



Communiqué de presse
Toulouse, le 4 mars 2013

UNIS MIDI-PYRENEES LE LOCATAIRE EST DE PLUS EN PLUS EXIGEANT !

Le futur locataire est devenu un pur consommateur. Il recherche un appartement ou une maison comme il recherche un nouvel aspirateur ou une voiture... Tel est le constat dressé par les professionnels de l'immobilier regroupés au sein de l'UNIS Midi-Pyrénées, Union des Syndicats de l'Immobilier qui représente 98 000 lots en copropriété et 52 000 en gestion locative soit plus de la moitié de la région.

Avec le développement d'Internet, le candidat locataire compare et visite depuis son ordinateur. Si jusqu'en 2010, les biens "s'arrachaient" sur Toulouse, la demande étant plus forte que l'offre, désormais c'est un nouveau marché qui s'impose. L'arrivée massive sur Toulouse de logements neufs en même temps (type les 1 500 logements de sur la ZAC de Montaudran) associée à une diminution de la mobilité résidentielle, impliquent des changements de comportements. Morosité ambiante oblige, les ménages reportent leurs projets de déménagement dès lors qu'il s'agit d'une mobilité souhaitée par la famille (meilleures conditions de logement, choix d'une localisation plus satisfaisante, réduction des temps de transport...).

Les futurs locataires sont donc plus attentistes et plus exigeants. Ils recherchent la bonne affaire qui conjugue un juste prix loyer+charges, un bon emplacement et de bonnes prestations. C'est ainsi que les appartements anciens sans cuisine équipée, sans placard, avec moquette, mal isolés ou sans climatisation alors que sous les toits, aux peintures défraîchies... trouvent très difficilement preneur. Avec le développement d'internet et la mise à disposition de photos, le locataire potentiel peut voir toutes les options qui lui sont proposées... ou pas ! Et bien souvent aujourd'hui, il privilégiera un logement neuf ou rénové moins bien situé mais disposant de prestations de meilleures qualités.

Compte tenu de tous ces éléments, le taux de rotation des biens à la location sur Toulouse dans l'ancien est passé d'environ 35% en 2011 (33% en 2010) à 27% en 2012. Le taux de vacances s'est accru de 5 % en 2012 et le temps moyen de relocation est désormais plus long pour passer de quelques 3 semaines à plus d'un mois en 2012.

Le professionnalisme en garantie

Faire appel à un professionnel de l'immobilier (administrateur de biens, agent immobilier ou syndic de copropriété) permet de garantir la satisfaction du locataire et du propriétaire d'un bien mais également de garantir le respect des réglementations qui se sont multipliés ces dernières années (diagnostics, logements décents, sécurité électriques, fiscalité...).

Le futur locataire est désormais mieux informé, voire trop ou mal informé... En effet, les prix affichés sur internet ne sont pas forcément ceux acceptés au final... Il risque de perdre du temps et de se retrouver confronter aux exigences d'un bailleur malveillant. En faisant appel à un professionnel de l'immobilier, il a la garantie de trouver l'appartement ou la maison qui répond à ses attentes, de contracter un bail en bonne et dû forme et de disposer ensuite d'un suivi rigoureux et précis.

De leur côté, les propriétaires pourraient être tentés, à l'instar des locataires, de gérer par eux-mêmes leurs biens et, par exemple, s'ils n'arrivent pas à le louer, à en baisser le prix. Or, l'expérience fait dire que l'équation loyer fort puis baisse lorsqu'on peine à trouver un locataire, est mauvaise.

Il convient en effet de louer au juste prix en ayant pris soin auparavant d'évaluer les montants de loyer aux alentours et, si nécessaire, de remettre en état le bien à la location. Faire appel à un professionnel de l'immobilier permet de faire les bons choix et de réduire le temps de relocation d'un bien. Par ailleurs, un professionnel est beaucoup plus averti face à de faux bulletins de salaires

Le gestionnaire de patrimoine immobilier conseille le propriétaire tant en matière d'accession que de location. Il connaît le marché et est à même de le guider fiscalement et de l'accompagner dans ses investissements. Les adhérents de l'UNIS Midi-Pyrénées s'engagent à respecter des valeurs de transparence dans toutes leurs actions.

Ramonville, Toulouse, Blagnac et Saint-Orens tirent les loyers à la hausse

CLAMEUR¹, outil de mobilisation des références locatives du marché privé, et l'UNIS Midi-Pyrénées, Union des Syndicats de l'Immobilier, font le point sur l'évolution du marché locatif privé en Midi-Pyrénées. Les chiffres ci-dessous s'entendent pour l'année 2012.

Après un tassement en 2010, la Haute-Garonne a confirmé sa reprise entamée en 2011 pour se situer en 2012 au même niveau que 2009. Le loyer moyen est de 11,30 €/m² en progression de 0,8% par rapport à 2011.

Ramonville Sainte-Agne enregistre les loyers les plus élevés (11,5 €/m² + 2,4%), talonné par Toulouse intramuros (11,4 €/m² + 0,8%), Blagnac (11,4 €/m² + 3,6%) et Saint-Orens de Gameville (11,4 €/m² + 2,4%). La forte hausse des loyers sur Blagnac, Ramonville et Saint-Orens vient corroborer les conclusions tirées par les professionnels de l'UNIS sur l'intérêt croissant des futurs locataires pour du logement neuf et équipé.

Les communes de l'Est toulousain poursuivent leur progression : Balma (10 €/m² + 2,7%), L'Union (9,3 €/m² + 3,3%), Saint-Jean (9,3 €/m² + 3,3%). A contrario, Muret accuse un fléchissement (9,1 €/m² - 1,8%) et Colomiers reste quasi stable (10,3 €/m² + 0,7%).

A propos de l'UNIS Midi-Pyrénées :

L'UNIS, Union des Syndicats de l'Immobilier, est née en 2009 du regroupement de trois organisations syndicales : la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB), le Conseil Supérieur de l'Administration de Biens (CSAB) et l'Union Nationale de l'Immobilier (UNIT). En Midi-Pyrénées, 67 professionnels de l'immobilier (syndics de copropriété, agents immobilier, gérants d'immeubles, marchands de biens et experts immobilier) y adhèrent. A eux seuls, ils gèrent **98 000 lots en copropriété et 52 000 en gestion locative en Midi-Pyrénées, soit plus de la moitié de la région.**

Renseignements presse

Laurence de Boerio - 06 03 10 16 56 - rp@deboerio.net