



Nos 10 conseils pour se loger dans la Ville rose et au-delà

1

S'y prendre tôt

La période est cruciale pour trouver un logement à Toulouse. Pour les étudiants, elle s'étend de juin à août, mais peut s'étirer jusqu'à la mi-octobre. « Commencez votre recherche en juin pour éviter le flot de juillet-août, quitte à payer quelques mois à vide », préconise Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. Pour les autres profils, les besoins se concentrent au moment de la rentrée scolaire. « Il y a peu de grandes surfaces à Toulouse, donc il faut chercher entre le 15 juin et le 15 juillet. En août, il n'y a plus rien », poursuit l'agent immobilier. Et de noter :

« En janvier-février, on peut avoir des demandes mais très peu de départs. Les grandes surfaces, de type T4 ou villas, ne se libèrent quasiment jamais à ces périodes. Mieux vaut donc attendre juin. » Et miser sur une solution transitoire.

2

Cibler sa recherche mais accepter de l'élargir

« Au vu de la difficulté à trouver une location, il ne faut pas rester ciblé sur un quartier, mais élargir son périmètre », recommande Stéphane Grosrenaud. Grâce au métro, on peut facilement s'éloigner un peu du lieu visé. « Beaucoup d'étudiants se limitent au centre-

ville et aux quartiers proches des universités. Ils nous louent des appartements dans les quartiers Bonnefoy, Roseraie, Argoulets, Marengo, Borderrouge et même Croix-Daurade », confirme Nathalie Daydé, de Century 21 Bonnefoy.

3

Multiplier les sources

Sites Internet, agences et bouche-à-oreille, tout est bon à prendre. Sur les sites d'annonces sur Internet, on peut envoyer des dizaines de messages sans jamais recevoir de réponse. Notamment si le dossier n'est pas dans le top des profils les plus rassurants pour un propriétaire. C'est ce qui est ●●●



●●● arrivé à Taleiven, étudiant mauricien de 26 ans en master informatique en alternance arrivant de Bordeaux. Dès qu'il a eu la certitude d'être pris à Toulouse au début du mois de juillet, il s'est mis à chercher un logement. Une quarantaine de candidatures en juillet et une centaine en août n'ont reçu aucune réponse. « Un ami m'a conseillé d'aller voir directement les agences, raconte-t-il. À plusieurs reprises, les samedis matin, j'ai frappé à la porte d'une quinzaine d'agences du centre-ville. Une seule m'a proposé de faire une visite. »

4

Faire jouer son réseau

C'est le réseau qui a sauvé l'étudiant mauricien. « J'ai découvert dans l'entreprise où je suis alternant que des gens avaient des appartements.

Malheureusement, ils venaient de les louer! » explique-t-il. C'est finalement un contact de son hôte « courte durée » qui lui a permis de louer un studio situé entre son université et son entreprise. Pour Phœbe, cheffe de rang de 21 ans embauchée mi-août, c'est aussi son réseau qui lui a permis de trouver un studio pas trop loin de son travail, aux horaires exigeants. « Après avoir envoyé des dizaines de courriers, j'ai demandé à mon patron de m'aider. Un agent immobilier, client du restaurant, m'a proposé un studio dont l'annonce n'était pas encore publiée », témoigne la jeune femme.

5

Tenter la colocation

Si vous n'avez pas trouvé le studio ou le T2 de vos rêves, pourquoi ne pas tenter la colo-

cation ? C'est une piste pour trouver au-delà de la période d'été. Le site lacartedescolocs.fr proposait encore plusieurs offres dans différents quartiers de Toulouse fin septembre. À savoir que, le plus souvent, chaque colocataire conclut un bail distinct avec le propriétaire. Autre piste : le site colcatere.com qui propose des appartements conçus pour la coloc – les chambres ont toutes une salle de bains.

