

Spécial location



Marchés immobiliers : préparons l'avenir.

C'est dans un contexte de marché marqué par la morosité que la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové) a été promulguée le 26 mars dernier.

Car le marché, ou plutôt les marchés immobiliers, semblent au ralenti à l'approche de l'été.

Les ventes de logements neufs sont en net recul. Après une année 2013 en baisse de 4 % par rapport à l'exercice précédent, avec 330 000 logements produits, 2014 devrait encore voir chuter de 10 % le nombre de logements nouvellement construits soit 40 % inférieur à l'objectif annuel de 500 000 logements neufs visé par le Gouvernement. Seules les ventes en accession à la propriété tirent leur épingle du jeu, soutenues par des taux de crédit historiquement bas.

Car cette baisse est en grande partie imputable au désengagement des investisseurs privés. Le dispositif fiscal Duflot, qui a succédé au dispositif Scellier, ne connaît pas le succès de son prédécesseur. Manque de lisibilité du « Duflot », crainte liée à l'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR, les ventes de logements neufs à des fins locatives chutent de 46,8 % sur 2 ans, et ne représentent plus dorénavant qu'une vente sur 4 dans le neuf, alors qu'elles en représentaient plus de 75 % dans les années fastes de la défiscalisation immobilière. Et pourtant le dispositif Duflot ne manque pas d'intérêt.

Sur le marché de l'ancien, les volumes de vente s'établissent pour 2013 à 689 000 transactions sur le parc existant, en retrait de 6 % par rapport à 2012 et de 16 % sur deux ans. Pour autant, avec un recul limité de 1,7 % en moyenne, les prix se sont globalement maintenus, soutenus par des conditions de financement particulièrement attractives.

Le marché locatif est lui aussi affecté comme l'ensemble de l'économie immobilière par le ralentissement économique. C'est le thème principal de cette lettre d'information que je vous invite à découvrir.

Le marché de la copropriété demeure quant à lui assez conventionnel. La loi ALUR, imprécise, incomplète, difficilement applicable, risque de contraindre syndics et copropriétaires à se focaliser sur ces questions administratives au détriment des grands enjeux que sont la maîtrise des charges et la rénovation énergétique des bâtiments.

Mais comme vous le savez, les conjonctures suivent des cycles passagers de hausse et de baisse, alors que l'Immobilier d'habitation ou d'investissement reste et restera une valeur sûre. A condition toutefois de le sélectionner sur des critères bien identifiés en termes de finalités attendues - patrimoine, retraite, succession - d'autant plus que les besoins nombreux en matière de logement alimenteront durablement le marché.

Il nous semble indispensable, malgré le contexte économique, et malgré une conjoncture défavorable, de préparer l'avenir et d'anticiper dès à présent sur les évolutions des besoins en matière de logement. L'immobilier demeure un sujet central de société. Le logement de demain devra être plus confortable, plus économe, davantage respectueux de l'environnement. Les propriétaires comme les locataires réclameront plus d'information, plus vite, plus simple, et surtout plus accessible.

Les nouveaux modes d'usage induits par le net, mais aussi l'émergence des nouvelles générations de consommateurs - la génération Y accède aujourd'hui à la propriété et intègre les conseils syndicaux dans les copropriétés et la génération Z devient locataire - sont en train de révolutionner les rapports humains vers des relations moins conventionnelles, plus proches.

Autant de fraîcheur nouvelle apportée à nos métiers et d'opportunités à réinventer l'Immobilier.

C'est vers l'avenir que nous voulons résolument nous tourner, en dépassant les difficultés du moment.

Que se passe-t-il sur le marché locatif ?

Y a-t-il trop de logements ou plus assez de candidats solvables ?

