



Paris le 14 juin 2011

**Communiqué de Presse de l'Association
des Professionnels de la Location Meublée**

***La Location Meublée à Durée Déterminée,
une offre nouvelle pour mobilité***

De nombreux débats ont lieu en ce moment autour de la location meublée, à Paris et dans les autres grandes métropoles. Les professionnels du secteur, regroupés en association, ont souhaité éclairer ces débats. Il était en effet temps de procéder à un véritable état des lieux.

Créée en mars 2010, l'Association des Professionnels de la Location Meublée réunit plus de 30 adhérents à Paris. Pour appréhender de façon objective, les besoins de leurs locataires mais aussi les motivations des propriétaires d'appartements, **l'APLM a fait réaliser un état des lieux de la « location meublée à durée déterminée » (LMDD) auprès de ses adhérents par l'institut de sondage Opinionway (1).**

Des durées définies mais variables

La location meublée a beaucoup évolué ces dernières décennies. Les logements vétustes, voire insalubres, meublés de bric et de broc, ont pour la plupart disparu. Les durées de location se sont raccourcies. **Les meublés répondent surtout désormais à de nouveaux besoins nés de l'accroissement de la mobilité au sens large : mobilité géographique bien sûr mais aussi sociétale...**

Divorcer, prendre une année sabbatique, se former, voyager souvent, changer de poste, partir en mission à l'étranger, se retrouver au chômage, aider ses enfants à démarrer dans la vie... sont autant de situations bien plus fréquentes aujourd'hui qu'il y a vingt ans. **Tout un chacun peut ainsi avoir besoin, à un moment de sa vie, d'un appartement accueillant pour une « durée déterminée » adaptée à sa mobilité, de quelques jours à plus d'un an... C'est le sens même de l'offre des agences réunies au sein de l'Association des Professionnels de la Location Meublée.**

Un mode d'hébergement spécifique pour des clients spécifiques

Les meublés à durée déterminée répondent à la demande de cette clientèle qui ne souhaite pas louer un appartement classique et qui n'a pas besoin d'y établir sa résidence principale. Nombre de locataires s'installent dans notre Capitale pour un séjour de quelques jours à plusieurs mois, que ce soit pour un stage, une mission, une formation etc. Seule la location meublée à durée déterminée permet de répondre à leur besoin. **Ainsi le quart des nuitées commercialisées par les adhérents de l'APLM correspond à des séjours de 6 mois ou plus. Or la durée d'un bail classique est de trois ans pour un logement vide et d'un an pour un logement meublé au titre de la résidence principale.**

Une autre catégorie de clients réguliers est importante : les touristes voyageant en famille, et les touristes venant de pays lointains séjournant à Paris pour des durées pouvant atteindre 2 à 3 semaines. **Un tiers des nuitées est acheté par des familles de trois personnes et plus.** De fait, pour une famille voyageant avec deux ou trois enfants, l'hôtel n'offre que peu de chambres pouvant accueillir une famille entière. La location de plusieurs chambres semble bien peu pratique et non adaptée au budget de ces touristes.

Des propriétaires aussi utilisateurs

Les propriétaires quant à eux, sont français dans 84% des cas : en fait ce sont souvent d'ex-parisiens qui vivent désormais ailleurs et reviennent régulièrement passer du temps avec leurs proches. 3 propriétaires sur 10 louent le pied-à-terre qu'ils utilisent eux-mêmes quelques semaines par an. 20% d'entre eux mettent tout simplement en location leur résidence principale durant leur absence.

Selon l'étude APLM, si la location meublée à durée déterminée s'avérait impossible pour une raison ou une autre 30% des propriétaires interrogés laisseraient leur bien vide. 5 000 appartements rejoindraient ainsi les 115 000 actuellement vacants à Paris (2).

Une rentabilité nette équivalente à celle d'une location classique

La location meublée à durée déterminée n'est pas interdite, à Paris comme partout en France. Le propriétaire n'a donc pas à se soumettre à des obligations particulières. Il doit en revanche payer les frais de fonctionnement de son appartement, les travaux de remise en état réguliers, les remplacements éventuels de meubles et autres équipements, et bien sûr les impôts fonciers et sur le revenu de ces locations.

Au final, pour un loyer environ 20% supérieur à celui d'un appartement loué vide, le propriétaire dégage à peu près le même revenu net, compte tenu des charges supplémentaires qu'il a. Son avantage principal réside plus dans le fait qu'il garde la disponibilité de son bien lorsque lui ou sa famille en ont besoin, que dans la rentabilité du bien.

