €	418	538	740	989	NS	550
	Nombre d'enquêtes	871	844	540	212	9	2 479

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Echelle des niveaux de loyers en zone 1

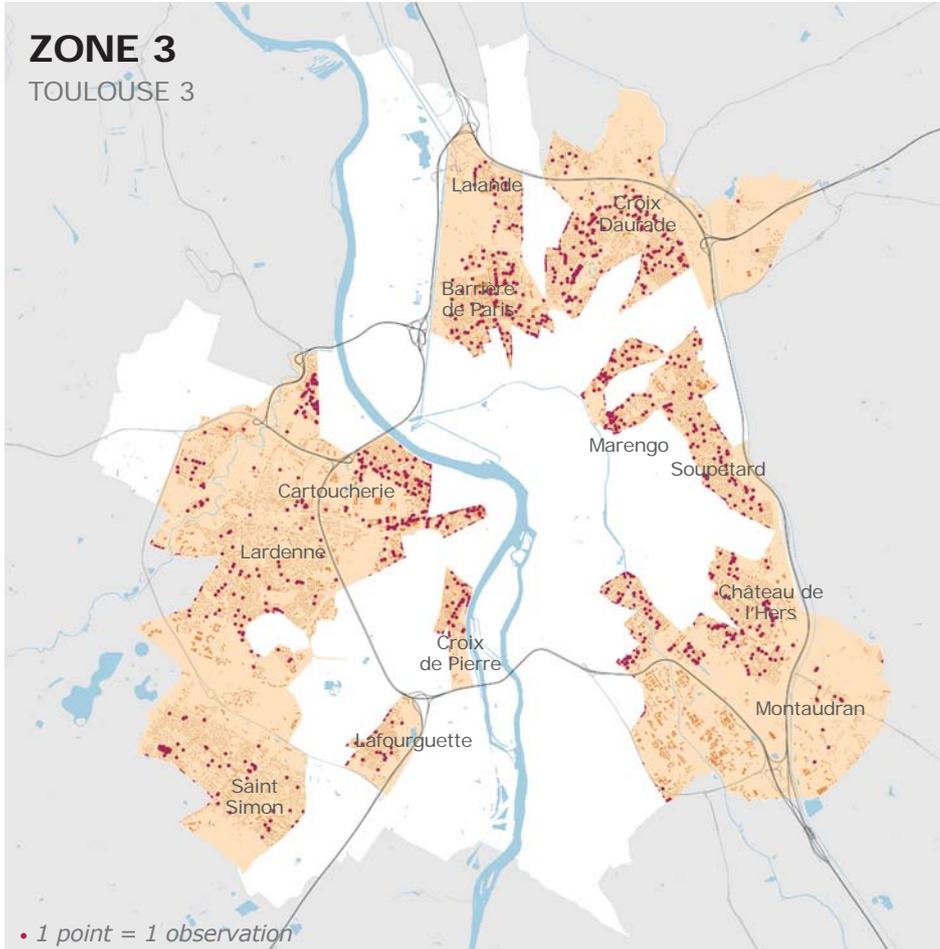
Loyer médian: Logements en relocation

Ensemble des logements observés

Dispersion des loyers en fonction du nombre de pièces:

logements en relocation logements observés





Les niveaux de loyers médians de la zone 3

Logements en relocation
Loyer de marché **10,9 €/m²**

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

Le parc locatif privé de la zone 3

Source Insee 2014

30 853
logements
locatifs privés
en zone 3

38%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés en zone 3

La représentativité de l'enquête loyer en zone 3

Source OLL 2017

5 181
logements
locatifs privés
observés par l'OLL

17% des logements locatifs privés
de la zone 3 sont observés par l'OLL

24% des logements en relocation
de la zone 3 sont observés par l'OLL

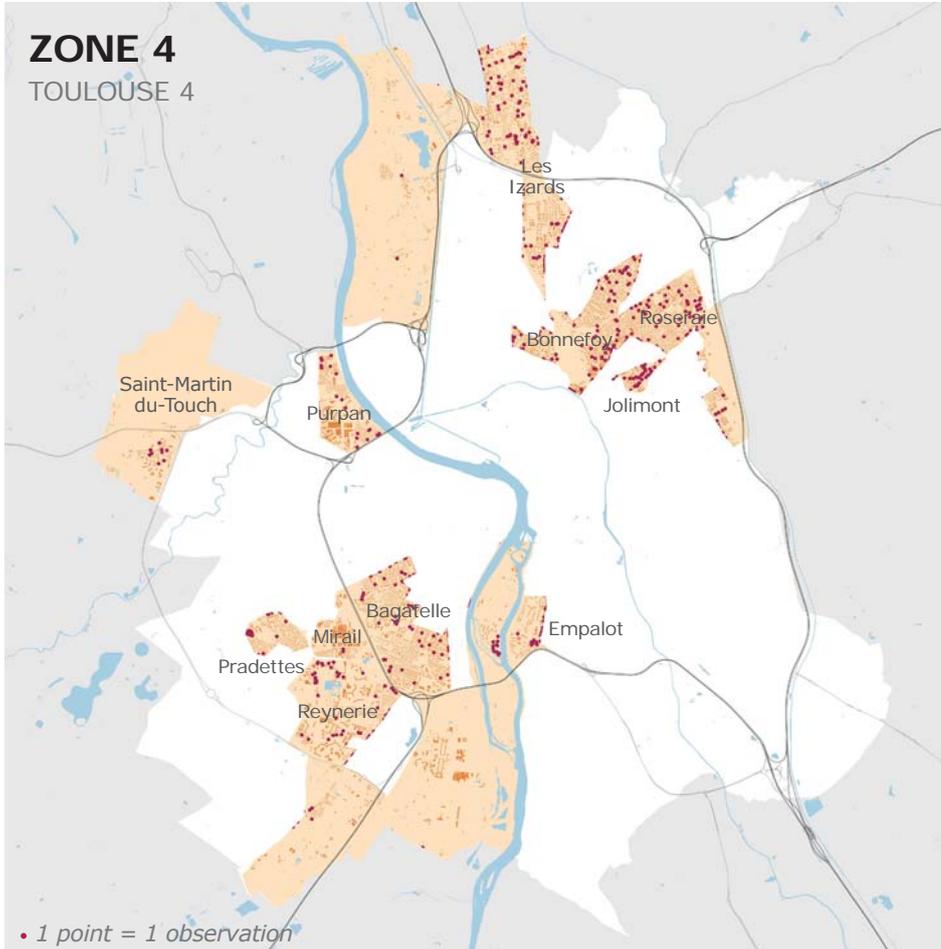
ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Logements en relocation <i>Loyer de marché</i>	Loyer médian HC en €/m ²	14,3	11,6	9,9	8,9	NS	10,9
	Loyer médian HC en €	400	497	630	760	NS	535
	Nombre d'enquêtes	443	766	720	169	41	2 186
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	13,8	11,5	9,8	8,6	9,7	10,5
	Loyer médian HC en €	394	493	620	724	860	545
	Nombre d'enquêtes	939	1 728	1 775	468	157	5 181

