



Dossier de presse

20 MARS 2013

BILAN ET PERSPECTIVES DU MARCHE IMMOBILIER VAROIS :

Transactions, Observatoire des Loyers du Var, propositions de la Fnaim dans le cadre du projet de Loi Duflot « Logement et Urbanisme »...

Contact presse :

Catherine BRACHET – Image Conseil
Tél. 04 94 08 40 75 - Port. 06 75 86 39 27
catherine@image-conseil.fr

SOMMAIRE

COMMUNIQUE DE PRESSE

3

■ QU'EN EST-IL DU MARCHÉ IMMOBILIER VAROIS EN TRANSACTIONS ?

5

- L'attentisme en 2012 a freiné l'activité mais les prix sont restés stables.
- Le marché en apnée au 1er trimestre 2013 pourrait être relancé par la remontée des taux d'intérêt.
- Vendeurs et acquéreurs prêts à faire des concessions...
- A Hyères, le marché a mieux résisté qu'à Toulon.
- En dehors de Toulon, les prix des appartements se sont globalement maintenus.

■ QUOI DE NEUF SUR L'OBSERVATOIRE DES LOYERS DU VAR en 2013 ?

9

- La Fnaim du Var contribue depuis 2008 à la collecte des données pour l'OLV.
- L'OLV couvre aujourd'hui 7 des 8 Territoires du Var les plus densément peuplés.
- L'OLV atteint son objectif et devient outil référentiel au niveau local et national.
- L'OLV retenu au sein des 18 observatoires pilotes de France dans le cadre de l'Expérimentation 2013.
- Les prix de loyers produits par des observatoires « labellisés/validés » feront office de « loyers de référence ».
- Dans le Var, la limite de solvabilité est atteinte en 2012... Bailleurs et locataires s'inquiètent.
- Mauvaise qualité du logement loué, source de conflit entre bailleurs et locataires.
- Quelques exemples de prix loyers médians en 2012 dans les principales villes.

■ QUELLES SONT LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PROJET DE LOI DUFLLOT « LOGEMENT ET URBANISME » ?

13

- Répondre aux attentes des consommateurs, qu'ils soient bailleurs ou locataires.
- « Le bail solidaire », une alternative à l'encadrement des loyers.

■ LES CHIFFRES CLES DE LA FNAIM DU VAR

14

mercredi 20 mars 2013

COMMUNIQUE DE PRESSE

La Fnaim du Var présente le bilan et les perspectives de l'immobilier en transactions et l'évolution de l'Observatoire des Loyers du Var dont elle est partenaire depuis sa création en 2008 par l'Adil Var. Dans le cadre de la préparation du projet de loi « Logement et urbanisme », plusieurs propositions ont été faites par la Fédération, notamment la création d'un bail solidaire.

→ QU'EN EST-IL DU MARCHÉ IMMOBILIER VAROIS EN TRANSACTIONS ?

L'attentisme en 2012 a freiné l'activité mais les prix sont restés stables.

Marquée par deux échéances électorales rarement favorables à l'économie et à l'immobilier, 2012 s'est caractérisée par un **certain attentisme** que le **pouvoir d'attraction** et les **caractéristiques démographiques spécifiques du Var ont sans doute atténué**. Si les prix ont gardé une relative stabilité dans les villes touristiques du Var en 2012, ils ont chuté à Toulon.

L'activité du marché immobilier varois n'a cependant pas été épargnée par le contexte économique incertain, le moral des ménages vacillant, la perspective d'une hausse de la fiscalité, le durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers, conjugués à la suppression du PTZ + dans l'ancien. **La baisse atteint 20 % du volume des transactions sur l'ensemble du département.**

A Hyères, le marché a mieux résisté qu'à Toulon.

Après avoir franchi le cap des 3000 €/m² en 2011, année faste, **Toulon accuse une baisse plus nette** que dans les autres communes du littoral. Toutefois, les investisseurs ne doivent pas oublier que, **de 2002 à 2012**, le prix des appartements toulonnais a enregistré une **hausse de 83 %**.

A Hyères, le marché a mieux résisté qu'à Toulon et le prix moyen des appartements reste **au-dessus de la barre symbolique des 4000 €/m²**. Malgré un léger mouvement de baisse amorcé, ce prix moyen demeure même supérieur au niveau atteint en 2007, avant la crise.

Le marché en apnée début 2013 pourrait être relancé par la remontée des taux d'intérêt.

