

Les impayés de loyer dans le Var

Les foyers bénéficiaires d'une aide de la CAF en situation d'impayés



Sommaire

Introduction	PAGE 3
---------------------	---------------

La situation des impayés en 2024 dans la Var	PAGE 6
-----------------------------------------------------	---------------

Le montant des impayés en 2024 dans le Var	PAGE 7
---------------------------------------------------	---------------

L'hétérogénéité selon le type du parc locatif	PAGE 9
------------------------------------------------------	---------------

La saisonnalité des impayés	PAGE 10
------------------------------------	----------------

Schéma impayés de loyer	PAGE 12
--------------------------------	----------------

Les caractéristiques des ménages allocataires CAF en impayés	PAGE 13
---------------------------------------------------------------------	----------------

Vocabulaire	PAGE 14
--------------------	----------------

Introduction



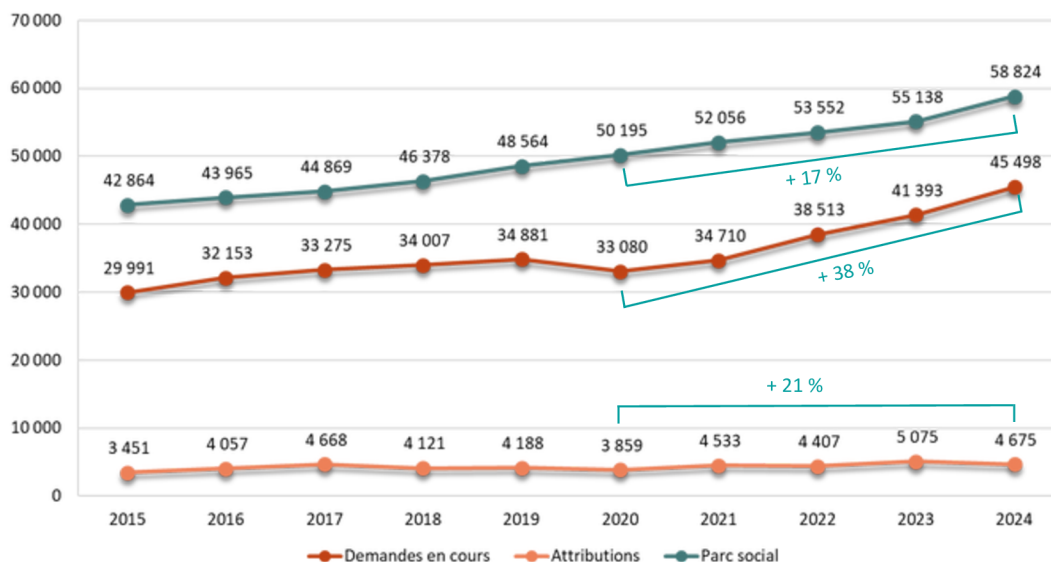
Une étude collaborative

Cette étude s'inscrit dans le cadre d'une collaboration entre deux acteurs majeurs du logement et de la lutte contre la précarité dans le département du Var : la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL). Cette collaboration s'articule autour de la prévention et de la gestion des impayés de loyer, un phénomène aux répercussions sociales et économiques importantes, particulièrement pour les ménages les plus fragiles.

L'enjeu de cette étude est double : d'une part, comprendre l'ampleur et les dynamiques des impayés de loyer parmi les allocataires du Var, et d'autre part, évaluer l'efficacité des dispositifs de prévention et de gestion mis en place. Pour ce faire, l'analyse repose sur des données anonymisées issues des bases de la CAF, couvrant les années 2022 à 2024, enrichies par des informations de l'INSEE, de l'Observatoire des Loyers du Var (OLV) et du Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS).

Le marché locatif du Var est marqué par une augmentation continue de la demande de logements sociaux, qui a progressé en moyenne de 4 % entre 2015 et 2024. Cependant, l'accroissement moyen des attributions qui n'a progressé que de 2 % sur la même période, ne permet pas d'absorber la demande. Le ratio de satisfaction des demandes reste préoccupant : pour une demande satisfaite en 2024, près de dix n'ont pas trouvé de solution. Cette tension est aggravée par une faible rotation au sein du parc social, dont le taux est passé de 7,2 % en 2015 à 6,9 % en 2024, bien en deçà de la moyenne nationale. S'ajoute un taux de croissance annuel moyen du parc social de 2 %, inférieure à la croissance de la demande.

L'évolution de la demande de logement social et du parc social entre 2015 et 2024



Définitions

Demande de logement social de mutation :

la requête est formulée par un locataire de logement social en vue de changer son logement actuel pour un autre au sein du même parc immobilier.

Logements PLAI :

sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et sont réservés aux locataires en situation de grande précarité.

Logements PLUS :

sont quant à eux financés par le Prêt Locatif à Usage Social et correspondent à des locations HLM (Habitation à Loyer Modéré). Le loyer est modéré.

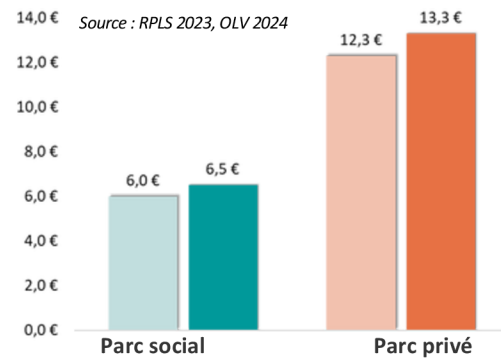
Par ailleurs, la dynamique de construction ne permet pas de résorber cette tension. Au cours des cinq dernières années, sur les 7 868 logements créés dans le Var, 10 % étaient des logements dits intermédiaires, 28 % des logements PLAI, et 62 % des logements PLUS. Cette répartition ne suffit pas à compenser la hausse continue de la demande et contribue à restreindre l'accessibilité à une partie de la population pourtant éligible au parc social.

Dans le secteur privé, la situation n'est guère plus favorable. Le marché locatif privé varois fait face à une moindre mobilité, ce qui accentue les tensions dans les zones déjà sous pression. La rotation naturelle des logements, généralement alimentée par les sorties vers l'accession à la propriété, est freinée par des conditions économiques défavorables : hausse des taux d'intérêt et restrictions sur les crédits immobiliers. Ces obstacles contraignent de nombreux ménages à rester locataires, réduisant la disponibilité de nouveaux logements pour d'autres.

Introduction

Les mobilités "de confort", comme un déménagement pour un logement mieux adapté, sont souvent repoussées. Cependant, les mobilités "impératives", liées à des événements tels que des divorces ou des mutations professionnelles, continuent de peser fortement sur l'offre locative. Ce déséquilibre exacerbe la concurrence pour des logements rares, pénalisant davantage les ménages à faibles revenus. Cette tension se reflète dans les loyers médians, en hausse en 2024 : 13,3 €/m² pour la relocation contre 12,3 €/m² pour le stock dans le parc privé, avec un écart qui s'accroît, pénalisant les ménages mobiles. Dans le parc social en 2023, ces loyers atteignent 6,5 €/m² en relocation et 6 €/m² pour le stock.

