



Communiqué de presse
Toulouse, le 8 mars 2011

L'UNIS - UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER FAIT LE POINT SUR LE MARCHÉ DE LA LOCATION EN MIDI-PYRENEES

A quelques jours de l'ouverture du Salon de l'Immobilier Toulouse Midi-Pyrénées (18/20 mars au Parc des Exposition de Toulouse), l'UNIS Midi-Pyrénées, Union des Syndicats de l'Immobilier, souhaite faire un point sur l'évolution du marché locatif en Midi-Pyrénées.

L'UNIS est née en 2009 du regroupement de trois organisations syndicales¹. 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.

Un marché de la location relativement stable en 2010-2-

Le redémarrage de l'activité locative ne s'est pas fait ressentir en Midi-Pyrénées malgré quelques signes de reprise pendant l'été dus très certainement aux mutations. Les ménages ont continué à reporter leurs projets de déménagement dès lors qu'il s'agissait d'une mobilité souhaitée par la famille (meilleures conditions de logement, choix d'une localisation plus satisfaisante, réduction des temps de transport...).

De ce fait, les professionnels de l'UNIS constatent la poursuite de la diminution des loyers entamée depuis 2007. En moyenne -0,7% en Midi-Pyrénées entre 2009 et 2010 avec une baisse légèrement plus sensible sur Toulouse de -1,3%. La reprise remarquée dans certaines métropoles françaises n'a pas encore eu d'effet en Midi-Pyrénées.

Le loyer moyen constaté sur la région de **9,70 €/m² en 2010** (9,80 €/m² en 2009) est à nuancer. Ainsi, il existe de fortes disparités entre les types de logement (maison, appartement avec ou sans ascenseur, avec ou sans parking, taille...) mais également la localisation des biens loués (centre ville, périphérie, bourg, zone rurale...). Assez étonnamment, la région Midi-Pyrénées se situe au même niveau de loyers que les Pays de la Loire, le Centre et la Picardie. Les régions limitrophes étant largement au dessus : Aquitaine à 10,30 €/m² et Languedoc-Roussillon à 10,70 €/m².

La moyenne de 9,70 €/m² en Midi-Pyrénées se décompose comme suit : pour un studio et un une pièce, il faut compter 13,20 €/m² ; 10,10 €/m² pour un deux pièces ; 8,20 €/m² pour un trois pièces ; 7,40 €/m² pour un quatre pièces ; 6,80 €/m² pour un cinq pièces et plus.

Grand écart entre les départements

Dans le détail, département par département, on note de forts contrastes :

- **Haute-Garonne** : **11,10 €/m²** en moyenne. La ville où les loyers sont les plus chers reste Ramonville Saint-Agne avec un prix au m² de 11,60 € (-3,9%)... Les villes de Blagnac (11,40 €/m² +4,1%) et Muret (9,60 €/m² + 3,5%) sont celles qui progressent le plus. A noter également les progressions de Colomiers, Castanet Tolosan, Saint-Gaudens et l'Union. A contrario, les plus importantes baisses sont enregistrées sur Ramonville Saint-Agne (11,60 €/m² -3,9%), Balma (10 €/m² -3,4%), Plaisance du Touch (8 €/m² -2,4%), Tournefeuille (9,80 €/m² -2,3%), Toulouse (11,40 €/m² -2,2%) et Cugnaux (8,80 €/m² -2%).

- **Tarn : 8,60 €/m².** Albi attire toujours une importante population avec un loyer à 9,20 €/m² (+0,8%) ainsi que Carmaux (7,70 €/m² +3,5%), Gaillac (7,90 €/m² +3,4%), Graulhet (6,50 €/m² +3,3%) et Castres (8,20 €/m² +3,1%).
- **Hautes-Pyrénées : 8,30 €/m².** Les loyers sur Lourdes ont augmenté (7,90 €/m² +2,9%) et restent stables à Tarbes (7,80 €/m²).
- **Aveyron : 7,90 €/m².** Rodez progresse légèrement (7,80 €/m² +1%) alors que Onet le Château marque le pas (8 €/m² +0,7%).
- **Gers : 7,80 €/m².** Les loyers chutent à Auch (6,80 €/m² -3,5%).
- **Tarn-et-Garonne : 7,70 €/m².** Relative stabilité à Castelsarrasin (6,70 €/m² +1,8%) et à Montauban (8 €/m² -0,2%).
- **Lot : 7,60 €/m².** Les loyers à Cahors diminuent (7,80 €/m² -2,7%).
- **Ariège : 7 €/m².** Les loyers progressent sur Pamiers (7,40 €/m² +3,1%) et restent stables à Foix (7,50 €/m²).

Vers une professionnalisation du marché de l'immobilier

Ces dernières années, les évolutions législatives nombreuses et complexes amènent les professionnels de l'immobilier à être extrêmement vigilants et de plus en plus pointus, leur imposant ainsi une parfaite connaissance juridique, technique et comptable. Les marchés et les habitudes des consommateurs évoluent vite et il est de plus en plus important aujourd'hui pour ces professionnels d'être informés en temps réels des nouvelles règles (mise aux normes des ascenseurs, plan de retrait amiante, Diagnostic de Performance Energétique...). L'UNIS, à travers ses missions, a cette volonté d'accompagner au quotidien et de former ses adhérents à ces évolutions.

Mais plus largement également d'amener les clients en copropriété à une meilleure connaissance de leur fonction, à leur expliquer les nouveaux décrets et à ainsi établir une véritable relation de confiance et de transparence.

Pour Janine Redon, Présidente de l'UNIS Midi-Pyrénées *"il est désormais impossible de s'improviser agent immobilier. Nous nous retrouvons aujourd'hui de plus en plus face à des particuliers qui ont acheté ou loué un bien en direct et termine au Tribunal contre leur vendeur ou propriétaire... Notre professionnalisme est une véritable garantie de sérieux. Et la fidélité de nos clients le prouve !"*.

- 1- 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)
- 2- Informations issues des remontées des adhérents de l'UNIS Midi-Pyrénées, confortées par CLAMEUR, outil de mobilisation des références locatives du marché privé dont la mission est de connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux. Fort actuellement de 200 000 nouvelles références de marché chaque année, cet outil unique permet de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 1 310 villes, regroupements de communes et pays.

Renseignements presse

Laurence de Boerio

06 03 10 16 56 - rp@deboerio.net