Pour 2013, la FNAIM anticipe **une évolution des prix comprise entre -2% et 0% et une baisse de volume d'environ 10%**. Le marché est en effet toujours en apnée depuis le début de l'année. Les ménages reportent leur décision d'achat. Toutefois, **la perspective du relèvement des taux d'emprunt peut avoir pour le marché l'effet d'un réveil**. « *La loi logement et urbanisme qui doit être présentée en fin de semestre est attendue, les professionnels de l'immobilier espérant que la primo-accession et l'investissement locatif privé soient à nouveau favorisés pour relancer l'activité* », déclare Julien Savelli, président de la Fnaim du Var.

→ QUOI DE NEUF SUR L'OBSERVATOIRE DES LOYERS DU VAR en 2013 ?

La Fnaim du Var contribue depuis 2008 à la collecte des données pour l'OLV.

Dans un contexte local de tension du marché locatif, l'ADIL VAR, avec le concours de la FNAIM du Var et le soutien de partenaires publics et privés, a mis en place en Juin 2008 l'Observatoire des loyers du Var (OLV) à destination des professionnels, des collectivités publiques et des particuliers.

Unique dans le département par le panel représentatif couvert et riche de 20 000 références, cet outil statistique basé sur une **méthodologie rigoureuse**, permet aujourd'hui **après plus de 4 ans d'activité**, de suivre le niveau et l'évolution des prix des loyers selon le type de bien et la localisation. **Plus de 100 agences alimentent le fichier des locations privées de logements anciens** pour la majeure partie du département (**80% du parc locatif privé est couvert par l'OLV** ainsi que **7 des 8 Territoires du Var les plus densément peuplés**).

L'OLV atteint son objectif et devient outil référentiel au niveau local et national.

Au moment de sa mise en place en 2008, l'OLV visait à devenir **un outil référentiel en matière de prix de loyers du parc privé**, reconnu par les acteurs locaux, professionnels institutionnels et privés du Var. « *L'objectif est largement atteint. 4 ans plus tard, la démarche d'observation menée par l'OLV est légitimée au plan local et national* », rapporte Dominique Capitaine, Directrice de l'ADIL VAR.

L'OLV retenu au sein des 18 observatoires pilotes de France dans le cadre de l'Expérimentation 2013.

L'objectif est de valider une méthode d'observation des loyers du parc privé, homogène, fiable, pérenne et localisée. **Un dispositif d'encadrement des loyers est mis en place en août 2012**, première mesure immédiate dans l'attente de l'élaboration d'une loi-cadre sur le logement. **Dans le Var, 29 communes sont concernées**. Les travaux préalables à la préparation de ce décret d'encadrement ont confirmé **la nécessité d'affiner la connaissance des loyers pratiqués dans le parc locatif privé selon les territoires**. *Dans le Var, les zones ciblées ne sont pas les*



WWW.FNAIM-VAR.COM

plus tendues en matière de prix de loyers. En conséquence, ce décret sur l'encadrement des loyers n'a pratiquement pas d'impact dans le département », remarque Dominique Capitaine.



En décembre 2012, le Ministre du logement lance un appel d'offre en vue de la création d'un réseau d'observatoires des loyers locaux. **L'Observatoire des Loyers du Var qui répondait aux critères recherchés a donc été retenu au sein des 18 observatoires pilotes de France.** Cette sélection nationale légitime les travaux menés par l'OLV depuis 2008. **Les prix de loyers produits par des observatoires « labellisés/validés » feront office de « loyers de référence ».**

Dans le Var, la limite de solvabilité est atteinte en 2012... Bailleurs et locataires s'inquiètent.

Sur les 9500 consultations données par l'Adil Var en 2012 en droit locatif, **29% d'entre elles soulignent le problème de solvabilité du locataire qui a atteint ses limites.** L'effet combiné du tassement des revenus des locataires (notamment chez les jeunes) et de la hausse continue des loyers et des charges culmine.

Le climat n'est pas serein chez les bailleurs et les locataires. Alors que leurs revenus stagnent ou diminuent, **les locataires s'inquiètent de l'alourdissement du coût du logement dans leur budget** (loyer, charges). **Les bailleurs peinent à trouver un locataire solvable. Certains n'ont pas appliqué la hausse IRL loyer** au moment du changement de locataire **ou se sont résignés à réduire le loyer.** On note que ces choix ont souvent été consentis **sur le conseil de professionnels de l'immobilier. Leur intervention a eu dans ce cas un effet régulateur des prix de loyers.**

Mauvaise qualité du logement loué, source de conflits entre bailleurs et locataires.

