



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE LES NIVEAUX DE LOYERS EN 2019

janvier 2021

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 2019

/ 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.

Huit zones de loyers homogènes

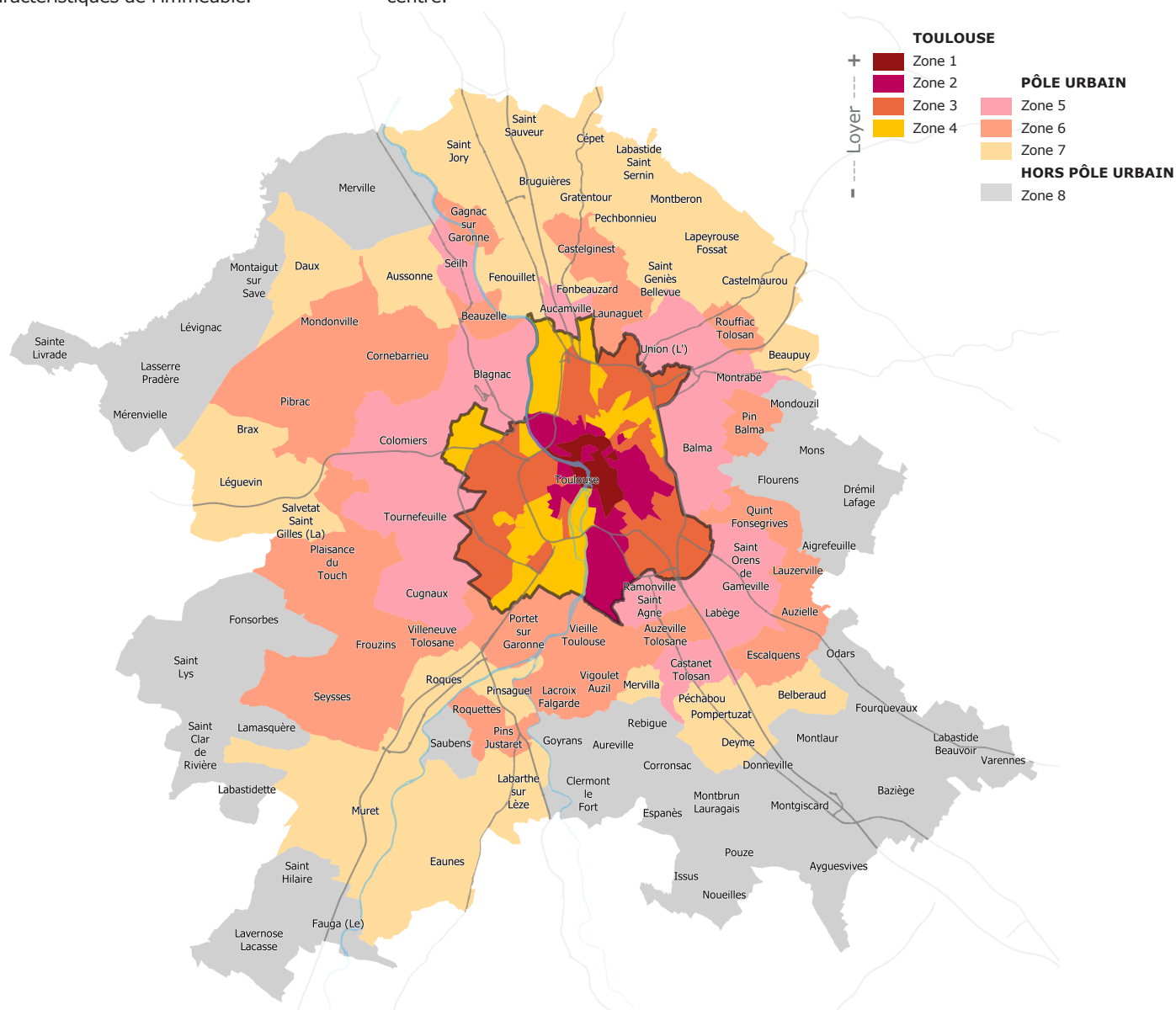
sur l'agglomération toulousaine

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

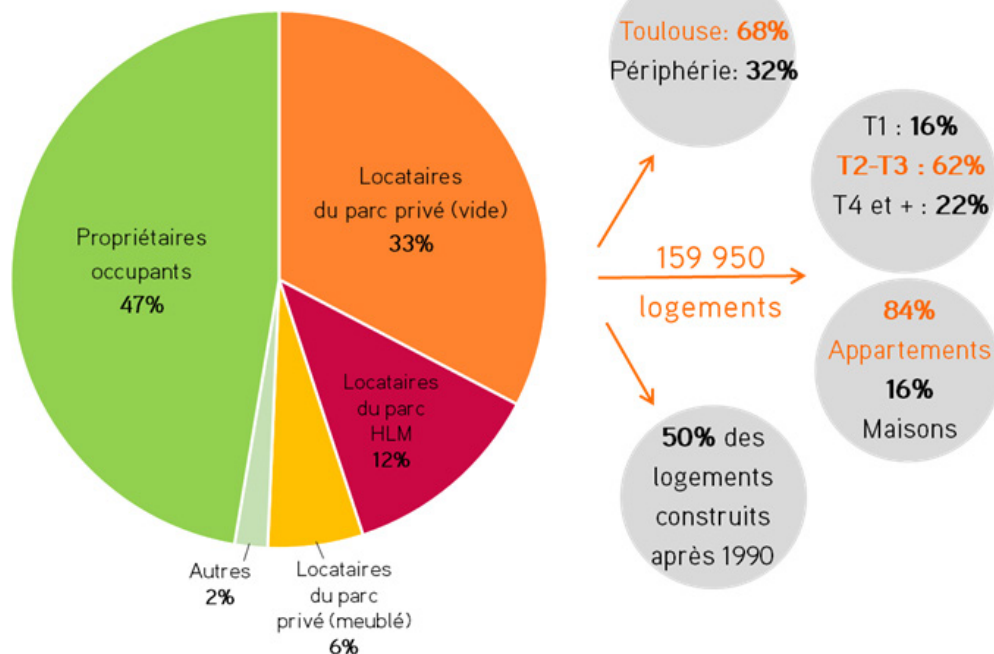
de l'agglomération toulousaine

159 950 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 159 950 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 (62%). La moitié de ces logements (50%) a été construite il y a moins de 30 ans, après 1990.



Source : Insee, fichier détail logement 2016



Toulouse



Cugnaux



Balma

Le parc locatif privé diminue avec l'éloignement du centre

La répartition géographique du parc privé s'échelonne ainsi :

- de 55% en zone 1, avec près de 25 000 logements locatifs privés,
- à 17% en zone 8, avec moins de 5 000 logements.

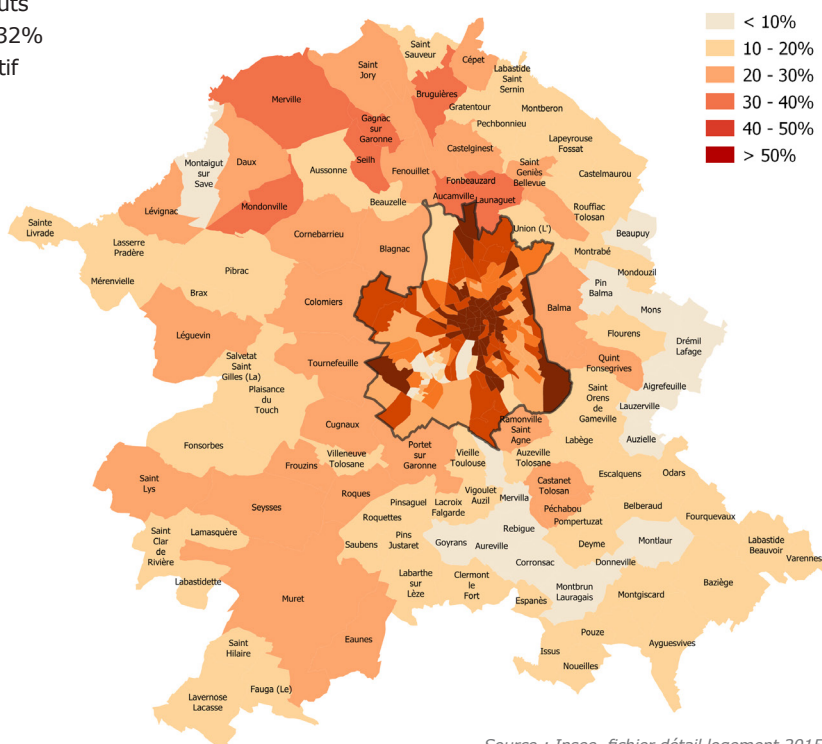
Zones OLL	Nombre de logements locatifs privés vides	Part Locataires privé vide	Part Locataires meublé	Part Locataires HLM	Part Propriétaires
Zone 1	24 827	55%	11%	3%	28%
Zone 2	37 312	47%	10%	6%	34%
Zone 3	32 457	38%	10%	16%	34%
Zone 4	13 713	31%	6%	30%	32%
Toulouse	108 309	43%	9%	13%	32%
Zone 5	22 706	25%	2%	15%	57%
Zone 6	11 824	21%	2%	11%	65%
Zone 7	12 318	22%	1%	10%	66%
Zone 8	4 796	17%	1%	6%	75%
Total OLL	159 953	32%	5%	12%	49%

Source : Insee, fichier détail logement 2016

Le parc locatif privé est majoritaire à Toulouse (atteignant 52% 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.

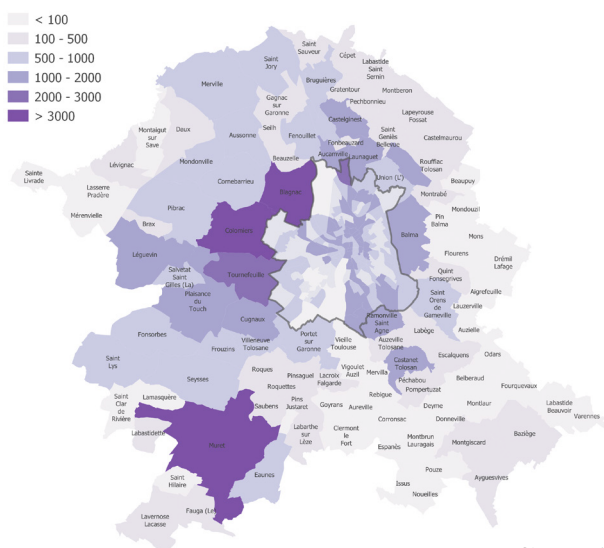
A Toulouse, la zone 4 se différencie des autres zones par un parc de logements locatifs HLM plus important qu'ailleurs, et une répartition presque identique des trois principaux statuts d'occupation : 37% pour le locatif privé (vide + meublé), 32% pour les propriétaires occupants, et 30% pour le parc 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)



Une occupation sociale marquée dans le parc locatif privé

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

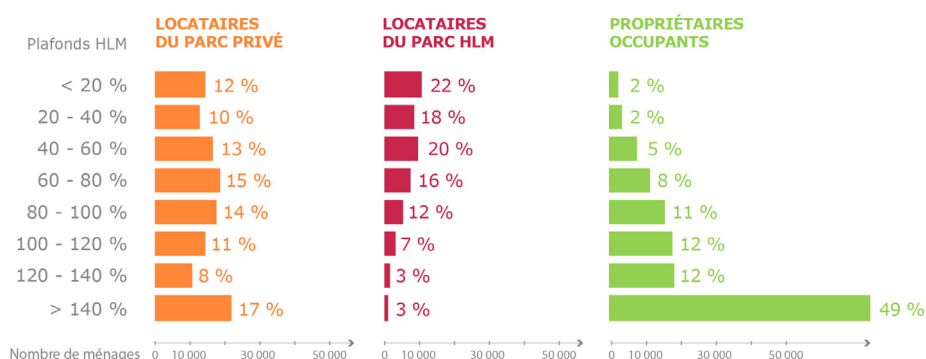
◇ A l'échelle de Toulouse métropole

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 »

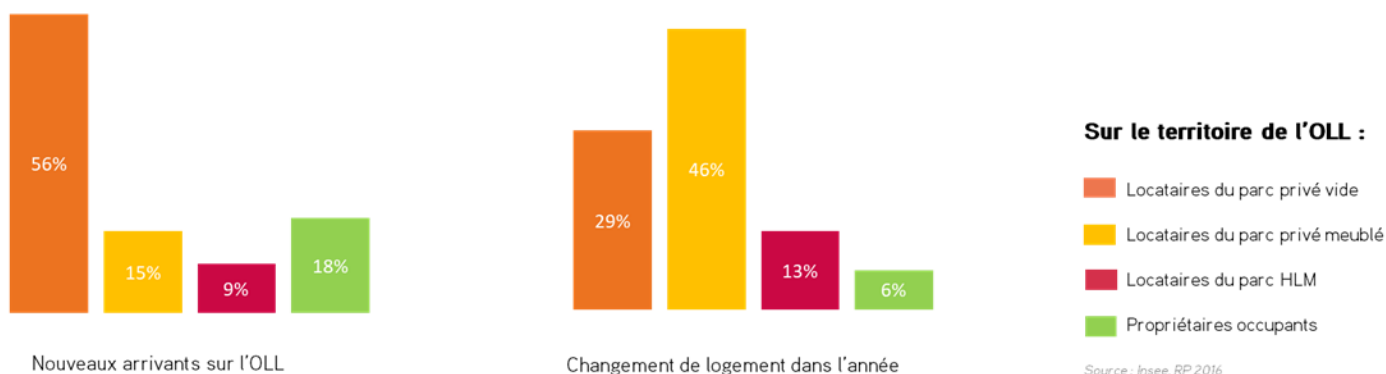


¹ Revenus fiscaux de référence par UCM (unité de consommation des ménages)

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



56% des nouveaux arrivants sont locataires dans le parc privé

15% pour les locataires en meublé
9% pour les locataires HLM
18% pour les propriétaires occupants

29% des locataires du parc privé vide ont changé de logement en cours d'année

46% pour les locataires en meublé
13% pour les locataires HLM
6% pour les propriétaires occupants

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

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

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

88% pour les locataires en meublé

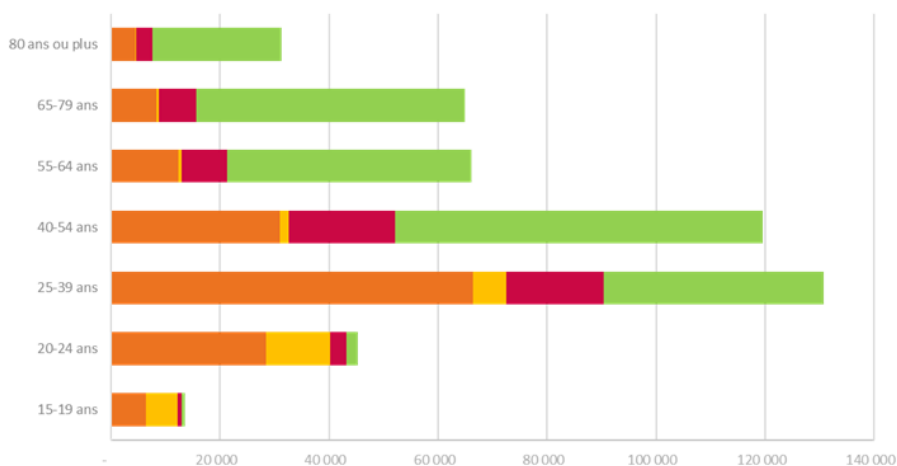
35% pour les locataires HLM

18% pour les propriétaires occupants

1,7 personne par ménage en moyenne dans le parc locatif privé (vide et meublé)

2,3 pour les locataires HLM

2,4 pour les propriétaires occupants



Source : Insee, RP 2016

Sur le territoire de l'OLL :



Un parc essentiel pour les étudiants

◇ Sur le territoire de l'OLL :

92% des étudiants décohabitants (qui vivent dans leur propre logement) vivent en location vide ou meublée

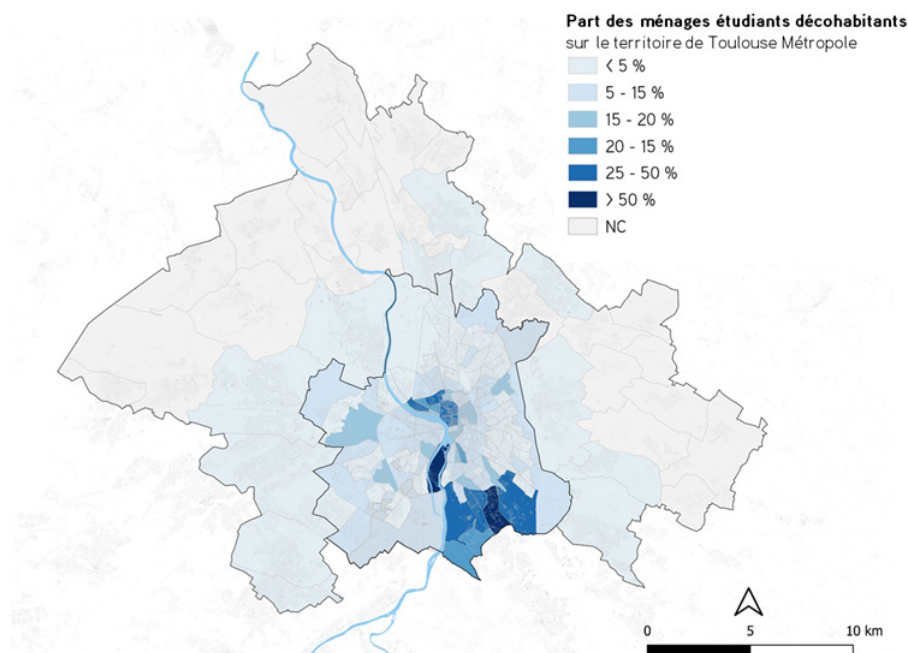
93% des étudiants décohabitants **vivent à Toulouse**

