



Débat sur la location saisonnière : pour ou
contre ?



Depuis l'apparition des plateformes sur internet, le secteur de la location saisonnière a explosé. Ces sites ont considérablement facilité et sécurisé les processus de réservation, de communication et de paiement, et ont permis aux propriétaires de bénéficier d'une visibilité sans précédent pour leurs annonces. Airbnb recensait ainsi **87 000 annonces à Paris** début 2017.

Toutefois, si ce bouleversement numérique a permis le développement d'un nouveau marché, il en a profondément affecté d'autres : du côté du tourisme, le secteur hôtelier a connu un fort ralentissement, notamment dans les grandes villes. Quant au marché du logement longue durée, il y a été constaté une augmentation des loyers en raison de la raréfaction de l'offre, le choix de la courte durée se trouvant être plus rentable. C'est pourquoi il peut être légitime de se demander si cette révolution est souhaitable pour l'économie dans son ensemble. Nous tentons ici d'opposer le plus objectivement possible **les principaux arguments pour et contre la location courte durée.**

Rentabilité et création de richesses

Par de nombreux aspects, la location saisonnière se distingue de manière positive. Il s'agit tout d'abord d'un marché présentant une forte rentabilité : une étude a ainsi montré qu'un logement à Paris rapportait *en moyenne 2,6 fois plus* à son propriétaire s'il était mis en location courte durée que s'il était proposé à la location longue. L'écart monte même *jusqu'à 3,5 fois* dans certains quartiers de la capitale. Outre cet avantage pécuniaire, la location courte durée offre une très grande flexibilité. Il est en effet possible de **louer le logement de façon temporaire** (en période de congés lorsqu'il n'est pas occupé par exemple), d'en reprendre possession à tout moment (le propriétaire fixe les disponibilités de l'annonce selon son calendrier) et d'ajuster les prix en fonction de la tendance, de la période ou de la saison afin de suivre précisément l'évolution de la demande et de s'assurer un taux de remplissage optimal. Ce sont trois avantages que la location longue durée ne propose pas.

8% du parc immobilier français était inoccupé en 2014

La location saisonnière est également créatrice de richesse : il s'avère en effet que près de 8% du parc immobilier français - soit environ 2,6 millions de logements - était inoccupé en 2014. La location courte durée peut donc être une solution évitant de laisser des biens en sommeil sans qu'ils ne contribuent à l'économie à leur juste valeur : cela permet à l'Etat de profiter de nouvelles rentrées d'argent grâce aux taxes prélevées sur chaque nuitée. D'autre part, cela bénéficie aux propriétaires qui peuvent augmenter leur pouvoir d'achat grâce aux revenus générés par la mise en location de leur maison s'ils s'absentent. Cela peut par exemple les aider à payer leurs impôts ou la taxe d'habitation, et leur offrira la possibilité de consommer davantage. Airbnb a d'ailleurs évalué les retombées de son service sur l'économie en Île-de-France : une annonce rapporte en moyenne 2300€ par an à un hôte, et la plateforme générerait **près de 2 milliards d'euros pour l'économie de la région**. Le service est donc en lui-même bénéfique pour l'économie nationale car il est producteur de richesse.

Opportunités de mobilité et tendance de fond

Ce type de location peut aussi être synonyme de nouvelles opportunités de voyage : les chambres d'hôtel et les résidences de vacances sont souvent chères et constituent parfois un obstacle difficilement surmontable pour certains ménages et pour les étudiants - il s'agit du moins d'un **poste majeur du budget des vacances**. Les habitations proposés sur les nouvelles plateformes telles qu'Airbnb ou Abritel, moins chères que les nuitées des locations classiques, permettent alors de diminuer les dépenses en logement. Les voyageurs sont en mesure de plus dépenser une fois sur place et donc de contribuer plus largement à l'économie.

Par ailleurs, ce développement n'aurait pu se faire sans être désiré par les consommateurs. Le monopole de l'hôtellerie dans le domaine a fait évoluer les prix du logement de vacances à la hausse et le service souvent à la baisse. Si les services de location courte durée rencontrent un tel succès, c'est donc qu'ils sont **fortement demandés par les vacanciers**. Ces derniers apprécient les nouveautés et les améliorations que les plateformes numériques apportent et sont intéressés par les solutions de logement originales qu'ils peuvent y trouver : il n'a ainsi jamais été aussi simple de résider dans des yourtes, des péniches ou des cabanes dans les arbres.

