

## **Partenariat Exclusif – Baromètre Lycaon Immo x Le Parisien**

### **Suivre l'impact des JO sur le marché de la location courte durée et décider du meilleur moment pour louer**

Pour mesurer l'impact des Jeux Olympiques 2024 sur le marché francilien de la location de courte durée, Lycaon Immo x Le Parisien s'associent et lancent le baromètre Lycaon Immo x Le Parisien. Grâce à son expertise dans la modélisation de données, Lycaon Immo pour Le Parisien analysera tous les mois en volume et en prix l'ensemble des biens disponibles à la location à Paris et dans les villes franciliennes concernées par les épreuves olympiques. À 300 jours des festivités, le premier baromètre vient de paraître et les premiers résultats révèlent déjà un niveau d'influence certain de l'événement historique prévu du 26 juillet au 11 août 2024. Explications.

### **Un baromètre mensuel de la location courte durée pour suivre la tendance de près !**

Le **baromètre Lycaon Immo x Le Parisien** sera publié tous les mois jusqu'à la fin des JO (11 août 2024) dans Le Parisien. Son objectif est d'apporter une vision complète du marché locatif de courte durée à Paris et en Île-de-France, et permettre aux Français, qu'ils soient bailleurs ou occupants d'un logement, de suivre et comprendre les évolutions de ce marché particulier. Il détaillera :

- **Le nombre de biens disponibles à la location courte durée** dans chaque arrondissement de la capitale et dans les communes cibles des JO (Versailles, Saint-Ouen ou Saint-Denis, le Bourget, Drancy et Vaires-sur-Marne) ;
- **L'évolution des volumes** entre le mois analysé, le mois précédent et la période des JO (26 juillet au 11 août 2024) ;
- **Le prix moyen** constaté de la nuitée sur le mois écoulé ;
- **L'évolution du prix moyen à la nuitée**, en comparaison au mois précédent et à la période des JO.

L'intérêt ? Informer avec précision, sur la base de **données chiffrées fiables, issues des principales plateformes de location et traitées selon une méthodologie éprouvée par Lycaon Immo**, pour analyser les évolutions du marché immobilier locatif à Paris et en Île-de-France, et en tirer les conséquences. Le premier baromètre est en ligne sur le site du Parisien et livre déjà ses premières conclusions.

«Nous avons cherché un acteur spécialiste des données immobilières et du traitement des datas pour nous permettre de suivre l'évolution des prix mais aussi du volume des annonces de locations de courte durée sur Paris et l'Île-de-France, pendant les JO (du 26 juillet au 11 août 2024). Notre idée était de construire un outil pour aiguiller nos lecteurs sur les prix pratiqués et ceux qu'ils peuvent pratiquer autour des sites olympiques. La start-up Lycaon Immo, très réactive, a accepté de nous accompagner dans ce projet. Et notre collaboration donne naissance à ce premier baromètre, paru le 5 novembre, dans Le Parisien dimanche et sur notre site»



- Laurence Allezy, rédactrice en chef des éditions départementales

## Le prix moyen à la nuitée à Paris : de 330€ en octobre 2023 à 990€ en période de JO

Le 18 octobre, date de la première comparaison et début de la mise en place du baromètre, 1010 biens à Paris sont soumis à la location de 4 et 7 jours pour un tarif moyen à la nuitée de 330€ alors que 4396 logements le seront durant la période des JO, à un tarif moyen de 990€. L'analyse de Lycaon Immo à date prévoit ainsi **des augmentations de tarifs par nuit dans la capitale, comprises entre 49 % (dans le XVIème) et 301% (dans le IIIème arrondissement).**

Le VIIIème arrondissement tient pour le moment le record du tarif à la nuitée avec **un prix moyen de 2436€ / nuit** pour les 114 logements disponibles durant la période des Jeux. C'est en revanche dans le XXème qu'il sera probablement « le moins onéreux » de se loger, avec **un tarif moyen à la nuitée de 592€** et 167 biens disponibles.

Actualisé chaque mois, le baromètre permet d'observer les évolutions du marché, arrondissement par arrondissement, et selon la typologie la capacité de couchage (1 ou 2 personnes, 3/4 personnes, 5/6 personnes, +6 personnes).



