

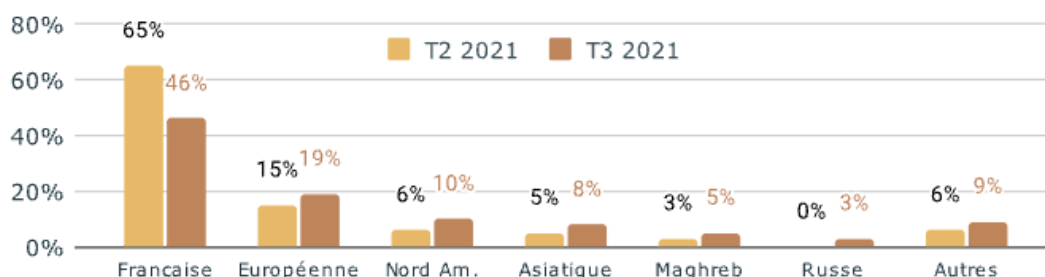
Paris : le marché de l'immobilier locatif revient à la vie

Après des mois de pandémie et d'atonie du marché immobilier locatif, le business reprend (presque !) « as usual » : retour des étudiants étrangers, relance du tourisme grâce aux bons résultats de la vaccination, rapatriement des exilés du Brexit... Aujourd'hui, le taux de remplissage se rapproche de ses niveaux d'avant-crise, et les loyers repartent également. Autant d'indicateurs qui viennent redonner confiance aux propriétaires-investisseurs !

Le retour de la clientèle étrangère et étudiante, signe de reprise

La période des « bonnes affaires » sur le marché immobilier locatif premium parisien est passée. Le retour de la clientèle étrangère sur le marché (54% au T3 2021 contre 35% au T2 2021), notamment européenne et nord-américaine, en expatriation ou en échange universitaire, conjuguée au retour des financiers de Londres et de leurs familles, a remis le marché locatif parisien en tension. « *Un bon logement, au bon loyer, se loue rapidement. Les stocks se sont vidés et nous manquons aujourd'hui de biens pour répondre à la forte demande. Pour rappel, il y a moins d'un an, c'était l'inverse et beaucoup de biens sur le marché trouvaient difficilement preneur, même avec des loyers baissés* », explique Stanislas Coûteaux, fondateur de Book A Flat.

Origine géographique des locataires depuis 3 mois



Dans la dernière livraison de son baromètre, Book A Flat pointe une hausse de 4 points du taux de remplissage, pour atteindre 97,5%. Les loyers parisiens ont quant à eux augmenté de 1,3% entre le 2^e et le 3^e trimestre 2021, passant de 40,80 €/m² à 41,30 €/m². « *Le mètre carré coûte plus cher pour les petits appartements que pour les grands, et si le loyer moyen d'un appartement de 3 chambres et plus, est de 38,60 €/m², il atteint 46,30 €/m² pour un studio* », poursuit Stanislas Coûteaux.

Type de logements	Loyer charges comprises			Remplissage		CA annuel par m ²	
	T2 2021	T3 2021	Evolution		Evolution		Evolution
Studio	45,60€	46,30€	1,5%	97,70%	5%	543€	8,3%
1 chambre	41,20€	41,00€	-0,4%	97,70%	4%	481€	7,3%
2 chambres	38,00€	40,40€	6,4%	97,90%	2%	475€	12,1%
3 chambres et +	41,30€	38,60€	-6,5%	93,90%	-1%	435€	-3,9%
Total général	40,80€	41,30€	1,3%	97,50%	4%	483€	7,7%

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>

Les impacts de la Covid-19 sur la demande

Si ces différences de tarification ont toujours été connues, les demandes et attentes des locataires ont fortement changé, après plusieurs périodes de confinement et le développement du télétravail : « Pour les propriétaires de petites surfaces, il est devenu primordial d'avoir un produit de qualité adaptable pouvant correspondre à plusieurs typologies de locataires (étudiants, jeunes actifs, étrangers qui souhaitent avoir un petit pied-à-terre...) », observe Stanislas Coûteaux.

