

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU TARN-ET-GARONNE

Juin 2025 - Résultats 2024



05.32.74.16.63



contact@adil82.fr



www.adil82.org



3-5 rue Jules Ferry 82000 Montauban





SOMMAIRE

1- Partenaires	P.2
2- Réseau des observatoires locaux des loyers	P.3
• Disposition légale et enjeux des observatoires locaux des loyers	P.3
• Étapes de contrôles, de traitements et d'exploitation des données	P.5
• Périmètre du réseau des observatoires et niveau de loyer à l'échelle nationale	P.6
3- Périmètre d'observation	P.7
• Aperçu de la zone d'étude	P.7
• Éléments de cadrage	P.11
4- Niveau des loyers en 2024	P.12
• Echantillon étudié sur l'ensemble du périmètre de collecte	P.12
• Résultats de collecte sur le territoire du Grand Montauban	P.13
• À retenir du territoire du grand Montauban en 2024	P.24
• Résultats de collecte sur le territoire de Terre des confluences et Grand Sud	P.25
• Analyse de la mobilité douce sur l'ensemble du périmètre d'observation	P.32
• À retenir du territoire de Terres des Confluences et Grand Sud en 2024	P.33
5- Focus: Loc'Avantages	P.34





1- PARTENAIRES

L'ADIL 82 exprime sa reconnaissance envers les institutions, collectivités, organismes et professionnels de l'immobilier partenaires, pour leur collaboration sans laquelle ce travail n'aurait pas été possible.





2- RESEAU DES OBSERVATOIRES

Dispositions légales et enjeux des observatoires locaux des loyers

Fondement des observatoires

La loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'Etat. La mission principale de ces observatoires est de collecter des données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

Ces observatoires sont obligatoires dans les zones :

- "tendues" c'est-à-dire les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sur l'ensemble du parc résidentiel
- soumises à la taxe sur les logements vacants (TLV) instituée par l'article 231 du Code Général des Impôts (CGI).

Agrément des observatoires

L'agrément des observatoires a pour but de garantir la fiabilité et la qualité des données collectées et diffusées. Il permet de s'assurer que ces observatoires respectent une méthodologie rigoureuse, définie par l'État, pour fournir des statistiques représentatives du marché locatif sur un territoire observé.

Les OLL sont agréés par le ministre chargé du logement, sous certaines conditions, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

L'OLL du Tarn-et-Garonne a reçu l'avis favorable du CRHH le 10 décembre 2024 pour son agrément. Ainsi, conformément à l'Arrêté du 29 août 2014 pris en application de l'article 4 du décret n° 2014-890 du 1er août 2014, relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier, la transmission des données devient désormais une obligation légale pour tout professionnel détenant un parc locatif significatif sur le territoire de collecte de l'observatoire.

Article 5 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (par. 5)

II.- Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location. Tout bailleur possédant une part significative des locaux constituant le parc de référence, défini au deuxième alinéa du même article 16, à l'échelle de la zone géographique d'un observatoire local des loyers prévu au premier alinéa dudit article 16, communique audit observatoire, des informations relatives au logement et au contrat de location.



Ces communications s'effectuent directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article. La nature de ces informations, les conditions dans lesquelles elles sont transmises et le nombre de logements correspondant à une part significative du parc de référence sont définis par décret.

Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées au premier alinéa du présent II.

Pour plus d'informations :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000029555785/2020-03-01>

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670711

observatoires-des-loyers.org

Enjeux des observatoires

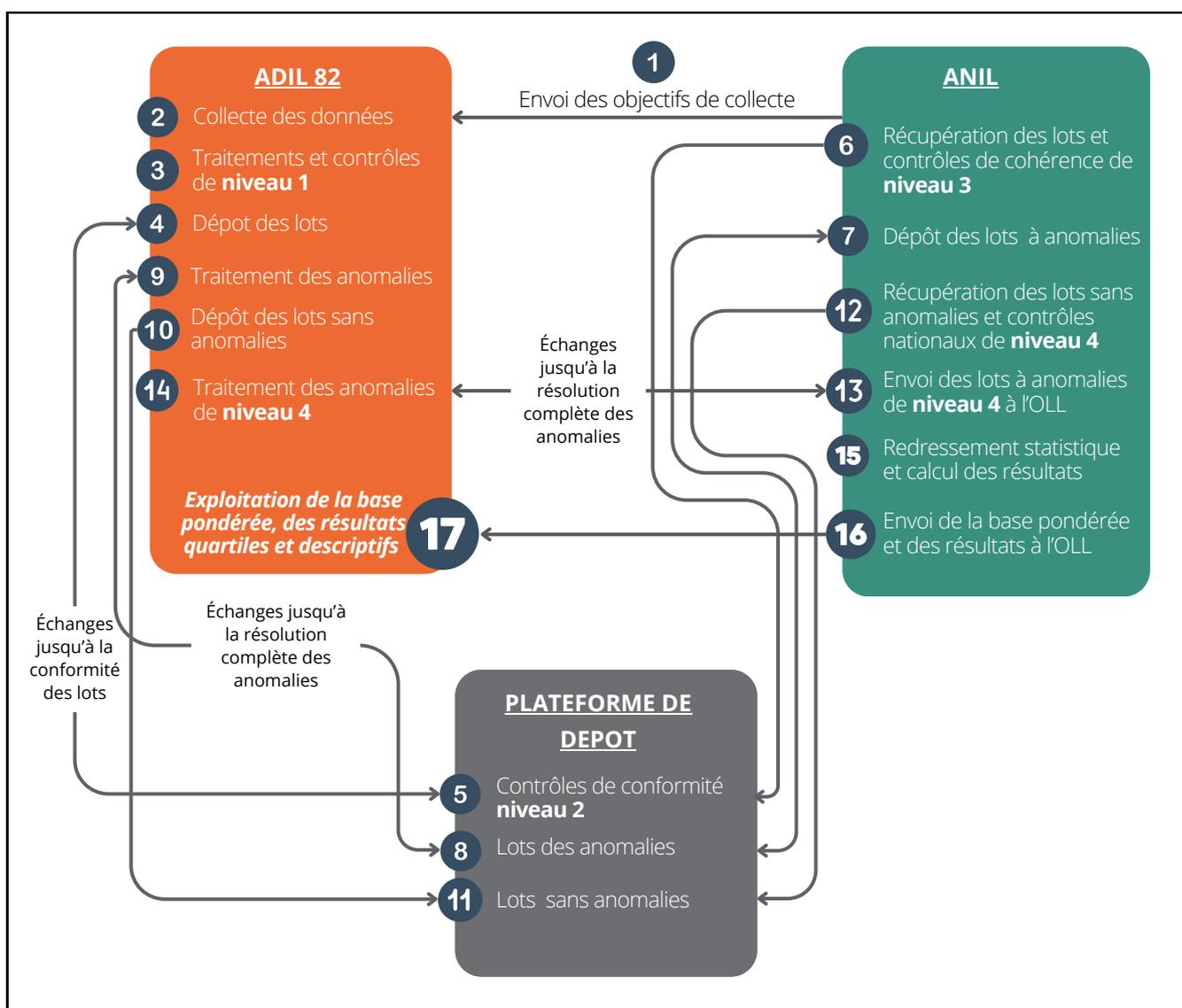
Les OLL répondent localement à des enjeux de transparence et de connaissance du marché locatif privé pour les professionnels, les particuliers et les locataires. Ce sont également des dispositifs de soutien aux politiques du logement. Spécifiquement, ils permettent de :

-  disposer de données fiables sur les loyers privés afin d'agir sur certains leviers dans le cadre de la régulation des loyers, comme l'encadrement ou le plafonnement dans certaines zones tendues;
-  fixer les niveaux de loyer des logements conventionnés privés (dispositif loc'Avantage) en référence à la situation locale plutôt qu'à des niveaux de référence nationaux ;
-  éclairer les réflexions sur la révision du zonage du dispositif de soutien à l'investissement locatif, et plus globalement sur l'articulation des zonages des politiques du logement ;
-  contribuer à la détermination, la localisation et la programmation des logements neufs, privés, ou locatifs sociaux, ainsi que la mise en œuvre des opérations de réhabilitation du parc privé ou social ;
-  ajuster les niveaux de loyer du parc social et déterminer les besoins en production de logements sociaux.
-  outiller les politiques visant à l'attractivité du territoire en matière de lutte contre la vacance sur la base des données fiables, et éventuellement sectoriser les politiques d'accompagnement (PLH, OPAH, lutte contre la vacance...)

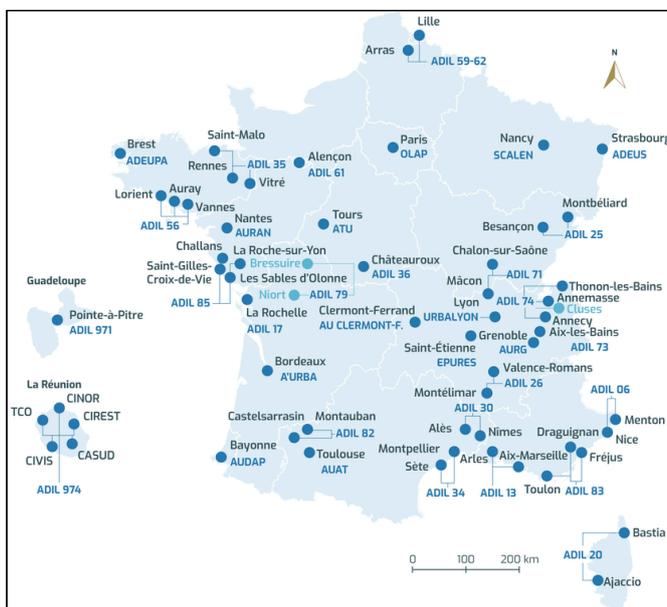
Étapes de contrôles, de traitements et d'exploitation des données

Le traitement des données de l'OLL répond à un processus normalisé, mené conjointement par l'ANIL et l'Observatoire. Toutes les étapes, qu'elles concernent les échanges avec l'ANIL ou les traitements en interne, reposent sur une méthodologie commune, validée par un comité scientifique indépendant rattaché au ministère chargé du Logement.