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Echelle des niveaux de loyers en zone 3

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





Les niveaux de loyers médians de la zone 4

Logements en relocation
Loyer de marché **9,8 €/m²**

Ensemble des logements
Loyer du stock **9,5 €/m²**

Le parc locatif privé de la zone 4

Source Insee 2014

12 803
logements
locatifs privés
en zone 4

29%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés en zone 4

La représentativité de l'enquête loyer en zone 4

Source OLL 2017

2 487
logements
locatifs privés
observés par l'OLL

19% des logements locatifs privés
de la zone 4 sont observés par l'OLL

30% des logements en relocation
de la zone 4 sont observés par l'OLL

ZONE 4		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Logements en relocation <i>Loyer de marché</i>	Loyer médian HC en €/m ²	12,3	11,0	9,2	8,5	NS	9,8
	Loyer médian HC en €	389	489	601	690	NS	520
	Nombre d'enquêtes	103	407	363	93	28	1 005
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m ²	12,3	10,5	9,2	7,9	9,3	9,5
	Loyer médian HC en €	376	475	570	645	815	519
	Nombre d'enquêtes	221	859	939	351	95	2 487

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Echelle des niveaux de loyers en zone 4

Loyer médian: Logements en relocation

Ensemble des logements observés

Dispersion des loyers en fonction du nombre de pièces:

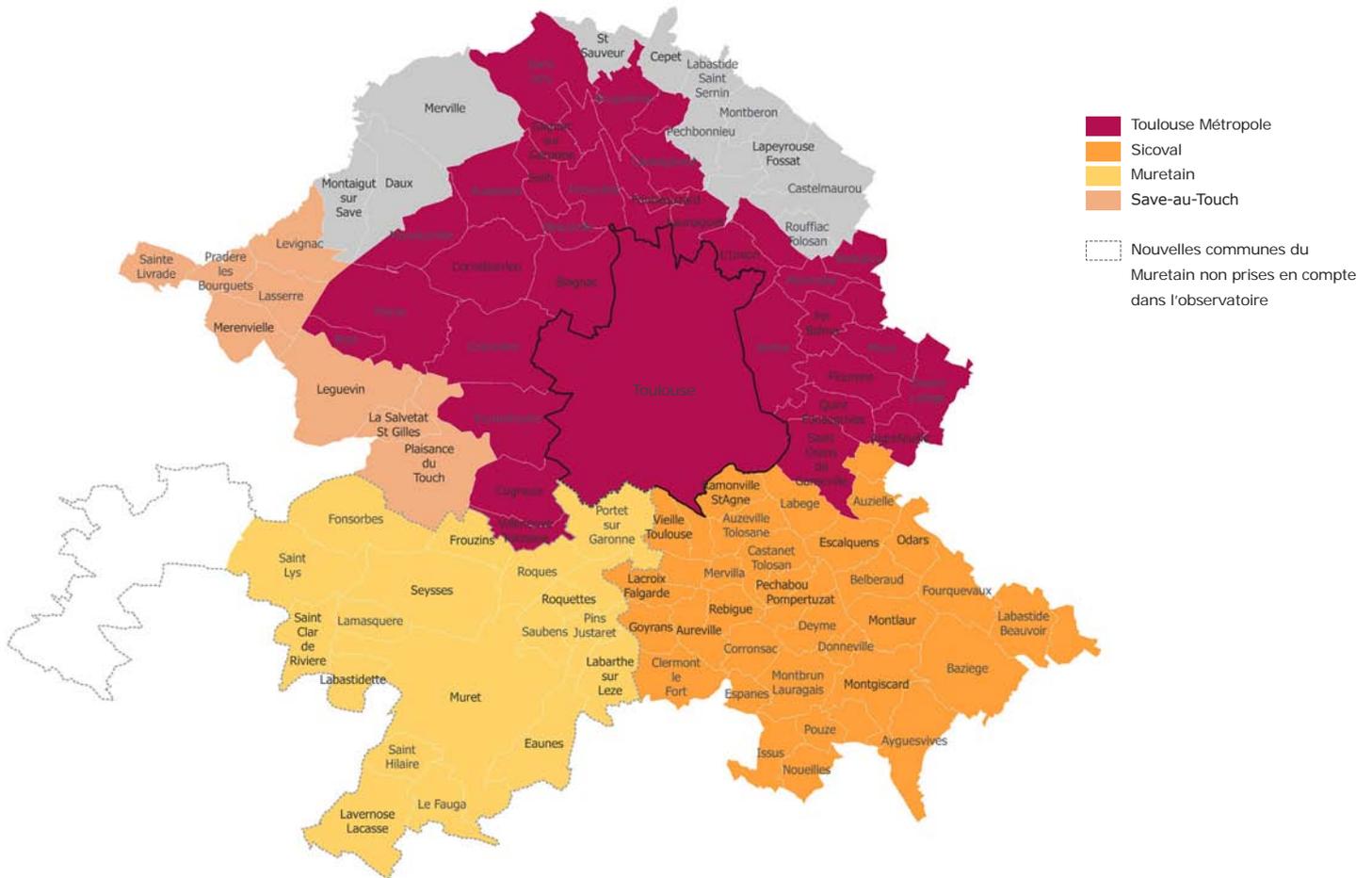
logements en relocation logements observés



