

# Les grandes tendances du marché locatif privé dans le Gers

---



## Objectif

Cette étude a pour objectif d'établir un bilan de la situation du marché locatif privé dans le département au premier trimestre 2009.

La connaissance de ce marché est un facteur important de la politique locale de l'habitat. De plus en plus, les acteurs locaux (Conseil Général, État, communes, Communautés de Communes et professionnels de l'immobilier...) demandent à mieux connaître le marché locatif pour mieux cibler leurs interventions et répondre aux attentes des gersois, voire les anticiper.

Par ailleurs, l'ADIL du Gers est interrogée sur le marché locatif et les prix pratiqués de certains territoires du département par des bailleurs, des candidats locataires mais aussi des futurs opérateurs et des partenaires oeuvrant dans le domaine du logement. C'est ainsi qu'elle a pu constater un déficit d'information dans ce domaine, ne disposant que de quelques informations éparses.

## Méthodologie

La démarche utilisée pour réaliser cette enquête est la consultation à dire d'expert des professionnels de l'immobilier, notamment les agents immobiliers ainsi qu'une Communauté de Communes.

Bien que l'on pourrait la qualifier de minimaliste, elle permet d'apporter des éléments de connaissances utiles sur le marché locatif et constitue un bon « thermomètre » de la pratique professionnelle. Chaque agent immobilier intervient sur son secteur et dans un rayon qui s'étale entre 15 et 20 kms.

Cette enquête est le résultat de **28** entretiens en vis-à-vis avec des agents immobiliers. Tous ont répondu favorablement.

Certains disposent d'un service de gestion locative, d'autres se limitent à la mise en relation bailleur / locataire. Chaque secteur du Gers ayant sa particularité, nous avons laissé parler nos interlocuteurs à partir d'un questionnaire axé sur le marché, l'offre et la demande.

**Nous tenions à les remercier vivement  
pour leur précieuse collaboration  
sans laquelle l'enquête n'aurait pas été possible.**



# La situation des marchés par zones

---



## Canton de l'ISLE-JOURDAIN

### En 2008

En un an, les loyers ont baissé sur le secteur. Le marché locatif est actif car les transactions diminuent. Les loyers de certains T3 neufs sont « bradés » afin que le bailleur puisse bénéficier de l'avantage fiscal. L'offre est importante et la vacance a augmenté. En revanche, la maison et le T3 se louent bien. Le TER est un sérieux avantage pour l'Isle-Jourdain car bon nombre de couples locataires ont un membre qui travaille dans le Gers et l'autre dans la Haute-Garonne. En revanche, les professionnels constatent que la demande émanant de la Haute-Garonne diminue car beaucoup de logements se sont construits et absorbent cette demande locative qui ne souhaite pas trop s'éloigner de son lieu de travail et recherche la proximité des services. Les personnes âgées recherchent également de plus en plus les services de proximité et souhaitent se rapprocher de la ville. Beaucoup de cadres d'Airbus sont repartis et les villas louées à plus de 1000 €/mois se louent désormais à un prix de loyer moins cher.

Les bailleurs sont plus nombreux à se retourner vers les professionnels pour trouver un locataire. La première étape consiste alors à baisser le loyer pour qu'ils puissent louer plus facilement.

Le parc locatif est assez varié et le stock de logements neufs a diminué. Il manque toujours des logements avec balcon, terrasse ou sortie.

Le neuf est la référence. Les locataires sont plus exigeants sur la qualité des prestations fournies, de sorte que la réflexion l'emporte sur le coup de cœur avant de signer le bail. En même temps, les bailleurs sont également plus restrictifs sur les critères de sélection des locataires et les dossiers sont plus difficiles à constituer pour les professionnels.

### En 2007

*...L'Isle Jourdain attire du monde. Cette commune est en plein développement parce que Toulouse se développe également.*

*Il y a beaucoup d'offre sur l'Isle Jourdain, le stock évolue à la hausse.*

*Le problème de l'entrée du Gers, pour l'instant, c'est la déviation de Léguevin qui est tant attendue. Les gens veulent arriver vite à la campagne pour être au calme, c'est ce qu'ils recherchent...*

*Les promoteurs sollicitent à présent les professionnels de l'immobilier pour trouver des locataires alors qu'ils cherchaient eux-mêmes jusqu'à récemment...*

*Grâce au neuf, le parc locatif s'est nettement amélioré, l'ancien est rénové. De toute façon, face à la quantité de logements, le professionnel ne perd plus de temps avec l'ancien qui ne répond pas aux critères de décence fixés par le décret du 30 janvier 2002. Il n'a aucun scrupule à refuser ces logements. C'est dommage, car il y a du potentiel dans l'ancien, mais les propriétaires ne veulent pas vendre. D'autres hésitent moins à réaliser les travaux entre deux locations...*

*La localisation du parc est adaptée à la demande encore que certaines résidences construites sont éloignées des services de proximité...*

*Les Lislois attendent la voie rapide. Les promoteurs l'ont anticipée. La livraison de près de 400 logements, des lotissements sont en cours qui n'ont pas encore vu le jour. Attention, les communes dans la Haute-Garonne construisent aussi beaucoup. Tout dépend d'Airbus et des sous traitants : environ 60% des locataires ont un lien avec l'aéronautique...*



..La demande a évolué : les prix sont les mêmes qu'à Toulouse avec la distance en plus. Si le locataire est disposé à faire des kilomètres en plus, c'est pour que son logement corresponde au département du Gers donc il recherche une sortie...

### LOYERS ET SURFACES DE MARCHE

	APPARTS.	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut	300	38	260		470	46	600	70	710			
	bas	280	24	250		390	40	475	55	690			
	Médian	290	31	255		430	43	538	62,5	700			
<b>ANCIEN</b>	haut	335	25	388	38	540	46	600	100	700	100		
	bas	280	20	280	35	360	40	450	60	580	80		
	Médian	308	22,5	334	36,5	450	43	525	80	640	90		

	MAISONS	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut							650	80	800	100	1000	150
	bas							570	60	720	80	850	110
	Médian							610	70	760	90	925	130
<b>ANCIEN</b>	haut					500	60	650	100	800	130	920	170
	bas					370	40	560	70	680	110	800	150
	Médian					435	50	605	85	740	120	860	160

#### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les loyers proposés pour des logements de même type sont loin d'être homogènes. Cela s'explique surtout par une forte disparité dans la qualité de l'offre ou en raison de la prétention du bailleur. A titre d'exemple, voici les loyers moyens pratiqués dans le département en fonction du logement loué.

Les loyers moyens du secteur privé libre ont été établis à partir des montants de loyers annoncés par les professionnels.