Schéma descriptif du processus de traitement



Périmètre du réseau des observatoires en 2024 et niveau de loyer à l'échelle nationale

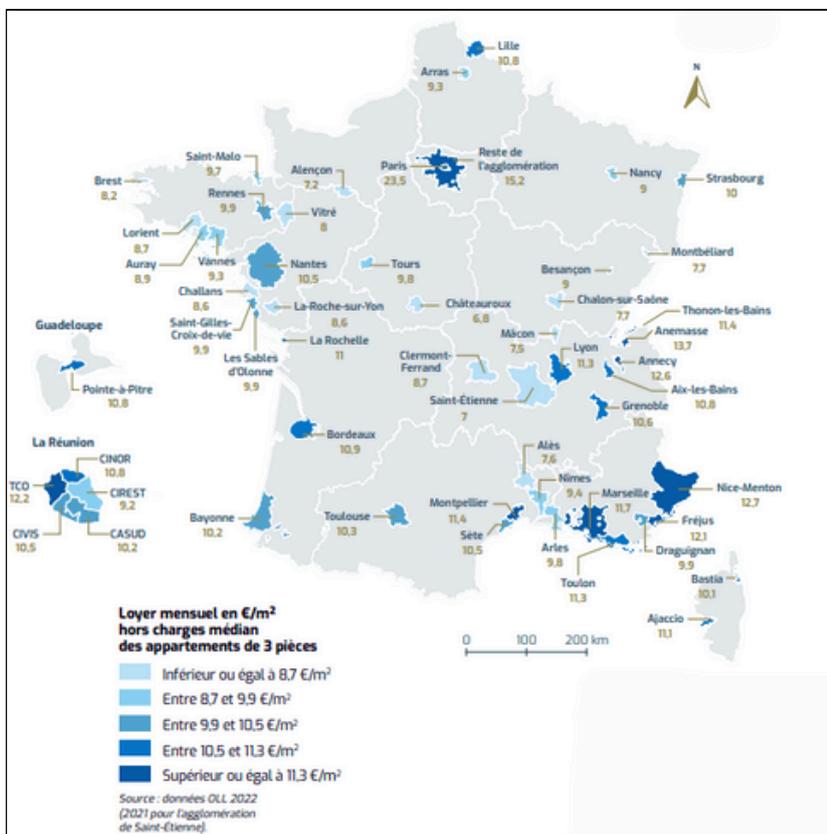


Source: ANIL

- 35 OLL
- 62 agglomérations observées
- + de 50 % du parc locatif privé couvert
- Un réseau en croissance :
- +11 agglomérations en 5 ans

L'observatoire local des loyers du Tarn-et-Garonne fait partie du réseau national. La création de ces observatoires a débuté en 2013 sous l'impulsion du ministère chargé du Logement. Ils sont principalement gérés par les ADIL, les agences d'urbanisme et l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP).

Niveau des loyers au m² des appartements de 3 pièces par agglomération



Source: ANIL

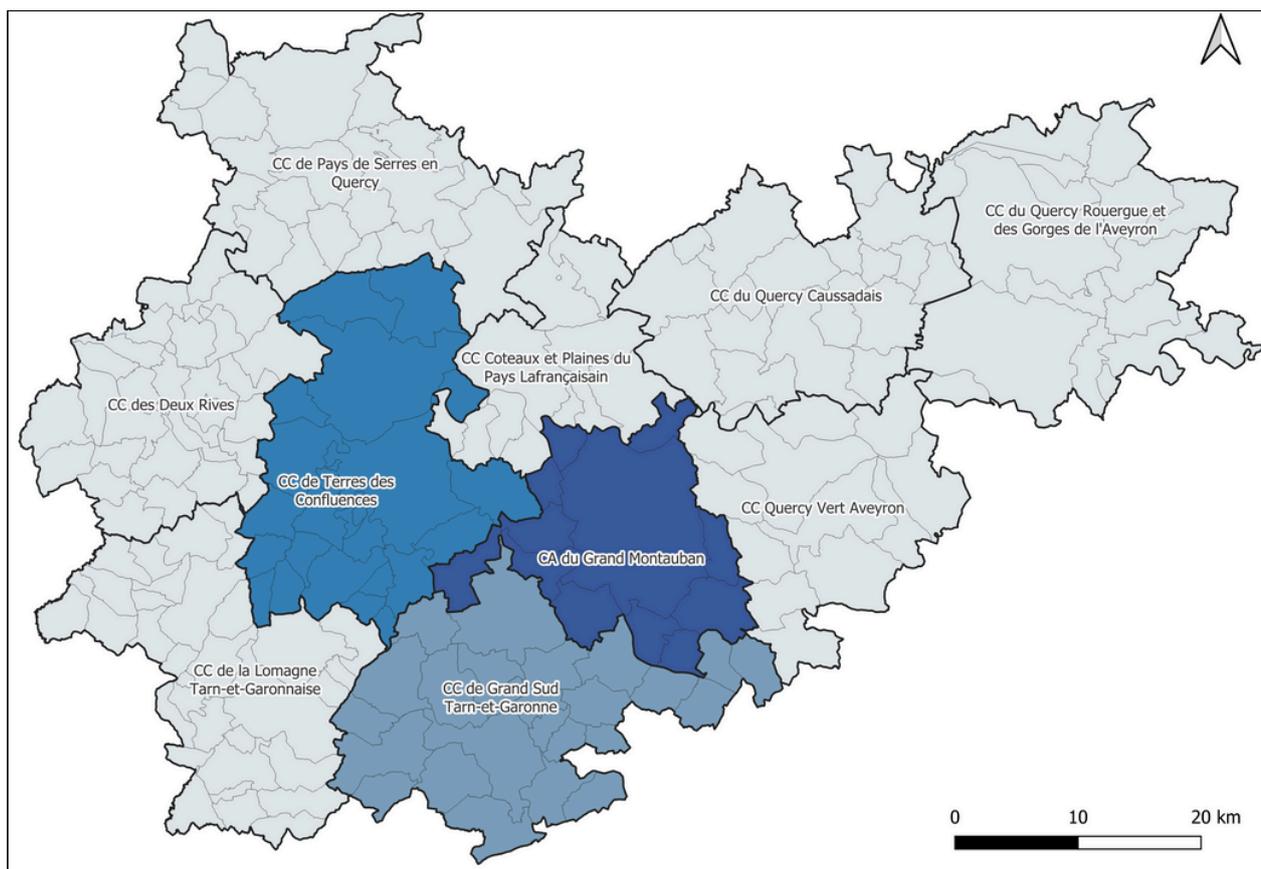
En France, le type de bien le plus couramment loué est un appartement de 3 pièces. cette carte permet de comparer les loyers médians de ce type de bien dans les agglomérations disposant d'un OLL. Ces niveaux de loyer sont établis sur la base des résultats 2022 des observatoires locaux des loyers.

3- PERIMETRE D'OBSERVATION

Aperçu de la zone d'étude

Le département de Tarn-et-Garonne compte dix intercommunalités, dont trois principales qui structurent le territoire en matière de bassin de vie et d'aménagement (la CA du Grand Montauban, les CC de Grand Sud Tarn-et-Garonne et de Terres des Confluences). Ces trois EPCI concentrent à eux seuls 62,5 % de la population et comptabilisent un parc locatif de 79 313 logements, sur un total de 134 694 à l'échelle départementale (INSEE, RP-2020).

La question du logement devient une préoccupation grandissante dans le département. Une commune y est classée en zone B1 et neuf autres en zone B2, reflétant des tensions sur le marché locatif. C'est dans ce contexte que l'Observatoire local des loyers a été mis en place au sein de ces trois intercommunalités, afin de suivre l'évolution des loyers et mieux appréhender la dynamique du marché locatif.



Source: ADIL 82



Zonage iso-loyer

Le zonage a pour objectif d'affiner la connaissance du marché immobilier sur le territoire. Il doit permettre d'identifier des secteurs homogènes du point de vue des niveaux de loyer, et indépendant tant de l'influence, de la localisation que des caractéristiques du bien (la typologie du bien, le nombre de pièces, la surface habitable, l'époque de construction, l'ancienneté du locataire ou encore le mode de gestion choisi par le propriétaire).

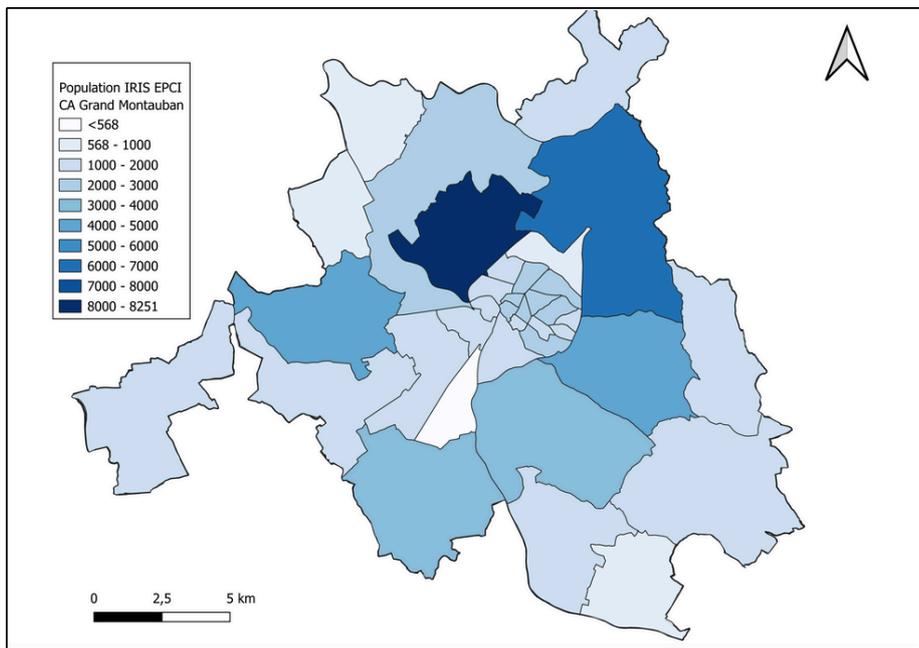
Autrement dit, à logement équivalent, les loyers d'une première zone doivent être plus élevés que ceux de la deuxième, eux mêmes

plus élevés que ceux de la troisième ainsi de suite. On parle alors d'un zonage iso-loyer. Ce type de zonage est déterminé sur la base des loyers des millésimes antérieurs à travers une méthodologie économétrique réalisée par le CNT/ANIL. Dans notre cas d'espèce, le zonage iso-loyer ne peut s'appliquer à nouveau pour notre deuxième année de collecte. Nous ne détenons pas suffisamment de données antérieures sur notre territoire d'étude. Par conséquent, toute l'analyse sera effectuée sur un zonage selon le découpage administratif (analyse entre les intercommunalités).