25% des consultations de l'Adil Var en 2012 portent sur le mauvais état des logements loués. 47% du parc logement datent d'avant 1974 (19% d'avant 1948). Cette mauvaise qualité du logement liée le plus souvent à de la vétusté est le ferment de conflits entre bailleurs et locataires. Qui doit réparer ? Comment obtenir la remise en état ? Quels sont les recours ? La loi Duflot devrait **prévoir des dispositions pour simplifier et rendre plus efficaces les procédures de lutte contre l'habitat dégradé.**

→ QUELLES SONT LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PROJET DE LOI DUFLOT « LOGEMENT ET URBANISME » ?

Répondre aux attentes des consommateurs, qu'ils soient bailleurs ou locataires.

Dans le cadre de la préparation du **projet de loi « Logement et urbanisme »** qui a pour ambition de réformer notamment, **la loi de 1989 régissant les rapports locatifs, la loi de 1965 relative à la gestion des copropriétés, et celle de 1970 qui fixe les conditions d'accès et d'exercice de la profession,** la FNAIM et l'UNIS ont émis des **propositions relatives aux évolutions législatives et réglementaires** susceptibles de satisfaire les aspirations des consommateurs tout en confortant **la compétence des professionnels de l'immobilier.**

Parmi ces recommandations, **en matière de rapports locatifs :**

- l'intérêt d'un cumul entre le **cautionnement** et une **garantie des loyers impayés** ;
- pourquoi le **dépôt de garantie** doit être maintenu ;
- en quoi consistent les **honoraires de location** ou l'**état des lieux** ;
- un contrat socle universel pour la **garantie des risques locatifs** (GRL), modulable avec des garanties ou des assurances facultatives ;
- la création d'un nouveau régime juridique pour les **locations meublées en colocation** ;
- la création d'un **bail solidaire** et la reconnaissance d'un véritable **statut des bailleurs privés**, notamment quand ces derniers sont prêts à louer leurs biens à des niveaux de loyers intermédiaires ou sociaux.

« Le bail solidaire », une alternative à l'encadrement des loyers.

L'accès au logement à loyers maîtrisés ne peut pas se dispenser du parc privé. La vocation sociale du parc locatif privé ancien doit être mise en perspective à un moment où la vacance locative augmente. La FNAIM propose la création d'un **« Bail solidaire » permettant aux locataires modestes d'accéder à des logements offerts par des bailleurs qui s'engageraient à pratiquer des loyers modérés.** Cet engagement social d'intérêt général du bailleur ne saurait se passer d'un **allègement de sa fiscalité, ni d'un panel de garanties efficaces adapté aux différents publics locataires.**

« Il nous paraît plus efficace de mettre en place des systèmes incitatifs plutôt que répressifs » souligne Julien Savelli.
« L'encadrement des loyers n'a pas eu d'impact réel dans le Var ».

Contact presse :

Catherine BRACHET – Image Conseil Tél. 04 94 08 40 75 - Port. 06 75 86 39 27 catherine@image-conseil.fr

QU'EN EST-IL DU MARCHÉ IMMOBILIER VAROIS EN TRANSACTIONS ?

L'attentisme en 2012 a freiné l'activité mais les prix sont restés stables.

Marquée par deux échéances électorales rarement favorables à l'économie et à l'immobilier, 2012 s'est caractérisée par un **certain attentisme** que **le pouvoir d'attraction** et les **caractéristiques démographiques spécifiques du Var ont sans doute atténué**, comparé à d'autres régions. Si les prix ont gardé une relative stabilité dans les villes touristiques du Var en 2012, ils ont chuté à Toulon.

L'activité du marché immobilier varois n'a cependant pas été épargnée par le contexte économique incertain, le moral des ménages vacillant, la perspective d'une hausse de la fiscalité, le durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers, conjugués à la suppression du PTZ + dans l'ancien.

La baisse atteint 20 % du volume des transactions sur l'ensemble du département. Elle est encore plus marquée à l'intérieur des terres, en particulier vers Brignoles. Les délais de réalisation des transactions se sont allongés. La baisse des taux, ininterrompue depuis le printemps dernier, n'a pas suffi et, comme prévu, après une excellente année 2011, 2012 enregistre une nouvelle rechute.

Le marché en apnée au 1er trimestre 2013 pourrait être relancé par la remontée des taux d'intérêt.

Pour 2013, la FNAIM anticipe **une évolution des prix comprise entre -2% et 0% et une baisse de volume d'environ 10%**. Le marché est en effet toujours en apnée depuis le début de l'année. Les ménages reportent leur décision d'achat, les acquéreurs restent frileux. Les prêts sont difficiles à obtenir.