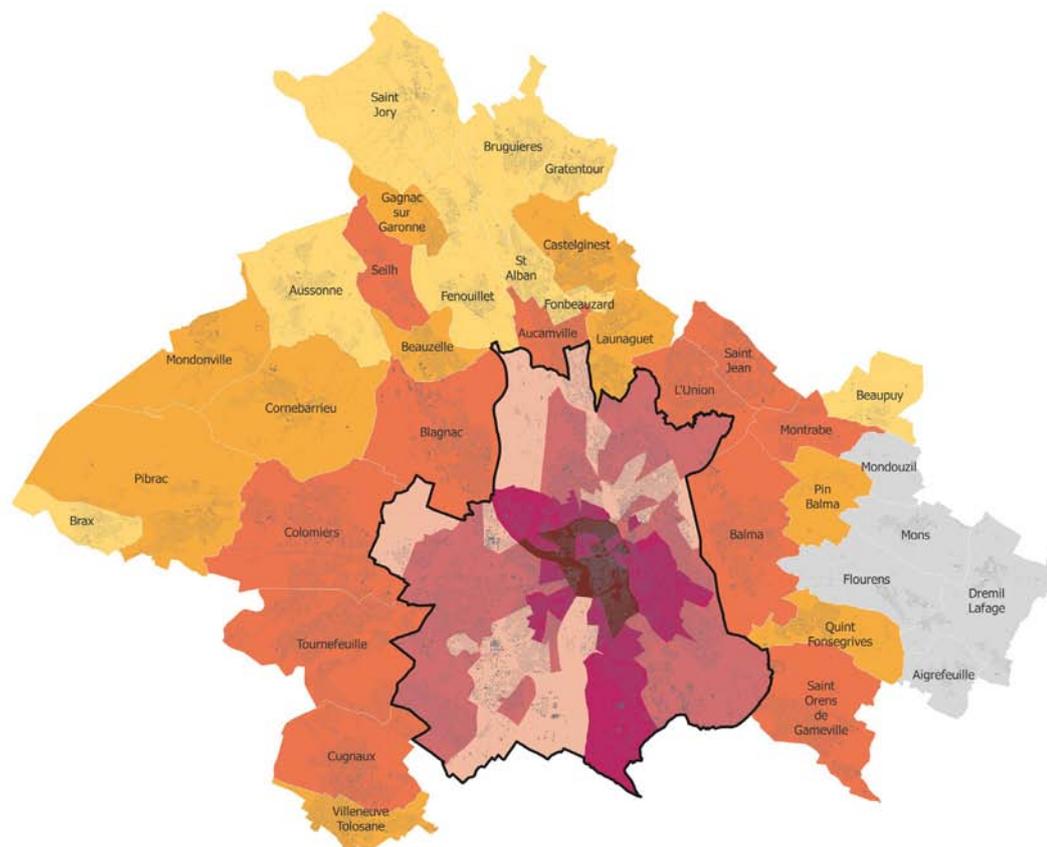
Les niveaux de loyers

par intercommunalité en 2017

Les territoires de l'observatoire local des loyers

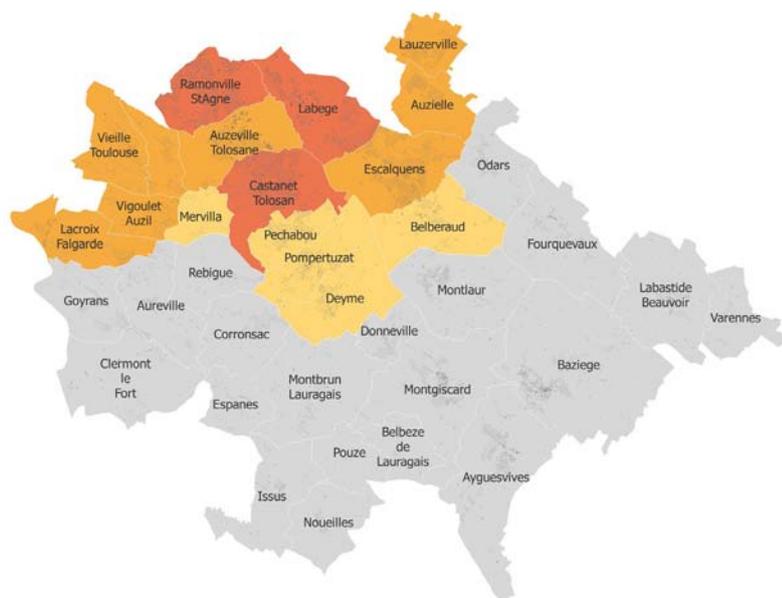


Les niveaux de loyers de Toulouse métropole



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 1	Loyer médian	418 €	538 €	740 €	989 €	NS
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	86 m ²	NS
ZONE 2	Loyer médian	400 €	509 €	640 €	748 €	1 076 €
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	86 m ²	101 m ²
ZONE 3	Loyer médian	394 €	493 €	620 €	724 €	860 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	63 m ²	87 m ²	103 m ²
ZONE 4	Loyer médian	376 €	475 €	570 €	645 €	815 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	63 m ²	87 m ²	103 m ²
ZONE 5	Loyer médian	410 €	495 €	620 €	750 €	894 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	91 m ²	102 m ²
ZONE 6	Loyer médian	361 €	478 €	599 €	725 €	854 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	64 m ²	98 m ²	99 m ²
ZONE 7	Loyer médian	365 €	450 €	586 €	690 €	830 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	68 m ²	87 m ²	100 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	420 €	543 €	NS	761 €
	Surface moyenne	NS	46 m ²	63 m ²	NS	108 m ²

