



**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
CHIFFRES CLÉS PAR TERRITOIRES EN 2024**

janvier 2025

Un Observatoire Local des Loyers, pourquoi ?

Un enjeu national et local

Le réseau des Observatoires des Loyers regroupe 34 observatoires locaux couvrant 58 agglomérations. Ce réseau national a pour objectif d'améliorer la connaissance du marché du logement afin d'éclairer les politiques locales de l'habitat, et d'informer les acteurs du logement et plus globalement l'ensemble du public.

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

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

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

Une collaboration d'acteurs

L'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine est le fruit d'une collaboration entre Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval ainsi que la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, et l'Etat, principal financeur. L'animation technique est assurée par l'AUAT.

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

Quelle méthodologie ?

L'Observatoire Local des Loyers collecte des données portant sur les loyers du parc privé (à l'exception des logements des SEM, des HLM, et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion) auprès :

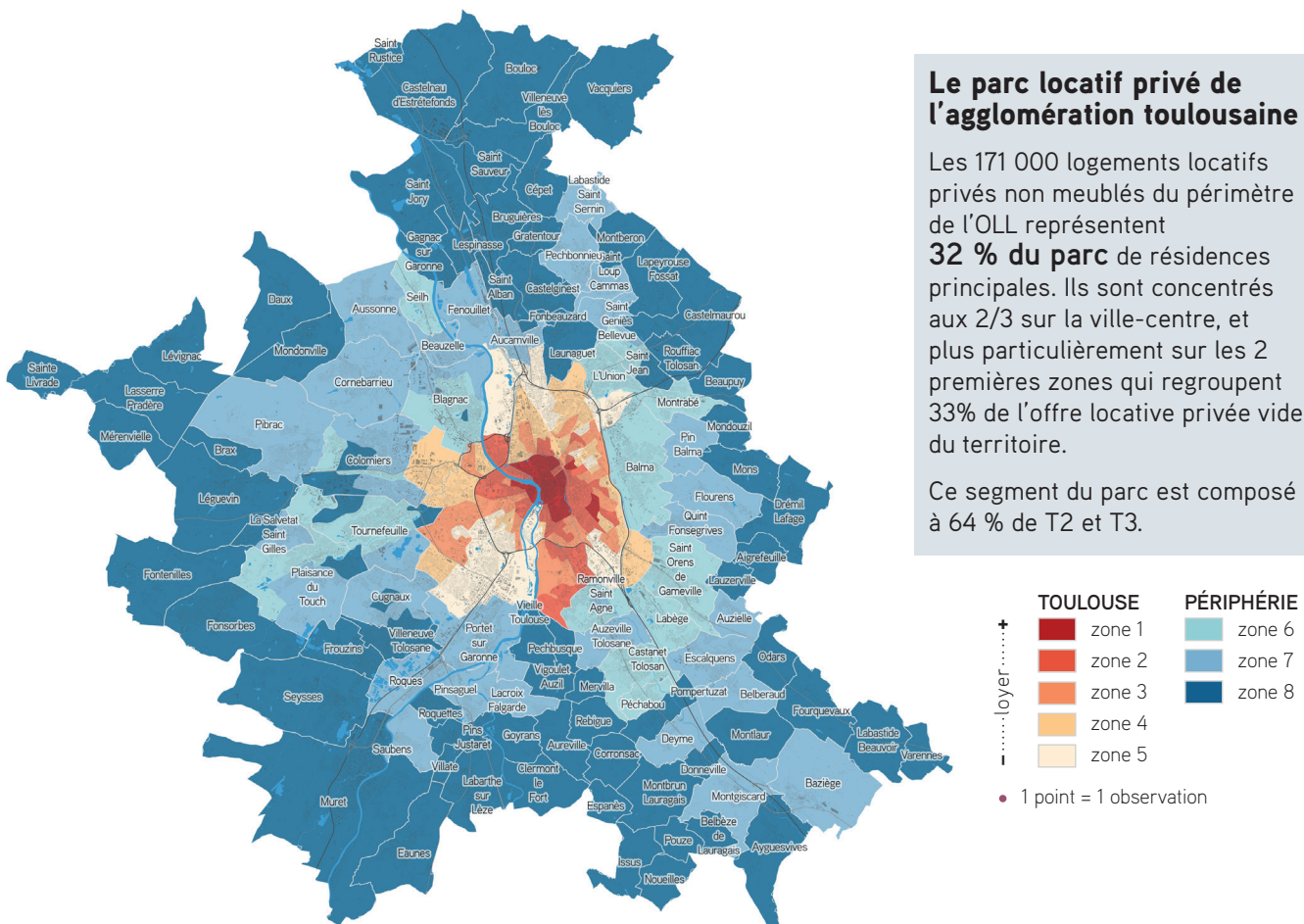
- des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ;
- de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée, en 2023, par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). Cette organisation garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par le comité scientifique.

