

Février 2026

LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE

Tarn-et-Garonne



Rapport 2025

3-5 rue Jules Ferry 82000 Montauban

contact@adil82.fr 05.32.74.16.63

www.adil82.org



Sommaire

1

PRÉSENTATION

Réseau des observatoires
Evolution du niveau des loyers



2

ZONE D'OBSERVATION

Aperçu de la zone d'étude
Grandes tendances en 2024

3



NIVEAU DES LOYERS

Bilan des collectes
Résultats des collectes



4

ANALYSE COMPLÉMENTAIRE

Trajet résidentiel



1 PRÉSENTATION



Réseau des observatoires
locaux des loyers

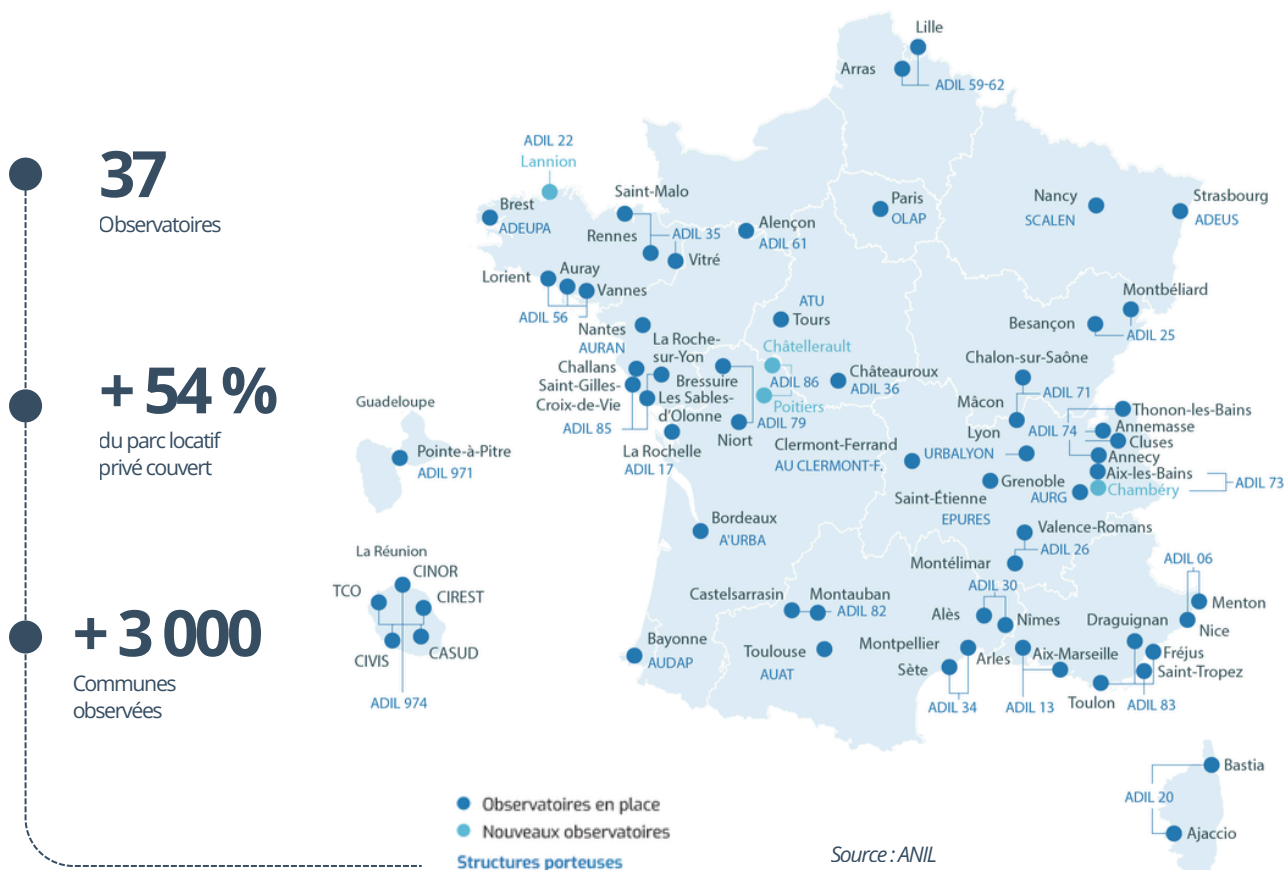


Evolution du niveau
des loyers




Réseau des observatoires locaux des loyers

Depuis 2013, les Observatoires Locaux des Loyers contribuent à améliorer la compréhension du marché locatif privé, afin de soutenir l'élaboration et le suivi des politiques publiques aux niveaux local et national. À son lancement, le réseau comptait 19 observatoires. Chaque année, les territoires dotés d'un observatoire publient les données sur les loyers hors charges pratiqués dans le parc locatif privé loué vide. L'Observatoire local des loyers du Tarn-et-Garonne a rejoint le réseau national en 2022 et a publié ses premiers résultats en 2023.



Le traitement des données de l'Oll s'inscrit dans une procédure encadrée, conduite conjointement par l'ANIL et l'observatoire. L'ensemble des étapes, qu'il s'agisse des échanges avec l'ANIL ou des opérations réalisées en interne, suit une méthodologie unifiée, approuvée par un comité scientifique indépendant rattaché au ministère chargé du Logement.

L'ensemble des résultats produits par les Observatoires locaux des loyers est mis à disposition du grand public comme des professionnels. Le site du réseau offre divers outils pour approfondir la connaissance du parc locatif privé

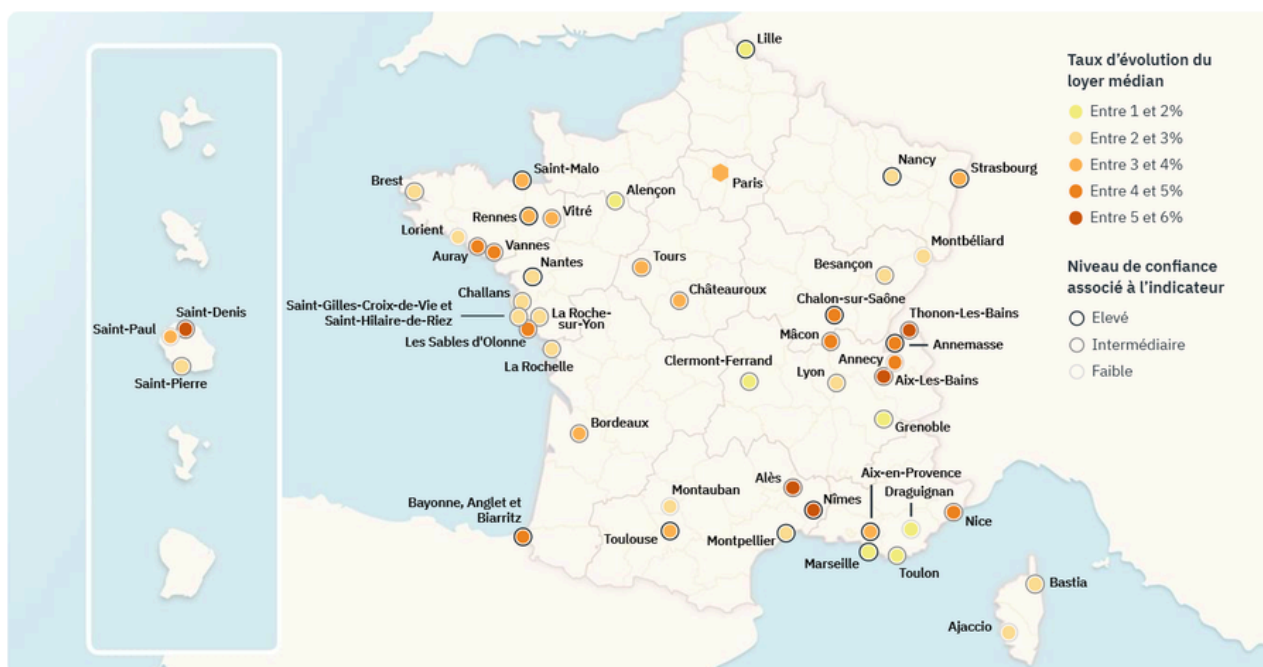
 Pour aller plus loin : Rendez-vous sur observatoires-des-loyers.org

Evolution du niveau des loyers du parc locatif privé

Chaque année, l'ANIL publie une étude qui présente l'évolution des loyers médians par ville sur un an. Cette carte met en évidence les variations de loyers observées dans de nombreuses villes françaises, classées par tranches d'évolution de 1 à 6 % permettant de visualiser les dynamiques locales du marché locatif.

Elle indique également, pour chaque ville, le niveau de confiance statistique associé à l'indicateur : **élevé, intermédiaire ou faible**, afin d'apprécier la robustesse des données présentées, ce qui permet de mieux apprécier la fiabilité des résultats et les tendances locales du marché locatif.

Évolution des loyers médians par ville sur un an (du 01/01/2023 au 01/01/2024)



Source : ANIL

Méthodologie de Calcul

- Les évolutions des loyers sont calculées à l'aide d'un modèle hédonique, intégrant des variables explicatives comme la surface et le nombre de pièces, ainsi qu'une indicatrice temporelle.
- Le modèle est estimé par régression quantile, permettant d'analyser les variations des loyers selon différents déciles, notamment la médiane.
- Les résultats se concentrent sur les villes-centres afin d'avoir une vision homogène d'une agglomération hétérogène.

L'intervalle de confiance autour du taux, est l'intervalle de valeur qui a 95% de chance de contenir la « vraie » valeur d'évolution. Quant elle est peu resserrée, on parle alors d'un niveau de **confiance faible**. Cela veut dire que l'estimation est moins précise.

Un niveau de **confiance intermédiaire**, indique que la précision est correcte mais pas optimale.

On parle d'un niveau de **confiance élevé**, quand l'intervalle est étroit, l'estimation est plus précise.