Les niveaux de loyers dans le Sicoval



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 5	Loyer médian	410 €	495 €	620 €	750 €	894 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	91 m ²	102 m ²
ZONE 6	Loyer médian	361 €	478 €	599 €	725 €	854 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	64 m ²	98 m ²	99 m ²
ZONE 7	Loyer médian	365 €	450 €	586 €	690 €	830 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	68 m ²	87 m ²	100 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	420 €	543 €	NS	761 €
	Surface moyenne	NS	46 m ²	63 m ²	NS	108 m ²

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Les niveaux de loyers dans la Save-au-Touch



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 6	Loyer médian	361 €	478 €	599 €	725 €	854 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	64 m ²	98 m ²	99 m ²
ZONE 7	Loyer médian	365 €	450 €	586 €	690 €	830 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	68 m ²	87 m ²	100 m ²
ZONE 8	Loyer médian	NS	420 €	543 €	NS	761 €
	Surface moyenne	NS	46 m ²	63 m ²	NS	108 m ²

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Tableaux récapitulatifs

des niveaux de loyers en 2017

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	13,0	15,2
Locataires stables Emménagés avant 2016	14,6	12,7	14,4
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	15,0	12,9	14,8

Appartements T2	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	11,9	11,0	11,6
Locataires stables Emménagés avant 2016	11,5	10,5	11,2
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	11,7	10,7	11,4

Appartements T3	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	10,1	9,6	9,9
Locataires stables Emménagés avant 2016	9,9	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	8,8	8,1	8,7
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	9,0	8,2	8,8

Maisons T4+	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	10,5	9,1	9,3
Locataires stables Emménagés avant 2016	9,5	8,7	8,9
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	9,5	8,8	9,0



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	10,0	9,2	9,5
	Loyer médian	11,6	10,7	11,0
	3e quartile	14,1	12,6	13,2
	Surface moyenne	50 m ²	57 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	5 892	8 448	14 340

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	10,6
	Loyer médian	13,7	12,1	12,6
	3e quartile	16,1	14,0	14,8
	Surface moyenne	49 m ²	55 m ²	53 m ²
	Nb d'enquêtes	1 105	1 374	2 479
ZONE 2	1er quartile	10,3	9,4	9,8
	Loyer médian	11,9	11,0	11,3
	3e quartile	14,4	13,1	13,6
	Surface moyenne	53 m ²	59 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	1 596	2 597	4 193
ZONE 3	1er quartile	9,6	9,1	9,3
	Loyer médian	10,9	10,3	10,5
	3e quartile	12,6	11,9	12,0
	Surface moyenne	56 m ²	63 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	2 186	2 995	5 181
ZONE 4	1er quartile	8,9	7,9	8,3
	Loyer médian	9,8	9,5	9,5
	3e quartile	11,8	10,8	11,0
	Surface moyenne	56 m ²	63 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	1 005	1 482	2 487

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	10,0	9,4	9,6
	3e quartile	11,2	10,5	10,8
	Surface moyenne	64 m ²	74 m ²	71 m ²
	Nb d'enquêtes	2 597	3 747	6 344

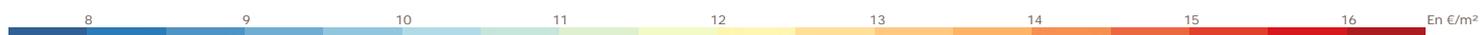
TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 5	1er quartile	9,6	8,5	8,8
	Loyer médian	10,6	9,8	10,1
	3e quartile	12,0	10,9	11,3
	Surface moyenne	60 m ²	71 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	1 329	1 842	3 171

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 6	1er quartile	8,9	8,6	8,7
	Loyer médian	9,9	9,5	9,6
	3e quartile	11,0	10,6	10,7
	Surface moyenne	67 m ²	77 m ²	74 m ²
	Nb d'enquêtes	528	961	1 489

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 7	1er quartile	8,6	8,0	8,2
	Loyer médian	9,3	9,0	9,1
	3e quartile	10,5	10,1	10,2
	Surface moyenne	68 m ²	76 m ²	73 m ²
	Nb d'enquêtes	533	664	1 197

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 8	1er quartile	8,4	7,3	7,6
	Loyer médian	9,0	8,4	8,6
	3e quartile	10,2	9,2	9,6
	Surface moyenne	70 m ²	82 m ²	78 m ²
	Nb d'enquêtes	207	280	487

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



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	525 €	544 €	538 €
	3e quartile	648 €	674 €	660 €
	Surface moyenne	50 m ²	57 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	5 892	8 448	14 340

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 1	1er quartile	435 €	441 €	437 €
	Loyer médian	520 €	550 €	550 €
	3e quartile	695 €	740 €	715 €
	Surface moyenne	49 m ²	55 m ²	53 m ²
	Nb d'enquêtes	1 105	1 374	2 479
ZONE 2	1er quartile	440 €	445 €	443 €
	Loyer médian	520 €	537 €	530 €
	3e quartile	626 €	658 €	650 €
	Surface moyenne	53 m ²	59 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	1 596	2 597	4 193
ZONE 3	1er quartile	464 €	459 €	460 €
	Loyer médian	535 €	550 €	545 €
	3e quartile	650 €	662 €	659 €
	Surface moyenne	56 m ²	63 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	2 186	2 995	5 181
ZONE 4	1er quartile	452 €	439 €	444 €
	Loyer médian	520 €	516 €	519 €
	3e quartile	620 €	625 €	620 €
	Surface moyenne	56 m ²	63 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	1 005	1 482	2 487

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	64 m ²	74 m ²	71 m ²
	Nb d'enquêtes	2 597	3 747	6 344