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

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



Un loyer médian de 12,0 €/m² hors charges, pour les relocations en 2024 sur l'agglomération toulousaine

La localisation des logements a une incidence forte sur le niveau des loyers, reflétant l'attrait de la demande pour un secteur géographique déterminé.

A Toulouse, les loyers de marché médians au m² par zone tendent à diminuer à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville. L'hypercentre est le secteur le plus cher, recherché notamment par les étudiants (qui y occupent près d'1/4 du parc locatif privé vide) et les jeunes actifs. Les loyers élevés qui y sont pratiqués sont en partie liés à une offre importante en termes de commerces, transports et services, ainsi qu'à la valeur patrimoniale élevée d'une partie du parc. En outre, cette tendance est accentuée par la forte

proportion de petits logements dans le secteur. A l'inverse les zones 4 et 5, composées de nouveaux quartiers (Borderouge, Montaudran, Tibaous, ...) et de quartiers de grands ensembles (Mirail, Reynerie, Izards, ...), présentent des loyers de marché médians au m² plus accessibles.

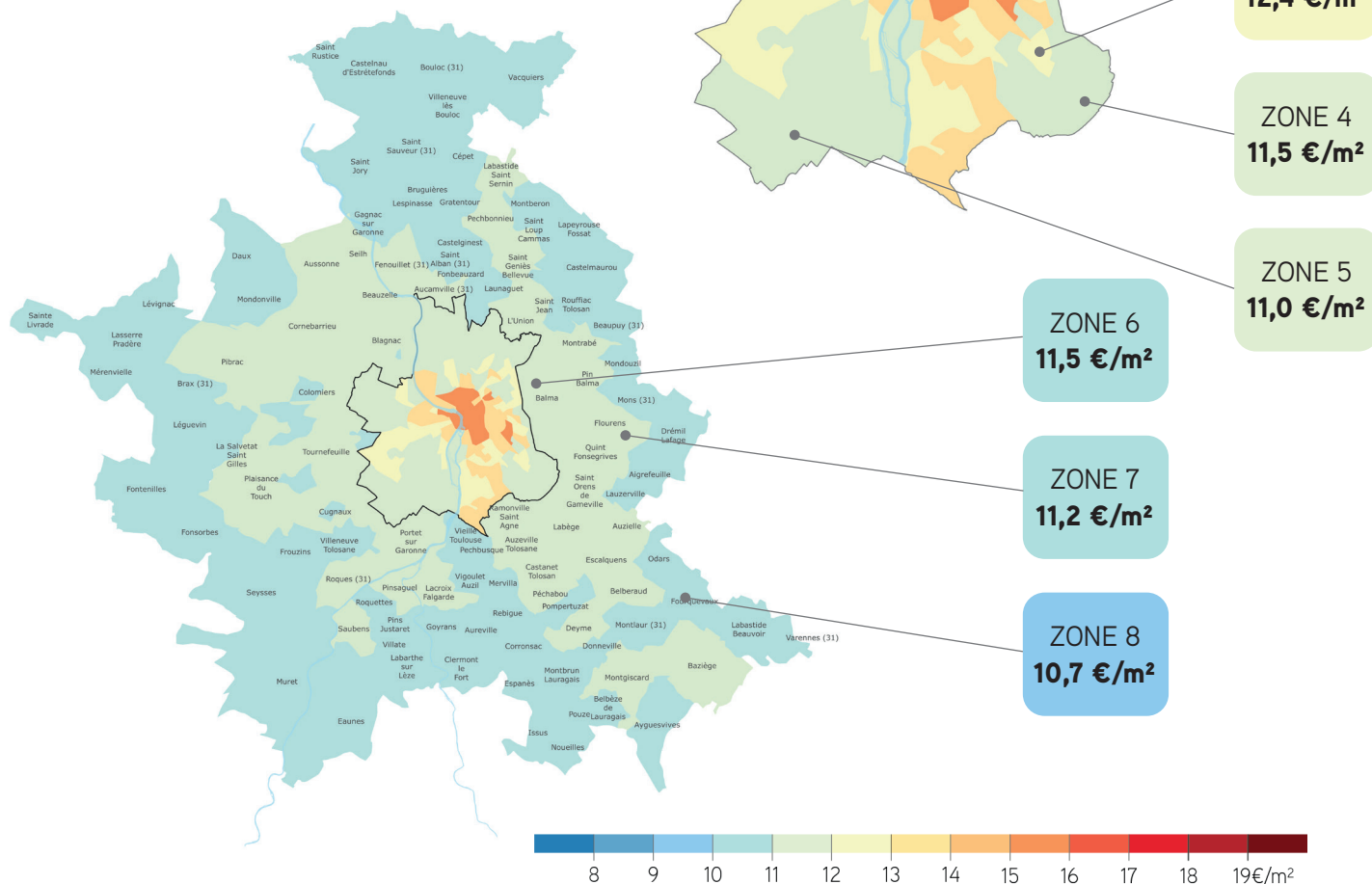
Dans les communes périphériques, les niveaux de loyer au m² sont globalement moins élevés que ceux de la ville-centre (hors zone 5). Les zones 6 et 7 présentent des niveaux de loyer très proches, l'écart étant en outre plus important en loyer d'ensemble (+0,5€/m² pour la zone 6 par rapport à la zone 7) qu'en loyer de marché (+0,3€/m²).

