

3^{ème} trimestre 2012

Spécial Loyers

Les loyers sont-ils devenus trop chers ?

La carte de France des loyers.....p.2

Un phénomène surtout parisienp.2

Quel impact pour les locataires ?p.3

Projet de loi « Duflot »

Tous les logements ne seront pas concernés.....p.3

Ces textes qui régissent déjà les loyers.....p.3

Donnez votre opinion

Sergic, vecteur de votre opinion.....p.4

Des blogs pour vous exprimer.....p.4

Les sujets d'actualité.....p.4

L'enquête client Sergic.....p.4



Le logement est un vrai enjeu de société. Nous vous incitons à nous faire part de votre opinion sur les questions qui y sont liées.



Les récents changements gouvernementaux vont nécessairement s'accompagner de réformes incluant des changements réglementaires. Même s'il est prématuré de se prononcer sur des dispositions qui ne sont pas encore définitivement sorties, nous nous devons d'avoir une écoute active sur les sujets de préoccupation de nos gouvernants.

Les questions relatives au logement des français figurent en bonne place. Fiscalité immobilière, développement durable et maîtrise énergétique des bâtiments d'habitation, accession, contrôle des loyers, autant de sujets impactant directement le patrimoine de nos clients, votre patrimoine, et sur lesquels nous serons particulièrement attentifs.

Espérons que nous n'aurons pas une nouvelle batterie de lois et de réglementations contradictoires avec les textes précédents, comme notre système législatif sait si bien en produire !

La profession se mobilise pour participer activement au débat. La création de l'Union des Professionnels des Services Immobiliers (UPS) le 16 avril 2012 marque le regroupement de plusieurs acteurs du secteur dans le but de réformer le cadre législatif de la profession.

Aux côtés de la FNAIM et de l'UNIS, les professionnels de l'immobilier ont souhaité s'organiser pour être pleinement actifs dans les débats, et non plus seulement les exécutants de décisions prises sans véritable concertation.

Il ne s'agit pas ici de défendre les prérogatives d'une profession animée d'un esprit corporatiste. Il s'agit de participer au rôle du logement dans la société française. Au-delà de la loi Hoguet et de ses nécessaires aménagements, c'est sur la chaîne du logement toute entière que nous souhaitons être entendus. Nous, professionnels au service de nos clients bailleurs, vendeurs, locataires ou copropriétaires, revendiquons notre contribution à la société, dans un rôle économique et sociétal sur un de ses sujets les plus sensibles : l'habitat.

Notre ambition est d'accompagner les nécessaires changements d'une société qui évolue dans son existence et ses modes de consommation, en assurant le relais entre les habitants, les propriétaires, le monde associatif et les politiques au sein des instances de réflexion qui alimentent les lois.

Pour cela, nous avons besoin de connaître vos questions, vos craintes, vos doutes et vos besoins. En un mot : votre opinion.

Nous vous invitons à nous en faire part. Nous vous donnons notre point de vue, nous vous invitons à nous communiquer le vôtre. C'est ensemble que nous pourrons construire les services qui vous faciliteront l'immobilier.

Je vous invite à découvrir dans ces lignes quelques sujets de fond et les moyens de nous éclairer de votre avis.

Eric Derely

Président du Groupe SERGIC

Les loyers sont-ils vraiment devenus trop chers ?

Cécile Duflot, le nouveau ministre du logement, a lancé une bombe en annonçant le gel des loyers à la relocation dès cet été. Que signifie exactement cette mesure ? Quel peut être réellement son impact ? Est-elle fondée ? Autant de questions qu'est en droit de se poser tout bailleur ou tout candidat à l'investissement locatif. Nous vous invitons à une analyse de la situation, d'autant plus que la période de juin à octobre est celle qui connaît traditionnellement la plus forte activité de location.

1 français sur 4 est locataire dans le privé. C'est dire si l'enjeu est d'envergure !

40 % des français sont locataires. Plus de la moitié sont locataires dans le privé. Avec moins de cinq millions de logements HLM sur un parc total de trente millions de logements en France, le parc HLM n'accueille que quatre locataires sur dix et représente 15 % de l'offre globale logement.

Le recours aux bailleurs privés est donc vital pour satisfaire une demande de logements locatifs soutenue par une démographie avantageuse. Il se construit 300 000 logements nouveaux en France chaque année pour des besoins réels estimés entre 400 000 et 500 000. C'est pourquoi depuis plus de vingt ans, le législateur s'efforce de réguler le marché locatif privé en oscillant entre incitation et réglementation.

