

La crise pousse à la baisse les loyers



Travaux sur un immeuble, à Paris, le 30 juillet 2020. JOEL SAGET/AFP

Isabelle Rey-Lefebvre

L'absence de touristes et d'étudiants a entraîné la hausse des offres de location dans les grandes métropoles

La crise sanitaire peut avoir du bon, notamment pour les locataires lorsqu'elle provoque ce qui paraissait impossible, détendre les marchés locatifs des villes les plus chères et recherchées. Les sites d'annonces et les agents immobiliers constatent, en chœur, un afflux inédit d'offres de locations. En mars 2021, le site SeLoger a compté 79 % d'annonces en plus pour des appartements loués vides et 129 % de meublés en plus que l'an dernier.

Le mouvement avait débuté dès septembre 2020, mais a pris de l'ampleur au premier trimestre 2021 et entraîne, même à Paris, Lille ou Nice, une légère mais historique baisse des loyers. En un an, le nombre d'annonces de locations a triplé à Nice comme à Annecy, Rennes, Toulouse, et quintuplé à Bordeaux. L'afflux d'offres montre l'emprise des plates-formes touristiques de type Airbnb qui s'exerçait, avant crise, sur les marchés locatifs des centres historiques des grandes villes, Bordeaux et Paris en étant les symboles et principales victimes.

« A Paris, c'est du jamais-vu, confie Stanislas Coûteaux, fondateur et dirigeant de Book-A-Flat, qui gère 3 000 appartements meublés, plutôt haut de gamme, dans la capitale. Sur le seul site SeLoger, on trouve, aujourd'hui, 10 000 offres de biens meublés à louer contre 5 000 habituellement et nos propriétaires, jusqu'ici habitués à trouver un locataire dans les huit jours, mettent plusieurs semaines ou mois et doivent réduire leurs prétentions financières. » Ce gestionnaire a ainsi accueilli, depuis janvier, 300 nouveaux clients, pour la plupart des propriétaires bailleurs qui, jusque-là, louaient en meublé et en courte durée à des touristes.

Presque « les mêmes revenus »

Le site De Particulier à Particulier (PAP) enregistre aussi le bond de l'offre de biens à louer, + 24 % pour la France entière et + 75 % rien qu'à Paris. « On reconnaît vite les appartements auparavant destinés aux touristes à leur décoration soignée et standardisée, avec l'indispensable cafetière Nespresso et parfois la mention "refait par un architecte d'intérieur", souligne Corinne Jolly, présidente de PAP. Et ces biens restent parfois plusieurs mois en attente », constate-t-elle.

Un studio du 5^e arrondissement de Paris, dont l'annonce a été publiée en novembre 2020, a vu son loyer mensuel passer de 1 500 à 1 400 puis 1 300 euros et n'a, début mai 2021, toujours pas trouvé preneur ; un

autre, près du Trocadéro (16^e arrondissement), a trouvé locataire après deux mois, non sans une baisse de 6 % de loyer. Non seulement les touristes ne sont pas encore revenus, mais les étudiants sont rentrés chez leurs parents suivre les cours à distance et les jeunes actifs ont vu missions et stages reportés. Autant de locataires en moins et de logements libres en plus.

Le portefeuille de Lodgis, filiale de Foncia, gestionnaire spécialiste de la location en meublé avec 8 720 biens, a augmenté de 16,5 % à Paris. « *La moitié de nos nouveaux clients ont décidé de passer à la location en "longue durée", avec des baux d'un an, ou de neuf mois pour étudiant, explique Alexis Alban, son directeur. Financièrement, cette solution dégage quasiment les mêmes revenus que la location touristique, apparemment plus lucrative mais qui occasionne de nombreux frais – ménage, conciergerie, entretien, Internet... – pour un taux d'occupation dépassant rarement 70 %, détaille M. Alban. Reste à convaincre les bailleurs de fixer leurs loyers longue durée en respectant le plafonnement réglementaire en vigueur à Paris.* »

« *Les tarifs plafonds autorisés depuis le 1^{er} juillet 2019 sont finalement conformes aux prix du marché, rassure M. Coûteaux : 30 euros le mètre carré mensuel loué vide, 40 euros en meublé, c'est déjà beaucoup* », juge-t-il. « *Pour les bailleurs qui ont un crédit à rembourser, le réalisme, c'est de ne pas attendre le retour des touristes et de passer à la location longue durée* », conseille Xavier Demeuzoy, avocat qui défend cent vingt propriétaires de locations saisonnières contestées par la Ville de Paris.

« Annonces plus attirantes »

« *Entre les procédures de la Ville de Paris et les tracas avec les copropriétaires qui supportent mal le défilé de touristes, beaucoup de ces bailleurs ne reviendront pas à la location type Airbnb* », prédit M. Coûteaux, qui cite l'exemple d'un studio de 22 m², situé place des Vosges, à Paris. Jusqu'alors mis en location par une conciergerie américaine de luxe, il rapportait 3 000 euros par mois, mais il fait aujourd'hui, pour deux fois moins cher, le bonheur d'un kinésithérapeute « *qui rêvait de cette adresse* », se félicite M. Coûteaux. Un deux-pièces de 33 m² carrés, près de l'Opéra (9^e arrondissement de Paris) a, lui, été loué au long cours à un jeune actif, pour 1 500 euros par mois au lieu des 2 500 à 3 000 euros autrefois facturés aux touristes.

L'afflux d'offres concerne également les locations vides. « *Depuis mars 2020, nous avons assisté à une vague de congés donnés par des locataires pourtant stables, mais dont les projets ont évolué en raison même des confinements : départ en province, recherche d'un lieu plus confortable avec espace extérieur...* », raconte Jean-Michel Camizon, président de Dauchez, administrateur de biens qui gère 25 000 appartements. *Notre stock de logements disponibles a donc doublé, jusqu'à proposer 450 biens à louer, mais il se résorbe aussi vite en vue d'une reprise qui se profile. Je parie sur un retour assez rapide à la normale.* »

Les déboires des bailleurs font l'affaire des locataires, dont certains profitent pour se loger mieux et moins cher. Ce contexte particulier relance d'ailleurs la concurrence, pousse les bailleurs classiques à faire un effort, améliorer l'état de leurs biens, réaliser des travaux, soigner la présentation et l'information. « *Les annonces pour les meublés sont plus attirantes, proposent des photos meilleures, nombreuses, incluant l'environnement, la façade de l'immeuble, et sont un exemple pour les autres* », observe David Benbassat, directeur du portail Bien'ici. La Ville de Paris, dans sa lutte contre la « Airbnb-sation » des quartiers, profite de l'accalmie du marché pour pousser son avantage. A la faveur d'une décision de la Cour de cassation qui a, le 18 février 2021, légitimé son dispositif de régulation des locations touristiques, elle a relancé les 500 procédures, un temps suspendues, contre les propriétaires de ce que l'élú adjoint au logement, Ian Brossat, appelle des « *hôtels clandestins* ».

« *Dans le cadre de la loi 4D [pour différenciation, décentralisation, déconcentration et décomplexification] en discussion fin mai à l'Assemblée nationale, nous allons demander le droit, pour les villes, de fixer le nombre de nuitées annuelles autorisées pour la location de la résidence principale et d'imposer des quotas de location touristique dans les quartiers afin qu'ils accueillent les Parisiens* », précise Ian Brossat.