2

ZONE D'OBSERVATION



Aperçu de la zone
d'observation



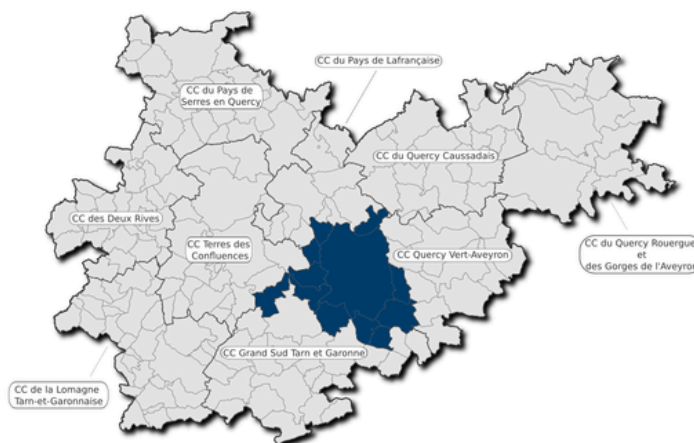
Grandes tendances
de la collecte 2024



Aperçu de la zone d'observation

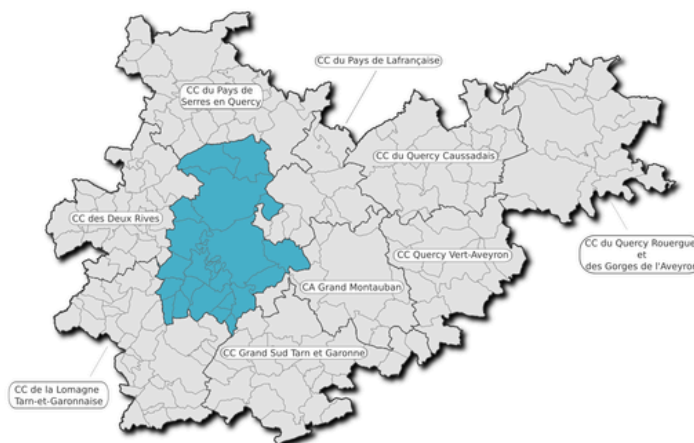
Le GMCA constitue le principal pôle urbain du Tarn-et-Garonne. **Il s'organise autour de Montauban, ville-centre** concentrant population, emplois et offre résidentielle. Le territoire est à dominante urbaine et périurbaine. Le parc de logements est majoritairement composé de résidences principales (88%), avec une prédominance de l'habitat individuel (65%). L'offre locative privée (30%), principalement localisée dans le pôle urbain, contribue à l'attractivité du territoire.

Zone 1 : Communauté d'Agglomération du Grand Montauban (GMCA) : 12 communes



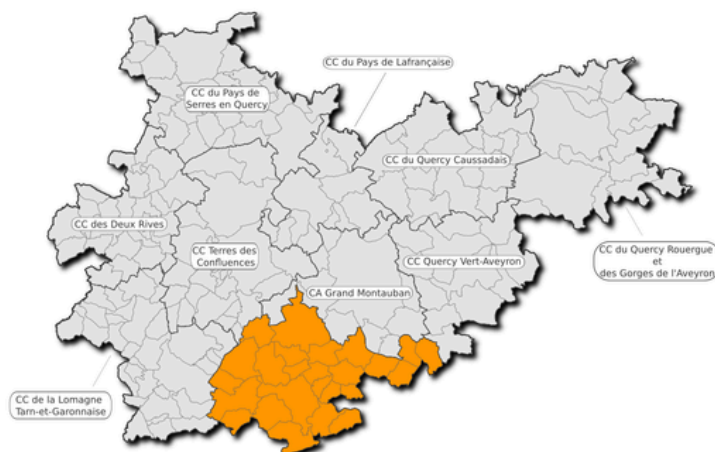
La CC Terres de Confluences est le deuxième bassin de vie du département. Ce territoire se repose sur **une organisation bipolaire articulée autour de Castelsarrasin et Moissac**. Le parc de logements est largement occupé par des résidences principales (88%). L'habitat est très majoritairement individuel (80%), reflet d'un développement pavillonnaire diffus. Le locatif privé (25%), concentré dans les deux pôles, répond principalement à des besoins de parcours résidentiels.

Zone 2 : Communauté de Commune Terres de Confluences (CCTC) : 22 communes



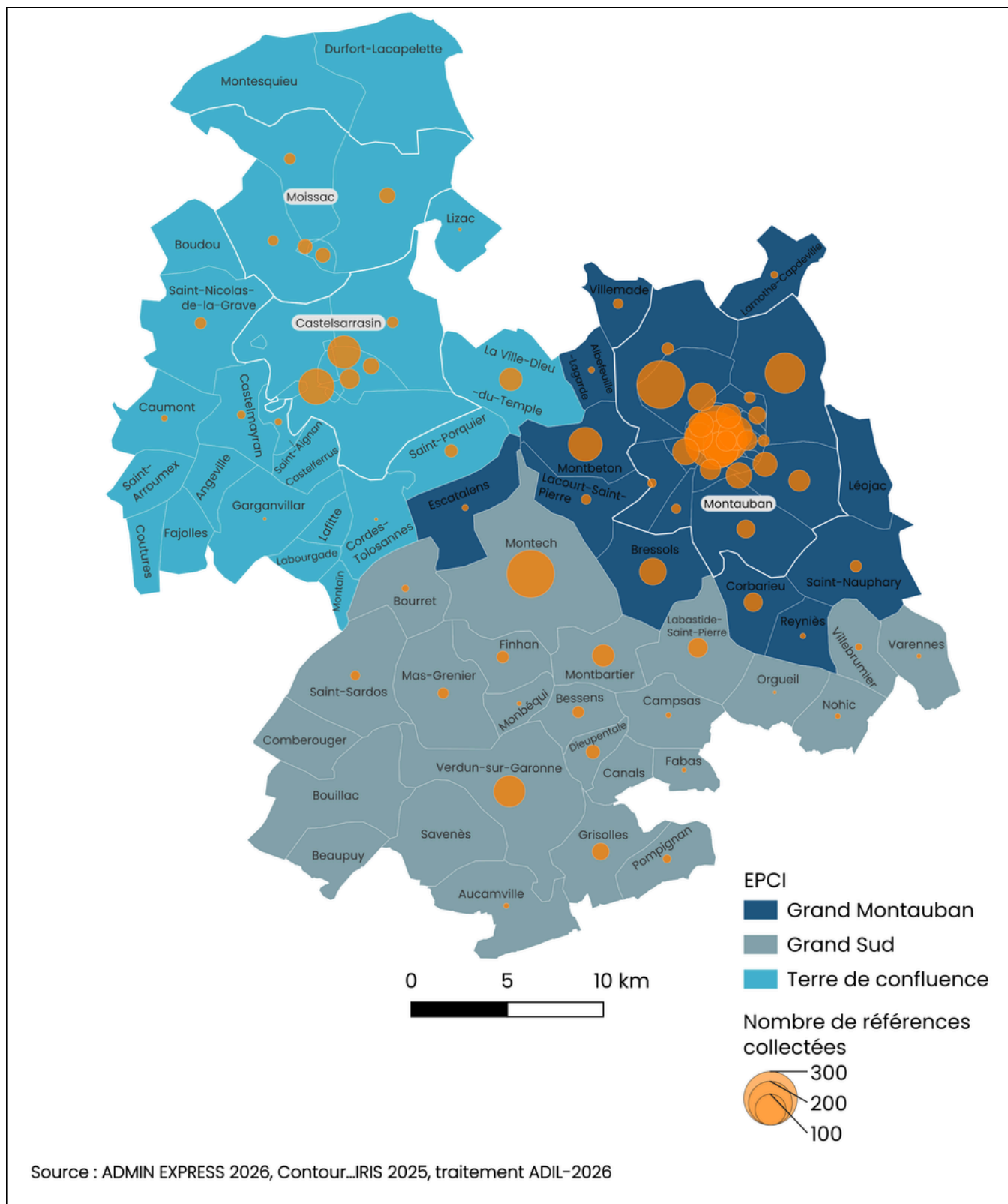
La CC Grand Sud Tarn-et-Garonne présente **un profil résidentiel et rural**, structuré par un maillage de petites communes. Elle joue un rôle de territoire relais pour la métropole toulousaine: une part significative des actifs y réside tout en travaillant dans l'aire métropolitaine. Le parc de logements est majoritairement occupé par des résidences principales (91%) avec (88%) de résidences individuel. Le locatif privé (20%), peu présent, demeure concentré dans les centres-bourgs.

Zone 3 : Communauté de Commune Grand Sud Tarn-et-Garonne (GSTG) : 25 communes



Aperçu de la zone d'observation

➔ Répartition du nombre de références de loyer collectés sur le périmètre d'étude par IRIS





Grandes tendances en 2024



En 2024, **le territoire du GMCA enregistre un niveau de loyer de 8,6 €/m²**, marquant une progression de 0,3 €/m² par rapport à 2023.



Le niveau de loyer atteint **7,7 €/m² en cette même année au sein des Communautés de Communes Terres de Confluences et Grand Sud Tarn-et-Garonne**, en augmentation de 0,2 €/m² par rapport à 2023.



Un taux de sondage global de 19,53 % du parc locatif privé, dépassant l'objectif initialement fixé par l'ANIL à 14,10 %.



Resserrement des écarts inter-décile, indiquant **une réduction des disparités entre les loyers les plus chers et les moins chers.**



Variabilité importante sur le parc d'avant guerre traduisant un parc très hétérogène, tant en qualité qu'en localisation, allant de biens rénovés et valorisés à des logements anciens dégradés.



Les locataires mobiles apparaissent surreprésentés dans le parc récent et ont tendance à privilégier la location de logements individuels généralement plus spacieux que les appartements.



Sur le territoire du GMCA, **le délai moyen de relocation est de 26 jours** avec 23,78% des logements reloués en moins de 14 jours.



Sur le territoire du GMCA les logements classés C présentent une légère décote de -1,28 %, ceux classés E une décote plus marquée de -2,55 %, tandis que les logements F et G affichent une surcote de +3,25 %.



3

NIVEAU DES LOYERS



**Bilan des collectes et
données de cadrages**



**Résultats des
collectes**



Bilan de la collecte 2025

► Taux de sondage au regard des objectifs de collecte de l'ANIL

En 2025, le panel mobilisé pour l'analyse comprend 3 652 logements loués vides, soit un niveau de collecte supérieur à l'objectif de 2 546 logements défini par l'ANIL. Ce niveau de collecte renforce la qualité statistique des données et la robustesse de l'observation du marché locatif du territoire.

