

Tribune

Crise du logement : les meublés de tourisme sont-ils coupables ?

Par Claude Robin, Président Fondateur de Amarris Immo, numéro 2 français sur le marché du meublé.

Le 5 mars 2024,

La crise du logement est à tous les étages. Et comme toute problématique, quand certains sont engagés à chercher des solutions, les autres – les plus nombreux – cherchent des coupables. Et à ce petit jeu, beaucoup s'accordent à jeter la pierre aux meublés de tourisme. La logique est implacable. Le nombre de meublés de tourisme explosent et donc les gens ne peuvent plus se loger.

Un article récent indique en effet que le nombre de locations de meublé de tourisme est passé de 300.000 en France en 2016 à un million aujourd'hui. La façade Atlantique serait, à l'instar de toutes les grandes zones touristiques que compte la France, prise d'assaut par ces nouveaux modes de villégiatures. Un phénomène d'une telle ampleur qu'il priverait les habitants d'accès aux résidences principales.

Face à une telle inégalité, ni une, ni deux, Bercy tranche et sort en décembre 2023 la Loi de Finance prévoyant un durcissement de la fiscalité en abaissant les seuils de chiffre d'affaires et l'abattement pour ce type de location quand on est dans des zones tendues. Mais les meublés de tourisme sont-ils vraiment responsables de la crise du logement ?

Nous gérons au quotidien (*au sein d'Amarris Immo, numéro 2 du meublé en France, ndlr*) plus de 25 000 biens, dont 25% en location saisonnière (dont une bonne part de Airbnb).

Ce que l'on ne dit pas dans tous les débats qui ont eu lieu et qui tord les chiffres de manière significative, c'est que depuis 2020, les plateformes type Airbnb ont l'obligation de déclarer les revenus des propriétaires à Bercy. Cette mesure se justifiait car Bercy constatait que beaucoup de propriétaires ne déclaraient pas leurs revenus. De même, parmi les locations meublées, beaucoup de résidences principales basculent en location saisonnière moins de 120 jours par an.

Par conséquent, nous ne sommes pas du tout dans une explosion des locations de meublés de tourisme comme pourrait l'indiquer les chiffres officiels car le nombre connu de 2016 était largement minoré et que dans le million d'aujourd'hui, nous avons de nombreuses résidences principales.

Il est donc à craindre que l'augmentation de la fiscalité sur les locations de meublés de tourisme ne résolve pas grand-chose à la crise du logement car le périmètre de départ

est discutable. Difficile par ailleurs d'imaginer que l'alourdissement de la fiscalité intime aux propriétaires de louer à long terme à un locataire dont ce serait la résidence principale.

Le changement de fiscalité répond certes à des abus. Mais qui sont ces privilégiés qui empêchent l'accès au logement de toute la population ? Encore un coup des classes les plus aisées ? Les chiffres tendent à prouver le contraire.

Le revenu locatif moyen chez nos clients est de 7.000 € par an, soit moins de 600 € /mois. Ces propriétaires font donc partis des « classes moyennes » qui augmentent leur pouvoir d'achat grâce à ces compléments de revenus. A l'heure où l'on veut augmenter le pouvoir d'achat des classes moyennes, on se trompe donc de cible en augmentant la fiscalité.

Pour résoudre la crise du logement, il serait préférable de concentrer nos efforts sur les logements vacants qui ne représentent pas moins de 3 millions de logements en France.

En s'attaquant aux actions qui favoriseraient la location de ces biens vacants, il y aurait pourtant fort à parier que nous résoudrions une partie de la crise du logement.

Et si au lieu de durcir la fiscalité des propriétaires de biens meublés (de tourisme et autres), on offrait un assouplissement et des avantages à louer son bien ? La location meublée avec son bail mobilité, pour ne citer que lui, peu connue des propriétaires, offre cette souplesse avec des durées d'engagement plus courtes.

Vive l'agilité et la simplification des normes et stop le changement par la contrainte.

À propos du Groupe Amarris

Depuis 1999, le Groupe Amarris, né sous l'impulsion de Claude Robin, délivre à ses clients une expérience de comptabilité, de fiscalité et de gestion moderne et décalée. Aujourd'hui, Amarris poursuit son développement avec une volonté renouvelée de bousculer les codes et d'anticiper les besoins du secteur, en plaçant toujours au cœur de ses enjeux l'Humain.

Le Groupe Amarris en chiffres clés

- CA de 42 millions d'euros
- 30 000 clients indépendants, dirigeants de TPE / PME et investisseurs immobiliers
- 600 collaborateurs répartis sur 17 sites en France, en Belgique et à l'international

Pour plus d'informations, visitez le site : amarris.fr

Contact presse chez Amarris :

Pour toute demande d'information ou d'interview, contactez :

Pauline Dhélens

Responsable Communication

pauline.dhelens@amarris.fr

07 85 69 04 05