Afin de ne pas fausser les prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien, la superficie moyenne peut ne pas être indiquée. L'ancien ne dispose pas de superficie standard comme dans le neuf.

La différence entre la tranche haute et la tranche basse s'explique par la nature des prestations : équipements, situation, existence ou pas d'annexes, de sortie, cuisine équipée...





## Cantons de COLOGNE, MAUVEZIN, GIMONT, LOMBEZ, SAMATAN

En 2008

Le marché propose de tout.

### GIMONT

Un petit collectif va sortir sur Gimont à des prix corrects : 4 villas T3 avec jardin à 575,00 € et 12 appartements T3 avec rez-de-jardin ou balcon à 505,00 €.

Les villas devraient trouver preneur car la maison individuelle à proximité du centre-ville est toujours recherchée.

La demande actuelle s'oriente plus vers des petites surfaces avec un loyer maximum de 300,00 €, ce que l'on ne trouve pas car ce prix correspond à des studios ou T1 bis.

Le marché dans le secteur a évolué par rapport à l'année dernière. Désormais, la distance entre Toulouse et Gimont freine, de sorte que les candidats toulousains, toujours attirés par la maison individuelle en campagne gersoise, sont moins nombreux. De plus, l'Isle-Jourdain absorbe la demande car les loyers ont baissé. Parmi les motifs de congé des locataires, outre l'accession à la propriété, on trouve le rapprochement du lieu de travail.

### MAUVEZIN - COLOGNE

Il y a beaucoup de logements destinés à la location et tous ne trouvent pas preneurs. La demande stagne et les loyers baissent. Une maison individuelle se loue entre 600,00 et 650,00 € maximum. Les bailleurs n'hésitent pas à baisser le loyer pour conserver le locataire en place.

Très peu de logements basculent dans la vente, le bailleur attend de trouver un locataire. En même temps, la plupart des bailleurs n'ont pas de prêt immobilier sur ces biens donc l'attente est gérable.

Les logements vétustes et/ou insalubres ne passent plus par le professionnel et trouvent un autre circuit de location, mais ils continuent à se louer.

La maison individuelle et l'appartement avec sortie reste le bien préféré des locataires.

### LOMBEZ - SAMATAN

Tous les appartements neufs à louer « sont partis comme des petits pains », les T2 et T3 en rez-de-jardin ou avec balcon sont très recherchés.

Le parc locatif s'est un peu étoffé et on constate de la vacance dans l'ancien, dont l'état ne s'est pas amélioré. La demande locative est de plus en plus locale et gersoise. Les communes de Samatan et de Lombez sont toujours recherchées.

Les montants de loyers sont identiques à Léguevin et sont encore trop chers par rapport au revenu de la demande locale. En revanche, le bien de qualité exceptionnelle, même cher, trouvera preneur rapidement. Ce qui est plus ordinaire mettra plus de temps à se louer, d'autant plus que le locataire réfléchit avant de prendre un nouveau logement à louer.

Pour l'instant, il n'y a aucun projet dans le secteur, les promoteurs sont nettement plus frileux qu'ils ont pu l'être. Les loyers n'ont pas baissé, ils stagnent mais le bailleur a toujours tendance à le fixer trop cher par rapport à la demande.



## **En 2007**

### **GIMONT**

*...Il y a de la demande et pas d'offre. Elle est insuffisante car il n'y a pas de collectif.*

*L'ancien est de qualité plutôt médiocre. Les maisons anciennes de village à louer cumulent des problèmes de chauffage inadapté et d'humidité.*

*La rotation est assez importante dans le secteur. Les délais de relocation se situent entre 1 à 2 mois en moyenne, mais cela dépend de la qualité du bien proposé.*

*La demande porte sur l'appartement T3 et la maison individuelle avec sortie. Les gens veulent être à proximité des services. Il s'agit des jeunes et des femmes seules avec enfant, gersois ou en mutation professionnelle, employés au SMIC. Ils recherchent sur Gimont, L'Isle-Jourdain, Samatan et Saramon.*

*Il existe une clientèle de la banlieue toulousaine qui souhaiterait louer une maison pour le même prix que celui pratiqué pour un appartement en banlieue toulousaine et qui est prête à faire la route...*

### **LOMBEZ - SAMATAN**

*...Toutes les maisons individuelles sont louées sans difficulté en 1 mois et elles sont de qualité car il s'agit de constructions neuves majoritairement.*

*Les appartements T2 en ancien ont du mal à se louer parce qu'ils ne correspondent plus à la demande. Ils sont vétustes, mal isolés, sombres, sans sortie et sans balcon. Ils sont loués aussi chers qu'à Toulouse alors que se sont des jeunes qui vont occuper ce type de logement, qui commencent dans la vie active et qui ne perçoivent généralement pas plus que le SMIC.*

*De plus, si les gens viennent habiter dans le secteur c'est pour pouvoir profiter de la campagne, « des 1ers rayons de soleil ». Le neuf a une très bonne rentabilité et trouve locataire sans aucune difficulté. Sur l'ancien, il y a aussi un gros problème de rentabilité car les travaux sont plus chers.*

*La demande est surtout portée sur des T3 et T4 entre 500 et 600 € sur Samatan, Lombez et dans un rayon de 5 Kms, soit en individuel avec terrain de 500 m<sup>2</sup> environ, soit en maisons mitoyennes, soit en petits collectifs avec balcon ou sortie...*

### **MAUVEZIN - COLOGNE**

*...L'offre est largement suffisante, la demande stagne et on constate de la vacance.*

*Dans le secteur, les bailleurs privés subissent la concurrence du parc social, car bon nombre de locataires du parc privé ont notifié congé pour un logement du parc HLM ou pour du neuf.*

*Le parc actuel est bien localisé et se loue.*

*Il existe un parc ancien non entretenu par le bailleur qui a pu se louer facilement jusqu'à très récemment, le locataire étant peu exigeant. Mais à terme, il ne se louera plus s'il n'est pas amélioré. La demande est plutôt locale. Elle porte sur des T3 en centre ville ou bourg à proximité des services. Il s'agit de salariés entre 25 et 40 ans percevant entre 1200,00 € et 1300,00 € par mois, qui ne veulent pas dépasser entre 350,00 € et 400,00 € de loyer hors charges. Dans le secteur, les loyers n'augmentent plus et les révisions de loyers annuelles sont de moins en moins pratiquées...*



## LOYERS ET SURFACES DE MARCHE

	APPARTS.	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut	300	40			450	46	550	62	600	115		
	bas	200	20			320	30	390	40	500	85		
	Médian	250	30			385	38	470	51	550	100		
<b>ANCIEN</b>	haut	270	30			470	95	550	90	630	138		
	bas	250	20			300	40	390	40	470	85		
	Médian	260	25			385	67,5	470	65	550	111,5		

	MAISONS	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut							580	90	780	108	800	215
	bas							570	64	600	80	620	90
	Médian							575	77	690	94	710	152,5
<b>ANCIEN</b>	haut							600	108	730	120	810	170
	bas							500	80	590	90	750	100
	Médian							550	94	660	105	780	135

### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les loyers proposés pour des logements de même type sont loin d'être homogènes. Cela s'explique surtout par une forte disparité dans la qualité de l'offre ou en raison de la prétention du bailleur. A titre d'exemple, voici les loyers moyens pratiqués dans le département en fonction du logement loué.