Toutefois, **la perspective du relèvement des taux d'emprunt peut avoir pour le marché l'effet d'un réveil.** « *Une remontée des taux d'intérêts, historiquement bas, est souvent présentée comme une menace pour le marché. Or, elle ne pénaliserait pas l'activité mais pourrait au contraire soutenir le marché, en provoquant une réaction chez les particuliers, qui se décideraient à passer à l'acte, de crainte que le coût du crédit n'augmente encore par la suite* », indique Julien Savelli, président de la Fnaim du Var.

Les perspectives placent toujours d'un côté, des **données objectives qui plaident en faveur d'une tenue correcte du marché** : besoin en logements qui demeure, solde démographique positif et attrait du département, et de l'autre, **les incertitudes qui demeurent en matière économique et fiscale, prolongeant l'attentisme.**

A cet égard, **la loi « logement et urbanisme »** qui doit être présentée en fin de semestre est attendue, les professionnels de l'immobilier espérant que la primo-accession et l'investissement locatif privé soient à nouveau favorisés pour relancer l'activité.

Vendeurs et acquéreurs prêts à faire des concessions...

D'autres facteurs pourraient contribuer à décongestionner le marché. Selon une récente enquête nationale, **77% des vendeurs se déclarent prêts à baisser leurs prix si cela permet de dénouer la transaction.** Cet assouplissement des esprits est assez nouveau.

De même, **les mentalités bougent du côté des acheteurs à la recherche de leur résidence principale** qui se déclarent **prêts à élargir leur zone géographique.** 50% veulent bien **assouplir leurs critères** (rez-de-chaussée, sans ascenseur, sans balcon) ; 43% achèteraient un bien à rénover, 33% un logement plus petit.



WWW.FNAIM-VAR.COM

A Hyères, le marché a mieux résisté qu'à Toulon.



Après avoir franchi le cap des 3000 €/m² en 2011, année faste, **Toulon accuse une baisse plus nette** que dans les autres communes du littoral. Toutefois, les investisseurs ne doivent pas oublier que, **de 2002 à 2012**, le prix des appartements toulonnais a enregistré une **hausse de 83 %**.

Toulon *Evolution sur 12 ans des prix moyens des appartements au m² (Fnaim du Var)*

Année	Prix moyen (en €/m ²)	Variation annuelle moyenne (en %)
2000	1147	
2001	1298	13,2
2002	1465	12,9
2003	1745	19,1
2004	2310	32,4
2005	2569	11,2
2006	2897	12,8
2007	3144	8,5
2008	2770	-11,9
2009	2551	-7,9
2010	2722	6,5
2011	3016	11
2012	2686	-10,9

A Hyères, le marché a mieux résisté qu'à Toulon et le prix moyen des appartements reste **au-dessus de la barre symbolique des 4000 €/m²**. Malgré un léger mouvement de baisse amorcé, ce prix moyen demeure même supérieur au niveau atteint en 2007, avant la crise.

Hyères *Evolution sur 12 ans des prix moyens des appartements au m² (Fnaim du Var)*

Année	Prix moyen (en €/m ²)	Variation annuelle moyenne (en %)
2000	1611	
2001	1694	5,2
2002	1877	10,8
2003	2507	33,6
2004	2943	17,4
2005	3613	22,8
2006	3793	5
2007	4036	6,4
2008	3885	-3,7
2009	3516	-9,5
2010	3630	3,2
2011	4238	14,8
2012	4105	-3,1

En dehors de Toulon, les prix des appartements dans le Var se sont globalement maintenus.

Toulon

Source : FNAIM 4 ^{ème} semestre 2012		Studios & 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +
Prix au m ² observé (en €)	Moyenne	3 342	2 899	2 646	2 545	2 423
	Minimum	1 667	1 400	1 339	1 667	1 358
	Maximum	4 783	4 417	4 245	3 800	3 680
Surface habitable (en m ²)	Moyenne	25	46	64	77	109
	Minimum	12	23	40	53	71
	Maximum	45	88	136	135	258

Hyères

Source : FNAIM 4 ^{ème} semestre 2012		Studios & 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +
Prix au m ² observé (en €)	Moyenne	4 721	4 018	4 012	4 040	3 043
	Minimum	2 179	2 134	2 182	2 216	2 602
	Maximum	7 250	5 781	7 833	6 318	3 390
Surface habitable (en m ²)	Moyenne	28	44	71	95	113
	Minimum	14	31	52	64	76
	Maximum	45	64	109	143	162

Dans l'ouest Var, à Six-Fours les Plages, on constate un écart significatif des prix avec ceux pratiqués à Toulon.

