

C'EST D'ACTUALITÉ

Par Clémence Levasseur



86
millions
de nuitées ont été
réservées sur Airbnb
et Aritel en France
en 2022

Source : AirDNA.

Nuisances, difficultés à se loger...

Faut-il limiter les locations touristiques ?

Louer un logement pour des vacances est devenu un réflexe pour beaucoup. Or, dans les régions touristiques, la multiplication de ces logements pose problème. Certains élus agissent pour une meilleure régulation.

Pourquoi les locations de type Airbnb ou Aritel posent problème ?

Annaïg Le Meur. En France, nous manquons cruellement de logements et les prix pour louer à l'année ou acheter ont considérablement augmenté ces derniers temps. Dans les zones très touristiques, le problème est décuplé par le très grand nombre d'habitations, de type locations meublées, proposées sur des plateformes comme Airbnb ou Aritel. Ceux qui posent problème sont les multipropriétaires et ceux qui utilisent leur bien uniquement pour le proposer pour des séjours de courte durée. Ces logements étant ainsi occupés,



ANNAÏG LE MEUR
DÉPUTÉE DU FINISTÈRE
(RENAISSANCE)*

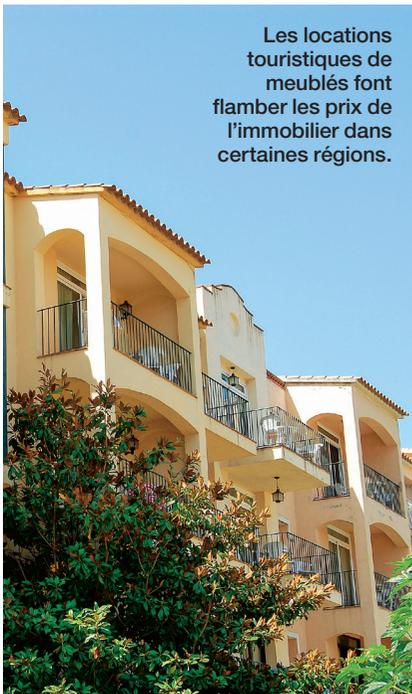
“ L'idée n'est pas d'interdire ce type de location, mais de les réguler ”

ils ne sont plus disponibles pour les habitants locaux. Ceux qui travaillent en centre-ville, aux revenus modestes, comme les serveurs ou les vendeurs, sont obligés d'aller vivre en périphérie. Résultat, ils doivent prendre leur voiture pour les trajets et dépensent des sommes folles en essence... Il arrive même que des saisonniers dorment dans leur voiture ! Le problème ne vient pas des particuliers qui louent occasionnellement leur logement ou une partie de celui-ci pour bénéficier d'un complément de revenus ou pour vivre plus confortablement à la retraite.

Que vous disent les élus sur le terrain ?

A. L. Ils s'inquiètent de ce que leurs territoires ne vivent qu'entre juin et septembre, et deviennent des villes-dortoirs le reste du temps. Leurs administrés n'en peuvent plus car ils ont du mal à se loger. Les autres conséquences sont que certains commerces n'arrivent pas à survivre tout au long de l'année, que les écoles se vident, que la vie associative meurt à petit feu, que les entreprises ont du mal à recruter, car les salariés ne peuvent plus se loger à proximité...

Les locations touristiques de meublés font flamber les prix de l'immobilier dans certaines régions.



QUAND DES ÉLUES SE PENCHENT SUR LA QUESTION



SOPHIE GARCIA, CONSEILLÈRE DÉLÉGUÉE AU LOGEMENT ABORDABLE, À ANNECY (74)

“Les riverains en ont assez”

Parce que notre ville est située à proximité de la Suisse, avec un cadre très agréable, les loyers étaient déjà élevés. Depuis le Covid, il y a eu beaucoup de nouveaux habitants, ce qui a eu pour conséquence une augmentation générale des prix de l'immobilier. Dans le même temps, les meublés touristiques se sont multipliés : leur nombre a augmenté de 300 % en cinq ans. Ces locations sont situées à 60 % dans le cœur historique, résultat : ce quartier risque de devenir une zone fantôme. Dans certains immeubles avec douze appartements, un seul est loué à l'année. Les riverains sont excédés par le bruit des valises à roulettes, le bazar causé par ceux qui viennent faire la fête, les touristes qui arrivent et partent à n'importe quelle heure de la nuit... Voilà pourquoi il est urgent de légiférer.