L'entrée en récession est largement confirmée

Après une année 2013 qui avait confirmé l'entrée en récession du marché locatif privé, l'activité s'est encore dégradée sur les premiers mois de l'année 2014. Car le marché locatif est, lui aussi, affecté comme l'ensemble de l'économie immobilière par le ralentissement économique. Il est, de plus, fortement destabilisé par les annonces des pouvoirs publics qui bouleversent la logique habituelle des investisseurs-bailleurs. L'encadrement des loyers, instauré par Cécile Duflot dès l'été 2012, constitue une des mesures phares de la loi ALUR promulguée le 26 mars dernier. Prévue pour la fin de l'année, sa mise en œuvre effective reste conditionnée à l'existence des observatoires des loyers qui connaissent de réelles difficultés de mise en application.

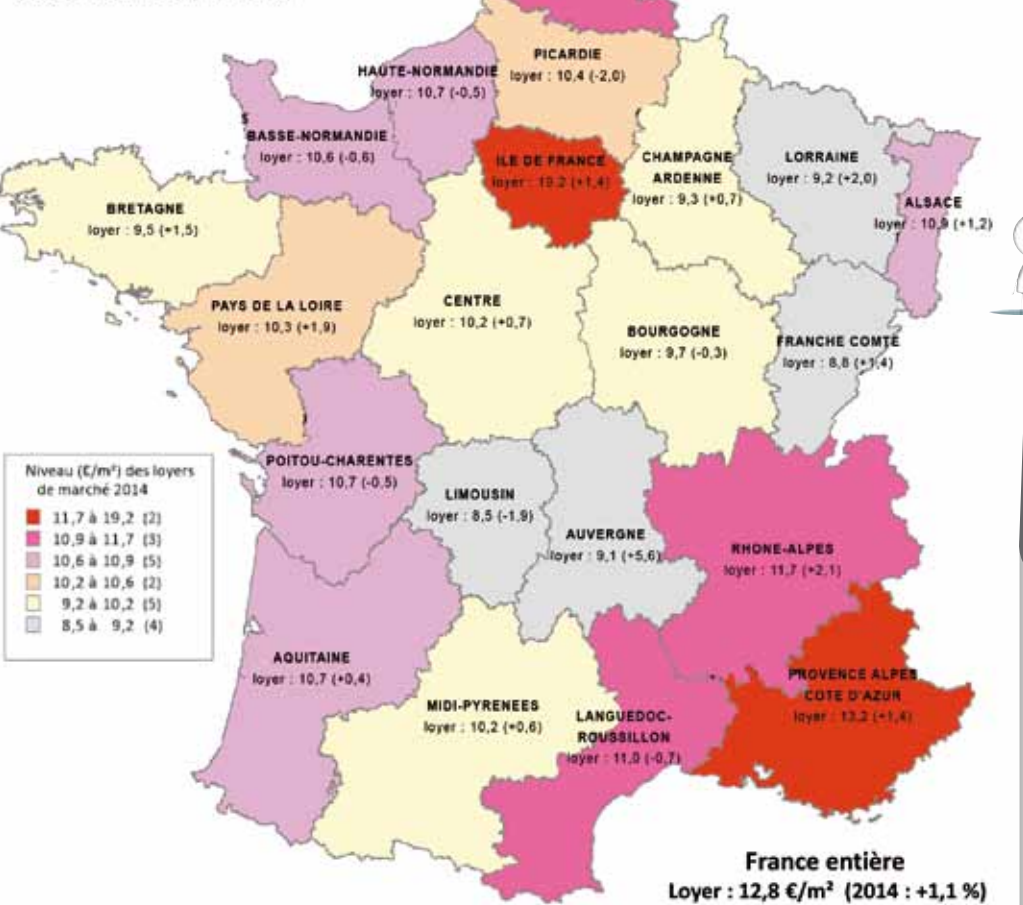
L'encadrement des loyers apparaît d'autant plus inopportun que le marché locatif, après des décennies favorables au bailleur, s'est brutalement retourné en faveur du locataire. D'une part, l'offre se révèle être surabondante sur de nombreux territoires, notamment du fait de l'arrivée massive sur le marché de logements neufs, issus des dispositifs de défiscalisation, parfaitement au goût du jour, faiblement énergivores et surtout présentant des loyers contenus. Mais aussi en raison d'une moindre mobilité sur le parc. Le marché doit, en effet, composer avec une demande particulièrement déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. A l'instar des propriétaires occupants, les locataires installés hésitent à déménager, freinant ainsi la mobilité résidentielle qui chute de 25 % en année pleine, atteignant le plus bas niveau constaté depuis 15 ans. Les grandes villes sont les plus touchées. A peine 1 locataire sur 4 va déménager cette année contre près d' 1 sur 3 en période classique.

