

Ces déçus d'Airbnb

Louer aux touristes à la nuit rebute désormais certains bailleurs qui optent pour une location meublée de moyenne ou longue durée.

Par Léa Desmet

Modifié le 12/06/2018 à 18:20 - Publié le 12/06/2018 à 11:55 | Le Point



Revirement. Les municipalités commencent à faire la guerre aux loueurs à répétition. A Paris, l'instauration des numéros d'enregistrement, en janvier, a déclenché un flot de nouvelles mises en location de moyenne et longue durées.

«Ouf ! Fini, le stress de devoir remplir à tout prix mon appartement pour rembourser l'emprunt, raconte Claire, propriétaire d'un studio parisien de 25 m² dans le Marais. C'en est terminé de la pression de la notation liée aux commentaires sévères laissés par les hôtes sur le site qui polluent les locations suivantes. Enfin, je n'ai plus d'angoisse quand j'ouvre la porte et découvre l'état du logement après le départ des occupants. » Depuis l'automne 2017, Claire a cessé de louer à la nuitée, ce qu'elle faisait non-stop depuis 2015. La raison de ce revirement et de son passage à la location meublée de moyenne durée (de trois mois à un an) ? Bien sûr, le durcissement législatif des locations touristiques de type Airbnb sur le plan national et municipal. Mais d'autres facteurs motivent ce désamour. « J'ai fait mes calculs, la location de courte durée est trop astreignante. Il faut être tout le temps disponible pour assurer l'accueil des vacanciers, dont certains ne préviennent pas quand ils sont en retard. De plus, ce défilé continu de résidents coûte cher car il accélère la dégradation de l'appartement », affirme-t-elle. Après deux ans de location et plus de 200 personnes hébergées, Claire aura dû changer trois fois de cafetière, une fois de literie, repeindre trois fois les murs et remplacer le parquet abîmé par des bougies laissées se consumer à même le sol.

1 900 euros

C'est le faible écart de revenus annuels que rapporte un appartement de 54 m² à Bordeaux : 14 500 € en location à la nuitée, et 12 600 € en location traditionnelle (sur la base d'un loyer de 1 050 €).

Les déçus de ce type de location ne se comptent pas qu'à Paris, où la mairie a été une des premières de France à entrer en guerre contre ces loueurs à répétition. On en trouve à Nice, LYON, Bordeaux... là où les municipalités ont pris des mesures pour endiguer le phénomène. « Depuis six mois, une vague de nouveaux clients-bailleurs abandonnent la location touristique à la nuitée pour une location meublée consentie à des occupants plus stables sur une durée de plusieurs mois », constate Alix Tafflé, président-fondateur de MorningCroissant.fr. « A Paris, c'est surtout la mise en place des numéros d'enregistrement instaurée début janvier qui a déclenché ce flot de nouvelles mises en location de moyenne et longue durée », poursuit Maud Velter, directrice associée de Lodgis.com.

40 %

C'est le pourcentage des revenus de la location à la nuitée qui part en frais divers : commission de la plateforme de location et frais de conciergerie.

Bon nombre de bailleurs qui arrêtent ce type de location pour leur seul bien le font sans états d'âme. C'est le cas de Simon, qui habite Bègles et possède un studio dans le centre de Bordeaux. « J'ai opté pour la location avec une durée d'occupation allant de trois mois à un an maximum, explique-t-il. Lorsque j'ai commencé à pratiquer la location à la journée, c'était sympa. Je remplissais vite et l'argent rentrait bien. Mais, sur la durée, l'offre locative à Bordeaux s'est étoffée, augmentant la concurrence. Puis cette activité s'est révélée usante, chronophage et coûteuse. Près de 40 % de mes revenus partaient en frais. Il y avait à payer la commission de la plateforme de mise en relation et celle de la conciergerie pour la gestion au quotidien : assurer les entrées et les sorties, le nettoyage, devoir être disponible en cours de séjour en cas de pépin ou de sollicitation des touristes. Sans compter que c'était moi qui gérais le planning des réservations. Il fallait être réactif, répondre aux demandes d'infos envoyées de jour comme de nuit. » Contrairement à une idée reçue, le passage de la nuitée au mois ne génère pas un manque à gagner si énorme. « A l'année, mon 54 m² me rapportait 14 500 € [120 nuitées à 120 €] contre 12 600 € actuellement [sur la base de 1 050 € par mois], l'écart est faible. Et je ne m'occupe plus de rien », indique Simon.