Zone 1 : CA du Grand Montauban



12 Communes:

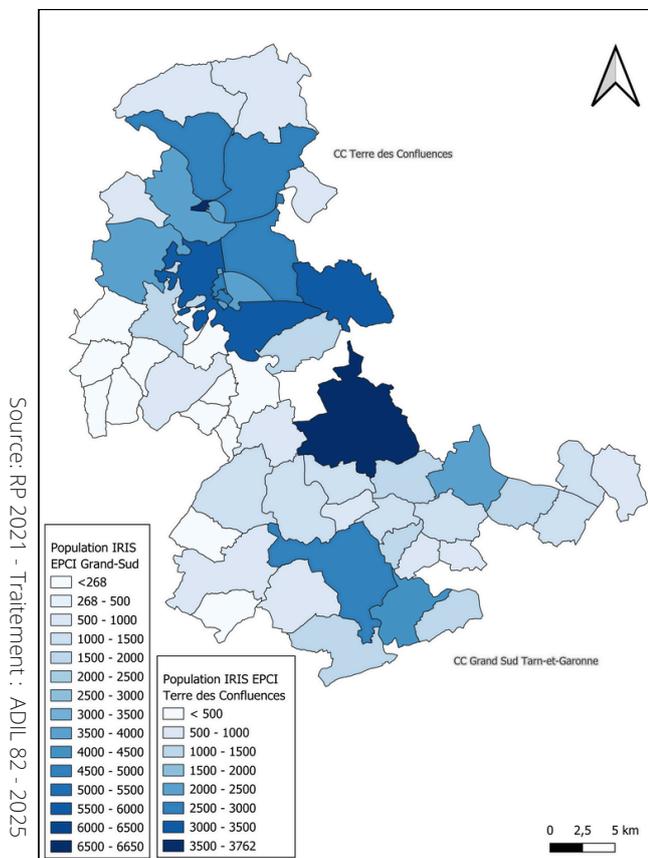
- Albefeuille-Lagarde
- Bressols
- Corbarieu
- Escatalens,
- Lacourt-Saint-Pierre
- Lamothe-Capdeville
- Léojac
- Montauban
- Montbeton
- Reyniès
- Saint-Nauphary
- Villemade

Source: RP 2021 - Traitement : ADIL 82 - 2025



Zone 2 et 3 : CC de Grand Sud Tarn-et-Garonne et Terre des confluences

En raison d'une représentativité statistique du parc locatif, ces deux zones ont été regroupées en une seule entité pour l'analyse."



43 Communes:

Terres des confluences

Angeville, Boudou, Castelferrus, Castelmayran, Castelsarrasin, Caumont, Cordes-Tolosannes, Coutures, Durfort-Lacapelette, Fajolles, Garganvillar, La Ville-Dieu-Du Temple, Labourgade, Lafitte, Lizac, Moissac, Montain, Montesquieu, Saint-Aignan, Saint-Arroumex, Saint-Nicolas-De-La-Grave, Saint-Porquier

Grand sud Tarn-et-Garonne

Aucamville, Beaupuy, Bessens, Bouillac, Bourret, Campsas, Canals, Comberouger, Dieupentale, Fabas, Finhan, Grisolles, Labastide-Saint, Pierre, Mas-Grenier, Monbéqui, Montbartier, Montech, Nohic, Orgueil, Pompignan, Saint-Sardos, Savenès, Varennes, Verdun-sur Garonne, Villebrumier



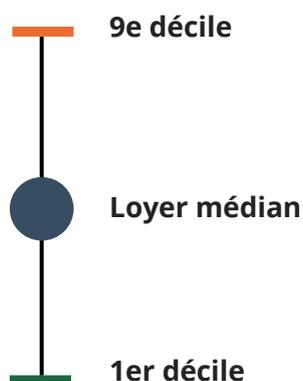
Eléments de cadrage : chiffres clés du parc locatif privé et social du Tarn-et-Garonne

Structure du parc locatif privé

Zones OLL	Nombre de logements	Logement locatif privé	Typologie			Surface moyenne en m ²	Epoque de construction		Loyer médian du parc privé en € / m ²	Nombre de logement du parc social	Loyer médian du parc social en € / m ²
			T1 & T2	T3	T4 et +		Av.1946	Après 2005			
Grand Montauban	41 092	10 548	38%	29%	33%	60-80	24%	14%	8,3	4 782	5,81
CC Terre des Confluences	20 343	4 400	22%	29%	49%	60-80	29%	15%	7,5	1 459	5,58
CC Grand Sud Tarn-et-Garonne	19 290	3 558	20%	28%	52%	60-80	16%	24%	7,5	1 187	5,77
Tarn-et-Garonne	135 891	28 260	27%	29%	44%	60-80	26%	16%	-	9 325	5,75

Source: RP 2020, Fichier détail logement, RPLS 2023 / Traitement : ADIL 82 - 2025

Clé de lecteur 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.



4-Niveau des loyers en 2024

Echantillon étudié sur l'ensemble du périmètre de collecte

Collecte des données

Par rapport à 2023, où l'analyse portait sur un échantillon de 2 515 logements loués vides, celle de **2024 s'appuie sur un panel élargi de 3 615 logements, soit une hausse de 43,74 %.**

Cette progression s'explique notamment par plusieurs facteurs :

- L'Observatoire Local des Loyers a renforcé son ancrage territorial dans le département, gagnant en notoriété ;
- Une mobilisation accrue des collectivités locales et de la FNAIM a permis une meilleure diffusion du dispositif, favorisant ainsi le développement de nouveaux partenariats avec les professionnels de l'immobilier.

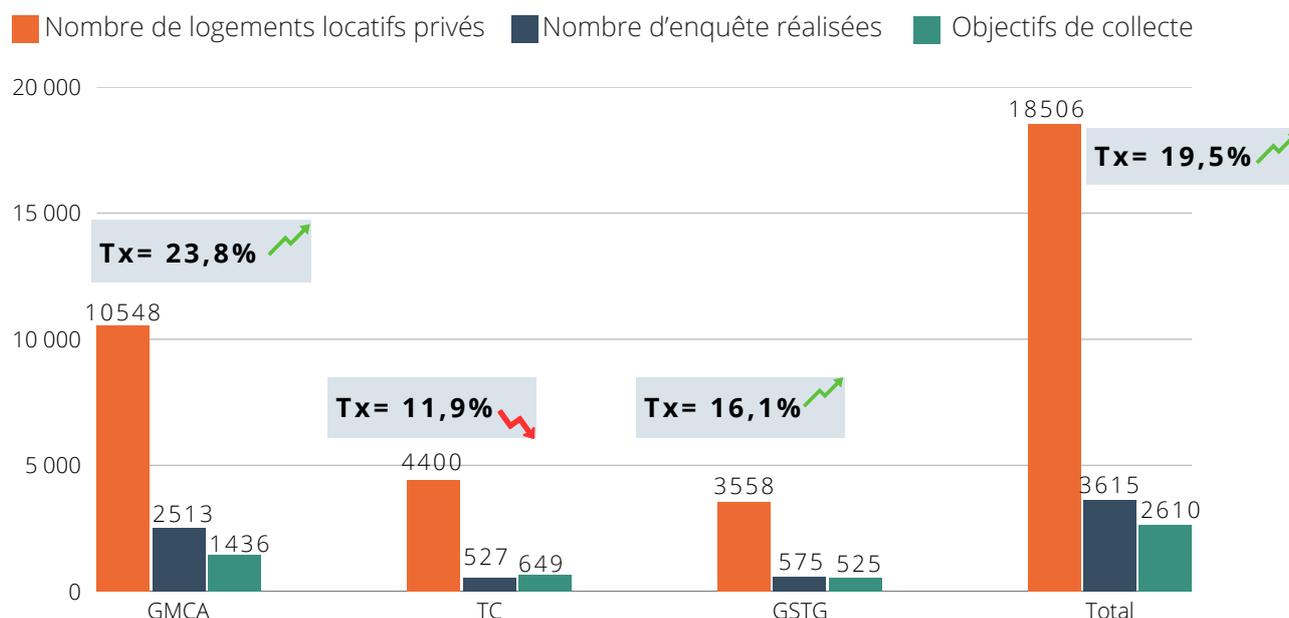
Sur l'ensemble des trois zones de collecte, **3 261 données ont été recueillies auprès de 18 professionnels de l'immobilier** dans le cadre de la gestion déléguée, et 354 références proviennent directement des locataires ou propriétaires en gestion directe.

Pour la gestion déléguée, l'ADIL s'appuie sur un réseau de quatre partenaires : la FNAIM, CLAMEUR, les agences immobilières partenaires directes de l'ADIL, ainsi que les collectivités territoriales.

En ce qui concerne la gestion directe, la collecte des données a été assurée en régie.

Taux d'échantillonnage

L'enquête repose sur un taux (Tx) de sondage global de 19,53 % du parc locatif privé, dépassant l'objectif initialement fixé par l'ANIL à 14,10 %.



Source: INSEE, RP 2020, Collecte OLL 82

Résultats de collecte sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban

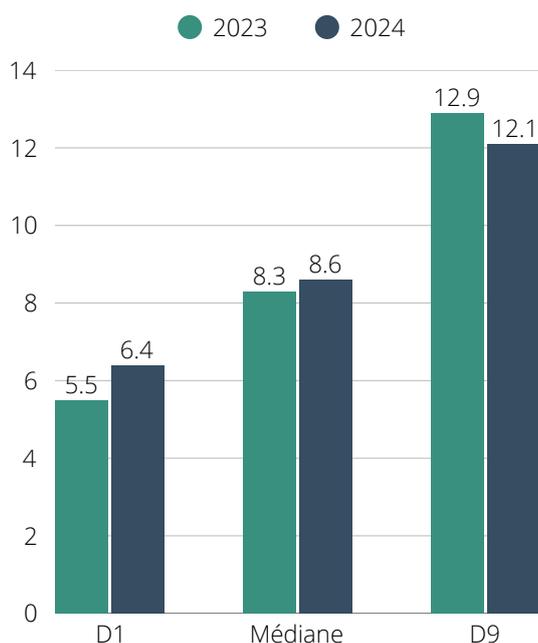
Les données présentées regroupent l'ensemble des deux collectes effectuées sur le territoire du GMCA. Initialement l'ADIL a collecté 2 515 logements fournis par 18 professionnels de l'immobilier. Après des vérifications de cohérence et la correction des anomalies sur la structure des données, 2 513 logements au total ont été validés conformément aux instructions de l'ANIL.

Les objectifs globaux de collecte ont été, pour la plupart des segments, largement atteints. Cependant, le taux de collecte pour les maisons reste inférieur à 50 %. Un net recul par rapport à 2023 où il atteignait 72 %. Cette performance en 2023 du taux des individuels s'expliquait notamment par un taux exceptionnel de collecte en gestion directe qui avait atteint 207 %.

Volume et pourcentage des collectes réalisées sur le territoire du GMCA en 2024

Zone	1P	2P	3P	4P	5P+	Dont maisons	Total
Gestion déléguée							
Gdel-Total	330	768	699	374	141	344	2 312
	280%	236%	189%	155%	94%	42%	192%
Gestion directe							
Gdir-Total	13	35	48	73	32	116	201
	72%	71%	87%	203%	145%	94%	112%
Total collecte GMCA							
Total	343	803	747	447	173	460	2 513
	252%	215%	176%	161%	101%	49%	182%

Comparaison des niveaux de loyer entre 2023 et 2024 en € par m² sur le territoire du GMCA



L'analyse des données 2024 met en lumière plusieurs évolutions au sein du territoire de la GMCA. **Le loyer médian toutes typologies confondues s'élève désormais à 8,6€/m², contre 8,3€/m² en 2023.** Cette hausse s'explique par l'augmentation de l'IRL ainsi que des loyers de relocation. Cette tension modérée mais persistante a conduit au classement de Montauban en zone B1.