En treize ans les loyers ont augmenté deux fois plus que l'inflation

Le problème se résume dans cette phrase. Depuis la fin des années 90, les propriétaires ont pu revaloriser leur loyer de + 4,5 % en moyenne à chaque changement de locataire et jusqu'à 8 % en Ile de France.

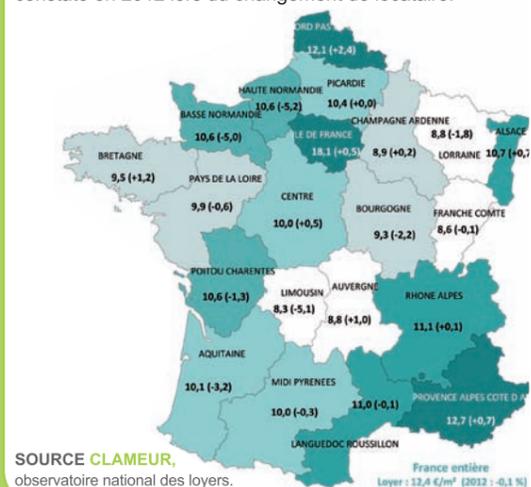
C'est cette augmentation pratiquée régulièrement qui a rapidement fait grimper les loyers. En effet, plus d'un logement sur quatre change de locataire chaque année. En 13 ans, ce sont ainsi 3 à 4 revalorisations qui se sont succédées, s'ajoutant à l'indexation annuelle classique.

Alors que le jeu classique de l'indexation des loyers – ICC puis IRL – aurait dû les faire progresser de 22 % entre 1998 et 2011, l'effet « bonus à la relocation » les a fait monter de plus de 50 % sur la même période. Dans le même temps, les prix à la consommation progressaient de 24 % seulement. La progression des revenus des ménages étant calquée sur l'inflation, le décalage loyers/revenus s'est progressivement accentué jusqu'à devenir réellement problématique.

La hausse est derrière nous : même avec un « gel » des loyers à compter de l'été 2012, les loyers trop chers resteront trop chers. En effet, la progression des loyers est derrière nous. Les hausses entre deux locataires étaient de + 7% sur la période 2001/2006, ont commencé à fléchir jusque 2010 avant de ralentir à + 1,9 % en 2011, pour finalement amorcer une légère décline en 2012.

Le marché a réagi face au décalage entre revenus des ménages et niveaux de loyers. Depuis le début de l'année, les loyers baissent dans près d'une ville sur deux. Toutefois, cette baisse est très relative puisqu'elle se situe en moyenne à - 0,1 %, plus particulièrement portée sur les petits logements, studios et 2 pièces.

La carte de France des loyers (€/m²).
Entre parenthèses figure le taux de hausse constaté en 2012 lors du changement de locataire.



Le phénomène est surtout parisien

Quel est le loyer mensuel pour la location d'un studio de 30 m² dans ces villes ?



C'est sur Paris et l'Ile de France que le problème est le plus crucial, là où la demande reste très supérieure à l'offre. Le problème ne pourrait se résoudre que par un abondement massif de logements neufs, ce qui implique l'incitation à la construction et à l'investissement locatif.

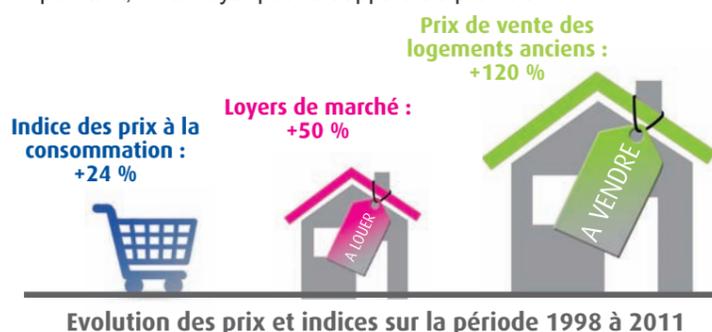
Pour autant les loyers parisiens se situent dans la médiane si on les compare aux prix pratiqués dans les capitales et les grandes métropoles européennes.

Les loyers ont progressé deux fois plus vite que les revenus des ménages...mais 3 fois moins vite que les prix de vente

Pour autant, le vrai problème ne tient-il pas dans les prix de vente des biens immobiliers ? Depuis 1998, les prix ont augmenté de 120 à 150 % dans l'ancien. Ainsi, fin 2011 le prix moyen du mètre carré des logements anciens était-il de 2940 € en France et 8390 € à Paris.

Dans ces conditions, et compte tenu des loyers constatés (cf. carte de France des loyers – source CLAMEUR), le rendement locatif moyen n'excède actuellement pas 5 % en France, et nettement moins à Paris. Alors qu'un investisseur pouvait espérer 6 à 8 % il y a encore une dizaine d'années. Dans ce contexte, les loyers apparaissent « raisonnables » eu égard aux prix atteints par les logements.