Ce taux de sondage s'explique notamment par plusieurs facteurs :

- le renforcement de l'ancrage territorial de l'Observatoire Local des Loyers à l'échelle départementale, accompagné d'un gain de notoriété ;
- une mobilisation accrue des collectivités locales et de la FNAIM, ayant permis une diffusion plus large du dispositif et favorisé le développement de nouveaux partenariats avec les professionnels de l'immobilier.

Au total, **3 274 références de loyers ont été recueillies auprès de 20 professionnels** de l'immobilier dans le cadre de la gestion déléguée.

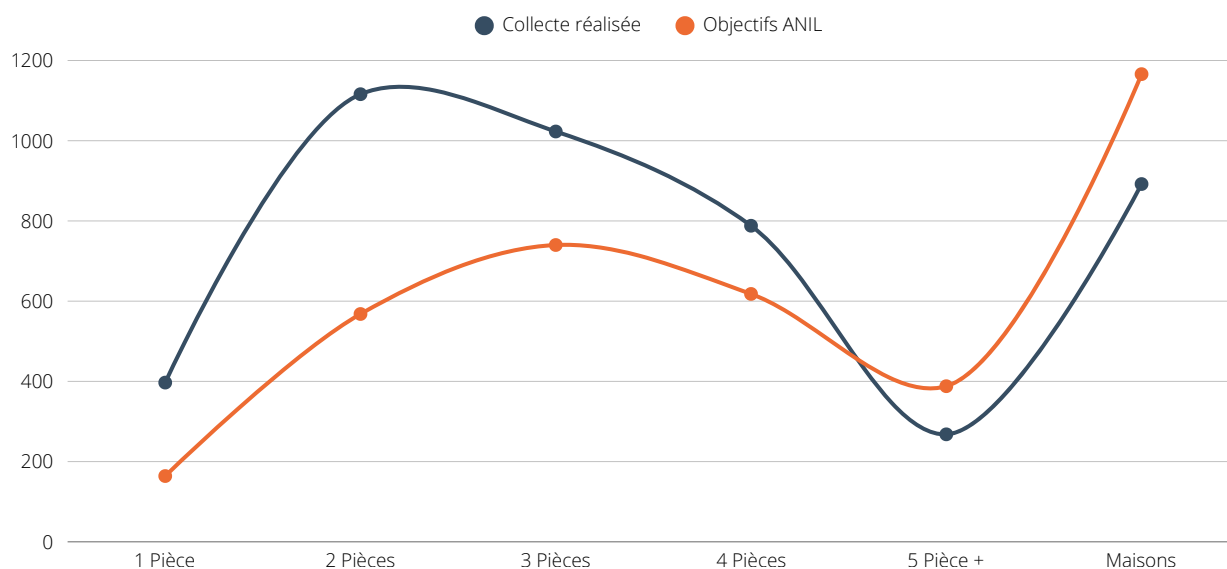
Par ailleurs, **378 références ont été collectées directement auprès des locataires et des propriétaires** relevant de la gestion directe.

Pour la gestion déléguée, l'ADIL s'appuie sur un réseau de quatre partenaires : la FNAIM, CLAMEUR (données issues des collectes nationales transmises par l'ANIL), les agences immobilières partenaires directes de l'ADIL, ainsi que les collectivités territoriales.

Concernant la gestion directe, la collecte des données a été réalisée en régie par l'ADIL.

Niveau de collecte global par typologie de logements

L'enquête repose sur un taux (Tx) de sondage global de 19,66 % du parc locatif privé, dépassant l'objectif initialement fixé par l'ANIL à 13,70 %.





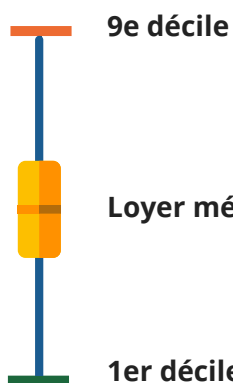
Eléments de cadrage du parc locatif du Tarn-et-Garonne

Chiffres clés du parc locatif privé et social

| Zones OLL | Nombre de logements | Logement locatif privé | Typologie | | | Epoque de construction | | Loyer médian du parc privé en € / m ² (2024) | Nombre de logement du parc social (2024) | Loyer médian du parc social en € / m ² (2024) |
|------------------------------|---------------------|------------------------|-----------|-----|---------|------------------------|------------|---|--|--|
| | | | T1 & T2 | T3 | T4 et + | Av.1946 | Après 2005 | | | |
| Grand Montauban | 41 488 | 10 581 | 37% | 29% | 33% | 23% | 15% | 8,6 | 4 782 | 6,06 |
| CC Terres des Confluences | 20 437 | 4 464 | 22% | 29% | 49% | 27% | 14% | 7,7 | 1 459 | 5,79 |
| CC Grand Sud Tarn-et-Garonne | 19 511 | 3 531 | 21% | 27% | 52% | 18% | 23% | 7,7 | 1 203 | 5,97 |
| Tarn-et-Garonne | 137 027 | 28 409 | 28% | 29% | 44% | 26% | 16% | - | 9 325 | 5,98 |

Source: RP 2022, Fichier détail logement, RPLS 2024 / Traitement : ADIL 82 - 2025

Clé de lecture de l'indicateur de dispersion



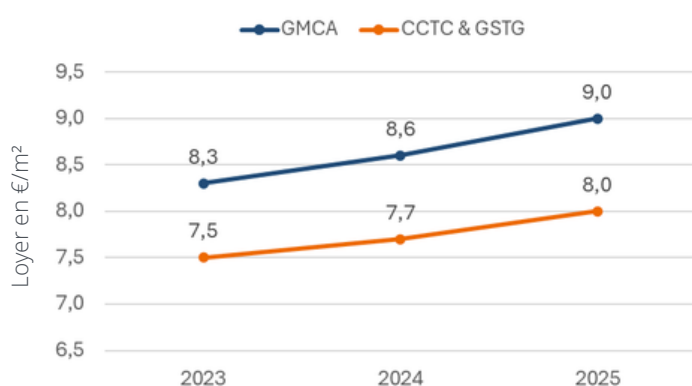
9e décile / valeur haute : valeur en dessous de laquelle se situent 90% des données étudiées.

Loyer médian: loyer en dessous duquel se situent 50% des loyers (la moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur au loyer médian).

1er décile / valeur basse : valeur en dessous de laquelle se situent 10% des données étudiées.

Résultats des collectes

Evolution globale du niveau de loyer entre 2023 et 2025



Source : Données OLL - 82

Entre 2023 et 2025, le marché locatif enregistre une progression régulière des loyers sur l'ensemble des segments analysés. Sur le territoire du GMCA, la hausse cumulée atteint +0,7 €/m² sur la période, soit une augmentation d'environ +8,4 %. Le second segment présente également une dynamique haussière, mais à des niveaux de loyers plus modérés, avec une augmentation totale de +0,5 €/m², correspondant à une progression d'environ +6,7 % sur la période.

Taux d'évolution du loyer médian entre le 1er janvier 2024 et le 1er janvier 2025 pour les villes de Montauban et Castelsarrasin

| Villes | Taux | Intervalle de confiance | R ² |
|----------------|------|-------------------------|----------------|
| Montauban | 2,6% | [-0,2; 5,5] | 0,525696 |
| Castelsarrasin | | [-1,1 ; 6,3] | 0,634225 |

Source : Données OLL - 82 - traitement ANIL

Le taux d'évolution du loyer médian entre 2024 et 2025 s'élève à 2,6 % pour les deux villes centres. L'intervalle de confiance associé à cette estimation, correspondant à la plage de valeurs ayant 95 % de probabilité de contenir la valeur réelle de l'évolution, demeure relativement large. Cette faible précision statistique conduit à qualifier **le niveau de confiance de cette estimation comme faible**.

Ce niveau de confiance signifie que l'estimation produite doit être interprétée avec prudence. Le résultat indique une tendance haussière du marché locatif, mais pas une mesure très précise.

D'un point de vue méthodologique, un niveau de confiance faible peut notamment s'expliquer par :

- un effectif d'observations limité,
- une forte hétérogénéité des loyers,
- ou une variabilité importante des données entre les deux années.

Les coefficients de détermination (R²) indiquent une qualité d'ajustement moyenne du modèle, avec 53 % de la variabilité expliquée à Montauban et 63 % à Castelsarrasin. Ces niveaux traduisent l'existence d'une tendance identifiable, tout en confirmant une hétérogénéité importante des loyers, justifiant une interprétation prudente des taux d'évolution estimés.



Pour aller plus loin : [Rendez-vous sur observatoires-des-loyers.org](https://observatoires-des-loyers.org)



Résultats des collectes

Niveau de loyer selon le mode de gestion

| Territoire | Type de gestion | Loyer en €/m ² | Loyer mensuel médian | Surface moyenne en m ² |
|------------|------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Zone 1 | Gestion déléguée | 9,5 | 580 | 64 |
| | Gestion directe | 8,8 | 621 | 74 |
| Zone 2 & 3 | Gestion déléguée | 8,9 | 640 | 75 |
| | Gestion directe | 7,6 | 619 | 85 |

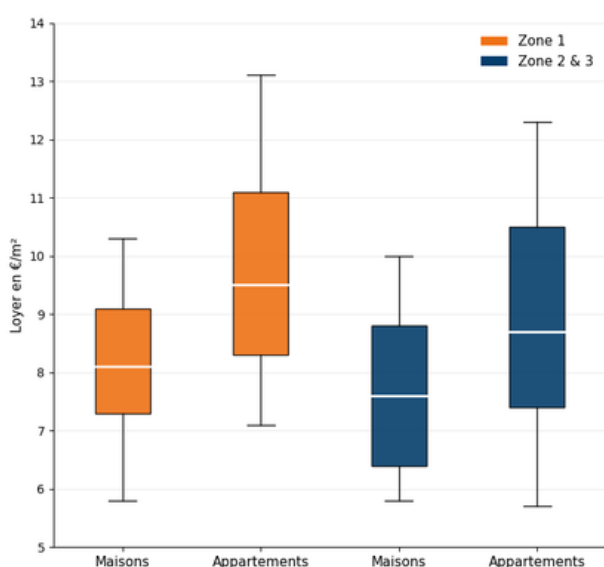
Quel que soit le territoire considéré, le loyer au mètre carré est systématiquement plus élevé en gestion déléguée qu'en gestion directe, tandis que les logements proposés en gestion directe sont en moyenne plus spacieux.