Six-Fours les Plages

Source : FNAIM 4 ^{ème} semestre 2012		Studios & 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +
Prix au m ² observé (en €)	Moyenne	4 633	4 506	4 173	3 501	.
	Minimum	3 500	2 797	2 800	2 500	.
	Maximum	6 500	6 552	7 150	4 721	.
Surface habitable (en m ²)	Moyenne	28	44	61	77	.
	Minimum	22	27	32	63	.
	Maximum	35	64	85	97	.

L'Est du département (hors golfe de Saint-Tropez) continue de voir ses prix augmenter, à un rythme toutefois plus lent. En 2012, le prix moyen du m² s'est affiché à 4609 €, enregistrant une hausse de 2,5 %.

Fréjus

Source : FNAIM 4 ^{ème} semestre 2012		Studios & 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +
Prix au m ² observé (en €)	Moyenne	.	4 946	4 174	4 382	.
	Minimum	.	2 700	2 231	3 128	.
	Maximum	.	8 386	8 290	6 209	.
Surface habitable (en m ²)	Moyenne	.	43	65	92	.
	Minimum	.	26	46	78	.
	Maximum	.	58	90	111	.



WWW.FNAIM-VAR.COM

QUOI DE NEUF SUR L'OBSERVATOIRE DES LOYERS DU VAR en 2013 ?



Dans un contexte local de tension du marché locatif, l'ADIL VAR, avec le concours de la FNAIM du Var et le soutien de partenaires publics et privés, a mis en place en Juin 2008 l'Observatoire des loyers du Var (OLV) à destination des professionnels, des collectivités publiques et des particuliers.

Unique dans le département par le panel représentatif couvert et riche de 20 000 références, cet outil statistique basé sur une méthodologie rigoureuse, permet aujourd'hui après plus de 4 ans d'activité, de suivre le niveau et l'évolution des prix des loyers selon le type de bien et la localisation.

La Fnaim du Var contribue depuis 2008 à la collecte des données pour l'OLV.

La FNAIM du Var, 4^{ème} Chambre de France est un acteur majeur de l'habitat et du logement dans le département. Partenaire de l'ADIL Var depuis la mise en place de l'Observatoire, la FNAIM du Var a contribué de manière essentielle à la collecte des données, plus de 100 agences alimentant le fichier des locations privées de logements anciens pour la majeure partie du département (80% du parc locatif privé est couvert par l'OLV). Plus d'un logement locatif sur 2 serait géré par une agence.

« En tant que Chambre professionnelle de l'immobilier, la FNAIM du Var s'est engagée dans cette démarche de façon pérenne avec la volonté de partager ses connaissances et son expérience du marché et participer ainsi activement à ce projet d'intérêt général », précise Julien Savelli. L'observatoire permet notamment aux agents immobiliers de réguler les loyers auprès des propriétaires bailleurs. Cet engagement s'inscrit également dans le souci de contrôler les conditions de confort, de décence et de prix des loyers.

L'OLV couvre aujourd'hui 7 des 8 Territoires du Var les plus densément peuplés.

L'OLV dispose de résultats sur trois niveaux :

- à l'échelle communale : pour 38 des 153 communes du Var, au rang desquelles on compte les plus peuplées, telles que Toulon, La Seyne sur Mer, Hyères, Draguignan, Fréjus, Saint Raphaël, La Garde, La Valette, Sanary, St Cyr, Ollioules, Solliès-Pont.
- à l'échelle des EPCI : pour 9 des 13 EPCI du Var. Notamment les trois agglomérations TPM, Communauté d'Agglomération de Draguignan et Fréjus/St Raphaël.
- à l'échelle des territoires définis par le Conseil Général du Var, pour 7 des 8 Territoires du Var.

Les prix de loyers sont observés actuellement pour les territoires les plus densément peuplés. Les secteurs peu denses restent difficiles à observer du fait de faibles effectifs de biens loués.

L'OLV atteint son objectif et devient outil référentiel au niveau local et national.

Au moment de sa mise en place en 2008, l'OLV visait à devenir un outil référentiel en matière de prix de loyers du parc privé, reconnu par les acteurs locaux, professionnels institutionnels et privés du Var. « L'objectif est largement atteint. 4 ans plus tard, la démarche d'observation menée par l'OLV est légitimée au plan local et national », rapporte Dominique Capitaine, Directrice de l'ADIL VAR.