Un studio parisien de 28 m² acheté aujourd'hui 235 000 € et loué 750 € hors charges par mois, générera un rendement brut de 3,8 % s'il est loué toute l'année, hors frais, travaux et taxes. Et pourtant, un tel loyer pourrait apparaître prohibitif.



La solvabilité des ménages s'est dégradée mécaniquement de 5 % depuis les années 1998/2000

Le taux d'effort est la part de ses revenus qu'un ménage consacre à son logement. Usuellement, il est demandé aux locataires, pour être considérés comme solvables, de justifier de ressources représentant au moins 3 fois le montant du loyer et des charges. Ce qui correspond à un taux d'effort maximum de 33 %. Or, le décalage entre la progression des loyers et celle des revenus a mécaniquement dégradé la solvabilité des locataires de 5 % environ. A force de creuser l'écart entre les revenus et les valeurs de loyer, une partie du parc locatif risque de sortir de son marché, la part des revenus consacrés aux loyers atteignant ses limites.

C'est pourquoi le problème des loyers ne concerne pas que les loyers à la relocation, mais aussi leur revalorisation en cours de bail. L'indexation annuelle qui reste limitée à l'évolution de l'IRL (Indice de Révision des Loyers), lui-même calqué sur l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, reste en phase avec l'évolution des revenus des ménages. En revanche, la réévaluation lors du renouvellement du bail, à échéance des 3 ans, qui permet au bailleur de réévaluer le loyer dès lors que celui-ci est manifestement sous évalué, est à examiner avec davantage de prudence.

Le tableau ci-dessous compare le taux d'effort de 2 ménages présentant les mêmes caractéristiques sociales louant à 13 ans d'intervalle un même appartement de type 3 d'une surface de 75 m² à Lille. La part des revenus consacrée au loyer par ces deux ménages pourtant comparables, serait ainsi passée de 27 à 32 % entre 1998 et 2012.

	1998	Coefficient d'augmentation	2011
Revenus mensuels	2 500 €	24 % (inflation)	3 100 €
Loyers	600 €	50 % (loyers marché)	900 €
Charges	80 €	25 %	100 €
Loyers + charges	680 €	/	1 000 €
Taux d'effort	27 %	/	32 %

La mesure envisagée par Cécile Duflot ne concernera vraisemblablement pas tous les logements.

Le « gel » des loyers à la relocation ne devrait porter que sur certains secteurs tendus, et particulièrement l'Ile de France, la région PACA, ainsi que quelques grandes métropoles.

A priori, des dérogations existeront lorsque le logement fait l'objet de travaux de rénovation. Ce qui est le cas actuellement dans un cas sur trois. Le futur texte devrait en tenir compte.

Enfin, de nombreux logements sont d'ores et déjà concernés par des mesures de limitation des loyers à la relocation. Il en est ainsi notamment des logements locatifs adossés à un avantage fiscal particulier, tels que les dispositifs Robien, Besson, Borloo, et bien sûr le dispositif Scellier. Ils ne devraient pas être concernés par le nouveau décret.

Une loi d'encadrement des loyers existe déjà, faiblement utilisée.

L'article 18 de la loi de 1989, loi cadre qui régit les rapports locatifs, confère déjà aux pouvoirs publics la possibilité dans toutes les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, de fixer, par décret pris en Conseil d'Etat, et pour une période maximale d'un an, le montant maximal d'évolution des loyers des logements vacants remis sur le marché, mais aussi des nouveaux loyers proposés lors du renouvellement du bail avec le même locataire.

A ce jour, les seuls décrets qui ont été pris concernent Paris et certaines communes de la région parisienne (Décret n° 2011-1017 du 26 août 2011), pour les loyers des contrats renouvelés entre le 31 août 2011 et le 30 août 2012 inclus. En revanche aucune disposition n'a à ce jour été prise concernant les nouvelles valeurs locatives lors du changement de locataire.

Face à la crise du logement, Sergic réagit !

Avec Sergic, découvrez l'offre flexiss'immo, l'assurance garantie de loyers qui s'adapte avec souplesse à la solvabilité des locataires et aux évolutions du marché !

Sur des secteurs plus difficiles, la solvabilisation des ménages est un véritable enjeu de marché.

Aussi, en partenariat avec DAS (Groupe MMA), SERGIC a lancé en 2011 un nouveau contrat d'assurance garantissant le bailleur contre les impayés de loyers tout en retenant des critères plus souples pour les locataires. Ainsi, un locataire en CDD ou en période d'essai pourra être retenu.

