



Communiqué de presse
Toulouse, le 6 mars 2012

UNIS - UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

LES ATTENTES DES FUTURS LOCATAIRES PASSEES A LA LOUPE EN HAUTE-GARONNE

RELATIVE STABILITE DES LOYERS EN MIDI-PYRENEES

De juin à octobre 2011, les adhérents de l'UNIS Midi-Pyrénées, Union des Syndicats de l'Immobilier, basés à Toulouse et sur la 1^{ère} couronne, ont administré 3 223 questionnaires à leurs futurs locataires. En parallèle, l'UNIS Midi-Pyrénées fait le point sur l'évolution du marché locatif en Midi-Pyrénées pour l'année 2011.

Les T3, T4 et T5 toujours plébiscités

Soucieux de mieux apprécier les attentes des personnes en recherche d'un bien à louer afin ensuite de mieux les anticiper, l'UNIS Midi-Pyrénées a mené une enquête interne auprès de ses futurs locataires. 3 223 personnes se sont prêtées au jeu entre juin et octobre dernier, période où l'activité location est la plus forte.

58% des sondés avaient entre 20 et 25 ans. Ils recherchaient un appartement ou une maison à louer en colocation dans le centre ville toulousain (32%) ou, à défaut, un T1/T1 bis ou T2 proche d'un moyen de transport en commun.

27% des sondés étaient âgés entre 25 et 35 ans et vivaient en majorité en couple. Leur demande, pour 66% d'entre eux, était de trouver un logement T3 ou T4 en 1^{ère} couronne. Là aussi, priorité donnée à la proximité d'un moyen de transport.

15% étaient âgées de 35 ans et plus. Là, sans surprise, ils recherchent de préférence un appartement en centre ville de type T3 ou T4 (78%).

Au niveau des équipements, les appartements meublés sont peu demandés (8%). Par contre, une cuisine équipée avec réfrigérateur, table de cuisson et four, qu'elle soit de type américaine ou indépendante, est un véritable plus pour 97% des personnes interrogées.

A la question "Dans quel secteur recherchez-vous votre bien à louer ? Hyper-centre, 1^{ère} couronne, secteur nord, secteur est, secteur sud ou secteur ouest" rien ne se détache. Un constat intéressant car lorsqu'il s'agit d'acheter un bien, le choix du secteur a son importance. Parmi les 6 choix proposés, il ressort au final que si un moyen de transport en commun se trouve à proximité, le secteur n'a finalement que peu d'importance. Et ce transport peut être indifféremment le métro, le tramway ou le bus. A noter que le covoiturage n'est pas envisagé et que 57% des locataires souhaitent un parking pour une voiture.

Cette étude est venue conforter l'impression qu'avaient déjà les adhérents de l'UNIS Midi-Pyrénées. Ils font en effet le constat depuis trois ans que les produits d'exception en centre ville se louent bien (compter entre 2 000 et 2 200 €/loyer mensuel pour un appartement de 150 m², 1 500 € pour un T5 et entre 1 200 et 1 400€ pour un T3/T4). Les maisons en 1^{ère} couronne notamment sur les communes de Saint Jean, Aucamville, Cugnaux, Tournefeuille Villeneuve et Beauzelle se louent également assez rapidement (budget de 800 à 950 €/mois). A contrario, ils remarquent de plus en plus de difficultés à louer des T1/T1 bis qui ne sont en général retenus par les locataires que parce qu'ils n'ont pas d'autre possibilité...

Un marché de la location stable en 2011⁻¹⁻

Les professionnels de l'UNIS Midi-Pyrénées enregistrent une certaine stabilité des loyers sur l'ensemble de la région Midi-Pyrénées. Ainsi, entre août 2011 et décembre 2011, les chiffres de Clameur n'ont pas évolué. L'augmentation constatée dans les agences de la demande de biens en location, due notamment à l'importante arrivée de néo-toulousains chaque année, n'a pas influé sur les montants des loyers d'autant que l'offre locative reste très soutenue. Ainsi, le loyer moyen en Midi-Pyrénées pour l'année 2011 est de **9,90 €/m²** (pour mémoire 9,70 €/m² en 2010 et 9,80 €/m² en 2009). La région Midi-Pyrénées reste ainsi largement en dessous de ses voisins : Aquitaine 10,30 €/m² et Languedoc-Roussillon 11 €/m².

Les évolutions entre départements sont assez disparates. Ainsi, la Haute Garonne (11,10€/m²), le Gers (7,80 €/m²), l'Aveyron (8 €/m², +1%) et le Tarn (8,70 €/m², +1%) restent stables, le Lot (8,50 €/m², +12%) et le Tarn et Garonne (8,20 €/m², +6%) enregistrent de belles progressions tandis que l'Ariège (6,80 €/m², -3%) et les Hautes Pyrénées (8,10 €/m², -2%) connaissent une légère baisse des loyers.

Pour **Janine Redon**, Présidente de l'UNIS Midi-Pyrénées "*cette étude et les derniers chiffres de Clameur viennent corroborer les statistiques ainsi que le ressenti de l'ensemble des agents immobiliers sur le terrain. Les locataires sont de plus en plus exigeants. Un bien qui se situe au bon prix, proche d'un moyen de transport, dont le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) est satisfaisant, se loue rapidement. Par contre, nous sommes soucieux de voir la quantité de T1 et T2 qui se construisent actuellement dans des zones mal desservies par les transports. Il ne faut pas s'étonner si certains biens ne trouvent pas preneurs. Les Administrateurs de Biens UNIS constatent une dégradation de la solvabilité des candidats locataires du fait de la conjoncture actuelle. Ces derniers ont de plus en plus de difficulté à trouver un logement correspondant à leurs besoins en raison de la baisse du pouvoir d'achat. La mise en place de la nouvelle Loi qui ne permet plus le cumul d'un garant physique et d'une Garantie Loyers Impayés (GLI) pour les salariés ne facilite en rien l'accès au logement pour cette catégorie de candidats et produit l'effet contraire recherché par les pouvoirs publics.*"

A propos de l'UNIS Midi-Pyrénées : L'UNIS 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.**

www.unis-immo.fr

-1- Informations issues de l'étude réalisée de janvier à décembre 2011 par CLAMEUR, outil de mobilisation des références locatives du marché privé, confortées par les remontées des adhérents de l'UNIS Midi-Pyrénées. Rappelons que la mission de CLAMEUR est de connaître les loyers et d'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