Dans la lignée de ces évolutions de la demande, Book A Flat observe une transition du studio vers le 2 pièces, qui permettent d'avoir un espace dédié au travail et un espace nuit séparé. Par ailleurs, il y a plus d'étudiants en colocations, qui n'ont pas supporté de vivre seul pendant la dernière année scolaire.

L'Est parisien et les Hauts-de-Seine, les valeurs montantes

Arrondissement	Part des locatations	Loyer CC	Remplissage
1	5%	43 €	99%
2	5%	38 €	100%
3	4%	41 €	98%
4	6%	40 €	98%
5	3%	41 €	98%
6	9%	50 €	98%
7	8%	43 €	97%
8	7%	44 €	98%
9	5%	40 €	99%
10	3%	37 €	100%
11	5%	38 €	98%
12	2%	35 €	100%
13	1%	35 €	97%
14	3%	38 €	98%
15	7%	38 €	96%
16	13%	39 €	96%
17	6%	36 €	97%
18	4%	35 €	96%
19	0%	37 €	100%
20	1%	34 €	96%
92	3%	31 €	93%

Comme auparavant, les loyers pour les appartements haut de gamme les plus élevés se trouvent encore dans les arrondissements de l'hypercentre, avec en tête le 6^e arrondissement (50 €/m²), suivi du 8^e (44 €/m²) et des 1^{er} et 7^e arrondissements (43 €/m²). Le 16^e arrondissement est également intéressants pour les investisseurs, avec 13% des contrats signés chez Book A Flat sur le dernier trimestre.

Mais une nouvelle tendance se fait jour : « Avec les envies d'agrandissement du lieu de vie, nous avons observé un doublement de notre volume de locations dans les Hauts-de-Seine, où les loyers sont les moins chers (31 €/m²) », expose Stanislas Coûteaux. Les arrondissements de l'Est parisien, avec leurs loyers plus accessibles, enregistrent également, dans une moindre mesure, une hausse de la demande. Autant de tendances qui permettront d'offrir de nouvelles opportunités aux propriétaires-investisseurs et à leurs locataires !

Note aux investisseurs : la location meublée, un investissement rentable, défiscalisant... et protégé !

Plus de souplesse, des loyers plus élevés de 10 à 20% que dans la location nue, et des avantages fiscaux : la location meublée est une niche fiscale qui permet d'alléger considérablement les impôts provenant des revenus locatifs. Au moment où la location à la nuit sur plateformes devient enfin encadrée, après des années de vide juridique et d'effets délétères en tout genre, la location meublée reprend des couleurs, et redevient un placement intéressant !

Dans le meublé, les loyers perçus sont considérés comme des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non comme des revenus fonciers comme dans la location vide. De plus, il est possible de choisir entre deux options : le régime micro-BIC ou le régime réel, plus complexe mais bien plus rentable.

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 régime micro-BIC est le régime par défaut pour les revenus locatifs inférieurs à 72 600 €. Mécaniquement, 50% des revenus locatifs sont abattus (contre 30% pour les revenus locatifs des biens vides) et il faut payer 17,2% de prélèvements sociaux. Le choix de ce régime, c'est celui de la simplicité : il n'est pas nécessaire d'être accompagné d'un comptable puisqu'une déclaration annuelle auprès du service des impôts suffit.

Le régime réel est, lui, le plus rentable. Même si les revenus locatifs sont inférieurs à 72 600 €, il est possible d'opter pour ce régime, qui permet de déduire l'ensemble des charges (intérêt d'emprunts, frais d'acquisitions, frais d'agences de location et de gestion, taxe foncière, facture d'entretien et de réparation, abonnements, assurance, frais de gestion) et d'amortir la valeur du bien, les gros travaux et le mobilier. Dans la très grande majorité des situations, ce régime assure un bien meilleur rendement, pouvant permettre de ne pas payer d'impôts sur les revenus locatifs pendant 10 ans.

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.