

constate tous les jours. « Il y a en effet une nette augmentation des locations de meublés depuis trois ans dans le département : les Airbnb mais aussi les locations temporaires. Tous ces meublés rognent le locatif classique ».

« C'est ce qui explique que les actifs ont du mal à trouver un logement », poursuit Emmanuelle Buord qui souligne un autre phénomène : « Des ménages, propriétaires de passoires thermiques, donnent congé à leurs locataires. Le bien, une fois revendu et rafraîchi, est transformé en meublé. À Fouesnant, Quimper... Ça se fait partout sur le littoral. La part du locatif privé avec un bail classique de trois ans se fait ainsi grignoter par du meublé 10 mois avec un bail mobilité ». Les nouveaux propriétaires demandent au locataire de partir au mois de juin pour mettre leur bien en location saisonnière. « C'est particulièrement pénible humainement ».

Des demandes HLM en hausse

Les bailleurs publics le confirment : suite au nombre croissant de congés donnés par des bailleurs privés, ils connaissent une augmentation des demandes de logements sociaux. « Des familles avec enfants qui travaillent ! Dans le Finistère, près de 80 % des locataires du parc privé pourraient rentrer dans le parc HLM compte tenu de leurs ressources », détaille Emmanuelle Buord qui souligne également les conséquences du baby-boom de 2000 à 2005. « De nombreux jeunes n'arrivent pas à décohabiter car ils ne trouvent pas de logement. Il faut aussi ajouter les séparations de couples, avec enfants ; un phénomène qui s'est accru après la covid. Ces familles quittent un logement mais en redemandent deux derrière. Deux T3 ou deux T4 pour pouvoir accueillir les enfants en garde alternée ». Un phénomène qui pèse sur la demande de locatif public et privé.

Une harmonisation de la fiscalité ?

Alors, quelle solution pour remédier à la situation ? « Il faut surtout supprimer des choses. Nous, à l'Adil, nous plaillons pour harmoniser toute la fiscalité locative. C'est-à-dire le même régime pour tous les meublés et les logements loués en vide. Il n'y a que cette solution pour résoudre les problèmes. Qu'il n'y ait plus d'avantages déraisonnables pour les meublés. Actuellement, les propriétaires ont potentiellement jusqu'à 70 % d'abattement sur le meublé. C'est du délire. Il est urgent que cette mesure phare soit intégrée dans la prochaine loi de finances ».

Chat échaudé...

Nicolas Stéphant, qui gère une conciergerie Airbnb à Quimper, connaît bien le secteur et a l'habitude d'entendre ces griefs. Il gère 35 locations saisonnières à Quimper, une cinquantaine en ajoutant Concarneau, Lesconil... « Mes clients sont des propriétaires qui, pour la plupart, ont déjà loué en bail classique et ont été échaudés. Trop souvent, ils ont été confrontés à des impayés ou à des dégradations. Ils ne veulent donc plus louer à l'année », explique-t-il. « Mes clients ne cherchent pas à faire plus de rentabilité, les tarifs ne sont pas très élevés à Quimper : 28 à 35 € la

nuitée. Louer en Airbnb n'est pas plus intéressant fiscalement que de la location classique longue durée. Ils le font surtout pour supprimer le risque d'impayés et supprimer le risque de dégradation de leur bien ».

Parmi les clients de Nicolas Stéphant, quelques investisseurs « mais ce n'est pas la majorité ». « Mes clients veulent de la sérénité. J'ai aussi beaucoup de propriétaires de résidences secondaires qui veulent en profiter l'été et donc qui ne loueraient pas à l'année. Quand leur bien n'est pas occupé, ils souhaitent qu'il soit entretenu, chauffé ».

Quant aux éventuelles mesures d'encadrement que pourrait prendre la municipalité, « mes biens sont tous déclarés en mairie ».

18 000 logements vacants dans le Finistère

Newsletter Les immanquables à Quimper

L'actu du jour à Quimper

Tous les jours en semaine à 17h30

À noter aussi qu'un autre phénomène vient accentuer la crise du logement : « Dans le Finistère, 18 000 logements privés sont vacants depuis plus de deux ans. Ces logements peuvent constituer un gisement pour répondre aux besoins en logement des ménages. Ils représentent une opportunité d'accroître le parc de logements tout en limitant la construction neuve dans un contexte national de réduction de l'artificialisation des sols », indique l'Adeupa, l'agence d'urbanisme de Brest, dans une étude de 2022.