

A Paris, une régulation des loyers « salvatrice » sur le segment de l'immobilier locatif meublé

Spécialiste de la gestion locative haut de gamme, Book A Flat fait état d'une baisse sensible de ses loyers à Paris (- 3,7 %), sur le segment de l'immobilier locatif meublé, au cours du premier trimestre 2021. Une baisse qui lui a permis d'augmenter le taux de remplissage de son portefeuille à 91%. Ou comment dynamiser le marché en période de crise sanitaire.

Si Book A Flat a vu le taux de remplissage de son portefeuille augmenter à 91% au cours du premier trimestre 2021 (+ 0,6 point par rapport au premier trimestre 2020), il le doit, en partie, à la baisse appropriée de ses loyers sur le marché de l'immobilier locatif meublé. Ils ressortent, en moyenne, à 40 €/m² (charges comprises), contre 41,5 €/m² un an plus tôt, soit une diminution globale de 3,7 %, même si des disparités existent selon les arrondissements et la typologie des logements.

Type de logements	Loyer charges comprises			Remplissage		CA annuel par m ²
	N-1	Dernier trimestre	Evolution		Evolution	
Studio	47,50€	45,60€	-3,9%	90%	0,3%	495€
1 chambre	42,40€	39,90€	-5,7%	91%	0,7%	434€
2 chambres	38,90€	37,50€	-3,6%	90%	2,2%	406€
3 chambres et +	38,40€	39,50€	2,7%	92%	0,8%	435€
Total général	41,50€	40,00€	-3,7%	91%	0,6%	435€

« Cette baisse et cette régulation sont salvatrices en cette période de crise sanitaire. Concrètement, elles nous ont permis d'augmenter notre volume de locations en résidence principale de 32% par rapport au trimestre précédent. C'est un beau succès et un retour à la rentabilité pour nos propriétaires », se félicite Stanislas Coûteaux, co-fondateur de Book A Flat. Il ajoute : « cela nous a permis de rebooster le marché ».

A 48 €/m², le 6^e arrondissement reste toujours le plus rémunérateur

Chez Book A Flat, à Paris, entre le 1er janvier et le 31 mars 2021, seuls les loyers des logements meublés de 3 chambres, ou plus, ont augmenté par rapport au premier trimestre 2020 : + 2,7 %, à 39,5 €/m² (charges comprises). Ainsi, les loyers des studios (45,6 €/m² ; - 3,9 %), des T2 (39,9 €/m² ; - 5,7 %) et autres T3 (37,5 €/m² ; - 3,6 %) ont tous diminué sensiblement.

Ces différences sont plus nuancées selon la localisation des biens loués par Book A Flat. Les arrondissements de l'ouest de Paris et de l'hyper-centre restent toujours aussi rémunérateurs. Et donc prisés. A commencer par le 6^e, où les prix sont les plus élevés (48 €/m² ; + 6 %), suivi du 9^e (42,3 €/m² ; - 2 %), du 1^{er} (41,4 €/m² ; - 20 %) et du 4^e (41 €/m² ; + 2 %).

Sur la même période, les loyers les moins élevés ont été enregistrés en moyenne dans le 5^e arrondissement (32,5 €/m² ; - 20 %), talonné par le 10^e (34,2 €/m² ; + 15%) et le 18^e (34,6 €/m² ; - 8 %).

Contact Presse

De belles opportunités sur un marché redynamisé

Arrondissement	2020	2021	
6	46,1 €	48,9 €	6%
3	37,6 €	40,0 €	6%
9	43,1 €	42,3 €	-2%
1	51,6 €	41,4 €	-20%
4	40,0 €	41,0 €	2%
2	42,4 €	40,8 €	-4%
17	38,4 €	40,5 €	5%
7	52,3 €	40,4 €	-23%
14	40,0 €	39,8 €	-1%
16	42,0 €	39,4 €	-6%
15	38,1 €	38,7 €	2%
11	36,3 €	37,0 €	2%
8	44,5 €	36,9 €	-17%
13	36,0 €	35,1 €	-2%
18	37,7 €	34,6 €	-8%
92	41,4 €	34,3 €	-17%
10	29,7 €	34,2 €	15%
5	40,9 €	32,5 €	-20%
20	36,0 €	36,0 €	0%
19	35,7 €	35,0 €	-2%
12	40,5 €	40,0 €	-1%
TOTAL GÉNÉRAL	42,4 €	39,9 €	-6%

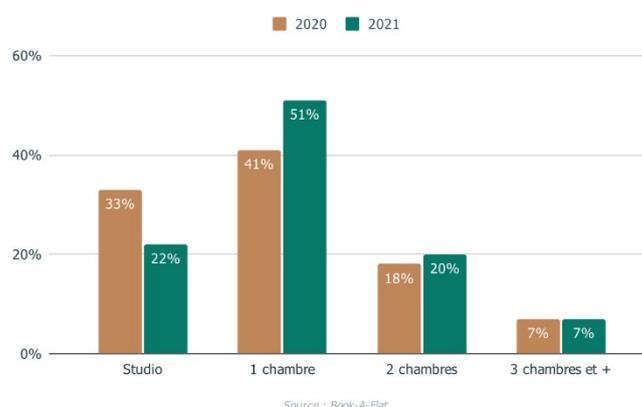
Même si les évolutions des loyers varient d'un arrondissement à l'autre (+ 15 % dans le 10e, contre - 23 % dans le 7^e), force est de constater que la tendance générale est clairement à leur diminution, selon Book A Flat. Or, qui dit loyers revus à la baisse, dit dépôt de garantie moins important, dit accès aux logements à un plus grand nombre. En découlent de belles opportunités sur un marché redynamisé, sans mettre à mal la rentabilité des propriétaires.

« En matière de rentabilité directe pour les propriétaires, plusieurs critères et autres dimensions sont à prendre en considération (bail, aménagement, fiscalité, etc.). Les performances divergent selon les logements et leur prix d'achat, notamment », explique Stanislas Coûteaux, co-fondateur de Book-A-Flat.

Les plus grands logements séduisent de plus en plus

Autre conclusion tirée par Book A Flat à l'issue de ce premier trimestre 2021 : la part des locations de logements de 1 à 2 chambres a clairement augmenté ; elle ressort à 69 %, contre 59 % un an plus tôt. Celle des studios a, en revanche, reculé à 26 %, contre 34 % fin mars 2021.

Répartition des locations sur les 3 derniers mois vs n-1



Source : Book-A-Flat

Il faut y voir les effets de la crise sanitaire et d'une augmentation de l'offre liée à l'exode de certains Parisiens qui ont mis leur bien sur le marché de la location traditionnelle, à l'instar des certains propriétaires dits Airbnb, en quête d'une rentabilité immédiate. Une augmentation de l'offre non sans conséquences sur le prix des loyers et, donc, sur la vitalité de ce segment du marché, celui des logements plus grands.

Ces constats offrent de belles perspectives, autant que les campagnes de vaccination en cours, qui pourraient faciliter le retour des étrangers, étudiants ou expatriés notamment, et dynamiser plus encore l'immobilier locatif meublé, qu'il s'agisse de locations en résidence principale (74 % des signatures au cours du T1 2021) ou en résidence secondaire (11 %), ou de baux sociétés (14 %).

[Retrouvez l'ensemble des données du baromètre Book A Flat](#)

Contact Presse

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>