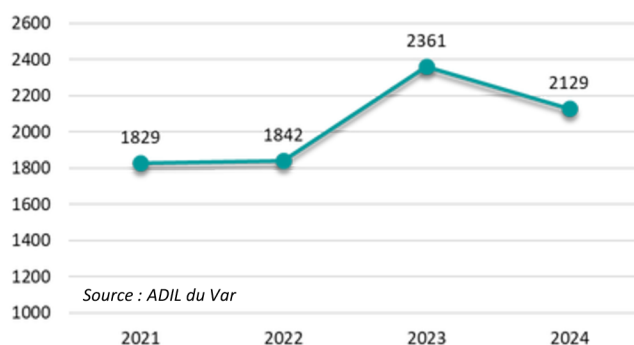
Les loyers de stock et de relocation



Dans le Var, de nombreux territoires enregistrent une forte croissance démographique, accompagnée d'une activité soutenue dans le secteur de la construction, avec un indice de construction de 7,16 (soit 7,16 constructions pour 1 000 habitants) entre 2017 et 2021, mais un énorme ralentissement depuis (cf. OIP). Cet effort vise à absorber l'afflux migratoire et à répondre aux besoins locaux, tels que la décohabitation et le renouvellement du parc immobilier.

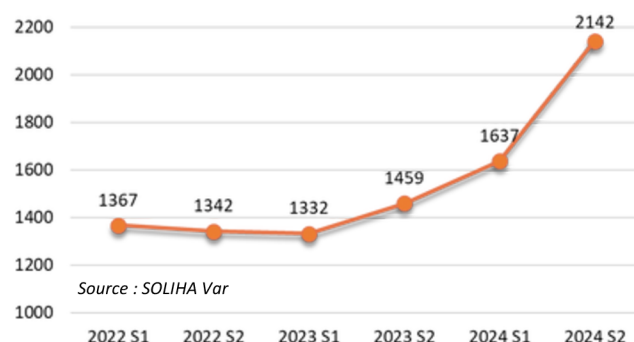
Cependant, malgré ce dynamisme terminé, des tensions persistent dans certaines zones, en raison d'une demande si élevée que la production de logements peine à suivre le rythme de la croissance démographique.

L'évolution annuelle des CDP reçus pour le parc locatif privé dans le Var de 2021 à 2024



Les tensions se manifestent également par une augmentation des commandements de payer (CDP), qui ont dépassé les 2 000 en 2024, marquant une hausse de plus de 20 % en un an. Les territoires intérieurs, tels que la Dracénie et Fayence, ainsi que les zones littorales comme l'Esterel Côte d'Azur et le Golfe de Saint-Tropez, enregistrent les taux les plus élevés, dépassant 10 commandements pour 1 000 ménages locatifs.

L'évolution semestrielle du nombre de DALO déposés dans le Var de 2022 à 2024



Enfin, les recours au Droit au logement opposable (DALO) connaissent une forte progression, avec plus de 1 600 dépôts enregistrés au premier semestre 2024, soit une augmentation de 9 % en deux ans. Cette pression témoigne des difficultés croissantes pour les ménages modestes à accéder ou à se maintenir dans un logement, accentuant les déséquilibres sociaux.



Qu'est-ce que le DALO ?

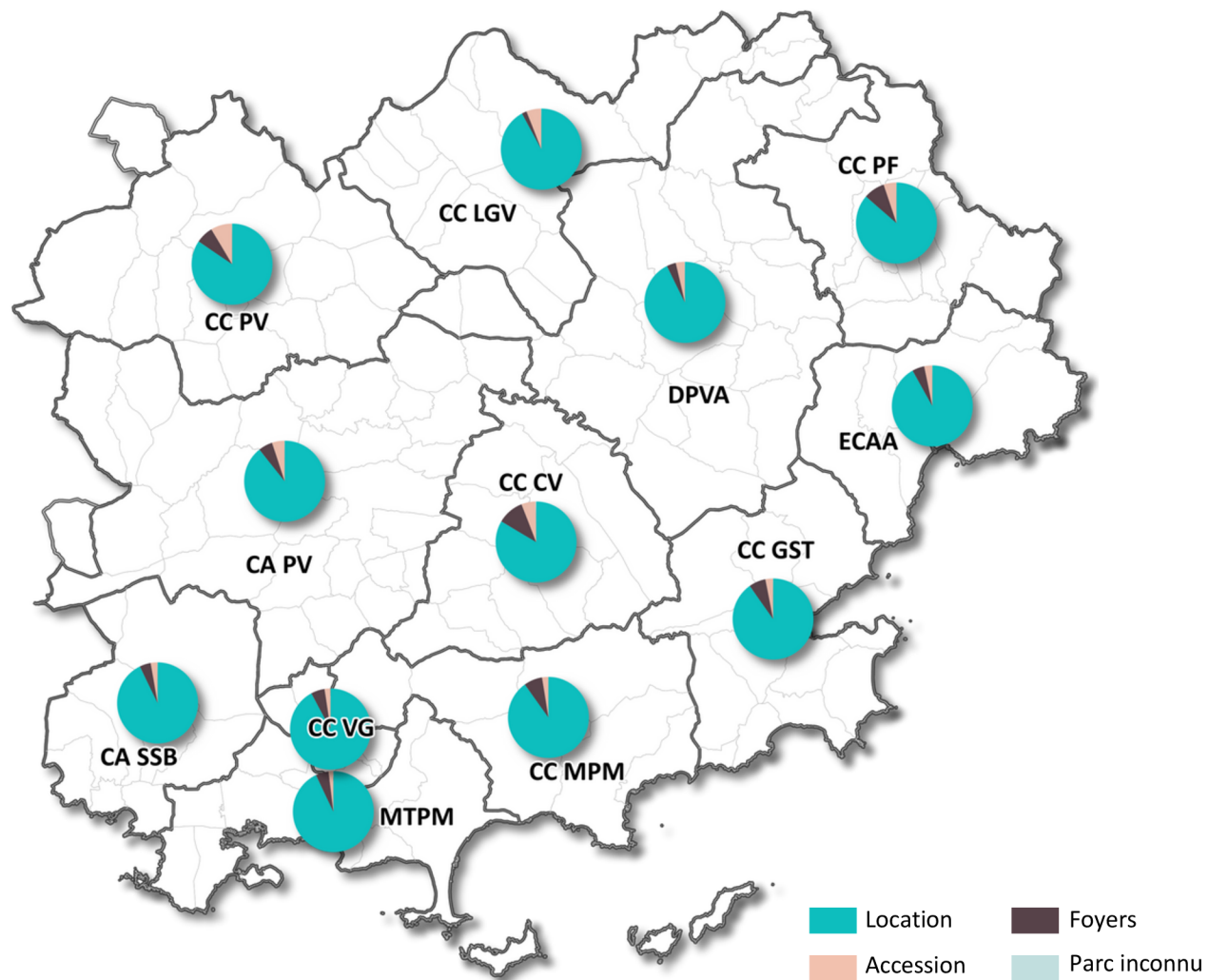
Le dispositif DALO en France permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.