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 5	1er quartile	483 €	500 €	493 €
	Loyer médian	577 €	600 €	600 €
	3e quartile	700 €	776 €	751 €
	Surface moyenne	60 m ²	71 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	1 329	1 842	3 171
ZONE 6	1er quartile	495 €	515 €	500 €
	Loyer médian	600 €	666 €	640 €
	3e quartile	770 €	840 €	820 €
	Surface moyenne	67 m ²	77 m ²	74 m ²
	Nb d'enquêtes	528	961	1 489
ZONE 7	1er quartile	456 €	500 €	480 €
	Loyer médian	580 €	620 €	615 €
	3e quartile	809 €	780 €	799 €
	Surface moyenne	68 m ²	76 m ²	73 m ²
	Nb d'enquêtes	533	664	1 197
ZONE 8	1er quartile	430 €	496 €	457 €
	Loyer médian	600 €	600 €	600 €
	3e quartile	750 €	750 €	750 €
	Surface moyenne	70 m ²	82 m ²	78 m ²
	Nb d'enquêtes	207	280	487

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	13,4	10,7	9,2	8,3	10,0	9,5	10,0
	Loyer médian	15,4	11,9	10,1	9,3	11,7	10,5	11,6
	3e quartile	17,6	13,4	11,0	10,3	14,2	11,9	14,1
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	64 m ²	87 m ²	49 m ²	92 m ²	50 m ²
	Nb d'enquêtes	1 439	2 136	1 715	442	5 732	160	5 892

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	13,9	11,4	10,4	NS	11,8	NS	11,8
	Loyer médian	16,7	12,7	11,9	NS	13,7	NS	13,7
	3e quartile	19,0	14,4	13,6	NS	16,2	NS	16,1
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	63 m ²	85 m ²	47 m ²	NS	49 m ²
	Nb d'enquêtes	437	377	217	70	1 101	4	1 105
ZONE 2	1er quartile	13,8	10,7	9,4	8,3	10,3	NS	10,3
	Loyer médian	15,4	11,9	10,4	9,6	12,0	NS	11,9
	3e quartile	17,5	13,6	11,2	10,3	14,5	NS	14,4
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	52 m ²	NS	53 m ²
	Nb d'enquêtes	456	586	415	110	1 567	29	1 596
ZONE 3	1er quartile	12,8	10,7	9,1	8,1	9,6	10,1	9,6
	Loyer médian	14,3	11,6	9,9	8,9	10,9	10,7	10,9
	3e quartile	16,2	12,7	10,6	9,5	12,7	11,7	12,6
	Surface moyenne	31 m ²	44 m ²	64 m ²	84 m ²	55 m ²	86 m ²	56 m ²
	Nb d'enquêtes	443	766	720	169	2 098	88	2 186
ZONE 4	1er quartile	11,4	9,8	8,8	7,1	8,8	NS	8,9
	Loyer médian	12,3	11,0	9,2	8,5	9,9	NS	9,8
	3e quartile	15,3	12,3	9,8	9,2	11,8	NS	11,8
	Surface moyenne	31 m ²	44 m ²	64 m ²	84 m ²	55 m ²	NS	56 m ²
	Nb d'enquêtes	103	407	363	93	966	39	1 005

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	11,4	9,8	8,8	7,9	9,2	8,5	8,9
	Loyer médian	13,0	11,0	9,6	8,8	10,3	9,2	10,0
	3e quartile	15,5	11,9	10,3	9,4	11,6	10,4	11,2
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	53 m ²	93 m ²	64 m ²
	Nb d'enquêtes	187	1 086	779	150	2 202	395	2 597

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	12,7	10,5	9,1	8,7	9,6	9,4	9,6
	Loyer médian	13,7	11,6	9,8	9,1	10,7	10,3	10,6
	3e quartile	16,0	12,5	10,4	9,9	12,2	11,0	12,0
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	65 m ²	90 m ²	53 m ²	91 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	117	561	423	96	1 197	132	1 329
ZONE 6	1er quartile	11,1	10,1	9,3	NS	9,3	8,2	8,9
	Loyer médian	12,9	10,8	9,6	NS	10,2	9,5	9,9
	3e quartile	13,0	11,5	10,5	NS	11,3	10,4	11,0
	Surface moyenne	NS	44 m ²	61 m ²	NS	55 m ²	92 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	31	220	143	32	426	102	528
ZONE 7	1er quartile	10,5	9,1	8,3	7,3	8,6	8,5	8,6
	Loyer médian	12,7	10,2	8,9	8,2	9,7	9,1	9,3
	3e quartile	13,8	11,2	9,7	8,2	11,0	10,2	10,5
	Surface moyenne	NS	45 m ²	66 m ²	NS	53 m ²	96 m ²	68 m ²
	Nb d'enquêtes	33	211	160	22	426	107	533
ZONE 8	1er quartile	NS	8,6	7,9	NS	8,4	8,1	8,4
	Loyer médian	NS	9,8	9,6	NS	9,7	8,8	9,0
	3e quartile	NS	9,8	10,5	NS	10,5	9,2	10,2
	Surface moyenne	NS	45 m ²	61 m ²	NS	52 m ²	91 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	6	94	53	0	153	54	207

NS = Non significatif (moins de 50 observations)



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 €	585 €	660 €	445 €	800 €	449 €
	Loyer médian	408 €	503 €	640 €	780 €	520 €	860 €	525 €
	3e quartile	445 €	550 €	702 €	930 €	631 €	1 034 €	648 €
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	64 m ²	87 m ²	49 m ²	92 m ²	50 m ²
	Nb d'enquêtes	1 439	2 136	1 715	442	5 732	160	5 892