6

Constituer un dossier complet

Justificatif d'identité, quittances de loyer ou attestation d'hébergement, bulletins de salaire... La liste des documents à fournir en vue de louer un logement est encadrée par un décret de 2015 modifié en ●●●



●●● 2022 consultable sur [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr). Renseignez-vous sur la liste exacte des pièces à donner avant de visiter un appartement et rassemblez-les, si possible en version numérique de façon qu'elles puissent être transférées par l'agence directement à la GLI (garantie des loyers impayés). Le site [dossierfacile.fr](https://www.dossierfacile.fr) permet aussi de rassembler les justificatifs que le propriétaire est autorisé à vous demander et de les lui faire parvenir.

7

Être réactif

Avoir son dossier prêt permet d'être réactif. Mais il faut aussi programmer des alertes et les surveiller régulièrement sur son téléphone. « Le marché est tellement tendu



qu'on exige de nos clients une hyperréactivité, indique Éric Massat, chasseur d'appartements chez Domicilium. Pour un T2 dans des zones comme Ponts-Jumeaux, Borderouge ou Cartoucherie, il faut être rapide, mais entre Carmes et Saint-Étienne, il faut répondre dans l'heure!»

8

Prévoir un garant

Si vous avez des revenus inférieurs à trois fois le montant du loyer, il est possible que l'on vous demande un garant. Renseignez-vous au plus tôt sur les documents à fournir. « On m'a demandé une lettre de l'entreprise de ma cousine disant qu'elle était en CDI et pas en période d'essai, raconte Taleiven. Je l'ai eue en une semaine mais, entre-temps, les deux appartements que j'avais visités étaient loués. » Le propriétaire n'a pas le droit de réclamer un garant s'il fait appel à une GLI. Pourtant, de nombreux témoignages font état de telles requêtes. « À l'agence, on demande un garant si la personne ne gagne pas trois fois le loyer. Mais certains propriétaires le demandent systématiquement », ●●●





●●● reconnaît Stéphane Grosrenaud. La garantie Visale (visale.fr), accessible aux moins de 30 ans, aux salariés gagnant moins de 1 500 euros net, en CDD ou en période d'essai, permet de se passer de garant. Malheureusement, tous les propriétaires ne l'acceptent pas.

9

Faire attention aux arnaques...

Certaines personnes malintentionnées profitent de la pénurie de logements pour soustraire des documents ou de l'argent et, parfois, usurper une identité... En général, l'annonce est très attractive: « 35 m² pour 400 € dans le centre-ville, se souvient Taleiven. Ils m'ont dit qu'ils n'étaient pas dans la région et m'ont demandé tout un tas de

documents. Je ne les ai pas envoyés. » En cas de suspicion d'arnaque, ne pas hésiter à le signaler à la plateforme sur laquelle a été publiée l'annonce.

... et ne verser de l'argent qu'à la signature du bail

« Une demande de paiement avant une visite est totalement illégale », met en garde Stéphane Grosrenaud. Les honoraires d'agence sont plafonnés par décret à 10 euros le mètre carré pour la visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail; à 3 euros le mètre carré pour l'état des lieux d'entrée, soit 260 euros au maximum pour un 20 m² à payer après la signature du bail. Si vous avez du mal à payer le dépôt de garantie, Loca-Pass peut en faire l'avance sous forme de prêt à taux zéro pour les moins de 30 ans et les salariés du privé.

10

Vérifier son loyer

Dans les zones tendues comme Toulouse, les loyers sont encadrés. Le loyer du nouveau bail ne peut pas être supérieur au loyer appliqué au locataire précédent, sauf en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué. Une fois dans les lieux, vous pouvez faire appel à une association d'aide aux locataires. « Un bailleur qui a déjà appliqué une augmentation annuelle de loyer ne peut pas augmenter le loyer une nouvelle fois lors de la relocation, explique Jean-Louis Dillinger, de la CNL31. Nous sommes déjà intervenus auprès de l'agence et la locataire a été remboursée de la différence. » ■ CATHERINE STERN