Au plan local,

- Par les professionnels institutionnels. L'OLV est intégré par le conseil général du Var, à l'ODH (Observatoire Départemental de l'Habitat), pour alimenter le volet portant sur les loyers du parc privé. L'ODH a vocation à fournir aux décideurs locaux, le suivi d'indicateurs sur l'habitat et la démographie pour chacun des 8 territoires définis par le Conseil Général.
- Par les professionnels privés. L'OLV se voit confier par l'OIP-Var (Observatoire Immobilier de Provence) la présentation des prix de loyers du parc privé.

Au plan national,

- Par le ministère du logement. L'OLV vient d'être sélectionné avec 17 autres observatoires, pour participer à l'expérimentation 2013 menée sur ce thème.

L'OLV retenu au sein des 18 observatoires pilotes de France dans le cadre de l'Expérimentation 2013.

L'objectif est de valider une méthode d'observation des loyers du parc privé, homogène, fiable, pérenne et localisée. L'observation des loyers territorialisée est jugée par la ministre Cécile Duflot indispensable pour accompagner sa loi « urbanisme et logement » à venir.

Dès sa nomination en mai 2012, le nouveau ministre du logement Cécile Duflot, alertée par le constat de fortes hausses de loyers au moment de la relocation, décide, dès l'été 2012 de mettre en place un **dispositif d'encadrement des loyers applicable du 1 août 2012 au 31 juillet 2013**. Sont concernés les logements mis en location ou reloués dans l'ancien en résidence principale, **sur les zones repérées comme tendues**.

- ➔ Dans le Var, 29 communes sur 153 (19%) sont ciblées par le décret d'encadrement des prix de loyers : 25 communes sont situées sur l'aire toulonnaise, auxquelles s'ajoutent Fréjus, St Raphael, Puget sur Argens, St Zacharie.

Pour le ministre, il s'agissait d'une première mesure immédiate dans l'attente de l'élaboration d'une loi-cadre sur le logement. Les travaux préalables à la préparation de ce décret d'encadrement ont confirmé à Cécile Duflot la nécessité d'affiner la connaissance des loyers pratiqués dans le parc locatif privé selon les territoires. « On note une certaine approximation du zonage retenu par le décret d'encadrement des loyers. Dans le Var, les zones ciblées ne sont pas les plus tendues en matière de prix de loyers. En conséquence, ce décret sur l'encadrement des loyers n'a pratiquement pas d'impact dans le département », remarque Dominique Capitaine.

En décembre 2012, le Ministre du logement lance un appel d'offre en vue de la création d'un réseau d'observatoires des loyers locaux. Pour être retenus, **ces observatoires locaux devaient être issus d'un partenariat le plus large possible** entre les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les associations et les acteurs professionnels intervenant dans le domaine du logement.

Les observatoires locaux sélectionnés, dits « pilotes » sont associés à tous les niveaux de réflexion portant tant sur la définition de la méthodologie que sur les résultats envisagés ainsi que sur les modalités de l'expérimentation locale de la méthode validée. **Il est attendu que les observatoires locaux retenus soient force de proposition** sur l'ensemble des aspects du projet, (techniques, gouvernance, communication des résultats). **Un comité scientifique national**, composé d'experts du secteur, émettra notamment un avis sur la méthodologie proposée par l'équipe projet en lien avec les observatoires pilotes.

- ➔ L'Observatoire des Loyers du Var qui répondait aux critères recherchés a donc été retenu au sein des 18 observatoires pilotes de France. Cette sélection nationale légitime les travaux menés par l'OLV depuis 2008.

Les prix de loyers produits par des observatoires « labellisés/validés » feront office de « loyers de référence ».

Au terme de 2013, on devrait aboutir à la fixation d'une méthode d'observation des loyers validée par le comité scientifique national. La future loi-cadre sur le logement devrait comporter des mesures sur la maîtrise du coût du logement, c'est-à-dire sur le montant des loyers.

Selon le rapport préalable à ce projet de loi (Laporte/Massin février 2013), rédigé à l'issue de nombreuses consultations d'organismes de locataires, bailleurs et professionnels du secteur, ce rapport préconise de disposer de **prix de loyers de référence par type de logement** qui seraient pris en compte au moment de la formation du contrat, mais aussi en cours de bail, en cas de surévaluation/ou sous-évaluation du loyer.



WWW.FNAIM-VAR.COM



La volonté du ministre Cécile Duflot de disposer d'outils d'observation des loyers locaux, fiables et pérennes, trouve ici sa justification. **En effet, si le principe de loyer/référence est retenu dans la loi « urbanisme et logement », on peut supposer que seuls les prix de loyers produits par des observatoires « labellisés/validés » feront office de « loyers de référence ».**

Dans le Var, la limite de solvabilité est atteinte en 2012... Bailleurs et locataires s'inquiètent.

