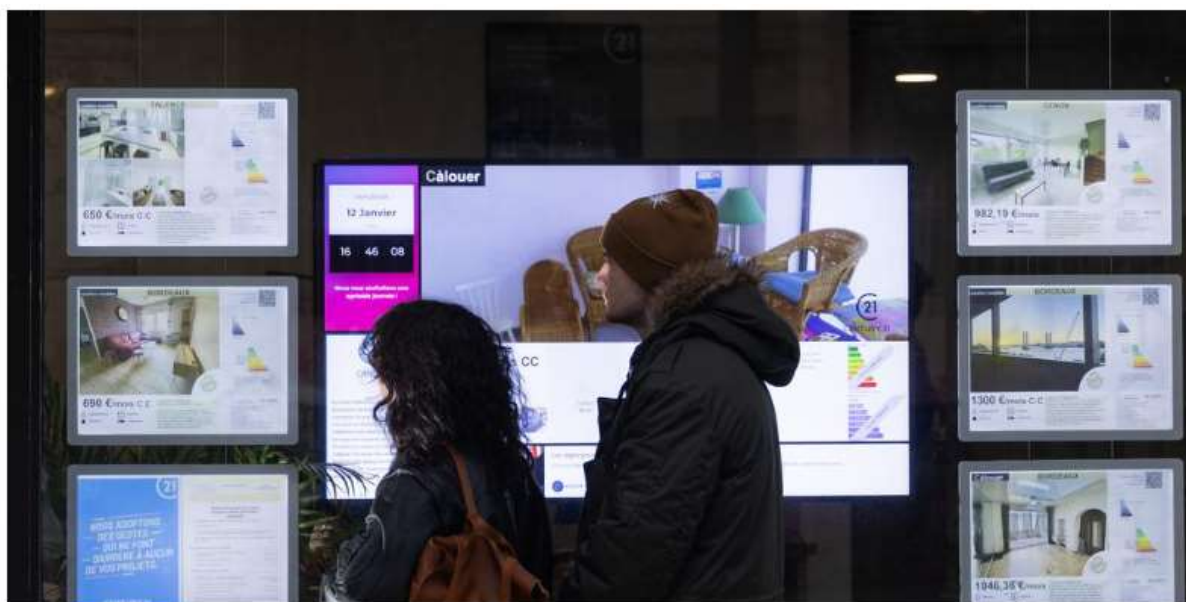


Immobilier : le marché de la location sous tension, pourquoi louer un bien est devenu un parcours du combattant



La moitié des agences immobilières de l'enquête de la Fnaim affirment avoir moins de dix biens à proposer à la location. Une situation inédite. © Crédit photo : Archives Thierry DAVID/ « SUD OUEST »

Tout comme la transaction immobilière est à la peine, la situation de la location s'enkyste. L'offre de biens disponibles baisse quand la demande croît. Ça coince et beaucoup candidats des classes moyennes vivent des moments douloureux

Il suffit de lancer un appel sur les réseaux sociaux et les témoignages tombent. Charles, cadre en CDI, gagnant 2 000 euros net, souhaiterait déménager de l'appartement arcachonnais qu'il loue 850 euros mensuels. « Une véritable passoire thermique. » Il passe huit heures au boulot et huit autres heures à traquer un toit sur les sites des agences immobilières. En vain. « Peu de biens disponibles et des prix exorbitants », écrit-il.

Christelle, elle, a mis un terme à sa relation avec le père de son fils. Elle cherche à louer un appartement pour elle et son enfant. Là aussi, du côté de Saint-Maixant (33), elle désespère. Elle rêve d'un logement avec deux chambres à 430 euros, max. « Mais je ne trouve rien à ce prix. Et quand je trouve une location à quelques euros de plus, elle m'est refusée, car je dois justifier d'un salaire correspondant à trois fois le montant du loyer. Je suis en CDI à 31 heures par semaine, je gagne 1 286 euros net... J'ai beau justifier d'aides de la CAF, rien n'y fait. La seule solution serait un logement social, mais la liste d'attente est très, très longue. » Alors, depuis huit mois, Christelle dort dans la chambre de son fils dans la maison qu'elle a partagée jusqu'alors avec son conjoint. « Ce n'est plus viable. » Christelle va devoir se résigner à un appartement avec une chambre, à 430 euros, et dormir dans le salon...