La loi DALO reconnaît un droit au logement opposable, décent et indépendant aux ménages qui ne peuvent accéder à un logement par leurs propres moyens, ou s'y maintenir.

Pour être reconnu DALO, la personne en situation de difficulté de logement doit saisir la commission de médiation. Celle-ci statuera sur la situation du demandeur après examen de sa demande DALO.

Introduction

Les allocataires de la CAF



Source : CAF du Var

Les données révèlent que les allocations logement jouent un rôle crucial dans le Var, où plus de 90 % des allocataires sont des locataires, représentant 105 039 ménages en 2024. Ces foyers bénéficient en moyenne de 233,8 € d'aide mensuelle, un soutien significatif pour faire face aux coûts du logement. Par ailleurs, 1 835 ménages en accession à la propriété reçoivent une aide moyenne de 180,5 €. Ces chiffres témoignent de l'importance des allocations logement pour soutenir les ménages face aux tensions persistantes sur le marché locatif varois.

Dans ce contexte, l'étude menée en partenariat avec la Caf vise à :

- Observer les ménages concernés par les impayés, en identifiant leurs caractéristiques socio-économiques et les facteurs influençant leur situation.
- Analyser la saisonnalité des impayés, en étudiant les variations liées aux périodes critiques (hiver, rentrée scolaire, fêtes).
- Cartographier les disparités territoriales, afin de mettre en lumière les zones les plus exposées (zones littorales et rurales).

La situation des impayés en 2024 dans la Var

Les allocataires CAF en situation d'impayés de loyers par EPCI en 2024

EPCI	2024			2024		Variation allocataires en impayé 2022-2024	Variation allocataires en impayé 2023-2024
	Allocataires en impayés	Nombre d'allocataires	Nombre de ménages locataires	Ratio impayés / allocataires	Ratio impayés / locataires		
Var	5 659	105 039	198 831	5,4%	2,8%	8,4%	2,5%
Métropole de Toulon-Provence-Méditerranée	3 371	55 568	101 469	6,1%	3,3%	12,9%	3,5%
CA Dracénie Provence Verdon Agglomération	569	10 571	17 711	5,4%	3,2%	-1,0%	-1,9%
CA Estérel Côte d'Azur Agglomération	543	10 128	21 299	5,4%	2,5%	5,0%	6,1%
CA de la Provence Verte	275	6 757	12 414	4,1%	2,2%	-2,8%	1,9%
CA Sud Sainte Baume	192	4 392	9 807	4,4%	2,0%	2,7%	-5,4%
CC du Golfe de Saint-Tropez	159	3 497	10 724	4,5%	1,5%	5,3%	-10,2%
CC Cœur du Var	142	3 439	6064	4,1%	2,3%	0,7%	-2,1%
CC Méditerranée Porte des Maures	168	3 163	7 340	5,3%	2,3%	27,3%	14,3%
CC de la Vallée du Gapeau	84	2 304	4 335	3,6%	1,9%	6,3%	9,1%
CC Provence Verdon	50	1 486	2 326	3,4%	2,1%	-2,0%	13,6%
CC du Pays de Fayence	42	1 374	2 794	3,1%	1,5%	20,0%	5,0%
CC Lacs et Gorges du Verdon	17	594	1 062	2,9%	1,6%	-48,5%	-32,0%

Source : CAF du Var

En 2024, 5,4 % des allocataires dans le Var sont en situation d'impayés de loyer. Les territoires littoraux affichent les taux d'impayés les plus élevés, avec une part d'allocataires en arriérés variant entre 4 % et 6 %, contre des taux oscillant entre 3 % et 4 % dans les zones rétro-littorales.

Le département a enregistré une augmentation des allocataires en situation d'impayés en 2024, avec une hausse de 8,4 % par rapport à 2021 et de 2,5 % comparativement à 2022. Ces évolutions marquent également une distinction nette entre les territoires littoraux et non littoraux : alors que les EPCI situés sur le littoral connaissent une augmentation du nombre d'allocataires en impayés, l'arrière-pays et le Haut Var ont enregistré une baisse du nombre d'allocataires en loyers impayés entre 2022 et 2024. Cette fracture territoriale souligne la nécessité d'adapter les mesures de soutien en fonction des dynamiques locales.

La loi Kasbarian-Bergé (n°2024-668), nouvelle donne en matière d'impayés et d'expulsion

En accélérant les procédures d'expulsion, cette loi répond à une nécessité d'interventions préventives efficaces pour protéger les ménages vulnérables.

- Elle généralise l'insertion d'une clause résolutoire dans tous les contrats de location d'habitation
- Elle réduit le délai du commandement de payer visant la clause résolutoire de deux mois à 6 semaines pour les nouveaux contrats et les contrats renouvelés à compter du 27/07/2024.
- Elle réduit à 6 semaines, le délai minimal qui doit séparer l'assignation de l'audience (2 mois auparavant).

Des délais de paiement peuvent être accordés dans la limite de 3 ans à la demande du locataire, du bailleur ou d'office (auparavant le juge pouvait les accorder d'office pour la même durée). Deux conditions à remplir :

- Le locataire doit être en situation de régler sa dette locative
- Il doit avoir repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience

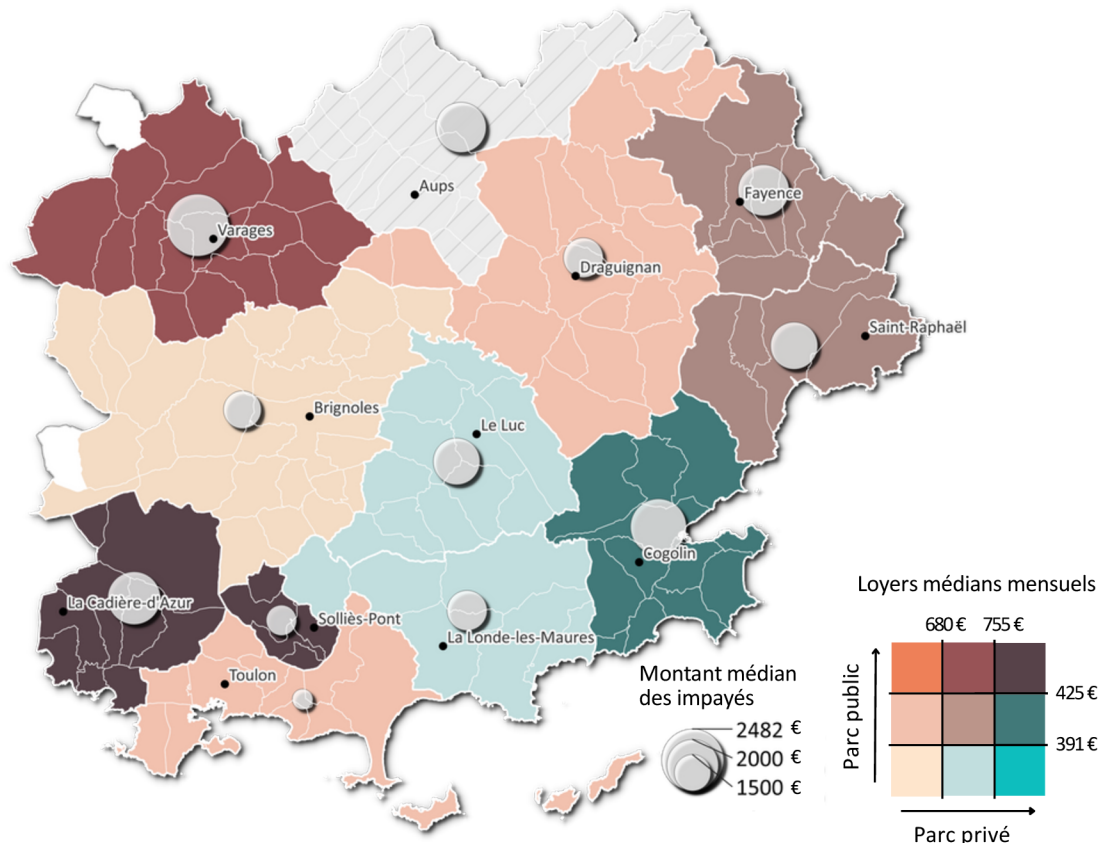
Dorénavant, pour obtenir la suspension des effets de la clause résolutoire, pendant le cours des délais de paiement, deux conditions sont à remplir :

