



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



Sondage Location

Août 2023





DESCRIPTIF

- **Objectif** : Mesurer l'évolution de la tension locative à l'aide du ressenti des agences immobilières.
- **Méthodologie** : enquête en ligne réalisée en interne du 13 juillet au 04 août 2023 auprès de nos adhérents effectuant de la transaction locative ; nombre de questions : 6 ; outil : Drag'n Survey.
- **Nombre de répondants** : 651
- **Questionnaires** : voir annexes.





SYNTHÈSE

- Un nombre satisfaisant de réponses : plus de 650 répondants (651) en pleine période estivale.
- 63% des agences concernées ont moins de 10 biens en annonce au moment de l'enquête, et même 10% des agences concernées n'ont plus du tout de biens en annonce.
- La grande majorité des agences déclarent une évolution négative du nombre de biens en annonce de location par rapport à il y a un an. L'évolution moyenne constatée sur le nombre de biens en annonce est estimée à -34%.
- 67% des agences indiquent au moins 10 demandes en moyenne pour un bien disponible en location, et même 11% indiquent au moins 50 demandes en moyenne pour un bien.
- La grande majorité des agences déclarent une évolution à la hausse de la demande pour un bien en location par rapport à il y a un an. L'évolution moyenne constatée sur le nombre de demandes pour un bien est estimée à +23%.
- L'offre est en baisse, la demande est en hausse, le marché locatif est donc beaucoup plus tendu qu'il y a un an. Cela est particulièrement marqué en région PACA avec une offre en baisse de -43% et une demande en hausse de +42%. En Île-de-France, le marché est surtout tendu à Paris.
- La principale raison à cette tension locative réside dans la difficulté d'accès aux crédits avec la hausse des taux. Cela empêche beaucoup de ménages de devenir propriétaires, et ils restent donc locataires.