Les loyers moyens du secteur privé libre ont été établis à partir des montants de loyers annoncés par les professionnels.

Afin de ne pas fausser les prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien, la superficie moyenne peut ne pas être indiquée. L'ancien ne dispose pas de superficie standard comme dans le neuf.

La différence entre la tranche haute et la tranche basse s'explique par la nature des prestations : équipements, situation, existence ou pas d'annexes, de sortie, cuisine équipée...





## Cantons de MASSEUBE, MIRANDE, MONTESQUIOU, MIELAN, MARCIAC

### En 2008

L'offre est supérieure à la demande : des logements sociaux ont été construits, des bailleurs privés ont rénové. Mirande dispose de plus en plus de logements et en bon état.

La rénovation porte sur l'électricité, la plomberie, le chauffage et l'isolation notamment de maisons individuelles des années 1970. Le parc locatif s'est donc nettement amélioré : il reste de tout. La vacance existe et reste nécessaire dans un parc sain. Bref, un marché que l'on qualifierait d'idéal. Les locataires sont devenus plus exigeants et négocient le prix du loyer.

Le problème est la crise économique que nous traversons. Des locataires donnent congé et retournent chez les parents parce qu'ils ne peuvent plus payer le loyer. Cela touche notamment les jeunes dont les contrats à durée déterminée ne sont pas renouvelés.

Les loyers ont un peu baissé, le plafonnement de la révision du loyer est une bonne chose mais le coût de la vie est de plus en plus cher.

Certains professionnels observent que lorsque des ménages ont fait le choix d'habiter dans une commune située à mi-chemin de leur lieu de travail respectif (Mirande comme Miélan), et que l'un des conjoints occupe un poste à temps partiel, ce dernier démissionne car le coût du trajet et la garde des enfants sont plus élevés que le salaire.

Le coût de la vie attire des ménages préretraités dans le sud-ouest qui pensent qu'il est moins cher. La maison individuelle reste trop chère. Au moment de la mise en location, quand le bailleur rencontre l'agent immobilier, il ne comprend pas le discours du professionnel qui lui propose d'adapter le loyer aux ressources des clients locataires.

### En 2007

*...L'offre locative pourrait être meilleure. Le parc est dans un état moyen, les logements sont vétustes, le chauffage électrique pose problème ainsi que l'utilisation des poêles à pétrole. Il y a très peu de neuf, les bailleurs s'orientent plutôt vers la réhabilitation lourde. Désormais, ce parc vieux et non entretenu est refusé par les professionnels.*

*Suite aux exigences du DPE, un professionnel a perdu une dizaine de logements. Certains bailleurs sont des retraités agricoles qui n'ont pas les moyens d'entretenir leur parc.*

*Il n'y a pas de logement neuf sur Mirande, sauf quelques constructions neuves de maisons individuelles par des investisseurs particuliers. C'est dommage selon ce professionnel car cela permettrait de faire jouer la concurrence et de sortir plus de qualité.*

*Les loyers correspondent aux prix du marché et suivent l'Indice de Référence des Loyers. Les bailleurs auraient tendance à vouloir augmenter mais les professionnels temporisent et conseillent de ne pas augmenter les loyers car les revenus ne suivent pas...*



## LOYERS ET SURFACES DE MARCHE

	APPARTS.	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut												
	bas												
	Médian												
<b>ANCIEN</b>	haut	300	38	300	45	440	66	460	100	570	130		
	bas	268	25	245	28	303	32	350	50	408	130		
	Médian	284	31,5	273	36,5	372	49	405	75	489	130		

	MAISONS	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut									670	120		
	bas									655	100		
	Médian									662,5	110		
<b>ANCIEN</b>	haut					420	55	698	100	700	150	704	170
	bas					350	36	550	58	480	90	560	100
	Médian					385	45,5	624	79	590	120	632	135

### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les loyers proposés pour des logements de même type sont loin d'être homogènes. Cela s'explique surtout par une forte disparité dans la qualité de l'offre ou en raison de la prétention du bailleur. A titre d'exemple, voici les loyers moyens pratiqués dans le département en fonction du logement loué.

Les loyers moyens du secteur privé libre ont été établis à partir des montants de loyers annoncés par les professionnels.

Afin de ne pas fausser les prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien, la superficie moyenne peut ne pas être indiquée. L'ancien ne dispose pas de superficie standard comme dans le neuf.

La différence entre la tranche haute et la tranche basse s'explique par la nature des prestations : équipements, situation, existence ou pas d'annexes, de sortie, cuisine équipée...





## Cantons de FLEURANCE, LECTOURE, MIRADOUX, SAINT-CLAR

### EN 2008

L'offre a augmenté par rapport à l'année dernière, gonflée par les ventes qui n'aboutissent pas. Cependant, elle ne correspond pas encore assez aux revenus modestes des locataires malgré la baisse des loyers.

Les constructions neuves réalisées par des promoteurs à Lectoure et Fleurance ont quelque peu déstabilisé le parc locatif ancien. Ce phénomène est resté de courte durée car l'ancien réagit et résiste plutôt bien. Ainsi, des logements sont améliorés venant grossir le parc ancien rénové.

Les professionnels constatent des incohérences sur le neuf. Les loyers ont été mal calculés.

Par exemple, le T3, à 475,00 € hors charges, est trop cher de sorte que les locataires ne restent pas longtemps dans les lieux. Quant aux propriétaires bailleurs de ces logements, à bout, ils contactent les gestionnaires locaux pour changer de gérance en privilégiant la gestion de proximité.

Les locataires sont plus nombreux à rechercher la proximité des services et à choisir un logement par défaut car ils ne trouvent pas ce qu'ils recherchent, notamment à Fleurance qui est plus proche d'Auch.

