

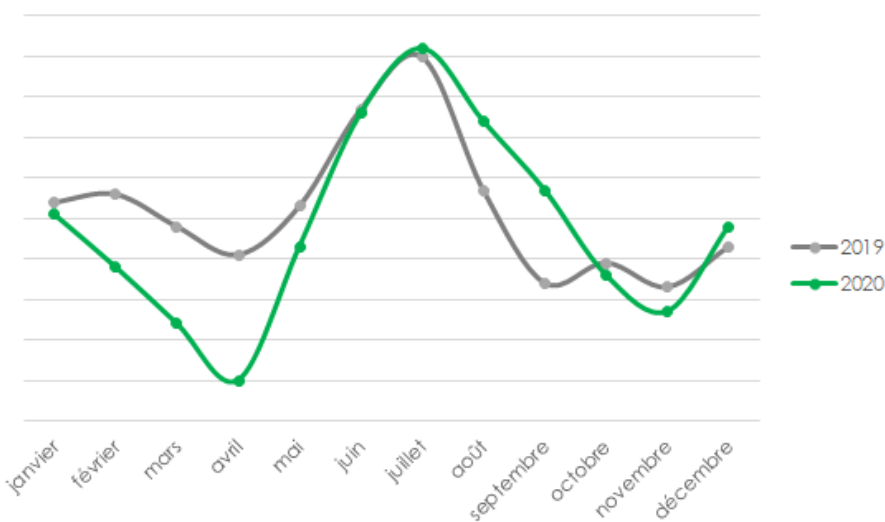
Immobilier locatif parisien : C'est le moment de déménager pour les Parisiens

Malgré la crise sanitaire liée à la Covid-19 survenue en mars 2020, et les confinements qui ont suivi, la pierre reste une valeur refuge et se loger un besoin essentiel. Ce besoin a permis au marché locatif parisien de s'adapter et de survivre dans ce contexte.

Un effet de rattrapage salvateur pour le marché

Chez Book A Flat, le volume de locations en résidence principale a augmenté de 1,2% en 2020 par rapport à 2019, pour atteindre plus de 600 locations signées sur l'année. « Malgré les périodes de confinement et de couvre-feu, associées à des difficultés pour voyager, les projets de déménagement ont été seulement repoussés et non annulés. Pour preuve, l'emballement dans le nombre d'emménagements à la sortie du 1^{er} confinement en mai, qui a permis de rattraper le retard accumulé pendant les premiers mois de l'année », explique Alexandre Couronne, COO de Book A Flat.

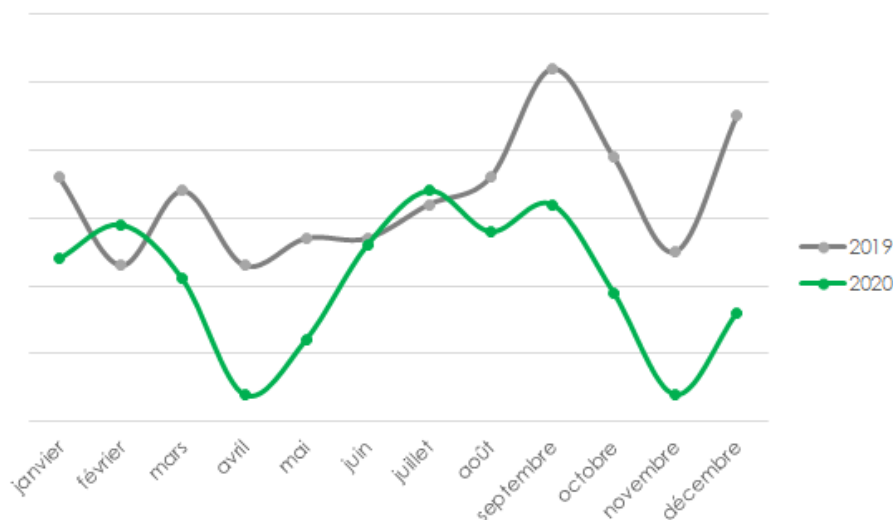
Evolution du volume de locations
en résidence principale
2020 vs 2019



Source : Book A Flat

En revanche, la crise sanitaire a eu de lourdes conséquences sur les mutations professionnelles qui ont en grande partie été repoussées et sur le marché des résidences secondaires qui ont perdu leur attrait pour les étrangers. « Sur l'année, c'est 1/3 de moins de volume de locations en résidence secondaire et bail société, et une baisse de 70 % sur le dernier trimestre 2020 », ajoute-t-il.