L'offre baisse, la demande croît

D'autres situations font frémir. Des femmes seules, âgées ou souffrant de handicap, doivent quitter leur location quand leur propriétaire souhaite récupérer le bien pour le vendre. Retrouver un toit, dans un marché tendu, s'avère un parcours du combattant, qu'elles vivent au Pays basque, en Dordogne ou en Charente-Maritime. Demande de garant (pour une veuve) ainsi qu'une pension équivalente à trois fois le montant du loyer, demande de CDI pour une personne handicapée ne pouvant plus travailler qui reçoit des aides fixes de l'État... Elles sont dans l'impasse, avec le spectre de la rue au-dessus de leur tête. Leurs propriétaires prennent leur mal en patience le temps qu'elles trouvent une solution. Parfois, ils ne le peuvent pas ou ne le veulent pas.

« *Le renchérissement du crédit a freiné l'accession à la propriété. Les gens renoncent à leur achat et restent en location* »

Si chaque rentrée, les difficultés des étudiants à se loger font l'actualité, tout au long de l'année alors que la crise du logement s'enkyste, des actifs, des retraités, des familles se retrouvent confrontés au manque de locations. Lors de son enquête publiée en août dernier, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) évaluait à 34 % la baisse moyenne de biens disponibles à la location en 2023 par rapport à 2022 – 38 % en Nouvelle-Aquitaine. La moitié des agences interrogées avaient moins de dix biens à proposer et une agence sur dix n'en avait aucun... Et ce, alors que la demande progresse : +23 % en France, +28 % en Nouvelle-Aquitaine. Une poussée en partie liée au recul du volume des transactions immobilières. « Le renchérissement du crédit a freiné l'accession à la propriété. Les gens renoncent à leur achat et restent en location. La rotation dans les biens loués est ralentie », souligne Vincent Poulou, président de la Fnaim Nouvelle-Aquitaine. « Sans compter que la construction de nouveaux logements est quasi à l'arrêt quand ses coûts inhérents ont augmenté. Résultat, la taille des appartements s'est rétrécie et on a peu de nouveaux logements familiaux. »



📍 Selon Vincent Poulou, président de la Fnaim Nouvelle-Aquitaine : les mesures de compensation pour les meublés touristiques n'ont que peu d'effets, libérant des meublés de petite taille et plus chers que des locations non meublées classiques.

Archives Thierry DAVID/ « SUD OUEST »

Incitations fiscales

La demande augmente quand l'offre plonge. Les logements touristiques ont été pointés du doigt et de nombreuses communes ou communautés de communes ont pris des dispositions. Le Luzien qu'est Vincent Poulou reste circonspect quant aux résultats de ces mesures. « On a mis en place la compensation au Pays basque. Résultat ? À peine 3 % de logements en plus sur le marché de la location à l'année : des appartements petits et meublés donc 10 à 15 % plus chers que des locations classiques. » Et de dénoncer « aussi des mesures gouvernementales qui freinent les propriétaires : l'encadrement des loyers, la suppression de la taxe d'habitation souvent accompagnée d'une hausse de la taxe foncière, l'interdiction de location de logements à DPE F et G et donc la nécessité de rénover avec des coûts élevés. Plutôt que le bâton, il faut la carotte et donc inciter les propriétaires à louer avec des mesures fiscales. Il y a urgence. »

Philippe, indépendant, 51 ans, installé à Capbreton (40), a été contraint de changer de logement, son bailleur privé souhaitant récupérer sa maison. À son compte et sans fiche de paie, dix mois durant, il n'a pu répondre aux exigences de propriétaires devenus, dans un marché très tendu, plus sévères. Il a fini par vendre une de ses affaires et s'est acheté un appartement...

Publié le 27/01/2024 - Sud-Ouest – Valérie Deymes