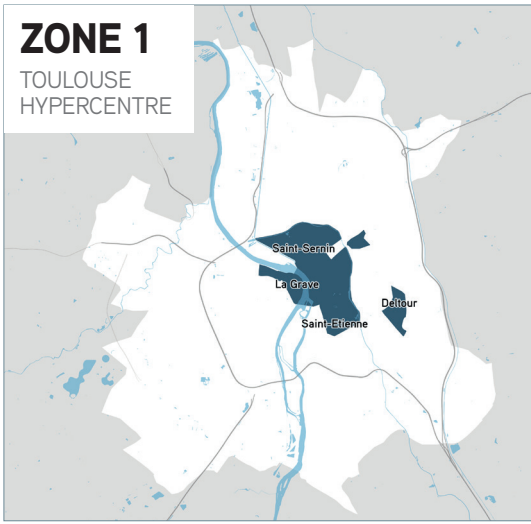
Les logements observés en 2024

30 112 logements locatifs, soit **18 %** du parc locatif privé.

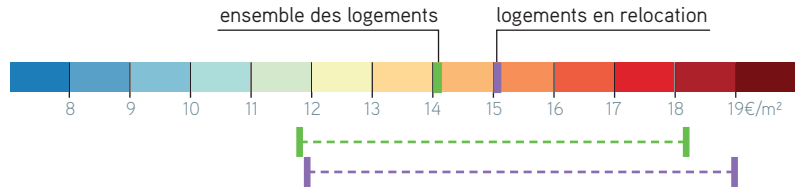
Des observations variées qui reflètent la diversité de gestion du parc locatif avec **109 professionnels** ayant accepté de participer à l'Observatoire Local des Loyers en 2024, et **1 001 particuliers**.

26 % des logements observés en 2024 faisaient partie des logements observés l'année précédente.