### EN 2007

*...L'offre locative est insuffisante. Les professionnels ont une liste d'attente des locataires.*

*Un travail de fond a été fait depuis plus d'un an en direction des bailleurs par les professionnels du secteur pour produire de la qualité. Sur Fleurance et Lectoure, ce travail commence à produire ses fruits car certains bailleurs traitent les problèmes d'humidité, d'électricité et d'isolation phonique et thermique. L'offre est diversifiée, le stock est à la hausse et les biens de qualité rentrent. On constate peu de vacance sur le secteur (- de 10%).*

*La production neuve (Condom et Lectoure) est trop chère et trop sélective. C'est dommage car elle est recherchée et constitue une concurrence saine qui permet de tirer vers le haut la qualité des logements...*



## LOYERS ET SURFACES DE MARCHÉ

	APPARTS.	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
NEUF	haut	400	45	400	35	500	71	500		570			
	bas	230	26	260	30	315	50	440		480			
	Médian	315	35,5	330	32,5	408	60,5	470		525			
ANCIEN	haut	290		280	46	480	71	560	120	560	90		
	bas	240		260	40	310	58	390	100	460	76		
	Médian	265		270	43	395	64,5	475	110	510	83		

	MAISONS	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
NEUF	haut							570	115	700	144	695	
	bas							550	105	550	130	600	
	Médian							560	110	625	137	648	
ANCIEN	haut							560	110	639	89	657	
	bas							450	66	460	79	611	
	Médian							505	88	550	84	634	

### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les loyers proposés pour des logements de même type sont loin d'être homogènes. Cela s'explique surtout par une forte disparité dans la qualité de l'offre ou en raison de la prétention du bailleur. A titre d'exemple, voici les loyers moyens pratiqués dans le département en fonction du logement loué.

Les loyers moyens du secteur privé libre ont été établis à partir des montants de loyers annoncés par les professionnels.

Afin de ne pas fausser les prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien, la superficie moyenne peut ne pas être indiquée. L'ancien ne dispose pas de superficie standard comme dans le neuf.

La différence entre la tranche haute et la tranche basse s'explique par la nature des prestations : équipements, situation, existence ou pas d'annexes, de sortie, cuisine équipée...





## Cantons de CONDOM, VALENCE sur BAISE, MONTREAL, VIC-FEZENSAC

### EN 2008

#### CONDOM

L'offre est un plus importante qu'en 2007. Le locataire a le choix et le bailleur réagit en baissant le loyer pour la première fois au cours de l'année 2008 de 15 % à 20 %.

Les studios laissent la place au T1, plus spacieux et au prix des studios.

La demande est de plus en plus fréquente sur les meublés. Le parc peut encore être amélioré sur le qualitatif mais le logement va changer de gamme et le loyer sera plus cher. Les bailleurs attendent avant de s'engager dans une réhabilitation lourde, ils ne réalisent que des petites améliorations au coup par coup. De plus en plus de bailleurs mettent en vente des immeubles loués car le rapport n'est plus intéressant fiscalement et la gestion devient de plus en plus lourde. Un professionnel a rentré cinq immeubles en un trimestre, ce qui représente une vingtaine de logements à la location. Il existe des investisseurs qui font le tour des villes moyennes pour réaliser une opération mais quand ils s'aperçoivent du nombre de logements à la location, ils réfléchissent. Ce n'est pas un problème d'argent, c'est un vrai travail de réflexion avant de s'engager. Il y a deux ans, l'investisseur n'hésitait pas à acheter des immeubles vacants, et même recherchait cela, car il pouvait fixer le loyer librement. A présent, l'investisseur recherche des immeubles occupés car le locataire étant en place, il perçoit un loyer plus rapidement.

Il existe un parc locatif qui n'est pas digne d'être loué et comme les locataires ont davantage le choix, les professionnels n'en veulent plus.

#### VIC-FEZENSAC

L'offre locative a augmenté. Des rénovations ont eu lieu en 2007 et 2008. Le montant du loyer est légèrement en baisse. Les locataires ont plus le choix et comparent la qualité des logements. La demande porte aussi sur la maison individuelle avec sortie et garage que l'on trouvera en dehors de Vic-Fezensac avec un loyer de 550,00 € à 700,00 € hors charges et sur les T2 et T3 à Vic-Fezensac entre 350,00 et 450,00 €.

#### CASTERA-VERDUZAN

Un micro marché locatif actif. Castéra-Verduzan pratique des loyers plus chers qu'aux alentours. Cette commune est bien située car elle est recherchée pour les ménages dont les deux membres travaillent un à Condom et l'autre à Auch. Contrairement aux pratiques d'autres professionnels, la révision du loyer est appliquée annuellement.

Un programme neuf (19 logements T2 - T4) est venu concurrencer le parc ancien car il répond à la demande actuelle : les logements sont loués neufs avec un parking, les surfaces sont raisonnables et c'est sécurisé. En revanche, la provision sur charges locatives dans le neuf est plus chère que dans le parc ancien. L'inconvénient du parc ancien se situe au niveau de la surface des logements loués qui est plus importante. En conséquence, le loyer est plus cher. Les bailleurs l'ont donc baissé d'environ 30,00 € au changement du locataire. Ce n'est pas grave pour autant car le parc ancien de ce professionnel trouve preneur. Le marché pourrait être amélioré par l'apport de petites surfaces avec un petit jardin.



## **EN 2007**

### **CONDOM**

...L'offre existe et mériterait d'être plus variée. Il y a peu d'embauche sur le secteur ou des contrats à durée déterminée. Les professionnels constatent moins de turn-over dans les appartements, les délais de relocation ont tendance à se rallonger. Le bailleur devrait être plus attentif à la demande avant de s'engager dans une location. Le parc locatif a tendance à s'améliorer car le locataire est plus exigeant sur la qualité. Les T2, studios, les appartements mal agencés donnant sur une rue avec des pièces sombres sans ventilation auront de plus en plus de mal à se louer. La rotation sur les petits appartements est importante. La vacance existe sur les petits appartements et sur le neuf, le loyer est trop cher pour la demande locale...

### **VIC-FEZENSAC**

..Il y aurait un bon équilibre entre l'offre et la demande et l'offre locative commence à être suffisante. On constaterait même un peu de vacance.

Les immeubles vétustes commencent à rencontrer des difficultés à se louer, notamment ceux mal restaurés ou qui ne sont pas entretenus. Parmi les motifs de départ des locataires, on trouve de plus en plus fréquemment comme motif des consommations d'énergie trop élevées et le bruit. Les locataires sont très sensibles à la consommation et au bout d'une année, si la facture est trop élevée, ils cherchent un autre logement dans le même secteur. L'OPAH a permis d'améliorer la qualité du parc qui pendant très longtemps est resté en très mauvais état.

Les loyers ont plutôt tendance à stagner depuis 2 / 3 ans. On n'observe pas encore de baisse...

### **CASTERA-VERDUZAN**

...Les loyers sont trop élevés. Les prix sont identiques à ceux de Toulouse avec des prestations que l'on n'a pas dans le Gers.

