

À Paris, un taux de remplissage record pour l'immobilier locatif meublé

97,7 % de taux de remplissage et loyers en hausse pour la plupart des biens meublés à Paris : pour le début d'année, Book A Flat annonce de bons indicateurs pour les propriétaires-investisseurs, s'appuyant sur les analyses des 3^e et 4^e trimestres. Le spécialiste de l'immobilier locatif haut de gamme à Paris révèle également des changements de comportements chez les locataires, à la recherche de surfaces plus grandes (transition du studio vers le 2 pièces) ou des durées des séjours plus longues (de 18 à 20 mois).

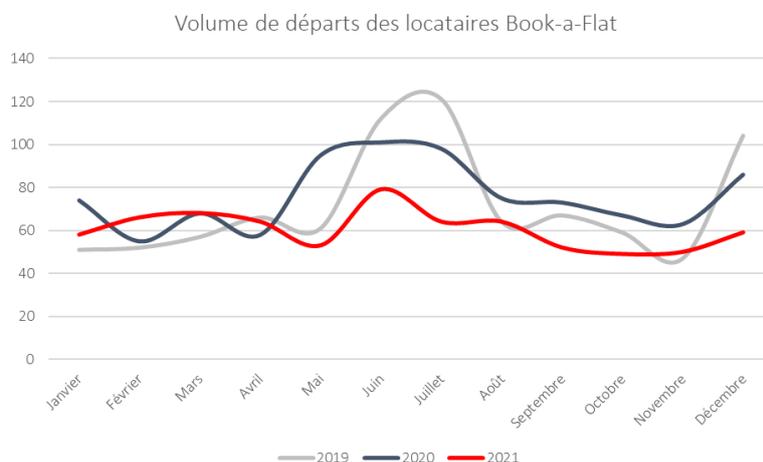
Une hausse des loyers et du taux de remplissage quasi généralisée

Type de logements	Loyer charges comprises			Remplissage		CA annuel par m ²	
	T3 2021	T4 2021	Evolution		Evolution		Evolution
Studio	46,30€	46,30€	0,0%	98,50%	0,8%	547€	0,9%
1 chambre	41,00€	40,70€	-0,8%	97,80%	0,2%	478€	-0,6%
2 chambres	40,40€	40,90€	1,1%	96,70%	-1,2%	475€	-0,1%
3 chambres et +	38,60€	41,30€	6,9%	96,50%	2,5%	478€	9,8%
Total général	41,30€	41,60€	0,5%	97,70%	0,2%	487€	0,8%

Après une augmentation de 1,3% entre le 2^e et le 3^e trimestre, les loyers des appartements meublés poursuivent leur hausse avec + 0,5% du 3^e au 4^e trimestre. « Si ce retour des loyers à la hausse peut paraître faible, il reste néanmoins un indicateur du dynamisme du marché locatif parisien, avec notamment le retour des étrangers qui représentent aujourd'hui 54% de notre clientèle. C'est également une bonne nouvelle pour les propriétaires-investisseurs qui peuvent reprendre confiance en l'avenir », explique Stanislas Coûteaux, co-fondateur de Book A Flat.

Autre signe fort du retour d'un marché dynamique : le volume de location est en forte progression par rapport à l'année dernière (+13%), sans pour autant atteindre les niveaux d'avant crise sanitaire. « Chez Book A Flat, nous observons également un taux de remplissage record, avec 97,7% de nos logements loués. Cette tension du marché provoque une pénurie de logements meublés à la location. », ajoute-t-il.

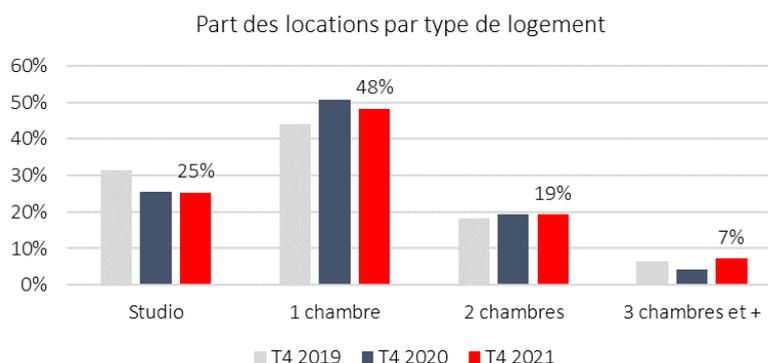
Cette tension nouvelle s'explique par deux facteurs. D'une part, les mouvements professionnels ont fortement ralenti cet hiver avec l'arrivée du variant Omicron qui a freiné les déménagements (-27% de départs de locataires en place). D'autre part, une augmentation de la durée moyenne des séjours en location meublée, passant de 18 à 24 mois, atteste d'une tendance de fond en faveur de logements haut de gamme, prêts à vivre, au cœur de Paris, aux baux plus flexibles.