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	375 €	490 €	700 €	NS	435 €	NS	435 €
	Loyer médian	421 €	550 €	788 €	NS	520 €	NS	520 €
	3e quartile	451 €	612 €	850 €	NS	691 €	NS	695 €
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	63 m ²	NS	47 m ²	NS	49 m ²
	Nb d'enquêtes	437	377	217	70	1 101	4	1 105
ZONE 2	1er quartile	370 €	476 €	600 €	615 €	435 €	NS	440 €
	Loyer médian	407 €	520 €	646 €	800 €	520 €	NS	520 €
	3e quartile	450 €	550 €	700 €	977 €	612 €	NS	626 €
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	52 m ²	NS	53 m ²
	Nb d'enquêtes	456	586	415	110	1 567	29	1 596
ZONE 3	1er quartile	351 €	465 €	570 €	660 €	460 €	800 €	464 €
	Loyer médian	400 €	497 €	630 €	760 €	527 €	860 €	535 €
	3e quartile	440 €	523 €	680 €	800 €	640 €	937 €	650 €
	Surface moyenne	31 m ²	44 m ²	64 m ²	84 m ²	55 m ²	86 m ²	56 m ²
	Nb d'enquêtes	443	766	720	169	2 098	88	2 186
ZONE 4	1er quartile	360 €	450 €	550 €	600 €	450 €	NS	452 €
	Loyer médian	389 €	489 €	601 €	690 €	515 €	NS	520 €
	3e quartile	430 €	515 €	620 €	800 €	610 €	NS	620 €
	Surface moyenne	31 m ²	44 m ²	64 m ²	84 m ²	55 m ²	NS	56 m ²
	Nb d'enquêtes	103	407	363	93	966	39	1 005

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	350 €	441 €	561 €	700 €	450 €	750 €	476 €
	Loyer médian	385 €	476 €	603 €	785 €	511 €	850 €	580 €
	3e quartile	434 €	506 €	650 €	850 €	606 €	950 €	750 €
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	53 m ²	93 m ²	64 m ²
	Nb d'enquêtes	187	1 086	779	150	2 202	395	2 597

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	360 €	460 €	595 €	750 €	460 €	800 €	483 €
	Loyer médian	427 €	500 €	630 €	824 €	531 €	920 €	577 €
	3e quartile	442 €	527 €	680 €	860 €	630 €	955 €	700 €
	Surface moyenne	29 m ²	43 m ²	65 m ²	90 m ²	53 m ²	91 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	117	561	423	96	1 197	132	1 329
ZONE 6	1er quartile	NS	449 €	556 €	NS	461 €	684 €	495 €
	Loyer médian	NS	477 €	600 €	NS	520 €	826 €	600 €
	3e quartile	NS	500 €	650 €	NS	620 €	900 €	770 €
	Surface moyenne	NS	44 m ²	61 m ²	NS	55 m ²	92 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	31	220	143	32	426	102	528
ZONE 7	1er quartile	NS	425 €	540 €	NS	440 €	795 €	456 €
	Loyer médian	NS	450 €	580 €	NS	480 €	875 €	580 €
	3e quartile	NS	480 €	623 €	NS	580 €	967 €	809 €
	Surface moyenne	NS	45 m ²	66 m ²	NS	53 m ²	96 m ²	68 m ²
	Nb d'enquêtes	33	211	160	22	426	107	533
ZONE 8	1er quartile	NS	410 €	523 €	NS	420 €	620 €	430 €
	Loyer médian	NS	420 €	600 €	NS	500 €	780 €	600 €
	3e quartile	NS	430 €	606 €	NS	600 €	900 €	750 €
	Surface moyenne	NS	45 m ²	61 m ²	NS	52 m ²	91 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	6	94	53	0	153	54	207

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	10,1	8,7	7,8	9,1
Loyer médian	14,8	11,4	9,8	8,9	10,4
3e quartile	17,0	12,5	10,8	9,9	12,3
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	66 m ²	97 m ²	60 m ²
Nb d'enquêtes	3 526	7 381	6 681	3 096	20 684
APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	12,8	10,1	8,8	7,6	9,3
Loyer médian	14,8	11,4	9,8	8,8	10,8
3e quartile	17,0	12,5	10,7	9,9	12,7
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	65 m ²	90 m ²	53 m ²
Nb d'enquêtes	3 522	7 344	6 312	1 746	18 924
MAISONS			1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile			8,5	7,9	8,1
Loyer médian			10,3	9,0	9,1
3e quartile			11,3	10,0	10,2
Surface moyenne			67 m ²	103 m ²	95 m ²
Nb d'enquêtes			410	1 350	1 760

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	361 €	452 €	567 €	700 €	460 €
Loyer médian	400 €	500 €	630 €	810 €	551 €
3e quartile	440 €	542 €	696 €	950 €	700 €
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	66 m ²	97 m ²	60 m ²
Nb d'enquêtes	3 526	7 381	6 681	3 096	20 684
APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	360 €	451 €	561 €	635 €	450 €
Loyer médian	400 €	499 €	622 €	740 €	525 €
3e quartile	440 €	540 €	689 €	889 €	635 €
Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	65 m ²	90 m ²	53 m ²
Nb d'enquêtes	3 522	7 344	6 312	1 746	18 924
MAISONS			1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile			550 €	760 €	700 €
Loyer médian			650 €	851 €	820 €
3e quartile			750 €	970 €	945 €
Surface moyenne			67 m ²	103 m ²	95 m ²
Nb d'enquêtes			410	1 350	1 760

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	13,0	10,3	8,9	7,9	9,5	8,5	9,5
	Loyer médian	15,0	11,7	10,0	9,0	11,2	9,7	11,0
	3e quartile	17,3	13,0	11,0	10,0	13,3	11,0	13,2
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	90 m ²	52 m ²	95 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	3 120	4 950	4 418	1 346	13 834	506	14 340

