

Lassés d'Airbnb, certains bailleurs préfèrent désormais opter pour la location longue durée

Disponibilité permanente, gestion du planning, dégradations... « Cette location à la nuitée s'est avérée un cauchemar au quotidien », témoigne un propriétaire.

LE MONDE ECONOMIE | 23.06.2018 à 07h15 • Mis à jour le 24.06.2018 à 16h33 | Par Laurence Boccara



L'étau continue de se resserrer autour des locations saisonnières de courtes durées. Adoptée le 12 juin par l'Assemblée nationale, la loi ELAN sur le logement prévoit des sanctions financières en cas de locations de sa résidence principale au-delà de la durée légale de 120 jours par an, à savoir une amende comprise entre 5 000 et 10 000 euros pour les propriétaires et jusqu'à 50 000 euros pour les plates-formes qui jouent les intermédiaires.

Ces dernières mesures viennent s'ajouter au durcissement des règles de ce type de location au niveau national ; aux dispositions locales prises par de plusieurs municipalités des grandes villes (Paris, Lyon, Bordeaux...) et aux obligations de déclarations fiscales de ces revenus locatifs, désormais bien établies.

Difficile aujourd'hui pour un bailleur de passer à travers les mailles de tous ces filets « anti-abus ». Résultat, le filon des locations de type Airbnb est moins lucratif qu'il y a encore quelques années. De nombreux propriétaires ont décidé de jeter l'éponge pour ces raisons, mais aussi pour d'autres motifs « *moins visibles et pesants* ».

« AU DÉBUT, CETTE FORMULE ÉTAIT SYMPA ET FACILE. MAIS AU FIL DU TEMPS, CETTE ACTIVITÉ A RÉVÉLÉ SES CÔTÉS SOMBRES. »

Avec du recul, beaucoup se plaignent des contraintes d'une gestion au quotidien, trop lourde à supporter sur la durée. Comme en témoigne cette propriétaire d'un duplex situé sur la butte Montmartre, à Paris. « *Au début, cette formule était sympa et facile. Ayant quitté mon appartement pour emménager avec mon compagnon, ces locations à répétition m'aidaient à rembourser mon crédit. Mais au fil du temps, cette activité a révélé ses côtés sombres. J'ai calculé qu'en deux ans, près de 350 personnes ont défilé chez moi, raconte Isabelle B. Occupé par des vacanciers souvent peu*

respectueux, mon appartement s'est vite dégradé. Et pour le garder en bon état j'ai dû, en 24 mois, refaire trois fois la peinture, remplacer un lavabo et un évier abîmés, changer de literie, acheter trois cafetières et deux fers à repasser », énumère cette dernière.

A côté de ces frais de remise en état, s'ajoutent les dépenses de ménage systématiques à chaque départ, plus ou moins 40 à 50 états des lieux d'entrée et de sortie dans l'année.

« Quand j'y repense, cette location à la nuitée s'est avérée un cauchemar au quotidien. On vit avec une tension permanente. Il faut sans cesse consulter sa messagerie, tenir un planning, répondre aux demandes en ligne, aux sollicitations des hôtes sur place, et veiller à obtenir tout le temps une bonne notation car c'est elle qui déterminera les locations suivantes », complète Olivier B., qui avoue être « dégoûté de la formule ».

Changement de stratégie

« Face à ces obligations législatives et aux contraintes du quotidien, certains investisseurs n'hésitent pas à revendre leur bien locatif exclusivement occupé pour de courts séjours », constate Patrice Garnier, de l'agence Laforêt Immobilier, dans le centre de Marseille.

D'autres déçus d'Airbnb changent de stratégie et passent *« sans regrets ni états d'âme »* à la location meublée de longue durée avec un bail d'un an. Tous affirment gagner, au final, autant, voire plus qu'avec Airbnb. Il y aurait moins de frais (ménage, dégradation, conciergerie...) et peu d'aléas concernant le taux de remplissage.

« J'ai donné mon deux-pièces de 60 m² à Vienne en gestion à un site de location longue durée. Quel soulagement ! Enfin je ne m'occupe plus de rien. Et en deux ans, je n'ai eu que trois locataires », se réjouit Floriane G. Selon Jean de Balincourt, fondateur de Lokizi, une plate-forme de location de biens meublés de longue durée, « on constate depuis quelques mois un phénomène de report des bailleurs de courte durée vers de la longue durée. C'est notamment vrai à Paris, Bordeaux et Lyon. Et c'est tant mieux, car sur ces marchés, la demande de location de personnes en mobilité professionnelle est supérieure à l'offre ».

Avec ce scénario, un bailleur parvient toujours à louer 15 % plus cher qu'un bien vide de surface équivalente. *« Ce basculement vers la location de longue durée ouvre droit à la fiscalité dite des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC) avec l'option du "régime micro-BIC" ou du "régime réel", tous deux avantageux », souligne Maud Velter, directrice associée de Lodgis.*