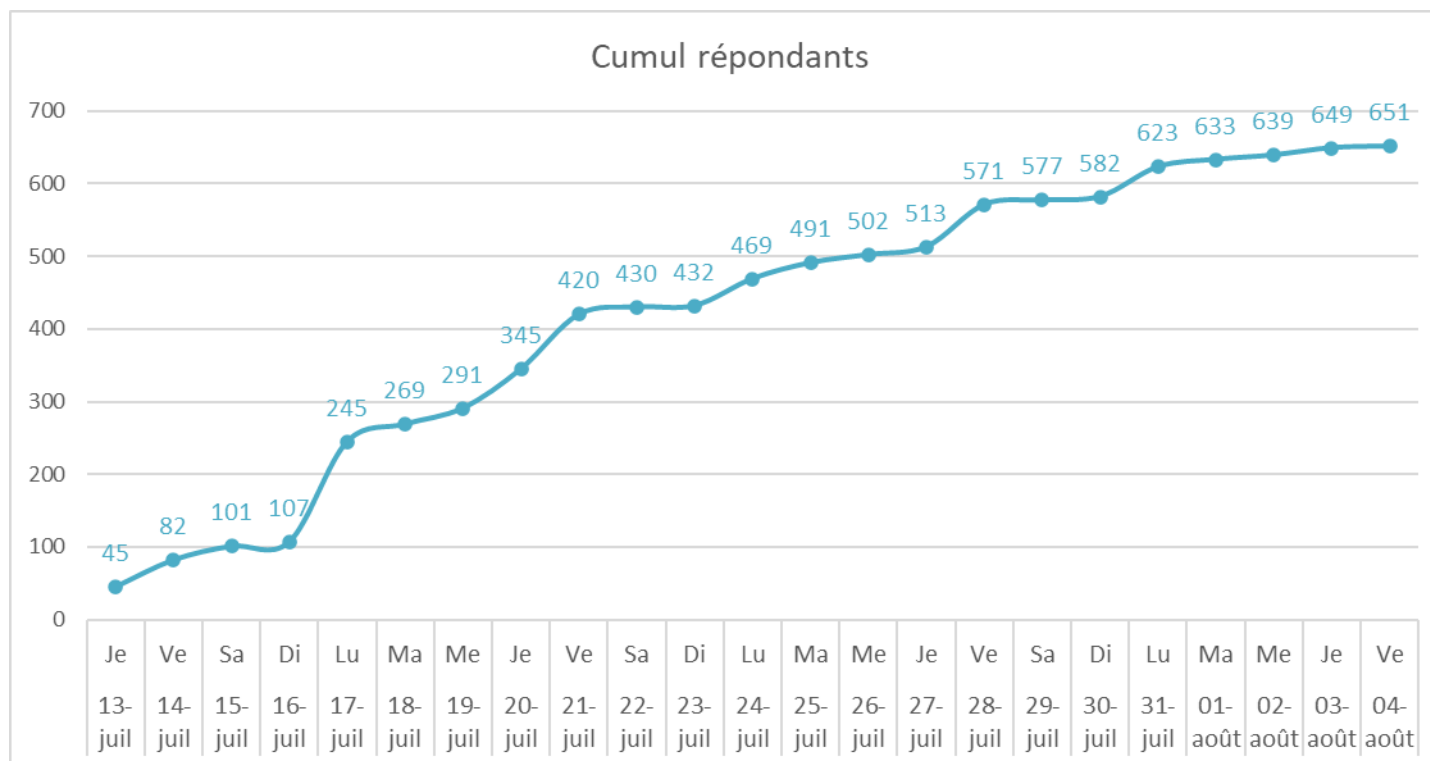


ANALYSE





NOMBRE DE RÉPONDANTS



Enquête terrain : du 13 juillet au 04 août 2023.

651 adhérents **FNAIM** ont répondu au questionnaire.



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES RÉPONDANTS (1/2)

Les départements les plus représentés parmi les répondants sont la Loire-Atlantique (40 répondants), la Gironde (34 répondants) et les Alpes-Maritimes (31 répondants).

La répartition des répondants par région est la suivante :

Région	Nombre de répondants	% de répondants
Nouvelle-Aquitaine	67	15%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	63	14%
Pays de la Loire	58	13%
Occitanie	57	13%
Auvergne-Rhône-Alpes	49	11%
Île-de-France	43	10%
Grand Est	27	6%
Normandie	23	5%
Bretagne	20	5%
Hauts-de-France	16	4%
Bourgogne-Franche-Comté	9	2%
Centre-Val de Loire	4	1%
DROM	2	0%
Total	438	100%



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES RÉPONDANTS (2/2)

Nous avons également réparti les répondants selon leur type de commune : Paris, reste de l'Île-de-France, les 10 plus grandes villes de France hors-Paris*, la banlieue de ces 10 villes, les villes moyennes** et le reste des communes.

Type de commune	Nombre de répondants	% de répondants
Paris	17	4%
Reste de l'Île-de-France	26	6%
Top 2-11	73	17%
Banlieue du Top 2-11	54	12%
Villes moyennes	62	14%
Reste des communes	203	47%
Total	435	100%

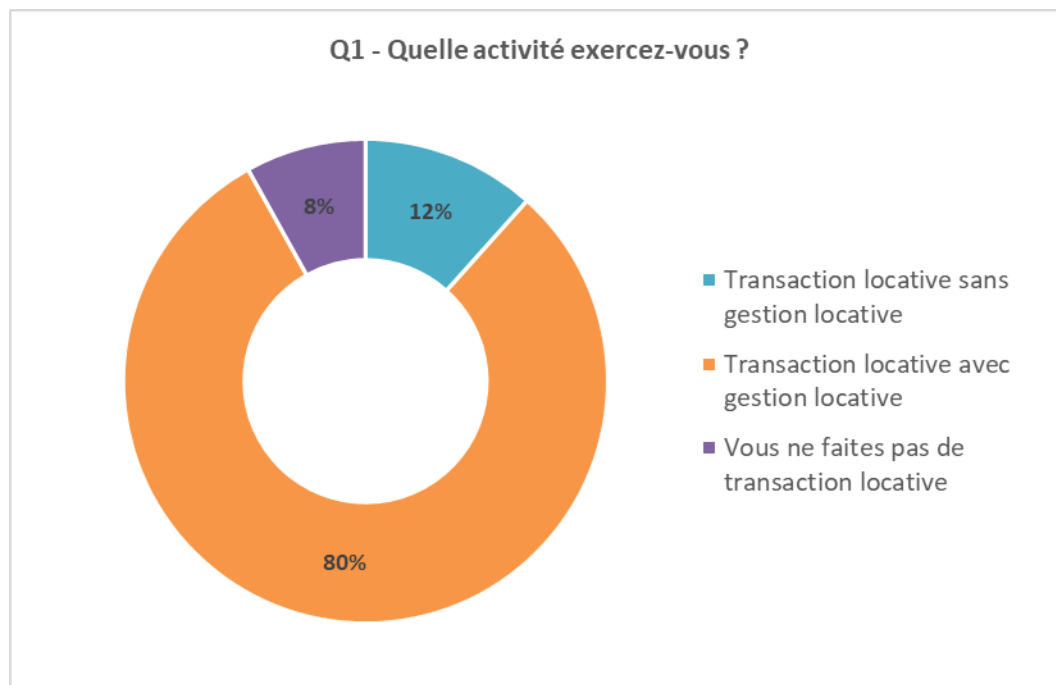
10% des répondants proviennent de l'Île-de-France, près de 30% des grandes villes et de leur banlieue, 14% des villes moyennes.

* : Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille, Rennes.

** : Les villes du Top100 communes hors les groupes précédents, correspond à 51 communes allant de Reims (12^e, 180 318 hab.) à Lorient (100^e, 57 412 hab.).



TYPE D'ACTIVITÉ



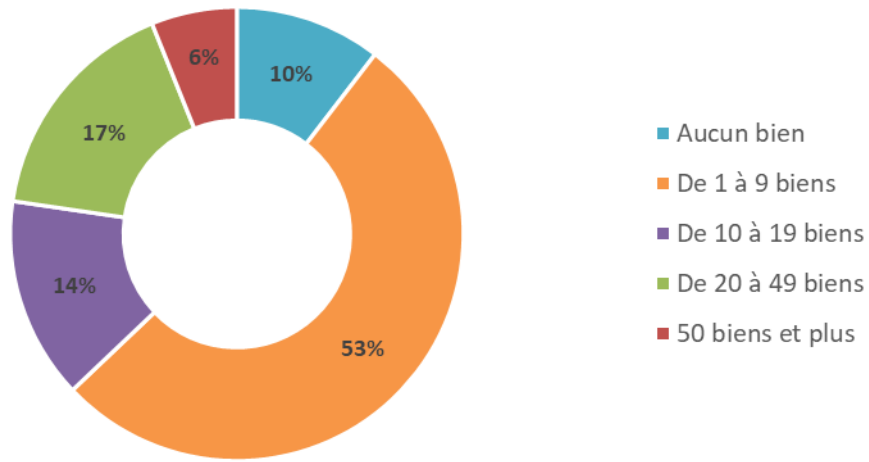
La plupart des adhérents qui font de la transaction locative font aussi de la gestion locative : 4 répondants sur 5 font de la transaction locative avec gestion locative.

8% des répondants ne font pas de transaction locative et ne sont donc pas concernés par la suite du questionnaire.



NOMBRE DE BIENS EN ANNONCE

Q2 - A l'instant t, combien de biens avez-vous en annonce en location dans votre agence ?



Nombre de biens en annonce	
moyenne	16,7
médiane	5
min	0
max	690

La moitié des agences ont entre 1 et 9 biens en annonce en location.

1 agence sur 10 n'a même plus aucun bien en location.

6% des agences ont au moins 50 biens en location.