Les locations de meublés à durée déterminée : 3% du parc locatif à Paris

Il existe à Paris environ **20 000 logements en location meublée à durée déterminée selon les estimations de l'APLM. Ces biens se distinguent des autres appartements en location, par le fait qu'ils sont à disposition de personnes de passage, que ce soit pour 1 semaine ou 1 an.** Il s'agit en grande majorité d'appartements entièrement meublés, tout équipés, connectés à Internet et récemment rénovés avec des matériaux de qualité. Ils sont répartis dans tous les arrondissements de la Capitale.

Il faut replacer cette offre dans le contexte du marché de l'immobilier locatif et de tourisme à Paris où il existe :

- 616 000 appartements locatifs au total, dont 241 000 logements sociaux (2)
- 115 000 logements inoccupés / vacants (2)
- 71 000 chambres d'hôtels, toutes catégories (3)
- 1,5 million de m2 de bureaux vides (ensemble de la région parisienne)

Les locations de meublés à durée déterminée ne représentent donc que 3% du parc locatif parisien privé, hors logements vides. Et ce mode d'hébergement répond surtout à un besoin qu'il faut satisfaire...

Une contribution à la vie et au rayonnement de Paris

Comme le souligne le document annuel de l'Office du Tourisme : « la diversité de l'offre d'hébergement est l'un des attraits et l'une des forces de l'offre touristique de la capitale ». L'offre de logements meublés à durée déterminée contribue au rayonnement et à l'attractivité de Paris comme destination touristique phare dans le monde...

Paris souffre en effet d'une sous capacité hôtelière reconnue, matérialisée par un taux d'occupation moyen de 80% de ses hôtels en moyenne sur l'année (3). Les logements meublés sont donc une offre complémentaire et destinée, comme on l'a vu, à une clientèle différente. Cette Clientèle plébiscite ce choix d'hébergement : 98% des locataires interrogés par Opinionway affirment que la location meublée était la solution la plus adaptée à leurs besoins ! Nos clients réguliers sont d'ailleurs très attachés à leurs « sweet home » parisiens.

Communiqué de presse de l'Association des Professionnels de la Location Meublée

Ce témoignage envoyé par un grand Tour Opérateur australien à l'APLM en fournit un bon exemple.

« Pour un australien, un voyage vers l'Europe représente un grand investissement financier et en temps. On ne va pas en Europe pour une semaine et la majorité s'y rendront pour 2-3 semaines (...) Il est essentiel de comprendre la motivation des clients de ce grand marché, qui viennent de très loin après un voyage de 24h en avion (...) Le rêve et l'ambition de ces clients est d'avoir l'unique expérience de vivre comme un parisien à Paris, parmi d'autres français, dans un immeuble occupé par des français avec lesquels ils peuvent avoir des contacts culturels et sociaux. Ils veulent profiter des marchés du quartier, y faire leurs achats et les préparer « soi même, chez soi ». Ces clients, surtout en famille, ne veulent pas passer 7 jours ou plus dans un hôtel.

**Christopher de Doby, PDG de French Indulgence
Get Set Travel Group - Sydney**

Autre constat : les locataires à durée déterminée dépensent beaucoup lors de leur séjour. 22% dépensent même plus de 2 400 euros par mois, hors frais liés au logement. Ils font partie intégrante des 27 millions de touristes que Paris s'enorgueillit de recevoir chaque année ; Paris où le secteur touristique emploie 160 000 personnes en direct, soit 13% des salariés.

Les agences membres de l'APLM : le service tout compris et la qualité garantie

Les propriétaires et locataires qui choisissent de s'adresser à une agence de location adhérente de l'APLM bénéficient d'un service complet. Les agences réunies dans l'APLM s'occupent des deux parties de A - comme « Arrivée » - à Z, puisqu'elles garantissent que locataires ou propriétaires ne perdent jamais le sommeil pour cause de soucis de plomberie ou de téléviseur en panne.

Rien à voir avec les simples sites web de type « marchands d'adresses » qui proposent aussi des meublés à durée déterminée mais ne pratiquent que la mise en contact entre propriétaires et locataires, sans aucune garantie sur la qualité de la prestation pour les deux parties.

Afin de garantir la qualité locative des biens et un accueil sans faute, l'APLM développe et met en œuvre une démarche qualité propre à ses agences. Une communication prochaine sera faite sur ce sujet.

(1) *Le Marché de la Location Meublée à Paris (Janvier 2011).*

(2) *Enquête « Logement 2006 » de l'INSEE.*

(3) *Office du tourisme, étude 2010*

(4) *Etude Opinionway réalisée au 4^{ème} Trimestre 2010. 17 des 30 sociétés adhérentes à l'APLM y ont répondu. L'intégralité de l'étude est disponible sur demande auprès de l'APLM*

CONTACTS PRESSE :

- Jean-Marc Agnès, Président : aplm.france@gmail.com, 0619679698
- Alain Cartraud, Vice-Président: aplm.france@gmail.com, 0670012593