La hausse du loyer au m² en gestion déléguée s'explique notamment par une gestion fréquemment confiée à des professionnels de l'immobilier, lesquels appliquent des loyers optimisés au regard des prix du marché et intègrent des frais de gestion dans la tarification.

Il en résulte deux logiques distinctes :

la gestion déléguée repose sur une optimisation tarifaire du loyer au m² et la gestion directe privilégie la valorisation de surfaces plus importantes, conduisant à un loyer mensuel résultant davantage de la taille du logement que du prix au m².

Niveau de loyer selon le type d'habitat



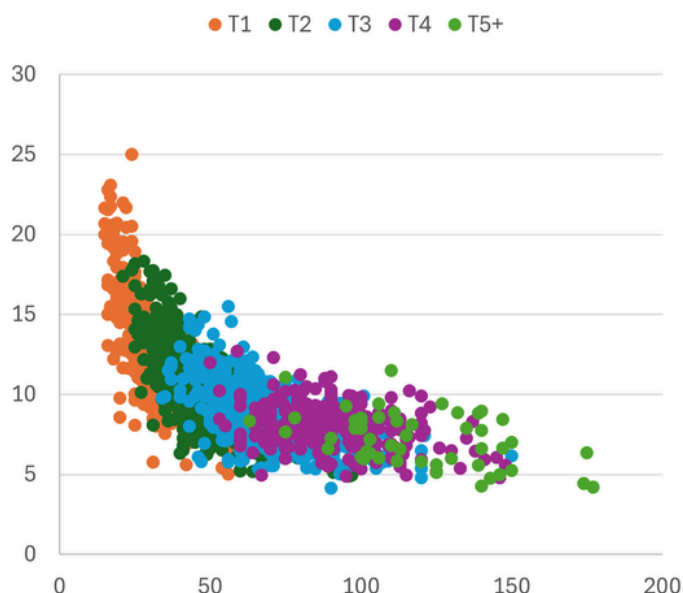
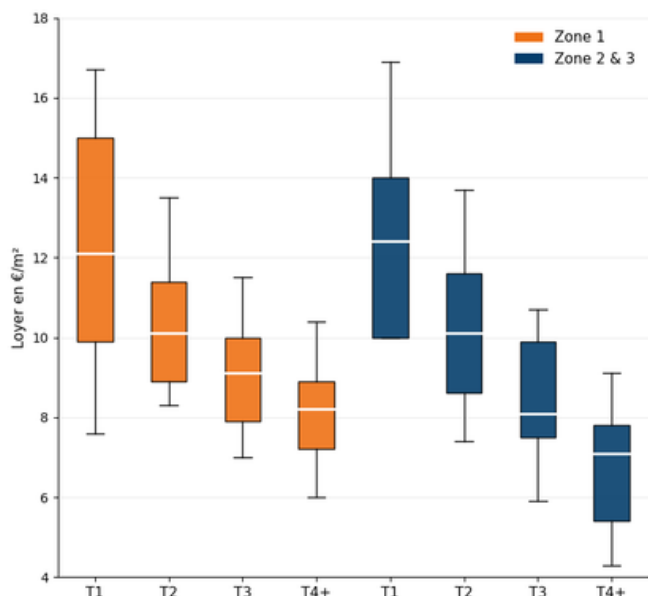
La dispersion des loyers des appartements observée en zone 1 est plus contenue que dans les zones 2 & 3 (**6 €/m² contre 6,6 €/m²**). Les distributions apparaissent plus resserrées, avec des écarts entre les loyers bas et élevés plus limités, notamment pour les maisons, et en diminution par rapport à 2024.

À l'inverse, la dispersion plus marquée observée en zones 2 & 3 traduit une plus grande variété des situations locatives. Cette configuration met en évidence une hétérogénéité des niveaux de loyers au sein de ces territoires, malgré des valeurs médianes inférieures à celles observées en zone 1.



Résultats des collectes

Niveau de loyer des appartements selon le nombre de pièces



Les loyers médians au m² restent inversement corrélés à la taille des logements. Les T1 affichent les niveaux de loyers les plus élevés, suivis des 2 pièces, puis des logements de plus grande taille (T3 et T4+). Cette hiérarchie confirme le caractère structurel des loyers au m² plus élevés pour les petites typologies sur le marché locatif.

Toutefois, l'analyse de la dispersion met en évidence une évolution marquée des écarts par rapport à l'année précédente, toutes typologies confondues.

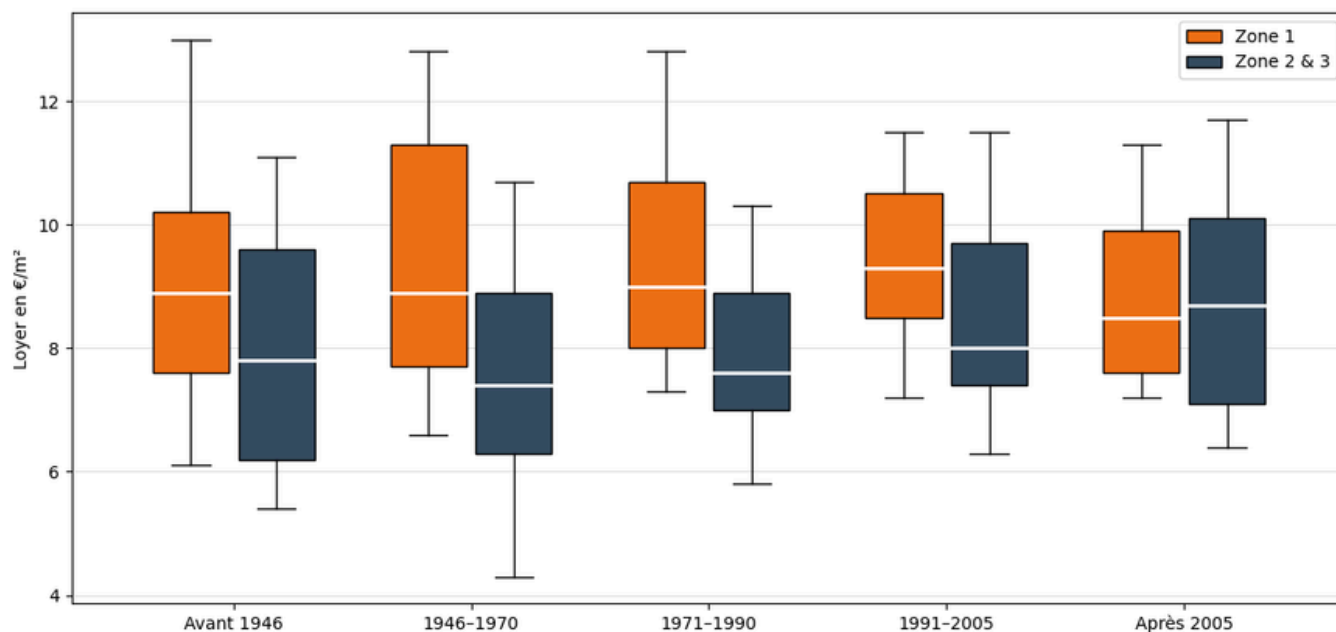
Pour les logements de grande taille, bien que les écarts tendent à se creuser, ils demeurent relativement contenus autour de la médiane, sans modification notable de la structure de dispersion. Cette configuration traduit une évolution plus uniforme des loyers sur ce segment de logements de grande taille.

| Typologie | | Zone 1 : GMCA | | | | Zone 2 & 3 : CCTC & GSTG | | | |
|-----------|-----|---------------|-----|---------|-----|--------------------------|-----|---------|-----|
| | | Nb enquête | D1 | Médiane | D9 | Nb enquête | D1 | Médiane | D9 |
| Appart. | 1P | 322 | 265 | 352 | 441 | 67 | 300 | 350 | 530 |
| | 2P | 797 | 360 | 460 | 540 | 286 | 373 | 451 | 550 |
| | 3P | 693 | 459 | 570 | 685 | 242 | 410 | 500 | 645 |
| | 4P+ | 271 | 443 | 700 | 880 | 82 | 507 | 695 | 850 |
| Maisons | | 488 | 548 | 810 | 995 | 404 | 500 | 700 | 902 |



Résultats des collectes

Niveau de loyer selon l'époque de construction



En Zone 1, les logements construits avant 1946 et entre 1946-1970 présentent le même niveau de loyer médian (8,9 €/m²). Ces logements sont majoritairement localisés en centre-ville (cf. graphique p. 07).

Les logements plus récents d'après 1991 affichent des loyers médians légèrement plus élevés (9,3 €/m²). En revanche, ceux d'après 2025, sont situés en périphérie de la zone 1 et correspondent le plus souvent à des habitations pavillonnaires ou résidences individuelles d'où un loyer au m² plus bas.

En Zones 2 & 3, à partir des logements d'après 1946, les loyers médians augmentent progressivement avec la récence du bâti (de 7,4 à 8,7 €/m²). Les logements construits avant 1946 (7,8 €/m²) sont sous l'influence de la localisation car plus localisés dans les centres villes. En Zones 2 & 3, les distributions sont plus resserrées, traduisant un marché plus homogène.

| Epoque de construction | Zone 1 : GMCA | | | | Zone 2 & 3 : CCTC & GSTG | | | |
|------------------------|---------------|-----|---------|------|--------------------------|-----|---------|-----|
| | Nb enquête | D1 | Médiane | D9 | Nb enquête | D1 | Médiane | D9 |
| Avant 1946 | 843 | 350 | 510 | 830 | 296 | 373 | 540 | 750 |
| 1946 - 1970 | 393 | 300 | 530 | 820 | 86 | 443 | 600 | 850 |
| 1971 - 1990 | 355 | 370 | 600 | 871 | 94 | 430 | 630 | 850 |
| 1991 - 2005 | 618 | 431 | 600 | 905 | 311 | 420 | 680 | 852 |
| Après 2025 | 362 | 480 | 750 | 1025 | 294 | 440 | 700 | 957 |



