



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 31 août 2023



Tension sur le marché locatif : la pénurie de logements est là

Un sondage réalisé par la FNAIM auprès de ses adhérents quantifie la tension croissante sur le marché de la location, marquée par une forte augmentation de la demande, poussée par les difficultés d'accès à la propriété, et une baisse concomitante de l'offre. L'inquiétude des professionnels de l'immobilier confirme les alertes émises depuis de nombreux mois par la FNAIM, qui appelle le Gouvernement à une réaction rapide et forte.

Une dégradation marquée en un an

Dans ce sondage, auquel plus de 650 adhérents de la Fédération nationale de l'immobilier à travers tout le territoire ont répondu, 73% des professionnels témoignent d'une baisse du nombre de biens disponibles à la location par rapport à l'année dernière. En moyenne, cette baisse est estimée par les agents immobiliers interrogés à -34% de biens mis en location cet été par rapport à leur stock de 2022 sur la même période. La moitié des agences ont moins de 10 biens en annonce en location, un nombre exceptionnellement faible et **1 agence sur 10 n'en a plus aucun.**

En parallèle, ils constatent, pour les deux tiers d'entre eux (66%), aussi une hausse de la demande : pour un bien en location par rapport à l'année dernière. **L'évolution moyenne constatée de demandes pour un bien est estimée à +23%.**

Conséquence directe d'une offre en forte baisse et d'une demande tirée à la hausse par les difficultés d'accès au crédit immobilier de nombreux candidats à l'accession à la propriété, le marché locatif se trouve beaucoup plus tendu qu'il y a un an. La situation devient ainsi particulièrement critique en région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, où la demande augmente de 42% avec une offre en baisse de -43% ! En Nouvelle-Aquitaine, la demande croît de 28% tandis qu'il y a 38% d'offres de logements en location en moins. En Île-de-France, sans surprise, c'est essentiellement à Paris intramuros que le décalage entre offre et demande reste le plus important. Si ce n'est pas une « nouveauté », la tension est encore plus forte à Paris que les années précédentes !

Le phénomène de tension s'accroît également dans les principales métropoles françaises : un tiers d'offres en moins dans les communes du TOP 10 (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille, Rennes) avec un accroissement de la demande de près d'un quart. Il n'épargne pas les villes moyennes : là encore, un tiers d'annonces en moins, et +29% de demande ! Bien loin d'être un enjeu qui se concentrerait sur les seuls étudiants, la tension joue dans tous les bassins d'emplois.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Difficultés d'accès à la propriété, pression sur les bailleurs...

« L'explication est hélas assez simple », explique Loïc CANTIN, Président de la FNAIM. « D'une part, l'accession à la propriété s'est considérablement compliquée. L'augmentation des taux de crédit et le durcissement des conditions qui s'imposent aux emprunteurs empêchent une partie des locataires d'accéder à la propriété, ils restent en place plus longtemps freinant la mobilité du parc. Côté offre, les propriétaires occupants et a fortiori les bailleurs font face depuis quelques années à une surenchère de contraintes qui ne s'arrête jamais : encadrement des loyers, permis de louer, Loi Climat et obligation de rénovation énergétique, explosion des taxes foncières. Depuis 18 mois, l'équilibre économique de l'investissement locatif se retrouve d'autant plus bouleversé que l'inflation et la hausse du coût de l'énergie n'épargnent personne, et les propriétaires ont été affectés par le gel de la hausse de l'IRL.

Les propriétaires sont délaissés et malmenés par les pouvoirs publics, alors qu'ils représentent un pilier majeur pour le logement des Français et notre économie, ils jettent l'éponge. Face au casse-tête de la rénovation, les bailleurs commencent à vendre leurs biens sans attendre les dates fatidiques de 2025 et 2028, autant de constats que la FNAIM avait prédits. »

Agir maintenant pour le parc locatif privé

Face à cette situation, qui risque de se dégrader dans les mois à venir, la Fédération nationale de l'immobilier appelle une dernière fois les pouvoirs publics à se saisir de toute urgence de ce sujet, et à y apporter des réponses rapides et concrètes.

« Le temps n'est plus au débat ou à la réflexion. Il faut maintenant passer à l'action », alerte Loïc CANTIN. « Cela fait deux ans que nous alertons sur une dégradation du marché locatif et une pénurie de biens à venir. Voilà, nous y sommes. **Le plein emploi doit s'accompagner du plein-logement.** Le plein-logement est aussi la condition pour que les jeunes fassent leurs études supérieures sans difficulté ! Sans sursaut, la pénurie de logements auxquels sont aujourd'hui singulièrement confrontés les étudiants et les jeunes actifs s'étendra dans le temps et à toute la population. Qu'attendons-nous pour agir ? »

La FNAIM plaide de nouveau pour un aménagement de toute urgence du calendrier des interdictions de louer issu de la Loi Climat en copropriété afin d'éviter que cette attrition de l'offre locative se poursuive et s'accélère d'ici à 2025. En parallèle, la FNAIM rappelle qu'elle espère voir les banques se saisir rapidement des nouvelles conditions d'éligibilité des prêts de la copropriété au taux d'usure des crédits consommation, proposition émise par la FNAIM. La Vente en l'état futur de rénovation permettrait le cas échéant de susciter de nouvelles vocations de bailleurs.

Il est, surtout, essentiel que l'exécutif propose un nouvel outil d'incitation à la location nue, la seule qui contribue de manière structurelle et durable à satisfaire les besoins en logements des Français. Dans la conjoncture actuelle, et à quelques mois des Jeux Olympiques, la priorité doit être de redonner aux propriétaires bailleurs une véritable raison de mettre leur bien en location, en actionnant un levier puissant et pertinent.

« Le temps où nous appelions à un simple rééquilibrage entre location longue durée et meublés de tourisme est révolu », explique Loïc CANTIN. « Il faut, soutenir et redonner confiance aux propriétaires bailleurs, après les avoir déconsidérés pendant trop longtemps en levant les freins à l'accès au logement pour tous les Français, mais aussi en créant un incitatif fiscal pour convaincre les propriétaires de mettre leurs biens en location. »



Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@presidentfnaim

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02