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	13,7	11,1	9,6	8,9	10,6	NS	10,6
	Loyer médian	16,2	12,5	11,1	9,9	12,6	NS	12,6
	3e quartile	18,5	13,7	12,7	11,5	14,9	NS	14,8
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	86 m ²	50 m ²	NS	53 m ²
	Nb d'enquêtes	871	844	540	212	2 467	12	2 479
ZONE 2	1er quartile	13,4	10,4	9,0	8,4	9,8	8,5	9,8
	Loyer médian	15,0	11,7	10,0	9,3	11,4	10,3	11,3
	3e quartile	17,0	13,0	11,0	10,1	13,7	12,0	13,6
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	86 m ²	54 m ²	91 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	1 089	1 519	1 164	315	4 087	106	4 193
ZONE 3	1er quartile	12,3	10,3	9,0	7,6	9,4	8,7	9,3
	Loyer médian	13,8	11,5	9,8	8,6	10,6	10,0	10,5
	3e quartile	15,4	12,4	10,6	9,5	12,2	10,7	12,0
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	63 m ²	87 m ²	57 m ²	96 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	939	1 728	1 775	468	4 910	271	5 181
ZONE 4	1er quartile	11,1	9,4	8,0	6,5	8,4	8,0	8,3
	Loyer médian	12,3	10,5	9,2	7,9	9,6	9,3	9,5
	3e quartile	15,3	11,9	10,0	8,9	11,2	10,0	11,0
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	63 m ²	87 m ²	57 m ²	96 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	221	859	939	351	2 370	117	2 487

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	11,4	9,8	8,4	7,2	8,9	7,9	8,4
	Loyer médian	12,9	10,7	9,4	8,2	10,0	9,0	9,6
	3e quartile	15,5	11,7	10,3	9,1	11,3	10,0	10,8
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	91 m ²	56 m ²	95 m ²	71 m ²
	Nb d'enquêtes	402	2 394	1 894	400	5 090	1 254	6 344

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	12,3	10,1	8,9	7,6	9,2	8,2	8,8
	Loyer médian	13,6	11,1	9,7	8,7	10,4	9,1	10,1
	3e quartile	15,7	12,0	10,4	9,4	11,6	10,4	11,3
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	91 m ²	56 m ²	97 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	247	1 206	1 035	270	2 758	413	3 171
ZONE 6	1er quartile	11,0	10,0	8,9	6,6	9,1	8,2	8,7
	Loyer médian	12,2	10,7	9,5	7,3	10,0	9,2	9,6
	3e quartile	13,0	11,6	10,6	8,5	11,3	10,1	10,7
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	64 m ²	98 m ²	58 m ²	93 m ²	74 m ²
	Nb d'enquêtes	66	570	387	73	1 096	393	1 489
ZONE 7	1er quartile	10,5	9,3	8,0	7,0	8,3	7,9	8,2
	Loyer médian	12,1	10,2	8,8	7,9	9,4	8,9	9,1
	3e quartile	13,8	11,2	9,6	8,3	10,5	9,7	10,2
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	68 m ²	87 m ²	57 m ²	93 m ²	73 m ²
	Nb d'enquêtes	69	422	348	55	894	303	1 197
ZONE 8	1er quartile	NS	8,8	7,8	NS	8,1	7,1	7,6
	Loyer médian	NS	9,1	8,7	NS	9,1	8,3	8,6
	3e quartile	NS	9,8	10,2	NS	10,2	9,0	9,6
	Surface moyenne	NS	46 m ²	63 m ²	NS	54 m ²	97 m ²	78 m ²
	Nb d'enquêtes	20	196	124	2	342	145	487

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)

TOULOUSE

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
TOULOUSE	1er quartile	367 €	460 €	567 €	635 €	443 €	700 €	450 €
	Loyer médian	400 €	500 €	632 €	750 €	525 €	842 €	538 €
	3e quartile	440 €	550 €	700 €	912 €	643 €	1 000 €	660 €
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	90 m ²	52 m ²	95 m ²	55 m ²
	Nb d'enquêtes	3 120	4 950	4 418	1 346	13 834	506	14 340

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	375 €	471 €	638 €	748 €	436 €	NS	437 €
	Loyer médian	418 €	538 €	740 €	989 €	546 €	NS	550 €
	3e quartile	450 €	601 €	825 €	1 260 €	706 €	NS	715 €
	Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	65 m ²	86 m ²	50 m ²	NS	53 m ²
	Nb d'enquêtes	871	844	540	212	2 467	12	2 479
ZONE 2	1er quartile	370 €	467 €	580 €	631 €	436 €	700 €	443 €
	Loyer médian	400 €	509 €	640 €	748 €	522 €	881 €	530 €
	3e quartile	445 €	553 €	700 €	920 €	633 €	1 200 €	650 €
	Surface moyenne	29 m ²	44 m ²	64 m ²	86 m ²	54 m ²	91 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	1 089	1 519	1 164	315	4 087	106	4 193
ZONE 3	1er quartile	351 €	451 €	570 €	635 €	454 €	730 €	460 €
	Loyer médian	394 €	493 €	620 €	724 €	529 €	840 €	545 €
	3e quartile	428 €	520 €	665 €	800 €	635 €	930 €	659 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	63 m ²	87 m ²	57 m ²	96 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	939	1 728	1 775	468	4 910	271	5 181
ZONE 4	1er quartile	330 €	434 €	502 €	525 €	437 €	711 €	444 €
	Loyer médian	376 €	475 €	570 €	645 €	500 €	800 €	519 €
	3e quartile	420 €	503 €	620 €	758 €	600 €	921 €	620 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	63 m ²	87 m ²	57 m ²	96 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	221	859	939	351	2 370	117	2 487

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	350 €	443 €	552 €	632 €	456 €	699 €	495 €
	Loyer médian	385 €	479 €	600 €	715 €	526 €	814 €	600 €
	3e quartile	430 €	507 €	650 €	805 €	617 €	925 €	783 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	91 m ²	56 m ²	95 m ²	71 m ²
	Nb d'enquêtes	402	2 394	1 894	400	5 090	1 254	6 344

