

Alors que le marché immobilier tricolore dans l'ancien retrouve quelques couleurs, le secteur du locatif s'enfonce dans la crise. En témoigne Foncia, leader de l'administration de biens en France, qui vient de présenter un bilan de ses activités.

Face aux difficultés techniques et/ou aux coûts de la mise aux normes, notamment en copropriété, **des bailleurs jettent l'éponge de la remise aux normes énergétiques** de leurs biens immobiliers. (Leitenberger S/Andbz/Abaca)

Par **[Anne-Sophie Vion](#)**

Publié le 31 janv. 2025 à 12:00 Mis à jour le 31 janv. 2025 à 17:29

Le ciel s'assombrit sur le marché locatif en France. A l'unisson du constat fait en début d'année par plusieurs professionnels de l'immobilier, c'est au tour de Foncia de tirer la sonnette d'alarme. Poids lourd dans l'Hexagone de l'administration de biens - syndic de copropriété, gestion locative et location - et opérant aussi dans la transaction, ce groupe a présenté le 30 janvier un bilan de ses activités.

« Le marché de la location et de **la gestion locative souffre encore plus que celui des transactions** », alerte Jordan Frasier, président de Foncia transaction. Leader de cette activité, Foncia est en première ligne face à un marché de la location grippé. Ainsi, l'an passé, le groupe indique avoir géré 400.000 biens en gestion locative et **réalisé 60.000 locations**. « C'est 10.000 de moins qu'en 2023 », déplore-t-il.

Plusieurs raisons expliquent ce déclin. La baisse du nombre de primo-accédants en mesure de devenir propriétaires ralentit considérablement le renouvellement du parc locatif. « Pendant la période Covid, rappelle Zahir Keeno, président de Foncia ADB, le taux annuel de rotation [le nombre de logements libérés par rapport à leur nombre total, NDLR] dans notre parc locatif était tombé à presque 10 %. Puis, il est reparti à la hausse, bénéficiant d'un contexte où les ménages pouvaient alors emprunter à des taux d'intérêt entre 0,7 % et 1 %, en moyenne. »

Certes, dans le parc des biens en location de Foncia, ce taux de rotation atteint aujourd'hui 18 %. Mais cela reste insuffisant face aux besoins et aux taux moyens des prêts à l'habitat, autour désormais de 3 %. Les Français locataires se disent : « je n'ai pas intérêt à quitter mon logement et à devenir propriétaire car le financement de l'achat à ce niveau de taux reste trop onéreux ». Ce qui contribue à l'attrition du parc.

En même temps, **autre voyant au rouge, les investisseurs se retirent de plus en plus de cette activité**. « Comme en 2023, confirme Zahir Keeno, les investisseurs ont poursuivi leur désengagement du marché. Leur nombre a chuté de 25 % dans notre activité en 2024 par rapport à l'année précédente. »

**Recul des parlementaires**

Le désinvestissement est multifactoriel. Les candidats au locatif sont découragés par des prix d'achat encore trop élevés en dépit de la récente correction et par des difficultés d'accès au crédit. S'y ajoutent l'augmentation des charges affectant leur rentabilité, dont la flambée de la taxe foncière et les incertitudes fiscales dont la possible hausse des droits de mutation dans le budget 2025.

Autre repoussoir de taille, le fardeau de la rénovation énergétique. Le calendrier coercitif pour la remise aux normes décourage de nombreux (futurs) investisseurs. Déjà, depuis août 2022, il est interdit d'augmenter le loyer des logements classés F et G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) lors du renouvellement du bail ou de la remise en location. Ce qui contribue à rogner la rentabilité de l'investissement. En outre, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, tous les logements classés G sont frappés d'« indécence », et sont donc désormais impropres à la location.

Face aux difficultés techniques et/ou aux coûts de la mise aux normes, notamment en copropriété, des bailleurs jettent l'éponge. « Nous voyons disparaître des biens passoires thermiques de notre parc locatif », atteste Zahir Keeno. Quelques propriétaires ont des projets de vente, mais la majorité décide de les remettre en location directement sans passer par des intermédiaires ou encore de les laisser vacants. »

Une proposition de loi des députés Bastien Marchive (Parti radical) et Inaki Echaniz (Parti socialiste) doit permettre de desserrer l'étouffement de ces obligations. Elle vise à prendre en compte le temps nécessaire à la réalisation de travaux énergétiques dans les copropriétés et à apporter un peu de souplesse. Mais, alors que le texte était soutenu par la ministre du Logement, Valérie Létard, et largement adopté en commission des Affaires économiques de l'Assemblée, il vient d'être rejeté au parlement.

Ce qui ne désole pourtant pas Zahir Keeno. « J'ai une position assez ferme sur le sujet de l'assouplissement du calendrier des obligations de rénovations énergétique, commente-t-il. Ma crainte, si l'on commence à déroger, c'est de reculer pour mieux sauter ».

En revanche, le président de Foncia plaide pour « compléter la loi plutôt que l'assouplir. » Il en appelle à faire sauter un des verrous à la rénovation énergétique en copropriétés, relatif au financement. Si le prêt collectif existe aujourd'hui, il est peu souscrit car peu de banques le proposent. Un des freins concerne le cautionnement du prêt, qui permet à la banque de récupérer les sommes prêtées en cas de défaut de paiement. Or, dans ce type de prêt, le collectif de la copropriété est une fausse barbe. C'est en réalité l'agrégation d'individus. La banque analyse le prêt copropriétaire par copropriétaire et requiert une caution individuelle. « Nous demandons que la caution soit collective ».

## Changements sociétaux

Autre indicateur du recul des investisseurs privés : dans le neuf, la crise de la construction et la disparition programmée du dispositif fiscal Pinel ont également joué un rôle puisque Foncia a enregistré une baisse de 25 % de nouveaux lots en gestion locative. Au total, le

groupe détient 10 % de parts de marché dans la gestion locative dans le neuf et 30 % en copropriété dans le neuf, soit 27.000 lots de copropriétés et 3.400 lots en gestion locative.

Les changements sociétaux, comme la décohabitation et la hausse de la demande étudiante, contribuent aussi à la tension locative. « Nous observons une demande plus forte de colocations dans les grandes villes étudiantes comme Paris, Aix-en-Provence ou Lyon, explique Zahir Keeno. Ce qui correspond à un pic de naissances dans les années 2000, qui se traduit par de nombreux étudiants sur le marché de la location aujourd'hui. »

Or, il est de plus en plus difficile de répondre à cet afflux de demandes. Le patron cite l'exemple d'agences Foncia à Boulogne-Billancourt, où les gestionnaires témoignent qu'à peine ont-ils mis les offres de location en ligne qu'elles sont déjà pourvues. Les biens vacants, qui y étaient disponibles à la location, se comptaient au nombre de 400 à 500 quelques années auparavant ; aujourd'hui, ils sont tombés à 10 dont 5 sont des parkings.