ZONE 1TOULOUSE
HYPERCENTRE**Les logements locatifs :****26 624**logements locatifs privés
(51 % du parc RP)**7 742** logements
reloqués durant l'année**Les logements enquêtés :****3 927 (15 %)**

logements locatifs privés

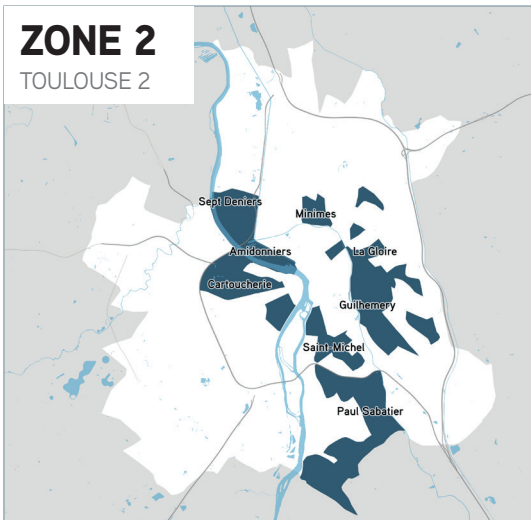
1 471 (19 %)logements reloqués
durant l'année

ZONE 1		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	18,2	14,0	12,3	11,8	NS	14,1
	Loyer médian (€ HC)	470	600	800	1153	NS	614
	Nb d'enquêtes	1236	1447	899	323	9	3927
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	19,0	14,6	12,9	11,9	NS	15,0
	Loyer médian (€ HC)	470	620	810	1228	NS	620
	Nb d'enquêtes	538	519	322	86	1	1471

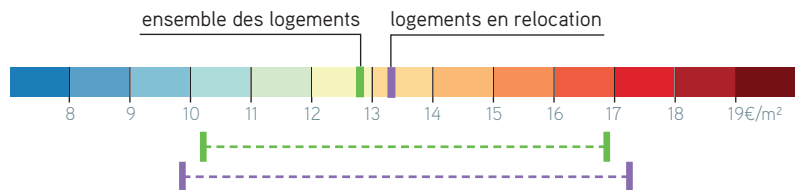
NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 2

TOULOUSE 2

**Les logements locatifs :****29 743**logements locatifs privés
(42 % du parc RP)**7 846** logements
reloqués durant l'année**Les logements enquêtés :****4 625 (16 %)**

logements locatifs privés

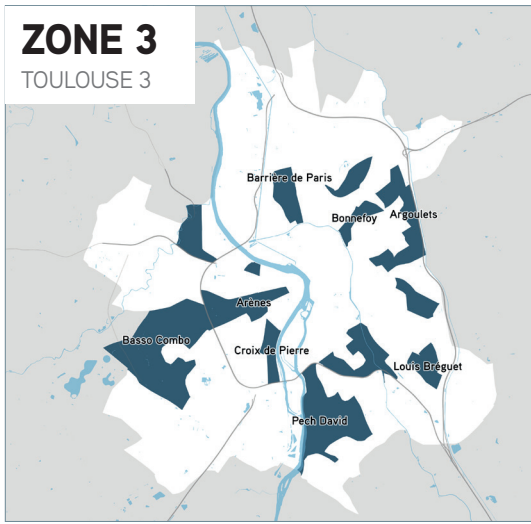
1 638 (21 %)logements reloqués
durant l'année

ZONE 2		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	16,9	13,3	11,4	10,2	12,3	12,8
	Loyer médian (€ HC)	440	548	702	830	1200	573
	Nb d'enquêtes	1144	1828	1306	256	64	4625
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	17,2	13,6	11,7	9,8	NS	13,3
	Loyer médian (€ HC)	445	551	720	830	NS	559
	Nb d'enquêtes	506	608	419	78	17	1638

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 3

TOULOUSE 3



Les logements locatifs :

18 613

logements locatifs privés
(36 % du parc RP)