◇ A Toulouse, les étudiants occupent :

16% des logements du parc locatif privé vide (11% sur le périmètre de l'OLL)

36% des T1 vides ou meublés (3% sur le périmètre de l'OLL)

53% des meublés (51% sur le périmètre de l'OLL)



Source : Insee, fichier détail logement 2016

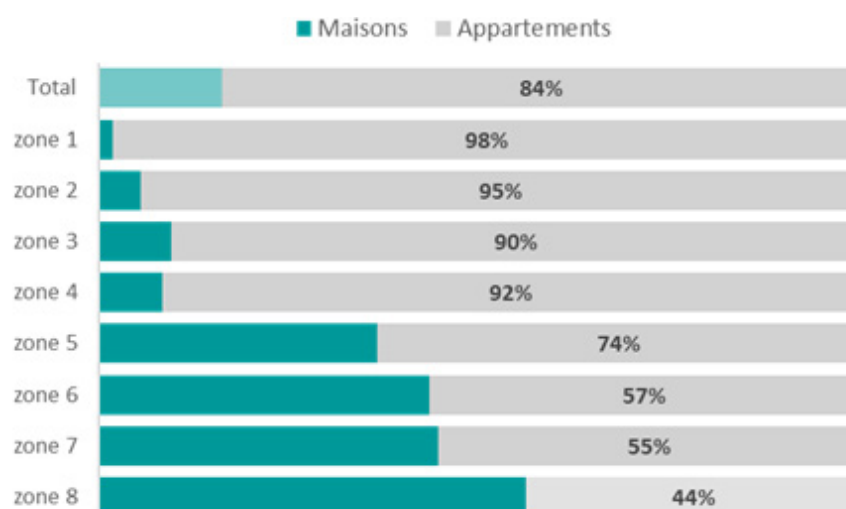
Une typologie du parc différenciée en fonction de la localisation

Source : Insee, fichier détail logement 2016

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

Le parc locatif privé de Toulouse (zones 1 à 4) se constitue essentiellement d'appartements (de 90% à 98%).

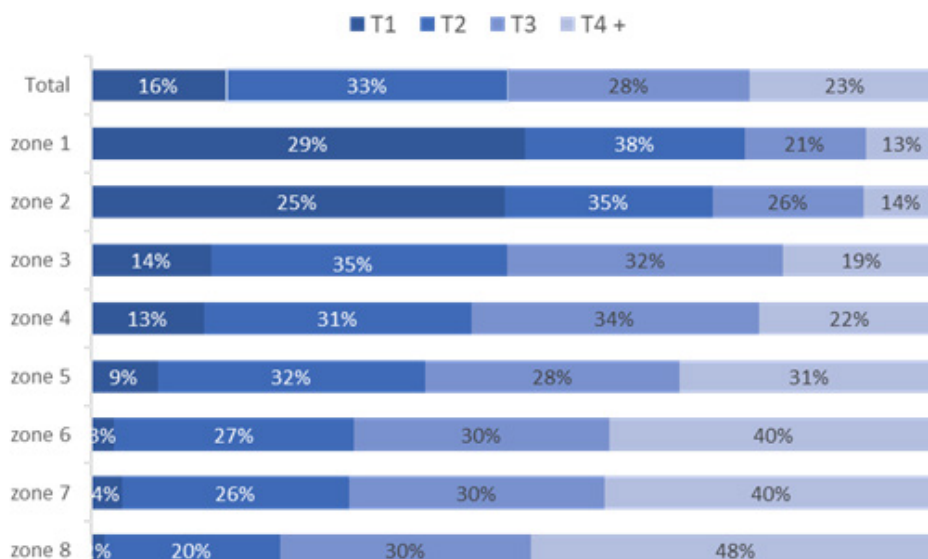
Les maisons représentent 16% des logements du parc locatif privé à l'échelle du périmètre de l'OLL, allant de 2% en zone 1 à 56% en zone 8.



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 44% à 67% du parc en locatif privé, pour 20% à 40% dans les communes périphériques (zones 5 à 8).

Les logements familiaux (T4 et plus) sont surtout présents en proportion dans les secteurs 6, 7 et 8 (de 40 à 48%).

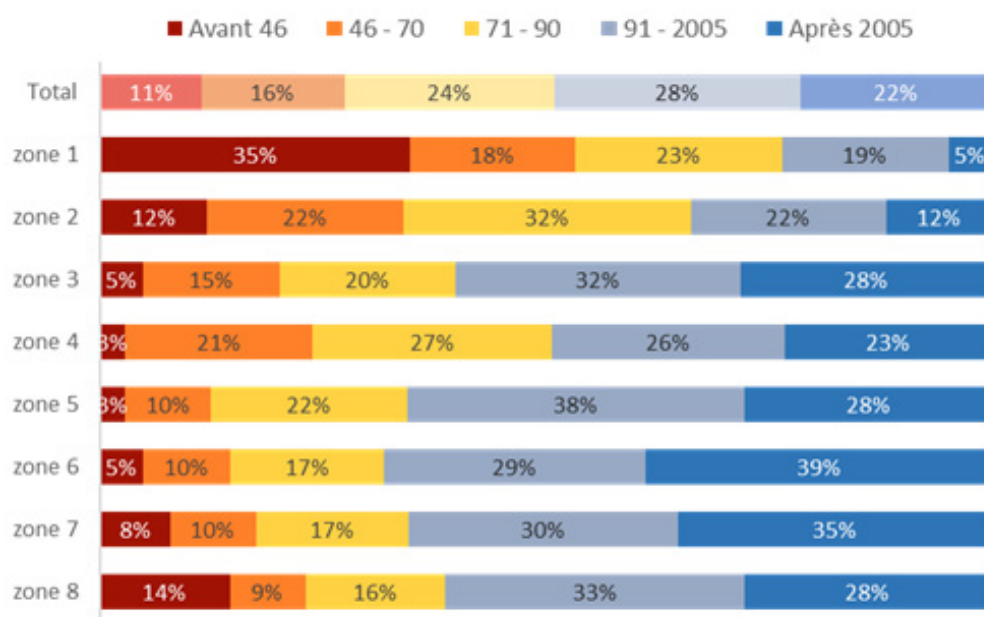


Une typologie du parc différenciée en fonction des époques de construction

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 (zones 5 à 8), le parc est globalement plus récent, avec 61 à 68% de logements construits après 1990 et plus d'un quart après 2005.



Source : Insee, fichier détail logement 2016

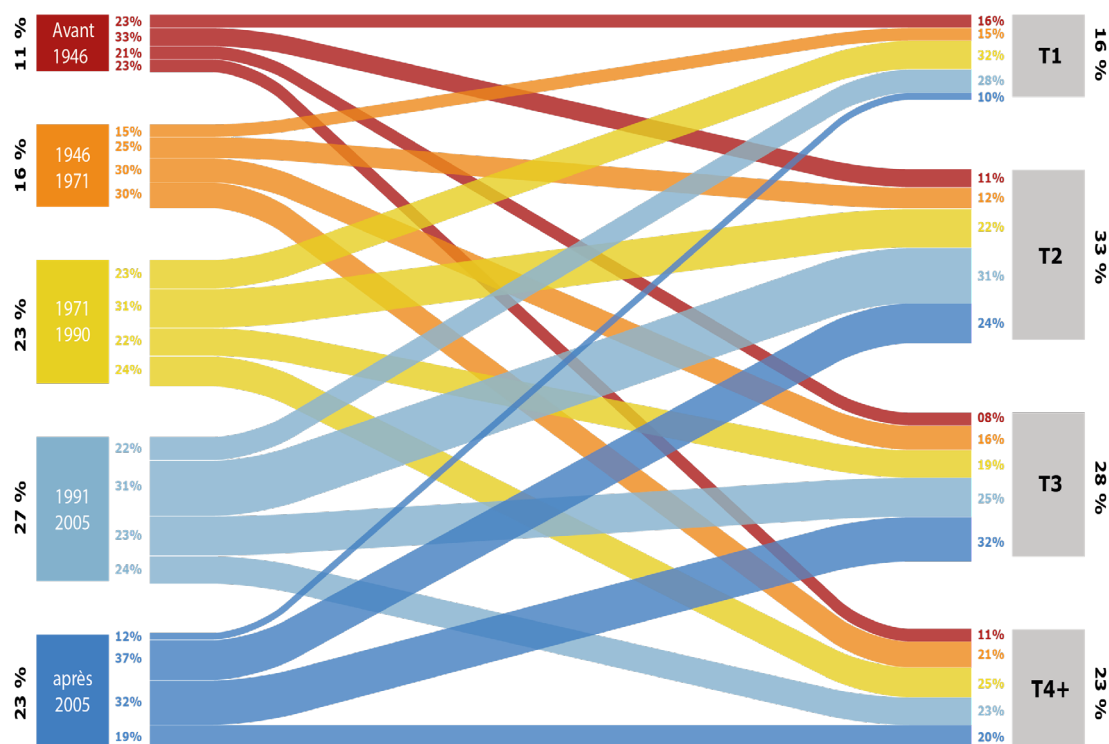
La typologie du parc se différencie également en fonction des époques de construction.

Les logements récents, construits après 2005, sont majoritairement des T2 et T3, alors que seulement 10% sont des T1 et 19 % des T4 et plus.

Le parc des années 1946-1970 compte également peu de T1 (15%).

A l'échelle de l'agglomération, près d'un tiers des T1 date d'avant 1970 (31%).

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.



Source : Insee, fichier détail logement 2016

Les niveaux de loyers en 2019

Les principaux facteurs impactants

Les logements observés en 2019

14 598 logements
locatifs sont observés en
2019, soit **9%** du parc
locatif privé.

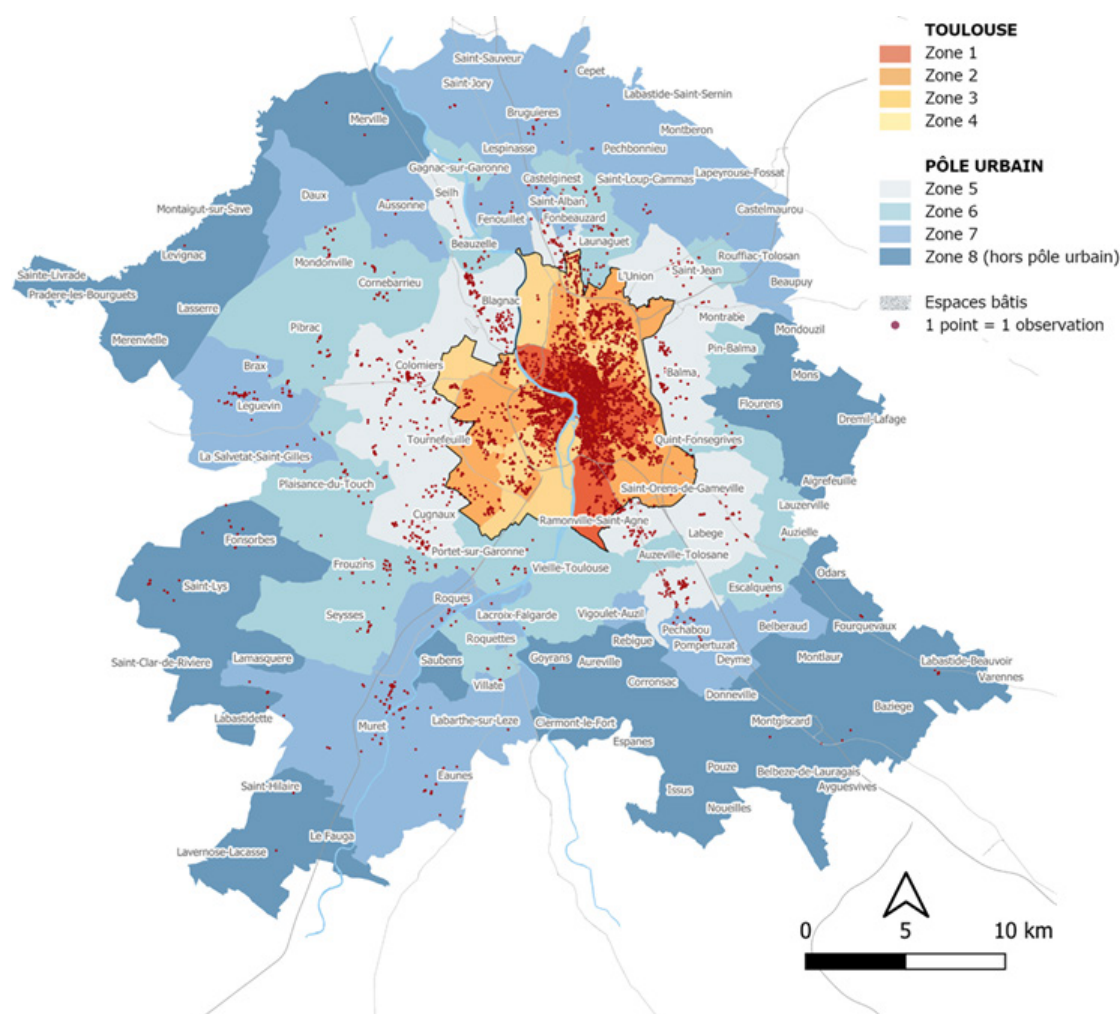
Parmi ces références,
5 539 logements ont
été loués dans l'année,
ce qui représente
10% des relocations
sur le territoire.

**Des observations qui
reflètent la diversité de
gestion du parc locatif**

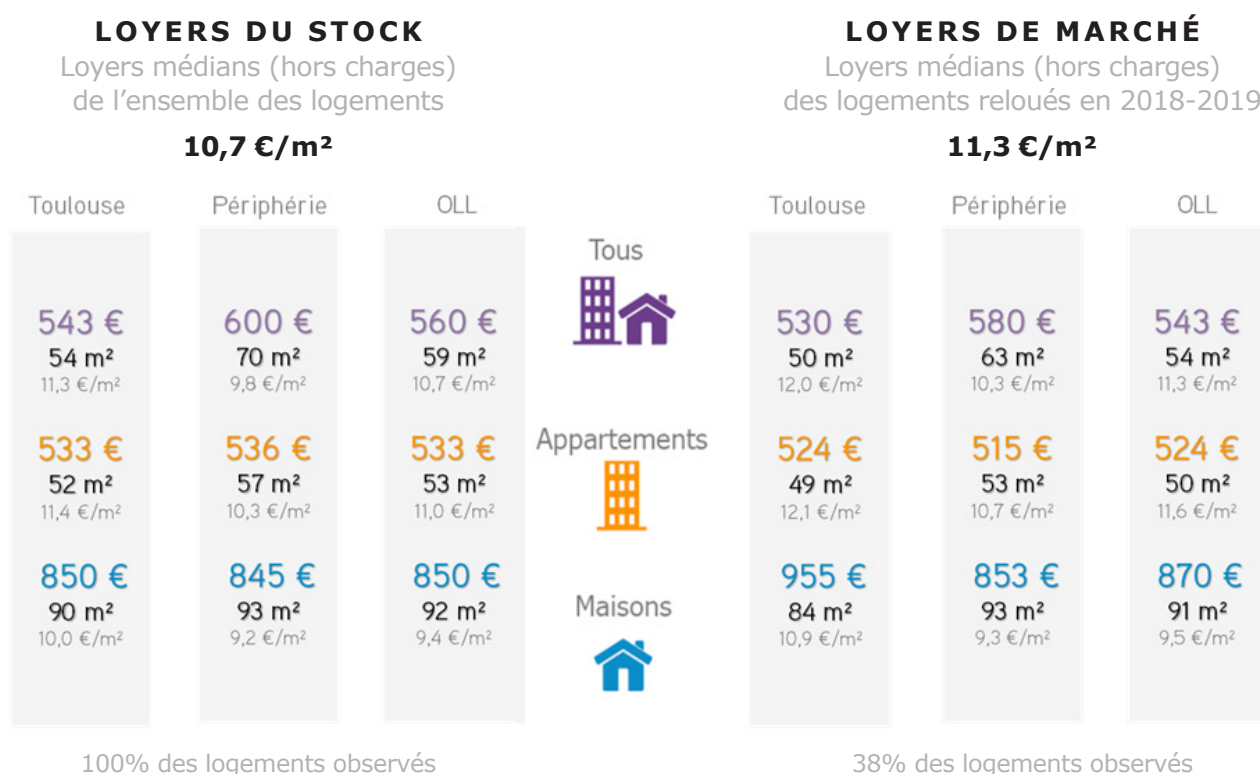
72 professionnels de
l'immobilier ont accepté
de transmettre leurs
références locatives
en 2019, ainsi que
l'UNPI, l'ADIL 31, Action
logement,
et **1 169** particuliers.