## Jusqu'à 11 fois plus de biens en location courte durée pendant les JO

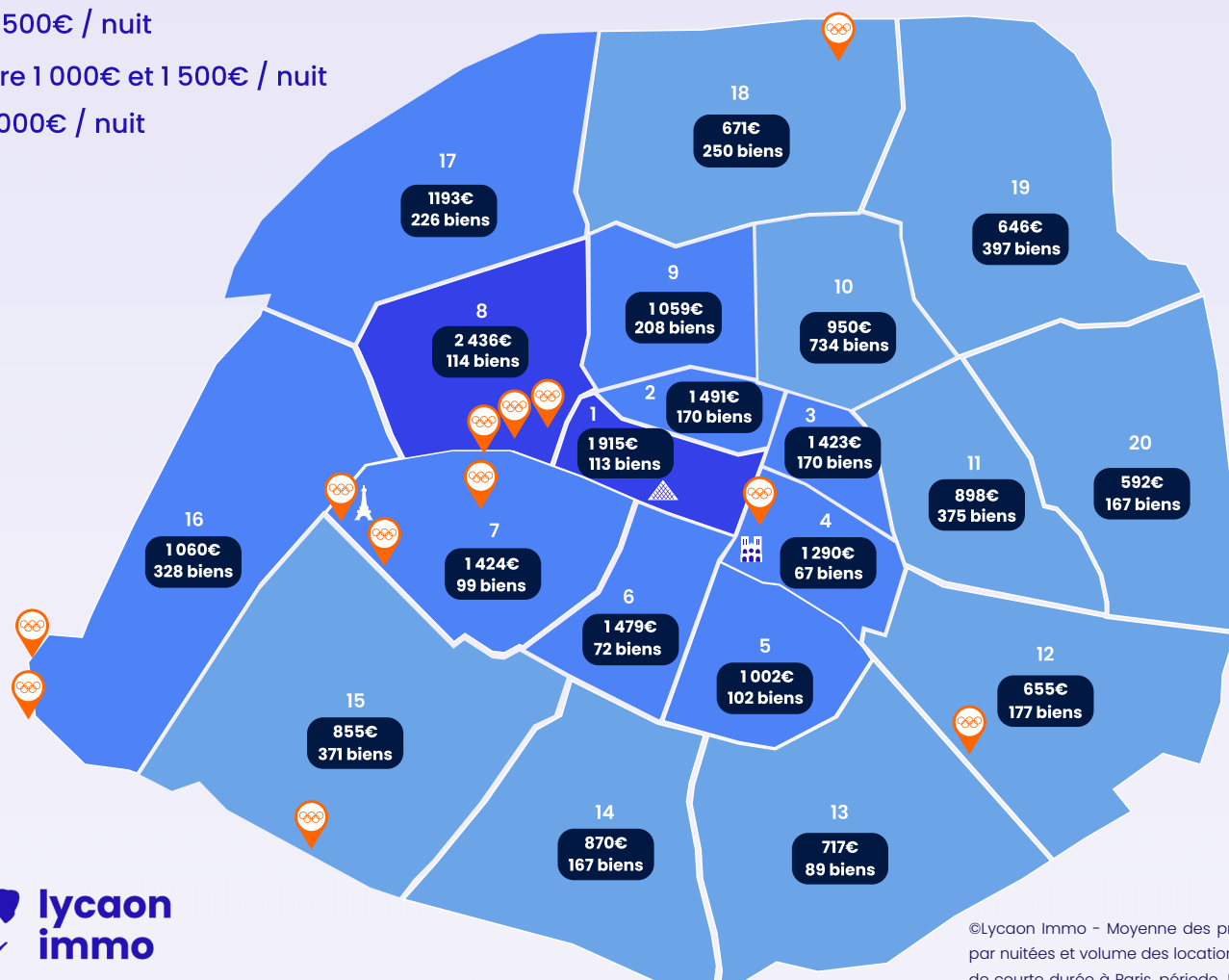
Lycaon Immo et Le Parisien ont décidé de publier ce baromètre tous les mois afin de prendre en compte les évolutions réelles du marché, notamment l'arrivée des nouveaux biens à la location courte durée, ou les évolutions de tarif. Ce phénomène s'observe déjà fortement dans le Xème où « le nombre de biens proposés à la location courte durée est déjà multiplié par 11 sur la période du 26 juillet au 11 août 2024. On comptabilise ainsi 65 biens en location courte durée (4 à 7 jours) en octobre 2023, alors que leur nombre atteint 734 sur la période des JO, pour un tarif moyen à la nuitée de 950€ », précise **Stéphane Daumillare, CEO de Lycaon Immo.**