« **Flexibilité** ». En général, investir dans l'ancien et opter pour une location meublée traditionnelle permet d'afficher un loyer de 15 à 20 % plus élevé que pour la même surface nue. Cette location clés en main avec des prestations de qualité intéresse une clientèle ciblée d'actifs en période d'essai ou en déplacement, des étudiants en stage pour quelques mois et des étrangers en mission (hommes d'affaires, salariés) dont les frais d'hébergement sont pris en charge par leur entreprise. « A Nice, il y a beaucoup d'investisseurs qui achètent des biens en centre-ville, les rénovent et visent ce profil d'occupants toujours attirés par la Riviera, tant pour le travail que les loisirs », reconnaît Karine Galloutchenko, de l'agence Era Wilson. Dotée de moyens financiers importants, cette clientèle est exigeante. D'ailleurs, pour faire le plein, « un bien doit

disposer d'une excellente situation et être parfaitement équipé, le haut de gamme étant toujours le plus prisé », affirme Maud Velter.

80 %

C'est la part de charges locatives que le bailleur peut récupérer auprès du locataire. En location à la nuitée, les factures sont à la charge du bailleur.

Les atouts de la location meublée classique sont nombreux pour un bailleur. D'abord, acheter et (ou) proposer un logement agréable, même avec un petit défaut, est moins préjudiciable pour le loyer et la recherche de candidats qu'une location nue. « *Un meublé peu lumineux se louera plus facilement que le même nu, car le temps d'occupation sera plus court. Et puis cet appartement meublé ne sera pas beaucoup moins cher que le même meublé situé deux étages plus haut avec une vue plus dégagée* », reconnaît un agent immobilier. Ensuite, il y a pénurie d'offres sur le marché de la location de moyenne durée. « *Lyon, Nantes, Bordeaux, Strasbourg, Lille, Toulouse, Nice, ces métropoles manquent de ce type de biens et ne peuvent répondre à une demande croissante* », affirme Jean de Balincourt, le fondateur de Lokizi.fr. Avec cette formule de location, un appartement est récupérable au bout d'un an maximum. C'est plus souple qu'une location vide dont le bail court sur trois ans. « *Cette flexibilité permet de récupérer régulièrement le bien pour son usage ou pour le céder. C'est une sécurité* », reconnaît Claire.

« **Bail mobilité** ». En meublé traditionnel, le bailleur peut se faire rembourser par l'occupant près de 80 % des charges locatives, alors qu'en location à la nuitée il s'acquitte de la totalité des factures. « *Une tuile quand on s'aperçoit des consommations abusives, par exemple des hôtes qui ont pris des douches à répétition ou sont partis en laissant le chauffage à fond et les fenêtres grandes ouvertes* », se souvient Simon. Quant au choix du régime fiscal du loueur en meublé non professionnel (LMNP) pour ce genre de location, il s'avère gagnant. « *Cette fiscalité permet de ne pas être imposé sur ses revenus locatifs pendant plusieurs années* », résume Maud Velter. De plus, cette ponction fiscale est moins lourde que l'imposition sur les revenus fonciers calée sur le taux marginal d'imposition sur le revenu plus les prélèvements sociaux. Reste qu'il n'existe aucune sécurité concernant les revenus locatifs, susceptibles de varier en cas de vacance prolongée ou de baisse des loyers sur le marché, dont les acteurs relèvent quelques incertitudes concernant les conditions d'application du futur « bail mobilité » prévu dans le projet de loi Elan. « *Certains bailleurs hésitent à franchir le pas et vont rester dans l'expectative jusqu'au vote de la loi* », commente Maud Velter