MARIE NÉDELLEC, ADJOINTE AU MAIRE DE LA ROCHELLE (17)

“Les biens disponibles sont devenus rares”

Dans notre ville, entre 2020 et 2022, les locations touristiques ont bondi de 175 %. Nous en comptons désormais 6 000 pour 78 000 habitants, ce qui représente une perte de 1 600 logements en location traditionnelle par an. Résultat, les biens disponibles pour les locations à l'année et les achats sont devenus rares, et leurs prix se sont emballés. Dans certains quartiers, pour devenir propriétaire, cela coûte autour de 10 000 € du m² ! Nous sommes très heureux de recevoir des touristes, mais cela doit se faire de façon responsable.

Bien évidemment, l'idée n'est pas d'interdire ce type de location, ni le séjour des touristes, mais de les réguler davantage.

En quoi la loi existante n'est-elle pas suffisante ?

A. L. Aujourd'hui, seules les villes de plus de 200 000 habitants peuvent imposer une réglementation des locations meublées touristiques. Il faut donc aller plus loin et modifier la loi pour prendre en compte ce nouveau phénomène.

Que proposez-vous concrètement ?

A. L. Nous souhaitons que les propriétaires de locations meublées touristiques aient les mêmes obligations que les propriétaires de biens loués à l'année, notamment celles qui les contraignent à réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE). Certains propriétaires se tournent vers la location saisonnière pour éviter de réaliser les travaux de leurs passoires thermiques, qui seraient interdites à la location à l'année si elles étaient classées F et G. Nous demandons également de revenir sur le gros avantage fiscal auquel ils ont aujourd'hui droit : actuellement, certains ne sont pas imposés sur 71 % de leurs revenus, c'est-à-dire que pour 10 000 euros gagnés, ils ne paient des impôts que sur près de 3 000 euros. Notre proposition de loi, dont l'examen était prévu en juin dernier à l'Assemblée nationale, a été finalement programmée à l'automne, par manque de temps dans le calendrier parlementaire.

Quel message souhaitez-vous passer aux clients de ce type de locations ?

A. L. Chacun doit avoir conscience des enjeux pour les

villes concernées. Alors qu'aujourd'hui, il est difficile de se loger en France, cela semble fou que des logements soient inoccupés une partie de l'année. Bien évidemment, nous ne leur demandons pas de cesser de louer ce type de logements lorsqu'ils partent en vacances, ni d'arrêter d'en proposer s'ils reçoivent des locataires chez eux occasionnellement. Nous avons bien conscience que c'est une solution intéressante pour se loger lors de déplacements et que cela peut apporter un complément de revenu non négligeable en cette période d'augmentation générale des prix.

** À l'origine d'un projet de loi sur le sujet, avec le député Inaki Echa-Niz (PS)*

500 000
logements référencés sur le site Airbnb sont en location en France.
Source : La Croix, 2022.

Les zones touristiques particulièrement concernées

Selon Annaïg Le Meur, les endroits où la part des résidences secondaires est déjà importante et les logements sur le marché peu nombreux, comme en montagne ou sur le littoral, sont très impactés. C'est le cas du Pays basque, de Saint-Malo, de La Rochelle, d'Annecy... Certains investisseurs y achètent des immeubles entiers pour les proposer sur Airbnb. Certains font ce choix plutôt qu'une location classique, car cela leur permet de gagner plus d'argent, de payer moins d'impôts sur ces revenus et d'être moins confrontés à des problèmes d'impayés, car les locataires sont moins protégés qu'avec des baux classiques.