- Le juge est saisi par le bailleur ou le locataire d'une demande en ce sens
- Le locataire a repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience

La suspension des effets de la clause résolutoire prend fin dès le premier impayé. La loi prévoit également la réduction de la durée des délais octroyés par le juge pour quitter les lieux, à une fourchette comprise entre 1 mois et 1 an (3 ans auparavant). Elle supprime la possibilité pour le juge d'accorder des délais lorsque l'occupant est considéré de mauvaise foi. La loi instaure un délit d'occupation frauduleuses par un locataire défaillant.

Le montant des impayés en 2024 dans le Var

L'analyse bivariable entre loyers médians mensuels du parc privé et du parc social, l'analyse montant médian des impayés en 2024



Sources : CAF du Var, OLV et RPLS, 2024

L'analyse révèle une corrélation significative entre les loyers médians mensuels des parcs locatifs privé et social et le montant des impayés de loyers. En particulier, dans la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume et la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, où les loyers médians sont les plus élevés du Var, les montants médians des impayés sont également parmi les plus importants.

Ainsi, pour la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume le montant médian des impayés atteint 2 046 €, tandis que pour la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, il s'élève à 2 182 €. À l'inverse, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, qui affiche les loyers médians mensuels parmi les plus bas pour les deux parcs locatifs, présente également le montant d'impayés le plus faible, avec une valeur médiane de 1 281 €. Ces résultats suggèrent une relation étroite entre le niveau des loyers et la probabilité de dettes locatives, les territoires où les loyers sont plus élevés étant plus susceptibles d'enregistrer des montants d'impayés supérieurs.

Certaines intercommunalités présentent un écart notable entre les montants médians et moyens des impayés de loyer, révélant ainsi une asymétrie dans la distribution de ces impayés. Cette situation traduit la présence de valeurs extrêmes, généralement tirées vers le haut.

Par exemple, la Vallée du Gapeau enregistre un écart de 1 305 € entre les montants moyen et médian des impayés, ce qui témoigne de la présence de cas de loyers impayés particulièrement élevés.

À l'inverse, pour Méditerranée Porte des Maures, les montants médian et moyen des impayés sont relativement proches, indiquant une répartition plus homogène et l'absence de valeurs extrêmes significatives.

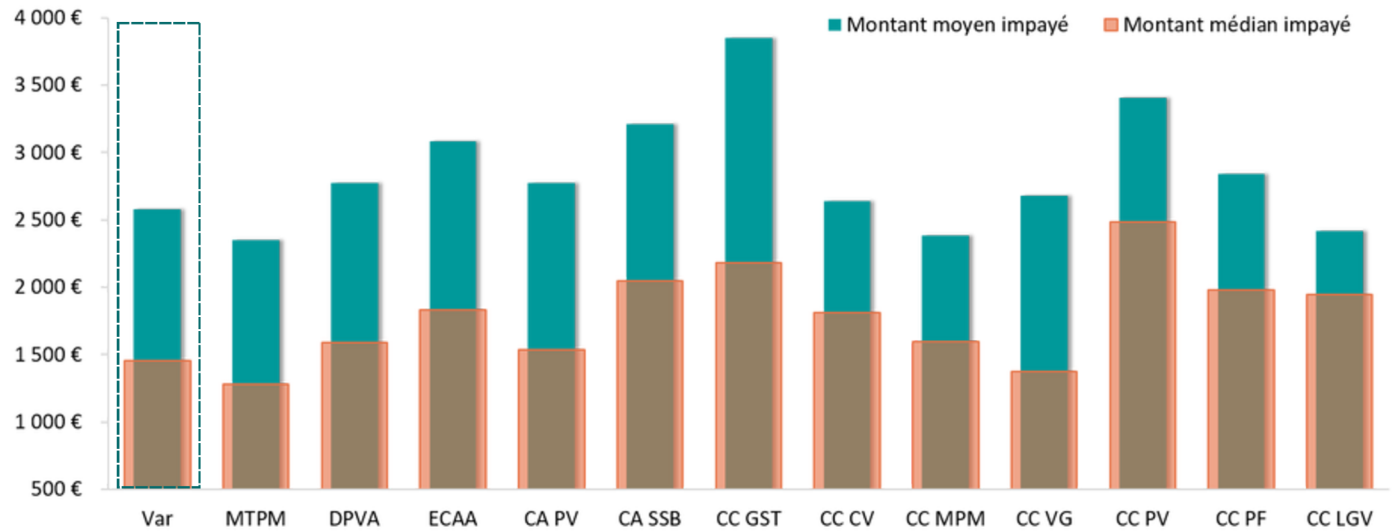


Le rôle de la CAF et de l'ADIL

La CAF joue un rôle central dans la gestion des impayés de loyers, à travers une mission qui combine prévention, accompagnement des ménages en difficulté et coordination avec les dispositifs existants pour éviter les expulsions locatives. Le Conseil Départemental a mandaté l'ADIL du Var pour analyser et intervenir sur les cas d'impayés cinq mois après leur signalement par les bailleurs à la CAF, en amont des procédures d'expulsion. Le rôle de l'ADIL comprend la mise en place de médiations et l'élaboration de plans d'apurement afin d'aider les ménages éligibles à maintenir leur logement.

Le montant des impayés en 2024 dans le Var

Valeurs médianes et moyennes des impayés de loyer par EPCI en 2024 (en €)



Source : CAF du Var, 2024



La coordination de la CAF et de l'ADIL

Dans le cadre d'une mission confiée à l'ADIL par le Conseil Départemental du Var (CD83), la CAF transmet chaque mois à l'ADIL une liste d'allocataires du parc privé et public confrontés à des impayés depuis au moins cinq mois et n'ayant pas bénéficié d'un plan d'apurement. L'ADIL contacte ces allocataires pour proposer des entretiens, en distanciel ou en présentiel. En cas d'échec des prises de contact initiales, des convocations sont envoyées. Les bailleurs concernés sont également informés des démarches entreprises, leurs observations étant intégrées au processus. Cette approche vise à favoriser des solutions concertées pour prévenir les expulsions et rétablir une situation locative durable.