On bascule de l'appartement T3 à la maison individuelle louée 800,00 €. Il manque l'intermédiaire comme la petite maison T3 avec sortie à 500,00 € maximum. L'offre reste insuffisante. On trouve de toute qualité dans le parc. Certains bailleurs n'hésitent pas à réaliser les travaux pour maintenir le bien en état qu'ils souhaitent conserver. D'autres plus orientés vers la rentabilité transformeront une maison en un maximum d'appartements. Pour l'instant on constate peu de vacance...



## LOYERS ET SURFACES DE MARCHE

	APPARTS.	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut			340		350		415		552			
	bas			310		330		365		500			
	Médian			325		340		390		526			
<b>ANCIEN</b>	haut	350	35	350	50	366	34	515	80	550	90		
	bas	240	25	280	40	267	75	350	50	400	80		
	Médian	295	30	315	45	317	54,5	432,5	65	475	85		

	MAISONS	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut									660		778	
	bas									630		762	
	Médian									645		770	
<b>ANCIEN</b>	haut			355		375		560		850		915	
	bas			305		360		400		450		580	
	Médian			330		368		480		650		747,5	

### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les loyers proposés pour des logements de même type sont loin d'être homogènes. Cela s'explique surtout par une forte disparité dans la qualité de l'offre ou en raison de la prétention du bailleur. A titre d'exemple, voici les loyers moyens pratiqués dans le département en fonction du logement loué.

Les loyers moyens du secteur privé libre ont été établis à partir des montants de loyers annoncés par les professionnels.

Afin de ne pas fausser les prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien, la superficie moyenne peut ne pas être indiquée. L'ancien ne dispose pas de superficie standard comme dans le neuf.

La différence entre la tranche haute et la tranche basse s'explique par la nature des prestations : équipements, situation, existence ou pas d'annexes, de sortie, cuisine équipée...





## Cantons d'AUCH et de JEGUN

### En 2008

Le marché locatif est attractif sur Auch. L'augmentation de l'offre a permis de traiter le desserrement. Les locataires ont profité de la baisse pour se loger dans des logements plus grands sans alourdir leur budget loyer. En même temps, les petites surfaces ont du mal à trouver preneur. L'offre est importante sur certains biens (T1-T2-T3). Les délais de relocation sont plus longs : 3 mois de préavis et quelques mois avant de trouver un nouveau locataire.

Les constructions neuves ont absorbé les locataires qui occupaient des logements anciens sans confort. De sorte qu'aujourd'hui, on constate plus de vacance dans l'ancien : 8 logements des années 1940/1950 sur 10 sont vacants. Qu'en faire ? La baisse du loyer ne compense pas les carences de confort de ces logements (distribution des pièces, agencement, isolation, accessibilité). On se trouve dans une impasse. Cependant, on en est qu'au début de ce constat. Comment vont réagir les bailleurs ? Vont-ils vendre ? Et si cela bascule dans la vente, les prix à la vente vont-ils également baisser ? Là aussi, le bailleur est face à un dilemme, soit il améliore et il loue, mais à quel prix, soit il vend, mais à quel prix ?

Il faut convaincre le bailleur propriétaire de bâti ancien à le rénover car le centre ville se vide, se dégrade et en même temps est recherché. Mais il manque de moyens pour le rénover. Les aides accordées dans le cadre de l'OPAH sont insuffisantes. Et, comme le propriétaire reste attaché à son bien, soit, il le laisse vacant, soit, il le loue en dehors du circuit des professionnels.

S'il y avait davantage de qualité locative en centre ville, cela se louerait, car les résidences neuves sont trop éloignées. Elles ont du succès car elles sont neuves. C'est là leur seul avantage. Un professionnel reçoit des appels des propriétaires de ces appartements qui ne comprennent pas pourquoi cela ne se loue pas. Ils sont très surpris quand on leur annonce que le prix du loyer pratiqué est bien inférieur à ce qui avait été annoncé par le promoteur.

Les loyers ont baissé. Les révisions de loyer sont gelées et les bailleurs n'hésitent pas à diminuer le montant du loyer du locataire en place depuis 3 - 4 ans pour le conserver.

La durée du bail sur les T3, T4, T5 a tendance à augmenter car les locataires ne peuvent pas acheter.

La maison individuelle reste convoitée mais le loyer doit baisser. Il est de plus en plus difficile de trouver un locataire dans une maison individuelle avec un loyer de 800,00 € lorsque ses revenus sont entre 1 000,00 € et 1 200,00 € / mois, car il ne présente pas assez de garantie.

La demande est soucieuse de la conjoncture, elle visite, compare le confort, négocie le montant du loyer. Le neuf est désormais la référence pour le locataire qui désaffectionne l'ancien, sauf celui réhabilité avec des prestations, car son attention est de plus en plus orientée vers l'isolation thermique et phonique et la cuisine équipée notamment.

Les locataires sont des locaux, les professionnels n'observent pas de migration interne de gersois qui souhaitent venir habiter à Auch, parce que l'essence est trop chère ou pour se rapprocher des services.

Une offre régulière pourrait être maintenue permettant de faire jouer la concurrence au profit des locataires afin de conserver des montants de loyer adaptés à leurs ressources.

L'animateur de l'OPAH RU de la ville d'AUCH a contacté tous les agents immobiliers du secteur afin de faire un état des lieux de la vacance dans le parc locatif. Elle serait estimée à 10%.

### En 2007

*...Une offre supérieure à la demande et de la vacance... Une qualité tirée vers le haut... Une baisse de loyer générale... Une demande tournée vers la qualité...*



## LOYERS ET SURFACES DE MARCHÉ

	APPARTS.	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut	275	25	350	40	450	50	600	75	650	80	700	100
	bas	260	20	300	30	330	32	450	48	530	65	600	100
	Médian	268	22,5	325	35	390	41	525	61,5	590	72,5	650	100
<b>ANCIEN</b>	haut	320	35	365	45	500	65	600	85	650	140	630	150
	bas	167	15	225	20	250	30	340	45	400	65	480	80
	Médian	244	25	295	32,5	375	47,5	470	65	525	103	555	115

	MAISONS	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut							700	75	900	125	900	160
	bas							550	45	530	70	680	90
	Médian							625	60	715	97,5	790	125
<b>ANCIEN</b>	haut							670	90	760	130	1000	230
	bas							350	50	460	70	550	90
	Médian							510	70	610	100	775	160

### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les loyers proposés pour des logements de même type sont loin d'être homogènes. Cela s'explique surtout par une forte disparité dans la qualité de l'offre ou en raison de la prétention du bailleur. A titre d'exemple, voici les loyers moyens pratiqués dans le département en fonction du logement loué.

