

# Perspectives Villes

Agence d'Urbanisme  
et d'Aménagement du Territoire  
Toulouse Aire Urbaine

Observatoire de l'Aire Urbaine de Toulouse

## Le marché locatif privé toulousain : la pression s'accroît sur les loyers de relocation

Au cours de l'année 2004, la hausse des loyers dans le parc locatif privé s'est maintenue à un rythme régulier par rapport à 2003 : + 4 % sur l'ensemble des logements. Par contre, la hausse du prix des loyers appliqués lors des relocations s'est accentuée : + 8 %. L'agglomération toulousaine affiche ainsi un niveau d'augmentation élevé par rapport aux autres agglomérations françaises enquêtées.

### Loyer par mois hors charges (€/m<sup>2</sup>)

	au 01/01/2004	au 01/01/2005	Évolution 2003-2004
Ensemble des logements	7,07	7,36	+ 4 %
Relocations	7,48	8,07	+ 8 %

### Loyer par mois hors charges selon le type d'immeuble (€/m<sup>2</sup>)

		Loyer par m <sup>2</sup> au 01/01/2004	Loyer par m <sup>2</sup> au 01/01/2005	Évolution du loyer 2003-2004
Maison	Ensemble des logements	6,08	6,38	+ 4,9 %
	Individuelle	Relocations	5,72	6,45
Appartement	Ensemble des logements	7,31	7,59	+ 3,8 %
	Relocations	7,88	8,45	+ 7,2 %

### Evolution des loyers du secteur privé (en %)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Agglomération toulousaine	2,3	1,5	1,0	1,4	1,9	1,2	1,2	2,0	3,0	3,7	4,0
Moyenne nationale	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8

Entre 1999 et 2004, la population de l'aire urbaine de Toulouse est passée de 965 000 à 1 060 000 habitants. Dans le même temps, chaque année, le nombre de résidences principales s'accroît d'environ 10 000, plus de 11 000 nouvelles constructions sont autorisées et 5 400 logements neufs sont vendus.

Cette activité sur le marché des logements neufs est particulièrement porteuse pour le secteur locatif privé, puisqu'en 2003, plus de 80 % des acquisitions sont réalisées par des investisseurs.

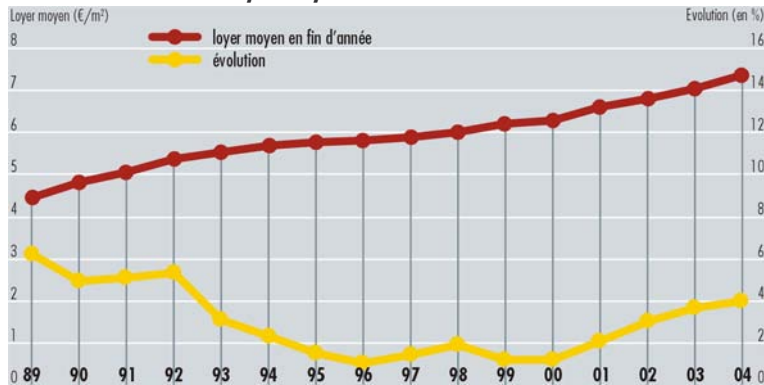
Malgré cela, la tension persiste sur le marché locatif privé. Elle rend l'accès au logement de plus en plus difficile pour les ménages les plus modestes, mais aussi les nombreux étudiants présents dans l'agglomération.

Dans le même temps, la demande d'accession aux logements sociaux s'accroît : près de 21 900 demandes sont recensées en 2003 sur la Haute-Garonne, dont 15 300 demeurent insatisfaites. La grande majorité de ces demandes concernent l'agglomération toulousaine. Les occupants actuels ne parviennent pas à quitter ce parc social étant donné le niveau des loyers dans le privé.

### Périmètre d'étude



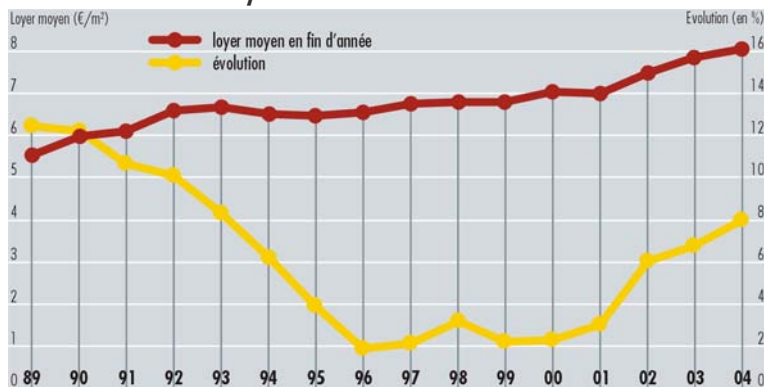
## Evolution et niveau du loyer moyen



### Un loyer moyen qui augmente encore...

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le loyer moyen sur l'ensemble de l'agglomération toulousaine passe de 7,07 €/m<sup>2</sup> à 7,36 €/m<sup>2</sup>. Le taux d'augmentation des loyers s'accroît donc encore, mais à un rythme moins élevé que les années précédentes.

