

IMMOBILIER

Louer son appartement ou sa maison : une solution tentante

Par **Pierrick Fay** | 26/04 | 07:00

De plus en plus de propriétaires sont tentés de louer leur résidence secondaire pour compenser les coûts liés à l'entretien d'un second logement.

« La résidence secondaire n'est pas un investissement rentable, c'est coûteux, et les propriétaires sont matraqués lorsqu'ils veulent revendre. On perd de l'argent sur ce type d'investissement. Au mieux, on arrive à neutraliser les coûts en faisant de la location saisonnière. Un phénomène qui se développe. » On l'aura compris, Sébastien de Lafond, le fondateur de MeilleursAgents.com, n'est pas en train de s'acheter un mas provençal ou une longère en Normandie.

La résidence secondaire est un investissement plaisir qui peut coûter très cher entre les **impôts** locaux, l'assurance, le chauffage, l'électricité, les travaux d'entretien, etc. Bref, beaucoup de frais que les acquéreurs ont souvent tendance à oublier. Or, selon les estimations, le coût d'entretien annuel d'une résidence secondaire représenterait entre 2 et 4 % de la valeur du bien. On comprend que certains propriétaires soient tentés de louer un logement qu'ils n'occupent en moyenne que 42 nuits par an.

La location saisonnière peut rapporter gros

Plus la région est touristique et plus le bien a des chances de se louer. Une villa à Arcachon, sur l'île de Ré ou à Saint-Tropez, sera d'un meilleur rapport qu'un corps de ferme au cœur de la Creuse. Le prix d'achat n'étant évidemment pas le même. « La location saisonnière gagne du terrain », reconnaît Julien de Mortillet, de l'agence Emile Garcin à Saint-Rémy-de-Provence. « On constate un ralentissement des transactions et, faute d'acheter, des clients préfèrent louer en attendant mieux ». Dans la région, cela peut rapporter gros. Une maison se loue entre 3.000 euros et 25.000 euros la semaine selon le nombre de couchage.

« En un mois, un mois et demi, un propriétaire peut couvrir ses frais annuels, à condition souvent d'accepter de sacrifier la meilleure période au profit des locataires », reconnaît Julien de Mortillet. Mais il faut que la propriété soit irréprochable, avec un beau jardin et si possible une piscine.

3.500 euros par mois

De son côté, le site Internet 1000etunParis.com surfe aussi sur le phénomène, mais dans la capitale. Cette plate-forme de réservation de locations saisonnières meublées fonctionne sur le modèle des plates-formes hôtelières. Selon Christophe Molinari, cofondateur du site, un propriétaire ayant un pied-à-terre à Paris peut espérer gagner entre « 2.600 et 3.500 euros par mois. Les tarifs varient en fonction des saisons, mais aussi de la localisation. Les appartements mieux équipés peuvent générer jusqu'à 40.000 euros par an. En moyenne, 30 % de nos clients réalisent plus de 20.000 euros de **chiffre d'affaires** annuel ». La société a mis en place une grille pour pouvoir être compétitive par rapport aux hôtels et propose des offres promotionnelles. « Contrairement à ce que pensent la majorité des propriétaires, les promotions ne baissent pas la rentabilité mais au contraire l'augmentent car nous pouvons ainsi atteindre des taux de remplissage de plus de 95 % », explique le cofondateur de 1000etunParis. Le site, très exigeant, concernant la qualité et la décoration du bien, indique avoir refusé jusqu'ici plus de 4.500 appartements qui ne répondaient pas à ses critères, notamment sur les prix.

La multiplication des locations touristiques temporaires est dans le viseur des hôteliers, mais aussi de la Mairie de Paris, qui fait la chasse aux propriétaires abusant du système. Pour pouvoir louer sa résidence secondaire de façon temporaire, il faut en effet obtenir une autorisation de la commune (l'habitation principale n'est pas concernée) et la Mairie de Paris n'hésite plus à demander une compensation financière pour changement d'usage d'un local d'habitation.

En cinq ans, selon elle, plus de 20.000 logements ont disparu du marché locatif traditionnel. La loi sur les rapports locatifs prévue cette année devrait normalement lever le flou juridique autour de cette pratique.

P. F., Les Echos

Écrit par **Pierrick FAY**
Journaliste
pfay@lesechos.fr