Le Var connaît une baisse des montants des non-paiements du loyer en 2024 chez les allocataires, comparativement aux deux années précédentes. Néanmoins, plusieurs territoires voient les montants moyens et médians des impayés progresser. Lorsque les montants moyens augmentent, cela indique la présence de valeurs extrêmes plus importantes. Pour la CC LGV, une augmentation de 56 % par rapport à 2022 et de 25 % par rapport à 2023 marque une progression des valeurs élevées entre 2022 et 2024. Lorsque l'impayé médian baisse entre 2022 et 2024 pour la CC LGV de -1,4 %. Ce constat met en évidence une concentration accrue des impayés pour certains ménages, traduisant une aggravation pour les impayés de longue durée.

Les variations des montants d'impayés par EPCI en 2024 (en %)

EPCI	Variation impayés moyens 2022-2024	Variation impayés moyens 2023-2024	Variation impayés médians 2022-2024	Variation impayés médians 2023-2024
Var	-10,5 %	-6,9 %	-10,6 %	-6,1 %
Métropole Toulon-Provence-Méditerranée	-17,3 %	-9,1 %	-16,1 %	-9,1 %
CA Dracénie Provence Verdon Agglomération	4,5 %	4,0 %	3,8 %	4,3 %
CA Estérel Côte d'Azur Agglomération	-3,7 %	-2,8 %	-9,9 %	-5,7 %
CA de la Provence Verte	-1,5 %	-10,8 %	-9,6 %	-11,4 %
CA Sud Sainte Baume	12,3 %	-10,4 %	17,8 %	-2,5 %
CC du Golfe de Saint-Tropez	-8,9 %	-6,8 %	-10,4 %	5,6 %
CC Cœur du Var	3,2 %	-8,3 %	3,5 %	3,8 %
CC Méditerranée Porte des Maures	13,9 %	3,4 %	3,9 %	-1,6 %
CC de la Vallée du Gapeau	-1,1 %	-4,4 %	6,5 %	16,7 %
CC Provence Verdon	21,1 %	3,4 %	8,3 %	-0,6 %
CC du Pays de Fayence	-46,7 %	-4,8 %	-33,0 %	-8,4 %
CC Lacs et Gorges du Verdon	55,7 %	24,6 %	-1,4 %	-14,6 %

Sources : CAF du Var, 2021, 2022 et 2024

L'hétérogénéité selon le type de parc locatif

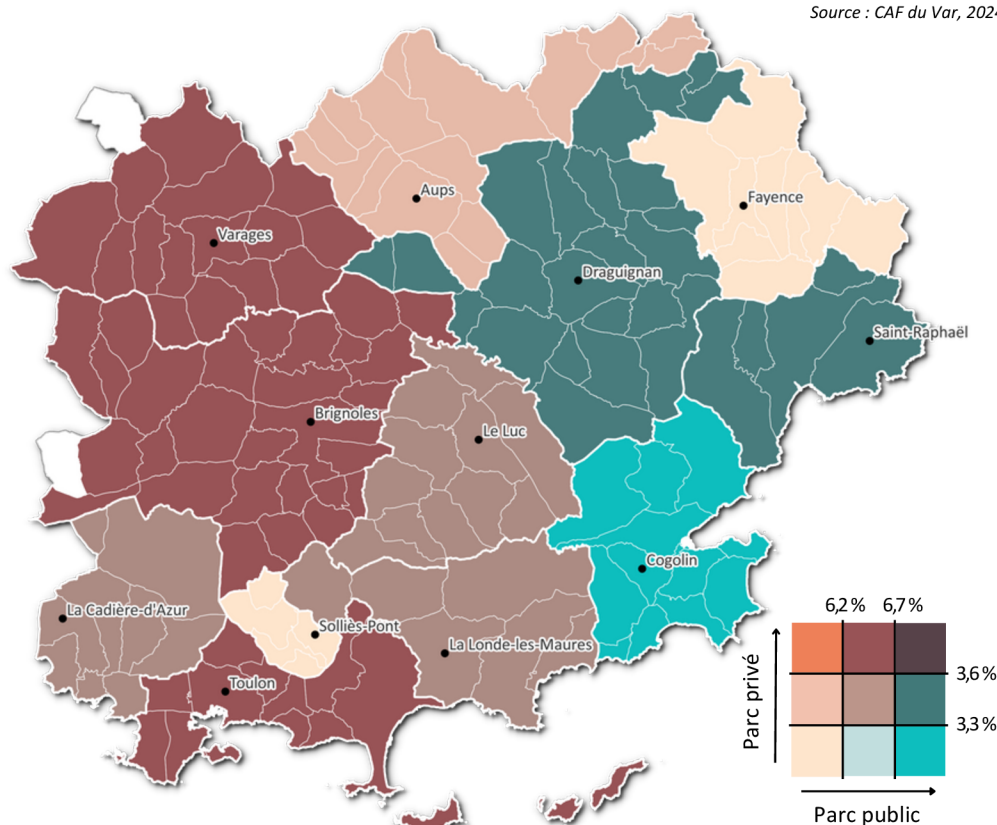
Les locataires du parc public se révèlent bien plus vulnérables aux impayés, avec des écarts considérables selon les territoires. Par exemple, MTPM enregistre un taux d'impayés de 11,3 % dans le parc public en 2024, contre seulement 3,4 % dans le parc privé. Sur la carte, cette différence se traduit par des zones aux couleurs plus foncées, témoignant de la fragilité de la situation dans certains territoires.

Dans des zones comme la Vallée du Gapeau ou le Pays de Fayence, les impayés restent globalement plus faibles, avec des taux respectifs de 2,4 % et 2,9 % dans le parc privé, et de 5,6 % et 4,5 % dans le parc public. Ces différences plus modérées se reflètent visuellement par des teintes plus claires, suggérant une plus grande stabilité dans le paiement des loyers, même si le parc public y demeure plus impacté.

L'analyse bivariée : part des allocataires en impayés de loyer selon le type de parc en 2024

Source : CAF du Var, 2024

En 2022, le taux d'impayés parmi les allocataires dans le parc privé du Var était de 3,4 %, et ce chiffre a stagné à 3,5 % en 2024. Le parc public, quant à lui, a vu une hausse plus marquée, passant de 8,3 % en 2022 à 9,4 % en 2024. Cela témoigne d'une aggravation des impayés dans le parc public, particulièrement dans certaines agglomérations comme la Métropole, où les taux sont passés de 9,3 % à 11,3 % entre 2022 et 2024. À l'inverse, des territoires comme Dracénie Provence Verdon Agglomération ont connu une baisse du taux d'allocataires en impayés dans le parc public.