4 743 logements
reloqués durant l'année

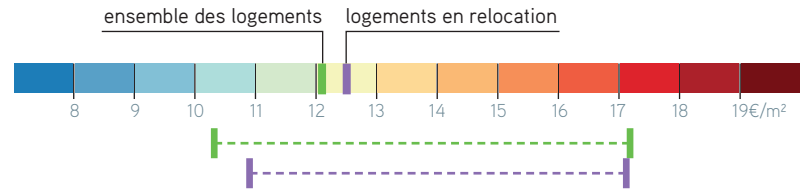
Les logements enquêtés :

3 663 (20 %)

logements locatifs privés

1155 (24 %)

logements reloqués
durant l'année

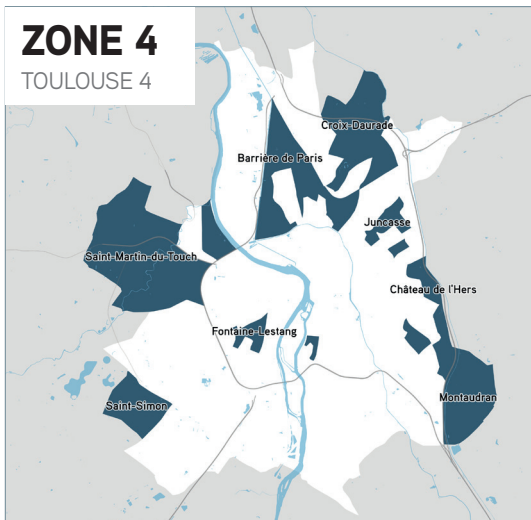


ZONE 3		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	17,2	12,7	11,1	10,3	10,9	12,1
	Loyer médian (€ HC)	425	543	700	791	1169	594
	Nb d'enquêtes	708	1479	1166	216	63	3663
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	17,1	12,6	11,6	10,8	NS	12,4
	Loyer médian (€ HC)	431	550	710	931	NS	604
	Nb d'enquêtes	251	503	324	53	13	1155

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 4

TOULOUSE 4



Les logements locatifs :

19 276

logements locatifs privés
(40 % du parc RP)

4 726 logements
reloqués durant l'année

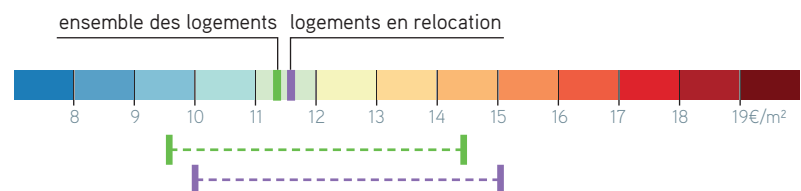
Les logements enquêtés :

4 723 (25 %)

logements locatifs privés

1529 (32 %)

logements reloqués
durant l'année

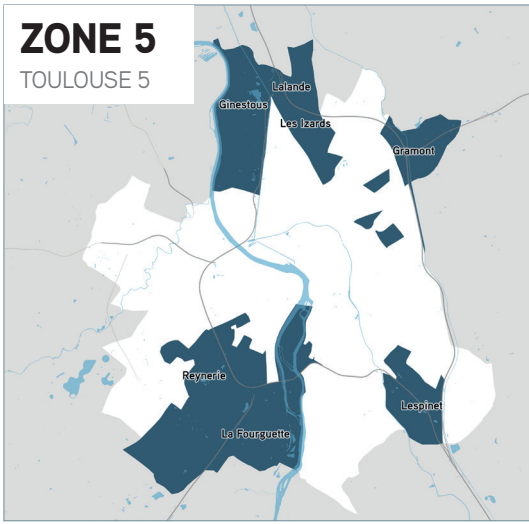


ZONE 4		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	14,4	12,5	10,8	9,7	9,6	11,3
	Loyer médian (€ HC)	418	527	670	747	980	600
	Nb d'enquêtes	435	1910	1813	421	96	4723
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	15,1	12,6	10,9	10,0	NS	11,5
	Loyer médian (€ HC)	426	536	671	785	NS	605
	Nb d'enquêtes	184	652	560	92	25	1529

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 5

TOULOUSE 5



Les logements locatifs :

16 857

logements locatifs privés
(34 % du parc RP)