Le 1er décile (D1: loyer le plus bas) passe de 5,5€ à 6,4€/m², soit une hausse significative de 0,9€, tandis que le 9ème décile (D9 : loyer le plus haut) recule de 12,9€ à 12,1€/m².

L'écart inter-décile (D9 - D1) se resserre donc, passant de 7,4€ à 5,7€, indiquant une réduction des disparités entre les loyers les plus faibles et les plus élevés.

Niveau de loyer selon le mode de gestion

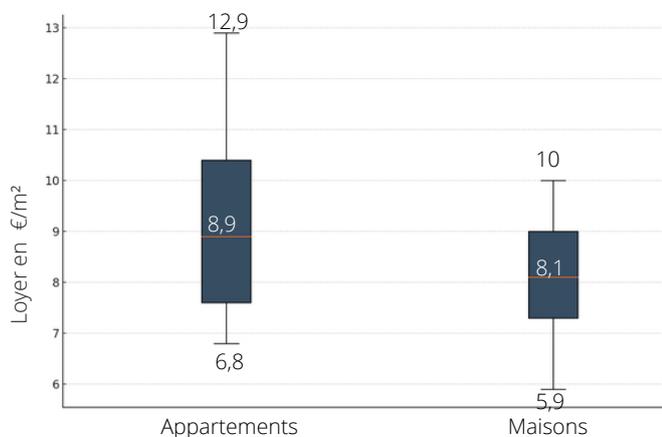
Type de gestion	Loyer en €/m ²	Loyer mensuel médian	Surface moyenne en m ²
Gestion déléguée	9,4	504	61
Gestion directe	8,3	600	77

Le loyer au mètre carré est plus élevé en gestion déléguée qu'en gestion directe. Par ailleurs, les logements proposés en gestion directe sont en moyenne plus spacieux que ceux en gestion déléguée.

La hausse du loyer au m² en gestion déléguée s'explique notamment par une gestion souvent confiée à des professionnels de l'immobilier, qui appliquent des loyers optimisés au prix du marché, et souvent majorés pour couvrir les frais de gestion.

De ces résultats, il en résulte que **la gestion déléguée se base sur une optimisation tarifaire au m² et la gestion directe la valorisation des surfaces plus grandes.**

Dispersion du loyer en €/m² selon le type d'habitat



Le niveau de loyer au m² est légèrement plus élevé pour les appartements que pour les maisons, 8,9 €/m² contre 8,1 €/m² pour les maisons.

L'écart entre les 10 % les moins chers (6,8 €/m²) et les 10 % les plus chers (12,9 €/m²) atteint 6,1 €/m², contre un écart de 4,1 €/m² pour les maisons.

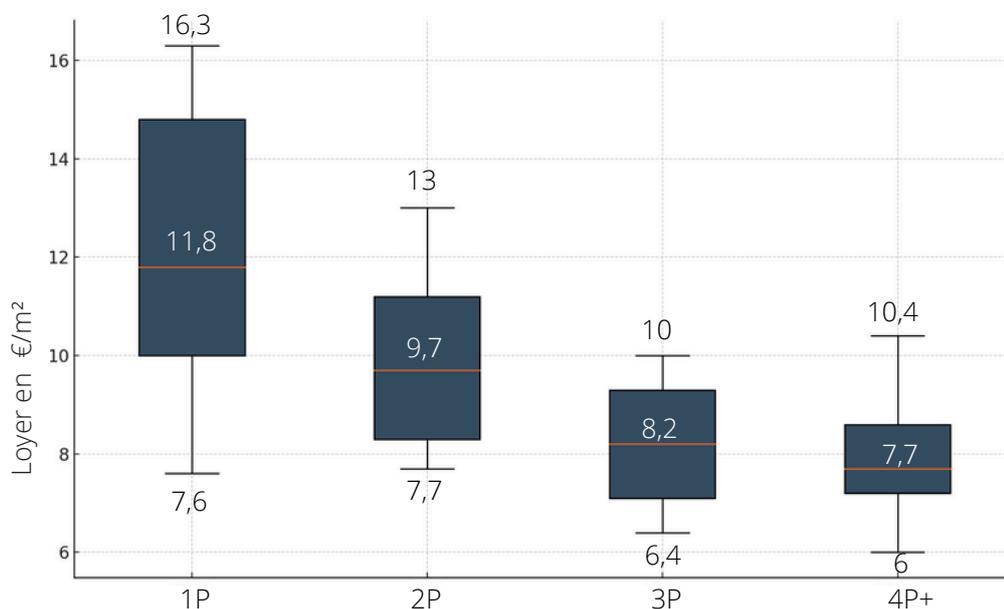
Les maisons présentent une structure de loyer relativement homogène avec des écarts de dispersion moins prononcés que ceux des appartements.

Niveau de loyer selon le type d'habitat

Type d'habitat	Nb enquêtes	surface moyenne (m ²)	D1	Médiane	D9	Moyenne
Appart.	2053	58	350	488	710	509
Maisons	460	98	532	800	980	769

Cela s'explique par le fait qu'elles sont majoritairement occupées par des ménages plus stables (familles, couples avec enfants), où les rotations locatives sont moins fréquentes. Par conséquent, les hausses de loyer liées aux relocations, souvent utilisées pour aligner les loyers sur les niveaux du marché, sont plus limitées. Les loyers évoluent ainsi de manière plus modérée, et les écarts entre les niveaux de loyers restent contenus.

Dispersion du loyer des appartements selon le nombre de pièces en €/m²



Typologie	Médiane 2023	Médiane 2024	Evolution
1P	12,7 €/m ²	11,8 €/m ²	↓ -0,9 €/m ²
2P	9,2 €/m ²	9,7 €/m ²	↑ +0,5 €/m ²
3P	7,8 €/m ²	8,2 €/m ²	↑ +0,4 €/m ²
4P+	7,1 €/m ²	7,7 €/m ²	↑ +0,6 €/m ²

Source : OLL 82, collecte 2024

Le loyer médian est de 11,8 €/m² pour les studios, contre 9,7 €/m² pour les 2 pièces, 8,2 €/m² pour les 3 pièces, et seulement 7,7 €/m² pour les 4 pièces et plus.

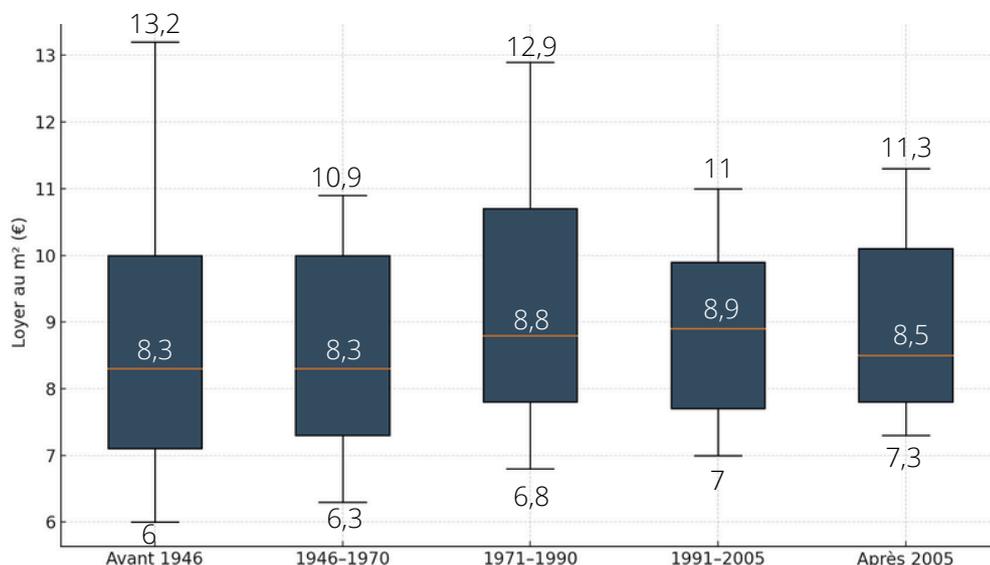
En 2023, les petites typologies affichaient des loyers au m² plutôt élevés et des intervalles interquartiles très disparates.

L'année 2024 marque par contre une hausse généralisée du loyer des logements de grandes typologies. Quand aux écarts de loyer, une nette baisse des 1 pièces (13,3 €/m² en 2023, 8,7 €/m² en 2024) et la quasi stabilité des typologies de grande taille (T3 à T4+).

Niveau de loyer mensuel en € selon le nombre de pièces

Typologie	Nb enquête	surface moyenne (m ²)	D1	Q1	Médiane	Q3	D9	Moyenne	
Appart.	1P	332	31	271	310	340	390	424	351
	2P	785	48	393	408	460	492	525	453
	3P	663	68	390	490	541	621	710	554
	4P+	273	89	443	600	670	800	880	694
Maisons	460	98	532	680	800	870	980	769	

Dispersion du loyer en €/m² selon l'époque de construction



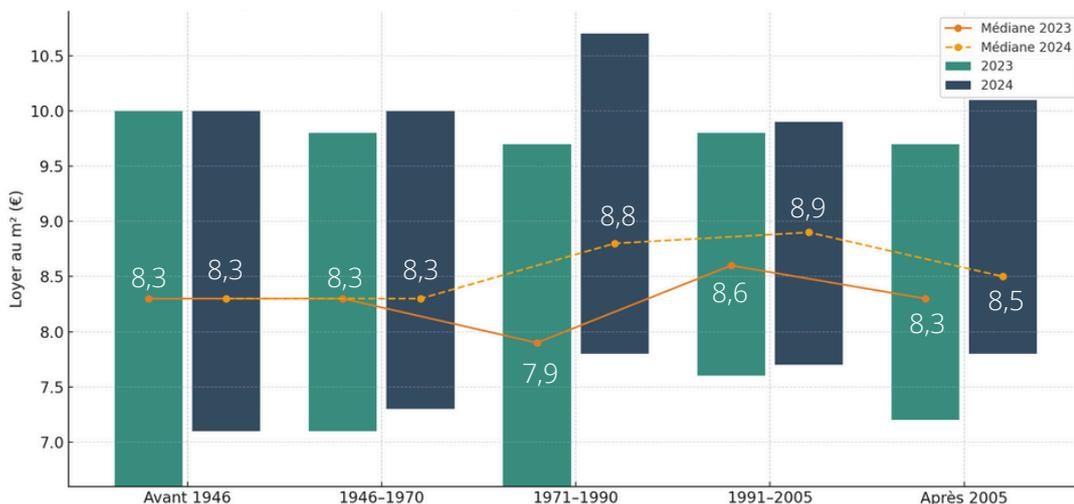
Part des logements selon l'époque de construction dans la base de données étudiées

Avant 1946	35,78%
1946-1970	14,25%
1971-1990	13,61%
1991-2005	20,84%
Après 2005	15,53%

L'époque de construction est un indicateur pertinent de la qualité du bâti et du niveau de confort, notamment en matière d'isolation, de performance énergétique et de respect des normes de sécurité. En règle générale, les logements les plus récents ont un niveau de loyer plus élevé lorsque ceux-ci ne bénéficient pas d'un mécanisme plafonnant le loyer, par exemple des investissements dans le cadre d'une opération à fiscalité adaptée.