Résultats des collectes

Niveau de loyer selon le nombre de pièce et l'époque de construction en €/m²

| Typologie | Epoque de construction | Zone 1 : GMCA | | | | Zone 2 & 3 : CCTC & GSTG | | | |
|-----------|------------------------|---------------|-----|---------|------|--------------------------|-----|---------|------|
| | | Nb enquête | D1 | Médiane | D9 | Nb enquête | D1 | Médiane | D9 |
| Appart 1P | Avant 1946 | 174 | 7,0 | 11,6 | 16,6 | - | - | - | - |
| | 1946 - 1970 | 44* | 8,9 | 12,5 | 20,5 | 5* | - | - | - |
| | 1971 - 1990 | 70 | 9,7 | 13,8 | 15,8 | 4* | - | - | - |
| | 1991 - 2005 | 19* | - | - | - | 6* | - | - | - |
| | Après 2005 | 15* | - | - | - | 24* | 9,8 | 10,1 | 16,9 |
| Appart 2P | Avant 1946 | 288 | 7,4 | 9,2 | 14,1 | 74 | 6,7 | 9,0 | 12,5 |
| | 1946 - 1970 | 80 | 8,2 | 8,3 | 12,7 | 9* | - | - | - |
| | 1971 - 1990 | 84 | 8,6 | 10,9 | 13,2 | 12* | - | - | - |
| | 1991 - 2005 | 253 | 9,2 | 10,9 | 14,1 | 100 | 8,2 | 10,6 | 14,6 |
| | Après 2005 | 92 | 8,4 | 10,9 | 12,2 | 91 | 8,6 | 10,2 | 13,9 |
| Appart 3P | Avant 1946 | 221 | 6,6 | 8,6 | 11,4 | 72 | 5,6 | 8,1 | 10,8 |
| | 1946 - 1970 | 111 | 6,5 | 9,8 | 12,7 | 12* | - | - | - |
| | 1971 - 1990 | 85 | 5,9 | 9,7 | 10,2 | 13* | - | - | - |
| | 1991 - 2005 | 188 | 7,6 | 9,2 | 10,7 | 87 | 7,1 | 7,9 | 9,2 |
| | Après 2005 | 88 | 7,9 | 8,4 | 11,5 | 58 | 7,7 | 9,7 | 10,8 |
| Appart 4P | Avant 1946 | 67 | 5,8 | 6,9 | 9,0 | 27* | 5,0 | 5,9 | 8,7 |
| | 1946 - 1970 | 87 | 5,2 | 7,6 | 10,2 | 20* | 3,4 | 6,0 | 7,7 |
| | 1971 - 1990 | 46* | 6,9 | 8,0 | 9,5 | 12* | - | - | - |
| | 1991 - 2005 | 47* | 7,1 | 8,5 | 10,4 | 10* | - | - | - |
| | Après 2005 | 24* | 6,6 | 8,9 | 11,1 | 13* | - | - | - |
| Maisons | Avant 1946 | 93 | 4,8 | 7,9 | 11,2 | 95 | 5,1 | 7,0 | 9,6 |
| | 1946 - 1970 | 71 | 5,2 | 7,7 | 10,0 | 40* | 5,3 | 7,4 | 12,0 |
| | 1971 - 1990 | 70 | 7,2 | 8,2 | 9,7 | 53 | 5,8 | 7,5 | 9,7 |
| | 1991 - 2005 | 111 | 6,0 | 8,8 | 10,3 | 108 | 5,7 | 7,6 | 9,6 |
| | Après 2005 | 143 | 6,6 | 8,0 | 10,0 | 108 | 6,7 | 8,0 | 11,7 |

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)



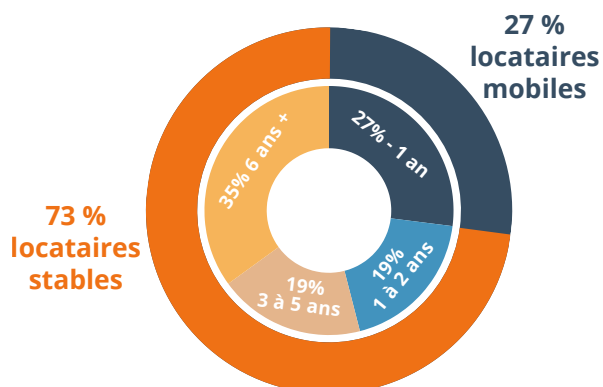
Résultats des collectes

Niveau de loyer par tranche de surface

| Tranche de surface | Zone 1 : GMCA | | | | Zone 2 & 3 : CCTC & GSTG | | | |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| | Nb enquête | Surface moyenne | Médiane en €/m ² | Médiane mensuel | Nb enquête | Surface moyenne | Médiane en €/m ² | Médiane mensuel |
| Moins de 30 m ² | 172 | 24 | 14,8 | 330 | 45* | 24 | 14,6 | 373 |
| De 30 à 49 m ² | 783 | 41 | 10,8 | 440 | 246 | 41 | 10,6 | 440 |
| De 50 à 79 m ² | 891 | 62 | 8,8 | 545 | 388 | 63 | 8,2 | 523 |
| De 80 à 119m ² | 598 | 95 | 8,1 | 800 | 331 | 95 | 7,6 | 718 |
| De 120 m ² et plus | 127 | 139 | 6,6 | 935 | 71 | 136 | 5,7 | 780 |

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

Répartition des locataires selon l'ancienneté



Un locataire est considéré comme stable lorsqu'il occupe son logement depuis plus d'un an, et comme mobile lorsqu'il y réside depuis moins d'un an. Le tableau ci-dessus met en évidence une baisse progressive des loyers avec l'ancienneté du locataire, tant en €/m² qu'en loyer mensuel. Les locataires récemment installés supportent des loyers plus élevés (9,7 €/m² en zone1 et 9,1 €/m² en zone2 et 3), davantage alignés sur les loyers du marché. À l'inverse, **la stabilité résidentielle apparaît comme un facteur modérant l'évolution du niveau de loyer.**

Niveau de loyer selon l'ancienneté du locataire

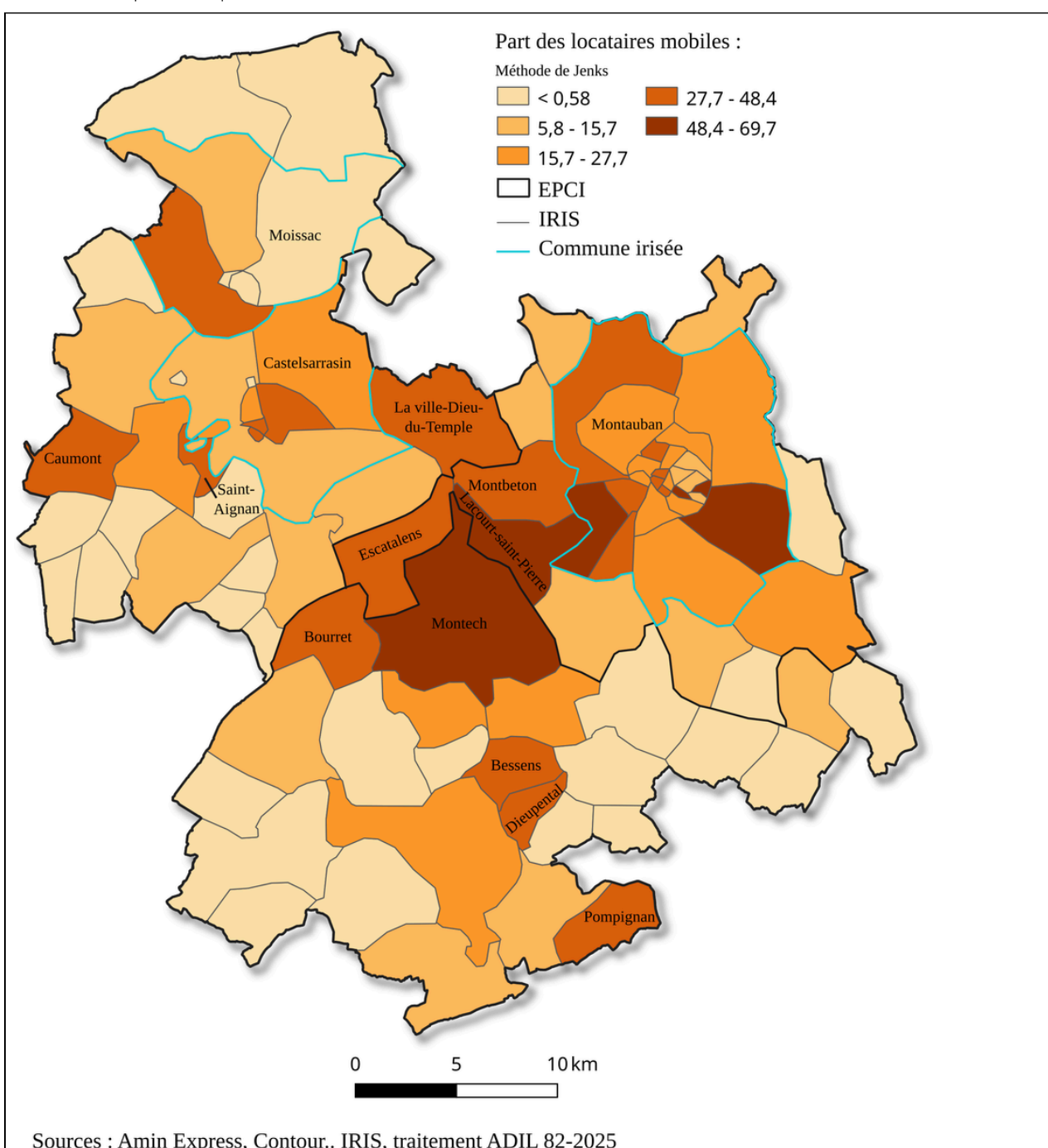
| | Zone 1 : GMCA | | | | Zone 2 & 3 : CCTC & GSTG | | | |
|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|---------------|--------------------------|-----------|-----------|---------------|
| | Moins d'un an | 1 à 2 ans | 3 à 5 ans | 6 ans et plus | Moins d'un an | 1 à 2 ans | 3 à 5 ans | 6 ans et plus |
| Effectifs | 608 | 697 | 490 | 776 | 243 | 280 | 232 | 326 |
| Loyer médian €/m ² | 9,7 | 9,1 | 8,7 | 8,5 | 9,1 | 8,6 | 8,0 | 7,2 |
| Loyer médiane mensuelle | 600 | 549 | 586 | 533 | 648 | 558 | 650 | 610 |



Résultats des collectes

Part des locataires mobiles sur la zone d'étude

Les niveaux de mobilité résidentielle les plus élevés se concentrent dans les centres urbains et leurs périphéries proches. Cette mobilité des locataires s'explique par l'existence d'un parc locatif dense et diversifié, marqué par une part importante de logements de petite taille adaptés à des parcours résidentiels courts (31 % de T1 et T2). La présence de logements récents, représentant 18 % du parc, contribue également à cette dynamique. Enfin, la proximité des zones d'activités et des pôles d'emploi renforce l'attractivité de ces secteurs auprès des actifs, ce qui favorise des mouvements résidentiels plus fréquents.





