



Communiqué de presse  
Toulouse, le 4 septembre 2012

## UNIS - UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER STABILITE DES LOYERS EN MIDI-PYRENEES

CLAMEUR<sup>1</sup>-, 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 du 1<sup>er</sup> janvier au 31 août 2012.**

### Un marché régional stable depuis 5 ans s'établissant à 10 €/m<sup>2</sup>

La région Midi-Pyrénées connaît une véritable stabilité de ses loyers depuis 2008 (pour mémoire 10 €/m<sup>2</sup> en 2008 / 10 €/m<sup>2</sup> en 2012) alors même qu'ils avaient fortement augmenté les 10 années précédentes (7,40 €/m<sup>2</sup> en 1998 soit +35% entre 1998 et 2008). Les professionnels de l'UNIS notent que la région reste à la traîne par rapport à ses voisines ceci pouvant s'expliquer par la forte disparité entre les départements qui la composent. Entre un loyer moyen à 7,40 €/m<sup>2</sup> en Ariège et un autre à 11,30 €/m<sup>2</sup> en Haute-Garonne, la marge est grande.

En moyenne dans la région un studio se loue 13,60 €/m<sup>2</sup>, un T2 10,20 €/m<sup>2</sup>, un T3 8,60 €/m<sup>2</sup>, un T4 7,80 €/m<sup>2</sup> et un 5 pièces et plus 7,10 €/m<sup>2</sup>.

Le taux de mobilité résidentielle des locataires en région est de 32,7% (45,7% pour les studios / 25,9% pour les 5 pièces et plus).

Sur les 9 premiers mois de l'année, la proportion des relocations suite à des travaux effectués dans le logement a considérablement chuté (13,7% en 2012 contre 44,1% en 2009). Aujourd'hui, les appartements sont majoritairement reloués en l'état, la plupart des travaux étant reportés sine die sauf cas de force majeure.

Sur Midi-Pyrénées enfin, 96 000 baux nouveaux sont signés chaque année dont 52 000 pour la seule Haute-Garonne (dont 32 000 sur Toulouse), 12 000 dans le Tarn, les 6 autres départements se partageant les 32 000 baux restants.

### De fortes disparités entre les départements

Si le Gers et les Hautes-Pyrénées restent stables, les professionnels de l'UNIS constatent une très forte hausse en Ariège et une forte baisse des loyers dans le Lot.

#### **ARIEGE : 7,40 €/m<sup>2</sup> (6,80 €/m<sup>2</sup> en 2011)**

La Communauté de Communes de Foix tire largement les loyers vers le haut avec une progression de 3,5% (8,20 €/m<sup>2</sup>). Pamiers et sa Communauté de communes augmentent également avec un loyer moyen à 7,20 €/m<sup>2</sup> (respectivement +0,4% et +0,6%).

A noter que la surface moyenne d'un logement en location sur la Communauté de Communes de Foix est de 65,3 m<sup>2</sup> et la durée moyenne d'occupation de 51,6 mois.

### **AVEYRON : 7,80 €/m<sup>2</sup> (8/m<sup>2</sup> en 2011)**

Après deux années de progression, le département de l'Aveyron accuse un tassement des loyers avec une baisse notable sur Rodez 7,70 €/m<sup>2</sup> (-2,6%), le Grand Rodez 8 €/m<sup>2</sup> (-0,9%) et sa Communauté d'Agglomérations 7,90 €/m<sup>2</sup> (-2,3%). Onet Le Château reste stable à 7,90 €/m<sup>2</sup>.

A noter que la surface moyenne d'un logement en location à Rodez est de 52,8 m<sup>2</sup> et la durée moyenne d'occupation de 43,5 mois.

### **HAUTE-GARONNE : 11,30 €/m<sup>2</sup> (11,10/m<sup>2</sup> en 2011)**

La ville rose reprend des couleurs (11,30 €/m<sup>2</sup> +0,8%) et confirme son dynamisme. On remarque une grande disparité des loyers d'une commune limitrophe à une autre mais les loyers sont tous en augmentation dans la banlieue de Toulouse : Ramonville Saint-Agne 11,50 €/m<sup>2</sup> +2,4% - Blagnac 11,40 €/m<sup>2</sup> +3,6% - Saint-Orens de Gameville 11,40 €/m<sup>2</sup> +2,4% - Tournefeuille 10,70 €/m<sup>2</sup> +2,3% - Colomiers 10,30 €/m<sup>2</sup> +0,7% - Balma 10 €/m<sup>2</sup> +2,7% - Cugnaux 9,50 €/m<sup>2</sup> +1,3% - L'Union 9,30 €/m<sup>2</sup> +3,3% - Saint-Jean 9,30 €/m<sup>2</sup> +3,3%

Muret accuse un léger recul à 9,10 €/m<sup>2</sup> (-1,8%) ainsi que Castanet-Tolosan (10,40 €/m<sup>2</sup> avec -0,1%) alors que le Muretain à 9,50 €/m<sup>2</sup> augmente de 4,4%. Saint-Gaudens de son côté s'établit à 7,70 €/m<sup>2</sup> +1,3%.

