

## Vers un retour à la location meublée traditionnelle ?

*Alors que l'investissement immobilier en location saisonnière type Airbnb était en plein essor, la chute du nombre de touristes étrangers à Paris, due à la crise sanitaire et aux restrictions de déplacements associés, a entraîné un revirement chez les investisseurs. Au détriment de loyers souvent inférieurs, la location meublée traditionnelle reste une valeur sûre de rentabilité. Description par Stanislas Coûteaux, co-fondateur de Book A Flat, spécialiste de la location haut de gamme à Paris.*

### Une tendance qui se confirme

*« Le tourisme est en berne, les salons professionnels annulés, les déplacements d'affaires déconseillés, il est évident dans cette situation que l'avenir à moyen terme est très incertain pour les bailleurs Airbnb dans la capitale. A cela s'ajoute le durcissement de la réglementation européenne qui interdit les locations saisonnières sans autorisation de la mairie. Donc la tendance actuelle consiste clairement à retirer son appartement d'Airbnb pour le remettre en location longue durée meublée ou vide soit en direct soit via une agence comme Book A Flat. Nous recevons quotidiennement une dizaine d'appels de propriétaires à la recherche d'un plan B car les crédits bancaires ne s'arrêtent pas. », confie Stanislas Coûteaux.*

Pour ne pas subir de vacance locative, de nombreux propriétaires ont décidé de stopper leur activité d'investisseur en location saisonnière pour se tourner vers la location traditionnelle. « *Chez Book A Flat, notre portefeuille de biens en location meublée a augmenté de 60% depuis le mois de juin* », commente Stanislas Coûteaux. « *Plus que jamais, les bailleurs investisseurs Airbnb sont à un carrefour : Patienter et attendre le retour hypothétique des touristes dans la capitale ? Vendre son bien ? Ou s'assurer un revenu locatif en le remettant sur le marché de la location traditionnelle meublée, plutôt que d'espérer remplir son calendrier avec des locations saisonnières* », ajoute-t-il.

### Des rendements plus proches que nous pourrions le penser

Certes, si l'on s'arrête aux loyers, les revenus en location saisonnière type Airbnb sont supérieurs (jusqu'à 2 fois) qu'en location meublée par exemple. Mais si nous regardons de plus près les dépenses, on remarque de nombreux frais supplémentaires faisant baisser la rentabilité. « *Il y a beaucoup de coûts à prendre en compte dans la gestion d'un bien en Airbnb, que ce soit les frais de ménage ou de conciergerie, une recherche de locataire permanente et des risques multipliés dans la dégradation du bien* », explique Stanislas Coûteaux. De plus, le fort taux de rotation, entraîne un taux de remplissage plus faible et donc des loyers moins certains.

Différences de loyer pour un 2 pièce de 40m<sup>2</sup> à Paris  
entre AirBnB, AirBnB post-Covid et location meublée longue durée

<b>2 pièces 40m<sup>2</sup></b>	<b>AirBnB</b>	<b>AirBnB post-Covid</b>	<b>Location meublée</b>
<b>Revenus</b>			
Prix nuitée	140 €	140 €	54 €
Remplissage	70%	40%	95%
Commission Airbnb	14%	14%	
Honoraires Book A Flat			6%
	<b>2 528 €</b>	<b>1 445 €</b>	<b>1 539 €</b>
<b>Charges</b>			
Ménage - Pressing - Remise clés (20%)	- 560 €	- 290 €	- €
Taxe habitation	- 50 €	- 50 €	- €
Charges Locatives	- 100 €	- 100 €	- 100 €
Gaz Electricité	- 100 €	- 100 €	- €
Forfait Internet	- 50 €	- 50 €	- €
Coût mensuel	- 860 €	- 590 €	- 100 €
<b>Loyer net avant impôt</b>	<b>1 668 €</b>	<b>855 €</b>	<b>1 439 €</b>

Source : Book A Flat

### A chaque location ses avantages et inconvénients

Les propriétaires de biens loués sur des plateformes, telles que Airbnb, peuvent s'ils le souhaitent (vacances, besoins professionnels...) jouir du bien lorsqu'ils en ont envie. De plus ils pensent et à raison que le loyer perçu est plus conséquent qu'en location meublée de longue durée, mais attention, car la baisse du nombre de touristes à cause de la Covid-19, a entraîné une baisse des loyers pour s'ajuster à la demande. *« On voit clairement que les revenus de la location saisonnière se sont écroulés depuis la crise de la Covid-19 à cause d'un taux de remplissage très faible de moins de 40% composé d'une clientèle essentiellement française. On voit que la rentabilité d'un bien de 40m<sup>2</sup> dans le centre de Paris est sensiblement la même en saisonnier ou en location longue durée. En effet si le propriétaire n'a pas le temps de s'en occuper lui-même et délègue la gestion à une société de conciergerie qui lui prend 20% du loyer, il n'a plus de bénéfice pour lui. Par contre il a beaucoup d'ennuis avec sa copropriété qui n'apprécie pas les nuisances provoquées par les 3 à 4 rotations par mois. »*, confie Stanislas Coûteaux.

La fiscalité est également plus favorable à la location meublée qu'à la location saisonnière. Enfin, il est de plus en plus difficile d'obtenir une autorisation de la Mairie de Paris pour louer son appartement en location saisonnière, sans s'exposer à une amende potentielle de 50 000 €. Pour ces raisons, la location meublée de longue durée représente aujourd'hui 60% de l'offre disponible à Paris et cela ne fait que s'accroître à cause de la Covid-19 et des dernières mesures législatives prises.

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>

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

### 2 pièces, rue Volney, 30m<sup>2</sup> dans le 2ème arrondissement



« Je suis revenu à la location traditionnelle car je ne savais jamais exactement combien de locataires il y avait dans l'appartement et cela a provoqué des nuisances dans la copropriété. Par exemple un usage intensif des toilettes ou de la douche par un trop grand nombre d'usagers provoquait des bouchons dans les canalisations de l'immeuble (cheveux, papiers, détritrus divers) et a provoqué de nombreux dégâts des eaux ; Les vieux immeubles parisiens ne sont pas conçus pour faire de la para hôtellerie. »

Michel

Propriétaire

### 2 pièces 30m<sup>2</sup>, rue Volney, dans le 2ème arrondissement



« J'ai acheté ce 2 pièces de 30m<sup>2</sup> 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

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>

## Studio 22m<sup>2</sup>, Place des Vosges, 3ème arrondissement



*« Je louais ce studio meublé de 22m<sup>2</sup> 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

### **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.

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>