Sur les 9500 consultations données par l'Adil Var en 2012 en droit locatif, **29% d'entre elles soulignent le problème de solvabilité du locataire qui a atteint ses limites.** L'effet combiné du tassement des revenus des locataires (notamment chez les jeunes) et de la hausse continue des loyers et des charges culmine. « *Le « Graal » du locataire qui dispose de revenus s'élevant à au moins 3 fois le montant du loyer se dissout dans le brouillard de la crise* », constate la Directrice de l'Adil.

Le climat n'est pas serein chez les bailleurs et les locataires.

Alors que leurs revenus stagnent ou diminuent, **les locataires s'inquiètent de l'alourdissement du coût du logement dans leur budget (loyer, charges) et craignent de perdre leur toit.** Les aides au logement ne résolvent que 35 % des locataires du parc privé et 49 % du parc social (Source Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du logement). Encore présentes pour les ménages démunis, ces aides ont disparu pour les actifs des catégories modestes.

Les bailleurs peinent à trouver un locataire solvable, s'inquiètent de voir le délai de relocation s'allonger et d'être confrontés au risque d'impayés. Les bailleurs en 2012 ont transigé au moment de la remise en location : **certains n'ont pas appliqué la hausse IRL loyer au moment du changement de locataire ou se sont résignés à réduire le loyer.** On note que ces choix ont souvent été consentis **sur le conseil de professionnels de l'immobilier. Leur intervention a eu dans ce cas un effet régulateur des prix de loyers.**

- ➔ **Dans le Var, l'OLV depuis 2009, permet aux agences immobilières partenaires de disposer d'une connaissance localisée des prix de loyers pratiqués, ce qui contribue à une juste évaluation des prix de loyer.** La loi Duflot sur le logement devrait renforcer cette idée, d'un prix de loyer référence fourni par les observatoires locaux pour nourrir la négociation du loyer notamment au moment de la conclusion du bail et de son renouvellement. **L'objectif affiché de cette loi étant d'alléger le poids du logement dans le budget des locataires tout en ne dissuadant pas les propriétaires de louer.**

Mauvaise qualité du logement loué, source de conflits entre bailleurs et locataires.

25% des consultations de l'Adil Var en 2012 portent sur le mauvais état des logements loués. Rappel : 47% du parc logement datent d'avant 1974 (19% d'avant 1948). Cette mauvaise qualité du logement liée le plus souvent à de la vétusté est le ferment de conflits entre bailleurs et locataires. Qui doit réparer ? Comment obtenir la remise en état ? Quels sont les recours ?

La loi Duflot devrait **prévoir des dispositions pour simplifier et rendre plus efficaces les procédures de lutte contre l'habitat dégradé.** En zone de marché immobilier dit tendu, les mêmes causes produisent les mêmes effets. L'offre locative se restreint, lorsqu'elle est de qualité ; elle se fait rare dans le parc social et chère dans le parc privé. Une offre massive de logement sociaux, notamment conventionnés, permettrait de satisfaire l'attente de ménages précaires et modestes qui actuellement, faute d'une offre adaptée à leur moyens, se trouvent souvent captifs de locations dégradées issues du parc privé, sans négociation possible sur le prix.

« Vidée ainsi de cette clientèle de locataires fragiles, en position de faiblesse à l'entrée dans le logement, on peut penser que la demande restante sera constituée de locataires solvables, en position favorable pour activer la concurrence sur le prix du loyer comme sur la qualité, dans le parc locatif privé. Cependant, si le parc locatif privé peut et doit participer à la mise en œuvre d'une politique du logement pour tous, pour autant, il ne peut avoir le rôle que peut et doit remplir le parc d'habitat social », analyse Dominique Capitaine.

Quelques exemples de prix loyers médians en 2012

CA TPM	
Type du logement	LOYER MEDIAN
T1	404
T2	510
T3	623
T4	705
T5	946

TOULON	
Type du logement	LOYER MEDIAN
T1	386
T2	500
T3	605
T4	680
T5	935

HYERES	
Type du logement	LOYER MEDIAN
T1	479
T2	612
T3	738
T4	752

LA-SEYNE-SUR-MER	
Type du logement	LOYER MEDIAN
T1	388
T2	490
T3	638
T4	702

SIX-FOURS-LES-PLAGES	
Type du logement	LOYER MEDIAN
T1	459
T2	589
T3	689
T4	760

Source ADIL Var – 2012.

