

# Le marché de la location ne connaît pas la crise

## LE FIGARO : Comment évoluent le marché locatif et les loyers à Paris ?

**Magali CUMPS (Concordia) :** Depuis la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2008, l'offre de location a diminué de 25% tandis que la demande est toujours forte.

Les propriétaires qui ont vendu avant le retournement du marché louent en attendant de racheter, espérant ainsi profiter de la baisse actuelle des prix. En ce moment, les loyers parisiens oscillent entre 18 et 25 euros le m<sup>2</sup> hors charges.

**Gilles HUGON (Gerer) :** Bien que la demande soit très supérieure à l'offre, les prix ne s'envoient plus car les budgets des ménages sont quelque peu bloqués. Cette raréfaction de l'offre tient notamment aux ventes réalisées par les institutionnels et les particuliers avant la crise.

Certains propriétaires hésitent également à louer en raison, à leurs yeux, des risques accrus d'insolvabilité.

**Richard TIBERGHIE (Etude Wagram) :** Dans l'Ouest parisien, le marché reste dynamique avec des prix soutenus, compris entre 25 et 30 euros le m<sup>2</sup>.

Les locataires se présentent souvent avec de très bons dossiers, et si le bien présente de belles prestations, il trouve très rapidement preneur. C'est pourquoi nous encourageons les propriétaires à réaliser des travaux.

**Julien PAULHIAC (Emile Garcin) :** Nous observons des évolutions du marché en ce qui concerne la qualité et la taille des biens. L'offre concerne principalement des surfaces meublées autour de 100 m<sup>2</sup>.

Les propriétaires qui ne peuvent ou ne veulent pas vendre au prix

actuel se tournent vers la location. Les biens d'exception se louent cher, jusqu'à 40 euros le m<sup>2</sup>.

**Sybille GOIRAND (Barnes) :** Nous notons une activité locative soutenue dans l'ouest et le centre de Paris. De plus en plus souvent, des propriétaires nous demandent une double estimation, à la vente et à la location.

Les loyers sont stables : entre 25 et 30 euros le m<sup>2</sup>.

Cependant, nous constatons une légère baisse des prix de la location meublée.

## Quelles sont les attentes des locataires ?

**Sybille GOIRAND :** Les locataires sont de plus en plus exigeants. Ce sont des entreprises avec des budgets un peu plus restreints et des particuliers avec des dossiers solides.

Ils recherchent des biens refaits à neuf, proches des écoles, des commerces et des transports. La Rive Gauche et l'Ouest de Paris tiennent toujours le haut du pavé.

**Julien PAULHIAC :** Etant donné le niveau des loyers, les locataires ont accru leurs exigences. Les familles recherchent de grands appartements vides. Outre la surface, le charme du bien et son adresse font la différence. La demande est un peu moindre pour la Rive Droite de Paris.

**Richard TIBERGHIE :** Les locataires sont friands de belles prestations : une cuisine moderne organisée autour d'un îlot central, un emplacement de parking, peuvent faire monter le prix de location et accélérer l'opération. Les matériaux écologiques sont aussi de plus en plus attendus.

**Gilles HUGON :** Nous constatons une forte demande insatis-

faite pour la location d'appartements familiaux de 4 ou 5 pièces d'environ 150 m<sup>2</sup>. Mais un étage bas ou une mauvaise séparation entre la partie nuit et les pièces de réception peuvent s'avérer pénalisants.

**Magali CUMPS :** Nous croisons toutes les clientèles, des candidats avec de très bons dossiers pour des appartements de qualité très bien placés, comme de jeunes salariés avec des revenus plus moyens pour des appartements de 1 à 3 pièces dans des quartiers d'une plus grande mixité sociale.

## S'agit-il d'un bon placement ?

**Magali CUMPS :** Il apparaît aujourd'hui plus sage de mettre en location que de vendre. Le rendement locatif à Paris se situe entre 4 et 4,5% brut et s'accroît du fait de la baisse des prix.

**Gilles HUGON :** Malgré les contraintes réglementaires, l'investissement locatif redevient attractif. Le placement dans la pierre bénéficie, en outre, d'une fiscalité favorable.

**Richard TIBERGHIE :** Avec la baisse des prix d'achat et des taux bancaires, la rentabilité de l'investissement locatif augmente. Acheter pour louer pendant deux ou trois ans est actuellement une bonne stratégie.

**Julien PAULHIAC :** Les clients qui nous demandent de mettre en location le font pour conserver leur bien en patrimoine. Ces personnes attachent moins d'importance à la rentabilité locative.

**Sybille GOIRAND :** L'investissement locatif, en dépit des fluctuations, reste un placement sûr avec un rendement autour de 4,5%.

**PIERRE DE BEAUVILLÉ**

**EXEMPLES DE LOCATIONS RÉCENTES**

- Neuilly, rue Pauline Borghèse, 2 pièces, 50 m<sup>2</sup>, terrasse de 10 m<sup>2</sup>.  
**1 600 euros.**
- IX<sup>ème</sup> arrondissement, impasse privée, atelier loft de 100 m<sup>2</sup> avec jardin.  
**3 000 euros.**
- XVI<sup>ème</sup> arrondissement, Victor Hugo, 2 pièces 70 m<sup>2</sup>, terrasse 25 m<sup>2</sup>.  
**1 990 euros.**
- VI<sup>ème</sup> arrondissement, Boulevard Raspail, 7 pièces, 218 m<sup>2</sup>.  
**6 000 euros.**
- VII<sup>ème</sup> arrondissement, rue Cognacq-Jay, 5 pièces, 122 m<sup>2</sup>, 2<sup>ème</sup> étage, non refait. **2 470 euros.**