Evolution du volume de locations
en résidence secondaire et bail société
2020 vs 2019



Source : Book A Flat

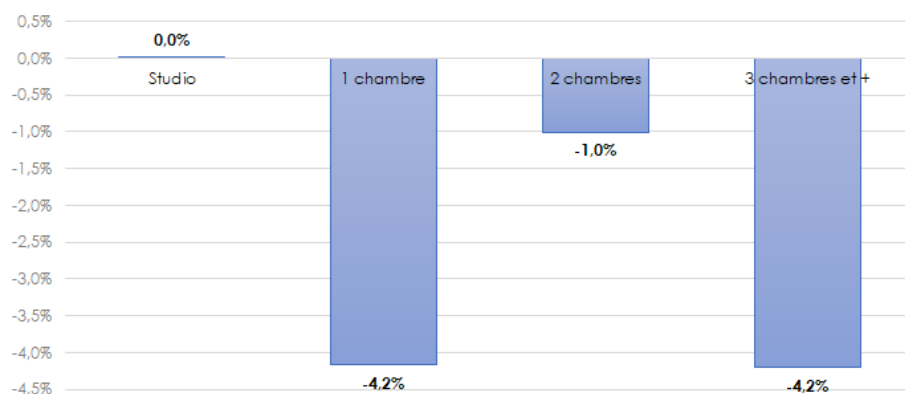
Une hausse de l'offre en locatif traditionnel...

Avec une activité touristique en berne, l'annulation de salons professionnels et des déplacements d'affaires déconseillés, un climat d'incertitude pour les bailleurs Airbnb s'est installé dans la capitale. Avec cette baisse de la demande, l'offre en biens disponibles a mécaniquement augmenté.

A cela s'ajoute le durcissement de la réglementation européenne qui interdit les locations saisonnières sans autorisation préalable de la mairie. Pour compenser une vacance locative toujours plus importante, de nombreux propriétaires ont donc fait le choix de passer du statut de location saisonnière à celui de location traditionnelle, d'autant plus que le meublé est une niche fiscale très avantageuse pour les propriétaires. Une excellente nouvelle pour le parc immobilier locatif, lorsque l'on sait qu'il y aurait environ 30 000 logements Airbnb loués toute l'année à Paris.

...avec une conséquence directe sur les prix

Evolution des loyers sur les 3 derniers mois
(source : Book a Flat)



La conjoncture particulière du rapport entre l'offre et la demande a entraîné une baisse des loyers. « Sur le dernier trimestre 2020, ces baisses oscillent entre 1 et 4,2% chez Book A Flat pour les appartements d'une chambre et plus. Seuls les loyers des studios n'ont pas évolué, la demande demeurant particulièrement élevée pour cette typologie de bien », commente Alexandre Couronne. Une excellente opportunité pour les Parisiens qui désirent changer de logement pour des raisons de confort, avec la recherche d'un extérieur par exemple, ou pour répondre aux évolutions de la vie, telle que l'arrivée d'un bébé ou le changement de situation professionnelle.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu – 06 09 05 48 63 // 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Respecter l'encadrement des loyers pour trouver un locataire

Les emménagements devraient se poursuivre sur le même rythme et dans le cas où nous serions de nouveau confinés, les projets seront encore une fois repoussés et non abandonnés. *« En revanche, la fin du Covid-19, espérée dans la 1^{ère} moitié de l'année ne signifiera pas pour autant un retour rapide des touristes, des expatriés et des étrangers. Les locataires parisiens auront par conséquent toujours plus de choix, et les négociations sur les prix seront alors possibles »*, ajoute Alexandre Couronne.

Afin de louer rapidement à un locataire, et ce, sur une longue durée, il sera conseillé de respecter l'encadrement des loyers et de ne faire appel aux compléments que dans certains cas exceptionnels. Pour rappel, depuis 2019, les loyers sont encadrés à Paris. Ce décret fixe un montant maximum à ne pas dépasser lors de la location d'un logement loué vide ou meublé. Il s'applique pour toutes locations en résidence principale et peut être dépassé par un complément de loyer si le logement présente des caractéristiques exceptionnelles par rapport aux logements voisins. *« L'encadrement est plus restrictif pour les petites surfaces que pour les grandes puisque le décret tend à favoriser l'hébergement de jeunes célibataires ou couples dans les zones tendues comme Paris »*, précise Alexandre Couronne.

Bien qu'il soit conseillé de respecter l'encadrement des loyers, celui-ci est critiquable. Il ne prend que 3 critères en compte, à savoir la localisation, le nombre de pièce et la date de construction. *« La mise en place d'autres critères, comme l'étage de l'appartement, une appréciation de la valeur de l'espace extérieur ou la typologie du chauffage permettrait d'affiner de façon plus réaliste le prix du logement et de lever l'inquiétude sur la crédibilité des compléments de loyers »*, conclut-il.

A propos de Book A Flat...

Spécialiste de la gestion locative haut-de-gamme à Paris, Book A Flat a été co-fondée en 2004, par Stanislas Coûteaux et Géraldine de Fouquières. Composée d'une équipe de 25 collaborateurs, la société compte plus de 3000 biens en location. Les demandes de visite se font directement par le site, l'application ou par téléphone comme une agence classique et les contrats peuvent se faire à distance en 48h grâce à la signature électronique.