

*Par Stanislas Coûteaux, co-fondateur de Book A Flat*

## La location meublée de longue durée : une réponse optimale à déployer pour habiter Paris

***Les difficultés pour accéder à la propriété dans les grandes villes, et notamment à Paris, sont nombreuses. Pour autant habiter la capitale, avec son offre de services publics, culturels et le bassin d'emploi qu'elle représente, reste un souhait chez de nombreux Français et étrangers. La location meublée est une réponse naturelle répondant au besoin de se loger à Paris, car elle offre l'avantage d'avoir un appartement prêt à habiter pour les locataires et une fiscalité attractive pour les propriétaires. Il est donc important que la mairie de Paris, comme toutes les municipalités de France, mette en place une politique pour faciliter l'émergence de cette offre locative qui connaît un succès grandissant.***

La crise sanitaire a entraîné une remise en cause des grands équilibres de l'immobilier résidentiel, tout particulièrement au cœur de nos grandes villes. Plusieurs raisons à ce bouleversement, qui semble avoir modifié le regard porté sur les métropoles. C'est d'abord le confinement qui est en cause : en assignant à résidence les habitants, notamment au cœur de la capitale, mais aussi dans les autres villes denses du pays, il leur a donné le sentiment que ces lieux n'apportaient pas la qualité de vie nécessaire. Pour trop d'accédants endettés au maximum de leurs possibilités, des logements trop petits pour permettre la cohabitation de tout un foyer et une porosité difficile entre les activités, travail, vie familiale et loisirs, mais aussi des espaces verts insuffisants quand il est interdit de gagner la campagne.

La fragilisation économique des individus et des familles est la deuxième cause des critiques émises contre Paris. Un autre grief fait à la capitale, plus encore qu'à toutes les autres métropoles, tient à la cherté des logements à la vente et à l'effort à accomplir pour y devenir propriétaire... quand on est en mesure de s'engager dans ce parcours, dont bien des ménages sont exclus. Le seuil des 11 000 € au mètre carré a failli être franchi, avant que les conséquences économiques dégradées n'infléchissent l'évolution ininterrompue des prix depuis des années. On a aussi imputé ce phénomène de modération au moindre attrait de Paris sur les ménages. En outre, Paris a perdu instantanément avec l'arrêt des voyages son atout touristique, mettant à mal toutes les formes d'hébergement dédié, l'hôtellerie bien sûr, ainsi que les locations meublées de courte durée.

Bref, les discours disqualifiant les grandes villes et la ville capitale en tête sont allés bon train depuis une année. On a certes assisté à une réévaluation des villes moyennes et des espaces ruraux, dont les vertus ont été réhabilitées, mais il n'est que temps de mener une analyse sereine de la situation. Une réalité s'impose : l'attractivité des grandes villes est et demeurera toujours extrêmement forte, parce qu'elles se sont construites et développées pour offrir à leurs habitants le maximum de services et d'aménités. Il est certain que l'organisation même de ces villes, dont Paris, va changer : alors qu'on a historiquement séparé les fonctions, il faut à l'inverse en favoriser la mixité et ce progrès est clairement en cours. Pour les entreprises comme pour les familles, l'offre de services privés et publics, l'offre commerciale, culturelle, pédagogique, les infrastructures de loisirs, l'aisance à rallier les autres parties du territoire et l'étranger sont le propre de la métropole : le rattrapage des autres territoires est souhaitable, mais il ne fera pas pâlir l'aura de Paris.

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>

Néanmoins, on ne peut nier non plus qu'accéder à la propriété à Paris soit réservé à une faible proportion de ménages et l'exigence d'apport personnel limite l'accession à celles et ceux qui peuvent recycler le fruit de la vente d'un bien. En clair, pénétrer ce marché pour y devenir propriétaire est devenu un défi que peu peuvent relever. Sans compter que rester mobile est un avantage professionnel et que le statut d'accédant n'est pas adapté aux personnes qui ont ce besoin. Être locataire à Paris, comme dans les quatre autres premières villes de France, constitue le destin naturel de la majorité des ménages, et pour une part dominante, un logement déjà meublé correspondra mieux aux besoins. Bien sûr, la commodité de disposer d'un appartement prêt à habiter, pour des locataires actifs et pressés, justifie une partie du succès des meublés...

S'y ajoute un atout nouveau, insoupçonné il y a encore quelques années : une attitude éco responsable, et des ménages qui ne veulent plus consommer du mobilier appelé à être inutile un an plus tard. Pourtant, là non plus, la démarche se heurte à un écueil, une offre insuffisante. S'agissant des loyers, le mécanisme d'encadrement en garantit la modération, comme pour les logements vides, et il faut surtout reconnaître que la solvabilité limitée des ménages a eu raison des augmentations déconnectées de leurs budgets.

Comment abonder l'offre locative dans une ville sans disponibilité foncière, où la construction neuve est réduite à la portion congrue ? Évidemment par le changement de destination de ces milliers de logements que leurs propriétaires ont choisi avant la crise de consacrer à la location meublée de courte durée. Ces investisseurs ont la légitime envie de revenus complémentaires, d'un rendement locatif compétitif et d'une réglementation leur laissant une certaine souplesse de disposer du bien sans engagement long : la location meublée est faite pour eux. Le régime fiscal, qui permet la plus large déductibilité des charges d'exploitation, est favorable. Il apparaît que nombre de bailleurs parisiens ne s'y sont pas trompés : l'offre locative a cru de façon substantielle, encourageant la baisse des loyers, heureuse pour les preneurs.

Ainsi, le portefeuille Book A Flat, a augmenté de 60% au cours des douze derniers mois. Les propriétaires qui ont investi pour la location touristique de courte durée ne peuvent en effet pas attendre le redémarrage de l'activité touristique et franchissent le pas.

Malheureusement, la mairie de Paris, qui a voulu à juste titre protéger le parc locatif de la ville contre le risque d'attrition au profit d'Airbnb, a multiplié les embarras pour attribuer à un logement la qualité de meublé. Par conséquent elle doit alléger ces procédures pour ceux qui veulent contribuer à stabiliser un parc meublé, notamment pour les travailleurs en mobilité, les chercheurs en mission, les étudiants, les expatriés ou encore dans cette période les soignants. Cet assouplissement sera d'autant plus volontiers consenti que des propriétaires opteront nombreux pour cette solution : une autorisation d'héberger pour la résidence principale dans un local ayant la qualité de local commercial doit être consentie à un investisseur qui s'engage à une location meublée de longue durée.

#### **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>