Les logements construits entre 1991 et 2005 affichent un loyer médian de 8,9 €/m², soit le plus élevé parmi tous les segments. Cela s'explique par la qualité des prestations qu'ils proposent car relativement modernes. Par contre, les nouveaux logements d'après 2005 présentent un loyer médian de 8,5 €/m². Ce qui s'explique par une proportion importante des grandes typologies dans ce segment (26 %), ce qui tend à faire baisser le loyer au m².

Niveau de loyer en €/m² par époque de construction entre 2023 et 2024



Hausse marquée de la médiane entre 1971 et 1990 de +0,9 €/m² puis l'écart qui se resserre au niveau des loyers extrêmes



Niveau de loyer mensuel en € selon l'époque de construction

Epoque de construction	Effectif	surface moyenne (m ²)	D1	Q1	Médiane	Q3	D9	Moyenne
Avant 1946	839	62	338	400	473	589	750	507
1946 - 1970	394	64	340	396	460	600	796	521
1971 - 1990	369	74	370	445	566	780	875	623
1991 - 2005	550	77	434	509	650	800	880	655
Après 2005	361	84	455	550	758	830	980	721

Niveau de loyer selon le nombre de pièces et l'époque de construction

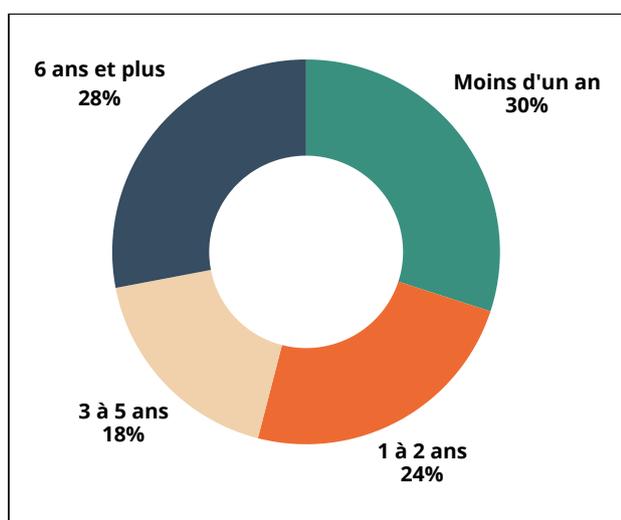
Typologie	Epoque de construction	Effectif	surface moyenne (m ²)	Médiane €/m ²	Médiane mensuelle	Moyenne mensuelle
Appart. 1P	Avant 1946	181	31	11,8	325	334
	1946 - 1970	41*	33	10,5	371	372
	1971 - 1990	74	28	12,7	360	363
	1991 - 2005	13*	-	-	-	-
	Après 2005	23*	-	-	-	-
Appart. 2P	Avant 1946	287	50	8,8	460	449
	1946 - 1970	89	52	8,7	460	465
	1971 - 1990	82	41	11,7	447	440
	1991 - 2005	225	46	10,0	460	459
	Après 2005	102	13	11,5	458	471
Appart. 3P	Avant 1946	217	68	7,8	525	531
	1946 - 1970	102	62	8,4	522	511
	1971 - 1990	85	74	7,6	560	584
	1991 - 2005	174	70	9,1	567	606
	Après 2005	85	70	8,2	600	596
Appart. 4P+	Avant 1946	65	101	6,6	660	686
	1946 - 1970	87	79	7,2	537	569
	1971 - 1990	52	87	7,8	701	671
	1991 - 2005	47*	90	8,3	717	750
	Après 2005	22*	-	-	-	-
Maisons	Avant 1946	89	93	7,9	700	702
	1946 - 1970	75	81	8,1	630	607
	1971 - 1990	76	105	8,3	814	822
	1991 - 2005	91	101	8,6	807	799
	Après 2005	129	102	8,1	800	823

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

Niveau de loyer mensuel par tranche de surface

Epoque de construction	Effectif	surface moyenne (m ²)	Médiane en €/m ²	Médiane mensuelle en €	Moyenne mensuelle en €
Moins de 30 m ²	212	23	14,8	331	334
De 30 à 49 m ²	738	40	10,3	414	422
De 50 à 79 m ²	840	62	8,3	510	517
De 80 à 119m ²	601	95	8,1	780	757
De 120 m ² et plus	122	144	6,3	936	920

Répartition des locataires selon l'ancienneté

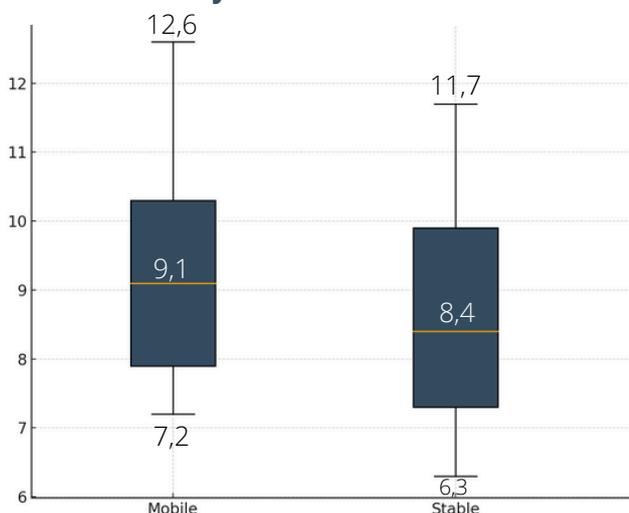


La majorité des logements observés sur le périmètre du GMCA sont occupés par des locataires stables, représentant 70 % de l'échantillon. Un locataire est considéré comme stable lorsqu'il occupe son logement depuis plus d'un an, et mobile lorsqu'il y réside depuis moins d'un an.

Entre 2023 et 2024, la part des locataires mobiles a augmenté, passant de 25 % à 30 %.

Cette hausse de la mobilité est principalement observé chez les locataires des petites typologies.

Niveau de loyer selon l'ancienneté du locataire



L'écart de loyer entre les locataires mobiles et stables en cette année est de 0,7 €/m². Cet écart, bien que légèrement réduit par rapport à l'année précédente (1,1 €/m² en 2023), confirme toujours une tendance structurelle : **plus un locataire reste longtemps dans son logement, plus le loyer est modéré**. Cette dynamique s'explique par les loyers de relocation appliqués plus fréquemment sur les petites typologies.



Loyer mensuel selon l'ancienneté du locataire par intervalle de temps

	Stable		Mobile	
	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Effectif	743	611	460	699
Loyer moyen €/m ²	8,9	8,6	8,0	8,0
Loyer médian €/m ²	9,1	8,5	8,3	8,3
Loyer mensuel moyen	623	607	615	533
Loyer mensuel médian	580	566	562	500

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

Typologie	Ancienneté du locataire	Effectif	surface moyenne (m ²)	Médiane €/m ²	Médiane mensuelle	Moyenne mensuelle
Appart. 1P	Moins d'un an	118	32	12,0	370	371
	1 à 2 ans	90	31	11,7	315	331
	3 à 5 ans	44*	32	10,5	360	362
	6 ans et plus	80	29	13,3	340	340
Appart. 2P	Moins d'un an	222	46	10,3	460	470
	1 à 2 ans	192	50	8,7	450	456
	3 à 5 ans	153	49	9,7	477	461
	6 ans et plus	218	47	9,6	457	438
Appart. 3P	Moins d'un an	218	69	8,8	560	583
	1 à 2 ans	163	70	8,5	570	593
	3 à 5 ans	113	69	8,1	550	561
	6 ans et plus	169	65	7,2	489	482
Appart. 4P+	Moins d'un an	63	90	7,8	770	724
	1 à 2 ans	67	86	8,0	658	661
	3 à 5 ans	60	99	7,3	650	688
	6 ans et plus	8	84	7,6	660	680
Maisons	Moins d'un an	122	98	8,9	850	847
	1 à 2 ans	99	100	8,7	800	831
	3 à 5 ans	90	107	8,0	807	797
	6 ans et plus	149	91	7,8	700	652

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

Répartition et niveau de loyer des locataires mobiles en fonction de l'époque de construction

Typologie	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	Après 1990
Effectifs	263	100	102	278
Pourcentage	29%	16%	12%	43%
Niveau de loyer	9,0 €/m ²	8,0 €/m ²	9,7 €/m ²	9,1 €/m ²

Répartition et niveau de loyer des locataires stables en fonction de l'époque de construction

Typologie	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	Après 1990
Effectifs	576	294	267	633
Pourcentage	38%	14%	14%	34%
Niveau de loyer	8,3 €/m ²	8,5 €/m ²	8,5 €/m ²	8,5 €/m ²

L'analyse croisée du tableau de la page 19 avec les tableaux de cette page (p.20) met en évidence plusieurs facteurs expliquant les écarts de loyers entre locataires stables et locataires mobiles.

Les locataires stables bénéficient généralement d'un loyer ancien moins réévalué. A l'inverse, les locataires mobiles sont confrontés à des loyers actualisés au prix du marché lors de leur arrivée, notamment dans le cadre de relocations, sur des segments souvent tendus comme les logements 1 pièce ou 2 pièces.

Le surcoût payé par les locataires mobiles s'explique en partie par le recalibrage du loyer à chaque nouvelle entrée dans le logement.

En ce qui concerne la typologie et de la surface, **les locataires mobiles occupent des logements en moyenne plus grands**, toutes typologies confondues. ce qui augmente logiquement leur loyer mensuel total, même si l'écart au m² n'est pas toujours important.

Pour ce qui est de l'époque de construction,

- 43% des locataires mobiles logent dans des logements construits après 1990, contre 30 % des stables.
- Les logements récents présentent un loyer au m² plus élevé, même pour des surfaces similaires

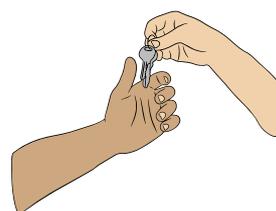
Les locataires mobiles apparaissent surreprésentés dans le parc récent, accédant à des logements plus spacieux, récents, et parfois mieux situés, ce qui contribue à accroître le niveau de loyer au m² et mensuel.

Délai de relocation

Le délai de relocation est un indicateur qui estime le temps pendant lequel le logement reste inoccupé entre deux locations, sans générer de loyer. Ce délai ne traduit pas nécessairement une vacance. Un logement ne connaît une période de vacance que lorsque le délai de relocation excède le délai de préavis qui est de trois mois pour les baux vides dans les marchés non tendus, et d'un mois dans les marchés tendus.

