

Toulouse,
le 13 mars 2025

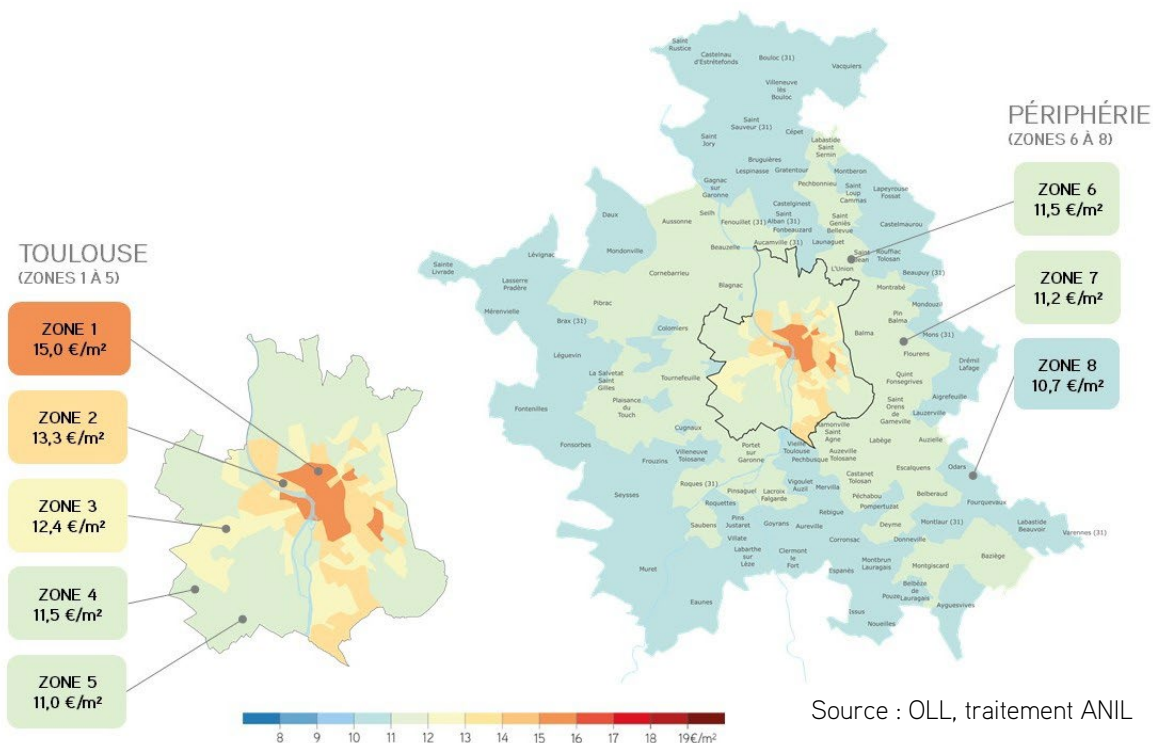
Communiqué de presse Quels loyers dans l'agglomération toulousaine ?

L'observatoire local des loyers publie de nouveaux résultats. En 2024, le loyer de marché médian (logements loués à partir du 1^{er} janvier 2023) s'élève à **12€/m²**, un niveau à peine supérieur (+0,1€/m²) à celui de 2023 (11,9€/m²).

Cette relative stabilité des niveaux de loyers sur l'agglomération (qui s'explique en partie par le plafonnement de l'augmentation du loyer à l'IRL lors de la révision annuelle du loyer) ne doit cependant pas occulter la tension du marché qui perdure du fait de la faible rotation des biens.

La ville de Toulouse présente toujours des loyers de marché médians au m² plus élevés que ceux de la périphérie (12,7€/m² pour 11,1€/m²). Cependant, les quittances mensuelles médianes demeurent plus élevées en périphérie (648€ pour 590€ à Toulouse), tous biens confondus, du fait de surfaces moyennes des logements plus élevées (14m² d'écart pour l'ensemble des logements loués dans l'année).

Quels prix pour une location dans l'agglomération toulousaine ?



Niveaux de loyers de marché médians par m² et par zone d'observation en 2024

Pour les locataires entrés au cours de l'année 2023 dans un **appartement d'une pièce (studio ou T1)**, le loyer de marché médian hors charges s'élève à 443€/mois pour une surface moyenne de 26m². Ces résultats sont supérieurs de 10€/mois à ceux enregistrés en 2023. La mobilité

étant plus forte dans ce type de logement, les bailleurs ont ainsi plus souvent l'occasion de réajuster le loyer au niveau du marché à l'entrée du locataire dans les lieux. La tension observée depuis plusieurs années dans les zones centrales de Toulouse se confirme donc en 2024.