## Moyenne des prix par nuitées et volume des locations de courte durée à Paris, période JO 2024 du 26 juillet au 11 août

Variation du prix moyen par nuit comparé à octobre 2023 : **+200%**

Variation du volume de biens en location comparé à octobre 2023 : **+335%**

-  Sites de compétition JO
-  > 1 500€ / nuit
-  Entre 1 000€ et 1 500€ / nuit
-  < 1 000€ / nuit



©Lycaon Immo - Moyenne des prix par nuitées et volume des locations de courte durée à Paris, période JO 2024 du 26 juillet au 11 août

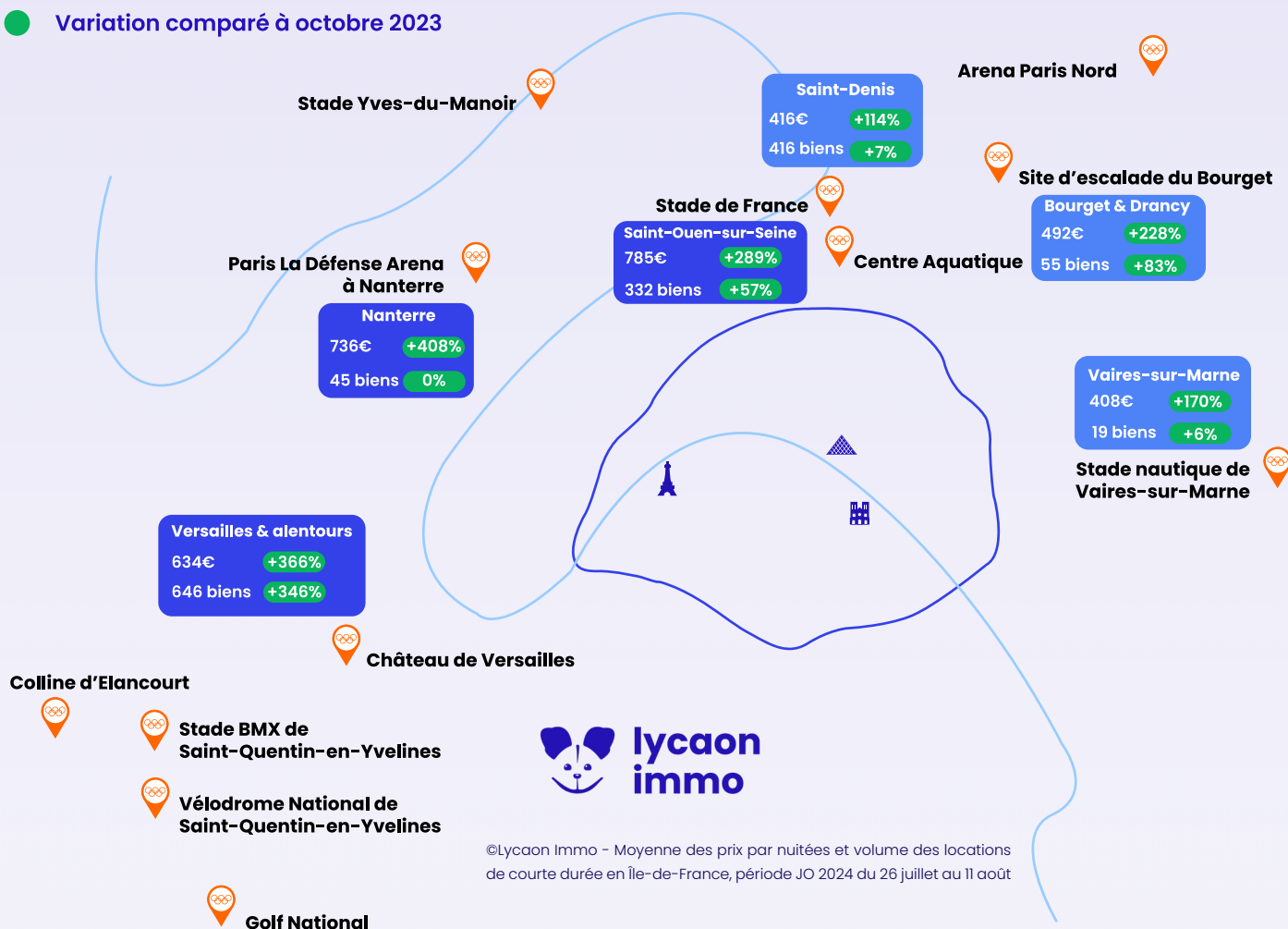
## Moyenne des prix par nuitées et volume des locations de courte durée en Île-de-France, période JO 2024 du 26 juillet au 11 août