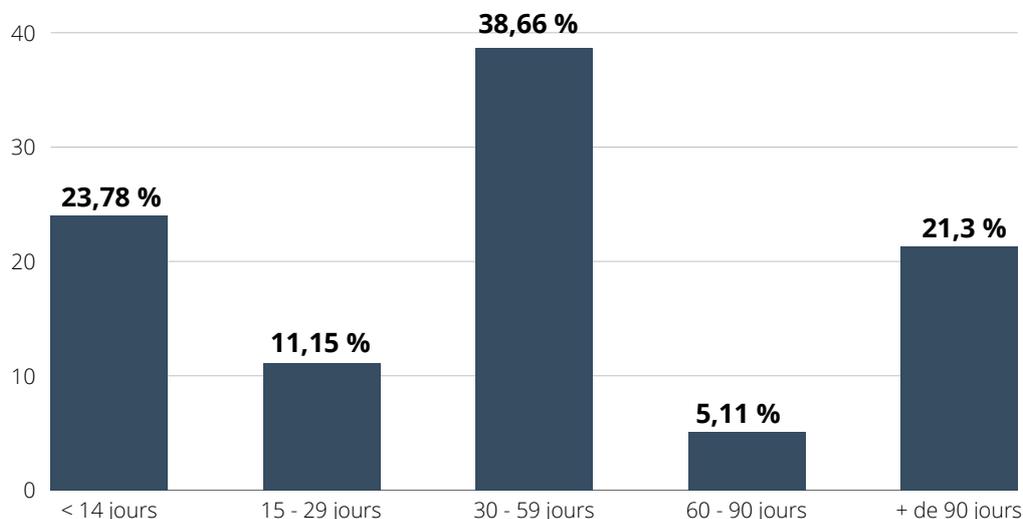
Dans l'hypothèse où le logement reste inoccupé au-delà de son préavis, il entre dans une période de vacance dite « frictionnelle ». Sur cette base, nous avons calculé le délais de relocation sur 90 jours.

Cette année, l'estimation a été plus affûtée par rapport à l'année dernière du fait des retours des professionnels de l'immobilier. Sur le territoire du GMCA, entre deux locations, un logement reste inoccupé en moyenne pendant 26 Jours contre 31 jours en 2023.



**Délai moyen de
relocation :
26 JOURS**

Part des logements reloués en fonction du nombre de jours



Sur le territoire du GMCA, plus de 70 % des logements sont reloués en moins de 60 jours, dont 24 % en moins de 14 jours. Cette dynamique reflète une tension locative croissante et confirme la hausse du loyer médian observée entre 2023 et 2024, principalement portée par les loyers de relocation.

Les logements dont le délai de relocation dépasse 90 jours sont souvent ceux nécessitant des travaux après le départ des locataires. La disponibilité limitée des artisans pour réaliser ces interventions contribue à prolonger le délai de relocation, plaçant ainsi ces biens dans une situation de vacance frictionnelle.



Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Répartition des enquêtes pour lesquelles les DPE sont renseignés (en % et en valeur absolue)

	A-B	C	D	E	F	G	Total
Part des logements	4%	22%	45%	24%	4%	1%	100%
Nombre de logements	35*	214	442	239	42*	14*	986

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

Parmi les 2 513 données collectées, 986 disposent d'une étiquette énergétique renseignée, soit 39 % 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.

Cette approche vise à fournir une évaluation plus complète de la performance énergétique et de l'impact environnemental des logements, en incitant à des rénovations qui réduisent à la fois la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Aujourd'hui, les passoires énergétiques constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements. **Un logement est considéré un passoire énergétique lorsque qu'il consomme plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an**, généralement c'est les logements classés F ou G.

Depuis le 24 août 2022, pour les logements classés F ou G, il n'est plus possible pour le propriétaire bailleur :

- D'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire lors de la relocation;
- de procéder à la révision annuelle du loyer même dans la limite de l'IRL;
- de proposer une augmentation de loyer lors du renouvellement du bail.

Cette mesure concerne les nouveaux contrats de location signés à partir du 24 août 2022, et s'appliquera progressivement aux baux existants lors de leur renouvellement ou reconduction tacite.

 **Pour plus d'informations :**

Rendez-vous sur ecologie.gouv.fr



Rappel sur l'interdiction à la mise en location par rapport au DPE

2023	2025	2028	2034
Interdiction de mise en location si consommation >450 kWh/an*	Interdiction de mise en location logement classé G*	Interdiction de mise en location logement classé F*	Interdiction de mise en location logement classé E*



Valeur verte des biens en fonction de la Performance Énergétique (DPE)

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.

Ecart (en %) des loyers médians selon l'étiquette énergétique

	A-B	C	D	E	F-G
Valeurs vertes (%)	-	- 1,28 %	-	- 2,55 %	+ 3,25 %

Données pondérées

En prenant comme référence les logements classés D (8,61 €/m²), les logements C affichent une légère décote de -1,28 %, tandis que ceux classés E présentent une décote plus marquée de -2,55 %. Ces résultats confirment que les logements énergétiquement moins performants tendent à être moins valorisés à la location.

De manière plus surprenante, les logements classés F et G affichent quant à eux une surcote de +3,25 % par rapport à la classe D. Ce résultat, a priori contre-intuitif, peut s'expliquer par des facteurs extrinsèques à la performance énergétique, tels que la localisation, la typologie ou le niveau d'équipement des logements.

La valeur verte ne s'interprète pas isolément, mais s'inscrit dans une dynamique de marché plus large, où d'autres variables peuvent ponctuellement tirer le loyer à la hausse, même lorsque l'étiquette énergétique est défavorable.



À RETENIR DU TERRITOIRE DU GRAND MONTAUBAN EN 2024

- Un taux de sondage satisfaisant de 23,8% pour un objectif de 13,6%
- Le loyer médian toutes typologies confondues s'élève à 8,6 €/m²
- Réduction de l'écart entre les loyers les plus chers et les moins chers
- Le loyer au m² est plus élevé en gestion déléguée (9,4 €/m²) qu'en gestion directe (8,3 €/m²)
- Hausse des loyers sur l'ensemble des typologies par rapport à 2023, à l'exception des logements 1 pièce, dont le loyer a diminué
- Forte dispersion sur le parc d'avant guerre
- Le loyer moyen au m² est plus élevé pour les locataires mobiles (9,1 €/m²) que pour les locataires stables (8,4 €/m²)
- Les locataires mobiles apparaissent surreprésentés dans le parc récent
- Le délai moyen de relocation est de 26 jours avec 23,78% des logements reloués en moins de 14 jours
- 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 %

Résultats de collecte sur les territoires des Communautés des Communes de Gand sud Tarn-et-Garonne (zone 2) et Terre des Confluences (zone 3)

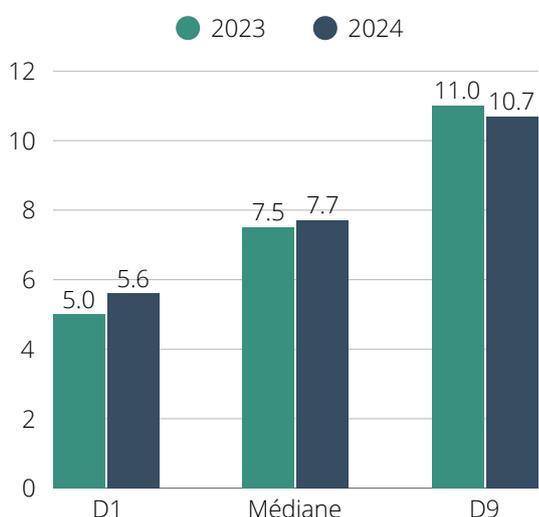
Sur les communautés de communes de Terre des Confluences et Grand Sud Tarn-et-Garonne, l'ADIL a collecté un total de 1 102 logements auprès de 13 professionnels de l'immobilier, sur un objectif fixé à 1 174 logements. En 2023, la collecte sur ce périmètre s'élevait à 533 logements, un volume insuffisant pour permettre un redressement statistique fiable. Cette année, l'implication des communautés de communes dans la communication autour du dispositif, notamment auprès des agences immobilières, a joué un rôle déterminant dans l'amélioration de la collecte.

Les objectifs globaux ont été largement atteints pour les petites typologies. En revanche, des efforts restent à fournir pour les logements de grande taille. Les taux de collecte pour les maisons et les logements de 5 pièces restent en deçà des valeurs espérées pour une exploitation plus approfondie. Au global, le taux de collecte atteint 96 % toutes typologies confondues, ce qui permet d'exploiter et de diffuser les résultats de manière fiable sur ce périmètre.

Volume et pourcentage des collectes réalisées sur les zones 2 et 3

Zone	1P	2P	3P	4P	5P+	Dont maisons	Total
Gestion déléguée							
Zone 2	17	161	141	149	35	175	503
	131%	201%	110%	114%	36%	71%	112%
Zone 3	42	141	149	83	31	117	446
	262%	144%	95%	51%	26%	39%	81%
Gdel-Total	59	302	209	232	66	292	949
	203%	170%	102%	79%	30%	53%	95%
Gestion directe							
Zone 2	1	7	23	29	12	59	72
	50%	58%	121%	153%	86%	164%	109%
Zone 3	2	13	17	33	16	57	81
	100%	93%	74%	138%	89%	130%	100%
Gdir-Total	3	20	40	62	28	116	153
	75%	77%	95%	144%	88%	145%	104%
Total collecte zone 2 et 3							
Total	62	322	330	294	94	408	1102
	188%	158%	101%	88%	38%	65%	96%

Comparaison des niveaux de loyer entre 2023 et 2024 sur les territoires de Gand sud Tarn-et-Garonne (zone 2) et Terre des Confluences (zone 3)



En 2024, le loyer médian atteint 7,7 €/m², contre 7,5 €/m² l'année précédente, ce qui correspond à une hausse modérée de 2,67 % en un an.

Le 1er décile (D1), indiquant les loyers les plus bas du marché, enregistre une hausse de 0,6 €/m².

À l'inverse, le 9e décile (D9), reflétant les loyers les plus élevés, connaît une légère baisse, passant de 11,0 à 10,7 €/m².

Cette évolution se traduit par un resserrement de l'écart entre les loyers extrêmes donc une réduction des inégalités locatives, avec une légère convergence autour les valeurs médianes.