Avec des volumes d'activité en forte baisse, les prix s'en ressentent !

Les loyers de marché, mesurés à la relocation, augmentent de 1,1 % en moyenne sur les premiers mois de 2014. Mais il ne s'agit que d'une moyenne. Par définition, les logements qui ne trouvent pas preneur restent inoccupés et n'intègrent pas la statistique. De même, comme dans toute moyenne, il y a des « plus » et des « moins ». Ainsi, dans 30 % des villes de plus de 100 000 habitants les loyers ont baissé cette année. Dans les autres cas, la hausse se révèle très souvent inférieure à l'inflation.

Loyers de marché 2014 en €/m² (variation 2014 en %)

(Source : CLAMEUR /mai 2014/)



La liste des logements vides s'allonge

Véritable paradoxe sociétal, la liste des logements vacants s'allonge dans presque toutes les grandes villes, jusqu'à représenter 1/10^{ème} du parc locatif total, alors que la question des mal logés reste d'actualité.



La durée de vacance du logement qui représente désormais 7,8 semaines en moyenne, soit près de 2 mois de pertes de revenus, atteint désormais le plus haut niveau mesuré depuis 15 ans.

Elle affecte encore plus durablement certains logements qui sont « sortis » du marché locatif. Face à une offre abondante et une demande qui s'est raréfiée, de nombreux logements locatifs devraient faire l'objet d'un arbitrage de la part de leur propriétaire : soit rénover, soit revendre. La revente se heurte à la taxation des plus values sur vente, l'exonération totale n'étant acquise qu'à l'issue de 30 ans de détention au lieu de 15 précédemment. La rénovation, quant à elle, subit les incertitudes sur la rentabilité de l'opération, notamment en raison des menaces sur l'encadrement des loyers prévus par la loi ALUR.

Vacance locative en 2014 (en semaines) (variation annuelle moyenne 2008-2014 en %)

(Source : CLAMEUR /mai 2014)

Régions	Taux de vacance	Régions	Taux de vacance	Régions	Taux de vacance
ALSACE	7,0 (+1,4)	CHAMPAGNE ARDENNE	7,5 (+2,3)	PROVENCE ALPES COTE D'AZUR	7,7 (+5,0)
AQUITAINE	6,9 (+2,1)	FRANCHE-COMTE	7,9 (-1,6)	MIDI PYRENEES	6,9 (+1,3)
AUVERGNE	7,8 (+0,7)	HAUTE NORMANDIE	8,5 (+4,3)	NORD-PAS-DE-CALAIS	7,1 (+3,4)
BASSE NORMANDIE	7,2 (+3,1)	ILE-DE-FRANCE	7,9 (+3,9)	LANGUEDOC ROUSSILLON	7,9 (+3,3)
BOUR-GOGNE	7,7 (-0,7)	PAYS-DE-LA-LOIRE	11,1 (+8,1)	LIMOUSIN	6,6 (-1,9)
BRETAGNE	9,4 (+5,8)	PICARDIE	8,3 (+5,0)	LORRAINE	8,5 (+3,9)
CENTRE	7,3 (+0,8)	POITOU-CHARENTES	7,8 (+2,6)	RHONE ALPES	7,4 (+4,4)

CLAMEUR : un observatoire reconnu

Actualisé chaque trimestre, l'observatoire des loyers CLAMEUR, dirigé par Michel Moullart, professeur d'économie à l'Université Paris Ouest, analyse les marchés locatifs privés de 2 937 villes françaises depuis 1997. La base de données CLAMEUR représente 1 bail sur 6 et couvre 95 % du marché français.