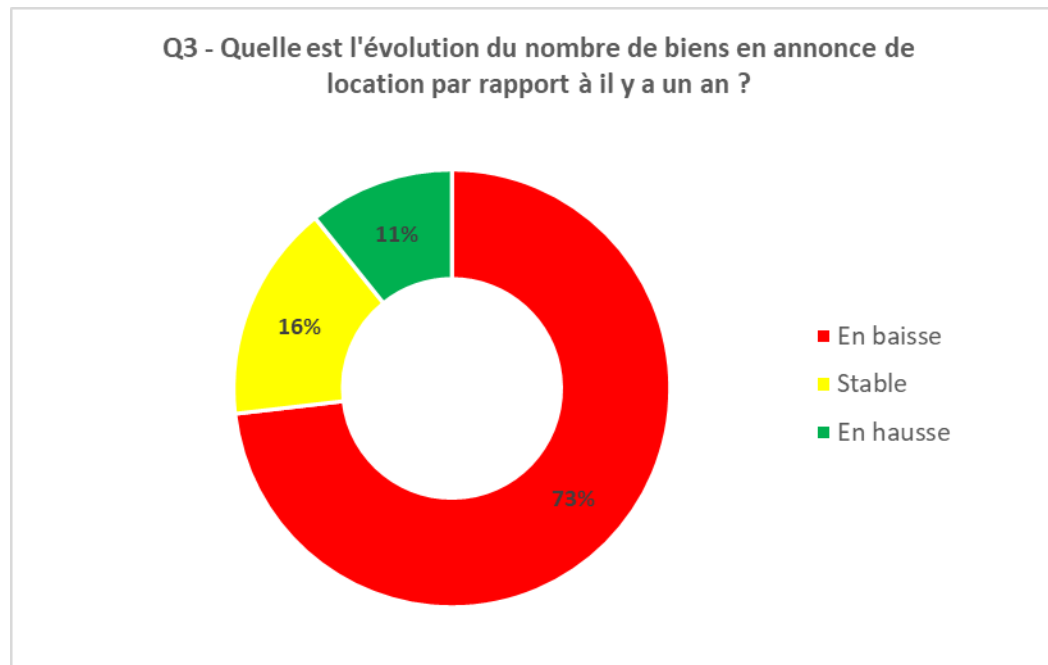


EVOLUTION DU NOMBRE DE BIENS EN ANNONCE (1/2)

Il a été demandé aux agences de positionner un curseur d'évolution de leur nombre de biens en annonce par rapport à il y a un an (en pourcentage).

La majorité des répondants constatent une baisse de l'offre de biens : par rapport à il y a un an, 73% des agences déclarent une évolution négative du nombre de biens en annonce de location, 16% déclarent une évolution nulle et 11% une évolution positive.

La baisse moyenne est estimée à -34% de biens en annonce de location.





EVOLUTION DU NOMBRE DE BIENS EN ANNONCE

(2/2)

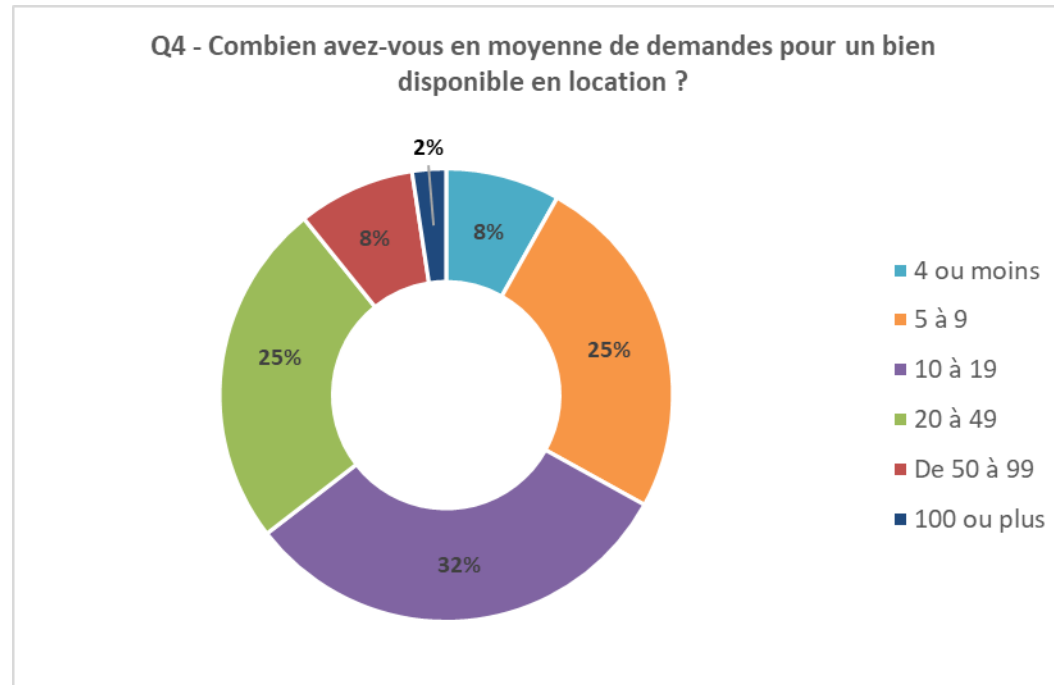
La baisse moyenne de l'offre de biens est estimée à -34%, elle est logiquement forte pour les agences qui déclarent ne plus avoir de biens en annonce. La baisse de l'offre est particulièrement marquée en région PACA avec une baisse de l'ordre de -43%, et à Paris (-40%).