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	359 €	457 €	576 €	669 €	469 €	730 €	493 €
	Loyer médian	410 €	495 €	620 €	750 €	540 €	860 €	600 €
	3e quartile	440 €	523 €	665 €	850 €	636 €	960 €	751 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	65 m ²	91 m ²	56 m ²	97 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	247	1 206	1 035	270	2 758	413	3 171
ZONE 6	1er quartile	350 €	450 €	549 €	652 €	466 €	700 €	500 €
	Loyer médian	361 €	478 €	599 €	725 €	520 €	820 €	640 €
	3e quartile	400 €	500 €	650 €	785 €	620 €	925 €	820 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	64 m ²	98 m ²	58 m ²	93 m ²	74 m ²
	Nb d'enquêtes	66	570	387	73	1 096	393	1 489
ZONE 7	1er quartile	350 €	429 €	540 €	550 €	448 €	700 €	480 €
	Loyer médian	365 €	450 €	586 €	690 €	500 €	801 €	615 €
	3e quartile	420 €	485 €	625 €	740 €	600 €	895 €	799 €
	Surface moyenne	30 m ²	45 m ²	68 m ²	87 m ²	57 m ²	93 m ²	73 m ²
	Nb d'enquêtes	69	422	348	55	894	303	1 197
ZONE 8	1er quartile	NS	405 €	523 €	NS	412 €	600 €	457 €
	Loyer médian	NS	420 €	543 €	NS	500 €	738 €	600 €
	3e quartile	NS	451 €	604 €	NS	560 €	822 €	750 €
	Surface moyenne	NS	46 m ²	63 m ²	NS	54 m ²	97 m ²	78 m ²
	Nb d'enquêtes	20	196	124	2	342	145	487

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	13,9	10,3	8,2	8,0	9,9	7,3	9,6
	Loyer médian	16,2	12,2	10,0	9,3	12,3	9,4	11,9
	3e quartile	18,5	13,7	11,9	10,5	14,9	11,0	14,5
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	68 m ²	109 m ²	51 m ²	96 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	725	702	405	179	2 011	144	2 155
1946-1970	1er quartile	12,0	9,8	8,2	7,4	8,4	7,5	8,2
	Loyer médian	13,3	10,7	9,4	8,5	9,7	8,8	9,5
	3e quartile	15,2	12,1	10,6	9,6	11,4	10,3	11,3
	Surface moyenne	29 m ²	45 m ²	64 m ²	80 m ²	60 m ²	91 m ²	66 m ²
	Nb d'enquêtes	275	509	631	323	1 738	216	1 954
1971-1990	1er quartile	12,8	9,9	8,0	6,9	9,2	7,4	8,7
	Loyer médian	14,8	11,3	9,2	8,1	11,3	8,8	10,5
	3e quartile	17,0	12,5	10,3	9,4	13,8	9,9	13,2
	Surface moyenne	28 m ²	45 m ²	68 m ²	92 m ²	50 m ²	100 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	919	1 118	805	388	3 230	260	3 490
1991-2005	1er quartile	12,7	10,3	9,1	8,5	9,8	8,4	9,3
	Loyer médian	14,5	11,5	9,9	9,4	11,0	9,2	10,5
	3e quartile	16,7	12,6	10,8	10,2	12,7	10,0	12,2
	Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	51 m ²	97 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	991	1 944	1 481	268	4 684	537	5 221
Après 2005	1er quartile	11,7	10,3	9,2	7,9	9,3	8,6	9,2
	Loyer médian	12,8	11,1	9,9	8,9	10,4	9,7	10,3
	3e quartile	14,1	11,9	10,6	9,7	11,4	10,5	11,3
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	64 m ²	87 m ²	56 m ²	90 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	612	3 071	2 990	588	7 261	603	7 864

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	370 €	450 €	550 €	726 €	420 €	550 €	429 €
	Loyer médian	401 €	501 €	658 €	962 €	505 €	670 €	525 €
	3e quartile	448 €	560 €	775 €	1 251 €	650 €	907 €	687 €
	Surface moyenne	26 m ²	44 m ²	68 m ²	109 m ²	51 m ²	96 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	725	702	405	179	2 011	144	2 155
1946-1970	1er quartile	338 €	432 €	522 €	555 €	460 €	670 €	480 €
	Loyer médian	381 €	475 €	600 €	650 €	550 €	790 €	580 €
	3e quartile	430 €	524 €	652 €	750 €	650 €	900 €	700 €
	Surface moyenne	29 m ²	45 m ²	64 m ²	80 m ²	60 m ²	91 m ²	66 m ²
	Nb d'enquêtes	275	509	631	323	1 738	216	1 954
1971-1990	1er quartile	362 €	458 €	550 €	604 €	420 €	700 €	436 €
	Loyer médian	400 €	500 €	611 €	709 €	500 €	850 €	520 €
	3e quartile	440 €	550 €	690 €	820 €	600 €	950 €	656 €
	Surface moyenne	28 m ²	45 m ²	68 m ²	92 m ²	50 m ²	100 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	919	1 118	805	388	3 230	260	3 490
1991-2005	1er quartile	370 €	460 €	575 €	714 €	450 €	752 €	472 €
	Loyer médian	410 €	500 €	630 €	790 €	530 €	840 €	564 €
	3e quartile	440 €	544 €	689 €	930 €	625 €	960 €	706 €
	Surface moyenne	28 m ²	44 m ²	64 m ²	90 m ²	51 m ²	97 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	991	1 944	1 481	268	4 684	537	5 221
Après 2005	1er quartile	342 €	451 €	575 €	674 €	476 €	733 €	485 €
	Loyer médian	382 €	487 €	622 €	757 €	550 €	823 €	584 €
	3e quartile	422 €	514 €	674 €	825 €	650 €	926 €	700 €
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	64 m ²	87 m ²	56 m ²	90 m ²	61 m ²
	Nb d'enquêtes	612	3 071	2 990	588	7 261	603	7 864

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