

Locations meublées : les rendements progressent de 7 % en un an

Des loyers en hausse de 4,4 % en 2021, un taux de remplissage de 97,7 % au 1^{er} trimestre 2022 et un rendement locatif en progression de 7 % entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022 : Book A Flat, expert de la gestion locative meublée à Paris, note un net regain d'intérêt des locataires pour les appartements meublés. Une situation favorable aux propriétaires bailleurs qui bénéficient, par ailleurs, d'une fiscalité particulièrement attractive.

Locatif meublé haut de gamme : hausse à tous les étages !

Type de logements	Loyer charges comprises	Par m²	Evolution vs n-1	Remplissage	Evolution	CA brut annuel	Evolution	Déclaration revenu micro bic★
Studio	1 265€	46,30€	4,5%	98,50%	0,8%	14 963€	7,0%	7 481€
1 chambre	1 839€	40,70€	5,4%	97,80%	0,2%	21 595€	7,9%	10 797€
2 chambres	3 246€	40,90€	5,6%	96,70%	-1,2%	37 686€	7,8%	18 843€
3 chambres et +	5 155€	41,30€	-2,8%	96,50%	2,5%	59 694€	3,5%	29 847€
Moyenne	2 116€	41,60€	4,4%	97,70%	0,2%	24 811€	7,1%	12 405€

Cette progression du rendement locatif vise toutes les typologies de biens, du studio à l'appartement familial, et ce, quel que soit l'arrondissement. Une bonne nouvelle pour les bailleurs qui bénéficient déjà d'avantages fiscaux ; ces derniers, précisons-le, ne rentrant pas dans le « plafonnement des niches ». « *En régime réel, le bailleur en meublé peut déduire de ses recettes pratiquement toutes les charges engagées dans l'année (travaux, intérêts d'emprunt, assurances, taxe foncière, honoraires de gestion locative...).* Il a aussi la faculté d'amortir le bien et le mobilier, ce qui lui permet de neutraliser la fiscalité sur ses loyers pendant de nombreuses années », rappelle Stanislas Coûteaux, cofondateur de Book A Flat.

La pierre a toujours été une valeur refuge et va sans doute le devenir encore davantage avec la hausse de l'inflation amorcée à la fin de la pandémie et aggravée par la guerre russe en Ukraine. L'investissement meublé offre, aujourd'hui, tous les gages de rentabilité et de sécurité.

Des appartements « clés en mains »

Le meublé a traditionnellement été recherché pour faire face à des situations temporaires, comme des changements professionnels ou familiaux. « *Nous observons aujourd'hui un nouvel intérêt pour ces logements meublés, qui permettent aux locataires d'avoir un appartement clés en main, sans dépenses à prévoir pour le mobilier. Au sujet de la décoration, notre travail de conseil auprès de nos propriétaires est plus que jamais important, car c'est ce qui fait la différence, auprès des millenials et de la clientèle plus jeune notamment* », ajoute-t-il.

Le retour de la clientèle étrangère

Autre bonne nouvelle pour les propriétaires-bailleurs de biens haut de gamme : après deux années de crise sanitaire, durant lesquelles la clientèle étrangère avait déserté la capitale, on observe depuis fin 2021 un retour à la normale. On compte, aujourd'hui, 64 % de locataires étrangers contre 55 % en 2021 et 44 % en 2020. « *Cette clientèle est composée d'étudiants de grandes écoles, de représentants de grandes sociétés en France et de locataires d'un pied à terre. Les beaux appartements meublés les attirent particulièrement, car ils facilitent leur installation* », commente Stanislas Coûteaux.

