

Un marché locatif parisien boosté par la Covid-19 ?

Un an après le début de cette crise sanitaire, les touristes ne sont pas revenus. Les investisseurs pour qui la rentabilité de la location saisonnière, type Airbnb, reposait sur l'activité touristique, et profitait d'une réglementation jusqu'alors laconique doivent aujourd'hui trouver des solutions. L'arrivée sur le marché locatif traditionnel de ces logements leur permet de poursuivre leur stratégie d'investissement tout en leur assurant une rentabilité.

Une évolution de l'offre locative qui doit être facilitée

Avec le passage de la location saisonnière à la location traditionnelle, le nombre d'appartements meublés disponibles chez Book A Flat a augmenté de 60 % entre mars 2020 et mars 2021 à Paris. Cette hausse de l'offre locative est une opportunité, car elle permet à de nombreux Parisiens de se loger, de redonner du sens à la ville et au tissu immobilier Parisien. Cette évolution de l'offre permet aussi à certains de concrétiser leurs projets de changement de vie, les confinements successifs ayant entraîné pour beaucoup un besoin d'espace et d'extérieurs. Ainsi, chez Book A Flat, les prix des loyers accuseraient une baisse de -1 à -4%, observée au 4^e trimestre 2020.

Cependant, les démarches pour le passage de son appartement du statut de location saisonnière au statut de « local commercial » ou de « local d'habitation » auprès de la mairie de Paris peuvent être complexes et freiner cette dynamique de l'offre en écartant certains propriétaires réticents face aux démarches administratives. Pour Géraldine de Fouquières, co-fondatrice de Book A Flat, « *Il est nécessaire que la mairie facilite les procédures, telles que l'autorisation d'héberger en résidence principale les locataires d'un appartement classifié « local commercial », ou la simplification de la classification en « local d'habitation »* ».

Des opportunités d'investissement sur le long terme

Perçu au départ comme une solution de secours pour beaucoup de bailleurs, le passage de la location saisonnière à la location longue durée meublée ou vide apparaît aujourd'hui comme une opportunité et une stratégie d'investissement pérenne. D'autant plus depuis la décision de la Cour de cassation en février, confirmant les règles instaurées par la mairie de Paris envers les bailleurs Airbnb.

« Les bailleurs de biens en locations saisonnières doivent rembourser leurs crédits immobiliers et ne peuvent plus se permettre d'attendre un retour hypothétique des touristes. Ils ont donc pour la plupart franchi le pas en abandonnant la formule de la location saisonnière au profit d'une vente ou de la mise en location traditionnelle. », explique Géraldine de Fouquières. Cette solution assure une sécurité des revenus et une rentabilité finale plus élevée qu'espérée. Mais également de nombreux avantages économiques, tels que l'absence d'une commission de 20 % d'Airbnb ou de frais de ménage et de conciergerie. Mais aussi, les charges courantes, à savoir la taxe d'habitation et les charges liées à l'électricité ou au gaz. Enfin, le faible taux de rotation des locataires permet de sélectionner plus simplement les locataires, limitant les risques de dégradations.

Il est également bon de rappeler que l'immobilier locatif meublé est une niche fiscale, car il permet au bailleur en meublé de déduire de ses bénéfices quasiment toutes les charges engagées dans l'année (travaux, intérêts d'emprunt, assurances, taxe foncière, honoraires de gestion locative...). « *Tous ces éléments permettent d'allier rentabilité et sécurité et nous font dire que les propriétaires qui sont passés de la location saisonnière à la location traditionnelle ne devraient pas (pour la plupart) faire marche arrière lorsque la crise sanitaire sera passée* », ajoute Géraldine de Fouquières.

Exemples concrets d'investisseurs anciennement Airbnb qui se sont tournés vers la location meublée traditionnelle

2 pièces 30m², rue Volney, dans le 2e arrondissement



« J'ai acheté ce 2 pièces de 30m² en 2011 dans le quartier d'Opéra et depuis je le loue en location saisonnière par une agence de conciergerie qui s'occupait de tout, le taux de remplissage était de 95% et cela me rapportait plus ou moins 3 000€ par mois. Depuis la Covid-19, toutes mes réservations Airbnb ont été annulées et je me suis tourné vers Book A Flat pour sécuriser mes revenus locatifs. Le loyer est actuellement divisé par deux (1 500€) mais je dors sur mes deux oreilles et ils s'occupent de la gestion complète moyennant 6%. »

Louis

Propriétaire

Studio 22m², Place des Vosges, 3e arrondissement



« Je louais ce studio meublé de 22m² avec vue sur la Place des Vosges 1 900€ par mois à une société de conciergerie Airbnb qui générait 6 000€ de revenus mensuels en le sous louant à une clientèle américaine touristique haut de gamme de passage à Paris. Avec la Covid-19, la société a fait faillite et je me suis tourné vers Book A Flat qui m'a trouvé un locataire parisien célibataire pour un contrat d'un an renouvelable moyennant 1 600€ par mois. La location meublée traditionnelle me permet de conserver une bonne rentabilité et moins de nuisances dans les parties communes car souvent il y avait des fêtes et les voisins se plaignaient. »

Ingrid

Propriétaire

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

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

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 possède une expérience et la data sur plus de 15 000 locations depuis sa création, elle compte à ce jour 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.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

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