Loyer mensuel sur l'ensemble du parc locatif privé des zone 2 et 3

surface moyenne (m²)	1er Décile (D1)	1er Quartile (Q1)	Médiane	3e Quartile (Q3)	9e Décile (D9)	Moyenne
83	5,6	6,5	7,7	9,3	10,7	7,4
Loyer mensuel	400	480	600	729	840	613

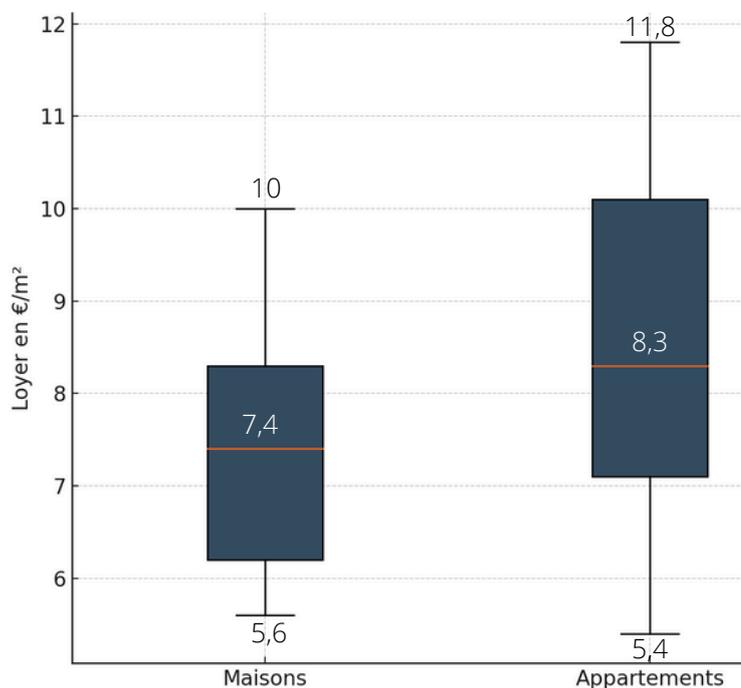
Niveau de loyer selon le mode de gestion

Type de gestion	Loyer en €/m²	Loyer mensuel médian	Surface moyenne en m²
Gestion déléguée	8,7	550	70
Gestion directe	7,4	625	89

Le loyer au m² est plus élevé en gestion déléguée qu'en gestion directe. En gestion directe, malgré un loyer au m² plus bas, Le loyer mensuel médian est plus élevé du fait de la plus grande surface moyenne des logements proposé à la location. Cela souligne que le montant global du loyer dépend autant de la surface que du niveau de loyer appliqué.

Cette tendance rejoint l'observation **plus la surface est petite, plus le loyer au m² est élevé.**

Dispersion du loyer en €/m² selon le type d'habitat



La dispersion est légèrement étendue, allant de 5,6 à 10,0 €/m², soit un écart de 4,4 €/m². La médiane relativement proche de Q3 (7,4 vs. 8,3) montre une légère asymétrie vers le bas, indiquant que les loyers sont un peu plus concentrés autour de la médiane. **Ces valeurs témoignent d'un marché locatif de maisons assez homogène.**

Pour les appartements, la dispersion est plus étendue, allant de 5,4 à 11,8€/m², soit un écart de 6,4 €/m², contre 4,4€/m² pour les maisons.

Les loyers sont globalement plus élevés pour les appartements, à tous les niveaux (Q1, médiane, Q3, D9). Ce qui reflète **un marché plus hétérogène.**

Niveau de loyer mensuel selon le type d'habitat

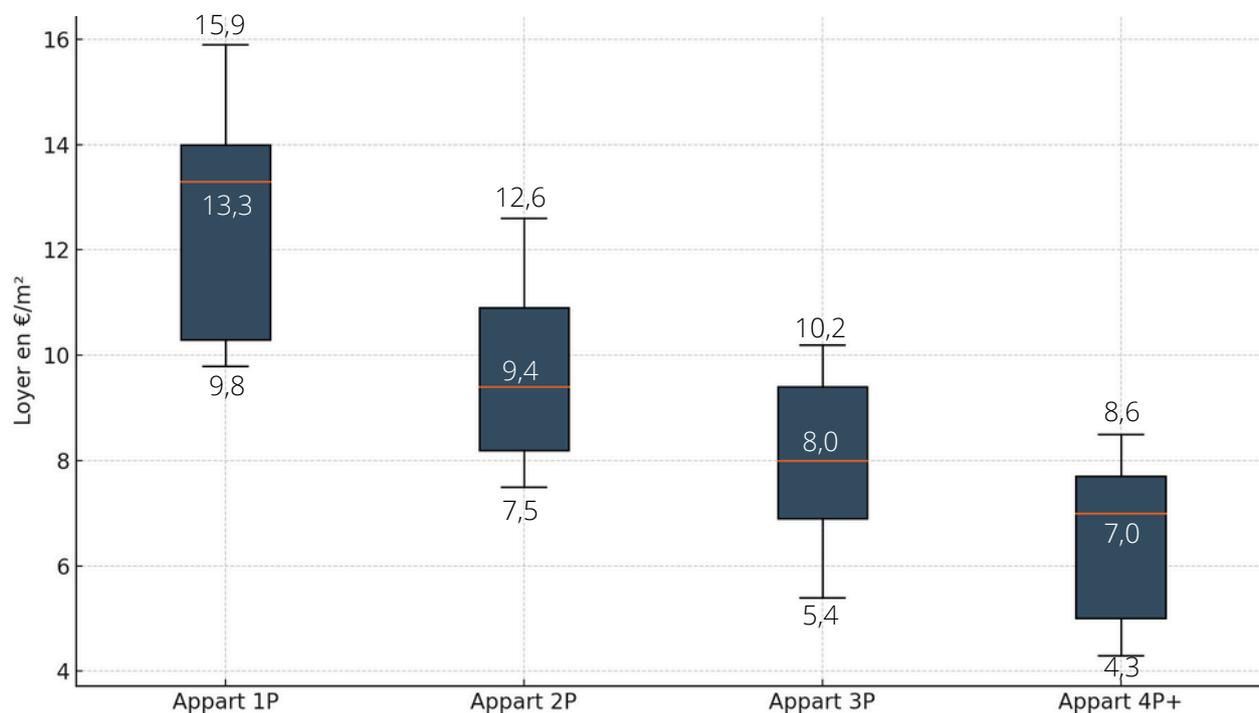
Type d'habitat	Nb enquête	surface moyenne (m ²)	D1	Médiane	D9	Moyenne
Maisons	408	97	500	700	883	699
Appartements	694	66	371	490	700	514

Niveau de loyer mensuel par tranche de surface

Epoque de construction	Effectif	surface moyenne (m ²)	Médiane en €/m ²	Médiane mensuelle en €	Moyenne mensuelle en €
Moins de 30 m ²	43*	24	14,0	350	343
De 30 à 49 m ²	251	40	10,4	429	425
De 50 à 79 m ²	396	62	8,2	500	510
De 80 à 119m ²	342	95	7,4	700	709
De 120 m ² et plus	70	141	5,6	729	755

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

Dispersion du loyer des appartements selon le nombre de pièces en €/m²



Les logements de petite taille, notamment les studios et les appartements de 2 pièces, se distinguent par des loyers médians élevés, s'élevant respectivement à 13,3 €/m² et 9,4 €/m². Par contre, les logements de type 3 pièces et 4 pièces ou plus, présentent des niveaux de loyers au m² plus contenus, avec des médianes de 8,0 €/m² et 7,0 €/m².

Ces résultats mettent en évidence **une tension plus marquée sur le segment des petites surfaces**, qui restent les plus coûteuses au m².

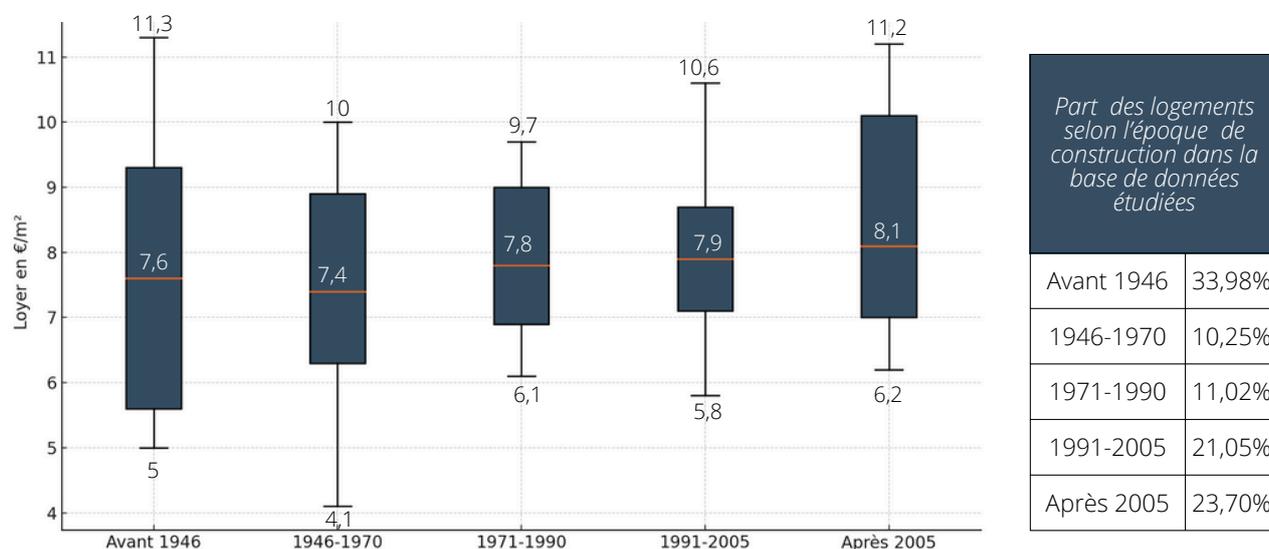
La dispersion des loyers est plus marquée pour les logements de petites typologies, avec un écart moyen de 5,6 €/m² entre les logements les moins chers et les plus chers. À l'inverse, les grands logements présentent une dispersion plus modérée, autour de 4,5 €/m², bien que cette différence reste significative.

Ces écarts traduisent **une disparité importante sur le marché locatif de ce territoire** soit par la localisation du bien ou l'état du logement (plus qualitatif ou moins qualitatif).

Niveau de loyer mensuel en € selon le nombre de pièces

Typologie	Nb enquête	surface moyenne (m ²)	D1	Q1	Médiane	Q3	D9	Moyenne	
Appart.	1P	60	28	300	320	350	361	383	342
	2P	298	48	355	403	445	500	550	452
	3P	253	66	410	460	497	570	611	507
	4P+	83	112	535	600	700	736	850	695

Dispersion du loyer en €/m² selon l'époque de construction



Les logements construits après 2005 affichent un niveau de loyer médian plus élevé, 8,1 €/m², témoignant de la valorisation des constructions récentes. Ceux de 1991 à 2005 suivent avec un loyer médian de 7,9 €/m², bien que leur dispersion soit plus faible au niveau de l'intervalle interquartile (Q1-Q3) qui se resserre autour de la médiane, indiquant une disparité modérée des 25% des loyers les plus chers et les moins chers.