Les loyers moyens du secteur privé libre ont été établis à partir des montants de loyers annoncés par les professionnels.

Afin de ne pas fausser les prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien, la superficie moyenne peut ne pas être indiquée. L'ancien ne dispose pas de superficie standard comme dans le neuf.

La différence entre la tranche haute et la tranche basse s'explique par la nature des prestations : équipements, situation, existence ou pas d'annexes, de sortie, cuisine équipée...





## Cantons de PLAISANCE, AIGNAN, EAUZE

### En 2008

L'offre a augmenté sensiblement mais la demande ne suit pas. Les loyers n'ont pas baissé, la révision annuelle est appliquée et les petits logements sortent chers. L'offre répond à la demande dans son ensemble. Un effort considérable est fait par ce professionnel dans la recherche du locataire, mais le taux d'effort reste élevé. A force de répéter aux bailleurs tout l'intérêt qu'ils ont à fournir un logement de qualité, petit à petit, le parc s'améliore. Hors des villages et bourgs, il est très difficile de trouver. En 2008, un agent immobilier observe que des personnes âgées souhaitent se rapprocher de Plaisance par commodité. Il pense qu'il manque des logements sociaux pour le public qui cumule des problèmes de ressource et de comportement. Ce public est mal logé et cherche des logements décentes. La maison individuelle fait défaut et en même temps est demandée. Ce professionnel est à la recherche de nouveaux bailleurs. En effet, dans son parc locatif des immeubles de plusieurs logements locatifs sont détenus par des bailleurs âgés parfois veufs dont les enfants ne vivent pas dans le Gers. Sa crainte est que les héritiers mettent en vente ces immeubles.

### En 2007

*...Le marché est peu dynamique.*

*L'offre est inférieure à la demande qui est variable selon les périodes de l'année et qui n'est pas satisfaite.*

*Le stock évolue peu. Les bailleurs deviennent plus réticents en raison des exigences réglementaires liées aux diagnostics notamment.*

*Il existe assez peu de rotation dans l'ensemble, car il y a peu de nouveaux arrivants sur le secteur. Les locataires sont des locaux qui veulent rester à proximité de la famille. Mais aussi des jeunes qui travaillent notamment aux caves de Saint Mont et à l'usine Fabre d'Aignan.*

*Ils restent dans les lieux bien au-delà de la durée initiale du bail jusqu'à 10 ans. Cependant, un agent immobilier a remarqué un départ important en 2007 de locataires qui ont accédé à la propriété. Comme motifs de congé, on trouve aussi le décès et le départ en maison de retraite.*

*Le parc existant est bien situé et de bonne qualité. Il se reloue facilement, notamment au printemps et en été. On constate peu de vacance.*

*Il existe un parc ancien non entretenu, vétuste et de qualité médiocre qui présente des dysfonctionnements...*

*Les revenus des ménages sont peu élevés, le bailleur ne doit pas exiger un loyer trop cher s'il veut trouver un locataire. Un loyer mensuel de 550,00 €, c'est le grand maximum... Le logement HLM fait défaut...*



## LOYERS ET SURFACES DE MARCHÉ

	APPARTS.	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
NEUF	haut					362		367					
	bas					340		351					
	Médian					351		359					
ANCIEN	haut	200		270		320		350		461			
	bas	180		230		280		320		439			
	Médian	190		250		300		335		450			

	MAISONS	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
NEUF	haut							450		650		700	
	bas							400		500		600	
	Médian							425		575		650	
ANCIEN	haut					215		390		480		550	
	bas					201		330		400		465	
	Médian					208		360		440		508	

### En zone rurale

#### Appartement dans le neuf

T1 : médian / 300,00 €

T2 : médian / 394,00 €

T3 : médian / 463,00 €

T5 : médian / 600,00 €

#### Appartement dans l'ancien

T4 : médian / 480,00 €

T5 : médian / 468,00 €

#### Maison dans le neuf

T4 : médian / 540,00 €

T5 : médian / 554,00 €

#### Maison dans l'ancien

T3 : médian / 482,00 €

T4 : médian / 520,00 €

T5 : médian / 530,00 €

### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les loyers proposés pour des logements de même type sont loin d'être homogènes. Cela s'explique surtout par une forte disparité dans la qualité de l'offre ou en raison de la prétention du bailleur. A titre d'exemple, voici les loyers moyens pratiqués dans le département en fonction du logement loué.

Les loyers moyens du secteur privé libre ont été établis à partir des montants de loyers annoncés par les professionnels.

Afin de ne pas fausser les prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien, la superficie moyenne peut ne pas être indiquée. L'ancien ne dispose pas de superficie standard comme dans le neuf.

La différence entre la tranche haute et la tranche basse s'explique par la nature des prestations : équipements, situation, existence ou pas d'annexes, de sortie, cuisine équipée...





## Cantons de RISCLE, NOGARO, CAZAUBON

### En 2008

Le Point Infos Logement de la Communauté de Communes du Bas Armagnac met à la disposition du public une liste de logements à louer depuis 2006. Il enregistre une demande importante de T2 et T3 et de meublés. Elle est composée de jeunes célibataires (Ecole de la performance et BTS), de retraités et de couples fonctionnaires (lycée et hôpital).

Un équilibre est constaté entre le montant du loyer demandé et offert. Le secteur ne constate pas de baisse du loyer. Un logement trouve preneur dans 90 jours en moyenne.

L'offre est plus concentrée à Nogaro et au Houga. La recherche porte davantage sur le logement avec jardin alors qu'il est davantage proposé des appartements T3 dans l'ancien.

Deux projets, respectivement de 49 logements neufs T2 et T3 et 20 logements individuels et collectifs, seront prochainement proposés à la location et une OPAH « revalorisation des centres bourgs » est à la réflexion. Ces programmes vont augmenter le parc locatif du secteur et tirer vers le haut la qualité des logements.

Sur les secteurs de Barbotan-les-Thermes / Cazaubon, on n'observe pas de baisse des loyers sur les appartements. En revanche, sur la maison individuelle, les loyers pourraient encore baisser. De plus en plus de biens individuels ne trouvant pas acquéreur basculent de la vente à la location. La vacance est importante dans les studios et le T1. Le T2 se loue bien. Les nouveaux bailleurs n'hésitent pas à réaliser des travaux et louent plus facilement, notamment en direction des curistes. La demande locative n'augmente pas, ce qui peut s'expliquer par le peu d'embauche au cours de l'année 2008. La période la plus propice à l'embauche court du mois d'avril au mois d'octobre et émane des employés du Casino et des thermes. Un professionnel observe depuis deux ans que de plus en plus de personnes âgées retraitées souhaitent se rapprocher de Cazaubon. La GRL est plutôt bien accueillie car auparavant les locataires ne rentraient pas dans les critères de la garantie loyer impayé.