De même, afin de s'adapter aux situations rencontrées sur les marchés les plus sensibles, le taux d'effort du locataire peut atteindre 40 % sans réduction des garanties offertes aux bailleurs.

Le contrat flexiss'immo est adossé à une offre de gestion Sergic.





SERGIC, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier depuis bientôt 50 ans, est présent dans les grandes instances professionnelles de l'immobilier. Défendre nos métiers, c'est aussi et surtout défendre nos clients, pour que l'immobilier reste synonyme de plaisir, et de sécurité.



Sergic, adhérent actif de ce syndicat majeur de la profession, siège au Conseil d'Administration de l'UNIS et assure plusieurs présidences en région. Proche des consommateurs, reconnue comme un interlocuteur important des pouvoirs publics, l'UNIS a pris toute sa place au sein des organismes représentatifs dont elle est membre.
unis-immo.fr



Association regroupant les grands acteurs économiques de la profession, Sergic en est un des membres fondateurs. Plurience a notamment pour objectif de fédérer le monde professionnel et de rendre plus visibles les actions qui sont menées.



La création de l'Union des Professionnels des Services Immobiliers (UPSI) marque le regroupement de plusieurs acteurs du secteur dont l'UNIS et la FNAIM, ainsi que d'importants groupes immobiliers dont Sergic, dans le but de réformer et de simplifier le cadre législatif des activités immobilières en l'adaptant à la société d'aujourd'hui.

Avec Sergic, participez au débat sur le logement !

Vous avez un avis, une question, une opinion à faire entendre sur tout sujet en lien avec l'immobilier ?

Sergic met à votre disposition des espaces d'expression et d'échange sur internet permettant d'exprimer votre avis sur des thèmes de société liés au logement.



Notre blog sur l'immobilier

En plus des nombreux conseils sur l'achat-vente, la location ou encore l'investissement immobilier vous y trouverez plusieurs sondages sur divers sujets proches de l'actualité afin de pouvoir exprimer votre avis.

www.blog-immobilier-sergic.com



Notre blog spécialisé sur le thème de la copropriété

Cet espace vous livre de multiples informations propres à l'environnement de la copropriété et vous permet également d'exprimer votre opinion à travers nos sondages en ligne.

www.sergic-blog-copropriete.com



La page Facebook de Sergic

Partagez avec la communauté Facebook vos commentaires sur l'actualité du monde de l'immobilier. Nous suivons avec beaucoup d'intérêt vos messages et nous engageons à y répondre très rapidement.

www.facebook.com/sergic.immobilier

Nous lançons le débat sur les sujets d'actualité suivants :

Sur le blog immobilier

GESTION

Blocage des loyers : quelles sont vos réactions sur l'article en pages centrales et le projet de Cécile Duflot ?

Restaurer le recours à la caution et au garant : estimez-vous normal qu'un bailleur demande au locataire de fournir un garant, même lorsque le bailleur a souscrit une assurance contre les impayés de loyers ?

Sur le blog copropriété

COPROPRIÉTÉ

Pour ou contre le compte bancaire unique ouvert par le syndic ? Sergic est favorable au maintien du libre choix pour les copropriétés entre compte bancaire séparé ou compte globalisé, mais estime nécessaire de mettre plus de rigueur dans le contrôle effectué par les organismes qui garantissent les fonds des clients gérés par les administrateurs de biens.

Le plan Grenelle et la maîtrise de l'énergie dans les copropriétés : Le chauffage est souvent le 1^{er} poste de dépenses dans les immeubles. D'ici quelques années les copropriétés devront adopter un plan de travaux visant à réduire leur consommation d'énergie, mais pouvant représenter plusieurs milliers d'euros pour chaque logement. Comment réagissez-vous face à la nécessité de rénover et d'améliorer les immeubles ?

Pouvoir transmettre les documents d'Assemblée générale par internet ? Un dossier d'assemblée générale représente près de 50 pages en moyenne. Or, la loi n'autorise pour l'instant pas le syndic à l'adresser aux copropriétaires par internet. Êtes-vous favorable à la convocation en ligne ?

Enquête client



Si votre téléphone sonne, merci de prendre quelques instants pour exprimer votre avis en tant que client Sergic.

Du 20 juin au 15 juillet aura lieu la seconde campagne d'enquêtes téléphoniques menée auprès de 1500 clients SERGIC.



Si vous êtes appelé par Règle de 3, institut de sondages et d'enquêtes, nous vous remercions de consacrer les 3 minutes nécessaires pour répondre à la vingtaine de questions posées. Nous vous présenterons les résultats de cette seconde campagne dans notre lettre d'information de septembre/octobre.