 Sites de compétition JO

 > 500€ par nuit

 < 500€ par nuit

 Variation comparé à octobre 2023



©Lycaon Immo - Moyenne des prix par nuitées et volume des locations de courte durée en Île-de-France, période JO 2024 du 26 juillet au 11 août

## Paris, l'exode estival en vue ?

Face à de tels tarifs locatifs, représentant parfois « **plus que le salaire médian des Français en une seule nuitée** », comme le souligne Stéphane Daumillare, ces chiffres sont loin d'être anecdotiques, et révèlent de vraies interrogations. Si certaines réponses restent encore en suspens, quelques conséquences peuvent d'ores et déjà s'envisager, « *comme la transformation de Paris en ville de passage pendant les JO* », poursuit le CEO de Lycaon Immo.

Car dans un marché locatif francilien en tension (4,44 demandes pour 1 logement à Paris en 2023, selon une étude Locservice), où le volume des transactions baisse et dans lequel les investisseurs ne se retrouvent plus, les locataires peinent à se loger. Si des mesures ont déjà été mises en place par la Mairie de Paris pour lutter contre le « phénomène Airbnb » (comme la limitation à 120 jours de mise en location pour une résidence principale, l'obligation de la déclarer, ou encore l'obtention d'une autorisation de changement d'usage avec compensation dans le cas d'une résidence secondaire), il n'est cependant pas prévu de les renforcer pendant les jeux, ni d'encadrer les tarifs de la location courte durée.

Concrètement, si un système d'alertes est en négociation avec AirBnb pour prévenir les touristes en cas de tarifs particulièrement élevés, il sera tout de même possible de louer.

Du côté du gouvernement, suite à l'annonce de Bruno Le Maire, l'abattement fiscal des locations meublées saisonnières a été voté au budget, le faisant passer de 71% à 50%. Pas sûr cependant que « *cela ne suffise à décourager les propriétaires de profiter de cette opportunité énorme* », confie Stéphane Daumillare, au vu des écarts de revenus bruts entre la location annuelle d'un studio (environ 1000€ à Paris soit 12 000€ / an), et la location saisonnière pendant les JO à... 9 900€ en moyenne pour 10 jours !).

Dans ces conditions, est-ce que les baux longue durée arrivant à terme se verront remplacés par la location courte durée, intensifiant d'autant la tension sur le marché de la location classique ? Et quid des propriétaires vendeurs qui ont tout intérêt à reporter leur vente – dans un marché en berne – pour profiter de ces revenus locatifs inespérés, représentant jusqu'à 4 % du prix de vente selon le spécialiste de l'investissement locatif Mastéos ? Cet effet d'aubaine devrait en effet entraîner un report des ventes non négligeable. L'opportunité aussi de réaliser quelques travaux de rénovation, gagner une à deux lettres, au nom des JO.

A l'inverse, les prix vont-ils se maintenir à des niveaux aussi élevés en cas d'arrivée très massive de biens locatifs de courte durée sur le marché ? Les propriétaires – ou les locataires – seront-ils tenus de baisser leurs prix pour trouver preneur ?