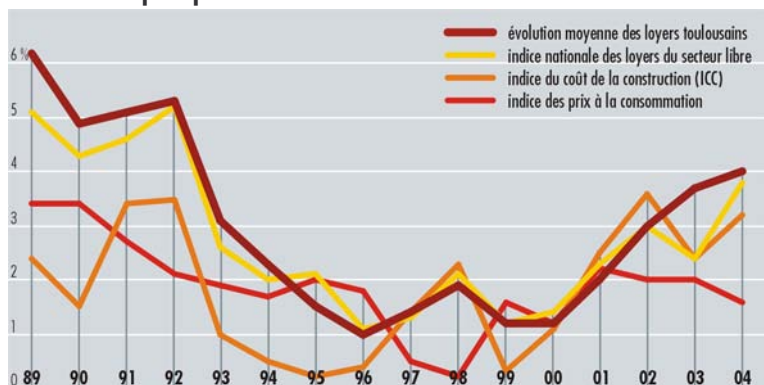
## Evolution et niveau du loyer de relocation



### ... essentiellement emmené par les loyers de relocation

L'évolution des loyers au cours de l'année 2004 est donc essentiellement liée à la forte augmentation des loyers appliqués à l'occasion de relocations. Une tendance qui témoigne de la forte tension présente depuis 2000 sur le marché locatif privé de l'agglomération toulousaine. En effet le loyer de relocation passe de 7,48 €/m<sup>2</sup> à 8 €/m<sup>2</sup> entre le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Un taux de croissance de 8%, qui fait déjà suite à deux années d'augmentations records : + 6% en 2002 et +6,7% en 2003. L'augmentation des loyers pour les locataires stables sur l'ensemble de l'agglomération est restée identique à celle de 2003 : +2,4%.

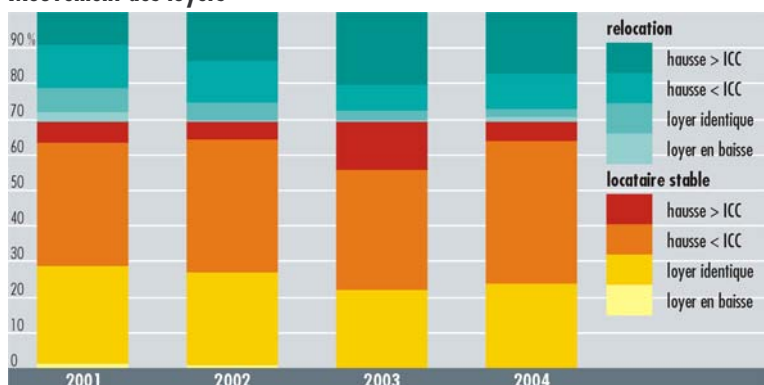
## Evolution des principaux indices



### La forte augmentation de l'ICC limite les augmentations de loyer empiriques

La nouvelle accélération de l'Indice du Coût de la Construction enregistrée en 2004 (+ 3,2 %), après un repli en 2003 constitue le facteur essentiel de la hausse importante des loyers en 2004. Elle se traduit également par une baisse très nette des augmentations de loyers supérieures à l'ICC. Parmi les locataires stables, la part des hausses de loyers appliquées au-delà du cadre légal passe de 20% en 2003 à 9% en 2004.

## Mouvement des loyers



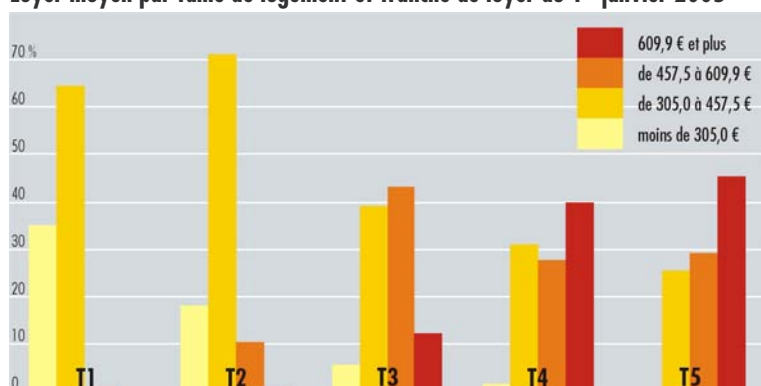
## Evolution du loyer de relocation par taille



## Une pression forte sur les logements de taille moyenne

Le taux d'augmentation des loyers pour les logements de type 3 passe en effet de 6,7 % en 2003 à 9,4 % en 2004. La part des T3 dont le loyer est supérieur à 457,5 € passe de 44 % à 56 %. Pour tous les autres types de logements, l'augmentation de loyer se maintient à un niveau équivalent à l'année précédente, et reste toujours élevée : +7 % pour les T1 et T4, +6 % pour les T2.