Un suivi continu

63% des logements
observés en 2019
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 2019, sur le périmètre de l'observatoire, tout type de logements confondus, **le loyer médian de marché observé est de 11,3 €/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 515 € 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 543 € 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 de marché, plus élevés au centre de Toulouse, et qui décroissent avec l'éloignement

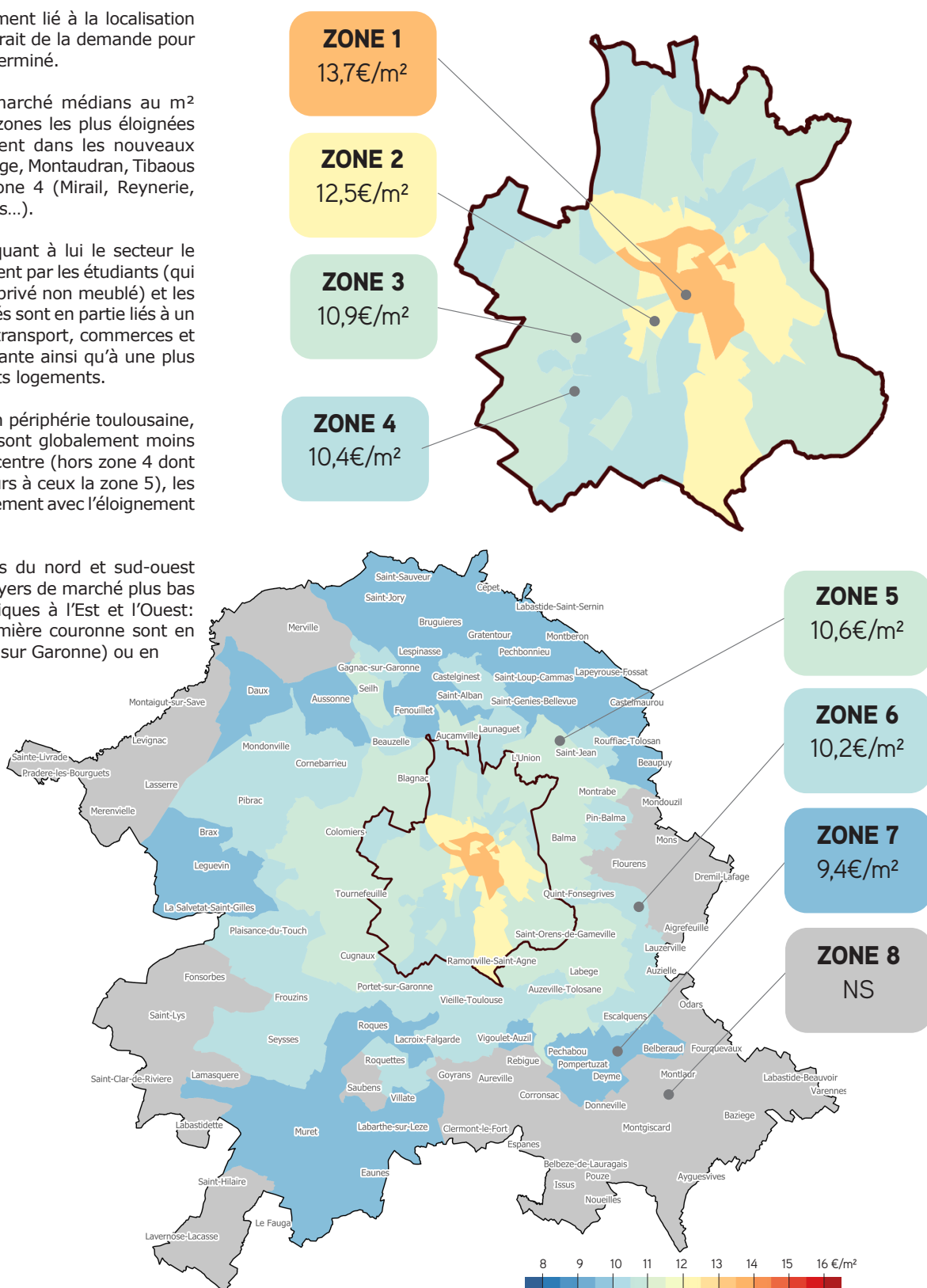
Le niveau de loyer est fortement lié à la localisation des logements, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé.

A Toulouse, les loyers de marché médians au m² sont moins élevés dans les zones les plus éloignées du centre-ville, principalement dans les nouveaux quartiers en zone 3 (Borderouge, Montaudran, Tibaous ...) 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 inférieurs à ceux la zone 5), les loyers décroissant progressivement avec l'éloignement au centre.

Les communes périphériques du nord et sud-ouest présentent des niveaux de loyers de marché plus bas que les communes périphériques à l'Est et l'Ouest: certaines communes de première couronne sont en zone 6 (Launaguet 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.

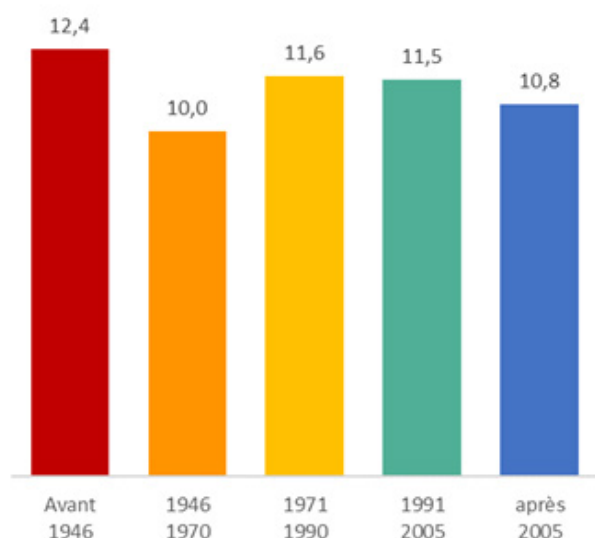
Les logements construits récemment (de 1991 à aujourd'hui) possèdent généralement un meilleur niveau d'équipement et de confort, qui se traduisent par des niveaux de loyers supérieurs en dehors de Toulouse. A Toulouse la dynamique est différente en revanche, ce sont les logements construits avant 1946, puis ceux achevés entre 1971 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

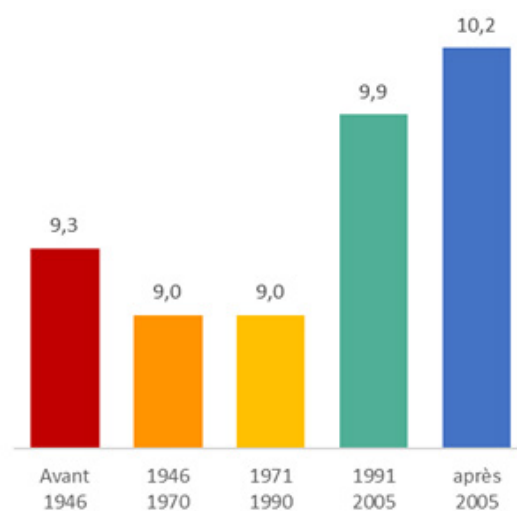
centrale (60% des logements toulousains construits avant 1946 se trouvent en zone 1). Dans le détail, on observe qu'à l'échelle du centre de Toulouse (zones 1 et 2) les niveaux de loyers médians du parc ancien sont équivalents à ceux des logements des années 1971 à 2005.

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. Elles ne sont pas mesurées pour le moment par l'OLL.

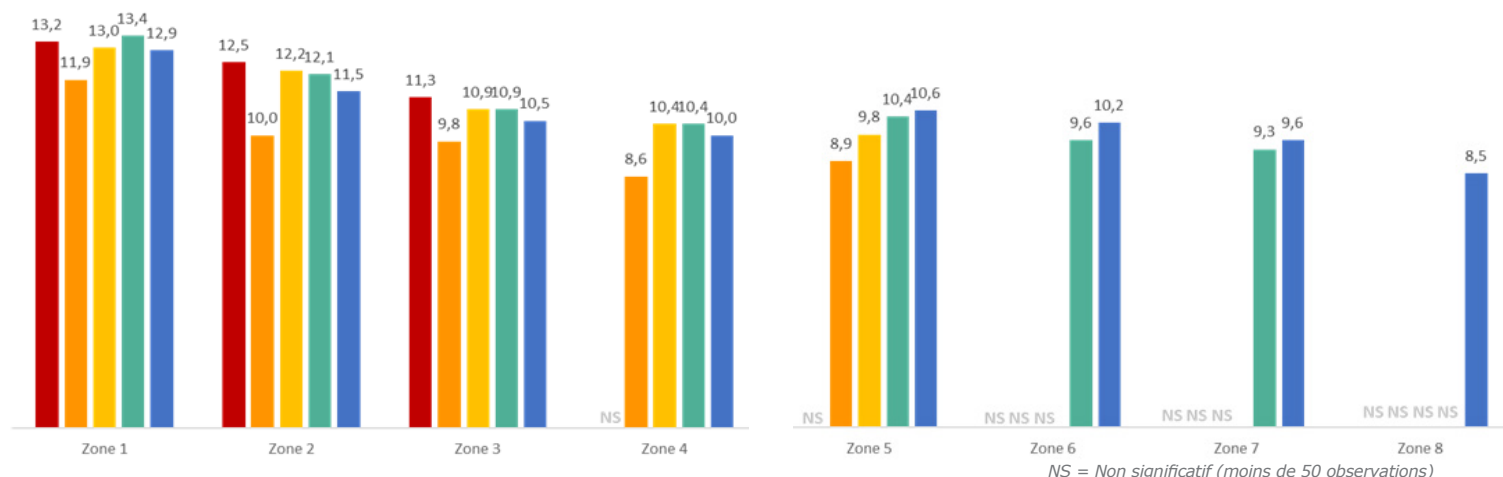
Loyers au m² (HC) par époque de construction en 2019



TOULOUSE



PÉRIPHÉRIE



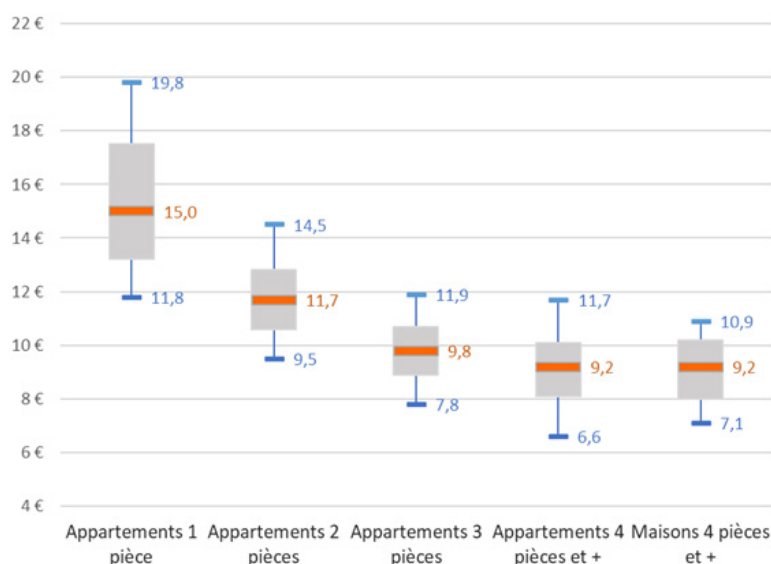
Plus la surface diminue, plus le loyer est élevé (€/m²) avec une forte dispersion sur le marché des T1

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

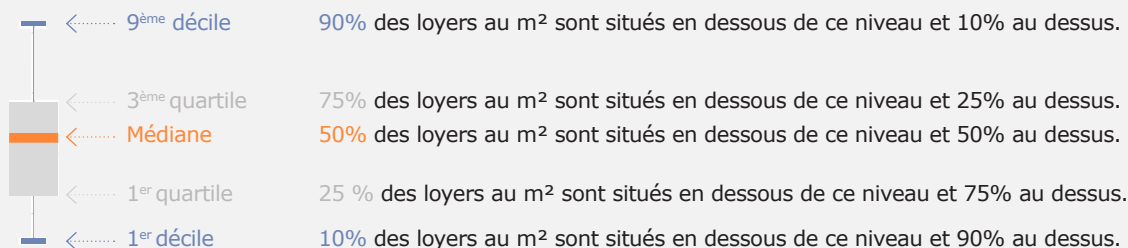
En 2019, le loyer médian HC d'un appartement T1 est de **15,0 €/m²**, alors qu'il est de 9,2 €/m² pour un T4 et +. Il est également 3,3 €/m² plus cher que celui des T2.

La dispersion des loyers des T1 est également très importante, les 10% les moins chers sont à moins de 11,8 €/m², alors que les 10 % les plus chers sont à plus de 19,8 €/m², soit un écart de 8 €/m². Cet écart est deux fois plus important que celui enregistré pour les appartements T3.

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.

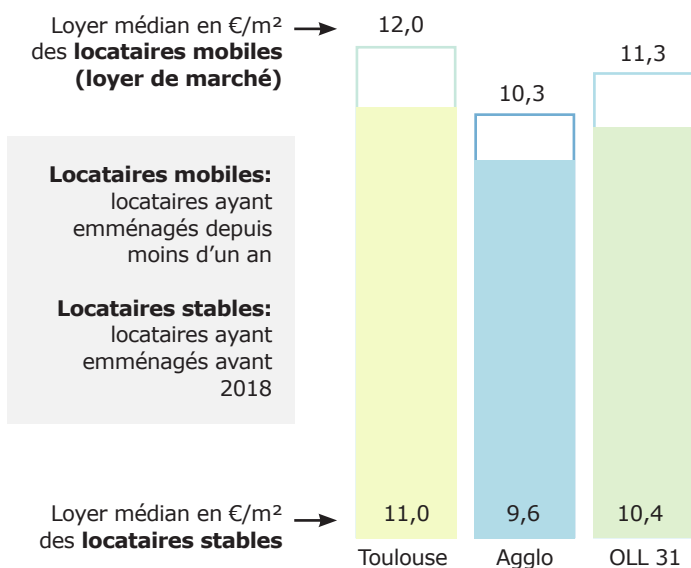
L'importante rotation sur ces logements explique aussi ces prix élevés : en 2016, 44% des appartements T1 changeaient de locataire, contre 27% pour les appartements T4 et+ (source: Insee 2016).

Guide de lecture du graphique

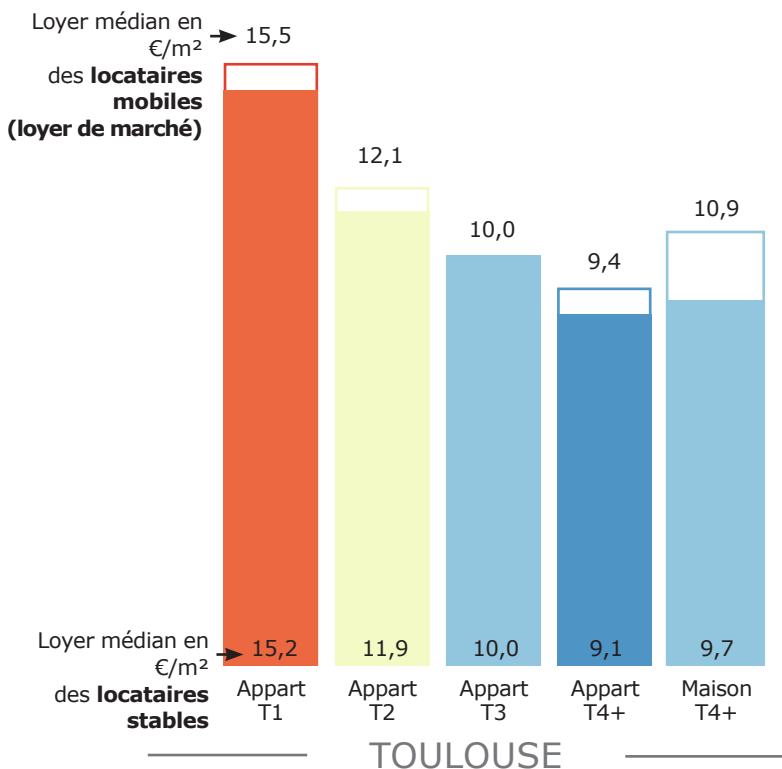


Des différences de loyers entre anciens et nouveaux locataires plus marquées sur les petits et grands logements

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



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



La comparaison des loyers médians des locataires mobiles (ayant emménagés dans l'année) et stables (ayant emménagés avant 2018), permet de rendre compte d'une tension locative sur certains segments du marché.