En ce qui concerne le parc d'avant guerre (avant 1946) il affiche un loyer médian de 7,6 €/m², relativement élevé pour leur ancienneté, s'expliquant généralement par leur emplacements. Très souvent ce parc est situé au centre-ville proche des commodités d'où l'application d'un loyer de marché. L'écart entre les déciles (D1-D9) est également le plus large, montrant une forte hétérogénéité dans cette catégorie.

Niveau de loyer mensuel en € selon l'époque de construction

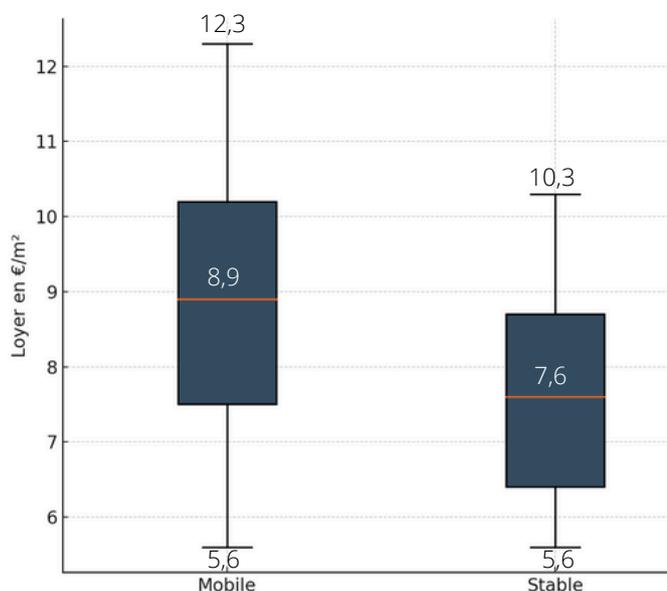
Epoque de construction	Effectif	surface moyenne (m ²)	D1	Q1	Médiane	Q3	D9	Moyenne
Avant 1946	308	79	373	445	523	635	730	546
1946 - 1970	86	94	443	500	600	690	850	626
1971 - 1990	92	81	430	520	610	710	822	618
1991 - 2005	316	84	420	500	680	750	827	644
Après 2005	300	83	430	520	700	800	900	676

Niveau de loyer selon le nombre de pièces et l'époque de construction

Typologie	Epoque de construction	Effectif	surface moyenne (m ²)	Médiane €/m ²	Médiane mensuelle	Moyenne mensuelle
Appart. 2P	Avant 1946	83	51	9,5	450	461
	1946 - 1970	13*	-	-	-	-
	1971 - 1990	10*	-	-	-	-
	1991 - 2005	108	46	9,3	435	431
	Après 2005	84	46	9,6	430	442
Appart. 3P	Avant 1946	71	70	7,9	480	499
	1946 - 1970	14*	-	-	-	-
	1971 - 1990	11*	-	-	-	-
	1991 - 2005	91	65	8,2	518	527
	Après 2005	66	56	10,2	514	526
Maisons	Avant 1946	103	98	6,7	600	617
	1946 - 1970	39*	-	-	-	-
	1971 - 1990	58	92	7,5	675	672
	1991 - 2005	100	101	7,6	730	732
	Après 2005	108	98	7,7	768	773

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

Niveau de loyer selon l'ancienneté du locataire



Les locataires mobiles c'est à dire ceux ayant récemment emménagés ont des loyers nettement plus élevés, avec une médiane à 8,9 €/m², bien au-dessus des ménages stables (7,6 €/m²).

La dispersion est aussi plus marquée pour les locataires mobiles, atteignant 12,3 €/m² au 9^{ème} décile, contre 10,3 €/m² pour les stables. Cela reflète une dynamique classique du marché locatif : **les nouveaux entrants paient plus cher, car les loyers sont ajustés à la hausse à chaque relocation.**

Loyer mensuel selon l'ancienneté du locataire par intervalle de temps

	Stable		Mobile	
	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Effectif	303	268	236	295
Loyer moyen €/m ²	8,2	8,0	7,2	6,7
Loyer médian €/m ²	8,9	8,0	7,4	7,2
Loyer mensuel moyen	598	648	628	597
Loyer mensuel médian	535	625	634	600

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

Typologie	Ancienneté du locataire	Effectif	surface moyenne (m ²)	Médiane €/m ²	Médiane mensuelle	Moyenne mensuelle
Appart. 2P	Moins d'un an	103	45	10,1	450	456
	1 à 2 ans	64	51	9,1	480	470
	3 à 5 ans	61	50	9,6	414	445
	6 ans et plus	70	49	9,3	430	439
Appart. 3P	Moins d'un an	75	63	8,0	480	496
	1 à 2 ans	62	64	7,8	480	502
	3 à 5 ans	56	67	7,8	481	504
	6 ans et plus	60	69	8,6	530	525
Maisons	Moins d'un an	86	101	8,1	747	773
	1 à 2 ans	105	95	7,7	768	750
	3 à 5 ans	97	101	7,4	680	704
	6 ans et plus	120	94	7,0	670	635

*Données inférieures au secret statistique (50 logements minimum)

L'analyse de ces données montre que, sur ce territoire, **Les nouveaux locataires ont tendance à privilégier la location de logements individuels généralement plus spacieux que les appartements.**

Cette orientation reflète une préférence pour le confort et la surface, en particulier dans ce secteur périurbain, où l'offre en habitat individuel est plus abondante et particulièrement adaptée aux familles ou aux personnes engagées dans des projets résidentiels à long terme.

Analyse de la mobilité douce sur l'ensemble du périmètre d'observation

Afin d'évaluer la présence d'équipement dans les logements du périmètre d'observation en matière de mobilité douce, une enquête en gestion directe a été menée. Celle-ci a permis de recueillir un certain nombre de retours concernant les appartements. Au total, 388 réponses ont été obtenues à la question portant sur l'existence d'un emplacement spécifiquement dédié aux vélos et trottinettes, ainsi que sur le caractère fermé ou ouvert de cet espace.

Présence d'un emplacement dédié aux vélos/trottinettes ?

Non	64%	Oui	36%
-----	-----	-----	-----

	Non	Oui
CA de Grand Montauban	52,62%	47,38%
CC Terres des confluences	87,21%	12,79%
CC Grand Sud Tarn-et-Garonne	86,43%	13,57%

La CA de Grand Montauban, plus urbaine et avec une part significative d'appartements (35,6 %), affiche une meilleure couverture en équipements de mobilités douces (47,38 %). À l'inverse, les CC Terres des Confluences et CC Grand Sud Tarn-et-Garonne, avec une prépondérance de maisons individuelles (respectivement 79,4 % et 90,4 %), présentent des taux nettement plus faibles d'équipements (environ 13 %).

L'emplacement est t-il ouvert ou fermé?

Ouvert	33,29%	Fermé	66,71%
--------	--------	-------	--------

	Ouvert	Fermé
CA de Grand Montauban	35,08%	64,92%
CC Terres des confluences	33,29%	66,71%
CC Grand Sud Tarn-et-Garonne	50%	50%

Cette part relativement faible s'explique par la structure du parc résidentiel, majoritairement composée de maisons individuelles, donc moins concernées par ce type d'équipement collectif.

Niveau de loyer entre les appartements disposant d'un emplacement dédié aux vélos/trottinettes et ceux qui n'en disposent pas

	Appartements sans emplacement	Appartements avec emplacement
Loyer Médian	8 €/m ²	8,4 €/m ²
Ecart	0,4 €/m² soit 5%	

La présence d'équipements vélos/trottinettes est aujourd'hui fortement corrélée à la part des appartements dans le parc, et à la structure du territoire.

Ces équipements, plus fréquents dans les logements collectifs, valorisent légèrement les loyers, tout en traduisant un enjeu de mobilité douce plus présent dans les zones urbaines comme Montauban que péri-urbaine.

Données pondérées



À RETENIR DU TERRITOIRE DE TERRES DES CONFLUENCES ET GRAND SUD TARN-ET-GARONNE EN 2024

- Un taux de sondage 13,8% pour un objectif de 14,7%
- Le loyer médian toutes typologies confondues s'élève à 7,7 €/m²
- Réduction de l'écart entre les loyers les plus chers et les moins chers
- Le loyer au m² est plus élevé en gestion déléguée (8,7 €/m²) qu'en gestion directe (7,4 €/m²)
- Le loyer le plus bas observé pour les appartements 1 pièce s'élève à 9,8 €/m², un niveau supérieur au loyer médian de toutes les autres typologies témoignant une forte tension locative sur le segment des petites surfaces
- Le marché locatif des maisons apparaît relativement homogène, à l'inverse, le parc d'appartements présente une plus grande hétérogénéité
- Le loyer moyen au m² est plus élevé pour les locataires mobiles (8,9 €/m²) que pour les locataires stables (7,6 €/m²)
- Les nouveaux locataires ont tendance à privilégier la location de logements individuels généralement plus spacieux que les appartements..



5- Focus

Loc'Avantages : louez abordable et bénéficiez d'une réduction d'impôt

C'est quoi Loc'Avantages

Loc'Avantages est un mécanisme fiscal instauré par la loi de finances depuis le 1er mars 2022, succédant au dispositif "Louer abordable". Il vise à encourager la mise en location de logements à loyers modérés dans le parc privé en contrepartie d'une réduction d'impôt pour le propriétaire bailleur.

Concrètement, le bailleur doit signer une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour une durée minimale de six ans ou neuf ans s'il sollicite une aide pour la réalisation de travaux d'amélioration ou de rénovation avant la mise en location. Le bailleur s'engage à respecter des plafonds de loyers inférieurs au marché, et à louer son bien à des locataires répondant à des conditions de ressources bien définies.

Ces plafonds sont déterminés par l'Anah et proposés aux bailleurs au moment de la convention.

Le dispositif Loc'Avantages propose trois niveaux de loyers, permettant au bailleur de choisir le type de convention adapté à son engagement social :

- **Loc 1** : intermédiaire
- **Loc 2** : social
- **Loc 3** : très social

Plafonds de loyer applicables

Dans les territoires disposant d'un observatoire local des loyers, les plafonds de loyers applicables dans le cadre de Loc'Avantages sont exclusivement calculés à partir des données de ces observatoires.

Dans le département du Tarn-et-Garonne, cette méthode de fixation des loyers entrera en application à partir de 2026, sur la base des résultats fournis par l'observatoire local des loyers.

Le calcul est réalisé en appliquant une décote au loyer médian observé localement.

Type de dispositif	Décote de loyer
Loc 1 (location intermédiaire)	15 %
Loc 2 (location sociale)	30 %
Loc 3 (location très sociale)	45 %

Taux de réduction d'impôt

La réduction d'impôt dépend :

- du montant du loyer appliqué
- de la localisation du logement
- des modalités de mises en location

Type de dispositif	Tx sans IML	Tx avec IML
Loc 1 (location intermédiaire)	15 %	20 %
Loc 2 (location sociale)	35 %	40 %
Loc 3 (location très sociale)	IML obligatoire	65%

IML : Intermédiation Locative

Tx : Taux



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