Résultats des collectes

Niveau de loyer des locataires mobiles en fonction de l'époque de construction

| | Zone 1,2 & 3 | | | | |
|-----------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Avant 1946 | 1946 - 1970 | 1971 - 1990 | 1991 - 2005 | Après 2005 |
| Effectifs | 312 | 84 | 93 | 203 | 159 |
| Pourcentage | 34,8% | 9,4% | 8,3% | 29,7% | 17,8% |
| Niveau de loyer | 9,0 €/m ² | 10,6 €/m ² | 8,8 €/m ² | 9,8 €/m ² | 9,3 €/m ² |

Niveau de loyer des locataires stables en fonction de l'époque de construction

| | Zone 1,2 & 3 | | | | |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Avant 1946 | 1946 - 1970 | 1971 - 1990 | 1991 - 2005 | Après 2005 |
| Effectifs | 827 | 395 | 356 | 726 | 497 |
| Pourcentage | 34,7% | 13,6% | 13,9% | 18,9% | 18,9% |
| Niveau de loyer | 8,2 €/m ² | 8,2 €/m ² | 8,4 €/m ² | 8,4 €/m ² | 8,2 €/m ² |

Les écarts de loyers observés entre locataires stables et locataires mobiles résultent de plusieurs mécanismes liés au fonctionnement du marché locatif. Les locataires stables occupent plus fréquemment des logements pour lesquels le loyer a été fixé antérieurement et fait l'objet de revalorisations encadrée selon l'IRL. À l'inverse, les locataires mobiles accèdent à des logements lors de nouvelles mises en location ou de relocations, situations dans lesquelles les loyers sont réajustés aux niveaux du prix de marché donc un recalibrage du loyer à chaque nouvelle entrée. Ce phénomène est particulièrement marqué sur les segments de petite taille (T1 et T2), davantage concernés par la rotation locative.

Pour ce qui est de l'époque de construction, l'écart de loyer est systématique entre locataires mobiles et stables quel que soit l'âge du logement. **Les locataires mobiles apparaissent davantage représentés dans le parc d'après 1990 que les locataires stables (47% contre 38%).**

Les logements anciens regroupent également une part importante de locataires tant mobiles (34,8%) que stables (34,7%). Cette situation s'explique par le poids structurel du parc ancien dans les centres urbains, par sa localisation à proximité des commodités, des services et des pôles d'emploi, ainsi que par la diversité des situations locatives qu'il offre.



Résultats des collectes

Niveau de loyer selon le nombre de pièces et l'ancienneté du locataire

| | | Zone 1 : GMCA | | | | Zone 2 & 3 : CCTC & GSTG | | | |
|-------------|-------------------------|---------------|-----------|-----------|---------------|--------------------------|-----------|-----------|---------------|
| | | Moins d'un an | 1 à 2 ans | 3 à 5 ans | 6 ans et plus | Moins d'un an | 1 à 2 ans | 3 à 5 ans | 6 ans et plus |
| Appart. 1P | Effectifs | 78 | 92 | 58 | 94 | 18* | 17* | 15* | 17* |
| | Loyer médian €/m² | 12,5 | 12,0 | 10,3 | 12,6 | - | - | - | - |
| | Loyer médiane mensuelle | 355 | 382 | 327 | 323 | - | - | - | - |
| Appart. 2P | Effectifs | 182 | 227 | 144 | 244 | 80 | 76 | 60 | 70 |
| | Loyer médian €/m² | 11,1 | 9,9 | 10,5 | 9,5 | 11,7 | 10,2 | 10,0 | 9,3 |
| | Loyer médiane mensuelle | 473 | 479 | 445 | 446 | 470 | 445 | 500 | 420 |
| Appart. 3P | Effectifs | 178 | 195 | 132 | 188 | 51 | 69 | 48 | 74 |
| | Loyer médian €/m² | 9,5 | 8,6 | 9,1 | 8,5 | 9,1 | 7,9 | 8,1 | 8,4 |
| | Loyer médiane mensuelle | 600 | 545 | 550 | 522 | 488 | 500 | 488 | 523 |
| Appart. 4P+ | Effectifs | 63 | 65 | 58 | 85 | 14* | 20* | 19* | 29* |
| | Loyer médian €/m² | 8,9 | 8,3 | 8,0 | 7,2 | - | 7,3 | - | 6,0 |
| | Loyer médiane mensuelle | 800 | 670 | 660 | 660 | - | 742 | - | 680 |
| Maisons | Effectifs | 107 | 118 | 98 | 165 | 80 | 98 | 90 | 94 |
| | Loyer médian €/m² | 9,1 | 8,6 | 8,2 | 7,5 | 7,8 | 8,9 | 7,6 | 7,1 |
| | Loyer médiane mensuelle | 900 | 800 | 820 | 700 | 800 | 793 | 730 | 680 |

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)



Résultats des collectes

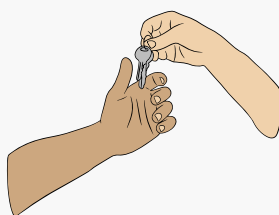
Délai de relocation

Le délai de relocation correspond au temps qui s'écoule entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant. Pendant cette période, le logement ne génère pas de loyer. Toutefois, ce délai ne signifie pas automatiquement que le logement est vacant. On parle de vacance uniquement lorsque le délai de relocation dépasse le délai de préavis légal : trois mois pour un bail vide en marché non tendu et un mois en marché tendu.

Lorsqu'un logement reste inoccupé au-delà de son délai de préavis, il entre dans une période de vacance dite frictionnelle.

Sur cette base, le délai de relocation a été calculé sur une période inférieure ou égale à 90 jours en tenant compte des pondérations issues du redressement statistique de l'enquête.

Le délai moyen de relocation sur la zone 1 est de : 28 JOURS



Le délai moyen de relocation sur la zone 2 & 3 est de : 20 JOURS

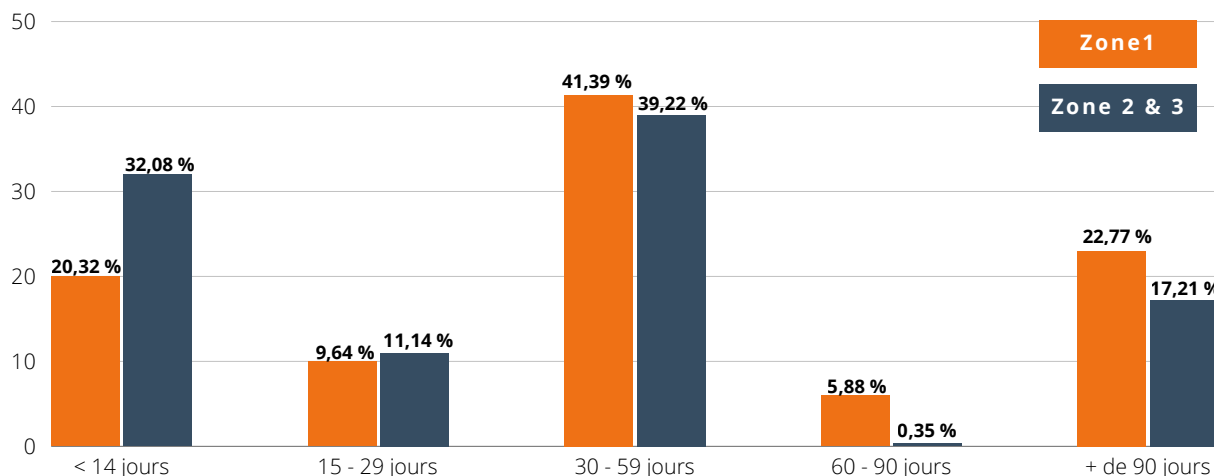
Le délai de relocation moyen est estimé à partir de la moyenne pondérée des poids issus du calage réalisé par l'ANIL. L'intervalle de confiance (IC) est calculé à partir de l'effectif-effectif (méthode de Kish) et doit être interprété comme une approximation, susceptible de sous-estimer l'incertitude réelle liée aux données.

En zone1, le délai moyen de relocation est de **28 jours avec un IC 95 % : [24,1 ; 31,3] jours.**

En zone 2 & 3, le délai moyen de relocation est de **20 jours avec un IC 95 % : [15,2 ; 24,1] jours.**

IC 95% : Intervalle de confiance à 95%

Part des logements reloués en fonction du nombre de jours





Résultats des collectes

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Répartition des références de loyers pour lesquelles les DPE sont renseignés

| | | A-B | C | D | E | F | G | Total |
|------------|---------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| Zone 1 | Part des logements | 5% | 29% | 42% | 19% | 4% | 1% | 100% |
| | Nombre de logements | 48* | 369 | 814 | 383 | 80 | 28* | 1722 |
| Zone 2 & 3 | Part des logements | 12% | 24% | 46% | 13% | 3% | 1% | 100% |
| | Nombre de logements | 20* | 107 | 313 | 101 | 11* | 3* | 555 |

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

Parmi les 3 652 données collectées, 2 277 disposent d'une étiquette énergétique renseignée, soit 62 % de l'échantillon.

Le DPE évalue la performance énergétique d'un logement en prenant en compte deux aspects essentiels.

- La consommation d'énergie primaire, exprimée en kilowattheures par mètre carré et par an.
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES), exprimées en kilogrammes de CO₂ équivalent par mètre carré et par an.

Ces deux indicateurs sont représentés par deux étiquettes distinctes :

- **Étiquette Énergie** : elle classe la consommation d'énergie de A (très économe) à G (très énergivore).
- **Étiquette Climat (GES)** : elle classe les émissions de GES de A (faibles émissions) à G (fortes émissions).

Depuis la réforme du DPE en juillet 2021, le classement final d'un logement est déterminé par la plus mauvaise des deux étiquettes. Par exemple, si un logement est classé B en consommation d'énergie mais E en émissions de GES, son classement global sera E.