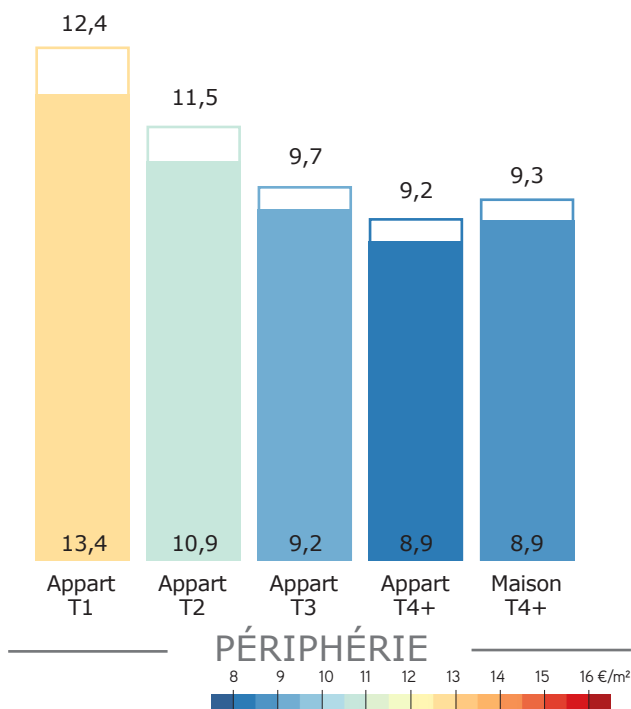
A l'échelle de l'observatoire (OLL 31) le loyer médian de marché (locataires mobiles) est supérieur de 0,9 €/m² par rapport à celui des locataires stables. (graph 1)

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 (0,7 €/m²). (graph 1)

A Toulouse, les appartements enregistrent une différence de loyer de l'ordre de 0,3 €/m². La tension locative est plus marquée sur les maisons 4 et+ avec une différence de 1,2 €/m² entre locataires stables et mobiles. (graph 2)

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 0,3 €/m² pour les T4 et + et 0,6 €/m² pour les T2. (graph 2)

Le marché des T1 en périphérie (qui représente seulement 8% du parc en périphérie) enregistre une tension locative plus importante avec une différence de 1 €/m² entre locataires stables et mobiles. (graph 2)

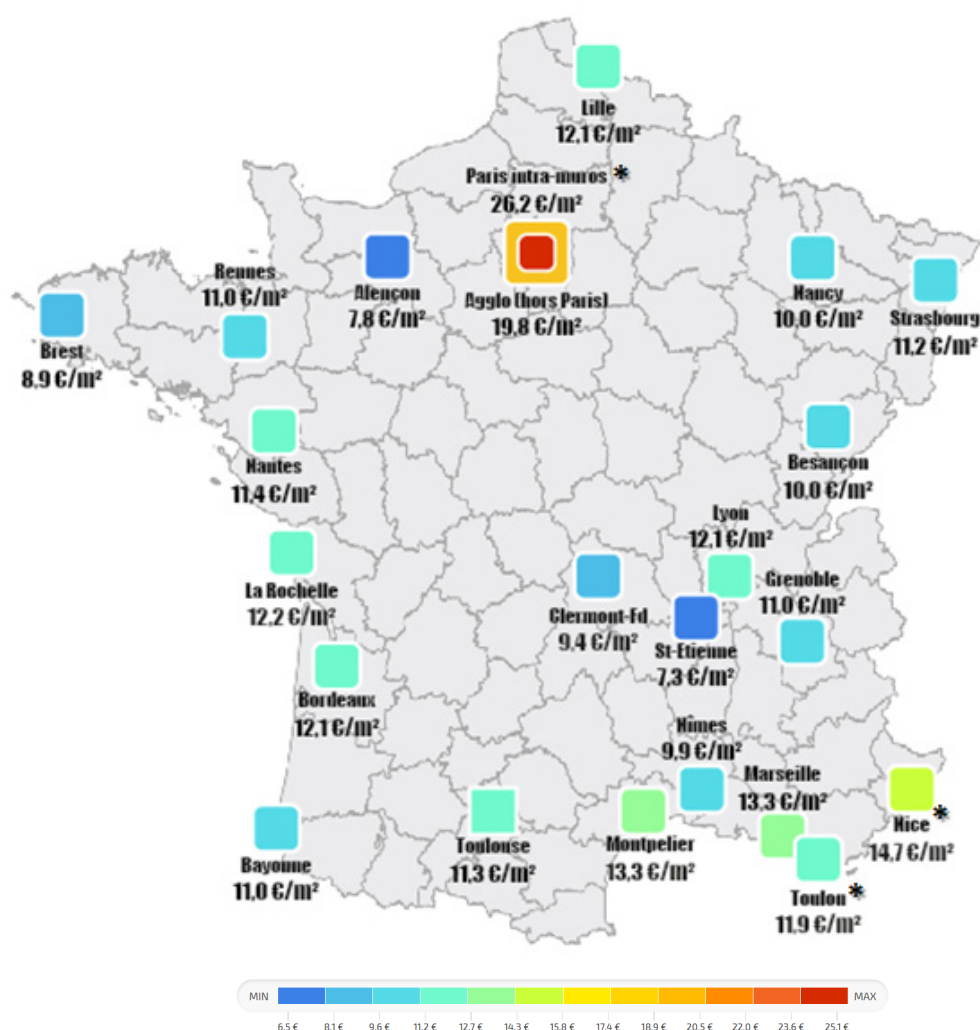


Les niveaux de loyers

en France en 2019

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 Strasbourg et Nantes. Il est nettement plus bas que les agglomérations bordelaises et marseillaises (0,8 et 2 €/m² moins élevé) pourtant proche de Toulouse au niveau de la population de l'aire urbaine.



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

Loyers médians 2019 (€/m²)		Population Aire urbaine	
Paris intra-muros	24,1	Paris intra-muros	12 628 266
Nice	13,6	Lyon	2 323 221
Montpellier	12,7	Toulouse	1 360 829
Marseille	12,1	Marseille	1 760 653
Lyon	11,8	Lille	1 191 117
La Rochelle	11,8	Bordeaux	1 247 977
Bordeaux	11,5	Rennes	733 320
Toulon	11,2	Grenoble	689 840
Lille	11,2	Nice	1 006 201
Nantes	10,9	Toulon	629 334
Grenoble	10,8	Nancy	435 279
Toulouse	10,7	Montpellier	616 296
Bayonne	10,5	Clermont-Ferrand	485 315
Rennes	10,4	Brest	321 364
Strasbourg	10,0	Saint-Etienne	520 640
Nîmes	9,6	Strasbourg	304 890
Nancy	9,6	Nantes	304 890
Besançon	9,4	Bayonne	304 890
Clermont-Ferrand	8,9	Nîmes	268 785
Brest	8,4	Besançon	251 700
Alençon	7,5	La Rochelle	216 995
Saint-Etienne	7,0	Alençon	67 216

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

Les niveaux de loyers

par zones et typologies en 2019

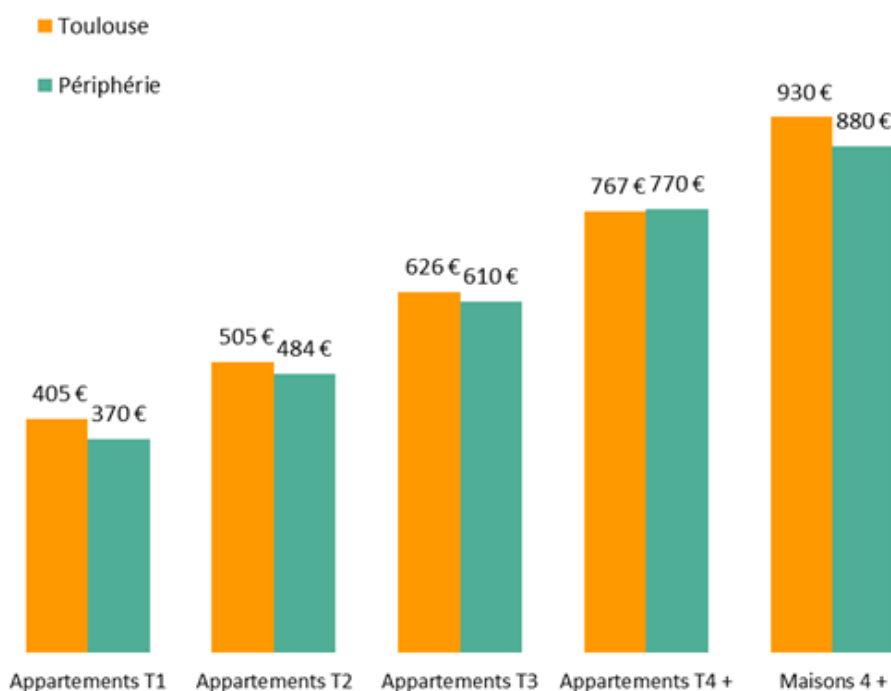
Les niveaux de loyers par typologie

Plus la surface augmente, plus la différence de loyer est importante pour acquérir une pièce supplémentaire : de 100 € pour passer d'un T1 à un T2 en périphérie, à 141 € pour passer d'un appartement T3 à un T4 et plus à Toulouse.

A bien équivalent, la dépense logement mensuelle est plus élevée à Toulouse que sur le reste de l'agglomération, exception faite pour les appartements T4 et plus dont le loyer mensuel médian est équivalent. Du fait d'une offre en maisons T4 et plus limitée (12% du

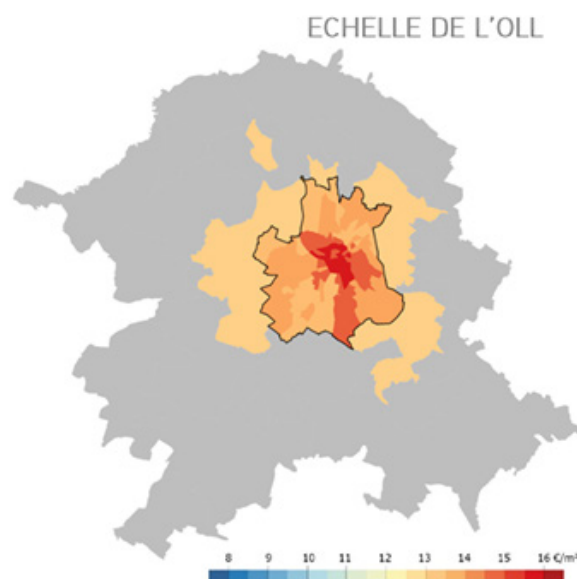
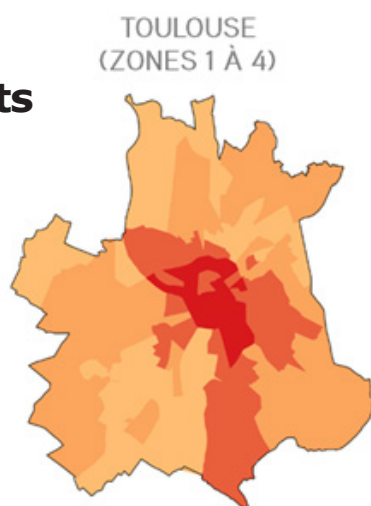
marché locatif selon l'Insee), cette différence est plus importante dans l'individuel : il faudra compter 50 € de plus pour une maison T4 et plus à Toulouse.

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



Les loyers des appartements 1 pièce

(en €/m² hors charges)

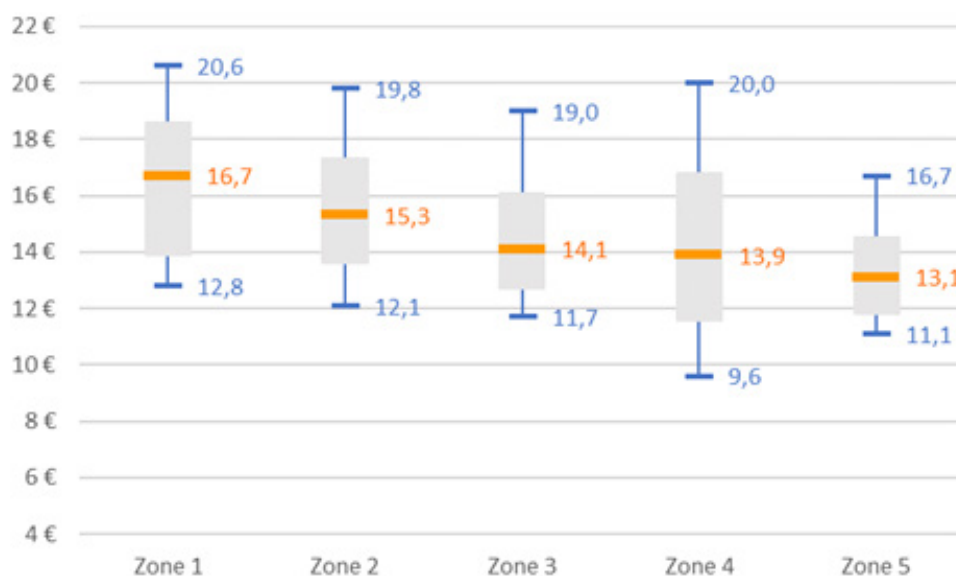


Les niveaux de loyers des appartements T1 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	12,8	13,9	16,7	18,6	20,6	27	581
	Zone 2	12,1	13,6	15,3	17,3	19,8	27	913
	Zone 3	11,7	12,7	14,1	16,1	19,0	28	469
	Zone 4	9,6	11,6	13,9	16,8	20,0	28	156
1 ^{ère} couronne	Zone 5	11,1	11,8	13,1	14,5	16,7	30	222
2 ^{ème} couronne	Zone 6	NS	NS	NS	NS	NS	29	15
3 ^{ème} couronne	Zone 7	NS	NS	NS	NS	NS	29	17
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	25	4

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

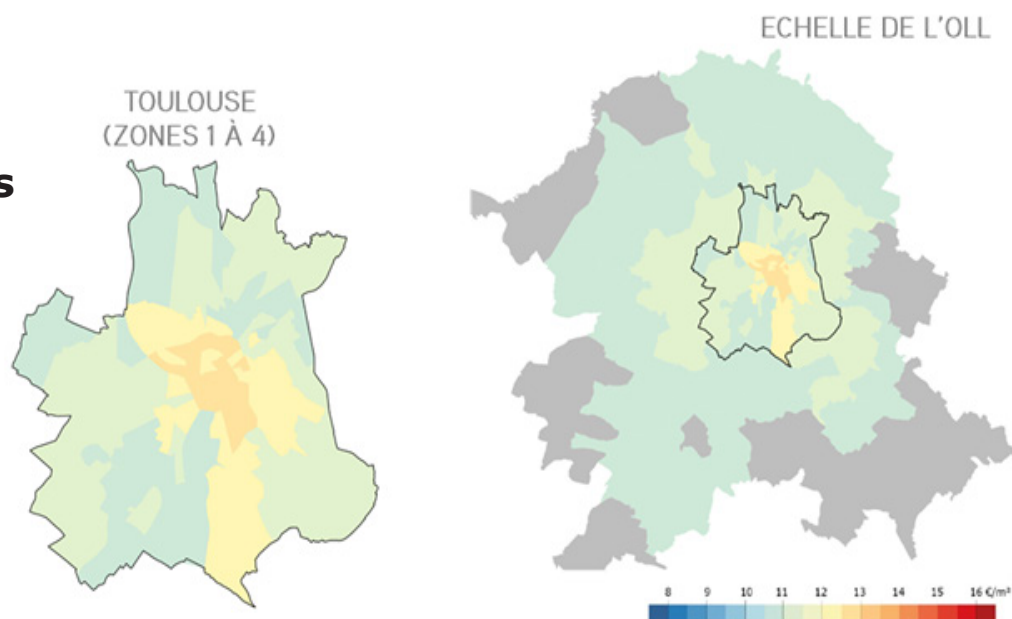
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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)

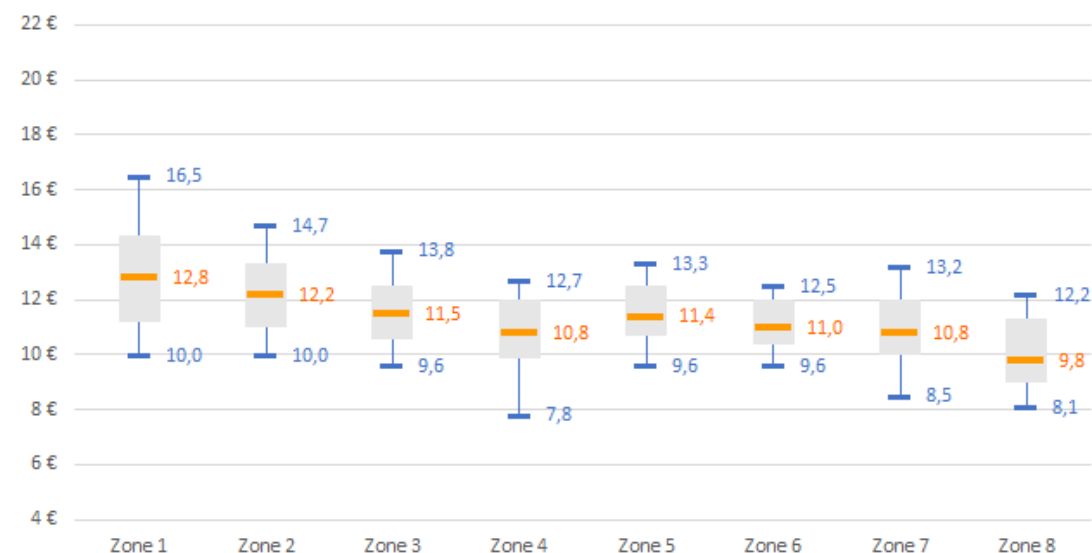


Les niveaux de loyers des appartements T2 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	10,0	11,2	12,8	14,3	16,5	43	698
	Zone 2	10,0	11,0	12,2	13,3	14,7	43	1360
	Zone 3	9,6	10,6	11,5	12,5	13,8	43	1478
	Zone 4	7,8	9,9	10,8	12,0	12,7	46	553
1 ^{ère} couronne	Zone 5	9,6	10,7	11,4	12,5	13,3	44	906
2 ^{ème} couronne	Zone 6	9,6	10,4	11,0	12,0	12,5	43	336
3 ^{ème} couronne	Zone 7	8,5	10,0	10,8	12,0	13,2	43	307
Hors pôle urbain	Zone 8	8,1	9,0	9,8	11,3	12,2	45	60

