

Fana Rasolofo-Distler,
fondatrice et titulaire de la Chaire EREM

« Le marché du meublé type Airbnb attise la crise du logement »

Alors que sévit la crise du logement, les députés ont adopté, fin janvier, un texte visant à davantage encadrer le marché des meublés touristiques comme Airbnb. Les avantages fiscaux sont sérieusement rabaissés mais ce n'est pas la seule mesure avancée, comme l'explique **Fana Rasolofo-Distler**, fondatrice et titulaire de la Chaire EREM (European Real Estate Management).

La location type Airbnb a le vent en poupe, ce qui attise la crise du logement et déséquilibre un peu plus encore le marché de l'immobilier. Dans certaines communes, les ménages peinent à se loger, bon nombre de propriétaires préférant louer pour de courtes durées. Cela représente environ 500 000 biens à l'échelon national. « Rien qu'à Metz, cela concerne 740 logements, autant de possibilités en moins de se loger, notamment pour les étudiants puisque les studios sont tout particulièrement concernés par le meublé touristique », précise Fana Rasolofo-Distler, fondatrice et titulaire de la Chaire EREM qui a pour mission de favoriser la recherche et les innovations afin d'accompagner les entreprises et les professionnels de l'immobilier dans les mutations et défis à venir.

Une fiscalité moins attractive

Pour rééquilibrer ce marché et donner la priorité aux résidences principales, une loi est dans les tuyaux. Elle a même déjà été votée en première lecture à l'Assemblée nationale, le 29 janvier dernier. « L'une des priorités consiste à durcir la fiscalité des meublés touristiques, explique Fana Rasolofo-Distler. Concrètement, il s'agit de réduire le taux d'abattement fiscal dont profitent les loueurs. Le ramener de 71 % à 30 % pour les meublés classés et de 50 % à 30 % pour les meublés de tourisme non classés. Cela s'accompagne aussi de plafonds de revenus locatifs sérieusement revus à la baisse. » Mais ces taux ne seront pas applicables tout de suite, en admettant que la loi soit adoptée au Sénat. L'administration fiscale a en effet déjà fait savoir que les dispositions actuelles s'appliquent encore pour 2023 « afin de limiter les

conséquences d'une application rétroactive de cette mesure à des opérations déjà réalisées ». Une décision que les professionnels de l'hôtellerie-restauration ont vivement contestée.

DPE obligatoire et le maire outillé

« La proposition de loi comporte une autre mesure phare. Elle prévoit de soumettre également les meublés de tourisme à l'obligation de diagnostic de performance énergétique (le DPE) afin d'éviter que les propriétaires, pour échapper aux échéances dictées par le DPE, ne fassent le choix de la location type Airbnb », indique Fana Rasolofo-Distler. Les maires pourraient également disposer de différents outils leur permettant de réguler les meublés touristiques comme fixer un nombre maximal de logements en location saisonnière ou bien réduire le nombre de jours durant lesquels une résidence principale peut faire l'objet d'une mise en location « touristique ». « À l'heure où nous parlons, le texte n'est pas encore adopté. Mais la proposition de loi étant multipartisane, elle a de sérieuses chances d'aboutir », souligne la titulaire de la Chaire EREM.

« Rien qu'à Metz, cela concerne 740 logements, autant de possibilités en moins de se loger, notamment pour les étudiants. »

Fana Rasolofo-Distler, fondatrice et titulaire de la Chaire EREM

Photos : © DR



La location type Airbnb a le vent en poupe, ce qui déséquilibre un peu plus encore le marché local de l'immobilier.



Fana Rasolofo-Distler,

fondatrice et titulaire de la Chaire EREM

« Nous avons besoin de soutiens »

Installée à Metz et unique dans le Grand Est, la Chaire EREM mène, depuis 2018, des recherches portant sur la digitalisation, sur les évolutions des métiers et des besoins de l'immobilier à l'heure des changements sociétaux, des transitions écologique et énergétique. Pour ce faire, elle bénéficie du soutien d'organisations publiques et privées. « Au regard des multiples projets que nous portons et des nombreux défis de l'immobilier, nous avons besoin de davantage de mécènes et de partenaires afin de coconstruire avec eux nos axes de recherche et proposer ainsi à nos étudiants une offre de formations toujours plus performante tant en ce qui concerne la formation initiale (une licence et un master, 300 étudiants) que la formation continue en direction des professionnels pour leur permettre de conforter leurs compétences et expertises », souligne Fana Rasolofo-Distler.

En savoir plus sur la Chaire EREM
fana.distler@univ-lorraine.fr - share-erem.fr