

## Pour les investisseurs, les locations saisonnières de type Airbnb perdent de l'intérêt

Entre le durcissement des règles de mise en location et les effets de la pandémie de Covid-19, investir dans un meublé touristique requiert la plus grande des prudenances.



COLCANOPA

Le vent tourne pour les investisseurs adeptes d'Airbnb et consorts. Une pluie de nouvelles règles tombe dans les villes prisées par les touristes. Objectif des pouvoirs publics : limiter le nombre de meublés touristiques et renforcer l'offre de logements locatifs pour les habitants.

Ainsi, à Marseille, depuis le 16 février 2022, tous les biens loués sur les plates-formes doivent disposer d'un numéro d'enregistrement obligatoire à récupérer en mairie. Avant elle, Bordeaux, à l'été 2021, soumettait à compensation toute location en meublé de tourisme dans la ville s'il s'agissait d'une résidence secondaire. Le propriétaire doit depuis transformer en logement un local, de taille et de qualité équivalente, au bien qu'il loue. En septembre 2021, Montpellier va plus loin. Les locations de résidences secondaires sont limitées à un bien par foyer fiscal pour une période de six ans.

Mais, parmi les villes à avoir le plus durci le ton, Saint-Malo remporte la palme. Depuis cet été, la commune bretonne instaure un quota maximal de logements autorisés à la location. Pour ceux qui sont situés intra-muros, seulement 12,5 % des biens pourront être loués en meublés touristiques. Une liste d'attente est élaborée par ordre chronologique de réception des demandes pour les autres logements.



Une mesure d'urgence pour la ville, tant la situation s'est détériorée ces dernières années. Avec près de 636 nuitées réservées pour 100 habitants, Saint-Malo est devenue, en 2019, la championne de France des locations de courte durée d'après les données de quatre plates-formes (Airbnb, VRBO, Expedia, Booking).

## Une rentabilité en baisse

Au total, près d'une centaine de villes en France suivent cette pente réglementaire. Une régulation parfois saluée par les acteurs du tourisme. « *A Nice, le mécanisme de compensation est intelligent* », estime Dominique Debuire, président de l'Union nationale pour la promotion et le développement de la location de vacances (UNPLV), *il vise à mettre en location à des étudiants durant l'année scolaire le bien pour profiter d'un changement d'usage durant les mois d'été afin de faire de la location saisonnière.* »

Ce durcissement de la réglementation a des conséquences pour les investisseurs : les rentabilités locatives à plus de 10 % dans ces villes jadis attractives pour eux semblent appartenir au passé. « *Je recommande la plus grande vigilance avant d'investir, surtout si l'objectif est d'obtenir un complément de revenus. Les acquéreurs doivent prendre en compte le cadre réglementaire, le montant de l'achat, les charges, l'entretien du bien, la fiscalité locale, la mise en avant du bien sur les plates-formes, les services de conciergerie... tous ces frais mis bout à bout pénalisent la rentabilité du placement, surtout si l'investisseur doit rembourser dans le même temps un crédit* », ajoute-t-il.

A Paris, de l'avis de Fabrice Artinian, conseiller en gestion du patrimoine du groupe PatrimmoFi, ce type de placement est même déconseillé : « *Je ne crois pas que ce soit une bonne idée d'acheter un logement à plus de 10 000 euros le mètre carré et de le mettre en location sur Airbnb. On ne rentre pas dans ses frais. Mieux vaut miser sur des villes du Sud-Ouest où le taux d'occupation l'été est important pour percevoir des loyers conséquents et réguliers, sans contrainte réglementaire forte.* »

## Reprise de la location

L'Occitanie, par exemple, enregistre la plus forte progression touristique entre juillet et août 2021 sur le territoire. Avec une hausse de la fréquentation de 11 % par rapport à 2019, selon le Comité régional du tourisme et des loisirs, les réservations de biens en location saisonnière ont progressé de 24 % par rapport à 2019.

Reste que, dans les villes où le marché locatif est très tendu, les effets positifs de ces nouvelles règles, renforcés par la pandémie de Covid-19, se font sentir sur le terrain. A Bordeaux, le nombre de logements en Airbnb est passé de 9 000 en 2018, selon les données de la municipalité, à 4 000 en 2022.

A Paris, fer de lance de la lutte contre le meublé touristique, les propriétaires se sont rabattus sur la location meublée, permettant ainsi d'augmenter le nombre de logements disponibles sur le marché à la location. Le loyer moyen au mètre carré a ainsi reculé de 2,3 % selon le baromètre Lodgis dans la capitale en 2021, après une baisse de 2,8 % en 2020. « *Nous avons vu croître notre parc de logements en gestion dès le premier confinement* », indique Alexis Alban, dirigeant de Lodgis, une agence immobilière spécialisée dans la location de meublés. « *Environ 40 % des propriétaires qui nous ont contactés entre mars et juin 2020 faisaient de la location saisonnière. La moitié d'entre eux disaient vouloir arrêter complètement ce type de location, l'autre attendait la fin de la pandémie* », précise-t-il.

Quel avenir alors pour ce placement une fois la pandémie terminée ? Difficile de répondre, même si, selon les données de Stat'ici fournies au *Monde*, la plate-forme de statistiques du portail immobilier Bien'ici, les investisseurs des métropoles star d'Airbnb semblent prendre le large.

Après avoir constaté dans la capitale une progression du volume des studios meublés à louer entre le printemps 2020 et l'été 2021, relançant l'offre de location sur ce marché très tendu, on trouve désormais davantage de studios à vendre qu'à louer à Paris. Depuis août 2021, la part de studios meublés à la vente a doublé dans l'offre parisienne, passant d'environ 8 % à plus de 15 % depuis le dernier trimestre 2021. La tendance est plus marquée à Lyon, où la situation s'est inversée en trois ans sur la répartition des studios entre la vente et la location. Désormais, l'offre locative est minoritaire dans la capitale des Gaules.