L'évolution du taux d'allocataires CAF en impayés de loyer par EPCI

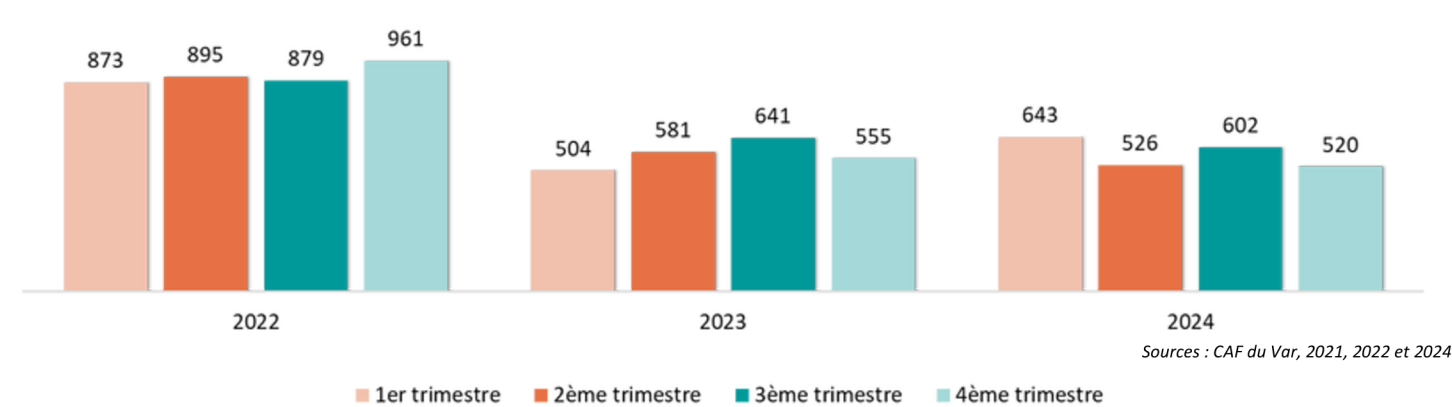
EPCI	2022		2023		2024	
	Parc public	Parc privé	Parc public	Parc privé	Parc public	Parc privé
Var	8,3%	3,4%	9,1%	3,6%	9,4%	3,5%
Métropole Toulon-Provence-Méditerranée	9,3%	3,4%	10,7%	3,4%	11,3%	3,4%
CA Dracénie Provence Verdon Agglomération	8,2%	4,2%	8,2%	4,3%	7,2%	4,6%
CA Estérel Côte d'Azur Agglomération	7,0%	4,1%	6,7%	4,2%	7,0%	4,5%
CA de la Provence Verte	7,8%	3,1%	6,6%	3,3%	8,1%	3,0%
CA Sud Sainte Baume	6,8%	3,3%	6,2%	3,9%	6,5%	3,3%
CC du Golfe de Saint-Tropez	5,0%	3,6%	6,7%	4,2%	5,5%	4,2%
CC Cœur du Var	6,5%	3,4%	7,1%	3,4%	7,6%	3,1%
CC Méditerranée Porte des Maures	6,8%	2,6%	6,7%	3,5%	7,6%	4,1%
CC de la Vallée du Gapeau	6,2%	2,7%	4,5%	2,6%	5,6%	2,4%
CC Provence Verdon	6,2%	3,0%	5,9%	2,7%	8,3%	3,0%
CC du Pays de Fayence	3,9%	2,2%	5,9%	2,5%	4,5%	2,9%
CC Lacs et Gorges du Verdon	6,5%	5,0%	7,8%	3,6%	5,7%	2,4%

Source : CAF du Var, 2022, 2023, 2024

La saisonnalité des impayés

Les impayés de loyers présentent une forte dimension saisonnière, influencée par les variations des dépenses des ménages tout au long de l’année. Malgré ces fluctuations, les dispositifs de prévention et d’accompagnement dans le Var ont permis d’atténuer ces impacts, entraînant une diminution notable des situations d’impayés.

La répartition des nouveaux impayés par trimestre en 2024




La variation des nouveaux impayés par trimestre en 2024 comparativement à 2022 et 2023

Trimestre de la date de début de l'impayé	Variation	
	2022-2024	2023-2024
1er trimestre	-26%	28%
2ème trimestre	-41%	-9%
3ème trimestre	-32%	-6%
4ème trimestre	-46%	-6%
Total général	-37%	0%

En 2024, le nombre de nouveaux impayés de loyer chez les allocataires de la CAF du Var poursuit sa baisse amorcée en 2023, traduisant l’impact positif des dispositifs de prévention et d’accompagnement mis en place. Comparativement à 2022, tous les trimestres de l’année 2024 enregistrent une diminution significative du nombre de situations d’impayés, atteignant jusqu’à -46 % au quatrième trimestre.

Le volume total des nouveaux impayés a ainsi reculé de 37 % sur deux ans. Toutefois, une attention particulière doit être portée au premier trimestre 2024, qui connaît une hausse notable de + 28 % par rapport à 2023, suggérant un possible regain de tensions ou des effets saisonniers à surveiller.

Malgré cette augmentation ponctuelle, la tendance globale reste orientée à la baisse, avec une stabilisation des chiffres entre 2023 et 2024. Cette évolution confirme l’importance de maintenir les efforts de prévention tout en restant attentif aux signaux de fragilité qui pourraient annoncer une reprise des impayés sur certains territoires ou à certaines périodes de l’année.



Le point juridique

Les impayés de loyers constituent une problématique importante pour de nombreux bailleurs, en particulier lorsque leurs locataires bénéficient d’aides au logement. Selon **l’article R. 824-4 du Code de la Construction et de l’Habitat**, le bailleur a l’obligation de signaler toute situation d’impayé à la CAF, notamment lorsque le montant de l’impayé dépasse un certain seuil. Cette déclaration déclenche un mécanisme de maintien de l’aide au logement pendant une période transitoire, visant à offrir une solution pour le règlement de la dette locative.

L’impayé peut être constitué du loyer et le cas échéant des charges locatives, mais aussi uniquement de charges locatives : il est précisément constitué dès lors que son montant est égal à **au moins 2 fois le montant mensuel du loyer avec charges** (ou échéance de prêt), sans considération du caractère continu ou discontinu de la défaillance.

La saisonnalité des impayés

La répartition des nouveaux impayés par trimestre et par EPCI en 2024

Source : CAF du Var, 2024

EPCI	Trimestre 1		Trimestre 2		Trimestre 3		Trimestre 4	
	Part des nouveaux impayés (en %)	Nombre d'impayés	Part des nouveaux impayés (en %)	Nombre d'impayés	Part des nouveaux impayés (en %)	Nombre d'impayés	Part des nouveaux impayés (en %)	Nombre d'impayés
Métropole Toulon-Provence-Méditerranée	14,7 %	2 337	13,8 %	2 276	16,8 %	2 295	14,2 %	2 303
CA Dracénie Provence Verdon Agglomération	20,1 %	393	13,3 %	391	12,6 %	373	16,4 %	359
CA Estérel Côte d'Azur Agglomération	22,6 %	368	14,6 %	362	13,0 %	368	10,9 %	359
CA de la Provence Verte	16,7 %	174	17,5 %	171	21,2 %	184	13,9 %	180
CA Sud Sainte Baume	13,6 %	132	13,4 %	142	16,0 %	144	10,3 %	136
CC du Golfe de Saint-Tropez	15,3 %	124	9,3 %	108	9,1 %	99	9,1 %	99
CC Cœur du Var	22,0 %	91	14,4 %	90	13,8 %	94	17,3 %	98
CC Méditerranée Porte des Maures	17,4 %	115	7,8 %	115	15,5 %	110	13,3 %	105
CC de la Vallée du Gapeau	25,9 %	54	19,2 %	52	11,3 %	53	9,6 %	52
CC Provence Verdon	6,5 %	31	17,2 %	29	17,9 %	39	5,4 %	37
CC du Pays de Fayence	25,8 %	31	7,7 %	26	21,1 %	19	36,4 %	22
CC Lacs et Gorges du Verdon	18,2 %	11	33,3 %	12	9,1 %	11	0,0 %	9

