

Après le confinement, l'incursion hésitante des hôtes Airbnb dans le marché de la location classique

La désertion des touristes a mis à mal les revenus des particuliers ayant investi dans la location touristique. Pas au point, cependant, de les pousser en masse vers la location de longue durée.

Par Laura Motet et Léa Sanchez • Publié aujourd'hui à 18h56, mis à jour à 19h43

Article réservé aux abonnés



A Paris, le 15 avril 2020. PHILIPPE LOPEZ / AFP

Depuis la fin du confinement, les aspirants locataires de la capitale française voient fleurir en ligne de curieuses annonces de meublés à l'esthétique léchée. Sur la table de la cuisine, des croissants attendent l'arrivant, lorsque ce n'est pas du bordeaux. Sur le lit, des serviettes roulées avec délicatesse, parfois accompagnées de flacons de gel douche parfumé. Au mur, des vues d'architecte et un écran plat terminent le tableau. L'ameublement, faste et impeccable, tranche avec celui des autres annonces de meublés. Et pour cause : ces appartements accueillent habituellement des touristes étrangers venus visiter Paris.

Mais depuis le début de la pandémie due au coronavirus, faute de liberté de déplacement, ces derniers se font rares. « 95 % des séjours de la mi-mars à la fin mai ont été reportés ou tout simplement annulés par des voyageurs venant des quatre coins du monde », expliquait, à la mi-avril au *Monde*, Maxime Leduc, dirigeant de Flateo, une conciergerie gérant environ cent cinquante logements de région parisienne en location de courte durée pour le compte de particuliers.

Un pic d'annonces en ligne

Une situation loin de revenir à la normale, malgré la levée progressive du confinement. A la fin mai, moins de 30 % des logements disponibles sur Airbnb, Abritel et Vrbo en France avaient été réservés, contre plus de 60 % l'année dernière à la même époque, estime [le site spécialisé AirDNA](#). Ces appartements voués au tourisme sont-ils sur le point de revenir sur le marché locatif classique ?

Parmi les propriétaires, certains se disent tentés par cette option, se décrivant « *contraints* » par leurs crédits immobiliers. D'autres restent dans l'attente de jours meilleurs, misant sur le retour hypothétique des premiers touristes français à l'été et étrangers à l'automne.

Selon des données confiées par Leboncoin au *Monde*, le site de petites annonces a enregistré, depuis la fin du confinement, un pic de nouvelles offres de meublés disponibles à moyen et long terme, supérieur au flux des mois précédents et de l'année dernière à la même période. Mais impossible pour autant de distinguer l'effet de rattrapage dû au confinement et la part de nouvelles annonces correspondant à ce changement d'orientation.

Lire aussi | [Locations saisonnières : que dit la loi ?](#)

« Tenir, le temps de voir le bout du tunnel »

A l'image de la majorité de la quarantaine d'hôtes contactés par *Le Monde*, Marie (le prénom a été changé), propriétaire avec son époux d'un deux-pièces à Cavalaire-sur-Mer (Var), n'envisage pas de mise en vente ou en location classique à ce stade. Seuls 30 % de ses clients sont étrangers, et son emprunt a pu être repoussé de trois mois. D'autres ont cassé les prix, comme Nicolas Tsaros, propriétaire de cinq T2 près de la tour Eiffel, qu'il revendique louer tout au long de l'année sur Airbnb à des étrangers, sans statut ni autorisation de la municipalité : « *L'enjeu, c'est de tenir juste le temps de voir le bout du tunnel.* »

Rester en location saisonnière évite des « *problèmes de dégradation et d'impayés* », allègue Olivier, propriétaire de six appartements et deux maisons dans le Finistère, mais surtout cela garantit un haut niveau de rentabilité. « *Y a pas photo !* », s'exclame Franck, propriétaire de trois studios dans le quartier du Marais, à Paris, transformés en locaux commerciaux – seul statut permettant de louer légalement en location saisonnière trois cent soixante cinq jours par an dans la capitale. « *Mis sur Airbnb, ils me rapportent au moins 30 000 euros par an. Il faut compter trois fois moins pour de la [location] longue durée.* »

Lire aussi | [Le coronavirus tétanise le secteur du tourisme : « La crise est mondiale. Aucun pays n'est désormais épargné »](#)

La tentation du moyen terme

D'autres propriétaires argumentent, eux, d'un besoin de trésorerie pour justifier une incursion sur le marché locatif de moyen terme, que ce soit en bail meublé d'un an ou en bail mobilité. Introduit par la loi ELAN à la fin de 2018, ce contrat de location meublée, d'une durée d'un à dix mois, s'adresse aux publics « *en mobilité* », comme les étudiants ou les salariés en mission.

Ce mouvement est principalement observé à Paris, où les investissements immobiliers sont faramineux, le prix du mètre carré dépassant les 10 500 euros au 17 mars. Au début du mois, Eva, qui gère une petite conciergerie de six appartements dans la capitale et deux à Deauville, a tenté de mettre en location de moyenne durée un studio de 20 m² dans le Sentier, à Paris, à plus de 1 200 euros. Soit la moitié de ce qu'il rapporte en temps normal en courte durée, mais loin des 830 euros au maximum permis en principe par la réglementation concernant l'encadrement des loyers. A ce stade, en vain.

Un afflux est cependant confirmé par les professionnels, comme Frédéric Lecoq, fondateur de Paris Attitude, une agence spécialisée dans la location en bail mobilité : « *Depuis le début du confinement, plus de deux cents propriétaires venant de la location courte durée nous ont contactés pour gérer leur bien.* »

Lire aussi | [Immobilier : comment Airbnb cannibalise le logement dans les grandes villes](#)

La Ville de Paris sur le qui-vive

Mais l'intérêt – certes temporaire – de certains propriétaires franciliens pour la location de moyen terme ne pourra pas forcément se concrétiser. « *La location en bail mobilité est en crise, elle aussi,*

même si elle l'est moins que celle de courte durée. 60 % des occupants de nos appartements sont étrangers », rappelle Frédéric Lecoq, qui tient à d'abord trouver des locataires à ses clients actuels, avant d'en recruter de nouveaux, à ce stade.

Des propriétaires pourraient aussi envisager de vendre leurs investissements qu'ils avaient mis en location saisonnière. La situation n'a pas échappé à la maire de Paris, Anne Hidalgo, qui a fait du logement abordable l'un des principaux thèmes de sa campagne de 2020. « *Nous travaillons sur le rachat de ces appartements via la création d'une société foncière, afin qu'ils puissent profiter aux Parisiens, en les remettant en location à 20 % au-dessous du prix du marché* », explique au Monde Ian Brossat, adjoint chargé du logement à Paris. Une manière d'essayer de retenir les habitants de la capitale. Entre 2011 et 2016, Paris a perdu en moyenne chaque année 0,5 % de sa population, soit 11 900 habitants par an, selon l'Insee.

Lire aussi | [Coronavirus : les sites de location touristiques contraints de se réorienter vers les baux longue durée](#)

Laura Motet et Léa Sanchez