Contact Presse

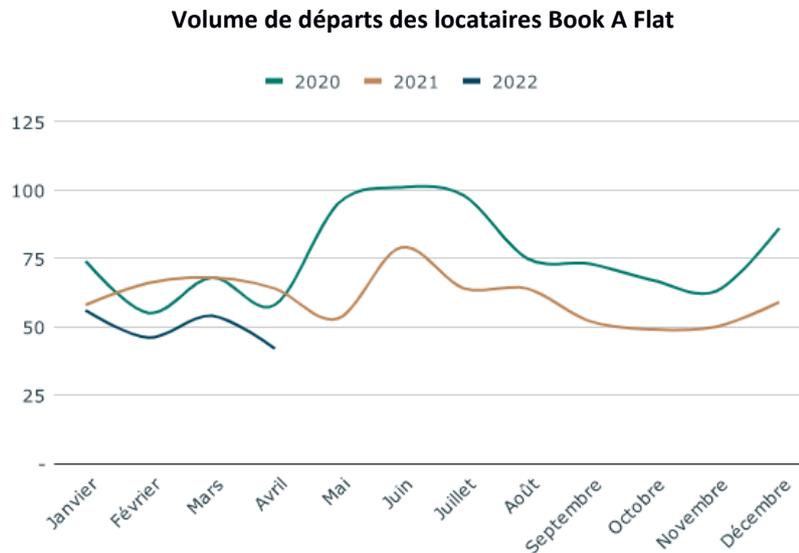
Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Un marché en sous offre

La durée moyenne de séjour est passée de 18 mois en 2021 à 20 mois aujourd'hui ; la vacance locative s'en trouve d'autant plus réduite et assure ainsi des revenus continus aux propriétaires. Le volume de départs n'a logiquement jamais été aussi faible, chutant de 21 % en un an, tandis que le nombre de logements remis sur le marché diminue.

« Sur notre site, 140 logements sont disponibles à la location ; ils étaient près de 300 l'année dernière, dans un contexte de légère baisse des loyers », observe Stanislas Coûteaux. « Un retour à la normale de l'offre est à prévoir cet été avec, comme chaque année, une vague de départs qui remettra sur le marché des centaines de logements », complète-t-il.



Mais ce répit pourrait n'être que de courte durée... En effet, la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit d'éliminer progressivement les « passoires thermiques » du marché. Des dispositions vertueuses mais pourraient avoir d'importantes conséquences pour les bailleurs...et les locataires.

« Au vu des mesures et aides actuelles, il est fort à parier que beaucoup de propriétaires et de syndicats ne pourront pas effectuer les travaux nécessaires dans les temps. Ce qui aurait des conséquences désastreuses sur l'offre locative, en retirant purement et simplement du marché des milliers de logements. Et ce, alors même que la construction de nouveaux appartements dans la capitale n'est pas suffisante. Où iront ces locataires ? On risque d'être confronté à une crise du logement à Paris dans les prochaines années », alerte Stanislas Coûteaux, qui conclut en expliquant que « cette pression sur les propriétaires au sujet de la rénovation énergétique n'est pas tenable ainsi. Il est primordial que la loi évolue, car que ce soit au niveau des aides, ou du calendrier, les acteurs immobiliers ont besoin d'y voir plus clair, afin d'assurer leur service d'accompagnement des propriétaires ».

Pour retrouver l'intégralité des données du baromètre Book A Flat du 1^{er} trimestre 2022 : [Cliquez ici](#)

* *Déclaration revenu micro bic : 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% dans le vide) et il faut payer 17,2% de prélèvements sociaux. Le choix de ce régime, c'est celui de la simplicité et il n'y a pas besoin d'être accompagné d'un comptable puisqu'une déclaration annuelle auprès du service des impôts suffit.*

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>

ANNEXE :

Part de locations, loyer et taux de remplissage par arrondissement au 1^{er} trimestre 2022

Arrondissement	Part de locations	Loyer CC / m ²	Remplissage
1	6%	46 €	99%
2	4%	41 €	100%
3	3%	44 €	98%
4	4%	46 €	98%
5	3%	38 €	98%
6	7%	46 €	98%
7	8%	40 €	97%
8	6%	45 €	98%
9	3%	44 €	99%
10	2%	40 €	100%
11	3%	39 €	98%
12	2%	35 €	100%
13	3%	33 €	97%
14	3%	35 €	98%
15	7%	43 €	96%
16	18%	41 €	96%
17	7%	36 €	97%
18	4%	34 €	96%
20	1%	34 €	100%
92	4%	34 €	96%
93	1%	28 €	95%
94	1%	29 €	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>