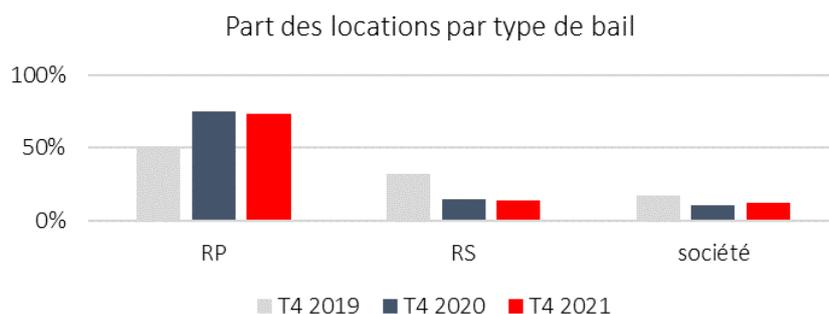
Le tournant de la crise sanitaire

« *Tout d’abord, si en moyenne la vacance locative diminue et le taux de remplissage augmente, cela exclut tous les logements dont les prix s’éloignent trop, sans réelle justification, de l’encadrement des loyers.* » analyse Stanislas Coûteaux.

Concernant la typologie des biens recherchés sur Paris, un tournant s’est effectué depuis la crise sanitaire. Alors qu’au 4^e trimestre 2019, 31% des locations étaient majoritairement des studios, ces derniers ne représentent plus que 25% au 4^e trimestre 2021. « *C’est une des conséquences de la crise sanitaire qui a vu des changements notables dans la façon d’aborder sa vie personnelle et professionnelle. Le télétravail se généralise et les locataires sont à la recherche de logements offrant des beaux espaces bien séparés, permettant de concilier vie professionnelle et personnelle* », complète-t-il.



Vis-à-vis de la typologie des baux, même si les baux sociétés ont doublé par rapport au dernier trimestre (passant de 6 à 12%), 74 % d’entre eux sont des baux signés en résidence principale « *Chaque bail possède ses avantages pour le propriétaire. En résidence principale, c’est l’assurance d’obtenir un locataire sur une très longue durée ; en résidence secondaire ou société, les frais sont généralement moindres et le contrat offre plus de souplesse* », commente Stanislas Coûteaux.



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>

« Le marché est sous-tension comme jamais avec des locataires qui restent encore plus longtemps dans nos logements. Tous les ingrédients sont réunis, une fois la vague omicron passée, pour que les mobilités professionnelles repartent et qu'enfin l'offre de logements meublés premium se remette au niveau de la demande de location, encore plus importante avec cette crise sanitaire », conclut Stanislas Coûteaux.

ANNEXE

Marché immobilier locatif meublé à Paris au 4^e trimestre 2021 par arrondissement

Arrondissement	Part des locations	Loyer CC	Remplissage
1	3%	44 €	99%
2	1%	39 €	100%
3	3%	41 €	98%
4	5%	40 €	98%
5	3%	41 €	98%
6	11%	50 €	98%
7	11%	43 €	97%
8	10%	44 €	98%
9	3%	41 €	99%
10	5%	37 €	100%
11	2%	39 €	98%
12	2%	35 €	100%
13	0%	35 €	97%
14	1%	38 €	98%
15	6%	39 €	96%
16	18%	40 €	96%
17	9%	37 €	97%
18	4%	36 €	96%
19	0%	38 €	100%
20	1%	35 €	96%
92	2%	31 €	95%

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. Forte d'une équipe de 25 collaborateurs, la société est riche d'une expérience -et de la data afférente -sur plus de 15 000 locations depuis sa création. Elle compte à ce jour plus de 3000 biens en location, représentant plus de 300 millions d'euros d'actifs gérés. Plusieurs grands bailleurs institutionnels et des « family offices » font confiance à Book A Flat pour gérer leur parc locatif, et Book-a-Flat est accessible en permanence, via tous les canaux traditionnels ou numériques, pour accueillir ses clients.

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>