		Evolution moyenne de l'offre
Nombre de biens	0	-56%
	De 1 à 9	-36%
	De 10 à 19	-27%
	De 20 à 49	-16%
	50 et plus	-33%
Région (par nombre de répondants décroissant)	Nouvelle-Aquitaine	-38%
	Pays de la Loire	-25%
	Provence-Alpes-Côte d'Azur	-43%
	Occitanie	-37%
	Auvergne-Rhône-Alpes	-29%
	Île-de-France	-32%
	Grand Est	-28%
	Normandie	-29%
	Bretagne	-23%
Type de commune	Paris	-40%
	Reste de l'Ile-de-France	-27%
	Top2-11	-33%
	Banlieue des Top2-11	-33%
	Villes moyennes	-33%
	Reste des communes	-33%
Ensemble		-34%





DEMANDES POUR UN BIEN



Un tiers des agences ont en moyenne entre 10 et 19 demandes pour un bien disponible en location.

Un quart des agences ont entre 5 à 9 demandes, et un autre quart entre 20 à 49 demandes.

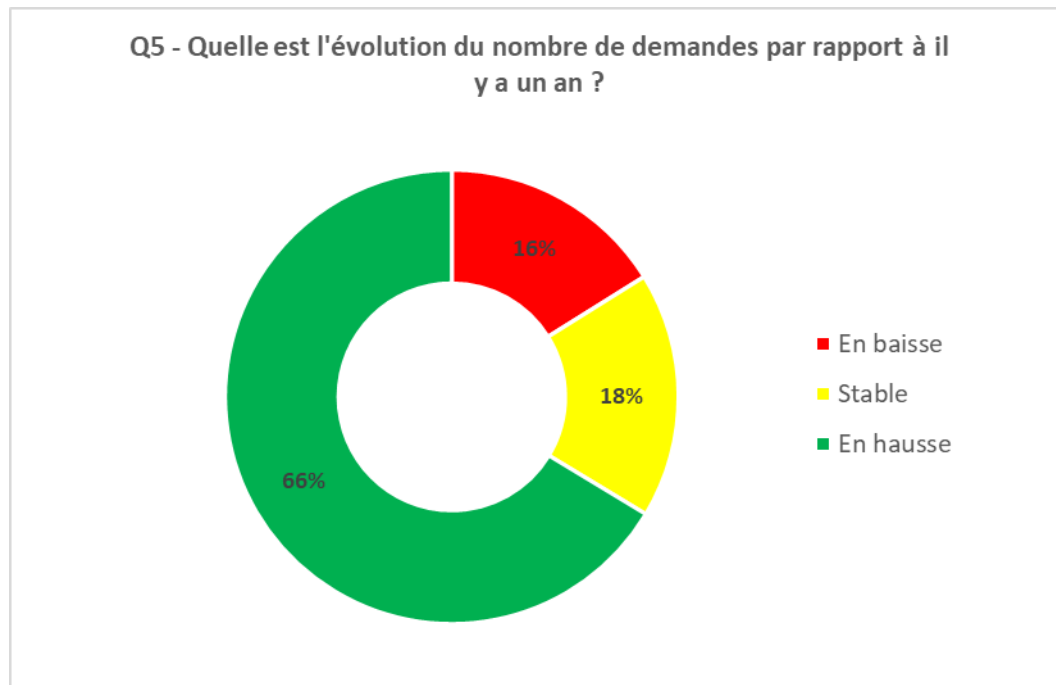


EVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES (1/2)

Il a été demandé aux agences de positionner un curseur d'évolution de leur nombre de demandes pour un bien en annonce par rapport à il y a an (en pourcentage).

La majorité des répondants constatent une hausse de la demande pour un bien en location : par rapport à il y a un an, 66% des agences déclarent une évolution positive du nombre de demandes, 18% déclarent une évolution nulle et 16% une évolution négative.

La hausse moyenne est estimée à +23% de biens en annonce de location.





EVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES (2/2)

La hausse moyenne de la demande de biens en location est estimée à +23%. Elle est logiquement plus élevée pour les agences déclarant ne plus avoir de biens (+54%). La hausse de l'offre est particulièrement forte en PACA (+42%), une région qui cumule donc forte baisse de l'offre et forte hausse de la demande. A noter qu'en Île-de-France hors Paris (petite et grande couronne), la demande est en baisse.