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

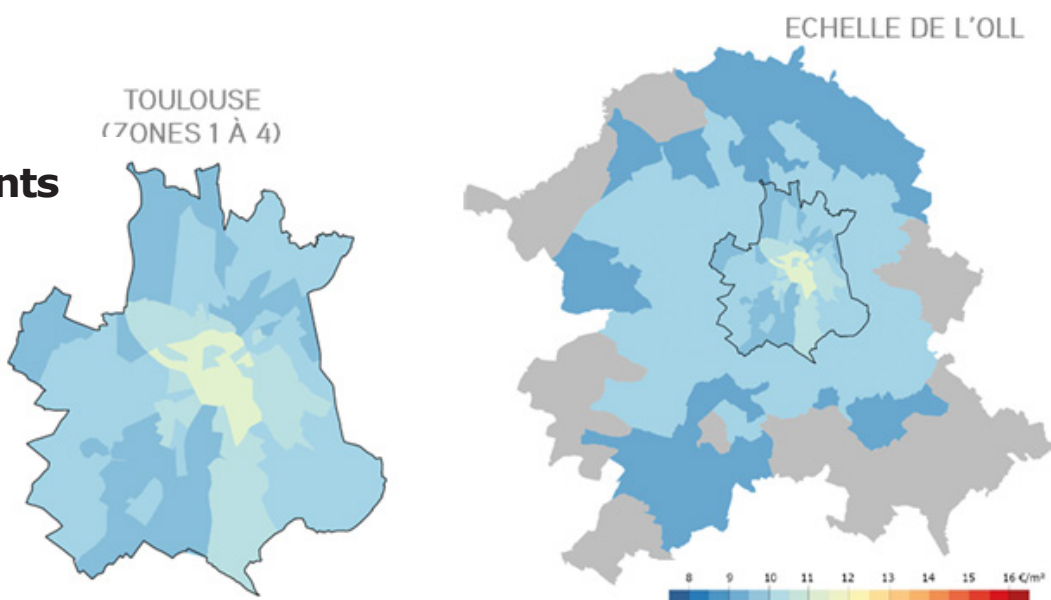
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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)

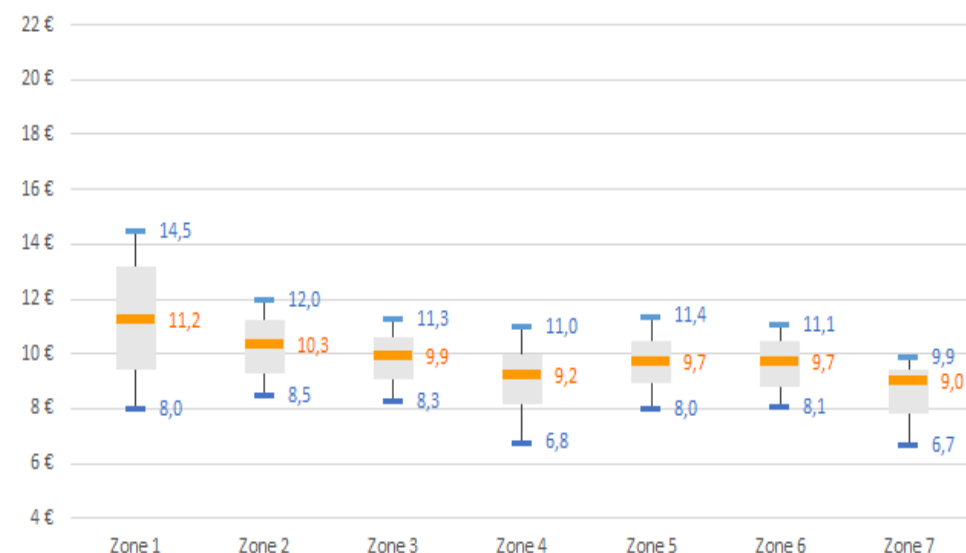


Les niveaux de loyers des appartements T3 (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	8,0	9,4	11,2	13,2	14,5	68	401
	Zone 2	8,5	9,3	10,3	11,2	12,0	64	895
	Zone 3	8,3	9,1	9,9	10,6	11,3	63	1379
	Zone 4	6,8	8,2	9,2	10,0	11,0	64	560
1 ^{ère} couronne	Zone 5	8,0	8,9	9,7	10,5	11,4	65	702
2 ^{ème} couronne	Zone 6	8,1	8,8	9,7	10,5	11,1	63	217
3 ^{ème} couronne	Zone 7	6,7	7,8	9,0	9,4	9,9	69	255
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	76	23

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

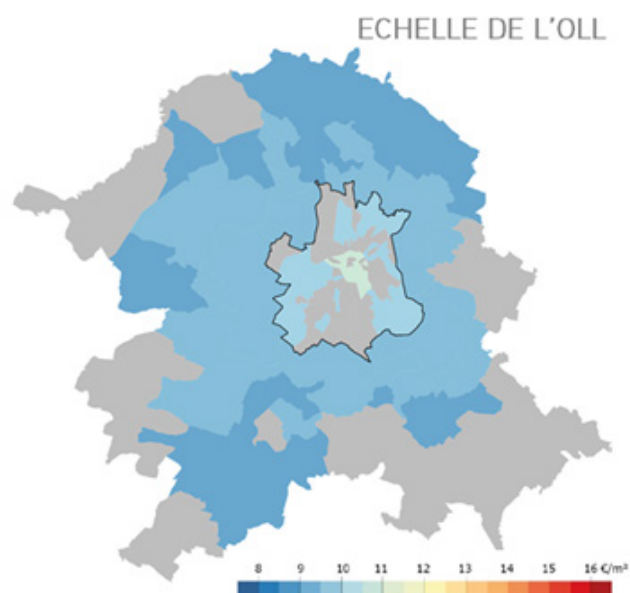
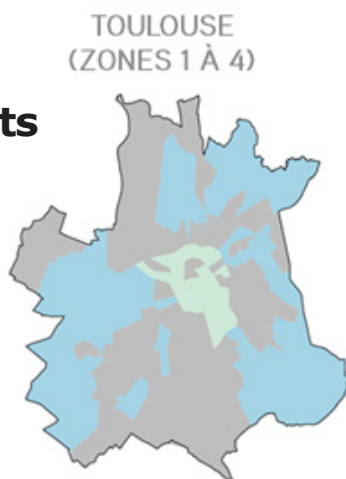
Médiane : 50% des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 50% au dessus.

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)

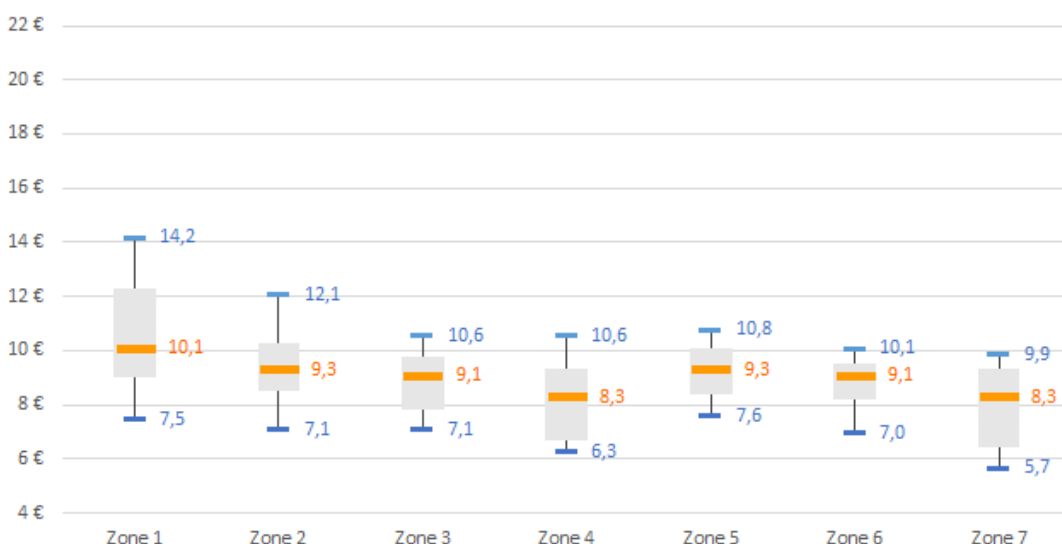


Les niveaux de loyers des appartements T4+ (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	7,5	9,0	10,1	12,3	14,2	110	180
	Zone 2	7,1	8,5	9,3	10,3	12,1	88	266
	Zone 3	7,1	7,8	9,1	9,8	10,6	86	313
	Zone 4	6,3	6,7	8,3	9,3	10,6	81	169
1 ^{ère} couronne	Zone 5	7,6	8,4	9,3	10,1	10,8	88	194
2 ^{ème} couronne	Zone 6	7,0	8,2	9,1	9,5	10,1	93	93
3 ^{ème} couronne	Zone 7	5,7	6,4	8,3	9,3	9,9	93	68
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	104	8

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.

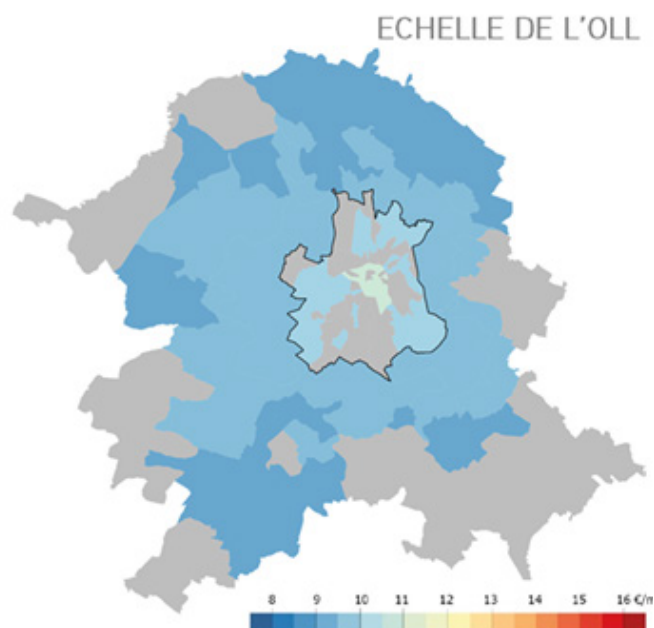
1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75% au dessus

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)

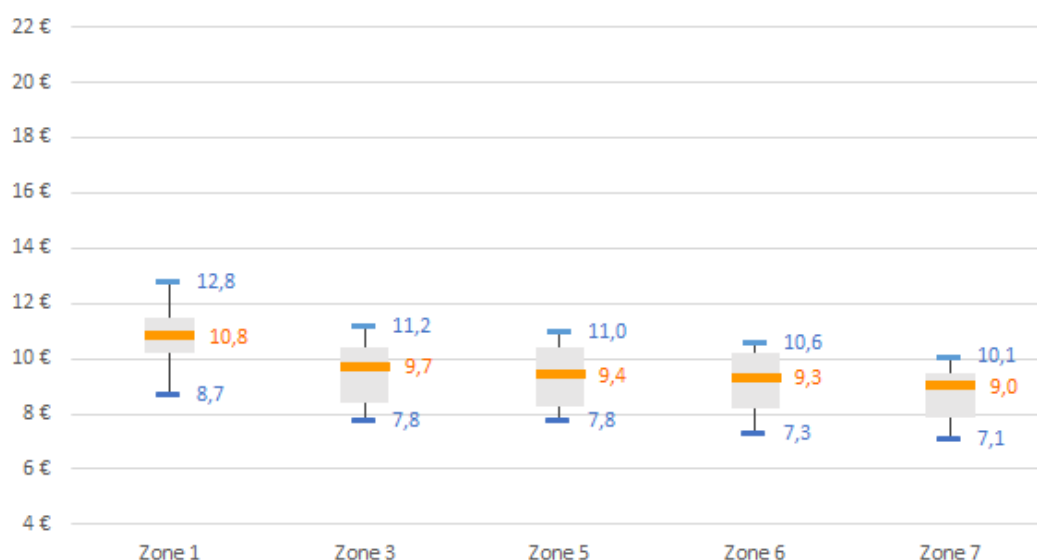


Les niveaux de loyers de maisons T4+ (en €/m² HC)

Zones		1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Surface	Nombre d'enquêtes
Toulouse	Zone 1	8,7	10,2	10,8	11,5	12,8	107	57
	Zone 2	NS	NS	NS	NS	NS	110	23
	Zone 3	7,8	8,4	9,7	10,4	11,2	97	87
	Zone 4	NS	NS	NS	NS	NS	108	34
1 ^{ère} couronne	Zone 5	7,8	8,3	9,4	10,4	11,0	104	143
2 ^{ème} couronne	Zone 6	7,3	8,2	9,3	10,2	10,6	99	116
3 ^{ème} couronne	Zone 7	7,1	7,9	9,0	9,5	10,1	104	80
Hors pôle urbain	Zone 8	NS	NS	NS	NS	NS	99	23

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.

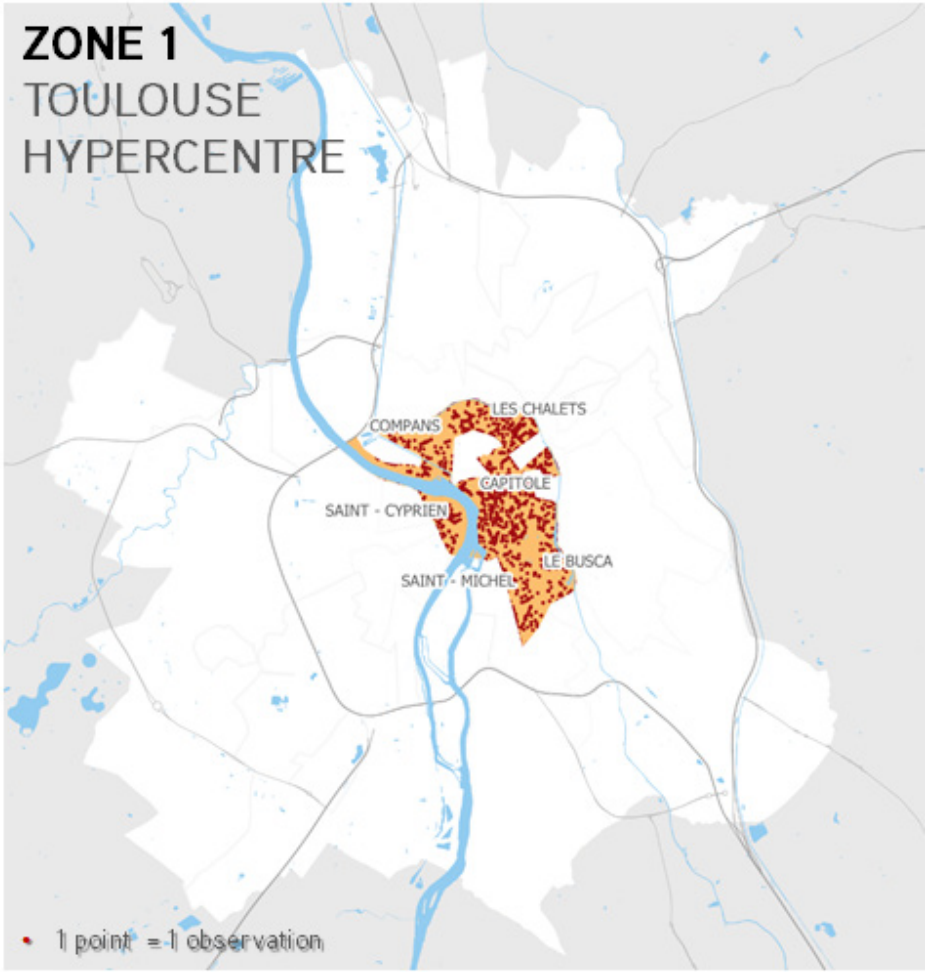
1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² sont situés en dessous de ce niveau et 75% au dessus

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.

