



Opinion | Le futur de la location immobilière réside dans les services

D'une activité de rente passive, la location immobilière va de plus en plus devenir une activité de service, pressent David Laval, cofondateur de Pandaloc.



Par **David Laval** (cofondateur de Pandaloc)

Publié le 11 oct. 2021 à 11:55 | Mis à jour le 11 oct. 2021 à 12:08

La location immobilière est aujourd'hui organisée comme un système de rente. Les propriétaires bailleurs offrent des mètres carrés. En échange, les locataires paient un loyer.

La location immobilière est déjà bien plus qu'un schéma financier puisqu'elle est investie d'une très forte charge émotionnelle. Pour les locataires, leur logement est l'espace le plus intime, celui où ils veulent mettre en sécurité leur foyer. Pour les propriétaires bailleurs, c'est leur investissement le plus important, celui d'un projet de

vie : préparer sa retraite, prévoir un coup dur, payer les études des enfants, assister un parent handicapé, etc.

La preuve que l'investissement locatif n'est pas qu'un calcul rationnel : la part des logements détenus par les institutionnels est ultra minoritaire en Europe, allant de 2 % au Royaume-Uni à 18 % en Allemagne. En France, 96 % des 7 millions de logements du parc locatif privé appartiennent à un particulier.

La location immobilière offre sans doute l'une des pires expériences client au monde. C'est complexe, lent et risqué. Mais les choses changent et à l'avenir, la location immobilière sera organisée comme une activité de service.

Nouveau virage

Les jeunes urbains sont le cœur de cible de la location immobilières. En France, 80 % des moins de 30 ans sans enfants sont locataires. Les locataires représentent 80 % des habitants à Berlin et à Vienne, 60 % à Paris, Londres, Bruxelles ou encore Hambourg. Ils sont de plus en plus nombreux à se tourner vers la location, malgré **le vieillissement de la population**. La part des locataires dans le secteur privé a fortement augmenté en Europe entre 2009 et 2019, passant de 18 % à 22 % des ménages.

Plusieurs tendances favorisent ce développement : les évolutions du marché du travail qui obligent les actifs à faire preuve de plus de mobilité et de flexibilité pour trouver un emploi ; l'entrée plus tardive dans la vie adulte ; la diversification du type de ménage (famille recomposée, etc). Mais le facteur numéro un est bien connu : c'est l'augmentation du prix des logements qui empêche de plus en plus les jeunes générations de devenir primo-accédant.

Le loyer est leur principal poste budgétaire. Les locataires du parc locatif privé consacrent ainsi près de 30 % de leurs revenus à leur loyer. Un taux d'effort deux fois supérieur à celui des "boomers" lorsqu'ils sont entrés dans la vie active.

Puisque les jeunes urbains sont de plus en plus obligés d'être locataires et que le loyer leur coûte de plus en plus cher, en retour, ils attendent de plus en plus d'avoir un logement qui leur offre un service. D'autant que dans leur vie quotidienne, ils ont l'habitude de consommer des services simples, instantanés et centrés client.

Une opportunité

C'est une opportunité pour les propriétaires bailleurs qui sauront prendre le virage du service. Offrir une meilleure expérience locative permet d'attirer les meilleurs clients locataires, de réduire les roulements, les vacances locatives, les impayés, les dégradations.

De plus, le bailleur a l'opportunité de développer ses affaires en vendant des services additionnels. Aux Etats-Unis et au Royaume-Uni, on voit de plus en plus de logements avec des options comme l'accès internet, le ménage, la location de voiture. Et tout cela est finalement excellent pour la rentabilité locative.

C'est également une opportunité pour les sociétés européennes. Les jeunes générations auront une meilleure qualité de vie. La location immobilière passera d'une logique de rente improductive à celle d'un secteur économique créateur de richesse. A l'inverse, c'est un risque mortel pour les propriétaires bailleurs qui ne sauront pas prendre le virage du service.

David Laval est le cofondateur de Pandaloc, une plateforme numérique de location immobilière.