- Les **logements T2 et T3** - qui constituent près de 63% du parc locatif privé non meublé dans l'agglomération de Toulouse - présentent des niveaux de loyers supérieurs par rapport à 2023 : les logements T2 se sont loués à un niveau de loyer de marché médian de 538€/mois hors charges (contre 520€/mois hors charges en 2023), alors que le loyer de marché médian des T3 s'établit à 695€/mois hors charges (contre 660€/mois hors charges en 2023).

Le nombre de **grands appartements (T4 et +)** proposés à la location a continuellement baissé sur les dernières années (source Insee). La demande sur ce type de logements est forte car alimentée à la fois par les familles et par les étudiants ou les personnes en recherche de colocation. En 2024, le loyer de marché médian hors charges des T4 et + atteint 842€/mois, soit un résultat proche de celui de 2023. Néanmoins, dans l'hypercentre, ce loyer de marché médian s'élève à plus de 1 200 € hors charges.

- L'offre locative en maisons de 4 pièces et plus est limitée (12% du parc locatif privé vide). Elle est concentrée à près de 70% dans les communes de la périphérie de Toulouse. La tension observée depuis plusieurs années concernant ces biens semble se stabiliser en 2024, avec un loyer de marché médian de 1 000€ hors charges.

L'observatoire local des loyers en bref

La connaissance des loyers du parc locatif privé est plus que jamais d'actualité dans le contexte de crise de l'immobilier et de tension de l'ensemble du marché locatif.

Depuis 10 ans, **l'observatoire des loyers de l'agglomération toulousaine** améliore la connaissance du marché locatif toulousain avec un objectif de transparence, d'objectivité, de rigueur statistique et de représentativité. Il met à la disposition du public et des professionnels, des résultats statistiques sur les niveaux de loyers de tous les segments de parc en matière de caractéristiques du logement.

Il apporte également des éléments de connaissance pour mettre en œuvre les actions locales en faveur de l'habitat et du logement (production de logements, typologie des constructions, niveau de loyer ...).

Cet outil d'information et d'aide à la décision est le résultat d'une **collaboration d'acteurs multiples** : l'Etat, les collectivités locales et de nombreux acteurs et professionnels du logement (les fédérations et syndicats de l'immobilier, les associations représentant les locataires et les propriétaires, l'ADIL31, les acteurs du logement social, Action Logement, la Caf, la CCI...)

En 2024, 110 administrateurs de biens et 1000 particuliers (bailleurs ou locataires) ont contribué à l'enquête de l'observatoire local des loyers de l'agglomération toulousaine.

La campagne de collecte pour l'année 2025 s'est déroulée jusqu'au 1^{er} mars. Les administrateurs de biens sont appelés à contribuer, en communiquant l'ensemble de leurs références locatives sur le territoire de l'OLL à l'agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT) qui porte l'observatoire.

Les particuliers, propriétaires comme locataires, pourront également contribuer à enrichir la base de références en renseignant le questionnaire en ligne sur le site www.aua-toulouse.org

Ces résultats, détaillés zone par zone et produit par produit, ainsi que la publication 2024, sont disponibles sur les sites : <http://www.observatoires-des-loyers.org> et www.aua-toulouse.org .

Un moteur de recherche à l'adresse permet d'obtenir directement le niveau de loyer, pour un appartement ou une maison, en fonction du nombre de pièces ou de l'époque de construction.

A propos de l'AUAT

L'AUAT est une association qui observe, accompagne et anime le développement de l'aire métropolitaine de Toulouse. Elle éclaire les collectivités et les acteurs de la ville dans la connaissance des évolutions urbaines, sociales, économiques et environnementales. Elle constitue aussi un espace de parole et de confrontation des enjeux pour l'élaboration de projets partagés, à la croisée des territoires et de leurs représentations élues, institutionnelles, associatives.

L'AUAT bénéficie de l'agrément de l'État en tant qu'observatoire local des loyers sur 110 communes de l'agglomération toulousaine. Elle appartient au réseau national des observatoires locaux des loyers coordonné par l'ANIL. Cofinancé par l'État et les collectivités locales impliquées, l'observatoire mobilise un large partenariat : l'État, Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval, la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, ainsi que des organisations de consommateurs et d'usagers, des fédérations de gestionnaires et de bailleurs immobiliers et d'autres organismes du secteur du logement, partenariat complété par des personnalités qualifiées.

www.aua-toulouse.org