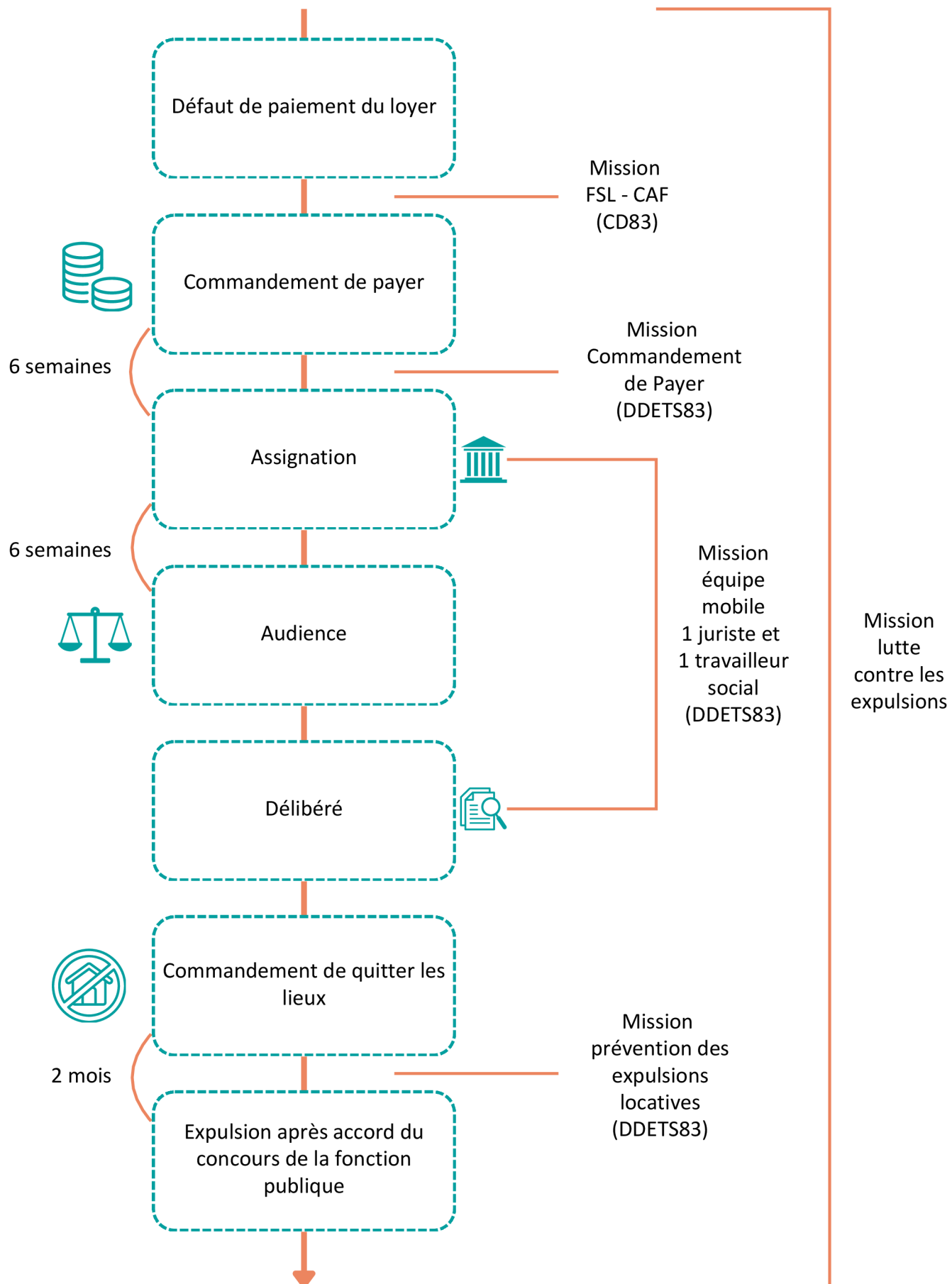
Le tableau représente la saisonnalité des nouveaux impayés de loyer par trimestre et par EPCI, ainsi que les volumes trimestriels des défauts de paiement, différenciés entre flux et stocks.

En 2024, les parts d'impayés récents montrent une forte hétérogénéité entre les territoires. Dans la majorité des zones, le pic est atteint durant le premier trimestre ou pendant la période estivale. Par exemple, 22,6 % des impayés enregistrés pour Estérel Côte d'Azur Agglomération sont nouveaux au premier trimestre, tandis que pour la Provence Verte la part la plus élevée est atteinte au troisième trimestre avec 21,2 % des nouveaux impayés à cette période.

En revanche, dans la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, la proportion de nouveaux impayés diminue pendant la période estivale ; les impayés observés sont principalement antérieurs à juillet 2024. Cette tendance pourrait s'expliquer par les spécificités locales : la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez est une zone fortement touristique, où le parc locatif inclut à la fois des baux de longue durée et des locations saisonnières. Il est probable qu'une rotation importante des locataires ait lieu au troisième trimestre, entraînant un volume plus faible de nouveaux impayés sur cette période.

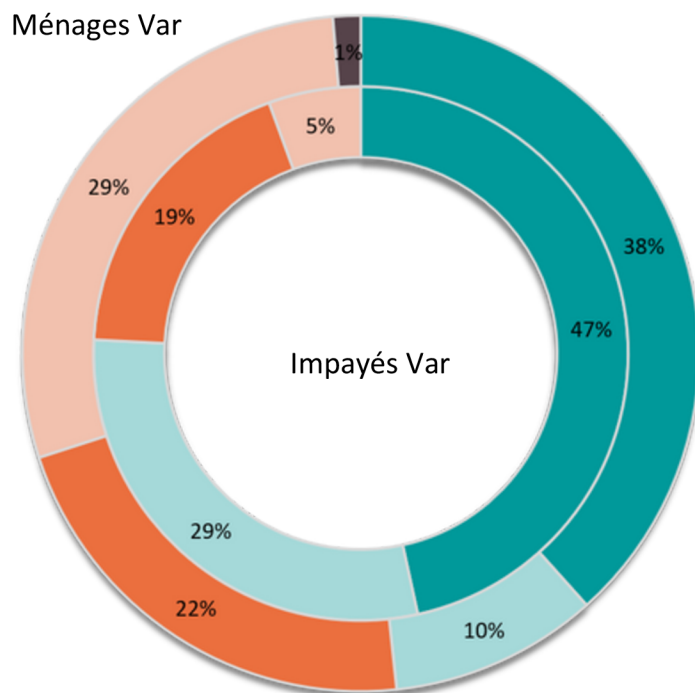
Schéma impayés de loyer

Intervention des missions solidarité de l'Adil du Var suivant le stade de la procédure d'expulsion