### En 2007

*L'offre est largement suffisante sur les T2. Il manque de la maison T4 avec sortie à certaines périodes de l'année... Le parc des agences est de qualité. La demande est bien localisée pour les locataires qui travaillent sur Barbotan... Tout se loue sauf les studios qui se sont beaucoup construits à la fin des années 80... L'activité économique locale génère plus de contrats de courte durée, de 1 à 2 mois, et non 6 à 9 mois comme avant le passage aux 35 heures. En conséquence, le locataire s'arrange, il préfère faire le trajet au lieu de louer ; ou bien il loge chez une connaissance. Il en découle que la demande diminue et la vacance est à constater sur les studios.*

*Le marché évolue vers une demande de personnes à la retraite qui louent pendant un certain temps avant de se décider à acheter et donc qui recherchent de la qualité... La maison individuelle à 600,00 € a du mal à se louer car les revenus sont modestes, mais inversement, les locataires qui ont les moyens ont du mal à trouver de la qualité. La demande émane de jeunes célibataires qui recherchent un T2. Le T3 et la maison sont recherchés par des employés, ouvriers, retraités qui cherchent la proximité des services...*



## LOYERS ET SURFACES DE MARCHE

	APPARTS.	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut												
	bas												
	Médian												
<b>ANCIEN</b>	haut	400		400		450		550		550			
	bas	190		190		300		300		319			
	Médian	295		295		375		425		435			

	MAISONS	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf	px	sf
<b>NEUF</b>	haut												
	bas												
	Médian												
<b>ANCIEN</b>	haut	320				406		670		700		720	
	bas	280				330		360		460		420	
	Médian	300				368		515		580		570	

### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les loyers proposés pour des logements de même type sont loin d'être homogènes. Cela s'explique surtout par une forte disparité dans la qualité de l'offre ou en raison de la prétention du bailleur. A titre d'exemple, voici les loyers moyens pratiqués dans le département en fonction du logement loué.

Les loyers moyens du secteur privé libre ont été établis à partir des montants de loyers annoncés par les professionnels.

Afin de ne pas fausser les prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien, la superficie moyenne peut ne pas être indiquée. L'ancien ne dispose pas de superficie standard comme dans le neuf.

La différence entre la tranche haute et la tranche basse s'explique par la nature des prestations : équipements, situation, existence ou pas d'annexes, de sortie, cuisine équipée...



## Les consultants de l'ADIL 32 interrogés...

L'agence a sollicité une centaine de consultants locataires -67- et bailleurs -35- afin qu'ils répondent à un questionnaire sur le logement qu'ils louent. Cette enquête anonyme a été réalisée au siège social à Auch, à l'occasion d'un rendez-vous.

72% des logements loués sont localisés en zone urbaine. 51% sont des maisons individuelles ou mitoyennes et 49% sont des appartements dans des immeubles collectifs.

29% sont des T3, 23% des T2 et 21% des T4. Les annexes les plus fréquemment louées sont le garage, le jardin et le balcon ou terrasse.

33% des logements ont été construits entre 1949 et 1974, 20% entre 1915 et 1948 et 16% entre 1975 et 1990.

66% des bailleurs jugent le logement en bon état.

29% des locataires le juge en bon ou très bon état, 27% et 34% dans un état respectivement médiocre et moyen.

68% des bailleurs gèrent leur bien sans intermédiaire. Ils exigent tous le versement du dépôt de garantie et sont 40% à demander un cautionnement solidaire.

Les locataires sont majoritairement satisfaits de la localisation et de la taille de leur logement qui correspond, pour 83% d'entre eux, à leur recherche. 79% paient un loyer qui correspond à leur budget.

Le loyer mensuel d'un T1 se situe entre 250.00 € et 350.00 € soit un loyer moyen de 300.00 € HC.

Le loyer mensuel d'un T2 se situe entre 228.00 € et 450.00 € soit un loyer moyen de 339.00 € HC.

Le loyer mensuel d'un T3 se situe entre 233.00 € et 610.00 € soit un loyer moyen de 421.50 € HC.

Le loyer mensuel d'un T4 se situe entre 405.00 € et 720.00 € soit un loyer moyen de 562.50 € HC.

Le loyer mensuel d'un T5 se situe entre 450.00 € et 848.00 € soit un loyer moyen de 649.00 € HC.

## En conclusion...

Dans certains secteurs du département notamment à l'est et à Auch, l'arrivée sur le marché depuis plusieurs mois d'un nombre élevé de logements neufs acquis par les investisseurs dans le cadre de dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif entraîne un rééquilibrage de l'offre et de la demande, un excès d'offres de petits logements et une baisse du niveau des loyers. Sur les marchés plus locaux du département, l'offre nouvelle arrive au compte goutte, de sorte que la baisse des loyers n'est pas encore observée.

Bon nombre de professionnels de l'immobilier ont rappelé au cours de l'entretien que

- la solvabilité des ménages rend plus difficile la rencontre de l'offre et de la demande. En même temps, le bailleur peut diminuer le montant du loyer jusqu'à une certaine limite mais pas au delà. En effet, le montant du loyer est plus facilement négociable lorsque le bailleur n'a pas de prêt sur le logement loué, ce qui est loin d'être le cas lorsqu'il supporte un prêt contracté avant la crise économique et calculé avec une projection de loyer bien plus élevé que ce qui se pratique ;

- les propriétaires bailleurs sont plus vigilants en ce qui concerne les risques liés aux impayés de loyers et de charges et craignent la dégradation et le défaut d'entretien du logement ;

- de plus en plus de personnes âgées souhaitent se rapprocher des services ;

- il manque des logements individuels et situés dans des petits collectifs avec sortie, logements de prédilection dans un département rural du sud-ouest.



## Quelques réflexions...

---

### ▣ VALORISER LES DIAGNOSTICS...

Constat de risque d'exposition au plomb, diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques... Un certain nombre d'informations faites en direction du propriétaire et du locataire sont en constante évolution depuis un certain nombre d'années. Or, les professionnels de l'immobilier sont encore trop nombreux à faire état du mécontentement des bailleurs qui voit s'alourdir les contrats de location d'annexes sur la qualité des logements loués.