Il est donc important d'observer la tendance de fond dans laquelle s'inscrit la croissance rapide des plateformes de location courte durée : l'économie numérique occupe une place de plus en plus importante dans notre monde, et il est normal que le marché de la résidence saisonnière soit lui aussi concerné par cette mutation. Plus encore, à une époque où le numérique peut altérer la qualité et l'intensité des interactions humaines, la location « peer-to-peer » (de particulier à particulier) constitue une forme de recherche de chaleur dans les **échanges humains**, puisqu'on loue un logement souvent habité, donc un véritable lieu de résidence dans lequel on retrouve une atmosphère vivante qui est absente des petites chambres d'hôtel.

Un développement anarchique et agressif ?

Malgré l'apport d'innovations et de nouvelles opportunités économiques, la forte croissance de la location saisonnière se fait aux dépens d'autres secteurs de l'économie. Elle est en effet en **concurrence directe avec le secteur hôtelier de bas et de milieu de gamme**. Si aucune étude n'est aujourd'hui à même d'évaluer précisément l'impact des plateformes numériques sur les résultats des hôtels français - en grande partie à cause de la baisse de fréquentation consécutive aux attentats de 2015 et 2016 - les professionnels voient d'un mauvais œil cette concurrence nouvelle qu'ils jugent déloyale pour leur activité qui représentait *7,4% du PIB français et 2 millions d'emplois en 2015*.

Cela peut, dans certains secteurs immobiliers tendus, se répercuter sur les locataires de longue durée
Ceux-ci considèrent en effet que l'arrivée des particuliers sur le marché du logement touristique leur est préjudiciable car elle se situe sur leur gamme de prestations et font baisser les prix en raison de l'absence ou du **peu de coûts de fonctionnement** et de l'absence quasi-complète de normes. Un certain nombre d'hôtels, incapables de continuer la compétition face à ces nouveaux acteurs, ont d'ailleurs dû fermer boutique. En revanche, les marchés hôtelier haut de gamme et de luxe sont pour l'instant épargnés par ce phénomène.

Les logements placés en location saisonnière ont également un impact sur le parc locatif de longue durée. En raison des rendements plus élevés qu'offre la solution courte, de nombreux propriétaires font le choix de louer leur bien à la nuitée. Les investisseurs sont eux aussi attirés par ces hauts rendements et achètent parfois plusieurs appartements pour augmenter leurs revenus. Cela peut, dans certains **secteurs immobiliers tendus**, se répercuter sur les locataires qui subissent l'augmentation des loyers en raison de l'assèchement de l'offre de longue durée.

Certaines grandes métropoles européennes et mondiales comme New York, San Fransisco, Berlin ou Amsterdam ont alors réagi pour endiguer le phénomène et ont adopté des mesures contraignantes. **À Paris, la limite de location a récemment été fixée à 120 nuitées par an.** Il faut donc attendre de voir si l'évolution des textes de loi permet de réguler la tendance.

Lire aussi : [La Législation française de la location saisonnière](#)

En conclusion, on peut considérer la forte croissance du marché de la location saisonnière comme légitime sous l'effet des innovations numériques. Si l'on peut de ne pas aimer ces innovations, il faut néanmoins les accepter : celles-ci ont profondément transformé les manières de consommer et d'interagir, et le développement des plateformes comme Airbnb ou Aritel **répondent aux changements dans les préférences des consommateurs.** Il est vrai que la croissance de ce jeune secteur s'est faite trop vite pour que la législation puisse s'adapter au même rythme. Celle-ci commence cependant à rattraper son retard et la situation se normalise peu à peu. De plus, le potentiel de création de richesses de ce marché ne doit pas être négligé. C'est donc un secteur d'avenir, et il le sera d'autant plus quand il sera correctement réglementé.

1. <http://www.journaldunet.com/economie/immobilier/1175834-location-airbnb-versus-locationclassique/> ↩
2. http://www.lemonde.fr/logement/article/2015/02/23/ces-villes-minees-par-les-logementsvacants_4581607_1653445.html ↩
3. <http://www.20minutes.fr/paris/2023031-20170302-paris-money-money-airbnb-rapporte-2300-euros-an-hote-parisien> ↩
4. <https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/0211749282205-hotellerierestaurant-le-patronat-pousse-son-plan-daction-2061291.php> ↩

[Retour sur site](#)