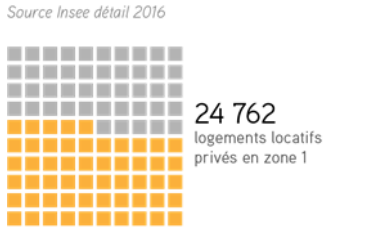
Les niveaux de loyers par zone



Les niveaux de loyers médians de la zone 1

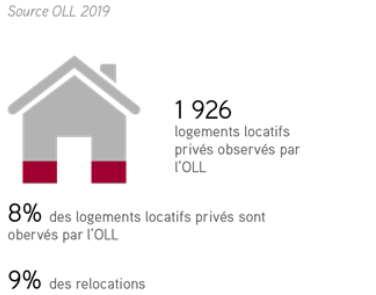
Logements en relocation	13,7 €/m²
Ensemble des logements	13,0 €/m²

Les logements locatifs de la Zone 1



55%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 1

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 1



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	16,7	12,8	11,2	10,1	10,8	13,0
	Loyer médian HC en €	420	540	740	1 050	1 075	550
	Nb enquêtes	581	698	401	180	57	1 926
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m ²	17,7	13,1	11,8	11,6	NC	13,7
	Loyer médian HC en €	425	565	750	1 240	NC	550
	Nb enquêtes	262	285	147	59	16	770

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



12,5 €/m²

11,7 €/m²

Source OLL 2019



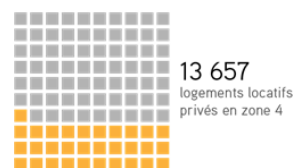
9% des logements locatifs privés sont observés par l'OLL

10% des relocations

ZONE 2		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m²	15,3	12,2	10,3	9,3	NC	11,7
	Loyer médian HC en €	400	510	646	750	NC	536
	Nb enquêtes	913	1 360	895	266	23	3 467
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m²	15,3	12,5	10,5	9,4	NC	12,5
	Loyer médian HC en €	410	510	662	890	NC	511
	Nb enquêtes	424	484	320	74	3	1 308

Logements en relocation <i>Loyer de marché</i>	10,4 €/m²
Ensemble des logements <i>Loyer du stock</i>	10,0 €/m²

Source Insee détail 2016



31%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 4

Source OLL 2019



11% des logements locatifs privés sont observés par l'OLL

13% des relocations

ZONE 4		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	
Ensemble des logements	Loyer médian HC en €/m²	13,9	10,8	9,2	8,3	NC	10,0
	Loyer médian HC en €	390	478	580	655	NC	534
	Nb enquêtes	156	553	560	169	34	1 481
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m²	14,6	11,2	9,2	NC	NC	10,4
	Loyer médian HC en €	360	480	590	NC	NC	528
	Nb enquêtes	63	226	197	46	12	549

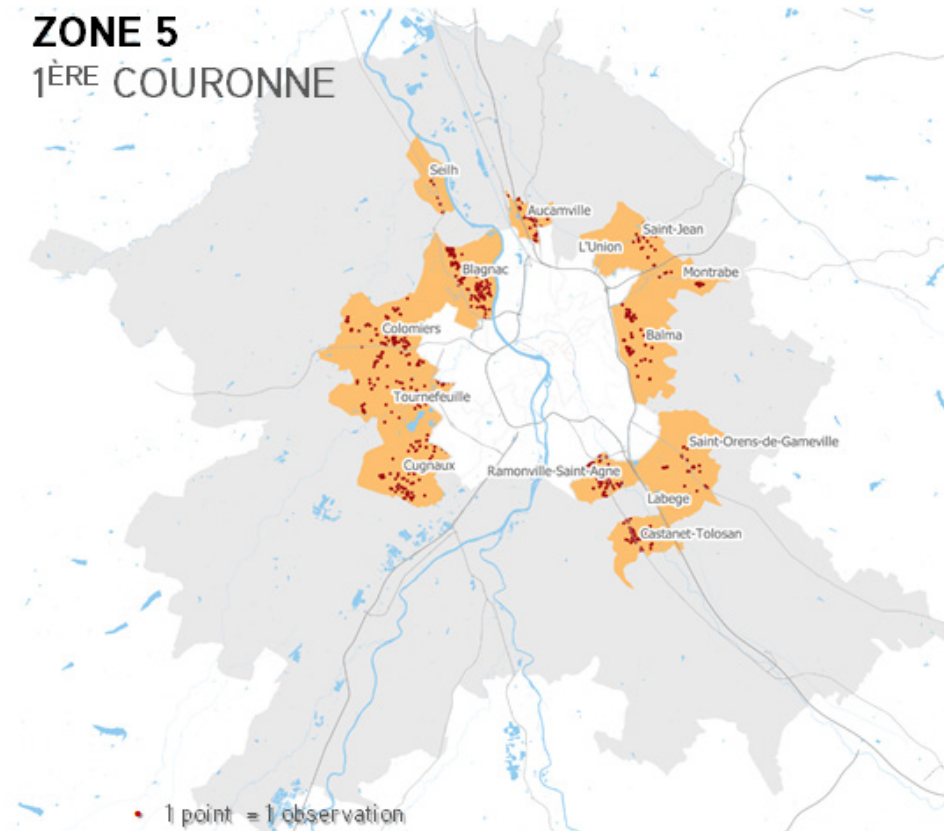
NS = Non significatif (moins de 50 observations)

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



Les niveaux de loyers médians de la zone 5

Logements en
relocation
Loyer de marché

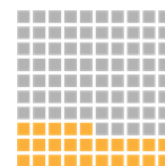
10,6 €/m²

Ensemble des
logements
Loyer du stock

10,4 €/m²

Les logements locatifs de la Zone 5

Source Insee détail 2016



22 619
logements locatifs
privés en zone 5

25%
des résidences principales sont des
logements locatifs privés sur la zone 5

La représentativité de l'enquête loyer en Zone 5

Source OLL 2019



2 181
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

10% des logements locatifs privés sont observés par l'OLL

13% 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 €/m²	13,1	11,4	9,7	9,3	9,4	10,4
	Loyer médian HC en €	387	500	632	790	919	600
	Nb enquêtes	222	906	702	194	143	2 181
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m²	12,1	11,6	9,9	9,4	NC	10,6
	Loyer médian HC en €	414	496	625	795	NC	570
	Nb enquêtes	99	364	239	69	37	804

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Echelle des niveaux de loyers en zone 2

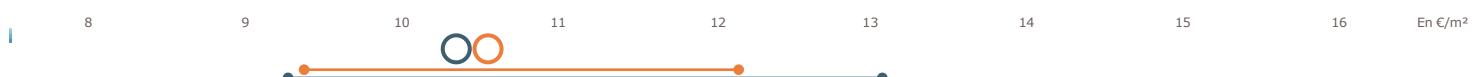
Loyer médian: Logements en relocation

Dispersion des loyers en fonction du nombre de pièces:

○ Ensemble des logements observés

● logements en relocation

●—● logements observés



ZONE 6

2^{ÈME} COURONNE

1 point = 1 observation

10,0 €/m²

9% des relocations

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Year	Price (€/m²)
2019	10.2
2020	10.4

ZONE 7
3^{ÈME} COURONNE

Map showing the 3^{ÈME} COURONNE (Zone 7) with sampling points (red dots) and municipalities (orange shaded areas). The map includes the Garonne river and surrounding areas.

Legend: 1 point = 1 observation

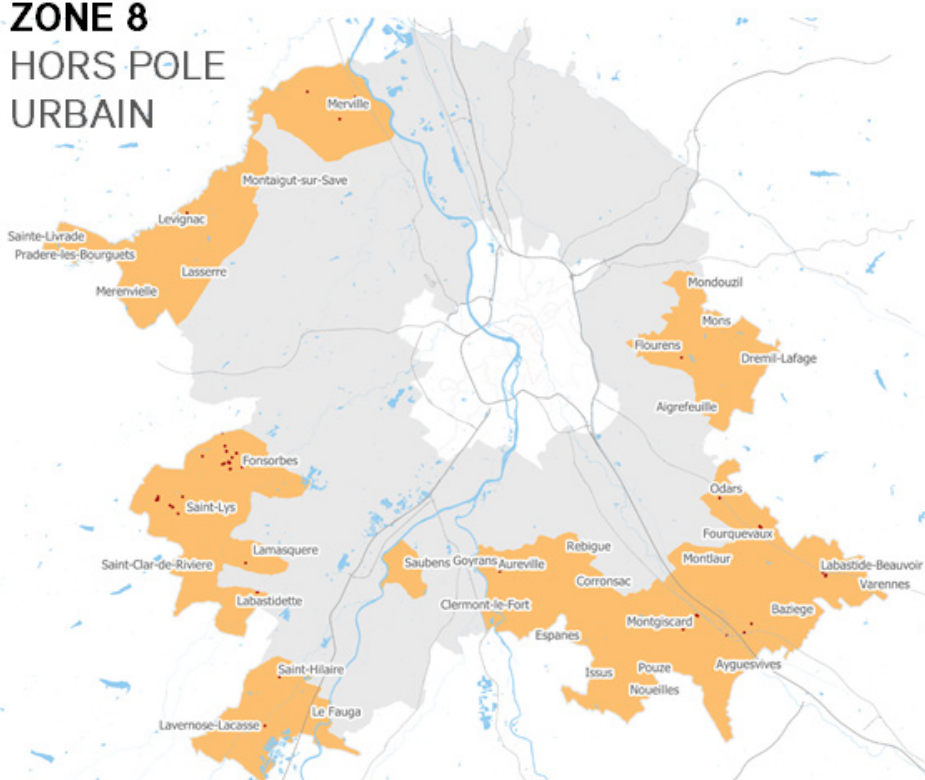
Municipalities shown on the map include: Saint-Jory, Saint-Sauveur, Cepet, Labastide-Saint-Sernin, Bruguières, Montberon, Lapeyrouse-Fossat, Castelmorou, Beauport, Fonbeuzard, Saint-Alban, Saint-Loup-Cammas, Pechbonnieu, Gratentour, Lospinasse, Fenouillet, Aussonne, Daux, Brax, Leguevin, La Salvetat-Saint-Gilles, Roques, Pinsaguel, Mervilla, Pechabou, Belberaud, Pomperuzat, Deyme, Villate, Labarthe-sur-Leze, Muret, and Eaunes.

7% des relocations

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

32 Observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine / Les niveaux de loyers en 2019 / janvier 2021

ZONE 8 HORS POLE URBAIN



1 point = 1 observation

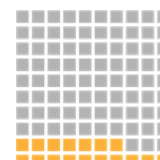
Les niveaux de loyers médians de la zone 8

Ensemble des
logements
Loyer du stock

8,4 €/m²

Les logements locatifs de la Zone 8

Source Insee détail 2016



4 766
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 2019



131
logements locatifs
privés observés par
l'OLL

3% des logements locatifs privés sont
observés par l'OLL

3% 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 €/m²	NC	9,8	NC	NC	NC	8,4
	Loyer médian HC en €	NC	450	NC	NC	NC	600
	Nb enquêtes	4	60	23	8	23	131
Logements en relocation	Loyer médian HC en €/m²	NC	NC	NC	NC	NC	NC
	Loyer médian HC en €	NC	NC	NC	NC	NC	NC
	Nb enquêtes	2	21	5	1	4	41