Le réchauffement climatique est sans équivoque. En effet, force est de constater un accroissement des températures moyennes mondiales de l'atmosphère et de l'océan (de 1,1° à 6,4° d'ici la fin du siècle) à l'origine de la fonte généralisée de la neige et de la glace entraînant une hausse du niveau moyen mondial de la mer. L'utilisation de l'énergie dans les bâtiments existants (chauffage, ventilation, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage...) est à l'origine de 43% des consommations énergétiques (contre 31% pour les transports et 20% dans l'industrie) et de 25% des émissions de gaz à effets de serre - GES-). Le secteur du bâtiment résidentiel et tertiaire constitue une cible privilégiée des pouvoirs publics pour atteindre les engagements pris par la France à travers le protocole de Kyoto entré en application depuis février 2005 - c'est-à-dire ramener les GES de 2010 au niveau de 1990 - et le plan climat ainsi que la directive européenne sur la performance énergétique. Ces objectifs se traduisent par une volonté de mettre en place une véritable politique énergétique dans le secteur du bâtiment à travers une réglementation pour les bâtiments neufs et existants, dont l'objet est de réduire la consommation d'énergie dans les locaux d'habitation et de limiter les émissions des substances polluantes. Le Grenelle de l'environnement constitue la feuille de route de la « révolution verte » qui s'est engagée avec des objectifs ambitieux : pour le neuf, il s'agit de parvenir à une consommation maximale de 50 kilowattheures/m<sup>2</sup>/an en moyenne d'ici 2012. Dans l'ancien, qui représente l'essentiel du parc résidentiel, des travaux de rénovation devront être réalisés.

Le diagnostic de performance énergétique s'inscrit dans cette politique énergétique avec comme préoccupation essentielle de sensibiliser et d'informer l'occupant sur la consommation d'énergie, les coûts, les émissions de CO<sup>2</sup> et sur les possibilités d'amélioration de la performance énergétique dans le bâtiment.

Pour sensibiliser le particulier et l'inciter à engager des travaux de maîtrise d'énergie, il faut assurément lui apporter une information locale sur les diverses subventions, prêts bonifiés et crédit d'impôts dont il peut bénéficier pour un même projet, ainsi que sur leur combinaison optimale, le tout complété par un conseil personnalisé sur son projet. C'est ce que l'ADIL du Gers aide à faire en liaison directe avec les pouvoirs publics et les différents acteurs de la filière de l'amélioration et du crédit.

### ▣ AMELIORER LA QUALITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES EN LUTTANT CONTRE L'HABITAT INDECENT...

La qualité du logement locatif s'améliore. Les professionnels de l'immobilier sont les premiers à indiquer que, désormais, ils ont davantage le choix et n'hésitent plus à refuser le mandat de gestion locative à un bailleur propriétaire d'un logement qui ne répond pas aux critères de décence fixés par le décret du 30 janvier 2002. En revanche, que devient ce parc locatif ? Plusieurs hypothèses se présentent : soit le bailleur le laisse vacant, soit il décide de le mettre en vente, soit, il le loue directement de particuliers à particuliers et, dans ce cas, le pire est à craindre.

En effet, le professionnel de l'immobilier commet une faute dans le choix du locataire qui engage sa responsabilité s'il ne sélectionne pas le locataire avec la plus grande prudence. Dans une affaire (Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 12/07/2007), pour contester sa responsabilité, l'agent immobilier objectait, d'une part, qu'il n'a pas à révéler des difficultés financières passées du candidat locataire, d'autre part, que toute personne a le droit d'être traitée en considération de sa situation actuelle. La cour



de cassation n'a pas retenu cette argumentation sachant que le bailleur et son mandataire sont en droit d'obtenir des renseignements sur la situation financière et la solvabilité tant actuelle que passée des candidats à la location, sous réserve de certains documents proscrits par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. En conséquence, lorsque le candidat locataire ne présente pas les garanties suffisantes (en principe celles exigées par la garantie impayé de loyer - GLI -) il n'est pas retenu sauf accord exprès du bailleur. Cependant, dans l'hypothèse où le bailleur exige les garanties requises, le locataire se retourne vers la location de particuliers à particuliers. Il trouvera un logement à louer, certes avec plus de facilités, mais avec le risque de louer un logement non décent, source de contentieux entre les parties, qui absorbe de l'aide publique et ne facilite pas l'intégration du public aux ressources modestes ou relevant des minimas sociaux.

Dans le cadre d'un travail en partenariat, un repérage de ces logements pourrait être fait, avant la mise en location, dont l'objectif serait de rentrer en contact avec les propriétaires afin de leur présenter le panel de solutions qui s'offre à eux pour améliorer le logement et le louer.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion votée et faisant l'objet d'un recours devant le Conseil Constitutionnel rappelle que les bailleurs sont tenus de remettre aux locataires un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour leur santé et leur sécurité. Pour obtenir le respect de cette obligation, les locataires peuvent saisir le juge d'instance, qui peut aussi transmettre au préfet l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement est non décent. Cette transmission est rendue automatique de façon à alimenter notamment les observatoires nominatifs de l'habitat indigne.

### ■ PROMOUVOIR LA GARANTIE LOYER IMPAYE dite « GRL »...

La GRL, créée par convention signée le 20/12/2006 entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement, vise à favoriser l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires par le développement de contrats d'assurances souscrits volontairement par les bailleurs afin de garantir les risques d'impayés de loyers. Le dispositif consiste à apporter aux sociétés d'assurance, qui acceptent de s'engager dans le dispositif, une compensation financière en cas de sinistre à condition qu'elles étendent leur garantie aux locataires exclus par les critères habituels de solvabilité et définis dans un cahier des charges social.

La loi de finances rectificative pour 2007 (article 85) étend le dispositif à des publics non éligibles aux aides du 1% logement. Jusqu'à présent, la compensation était versée par le 1 % logement pour les locataires éligibles à ce titre (même catégorie que les bénéficiaires du LOCA-PASS). La disposition est désormais étendue à des catégories de ménages non couvertes par le 1 % logement, et la compensation est versée par l'Etat. Un décret doit définir les conditions d'éligibilité des locataires des logements concernés ainsi que le seuil et le plafond d'intervention de la garantie de l'Etat.

La GRL ne fait pas encore l'unanimité parmi les agents immobiliers. Les avis sont très partagés. Certains ont trouvé le moyen de permettre à des locataires travaillant à temps partiel notamment ou disposant de faibles revenus de présenter les garanties de cautionnement leur permettant d'accéder à des logements. D'autres, avancent que le travail est difficile pour convaincre le bailleur et lutter notamment contre celui qui pratique une discrimination par le loyer à l'entrée pour dissuader des candidats aux revenus plus modestes.

La convention entre l'Etat et l'UESL du 30/12/2006 relative à la GRL avait créé officiellement l'APAGL (Association pour l'accès aux garanties locatives, chargée de garantir la finalité sociale du dispositif, d'étudier ses effets, ses coûts et les conditions de son développement). Désormais, cette structure qui a en charge l'organisation du dispositif PASS-GRL® pour la garantie des loyers impayés se voit conférer une base légale dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