## Loyer moyen par taille de logement et tranche de loyer au 1<sup>er</sup> janvier 2005

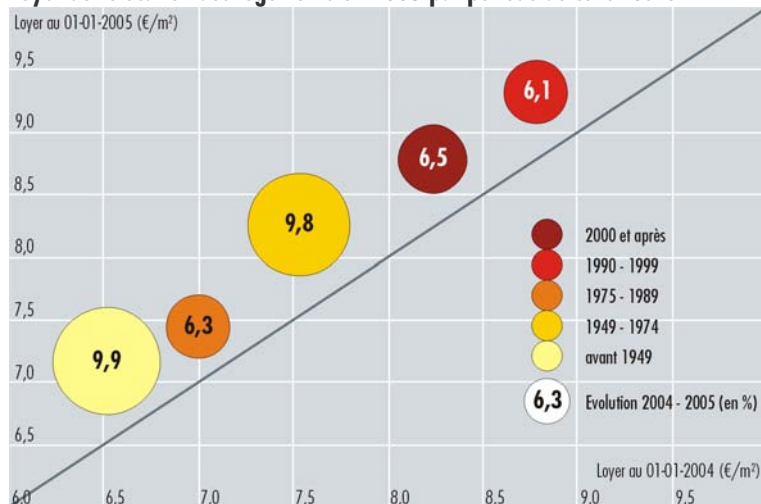


## La pression sur les logements anciens s'accroît encore

Le rattrapage entre le niveau de loyer des logements anciens et des plus récents se poursuit. Le loyer de relocation des logements construits avant 1975 augmente de près de 10%. Une évolution qui produit un « décrochage » entre les loyers des logements construits avant 1949 ou entre 1975 et 1989 et les autres.

A noter également que le loyer de relocation des logements construits entre 1990 et 1999 devient supérieur à celui des logements construits à partir de 2000.

## Loyer de relocation des logements en 2005 par période de construction



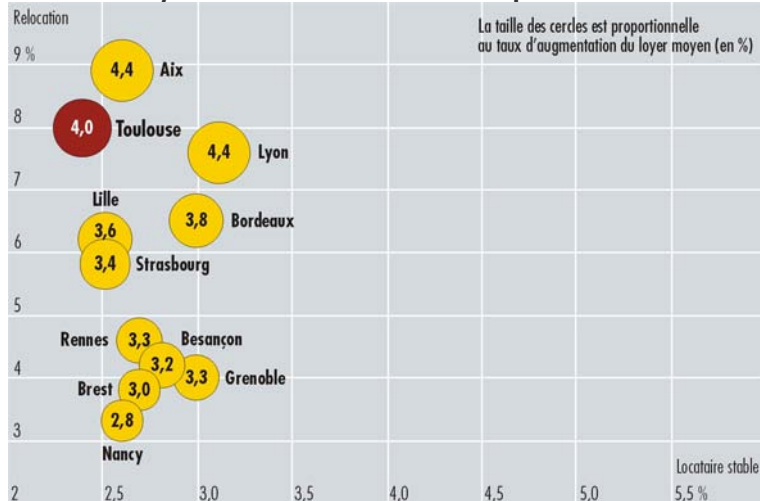
## Les augmentations s'accroissent dans la ville centre

Au cours de l'année 2003, s'est en périphérie que les loyers de relocation avaient le plus augmenté. En 2004, la pression s'est plutôt accentuée dans les secteurs de la ville de Toulouse, à l'exception du secteur sud-est où les loyers de marché augmentent tout de même de 6%. Les quartiers de la rive gauche poursuivent leur rattrapage avec un taux d'augmentation supérieur à 11% ; Ils restent malgré tout parmi les moins chers de l'agglomération, avec les quartiers Nord.