SERGIC est adhérent de CLAMEUR à qui nous fournissons les données du parc géré et exploitons les données consolidées pour adapter le loyer au moment de remettre un bien sur le marché.



82 % des locataires sont satisfaits de leur location chez Sergic*

* Enquête réalisée par Règle de 3 en mars 2014 auprès d'un panel de locataires entrés depuis moins de 6 mois et gérés par Sergic.

Il faut adapter les critères de solvabilité demandés aux locataires, tout en se prémunissant contre le risque d'impayé

Le marché de la location n'a pas pour autant disparu à en juger par la demande circulant sur le web, toujours aussi soutenue. La qualité de cette demande, en revanche, accuse un net recul en ce qui concerne les critères usuels de solvabilité.

Ce qui pose l'équation à résoudre : niveau de loyer/qualité du logement/solvabilité du locataire.

Traditionnellement, les critères de solvabilité des locataires sont :

- des revenus mensuels nets représentant au moins 3 fois le montant du loyer et des charges (taux d'effort maxi de 33 %),
- des ressources régulières : CDI hors période d'essai, retraite, profession libérale exerçant depuis plus d'un an, commerçant ou artisan justifiant de plus de 2 ans d'activité.

Or, en pratique, il est de plus en plus fréquent que les candidats à la location ne répondent pas strictement à ces critères de ressources. Pour autant ce sont des candidatures intéressantes à examiner compte tenu de la situation actuelle du marché. L'application stricte de ces critères peut ainsi nuire à la bonne commercialisation des logements.

Rappelons que la loi MOLLE (dite Loi Boutin) de 2009, renforcée par la loi ALUR (dite loi Duflot) du 25 mars 2014, interdit aux bailleurs de demander au locataire de justifier d'un garant lorsque le règlement des loyers est couvert par une assurance contre les loyers impayés.

SERGIC, afin de s'adapter aux conditions du marché locatif, propose dorénavant aux propriétaires bailleurs sous mandat de gestion d'assouplir les critères de solvabilité des locataires en cas de difficulté de commercialisation du bien. Le bailleur peut, néanmoins, continuer à bénéficier d'une assurance contre les loyers impayés, sans délai de carence ni franchise, ni limite de durée, moyennant une revalorisation modérée de son taux de gestion, adaptée au risque supplémentaire garanti.

Ainsi, des candidats en intérim ou CDD, ou encore en période d'essai de CDI, peuvent désormais être acceptés. Certains revenus tels que les allocations familiales, les aides au logement, ou même les pensions alimentaire perçues, peuvent également entrer dans le calcul de la solvabilité. Ces dispositions nouvelles bénéficient particulièrement aux jeunes, en début de carrière, ainsi qu'aux familles monoparentales, ces deux catégories constituant traditionnellement une importante clientèle locative.

La solvabilité des ménages s'est mécaniquement dégradée depuis la fin des années 90

Le décalage opéré depuis ces dernières années entre la progression des loyers et celle des salaires a accru en moyenne de 5 % la part des revenus consacrés au loyer (taux d'effort).

L'exemple ci-dessous compare le taux d'effort de 2 ménages présentant les mêmes caractéristiques sociales et 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 2 ménages, pourtant comparables, serait ainsi passée de 27 à 32 %.

	2000	Coefficient d'augmentation	2013
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 %

Bon à savoir

Chez SERGIC, l'assurance contre les impayés de loyers intègre la protection juridique du bailleur. Un avantage à ne pas sous-estimer.

En cas d'impayé, c'est un véritable parcours du combattant qui attend le bailleur. La procédure en recouvrement des loyers se révèle longue et coûteuse. En effet, la loi s'attache principalement à permettre au locataire de reprendre spontanément ses règlements et multiplie les délais de réflexion qui lui sont accordés. Entre le 1^{er} impayé et l'expulsion, il faut compter 18 à 24 mois de procédure, lorsque tout se passe bien. Il faut savoir que plus de 100 000 jugements d'expulsion sont rendus chaque année en France.



Comment internet a bouleversé le marché locatif ?