Les caractéristiques des ménages allocataires CAF en impayés

Ménages Var



- Seul sans personne à charge
- Seul avec au moins 1 personne à charge
- Couple avec au moins 1 personne à charge
- Couple sans personne à charge
- Autres

Typologie ménage	Var impayés
Seul sans personne à charge	1 287
Seul avec au moins 1 personne à charge	808
Couple avec au moins 1 personne à charge	514
Couple sans personne à charge	154

Sources : CAF du Var 2023 et RP INSEE 2021

Les ménages composés d'une personne seule ou de familles monoparentales représentent 76 % des ménages en situation d'impayés, alors qu'ils constituent la moitié des ménages varois en général. Ce constat révèle une vulnérabilité accentuée pour ces types de foyers, souvent confrontés à des difficultés financières accrues. Cette fragilité est probablement liée à un taux d'effort plus important, signifiant que ces ménages consacrent une plus grande part de leurs revenus à leurs dépenses essentielles, en particulier le logement. En conséquence, ils se trouvent davantage exposés aux

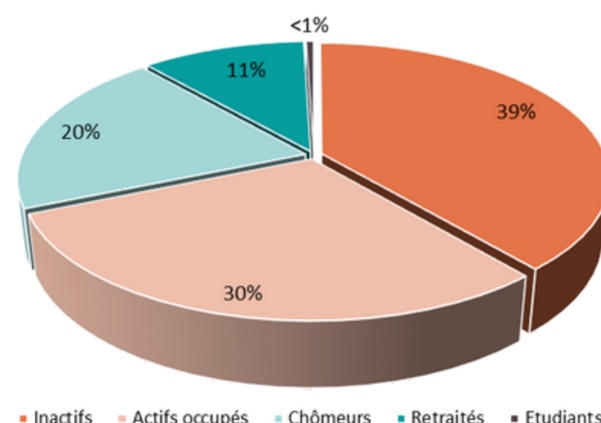
économiques et aux risques d'impayés, disposant d'une marge budgétaire beaucoup plus réduite pour faire face aux imprévus.

Près du cinquième des ménages en impayés de loyer est un couple avec au moins un enfant, alors qu'ils constituent une part légèrement plus importante de l'ensemble des ménages varois (22 %). Ce décalage peut être lié à des revenus souvent plus stables et un taux d'effort plus modéré, comparé aux familles monoparentales ou aux personnes seules. Toutefois, ils ne sont pas totalement à l'abri des difficultés financières, notamment en raison de la hausse des prix des loyers et des dépenses de la vie quotidienne qui peuvent peser sur leur budget, surtout dans les zones à loyers élevés.

Enfin, les couples sans enfants, qui ne représentent que 3 % des ménages en impayés, semblent moins affectés. Leur faible présence dans les situations d'impayés peut s'expliquer par une meilleure capacité à mutualiser les revenus au sein du foyer, offrant une plus grande résilience face aux chocs financiers.

La répartition des allocataires en impayés dans le Var selon leur catégorie socioprofessionnelle (en %)

Près d'un tiers des allocataires en situation d'impayés de loyers sont des actifs occupés, ce qui montre que les difficultés de paiement ne concernent pas uniquement les ménages les plus précaires ou sans ressources, mais touchent aussi des personnes ayant un emploi, souvent modestes. Les inactifs représentent 39 % des ménages en situation d'impayés, regroupant des personnes sans emploi non inscrites à France Travail ou en situation précaire (maladie de longue durée), ce qui les expose davantage à des difficultés financières. Les chômeurs, représentent 20 % des impayés. Bien qu'une partie d'entre eux perçoivent l'allocation de retour à l'emploi, leur situation reste instable, surtout lorsque l'inactivité se prolonge.



Sources : CAF du Var, 2023

Moins de 25 ans	25-39 ans	40-59 ans	60 ans et plus
3%	31%	49%	17%

En termes d'âge, les locataires de 40 à 59 ans sont les plus touchés (49 %), souvent en raison des charges familiales.

Les moins de 25 ans, avec seulement 3 %, bénéficient probablement du soutien familial. Enfin, les personnes de 60 ans et plus (17 %) rencontrent parfois des difficultés liées à la baisse de revenus à la retraite.

Vocabulaire

Allocataire : la personne qui perçoit au moins une allocation en regard de sa situation familiale et/ou monétaire.

EPCI (les établissements publics de coopération intercommunale) : des structures administratives permettant à plusieurs communes d'exercer des compétences en commun.

FSL (Fonds de solidarité pour le logement) : un fonds d'aide, en France, qui attribue des aides financières pour le paiement des dettes locatives en direction des personnes en difficulté, sous conditions de ressources. Il fait partie des dispositifs permettant d'obtenir une aide pour payer la caution.

Impayé : il est constitué lorsque la dette représente au moins à 2 fois le loyer + charges (avant déduction de l'APL/AL si l'aide est versée à l'allocataire, après déduction de l'APL/AL si l'aide est versée au bailleur/prêteur).

Médiane : une mesure statistique qui représente le point central d'un ensemble de données. Elle divise un ensemble de valeurs en deux parties égales : 50 % des valeurs se situent en dessous de la médiane et 50 % se situent au-dessus.

Parc locatif privé : l'ensemble des logements disponibles à la location appartenant à des propriétaires privés. Ces logements sont mis en location par des bailleurs particuliers ou des sociétés immobilières privées, et les loyers sont fixés librement (dans les limites de certaines réglementations, comme l'encadrement des loyers dans certaines zones). Ce parc inclut aussi bien des maisons que des appartements, et la location peut être nue ou meublée.

Parc locatif social : l'ensemble des logements sociaux, qui sont des habitations à loyer modéré (HLM) financées en grande partie par des aides publiques. Ces logements sont destinés aux ménages à revenus modestes et sont gérés par des organismes publics ou privés à but non lucratif (bailleurs sociaux). Les loyers y sont plafonnés, et l'accès à ces logements est soumis à des critères d'éligibilité basés notamment sur le niveau de revenus.

Taux d'effort : le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

Variation : un indicateur qui permet de mesurer le changement d'une valeur par rapport à une valeur initiale.

Taux de mobilité : le nombre de logements ayant été libérés par l'ensemble de ses occupants durant une année N divisé par le nombre de logements loués au 1er janvier de l'année N.

Demandes de logement social mutation : la requête formulée par un locataire de logement social en vue de changer son logement actuel pour un autre au sein du même parc immobilier.

ADIL du Var - Immeuble les cyclades
1766 Chemin de la Planquette, 83130 La Garde



adil83.org



04 94 22 65 80



adil@adil83.org



linkedin.com/in/adil-du-var/

CAF du VAR - 75 chemin de la Loubière
83000 Toulon



caf.fr



32 30



linkedin.com/company/caf-du-var/