3 972 logements
reloqués durant l'année

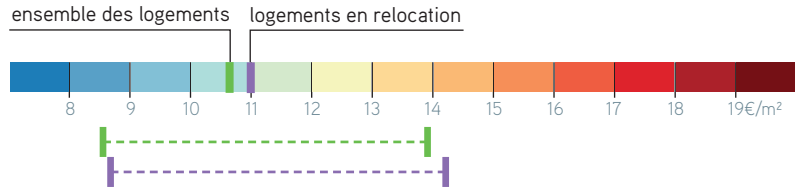
Les logements enquêtés :

3 504 (21 %)

logements locatifs privés

1 031 (26 %)

logements reloqués
durant l'année



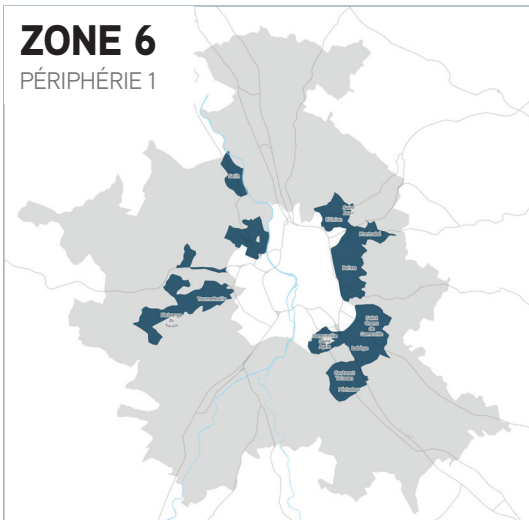
ZONE 5		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	13,9	12,1	10,1	8,5	10,2	10,7
	Loyer médian (€ HC)	400	511	634	695	869	578
	Nb d'enquêtes	346	1406	1311	303	91	3504
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	14,3	12,2	10,3	8,7	NS	11,0
	Loyer médian (€ HC)	396	525	643	700	NS	570
	Nb d'enquêtes	130	423	368	76	26	1031

NS : non significatif (moins de 50 observations).

PÉRIPHÉRIE

ZONE 6

PÉRIPHÉRIE 1



Les logements locatifs :

17 214

logements locatifs privés
(25 % du parc RP)

4 584 logements
reloqués durant l'année

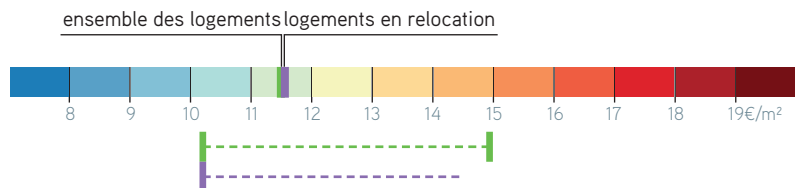
Les logements enquêtés :

3 088 (18 %)

logements locatifs privés

1 021 (22 %)

logements reloqués
durant l'année

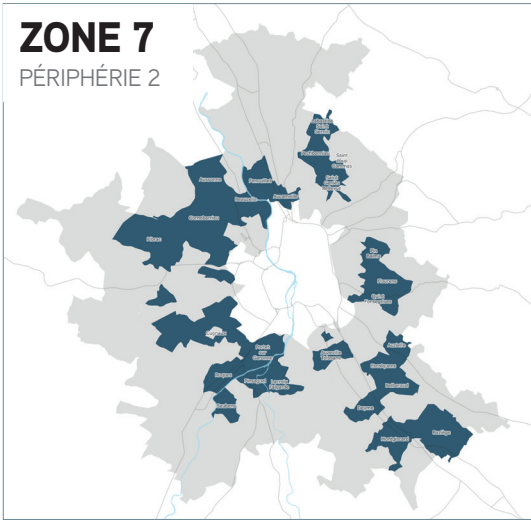


ZONE 6		APPARTEMENTS				MAISONS	ENSEMBLE
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	4 pièces et +	des logements
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m² HC)	15,0	12,7	11,1	10,4	10,3	11,4
	Loyer médian (€ HC)	443	542	700	890	950	670
	Nb d'enquêtes	303	1285	1025	223	203	3088
Logements en relocation	Loyer médian (€/m² HC)	NS	12,5	11,0	10,6	10,3	11,5
	Loyer médian (€ HC)	NS	532	711	890	980	665
	Nb d'enquêtes	136	405	338	64	64	1021