QUELLES SONT LES PROPOSITIONS DE LA FNAIM DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PROJET DE LOI DUFLOT « LOGEMENT ET URBANISME » ?

Répondre aux attentes des consommateurs, qu'ils soient bailleurs ou locataires.

Dans le cadre de la préparation du **projet de loi « Logement et urbanisme »** qui a pour ambition de réformer notamment, **la loi de 1989 régissant les rapports locatifs, la loi de 1965 relative à la gestion des copropriétés**, et celle de **1970 qui fixe les conditions d'accès et d'exercice de la profession**, la FNAIM et l'UNIS ont émis des **propositions relatives aux évolutions législatives et réglementaires** susceptibles de satisfaire les aspirations des consommateurs tout en confortant **la compétence des professionnels de l'immobilier**.

Les lois promulguées au cours des dernières décennies n'ont toujours pas apporté les réponses attendues par les locataires et les bailleurs. « *La FNAIM poursuit la concertation engagée avec le Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement, apportant son expérience et son expertise pour des solutions équilibrées et pragmatiques qui souhaitent le seront entendues* », indique Julien, Savelli, président de la Fnaim du Var.

Parmi ces recommandations, **en matière de rapports locatifs** :

- l'intérêt d'un cumul entre le **cautionnement** et une **garantie des loyers impayés** ;
- pourquoi le **dépôt de garantie** doit être maintenu ;
- en quoi consistent les **honoraires de location** ou l'**état des lieux** ;
- un contrat socle universel pour la **garantie des risques locatifs** (GRL), modulable avec des garanties ou des assurances facultatives ;
- la création d'un nouveau régime juridique pour les **locations meublées en colocation** ;
- la création d'un **bail solidaire** et la reconnaissance d'un véritable **statut des bailleurs privés**, notamment quand ces derniers sont prêts à louer leurs biens à des niveaux de loyers intermédiaires ou sociaux.

« Le bail solidaire », une alternative à l'encadrement des loyers.

L'accès au logement à loyers maîtrisés ne peut pas se dispenser du parc privé. La vocation sociale du parc locatif privé ancien doit être mise en perspective à un moment où la vacance locative augmente. La FNAIM propose la création d'un « **Bail solidaire** » permettant aux **locataires modestes d'accéder à des logements offerts par des bailleurs qui s'engageraient à pratiquer des loyers modérés**. Cet engagement social d'intérêt général du bailleur ne saurait se passer d'un **allègement de sa fiscalité, ni d'un panel de garanties efficaces adapté aux différents publics locataires**.

« *Il nous paraît plus efficace de mettre en place des systèmes incitatifs plutôt que répressifs* » souligne Julien Savelli. « *L'encadrement des loyers n'a pas eu d'impact réel dans le Var* ».

- ➔ Pour encourager le parc privé à pratiquer des niveaux de loyers proches des niveaux de loyers HLM, afin de garantir l'accès au logement à des familles modestes, il convient d'alléger la pression fiscale qui pèse sur le bailleur privé tout en lui garantissant le paiement des loyers via la Garantie des Risques Locatifs.
- ➔ En contrepartie, le locataire pourrait bénéficier d'un logement décent et éco performant pour un loyer proche du niveau des loyers HLM.
- ➔ L'état et les collectivités territoriales bénéficieraient d'un parc privé social à moindre coût, avec une disponibilité immédiate car le parc locatif privé ancien n'est pas à construire.

LES CHIFFRES CLES DE LA FNAIM DU VAR

Cartes professionnelles délivrées par la Préfecture du Var aux agences Fnaim :

Cartes Professionnelles TRANSACTION : **264** (281 en 2012) □ Cartes Professionnelles GESTION :

190 (190 en 2012)

Nombre de cabinets immobiliers Fnaim du Var : 413 (421 en 2012)

Effectifs des cabinets immobiliers Fnaim du Var : 1500 personnes environ

Garanties accordées aux professionnels Fnaim du Var :

→ Garanties Transaction : **37 450 000,00 €** (38 940 000 € EN 2012)

→ Garantie Gestion : **178 104 000,00 €** (163 434 000 € EN 2012)

→ Soit au total : **215 554 000 €** (202 374 000 € DE GARANTIES EN 2012)

Chiffre d'affaire généré par les professionnels Fnaim du Var : **95 794 533 €**

TRANSACTION : **54 489 919 €** (51 865 489 € en 2010)

Transaction Vente (Habitations, FDC, Bureaux)
Transaction locative

GESTION : **41 304 614 €** (37 622 471 € en 2010)

Syndic
Gérance locative
Locations saisonnières

www.fnaim-var.com