Depuis le 24 août 2022, les logements classés F ou G font l'objet d'un encadrement spécifique des loyers. Le propriétaire bailleur ne peut ni fixer un loyer supérieur à celui appliqué au précédent locataire lors d'une relocation, ni procéder à la révision annuelle du loyer, y compris dans la limite de l'IRL, ni proposer une augmentation à l'occasion du renouvellement du bail.

Ces dispositions s'appliquent aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 24 août 2022 et sont appelées à s'étendre progressivement aux baux en cours lors de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite.

- 1er janvier 2025 : Interdiction de louer les logements classés G (et donc lors de reconduction/renouvellement).
- 1er janvier 2028 : Interdiction de louer ceux classés F.
- 1er janvier 2034 : Interdiction de louer ceux classés E.

 **Pour plus d'informations :**
Rendez-vous sur ecologie.gouv.fr



Résultats des collectes

Niveau de loyer en fonction du DPE et valeurs vertes (%)

La méthodologie de calcul de la valeur verte a été mise en place par les notaires de France. Cet indicateur est de plus en plus utilisé pour évaluer l'impact de la performance énergétique sur la valeur vénale ou locative d'un logement.

Il consiste à mesurer l'écart de loyers en prenant comme référence les logements classés D, considérés comme le standard français.

| | | A-B | C | D | E | F | G |
|------------|-------------------------------------|-----|---------------|-----|--------------|---------------|---|
| Zone 1 | Niveau de loyer (€/m ²) | - | 8,8 | 9,1 | 9,4 | 10,1 | - |
| | Valeurs vertes (%) | - | -3,3 % | - | +3,3% | +11,0% | - |
| Zone 2 & 3 | Niveau de loyer | - | 8.1 | 8,6 | 8,5 | - | - |
| | Valeurs vertes (%) | - | -5,8% | - | -1,2% | - | - |

-* données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

En prenant pour référence les logements classés D (9,1 €/m² en zone 1 et 8,6 €/m² en zones 2 et 3), les logements classés C enregistrent une décote de -3,3 % en zone 1 et de -5,8 % en zones 2 et 3. À l'inverse, les logements classés E et F présentent une surcote respective de +3,3 % et +11 % en zone 1, tandis qu'en zones 2 et 3, les logements classés E affichent une décote de -1,2 %.

Ces résultats, a priori contre-intuitif, peut s'expliquer par des facteurs extrinsèques à la performance énergétique, tels que la localisation, la typologie, la surface ou le niveau d'équipement des logements.

La valeur verte calculée ici met en évidence la complexité des mécanismes de formation des loyers. Elle souligne les limites d'une lecture strictement liée au DPE, au regard de l'influence de nombreux autres facteurs. Cet indicateur ne doit donc pas être interprété de manière isolée, mais replacé dans une dynamique de marché plus globale, au sein de laquelle certaines variables peuvent, ponctuellement, soutenir le niveau des loyers, y compris lorsque la performance énergétique du logement est défavorable.



4

ANALYSE COMPLEMENTAIRE



Trajet résidentiel



Trajet résidentiel

Contexte

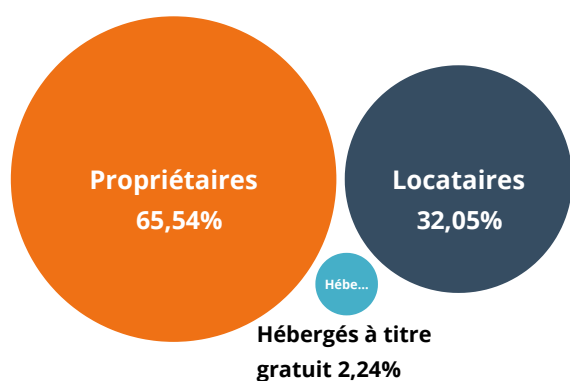
L'ADIL conduit actuellement une étude financée sur fonds propres visant à être valorisée à l'occasion de ses 50 ans au quatrième trimestre 2026. Cette étude porte sur les trajectoires résidentielles des ménages accompagnés par l'ADIL, avec pour objectif de mieux comprendre les souhaits, les contraintes et les stratégies résidentielles de ces ménages accompagnés, dans un contexte marqué par l'évolution des marchés immobiliers et des aspirations spécifiques.

En amont de cette étude principale, un focus spécifique a été réalisé sous la forme d'une enquête exploratoire dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers (OLL). Cette démarche préparatoire vise à identifier et qualifier les premières tendances susceptibles de se dégager en matière de trajectoires résidentielles, notamment en lien avec les conditions d'accès au logement et à la propriété.

Au total, 395 réponses ont été obtenues correspondant à un taux de représentativité de 59,9 % après redressement statistique de la structure.

Analyse des résultats

• Profil résidentiel actuel des enquêtés



La structure du profil résidentiel des enquêtés est majoritairement composée de propriétaires occupants et de locataires du parc privé. Une faible proportion des répondants est hébergée à titre gratuit.

Pour les propriétaires, il s'agissait aussi d'identifier leur statut de propriété au regard du logement occupé à titre de résidence principale.

L'objectif est de distinguer les situations de propriété occupante de celles relevant d'une occupation en tant que locataire.

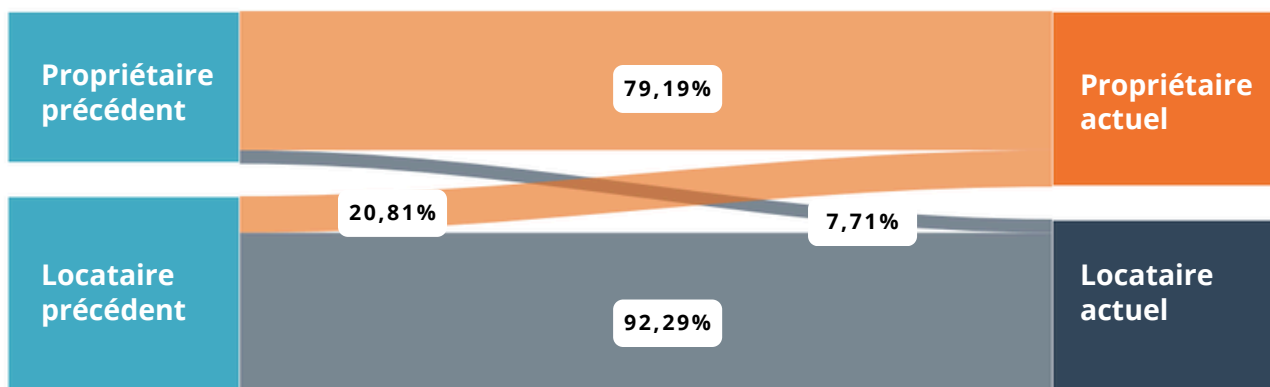
Cette distinction s'inscrit dans une logique d'analyse des parcours d'accession à la propriété, visant à repérer les situations relevant de dispositifs de location-accession au sein des logements proposés sur le territoire, puis à évaluer dans quelle mesure ces dispositifs sont mobilisés par les ménages en contribuant à leurs trajectoires résidentielles d'accession.

Les résultats montrent que **98,91 % des propriétaires interrogés occupent effectivement leur logement en tant que propriétaires occupants, tandis que 1,09% sont propriétaires par statut, mais occupent leur résidence principale en tant que locataires.**



Trajet résidentiel

• Statut de propriété entre logement précédent et actuel



La majorité des enquêtés ont tendance à conserver le même statut résidentiel au fil de leur parcours.

Parmi les propriétaires occupants actuels, 79,19% étaient déjà propriétaires dans leur logement précédent. Toutefois, 20,81% des propriétaires occupants actuels étaient auparavant locataires. Cette part met en lumière l'existence de parcours résidentiels ascendants, susceptibles de relever également de dispositifs d'accession à la propriété.

Du côté des locataires actuels, la très grande majorité (92,29%) occupait également leur logement précédent en tant que locataire, confirmant une forte inertie du statut locatif. À l'inverse, seuls 7,71% des locataires actuels étaient précédemment propriétaires, traduisant des situations de déclassement résidentiel ou de recomposition des parcours (séparation, mobilité professionnelle, contraintes économiques, choc de santé, vieillissement etc.).

• Aspirations de mobilité résidentielle

| Si vous aviez le choix, souhaitez-vous changer de logement ? | Ensemble | Statut d'occupation actuel | | |
|--|----------|----------------------------|------------|--------------------------|
| | | Propriétaires | Locataires | Hébergés à titre gratuit |
| Non | 89,85% | 98,54% | 72,91% | 59,66% |
| Oui | 10,15% | 1,46% | 27,09% | 40,34% |

Les résultats mettent en évidence de fortes disparités dans le désir de changer de logement selon le statut d'occupation actuel. Il est minimal chez les propriétaires, intermédiaire chez les locataires et plus marqué chez les personnes hébergées à titre gratuit.

Ce gradient met en évidence que le désir de changer de logement ne relève pas uniquement de préférences individuelles, mais s'inscrit dans des contraintes structurelles liées au statut d'occupation et au degré de sécurité résidentielle.



Trajet résidentiel

• Analyse des motivations principales à changer de logement

| | Propriétaire | Locataire | Hébergé à titre gratuit |
|--|--------------|-------------|-------------------------|
| Changer de région, voyage | 25,91% | 7,04% | - |
| Devenir propriétaire | - | 31,43% | 22,06% |
| Le cadre de vie ne me convient pas (éloigné de toutes aménités, voisinage...) | 42,18% | 11,27% | - |
| Logement hors normes (degat des eaux, pas de detecteur de fumee, insalubre...) | - | 3,55% | - |
| Rapprochement du lieu professionnel | - | 4,89% | - |
| Logement trop cher | - | 12,49% | - |
| Logement trop énergivore (mal isolé/factures d'énergie trop élevée) | - | 8,00% | - |
| Logement trop grand | 28,94% | - | - |
| Logement trop petit | 2,96% | 21,32% | 77,94% |
| Total général | 100% | 100% | 100% |

Un changement motivé par le cadre de vie et la localisation

Chez les propriétaires, les raisons du changement sont majoritairement liées à des facteurs externes au logement lui-même, témoignant d'une ascension résidentielle déjà accomplie et désormais ajustée aux besoins.

