

Investissement immobilier : les bons plans à Paris et dans le Grand Paris



© Free-Photos/Pixabay Investissement immobilier : les bons plans à Paris et dans le Grand Paris

A Paris, des boutiques sont désormais transformées en Airbnb. Malgré des prix très élevés, il est encore possible de faire de bonnes affaires.

Plus de 10.200 euros le mètre carré à Paris, de 4 950 euros en petite couronne, et de 3.070 euros en grande couronne : en dépit de ces nouveaux records de prix enregistrés fin 2019, de bonnes affaires restent possibles.

Dans la capitale, et malgré une réglementation toujours plus contraignante, il faudra par exemple viser la location meublée – classique ou en Airbnb – ainsi que les parkings. Et, au-delà du périphérique, miser sur l'effet cumulé du Grand Paris et des Jeux olympiques de 2024, qui devrait faire décoller la cote des adresses autour des 69 nouvelles gares prévues, y compris dans le neuf.



Exemples de biens immobiliers à Paris

Dans l'ancien

A Paris, les investisseurs privilégient le meublé, aux plafonds de loyer en moyenne 13% supérieurs à ceux pour un même bien en location nue. Quitte, parfois, à abattre une cloison pour transformer un deux-pièces en... studio. « Les plafonds de loyer au mètre carré y sont plus favorables, ce qui permet de redresser la rentabilité », rappelle Frédéric Jaubert, directeur associé de Paris Seine Immobilier. Reste que celle-ci ne dépasse guère 2,5% dans les quartiers centraux, et 4,5% ailleurs. Ce 22 mètres carrés sur l'avenue de Clichy, vendu 189.000 euros avant une rénovation nécessitant 1.000 euros par mètre carré, ne rapportera ainsi que 4,3%.

Quelques exceptions, toutefois, dans les quartiers populaires, comme la Goutte-d'or qui semble enfin en voie de mutation. « Certains rez-de-chaussée partent à 8.000 euros le mètre carré », assure Brice Moysse, d'Immopolis. Tel, rue Myrha, ce studio de 18,5 mètres carrés, entièrement à refaire, vendu 150.000 euros. Idem à La Chapelle, toujours dans le XVIIIe arrondissement, où le mètre carré, parfois cédé 7.000 euros, laisse espérer 6% de rendement.

Exemples de biens immobiliers dans le Grand Paris

Mais mieux vaudra explorer des pistes alternatives, comme les parkings. A condition d'être sélectif : si les zones ouest et centre sont prisées, ainsi que le XVIIe près du nouveau Palais de justice, à l'inverse, la demande est moins forte dans les arrondissements est (XI, XII et XIIIe). Ainsi que dans les XIX et XXe, aux nombreuses places vacantes. La rentabilité grimpe parfois à 8,5%, comme pour ces stationnements de la rue du Pôle-Nord, dans le XVIIIe, vendues 14.000 euros. Dans le centre, où le budget est au moins du double, l'idéal est de transformer la place en trois ou quatre emplacements pour motos. De quoi augmenter de 50 à 80% le loyer.

Côté murs de commerce, il faudra prendre des risques. « Les meilleurs emplacements n'offrent que peu de rentabilité », rappelle Elvire Gallaine, directrice commerciale du cabinet Coysevox. Et si elle s'échelonne de 3% rue des Abbesses, à 3,5% rue du Commerce, elle grimpe à 7% rue Ordener, dans le XVIIIe, ou rue de Crimée, dans le XIXe.

Ceux prêts à franchir le périphérique viseront Vitry-sur-Seine, bientôt relié en 10 minutes à Châtelet, via la ligne 14. « Le mètre carré vaut parfois moins de 3.000 euros », assure Guillaume Varnier, directeur des agences immobilières du Grand Paris. Avenue du Colonel-Fabien, ce trois-pièces de 56,5 mètres carrés, avec parking, payé 139.000 euros, pourra ainsi se louer 800 euros (6,9% de rendement). Une rentabilité que l'on retrouve en deuxième couronne, dans les Yvelines et le Val-d'Oise. « Les budgets n'y dépassent pas 2.000 euros le mètre carré pour un bien à rénover, et 3.000 euros pour un bien récent, dans les villages proches des gares », résume Michel Platero, président de la Fnaim du Grand Paris.

Dans le neuf

Les notaires du Grand Paris, dans une étude publiée fin 2019, n'ont pas encore noté d'inflation particulière pour les biens situés dans un rayon de 800 mètres autour de l'emplacement prévu des gares du Grand Paris Express. Aussi, pour sécuriser votre opération, mieux vaudra privilégier les villes sûres d'être desservies en premier. « Telle Villejuif, qui aura les gares Louis-Aragon sur la ligne 15, et Institut Gustave-Roussy sur la 15 et la 14 prolongée », rappelle Fabrice Artinian, de PatrimmoFi.



Le mètre carré neuf y varie de 5.500 à 7.000 euros. Boulevard Maxime-Gorki, ce deux-pièces de 38,5 mètres carrés, avec terrasse en rez-de-chaussée, pourra se louer en Pinel au loyer de 769 euros. Soit, rapporté à son prix de 236.000 euros, 3,9% de rendement. La rentabilité peut dépasser les 4% en s'éloignant : 4,4% à Gonesse (95) pour ce 42 mètres carrés, dans le programme Urban Village de Nexity, rue Emmanuel-Rain. « Alors que les prix avoisinent 4.000 euros le mètre carré, la proximité de Roissy assurera une forte demande locative », assure Philippe Zilberstein, président de Nexity conseil et patrimoine. Mais la ligne 17 n'y est pas annoncée avant 2027. A noter : à Paris, si quelques opportunités subsistent, il faut le plus souvent se passer du Pinel pour ne pas trop raboter le loyer.

Les règles en Airbnb

La nouvelle mode chez les amateurs d'Airbnb ? Transformer les boutiques des rues parisiennes peu commerçantes en meublés touristiques. Pas étonnant : le local ayant déjà une activité commerciale, cela évite de demander à la mairie une autorisation de changement d'usage, le plus souvent refusée, comme de payer la compensation consistant à mettre un commerce sur le marché locatif traditionnel. A condition de veiller à changer la destination du local, la rentabilité atteint des records.

Exemple avec cette boutique de 40 mètres carrés d'une rue proche de celle du Cherche-Midi, vendue par Paris Seine immobilier. Au prix d'achat de 465.000 euros s'ajouteront certes 100.000 euros de travaux de transformation, soit un budget global de 14.100 euros le mètre carré ! Mais en plaçant le bien en location à la nuitée, les 40.000 euros de revenus annuels, charges déduites, serviront 7% de rendement.

Pour vous lancer, visez si possible un local sur cour avec entrée indépendante, et vérifiez qu'il ne tombe pas sous le régime de protection du commerce et de l'artisanat. Et faites vite : la mairie pourrait en effet revoir le plan d'urbanisme pour juguler la tendance.