Les portails d'annonces : les nouveaux rois du marché

Exit les petites annonces, les journaux gratuits et les affiches en vitrine. En quelques années, internet s'est imposé comme LE canal de commercialisation des offres de location. Les principaux portails immobiliers comme LogicaImmo, Le Bon Coin ou Se Loger, ont détrôné les supports papier et alignent des centaines de milliers d'offres de location, accessibles en quelques clics, actualisées en permanence.

La facilité et la rapidité d'accès à une offre abondante concourt vraisemblablement aux bouleversements constatés sur ce marché. Dans le même temps, le changement de mode d'usage induit par le web a modifié les comportements du candidat à la location : zappeur, pressé, exigeant, sans engagement, mais aussi d'esprit communautaire, il revêt désormais toutes les caractéristiques de la « génération Z » dont il fait souvent partie. **Un nouveau locataire SERGIC sur deux à moins de 30 ans.**

Avec internet ...



... tout doit aller vite !

Avec une clientèle qui pratique le « c'est tout de suite et quand je veux, ou il sera trop tard » plus question de faire patienter 8 jours pour pouvoir visiter un appartement. A l'heure du speed dating et des livraisons express, SERGIC a créé les « équipiers » recrutés dans nos agences pour faire **visiter les logements en dehors des heures d'ouverture**. Ils conjuguent souplesse et réactivité pour s'adapter à une clientèle jeune dont ils partagent le mode de vie.



... on se sent moins engagé

Revers de la médaille, il est tellement facile d'accéder à l'offre que de nombreux candidats réservent un appartement en ligne...avant de changer d'avis, parfois sans même prévenir. **Plus d'une réservation sur 4 n'aboutit jamais à une signature du bail.**



... la référence, c'est le consommateur

Esprit communautaire oblige, c'est l'avis des consommateurs qui compte. Ainsi, SERGIC donne la possibilité aux candidats à la location de visiter l'appartement directement avec le locataire en place, en lui fixant un rendez-vous par internet. **Dans plus de 50 % des cas, la visite se conclut par une location.**



Particulier à Particulier VS Agent Immobilier : 2 acteurs différents, 2 modes d'approche.

Le web a facilité le marché de la location entre particuliers. Pour autant, les locations effectuées par les professionnels demeurent stables et représentent 50 % du marché. Si la location directe entre particuliers exonère des frais d'agence, elle expose les deux parties au risque d'une erreur juridique qui peut s'avérer lourde de conséquence. Ainsi, **sur les 15 000 litiges locatifs qu'a eu à traiter l'ADIL du Nord en 2013 (Agence Départementale d'Information sur le Logement), 90 % proviennent de bailleurs autogérés.**

De même, la demande locative issue d'un portail comme « le bon coin », leader incontesté des locations entre particuliers, se révèle souvent être de moindre qualité, attirant les cas les plus fragiles qui tentent leur chance auprès de particuliers peut-être moins exigeants sur leur dossier.

Mais au-delà de la sécurité juridique qu'il apporte et de la sélection qu'il opère, l'agent immobilier apporte sa plus-value dans la connaissance de son secteur et son rôle de « régulateur du marché ».

Négocier un aménagement au bail, plutôt que perdre un locataire !

Autant il est d'usage de négocier lors de l'achat d'un logement, autant cette pratique est encore peu développée quand il s'agit de location. Pourtant, de nombreux candidats seraient prêts à louer un appartement si le bailleur consentait un effort...sans forcément oser le demander.

Compte tenu de la conjoncture, le professionnel doit jouer pleinement son rôle d'intermédiaire pour fluidifier un marché déprimé et apprécier si le dossier du candidat, les travaux sollicités ou la demande de baisse de loyer proposée par le candidat locataire sont raisonnables avant de les conseiller au bailleur.

Internet facilite cette intermédiation, en favorisant la négociation. Ainsi, SERGIC pour la campagne de location 2014 a développé des fonctions sur son site internet qui incitent le locataire à faire une contre proposition, plutôt que renoncer au logement.