A noter que la surface moyenne d'un logement en location sur Toulouse est de 49,2 m<sup>2</sup> et la durée moyenne d'occupation de 35,7 mois. Les tarifs à Toulouse sont comparables à ceux de Nantes.

### **GERS : 7,80 €/m<sup>2</sup> (identique à 2010 et 2011)**

La stabilité des loyers se poursuit sur l'ensemble du département avec malgré tout une légère hausse à Auch 7,50 €/m<sup>2</sup> +1,5% et l'agglomération du Grand Auch 8 €/m<sup>2</sup> +2,8%. La Communauté de Communes de Lomagne Gersoise est à 6,40 €/m<sup>2</sup> +1,5% et celle de Gascogne Toulousaine est stable à 8 €/m<sup>2</sup>.

A noter que la surface moyenne d'un logement en location à Auch est de 60,3 m<sup>2</sup> et la durée moyenne d'occupation de 37,4 mois.

### **LOT : 7,90 €/m<sup>2</sup> (8,50 €/m<sup>2</sup> en 2011)**

Le Lot est le département qui chute le plus sur les 8 premiers mois de l'année 2012 avec une baisse significative dans toutes les communes : Cahors (7,90 €/m<sup>2</sup> -1,1%), Grand Cahors (8 €/m<sup>2</sup> -1%), Communauté de communes du Grand Cahors (8 €/m<sup>2</sup> -3%). Les loyers en Vallée du Lot et Vignoble sont en moyenne à 7,80 €/m<sup>2</sup> -1,2%.

A noter que la surface moyenne d'un logement en location sur Cahors est de 53,6 m<sup>2</sup> et la durée moyenne d'occupation de 31,6 mois.

### **HAUTES-PYRENEES : 8,10 €/m<sup>2</sup> (identique à 2011)**

Les loyers sur Tarbes restent stables (8 €/m<sup>2</sup> +0,1%) et sa communauté d'agglomérations (7,90 €/m<sup>2</sup> -0,3%). Par contre, on enregistre une légère hausse sur Lourdes et son pays (8,10 €/m<sup>2</sup> +1,3%) et une certaine stabilité sur le Canton d'Ossun (7,70 €/m<sup>2</sup> -0,2%).

A noter que la surface moyenne d'un logement en location sur Tarbes est de 54,8 m<sup>2</sup> et la durée moyenne d'occupation de 40 mois.

### **TARN : 8,50 €/m<sup>2</sup> (8,70 €/m<sup>2</sup> en 2011)**

Carmaux (7,80 €/m<sup>2</sup> +4,4%), la Communauté d'Agglomérations de Ségala Carmausin (7,70 €/m<sup>2</sup> +4,4%), Graulhet (7 €/m<sup>2</sup> + 4,6%) et Graulhet (7,50 €/m<sup>2</sup> + 6,9%) enregistrent de très fortes progressions. Albi reste stable à 8,90 €/m<sup>2</sup> +0,3% ainsi que Castres 8,40 €/m<sup>2</sup> + 0,1%. Gaillac voit ses loyers diminuer : 7,50€/m<sup>2</sup> -1%.

A noter que la surface moyenne d'un logement en location sur Albi est de 51 m<sup>2</sup> et la durée moyenne d'occupation de 30,2 mois.

## **TARN ET GARONNE : 7,90 €/m<sup>2</sup> (8,20 €/m<sup>2</sup> en 2011)**

Montauban tire le département vers le haut avec des loyers moyens stable s'établissant entre 8,3 €/m<sup>2</sup> et 8,2 €/m<sup>2</sup> suivant que l'on se situe dans la ville même ou dans les communes avoisinantes.

A noter que la surface moyenne d'un logement en location sur Montauban est de 58,1 m<sup>2</sup> et la durée moyenne d'occupation de 43,8 mois.

Pour **Janine Redon**, Présidente de l'UNIS Midi-Pyrénées *"Depuis la rentrée, les professionnels UNIS de l'immobilier respectent l'encadrement des loyers demandés par la nouvelle Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement. Mais nous nous apercevons que, lorsque le logement n'a pas été rénové entre deux locations, nous sommes bien souvent dans l'obligation de demander au propriétaire de diminuer le montant du loyer. Les futurs locataires sont de plus en plus exigeants."*

**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](http://www.unis-immo.fr)

- 1- Informations issues de l'étude réalisée de janvier à août 2012 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.  
[www.clameur.fr](http://www.clameur.fr)

## **Renseignements presse**

Laurence de Boerio

06 03 10 16 56 - [rp@deboerio.net](mailto:rp@deboerio.net)