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

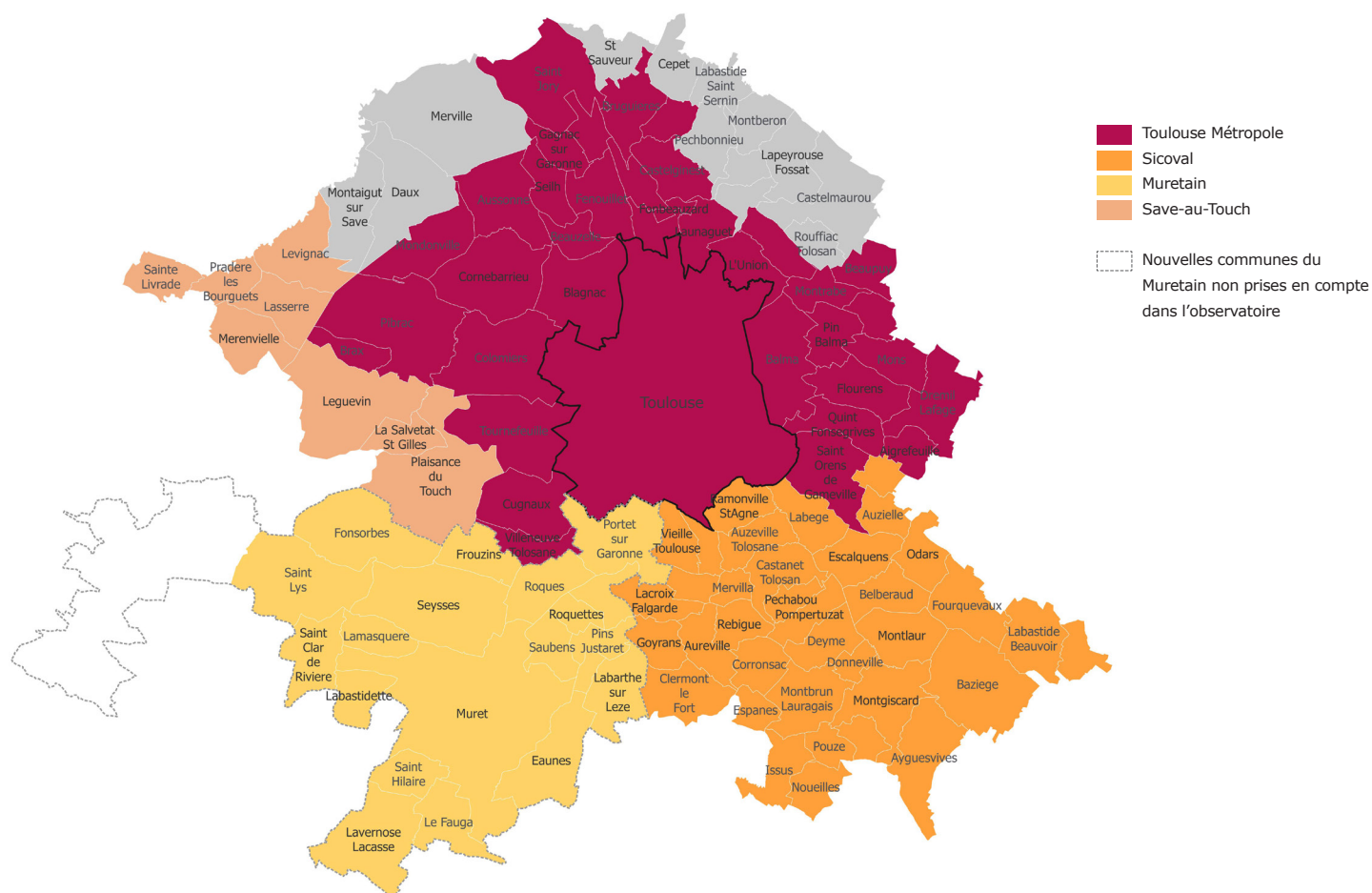
Echelle des niveaux de loyers en zone 2

Loyer médian: Ensemble des logements observés

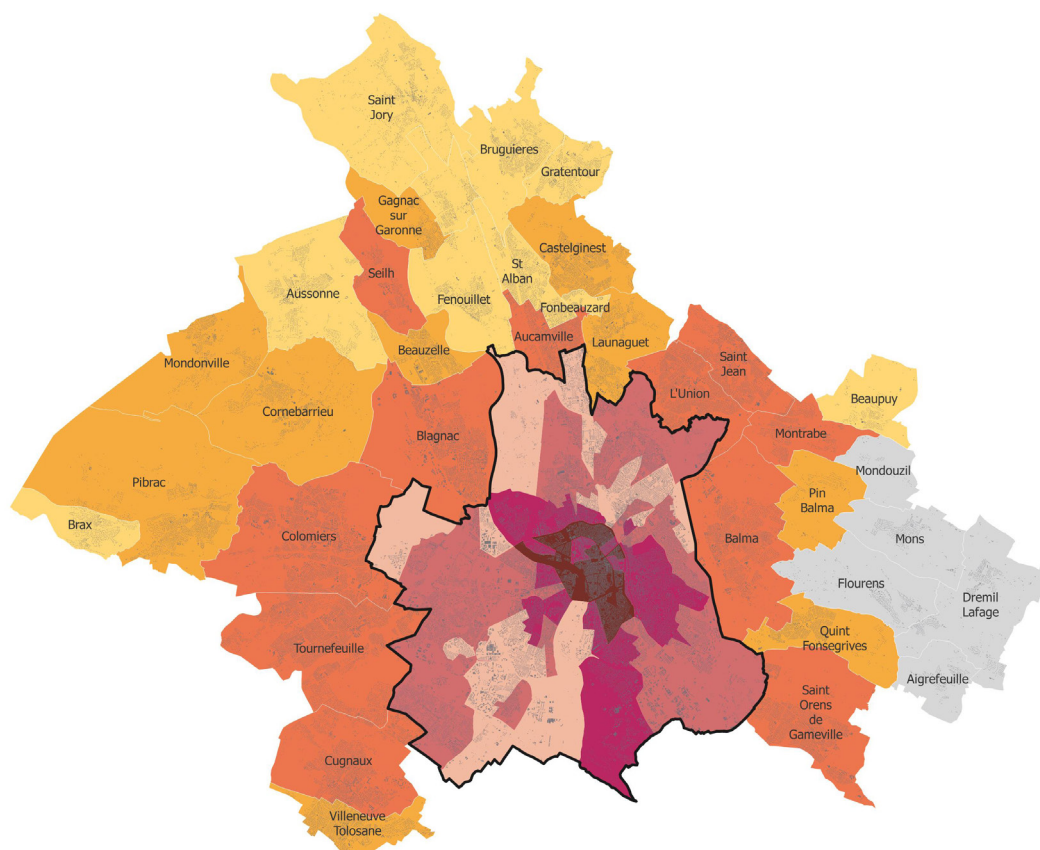


par intercommunalité en 2019

Les territoires de l'observatoire local des loyers

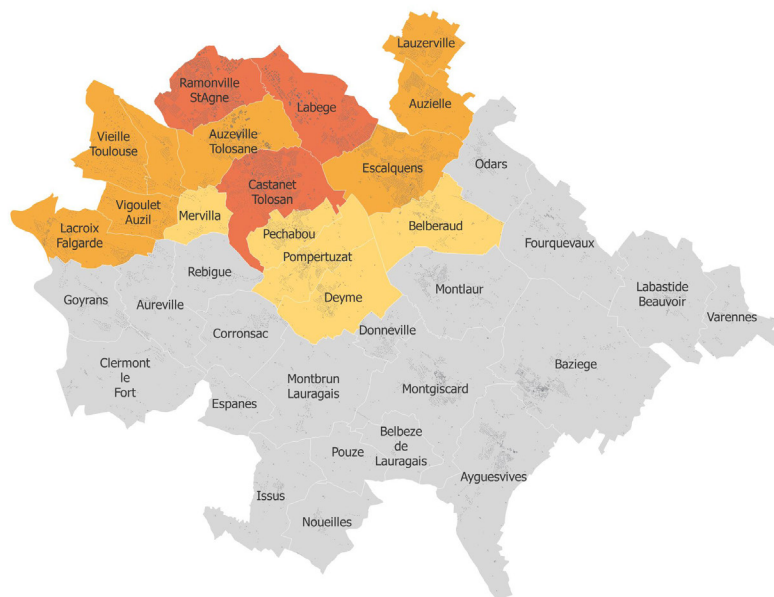


Communauté Urbaine de Toulouse métropole



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 1	Loyer médian	420 €	540 €	740 €	1 050 €	1 075 €
	Surface moyenne	27 m²	43 m²	68 m²	110 m²	107 m²
ZONE 2	Loyer médian	400 €	510 €	646 €	750 €	NS
	Surface moyenne	27 m²	43 m²	64 m²	88 m²	NS
ZONE 3	Loyer médian	396 €	495 €	611 €	756 €	928 €
	Surface moyenne	28 m²	43 m²	63 m²	86 m²	97 m²
ZONE 4	Loyer médian	390 €	478 €	580 €	655 €	NS
	Surface moyenne	28 m²	46 m²	64 m²	81 m²	NS
ZONE 5	Loyer médian	387 €	500 €	632 €	790 €	919 €
	Surface moyenne	30 m²	44 m²	65 m²	88 m²	104 m²
ZONE 6	Loyer médian	NS	482 €	610 €	796 €	900 €
	Surface moyenne	NS	43 m²	63 m²	93 m²	99 m²
ZONE 7	Loyer médian	NS	450 €	581 €	715 €	NS
	Surface moyenne	NS	43 m²	69 m²	93 m²	NS
ZONE 8	Loyer médian	NS	444 €	527 €	NS	757 €
	Surface moyenne	NS	49 m²	69 m²	NS	106 m²

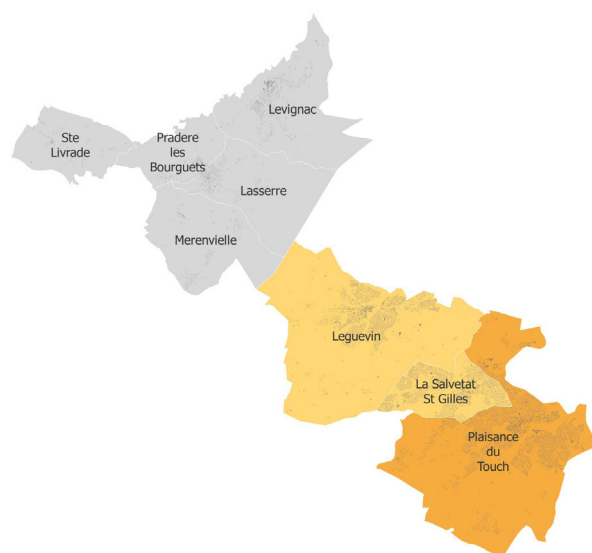
Communauté d'agglomération du Sicoval



TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	
ZONE 5	Loyer médian	387 €	500 €	632 €	790 €	919 €
	Surface moyenne	30 m²	44 m²	65 m²	88 m²	104 m²
ZONE 6	Loyer médian	NS	482 €	610 €	796 €	900 €
	Surface moyenne	NS	43 m²	63 m²	93 m²	99 m²
ZONE 7	Loyer médian	NS	450 €	581 €	715 €	NS
	Surface moyenne	NS	43 m²	69 m²	93 m²	NS

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	NS	482 €	610 €	796 €	900 €
	Surface moyenne	NS	43 m²	63 m²	93 m²	99 m²
ZONE 7	Loyer médian	NS	450 €	581 €	715 €	NS
	Surface moyenne	NS	43 m²	69 m²	93 m²	NS

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Tableaux récapitulatifs

des niveaux de loyers en 2019

LOCATAIRES MOBILES ET STABLES

/ Les niveaux de loyers à Toulouse et en périphérie en €/m ²	39
/ Les niveaux de loyers par zone en €/m ²	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 €/m ²	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 €/m ²	48
/ Les niveaux de loyers par nombre de pièces en €	49
/ Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces en €/m ²	50
/ Les niveaux de loyers par zones et nombre de pièces en €	52
/ Les niveaux de loyers par époque de construction en €/m ²	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	15,5	12,4	15,2
Locataires stables Emménagés avant 2018	15,2	13,4	15,0
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	15,3	13,0	15,0

Appartements T2	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	12,1	11,5	12,0
Locataires stables Emménagés avant 2018	11,7	10,9	11,5
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	11,9	11,1	11,7

Appartements T3	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires mobiles Emménagés dans l'année	10,0	9,7	10,0
Locataires stables Emménagés avant 2018	10,0	9,2	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	9,4	9,2	9,4
Locataires stables Emménagés avant 2018	9,1	8,9	9,0
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	9,2	9,0	9,2

Maisons T4+	Toulouse	Périphérie	OLL
Locataires stables Emménagés avant 2018	9,7	8,9	9,0
Tous les locataires Ensemble des enquêtes	9,9	9,0	9,2

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	10,2	9,5	9,7
	Loyer médian	12,0	11,0	11,3
	3e quartile	14,2	13,0	13,4
	Surface moyenne	50 m ²	56 m ²	54 m ²
	Nb d'enquêtes	4 085	6 577	10 662

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 1	1er quartile	11,7	10,2	10,8
	Loyer médian	13,7	12,6	13,0
	3e quartile	16,8	14,6	15,2
	Surface moyenne	47 m ²	54 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	770	1 156	1 926
ZONE 2	1er quartile	10,8	9,8	10,0
	Loyer médian	12,5	11,4	11,7
	3e quartile	14,7	13,2	13,8
	Surface moyenne	54 m ²	57 m ²	56 m ²
	Nb d'enquêtes	1 308	2 159	3 467
ZONE 3	1er quartile	9,7	9,3	9,4
	Loyer médian	10,9	10,6	10,6
	3e quartile	12,6	12,0	12,1
	Surface moyenne	55 m ²	62 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	1 458	2 330	3 788
ZONE 4	1er quartile	9,1	8,1	8,4
	Loyer médian	10,4	9,7	10,0
	3e quartile	11,9	11,2	11,4
	Surface moyenne	55 m ²	62 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	549	932	1 481

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	9,2	8,3	8,6
	Loyer médian	10,3	9,6	9,8
	3e quartile	11,8	10,8	11,1
	Surface moyenne	63 m ²	73 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	1 454	2 482	3 936

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 5	1er quartile	9,5	8,9	9,1
	Loyer médian	10,6	10,2	10,4
	3e quartile	12,1	11,4	11,7
	Surface moyenne	61 m ²	69 m ²	66 m ²
	Nb d'enquêtes	804	1 377	2 181
ZONE 6	1er quartile	9,2	8,8	9,1
	Loyer médian	10,2	9,9	10,0
	3e quartile	11,2	10,7	10,9
	Surface moyenne	67 m ²	72 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	354	517	871
ZONE 7	1er quartile	9,0	7,9	8,2
	Loyer médian	9,4	9,2	9,3
	3e quartile	11,0	10,2	10,4
	Surface moyenne	67 m ²	77 m ²	74 m ²
	Nb d'enquêtes	255	498	753
ZONE 8	1er quartile	NS	7,2	7,4
	Loyer médian	NS	7,9	8,4
	3e quartile	NS	8,6	9,5
	Surface moyenne	NS	85 m ²	78 m ²
	Nb d'enquêtes	41	90	131

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	448 €	454 €	450 €
	Loyer médian	530 €	550 €	543 €
	3e quartile	650 €	667 €	659 €
	Surface moyenne	50 m²	56 m²	54 m²
	Nb d'enquêtes	4 085	6 577	10 662

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 1	1er quartile	453 €	450 €	450 €
	Loyer médian	550 €	550 €	550 €
	3e quartile	681 €	735 €	711 €
	Surface moyenne	47 m²	54 m²	51 m²
	Nb d'enquêtes	770	1 156	1 926
ZONE 2	1er quartile	431 €	450 €	440 €
	Loyer médian	511 €	548 €	536 €
	3e quartile	630 €	655 €	650 €
	Surface moyenne	54 m²	57 m²	56 m²
	Nb d'enquêtes	1 308	2 159	3 467
ZONE 3	1er quartile	460 €	470 €	468 €
	Loyer médian	542 €	554 €	550 €
	3e quartile	650 €	665 €	657 €
	Surface moyenne	55 m²	62 m²	60 m²
	Nb d'enquêtes	1 458	2 330	3 788
ZONE 4	1er quartile	450 €	450 €	450 €
	Loyer médian	528 €	535 €	534 €
	3e quartile	620 €	633 €	630 €
	Surface moyenne	55 m²	62 m²	60 m²
	Nb d'enquêtes	549	932	1 481

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	480 €	500 €	500 €
	Loyer médian	580 €	615 €	600 €
	3e quartile	750 €	821 €	800 €
	Surface moyenne	63 m²	73 m²	70 m²
	Nb d'enquêtes	1 454	2 482	3 936

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	Locataires mobiles Loyers de marché	Locataires stables	Ensemble des locataires Loyers du stock
ZONE 5	1er quartile	488 €	504 €	500 €
	Loyer médian	570 €	612 €	600 €
	3e quartile	700 €	812 €	751 €
	Surface moyenne	61 m²	69 m²	66 m²
	Nb d'enquêtes	804	1 377	2 181
ZONE 6	1er quartile	490 €	500 €	500 €
	Loyer médian	620 €	630 €	630 €
	3e quartile	819 €	841 €	840 €
	Surface moyenne	67 m²	72 m²	70 m²
	Nb d'enquêtes	354	517	871
ZONE 7	1er quartile	480 €	500 €	485 €
	Loyer médian	590 €	605 €	600 €
	3e quartile	800 €	833 €	814 €
	Surface moyenne	67 m²	77 m²	74 m²
	Nb d'enquêtes	255	498	753
ZONE 8	1er quartile	NS	500 €	456 €
	Loyer médian	NS	650 €	600 €
	3e quartile	NS	800 €	750 €
	Surface moyenne	NS	85 m²	78 m²
	Nb d'enquêtes	41	90	131

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	8,5	10,2	9,9	10,2
	Loyer médian	15,5	12,1	10,0	9,4	12,1	10,9	12,0
	3e quartile	18,4	13,6	11,3	10,9	14,3	12,0	14,2
	Surface moyenne	27 m²	43 m²	64 m²	92 m²	49 m²	84 m²	50 m²
	Nb d'enquêtes	953	1 602	1 173	275	4 003	82	4 085

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	14,3	11,8	9,7	10,4	11,7	NS	11,7
	Loyer médian	17,7	13,1	11,8	11,6	13,7	NS	13,7
	3e quartile	19,1	14,9	13,7	13,6	16,8	NS	16,8
	Surface moyenne	27 m²	41 m²	63 m²	95 m²	46 m²	NS	47 m²
	Nb d'enquêtes	262	285	147	59	753	17	770
ZONE 2	1er quartile	13,7	11,3	9,6	8,6	10,8	NS	10,8
	Loyer médian	15,3	12,5	10,5	9,4	12,6	NS	12,5
	3e quartile	18,1	13,8	11,4	11,0	14,8	NS	14,7
	Surface moyenne	28 m²	43 m²	63 m²	87 m²	52 m²	NS	54 m²
	Nb d'enquêtes	424	484	320	74	1 302	6	1 308
ZONE 3	1er quartile	12,7	10,6	9,2	8,0	9,7	NS	9,7
	Loyer médian	14,1	11,7	9,9	9,3	10,9	NS	10,9
	3e quartile	16,0	12,7	10,6	10,0	12,6	NS	12,6
	Surface moyenne	26 m²	44 m²	64 m²	80 m²	52 m²	NS	55 m²
	Nb d'enquêtes	204	607	509	96	1 416	42	1 458
ZONE 4	1er quartile	12,4	10,2	8,7	NS	9,0	NS	9,1
	Loyer médian	14,6	11,2	9,2	NS	10,4	NS	10,4
	3e quartile	17,5	11,9	10,0	NS	12,0	NS	11,9
	Surface moyenne	26 m²	44 m²	64 m²	NS	52 m²	NS	55 m²
	Nb d'enquêtes	63	226	197	46	532	17	549

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	11,8	10,7	9,1	8,2	9,5	8,5	9,2
	Loyer médian	12,4	11,5	9,7	9,2	10,7	9,3	10,3
	3e quartile	13,0	12,5	10,5	9,9	12,1	10,3	11,8
	Surface moyenne	30 m ²	42 m ²	64 m ²	88 m ²	53 m ²	93 m ²	63 m ²
	Nb d'enquêtes	118	636	416	109	1 279	175	1 454

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	11,8	10,9	9,1	7,9	9,6	NS	9,5
	Loyer médian	12,1	11,6	9,9	9,4	10,8	NS	10,6
	3e quartile	13,7	12,7	10,7	10,0	12,2	NS	12,1
	Surface moyenne	32 m ²	43 m ²	64 m ²	90 m ²	55 m ²	NS	61 m ²
	Nb d'enquêtes	99	364	239	63	765	39	804
ZONE 6	1er quartile	NS	10,7	9,6	NS	10,0	8,5	9,2
	Loyer médian	NS	11,3	10,1	NS	10,7	9,2	10,2
	3e quartile	NS	12,1	10,5	NS	12,0	9,7	11,2
	Surface moyenne	NS	41 m ²	62 m ²	NS	51 m ²	97 m ²	67 m ²
	Nb d'enquêtes	8	140	81	31	260	94	354
ZONE 7	1er quartile	NS	10,2	8,7	NS	9,1	NS	9,0
	Loyer médian	NS	11,2	9,1	NS	10,0	NS	9,4
	3e quartile	NS	12,2	9,6	NS	11,5	NS	11,0
	Surface moyenne	NS	41 m ²	65 m ²	NS	51 m ²	NS	67 m ²
	Nb d'enquêtes	9	111	91	14	225	30	255
ZONE 8	1er quartile	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Loyer médian	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	3e quartile	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Surface moyenne	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Nb d'enquêtes	2	21	5	1	29	12	41

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 €	468 €	578 €	690 €	443 €	691 €	448 €
	Loyer médian	410 €	511 €	637 €	792 €	527 €	955 €	530 €
	3e quartile	450 €	562 €	700 €	1 000 €	632 €	1 200 €	650 €
	Surface moyenne	27 m²	43 m²	64 m²	92 m²	49 m²	84 m²	50 m²
	Nb d'enquêtes	953	1 602	1 173	275	4 003	82	4 085

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	400 €	515 €	607 €	880 €	452 €	NS	453 €
	Loyer médian	425 €	565 €	750 €	1 240 €	550 €	NS	550 €
	3e quartile	460 €	640 €	840 €	1 450 €	676 €	NS	681 €
	Surface moyenne	27 m²	41 m²	63 m²	95 m²	46 m²	NS	47 m²
	Nb d'enquêtes	262	285	147	59	753	17	770
ZONE 2	1er quartile	375 €	464 €	610 €	720 €	430 €	NS	431 €
	Loyer médian	410 €	510 €	662 €	890 €	510 €	NS	511 €
	3e quartile	450 €	554 €	706 €	1 045 €	622 €	NS	630 €
	Surface moyenne	28 m²	43 m²	63 m²	87 m²	52 m²	NS	54 m²
	Nb d'enquêtes	424	484	320	74	1 302	6	1 308
ZONE 3	1er quartile	350 €	459 €	568 €	688 €	455 €	NS	460 €
	Loyer médian	386 €	495 €	610 €	756 €	534 €	NS	542 €
	3e quartile	426 €	540 €	670 €	810 €	630 €	NS	650 €
	Surface moyenne	26 m²	44 m²	64 m²	80 m²	52 m²	NS	55 m²
	Nb d'enquêtes	204	607	509	96	1 416	42	1 458
ZONE 4	1er quartile	330 €	441 €	560 €	NS	436 €	NS	450 €
	Loyer médian	360 €	480 €	590 €	NS	510 €	NS	528 €
	3e quartile	395 €	510 €	628 €	NS	590 €	NS	620 €
	Surface moyenne	26 m²	44 m²	64 m²	NS	52 m²	NS	55 m²
	Nb d'enquêtes	63	226	197	46	532	17	549

