Ecrit par Echo du Mardi le 27 mars 2024

# Les meublés de tourisme acteurs de la crise du logement ?



**Claude Robin, Président Fondateur d'Amarris Immo -expertise comptable de l'immobilier-, numéro 2 français du marché du meublé explique : 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. A 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, synthétise Claude Robin, 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.»

Ecrit par Echo du Mardi le 27 mars 2024

**«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 ? 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.»

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Ecrit par Echo du Mardi le 27 mars 2024



**DR Fontaine de Vaucluse**

**«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 », propose en concluant, Claude Robin.»

**En savoir plus**
Un meublé de tourisme, aussi appelé meublé de vacances, gîte, ou location saisonnière est par définition fiscale "un hébergement touristique destiné à une clientèle de passage qui effectue un séjour de quelques

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Ecrit par Echo du Mardi le 27 mars 2024

jours, sur la base d'une location forfaitaire de courte durée et qui n'y élit pas domicile".

**Le meublé de tourisme peut être un habitat individuel,**
ou se situer dans un ensemble de meublés de tourisme. On parle alors d'une résidence de vacances ou d'un village de vacances, selon les prestations complémentaires offertes. Certains ont des caractéristiques particulières, comme le gîte rural, qui est un hébergement à vocation rurale dans un environnement préservé.

**En France, ce mode de location s'est développé depuis 1952,**
date du premier gîte rural au hameau de Chaudol à La Javie par le sénateur des Basses-Alpes, Émile Aubert, qui aboutira à la création de la Fédération des Gîtes de France en 1973. A ce jour, Gîtes de France n'a plus le monopole des meublés de tourisme. Les acteurs institutionnels et l'impact d'internet avec l'uberisation de la société ont fait évoluer l'activité de la location saisonnière entre particuliers…



**DR Gordes**

**De nombreux sites internet spécialisés dans la location de vacances**
permettent aux propriétaires de faire la promotion de leur meublé avec ou sans intermédiaire. Il faut rappeler que même si la location se fait de particulier à particulier, le bailleur ne peut se soustraire aux obligations légales d'ordre fiscal et réglementaires. Malheureusement beaucoup de propriétaires bailleurs sont hors la loi et ne le savent pas toujours… Ils risquent un redressement fiscal et de gros

Ecrit par Echo du Mardi le 27 mars 2024

ennuis en cas de problème avec un de leurs locataires vacanciers (accident, incendie, noyade, vol et dégradations diverses, litiges) s'ils ne sont pas déclarés auprès des administrations, ni auprès de leur assurance…

**Même si le propriétaire n'est pas un professionnel de la location,**
il a l'obligation de se déclarer à la mairie et à son assurance. Depuis janvier 2013, il doit aussi se déclarer au centre de formalité des entreprises du greffe du tribunal de commerce (avant cette date le centre de formalité des entreprises des impôts s'occupait de l'enregistrement). Cet enregistrement permet de bénéficier d'un code INSEE et d'un numéro SIREN nécessaire pour déclarer ses revenus locatifs en fin d'année. Notons que cette démarche a aussi un effet bénéfique car elle permet un abattement lors de la déclaration des revenus…
Mireille Hurlin




**DR Avignon**