- Changer de région (25,91 %)
- Cadre de vie ne convenant pas (42,18 %)
- Logement trop grand ou trop petit (31,9 %)

Parmi les personnes souhaitant changer de logement pour des raisons liées au cadre de vie, les répondants sont majoritairement localisés à Moissac (32 %) et à Montauban (26 %).

Ces résultats laissent comprendre que les propriétaires ne remettent pas nécessairement en cause la qualité intrinsèque du logement, mais plutôt, son adaptation à l'étape de vie (logement devenu trop grand ou trop petit), ou son environnement et sa localisation.



Trajet résidentiel

Des contraintes économiques, professionnelle et de qualité du logement

Chez les locataires, les motivations sont plus diversifiées et davantage liées à des contraintes structurelles traduisant un projet résidentiel encore non réalisé :

- Devenir propriétaire (31,25 %)
- Logement trop petit (21,32 %)
- Logement trop cher (12,49 %)
- Logement trop énergivore (8,00 %)
- Cadre de vie ne convenant pas (11,27 %)

Le changement de logement apparaît ici comme un levier d'amélioration des conditions de vie, mais aussi comme une stratégie de sécurisation résidentielle.

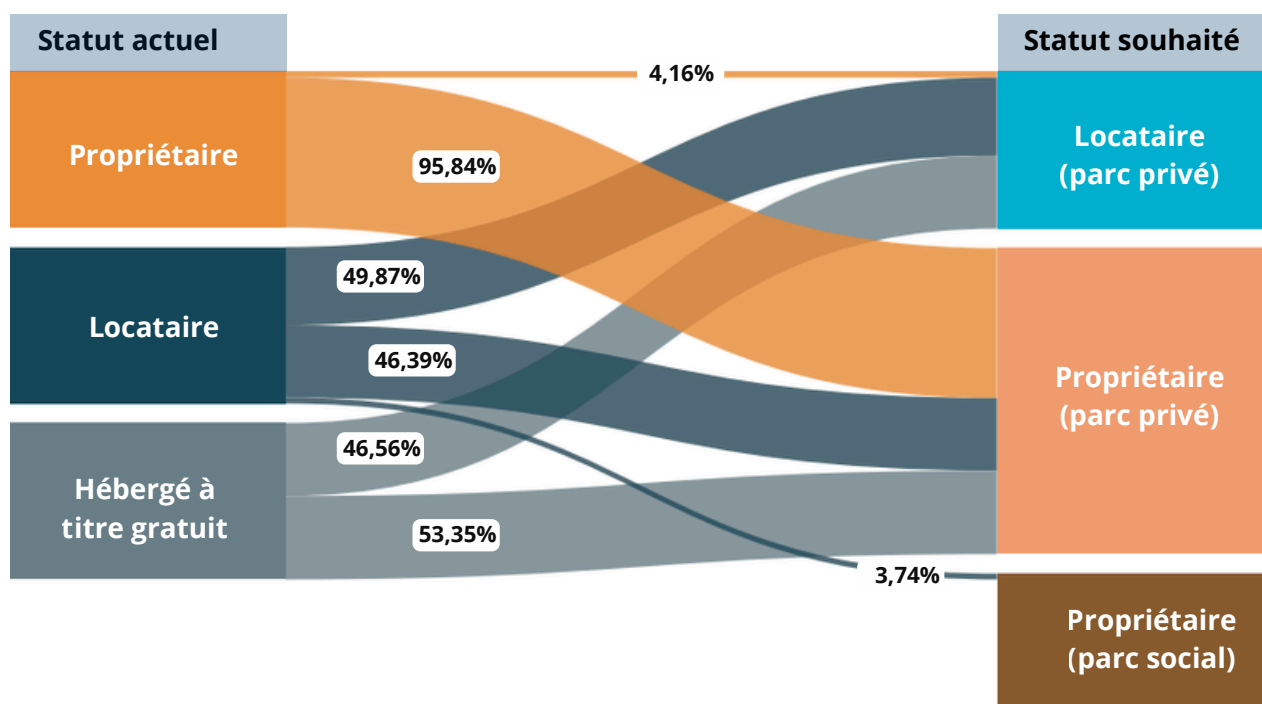
une logique d'accès à l'autonomie

Chez les personnes hébergées à titre gratuit, les résultats sont très concentrés sur la taille du logement. Cependant, la volonté d'accéder à la propriété est également un facteur explicatif.

- Logement trop petit (77,94 %)
- Devenir propriétaire (22,06 %)

Cette configuration traduit une situation de forte contrainte résidentielle, où le souhait de changement est avant tout lié à un manque d'espace, et à une volonté d'autonomie et de stabilisation.

• Statuts souhaités après changement de logement





Trajet résidentiel

Les propriétaires souhaitent très majoritairement continuer à rester propriétaire dans le parc privé s'il devraient changer de logement. Seul 4,16 % souhaiteraient devenir locataires du parc privé.

Les locataires sont très partagés, avec une aspiration massive à demeurer locataire dans le parc privé (49,87%). le parc social en accession apparait ici comme une option avec une fréquence de 3,74%.

S'agissant des personnes hébergées gratuitement, la grande majorité (53,35%) souhaite accéder à la propriété dans le parc privé.

Globalement, **la propriété dans le parc privé est le statut le plus désiré**. Elle attire fortement les locataires (46,39 %) et les hébergés (53,35 %). Il est fortement conservée par les propriétaires (95,84 %).

La location privée reste également un choix important tant pour les locataires que pour presque la moitié des hébergés (46,56 %).

Le parc en accession social est très peu souhaité (3,74 % par les locataires) soit par méconnaissance des mécanismes pour y accéder ou du fait des appréhension sur ce parc (moins qualitatif, moins accessible).

• Typologie de logement souhaités

| Propriétaire actuel | | |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Typologie | Répartition typologie actuelle | Répartition typologie souhaité |
| Maisons | 83,33% | 83,33% |
| Appartements | 16,67% | - |
| Peu importe | - | 16,67% |

La maison apparait comme le modèle résidentiel de référence pour les propriétaires actuels. L'appartement n'est pas systématiquement rejeté, mais il n'est pas revendiqué comme un objectif en soi.

Ce tableau met également en évidence un paradoxe particulièrement intéressant qui sera approfondi dans la prochaine étude sur les trajectoires résidentielles, en l'occurrence les objectifs de sobriété foncière portés par le ZAN et les préférences résidentielles exprimées par les ménages, largement structurées autour de la propriété privée et du modèle pavillonnaire.

Quel modèle résidentiel permettrait alors de concilier les exigences de sobriété foncière avec les aspirations résidentielles exprimées par les ménages ?

Dans ce contexte, les logiques de densification fondées majoritairement sur la production de logements collectifs apparaissent en décalage avec les attentes sociales observées. **Dès lors, des démarches alternatives de densification douce, telles que le BIMBY (Build In My Back Yard), pourraient offrir des perspectives opérationnelles plus adaptées.** En mobilisant le parc pavillonnaire existant comme support de production de nouveaux logements, cette approche permettrait de concilier limitation de l'artificialisation des sols, maintien des aspirations résidentielles et densification progressive. Le BIMBY pourrait ainsi favoriser des parcours résidentiels ascendants tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété foncière définis par le ZAN.



Trajet résidentiel

| Locataire | | |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Typologie | Répartition typologie actuelle | Répartition typologie souhaité |
| Maisons | 79,49% | 94,59% |
| Appartements | 20,51% | 2,7% |
| Peu importe | - | 2,70% |

Chez les locataires, les souhaits exprimés montrent une rupture marquée.

Une grande partie des locataires vivant en appartement aspire à un changement de typologie, principalement vers la maison.

Contrairement aux propriétaires (chez qui les préférences sont stables), les locataires vivant

actuellement en appartement expriment ici une dynamique de projection vers un autre modèle résidentiel.

90% des locataires expriment un souhait pour des logements de trois pièces et plus.

| Hébergé à titre gratuit | | |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Typologie | Répartition typologie actuelle | Répartition typologie souhaité |
| Maisons | 83,33% | 100% |
| Appartements | 16,67% | - |
| Peu importe | - | - |

La maison apparaît ici comme le seul modèle résidentiel envisagé, sans aucune alternative de substitution exprimée. Les personnes actuellement en appartement ont un choix homogène. Ils souhaitent tous changer de typologie et pour des maisons.

100% des Hébergés à titre gratuit expriment un souhait pour des logements de trois pièces et plus.

Globalement, la maison individuelle s'impose comme le modèle résidentiel dominant, quels que soient les statuts. Par contre, les propriétaires se distinguent par une logique de continuité, tandis que les locataires et les hébergés s'inscrivent davantage dans une dynamique de projection et de changement.



Trajet résidentiel

• Localisation de destination

| Ville de destination | Répartition (%) |
|------------------------|-----------------|
| Bressols | 4,76 |
| Castelsarrasin | 11,9 |
| Dieupentale | 2,38 |
| Hors Tarn-et-Garonne | 9,52 |
| Labastide-Saint-Pierre | 2,38 |
| Lacourt-Saint-Pierre | 2,38 |
| Moissac | 2,38 |
| Montauban | 57,14 |
| Reynies | 2,38 |
| Saint-Porquier | 2,38 |
| Villebrumier | 2,38 |
| Total général | 100 |

Plus d'une destination sur deux (57%) se fait vers Montauban, traduisant une attractivité centrale très marquée et une volonté de demeurer en centre-ville, à proximité des commodités et des services.

Castelsarrasin concentre 11,9% des destinations et apparaît comme le principal pôle secondaire du territoire.

Par ailleurs, 9,52 % des répondants déclarent envisager une installation hors du département, principalement pour des raisons professionnelles, familiales ou liées au cadre de vie.

Les autres communes du territoire recueillent chacune des parts très marginales, traduisant une attractivité limitée et dispersée.

Il convient également de souligner que, **parmi les personnes souhaitant changer de résidence, 73 % expriment le désir de rester dans leur commune actuelle.** Les intentions de départ vers d'autres communes ou hors du département concernent essentiellement les habitants de Finhan, Lizac, Montbeton et Nohic.



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de Tarn-et-Garonne

3-5 RUE JULES FERRY
82000 MONTAUBAN

Standard : 05.32.74.15.63

Email : etude.oll@adil82.fr

Horaires d'ouverture :

Lundi-jeudi : 8h30-12h / 13h30-17h

Vendredi : 8h30-12h