## Loyers de relocation par secteur et taille des logements en €/m<sup>2</sup>

Loyer au 1 <sup>er</sup> janvier	T1			T2			T3			T4			Moyenne		
	2004	2005	Δ	2004	2005	Δ	2004	2005	Δ	2004	2005	Δ	2004	2005	Δ
Toulouse centre	11,34	12,20	+7,6%	8,37	9,30	+11,1%	4,91	5,36	+9,1%	7,85	7,80	-0,6%	7,92	8,57	+8,3%
Toulouse Rive Gauche	11,81	12,23	+3,6%	8,67	9,60	+10,7%	6,24	7,09	+13,7%	5,08	5,76	+13,5%	6,59	7,35	+11,6%
Toulouse Sud-Est	12,14	12,88	+6,2%	9,53	10,00	+4,9%	6,91	7,23	+4,6%	6,22	6,97	+12%	8,96	9,50	+6,1%
Toulouse Est	11,42	12,49	+9,3%	8,35	8,34	-0,1%	6,26	6,68	+6,7%	6,66	7,09	+6,6%	7,38	8,09	+9,5%
Toulouse Nord	9,88	10,97	+11%	7,78	8,30	+6,8%	6,35	6,59	+3,7%	6,53	7,16	+9,6%	7,00	7,56	+8,1%
Périphérie	12,48	13,04	+4,5%	7,84	8,10	+3,3%	6,70	7,38	+10,2%	6,00	6,21	+3,5%	7,17	7,57	+5,6%
Total agglomération	11,59	12,40	+7,0%	8,43	8,96	+6,3%	6,13	6,71	+9,4%	6,06	6,49	+7,1%	7,48	8,07	+8,0%

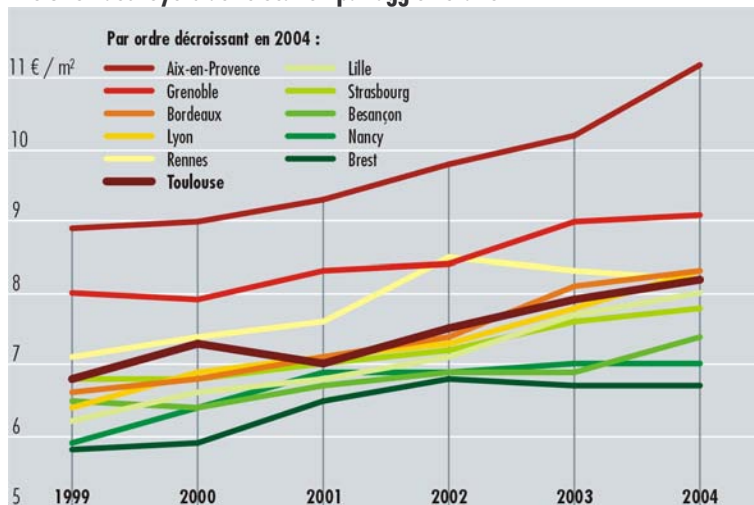
## Evolution des loyers mobiles et stables entre les 1<sup>ers</sup> janvier 2004 et 2005



## La hausse du loyer de relocation est particulièrement forte à Toulouse...

Le taux de 8% de croissance du loyer de relocation dans l'agglomération Toulousaine la situe au deuxième rang national, derrière Aix-en-Provence. A l'inverse, concernant les locataires stables, le taux de croissance des loyers toulousains est parmi les plus bas, même si l'écart entre les agglomérations enquêtées est faible.

## Evolution des loyers de relocation par agglomération



## ... mais les loyers toulousains restent encore dans la moyenne nationale

A Toulouse, le niveau du loyer de relocation reste loin de ceux pratiqués à Paris (18,2 €/m<sup>2</sup>), Aix-en-Provence (11,2 €/m<sup>2</sup>) ou à Grenoble (9,1 €/m<sup>2</sup>). Par rapport à la situation au 1<sup>er</sup> janvier 2004, Toulouse a tout de même rattrapé le niveau des loyers de marché d'agglomérations telles que Bordeaux ou Lyon.

## L'enquête loyers : un dispositif national d'observation

Chaque année depuis 1988, L'Agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire Toulouse aire urbaine réalise une enquête visant à mesurer l'évolution des loyers du parc locatif privé au sein de l'agglomération toulousaine. Cette enquête dont l'objectif est défini par la loi du 6 juillet 1989 est réalisée dans dix autres agglomérations françaises et dans l'agglomération parisienne par les Agences d'urbanisme et les ADIL. Elle est coordonnée au niveau national par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), et est valorisée à travers la rédaction d'un rapport destiné au Parlement.

A Toulouse, cette enquête porte sur un échantillon de 1 122 logements. Les enquêtes sont réalisées entre les mois de janvier et mars, auprès des locataires et éventuellement des propriétaires ou des bailleurs.

Le traitement statistique est effectué par l'OLAP, qui utilise le fichier FILOCOM afin de disposer de données actualisées sur le parc de logements locatifs privés et d'adapter chaque année les taux de pondération appliqués.

## Définitions :

**Loyer moyen :** Loyer calculé sur l'ensemble des logements enquêtés.

**Loyer de relocation :** (ou loyer de marché) loyer des logements dont le locataire a emménagé au cours de l'année.

**Locataire stable :** Locataire qui habitait déjà le même logement l'année précédente.

**Locataire mobile :** locataire qui a emménagé au cours de l'année.

**ICC (Indice du Coût de la Construction) :** indice trimestriel de référence pour la hausse des loyers privés.