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 €	450 €	559 €	679 €	460 €	750 €	480 €
	Loyer médian	364 €	485 €	615 €	775 €	515 €	853 €	580 €
	3e quartile	440 €	510 €	670 €	869 €	630 €	950 €	750 €
	Surface moyenne	30 m²	42 m²	64 m²	88 m²	53 m²	93 m²	63 m²
	Nb d'enquêtes	118	636	416	109	1 279	175	1 454

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	358 €	468 €	586 €	701 €	480 €	NS	488 €
	Loyer médian	414 €	496 €	625 €	795 €	540 €	NS	570 €
	3e quartile	450 €	530 €	673 €	950 €	640 €	NS	700 €
	Surface moyenne	32 m²	43 m²	64 m²	90 m²	55 m²	NS	61 m²
	Nb d'enquêtes	99	364	239	63	765	39	804
ZONE 6	1er quartile	NS	450 €	568 €	NS	453 €	750 €	490 €
	Loyer médian	NS	490 €	620 €	NS	500 €	865 €	620 €
	3e quartile	NS	506 €	680 €	NS	600 €	1 000 €	819 €
	Surface moyenne	NS	41 m²	62 m²	NS	51 m²	97 m²	67 m²
	Nb d'enquêtes	8	140	81	31	260	94	354
ZONE 7	1er quartile	NS	432 €	545 €	NS	450 €	NS	480 €
	Loyer médian	NS	480 €	576 €	NS	500 €	NS	590 €
	3e quartile	NS	500 €	640 €	NS	580 €	NS	817 €
	Surface moyenne	NS	41 m²	65 m²	NS	51 m²	NS	67 m²
	Nb d'enquêtes	9	111	91	14	225	30	255
ZONE 8	1er quartile	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Loyer médian	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	3e quartile	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Surface moyenne	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Nb d'enquêtes	2	21	5	1	29	12	41

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	13,2	10,6	8,8	8,1	9,3
Loyer médian	15,0	11,7	9,8	9,2	10,7
3e quartile	17,5	12,8	10,7	10,1	12,6
Surface moyenne	27 m ²	44 m ²	66 m ²	97 m ²	59 m ²
Nb d'enquêtes	2 383	5 741	4 620	1 854	14 598
APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	13,2	10,6	8,9	8,1	9,5
Loyer médian	15,0	11,7	9,8	9,2	11,0
3e quartile	17,5	12,8	10,7	10,1	13,0
Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	65 m ²	91 m ²	53 m ²
Nb d'enquêtes	2 377	5 698	4 432	1 291	13 798
MAISONS			1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile			8,8	8,0	8,2
Loyer médian			10,4	9,2	9,4
3e quartile			12,0	10,2	10,4
Surface moyenne			63 m ²	102 m ²	92 m ²
Nb d'enquêtes			237	563	800

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 €	455 €	570 €	710 €	466 €
Loyer médian	400 €	500 €	627 €	850 €	560 €
3e quartile	440 €	547 €	690 €	955 €	699 €
Surface moyenne	27 m²	44 m²	66 m²	97 m²	59 m²
Nb d'enquêtes	2 383	5 741	4 620	1 854	14 598
APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile	360 €	455 €	568 €	667 €	450 €
Loyer médian	400 €	500 €	623 €	769 €	533 €
3e quartile	440 €	545 €	680 €	909 €	640 €
Surface moyenne	27 m²	43 m²	65 m²	91 m²	53 m²
Nb d'enquêtes	2 377	5 698	4 432	1 291	13 798
MAISONS			1 à 3 pièces	4 pièces et +	TOUS
1er quartile			530 €	800 €	700 €
Loyer médian			600 €	900 €	850 €
3e quartile			720 €	985 €	950 €
Surface moyenne			63 m²	102 m²	92 m²
Nb d'enquêtes			237	563	800

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	13,3	10,7	9,0	8,1	9,8	8,5	9,7
	Loyer médian	15,3	11,9	10,0	9,2	11,4	10,0	11,3
	3e quartile	17,8	13,2	11,0	10,4	13,6	11,4	13,4
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	65 m ²	91 m ²	52 m ²	90 m ²	54 m ²
	Nb d'enquêtes	2 119	4 089	3 235	928	10 371	291	10 662

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	11,2	9,4	9,0	10,9	9,9	10,8
	Loyer médian	16,7	12,8	11,2	10,1	13,1	10,7	13,0
	3e quartile	18,6	14,3	13,2	12,3	15,2	11,1	15,2
	Surface moyenne	27 m ²	43 m ²	64 m ²	88 m ²	49 m ²	94 m ²	51 m ²
	Nb d'enquêtes	581	698	401	180	1 860	66	1 926
ZONE 2	1er quartile	13,6	11,0	9,3	8,5	10,1	NS	10,0
	Loyer médian	15,3	12,2	10,3	9,3	11,8	NS	11,7
	3e quartile	17,3	13,3	11,2	10,3	14,0	NS	13,8
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	63 m ²	86 m ²	53 m ²	NS	56 m ²
	Nb d'enquêtes	913	1 360	895	266	3 434	33	3 467
ZONE 3	1er quartile	12,7	10,6	9,1	7,8	9,5	8,4	9,4
	Loyer médian	14,1	11,5	9,9	9,1	10,7	10,0	10,6
	3e quartile	16,1	12,5	10,6	9,8	12,2	11,2	12,1
	Surface moyenne	28 m ²	46 m ²	64 m ²	81 m ²	56 m ²	98 m ²	60 m ²
	Nb d'enquêtes	469	1 478	1 379	313	3 639	149	3 788
ZONE 4	1er quartile	11,6	9,9	8,2	6,7	8,4	NS	8,4
	Loyer médian	13,9	10,8	9,2	8,3	10,0	NS	10,0
	3e quartile	16,8	12,0	10,0	9,3	11,5	NS	11,4
	Surface moyenne	28 m ²	46 m ²	64 m ²	81 m ²	56 m ²	NS	60 m ²
	Nb d'enquêtes	156	553	560	169	1 438	43	1 481

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	11,9	10,3	8,4	8,1	9,1	8,1	8,6
	Loyer médian	13,0	11,1	9,4	9,0	10,3	9,2	9,8
	3e quartile	14,4	12,2	10,2	9,8	11,6	10,3	11,1
	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	258	1 609	1 197	363	3 427	509	3 936

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	11,8	10,7	8,9	8,4	9,4	8,3	9,1
	Loyer médian	13,1	11,4	9,7	9,3	10,6	9,4	10,4
	3e quartile	14,5	12,5	10,5	10,1	11,9	10,7	11,7
	Surface moyenne	30 m ²	44 m ²	65 m ²	88 m ²	56 m ²	97 m ²	66 m ²
	Nb d'enquêtes	222	906	702	194	2 024	157	2 181
ZONE 6	1er quartile	NS	10,4	8,8	8,2	9,5	8,4	9,1
	Loyer médian	NS	11,0	9,7	9,1	10,4	9,4	10,0
	3e quartile	NS	12,0	10,5	9,5	11,4	10,4	10,9
	Surface moyenne	NS	43 m ²	63 m ²	93 m ²	55 m ²	90 m ²	70 m ²
	Nb d'enquêtes	15	336	217	93	661	210	871
ZONE 7	1er quartile	NS	10,0	7,8	6,4	8,5	7,9	8,2
	Loyer médian	NS	10,8	9,0	8,3	9,6	9,2	9,3
	3e quartile	NS	12,0	9,4	9,3	11,0	9,9	10,4
	Surface moyenne	NS	43 m ²	69 m ²	93 m ²	57 m ²	95 m ²	74 m ²
	Nb d'enquêtes	17	307	255	68	647	106	753
ZONE 8	1er quartile	NS	9,0	NS	NS	7,2	NS	7,4
	Loyer médian	NS	9,8	NS	NS	8,2	NS	8,4
	3e quartile	NS	11,3	NS	NS	9,8	NS	9,5
	Surface moyenne	NS	45 m ²	NS	NS	65 m ²	NS	78 m ²
	Nb d'enquêtes	4	60	23	8	95	36	131

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	365 €	460 €	570 €	660 €	450 €	700 €	450 €
	Loyer médian	405 €	505 €	626 €	767 €	533 €	850 €	543 €
	3e quartile	440 €	550 €	690 €	930 €	640 €	990 €	659 €
	Surface moyenne	27 m²	43 m²	65 m²	91 m²	52 m²	90 m²	54 m²
	Nb d'enquêtes	2 119	4 089	3 235	928	10 371	291	10 662

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 1	1er quartile	382 €	492 €	620 €	874 €	450 €	594 €	450 €
	Loyer médian	420 €	540 €	740 €	1 050 €	546 €	897 €	550 €
	3e quartile	460 €	610 €	825 €	1 380 €	1 127 €	705 €	711 €
	Surface moyenne	27 m²	43 m²	64 m²	88 m²	49 m²	94 m²	51 m²
	Nb d'enquêtes	581	698	401	180	1 860	66	1 926
ZONE 2	1er quartile	365 €	463 €	588 €	665 €	433 €	NS	440 €
	Loyer médian	400 €	510 €	646 €	750 €	524 €	NS	536 €
	3e quartile	437 €	552 €	700 €	930 €	630 €	NS	650 €
	Surface moyenne	28 m²	43 m²	63 m²	86 m²	53 m²	NS	56 m²
	Nb d'enquêtes	913	1 360	895	266	3 434	33	3 467
ZONE 3	1er quartile	355 €	451 €	572 €	676 €	460 €	700 €	468 €
	Loyer médian	396 €	495 €	611 €	756 €	540 €	850 €	550 €
	3e quartile	432 €	533 €	665 €	820 €	630 €	955 €	657 €
	Surface moyenne	28 m²	46 m²	64 m²	81 m²	56 m²	98 m²	60 m²
	Nb d'enquêtes	469	1 478	1 379	313	3 639	149	3 788
ZONE 4	1er quartile	346 €	434 €	525 €	565 €	441 €	NS	450 €
	Loyer médian	390 €	478 €	580 €	655 €	515 €	NS	534 €
	3e quartile	425 €	510 €	625 €	717 €	600 €	NS	630 €
	Surface moyenne	28 m²	46 m²	64 m²	81 m²	56 m²	NS	60 m²
	Nb d'enquêtes	156	553	560	169	1 438	43	1 481

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	345 €	450 €	560 €	683 €	465 €	700 €	500 €
	Loyer médian	370 €	484 €	610 €	770 €	536 €	845 €	600 €
	3e quartile	421 €	514 €	660 €	872 €	638 €	932 €	800 €
	Surface moyenne	31 m²	45 m²	66 m²	93 m²	57 m²	96 m²	72 m²
	Nb d'enquêtes	258	1 609	1 197	363	3 427	509	3 936

TERRITOIRES	Niveaux des loyers	APPARTEMENTS					MAISONS	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	TOUS		
ZONE 5	1er quartile	350 €	470 €	585 €	725 €	484 €	738 €	500 €
	Loyer médian	387 €	500 €	632 €	790 €	552 €	899 €	600 €
	3e quartile	440 €	532 €	674 €	885 €	652 €	975 €	751 €
	Surface moyenne	30 m²	44 m²	65 m²	88 m²	56 m²	97 m²	66 m²
	Nb d'enquêtes	222	906	702	194	2 024	157	2 181
ZONE 6	1er quartile	NS	450 €	552 €	687 €	456 €	700 €	500 €
	Loyer médian	NS	482 €	610 €	796 €	514 €	844 €	630 €
	3e quartile	NS	508 €	660 €	850 €	631 €	950 €	840 €
	Surface moyenne	NS	43 m²	63 m²	93 m²	55 m²	90 m²	70 m²
	Nb d'enquêtes	15	336	217	93	661	210	871
ZONE 7	1er quartile	NS	430 €	545 €	590 €	450 €	712 €	485 €
	Loyer médian	NS	450 €	581 €	715 €	500 €	817 €	600 €
	3e quartile	NS	485 €	615 €	869 €	600 €	900 €	814 €
	Surface moyenne	NS	43 m²	69 m²	93 m²	57 m²	95 m²	74 m²
	Nb d'enquêtes	17	307	255	68	647	106	753
ZONE 8	1er quartile	NS	390 €	NS	NS	425 €	NS	456 €
	Loyer médian	NS	450 €	NS	NS	490 €	NS	600 €
	3e quartile	NS	490 €	NS	NS	650 €	NS	750 €
	Surface moyenne	NS	45 m²	NS	NS	65 m²	NS	78 m²
	Nb d'enquêtes	4	60	23	8	95	36	131

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	14,1	10,6	7,7	8,1	10,0	8,4	9,9
	Loyer médian	17,0	12,2	10,0	9,5	12,3	10,4	12,0
	3e quartile	18,8	14,3	12,2	11,9	15,0	12,0	14,6
	Surface moyenne	26 m ²	43 m ²	69 m ²	117 m ²	53 m ²	80 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	307	401	203	103	1 014	54	1 068
1946-1970	1er quartile	13,3	9,7	8,3	7,3	8,5	8,1	8,5
	Loyer médian	15,3	11,1	9,2	8,6	9,8	9,2	9,7
	3e quartile	17,6	12,5	10,7	9,6	12,0	10,5	11,7
	Surface moyenne	27 m ²	45 m ²	65 m ²	82 m ²	59 m ²	86 m ²	64 m ²
	Nb d'enquêtes	268	463	470	261	1 462	117	1 579
1971-1990	1er quartile	13,1	10,4	8,5	7,5	9,4	7,3	9,0
	Loyer médian	14,8	11,5	9,2	8,6	11,4	9,0	11,0
	3e quartile	16,8	12,9	10,4	9,5	13,9	10,3	13,5
	Surface moyenne	27 m ²	45 m ²	68 m ²	93 m ²	49 m ²	101 m ²	57 m ²
	Nb d'enquêtes	943	797	387	184	2 311	101	2 412
1991-2005	1er quartile	13,1	10,7	9,3	9,1	10,0	8,4	9,5
	Loyer médian	15,1	11,9	10,0	9,8	11,3	9,2	10,8
	3e quartile	16,9	13,0	10,8	10,6	13,1	9,9	12,7
	Surface moyenne	28 m ²	43 m ²	63 m ²	85 m ²	50 m ²	97 m ²	58 m ²
	Nb d'enquêtes	523	1 345	830	239	2 937	179	3 116
Après 2005	1er quartile	12,0	10,8	9,1	8,5	9,5	8,4	9,3
	Loyer médian	13,0	11,6	9,9	9,2	10,6	9,6	10,4
	3e quartile	14,1	12,4	10,6	10,0	11,9	10,6	11,7
	Surface moyenne	30 m ²	43 m ²	64 m ²	86 m ²	56 m ²	93 m ²	62 m ²
	Nb d'enquêtes	336	2 692	2 542	504	6 074	349	6 423

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	368 €	450 €	560 €	813 €	430 €	580 €	440 €
	Loyer médian	410 €	505 €	650 €	1 028 €	515 €	733 €	540 €
	3e quartile	459 €	50 €	810 €	1 380 €	665 €	916 €	702 €
	Surface moyenne	26 m²	43 m²	69 m²	117 m²	53 m²	80 m²	57 m²
	Nb d'enquêtes	307	401	203	103	1 014	54	1 068
1946-1970	1er quartile	359 €	450 €	543 €	570 €	470 €	640 €	480 €
	Loyer médian	391 €	490 €	600 €	660 €	556 €	750 €	570 €
	3e quartile	432 €	544 €	680 €	750 €	646 €	900 €	697 €
	Surface moyenne	27 m²	45 m²	65 m²	82 m²	59 m²	86 m²	64 m²
	Nb d'enquêtes	268	463	470	261	1 462	117	1 579
1971-1990	1er quartile	360 €	458 €	568 €	630 €	416 €	700 €	428 €
	Loyer médian	395 €	504 €	620 €	748 €	500 €	845 €	525 €
	3e quartile	430 €	550 €	678 €	890 €	601 €	902 €	655 €
	Surface moyenne	27 m²	45 m²	68 m²	93 m²	49 m²	101 m²	57 m²
	Nb d'enquêtes	943	797	387	184	2 311	101	2 412
1991-2005	1er quartile	371 €	453 €	574 €	700 €	450 €	782 €	465 €
	Loyer médian	405 €	500 €	630 €	811 €	530 €	870 €	560 €
	3e quartile	440 €	542 €	682 €	930 €	637 €	985 €	700 €
	Surface moyenne	28 m²	43 m²	63 m²	85 m²	50 m²	97 m²	58 m²
	Nb d'enquêtes	523	1 345	830	239	2 937	179	3 116
Après 2005	1er quartile	344 €	464 €	574 €	710 €	485 €	790 €	500 €
	Loyer médian	390 €	498 €	620 €	771 €	556 €	880 €	585 €
	3e quartile	445 €	529 €	665 €	849 €	648 €	950 €	704 €
	Surface moyenne	30 m²	43 m²	64 m²	86 m²	56 m²	93 m²	62 m²
	Nb d'enquêtes	336	2 692	2 542	504	6 074	349	6 423

NS = Non significatif (moins de 50 observations)

Etude réalisée par l'AUAT
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.

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