		Evolution moyenne de la demande
Nombre de biens	0	+54%
	De 1 à 9	+26%
	De 10 à 19	+15%
	De 20 à 49	+5%
	50 et plus	+5%
Région (par nombre de répondants décroissant)	Nouvelle-Aquitaine	+28%
	Pays de la Loire	+9%
	Provence-Alpes-Côte d'Azur	+42%
	Occitanie	+16%
	Auvergne-Rhône-Alpes	+28%
	Île-de-France	+9%
	Grand Est	+8%
	Normandie	+28%
	Bretagne	+26%
Type de commune	Paris	+36%
	Reste de l'Ile-de-France	-10%
	Top2-11	+24%
	Banlieue des Top2-11	+28%
	Villes moyennes	+29%
	Reste des communes	+23%
Ensemble		+23%





INDICATEUR SYNTHÉTIQUE OFFRE / DEMANDE

On peut calculer un indicateur synthétique pour estimer la tension locative en calculant l'évolution de l'offre moins l'évolution de la demande. Si la valeur est nulle, le marché est à l'équilibre, plus la valeur est négative, plus le marché est tendu par manque d'Offre et excès de Demande, plus la valeur est positive plus le marché est détendu par excès d'Offre et manque de Demande.

		Indicateur synthétique Offre / Demande
Nombre de biens	0	-110%
	De 1 à 9	-62%
	De 10 à 19	-42%
	De 20 à 49	-21%
	50 et plus	-38%
Région (par nombre de répondants décroissant)	Nouvelle-Aquitaine	-66%
	Pays de la Loire	-34%
	Provence-Alpes-Côte d'Azur	-85%
	Occitanie	-53%
	Auvergne-Rhône-Alpes	-57%
	Île-de-France	-41%
	Grand Est	-36%
	Normandie	-57%
	Bretagne	-49%
Type de commune	Paris	-76%
	Reste de l'Ile-de-France	-17%
	Top2-11	-57%
	Banlieue des Top2-11	-61%
	Villes moyennes	-62%
	Reste des communes	-56%
Ensemble		-57%



AUGMENTATION DE LA TENSION LOCATIVE

L'offre est en baisse, la demande est en hausse, le marché locatif est donc beaucoup plus tendu qu'il y a un an.

Quelles sont les raisons à cette tension locative ?

- La hausse des taux de crédits qui d'une part, rend plus difficile l'accès aux crédits et qui d'autre part entraîne une baisse de la capacité d'achat des ménages. Cela empêche donc beaucoup de ménages de devenir propriétaires et qui restent donc locataires.
- Cette hausse des taux de crédits pénalise davantage les jeunes, qui sont les plus à même de passer du statut de locataire à celui de primo-accédant.
- Le contexte global (inflation, prix immobiliers élevés) n'est pas favorable à l'achat immobilier quand on est locataire, et ne facilite pas la fluidité du marché locatif.
- Les réglementations par rapport aux passoires thermiques pourraient commencer à avoir des conséquences négatives sur le marché locatif : certains propriétaires bailleurs de peur de ne plus pouvoir louer ou n'ayant pas les moyens d'effectuer des travaux vont mettre en vente leur bien, et cela va faire encore diminuer l'offre locative.



Questionnaire Location

1. Quelle activité exercez-vous ?

- Transaction locative sans gestion locative
- Transaction locative avec gestion locative
- Vous ne faites pas de transaction locative

2. A l'instant t, combien de biens avez-vous en annonce de location dans votre agence ?

3. Quelle est l'évolution du nombre de biens en annonce de location par rapport à il y a un an ? *(en pourcentage d'évolution)*

4. Combien avez-vous en moyenne de demandes pour un bien disponible en location ?

- 4 ou moins
- De 5 à 9
- De 10 à 19
- De 20 à 49
- De 50 à 99
- 100 ou plus

5. Quelle est l'évolution du nombre de demandes par rapport à il y a un an ? *(en pourcentage d'évolution)*

6. Enfin, quel est votre code postal ?





| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Document réalisé par
label@fnaim.fr



Reproduction autorisée sous réserve de la mention « *Source : FNAIM* »