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 7

PÉRIPHÉRIE 2



Les logements locatifs :

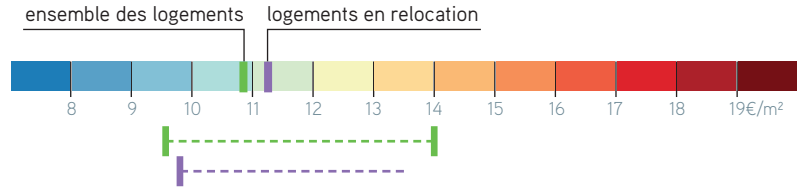
18 482
logements locatifs privés
(24 % du parc RP)

4 770 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

3 195 (17 %)
logements locatifs privés

974 (20 %) logements
reloués
durant l'année

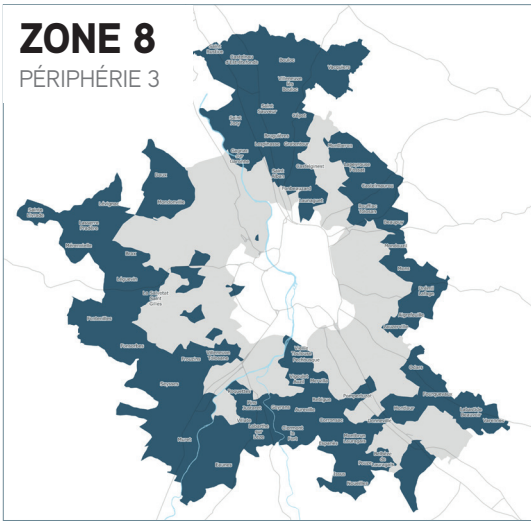


ZONE 7		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	14,1	12,1	10,5	9,5	10,2	10,9
	Loyer médian (€ HC)	410	527	663	801	1044	667
	Nb d'enquêtes	132	1291	1064	265	336	3195
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	NS	12,7	10,4	9,9	10,3	11,2
	Loyer médian (€ HC)	NS	520	663	833	1100	664
	Nb d'enquêtes	47	407	318	71	97	974

NS : non significatif (moins de 50 observations).

ZONE 8

PÉRIPHÉRIE 3



Les logements locatifs :

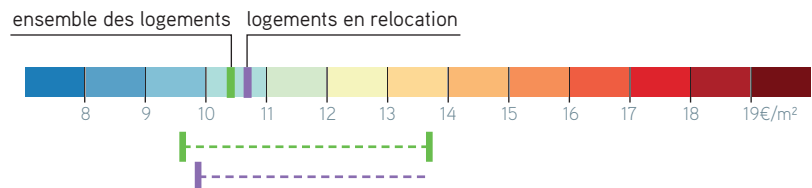
24 103
logements locatifs privés
(21 % du parc RP)

6 004 logements
reloués durant l'année

Les logements enquêtés :

3 387 (14 %)
logements locatifs privés

993 (16 %) logements
reloués
durant l'année



ZONE 8		APPARTEMENTS				MAISONS 4 pièces et +	ENSEMBLE des logements
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +		
Ensemble des logements	Loyer médian (€/m ² HC)	13,8	11,6	10,3	9,8	9,6	10,4
	Loyer médian (€ HC)	460	500	642	828	890	645
	Nb d'enquêtes	100	1365	1003	299	432	3387
Logements en relocation	Loyer médian (€/m ² HC)	NS	11,5	10,4	9,9	10,0	10,7
	Loyer médian (€ HC)	NS	500	645	800	963	610
	Nb d'enquêtes	37	413	312	71	107	993

NS : non significatif (moins de 50 observations).

Étude réalisée par l'AUAT
avec le soutien financier de l'État,
de Toulouse Métropole,
de la communauté d'agglomération du Sicoval
et de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain.

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