**Autant de questions auxquelles le baromètre Lycaon Immo x Le Parisien répondra chaque mois avec davantage de précisions, en actualisant et en agrégeant les données actualisées du marché.**

	Octobre 2023			Jeux Olympiques – 26 juillet au 11 août 2024			Entre octobre 2023 et JO 2024		
	Volume des biens en location de courte durée	Prix médian par nuit	Prix moyen par nuit	Volume des biens en location de courte durée	Prix médian par nuit	Prix moyen par nuit	Variation du volume des biens en location de courte durée	Variation du prix médian par nuit	Variation du prix moyen par nuit
<b>Paris</b>	<b>1 010</b>	<b>250€</b>	<b>330€</b>	<b>4 396</b>	<b>760€</b>	<b>990€</b>	<b>335%</b>	<b>204%</b>	<b>200%</b>
Paris, 1er arrondissement	29	378€	610€	113	1 750€	1 915€	290%	363%	214%
Paris, 2e arrondissement	53	323€	393€	170	975€	1 491€	221%	202%	279%
Paris, 3e arrondissement	18	255€	355€	170	1 054€	1 423€	844%	313%	301%
Paris, 4e arrondissement	12	243€	338€	67	1 011€	1 290€	458%	316%	282%
Paris, 5e arrondissement	45	212€	300€	102	824€	1 002€	127%	289%	234%
Paris, 6e arrondissement	18	280€	404€	72	1 192€	1 479€	300%	326%	266%
Paris, 7e arrondissement	17	290€	722€	99	1 110€	1 424€	482%	283%	97%
Paris, 8e arrondissement	59	480€	1 300€	114	2 194€	2 436€	93%	357%	87%
Paris, 9e arrondissement	63	202€	282€	208	865€	1 059€	230%	328%	276%
Paris, 10e arrondissement	65	256€	323€	734	781€	950€	1 029%	205%	194%
Paris, 11e arrondissement	38	224€	272€	375	721€	898€	887%	222%	230%
Paris, 12e arrondissement	45	204€	231€	177	543€	655€	293%	166%	184%
Paris, 13e arrondissement	66	154€	184€	89	603€	717€	35%	292%	290%
Paris, 14e arrondissement	94	145€	226€	167	583€	870€	78%	302%	285%
Paris, 15e arrondissement	90	212€	315€	371	656€	855€	312%	209%	171%
Paris, 16e arrondissement	40	501€	710€	328	742€	1 060€	720%	48%	49%
Paris, 17e arrondissement	97	216€	343€	226	875€	1 193€	133%	305%	248%
Paris, 18e arrondissement	58	185€	218€	250	578€	671€	331%	212%	208%
Paris, 19e arrondissement	71	135€	184€	397	424€	646€	459%	214%	251%
Paris, 20e arrondissement	32	179€	205€	167	483€	592€	422%	170%	189%



## A propos de Lycaon Immo



Lycaon Immo, dont Stéphane Daumillare est le Président et le cofondateur, développe la modélisation de données de situations macro-économiques, sur la base d'analyses actuelles et prédictives, dans le domaine immobilier. Il offre aux professionnels et aux grand public de nombreuses études et analyses chiffrées sur les enjeux clés du marché immobilier, comme les prix du marché, l'impact du DPE sur les prix ou la capacité d'achat. L'entreprise propose enfin aux particuliers un outil prédictif d'estimation immobilière qui repose sur l'agrégation de données très ciblées et la modélisation mathématique. Une plateforme d'estimation fiable, gratuite et facile d'utilisation.

## Contact presse

**Séverine AMATE**, Présidente & Fondatrice  
de AMATE RESEAUNANCE

**Téléphone** : +33 (0)6 08 03 63 13

**Email** : amate.reseunance@gmail.com



## Où nous retrouver

**Site web** : <https://lycaon-immo.com/>

## Réseaux sociaux

 @Lycaon Immo  @lycaonimmo  @Lycaon Immo

 @lycaonimmo  @Lycaon Immo  @lycaon\_immo