



Les immeubles haussmanniens peuvent nécessiter des travaux d'isolation coûteux.

INVESTISSEMENT

PARIS RESTE UNE VALEUR REFUGE

L'immobilier parisien attire toujours ceux qui souhaitent acheter pour louer, malgré un mètre carré moyen qui dépasse les 10 000 €. Car, dans la capitale, l'opération présente d'autres avantages que la rentabilité

Par LUDOVIC CLERIMA

Paris, ville de placements et de pied-à-terre... C'est le constat tiré par le réseau d'agences immobilières Century 21, qui relève que les investissements locatifs représentaient au premier semestre 32,3 % des transactions. Un record, confirmé par bon nombre de professionnels, et cela malgré des prix historiquement hauts (10 750 €/m² en moyenne selon les données de la chambre des notaires de Paris). « Dans la capitale, on investit dans l'immobilier comme on achète de l'or. Les acquéreurs savent que c'est cher, mais que, sur le long terme, ils seront gagnants, confie Julien Guillaume, président du groupe-

ment d'agences Paris rive gauche et sud région parisienne chez Orpi. Les personnes qui viennent nous voir sont des petits investisseurs patrimoniaux. Ils possèdent un ou deux appartements et cherchent à louer des studios ou des 2-pièces près des gares. La plupart du temps, ils achètent en se disant que ces logements serviront plus tard de point de chute à leurs enfants au moment des études. »

LA TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

Si les rendements sont faibles dans la capitale, acheter pour louer présente bien d'autres avantages. « Ce que les investisseurs paient, c'est la tranquillité d'esprit,

constate Michel Platero, président de la Fnaim du Grand Paris. Vous êtes sûr d'avoir des locataires. Le déséquilibre entre l'offre et la demande est tel que votre logement sera toujours occupé, et donc que vous percevrez vos loyers en continu, ce qui n'est pas le cas dans toutes les villes de France. »

Et l'encadrement des loyers, tant décrié par les agents immobiliers au moment de son entrée en vigueur il y a deux ans, ne semble pas faire fuir les bailleurs. Comme le confient de nombreux professionnels, la mesure désavantage essentiellement les investisseurs qui louent des appartements de grande surface (supérieure à 50 m²) tant le fossé entre le prix d'achat du bien et les loyers perçus est important. De plus, comme l'indiquait Meilleurs Agents dans une étude publiée en juin 2021, près d'une annonce sur deux à Paris ne respecte pas l'encadrement des loyers. Ce sont même les trois quarts des appartements de moins de 20 m² qui seraient proposés à des prix supérieurs au seuil de référence de l'encadrement, avec des surplus de loyer allant de 100 € pour un appartement nu à 130 € pour un meublé.

LA PROMESSE D'UNE BELLE PLUS-VALUE

Reste qu'il n'est pas impossible de marier respect de la loi et investissement malin à Paris. « Il faut être stratège, souligne Fabrice Artinian, conseiller en investissement financier pour le groupe Patrim-mofi. Les investisseurs doivent miser sur les appartements de 30 à 40 m², de préférence des studios non meublés de bonne qualité. Le plafond fixé par l'encadrement des loyers diffère peu de ce que l'on pouvait trouver avant sur le marché, surtout si le bien possède un balcon. L'idéal est de trouver un logement dans les 13^e, 14^e, 15^e, 16^e ou 17^e arrondissements, de préférence sous la barre des 12 000 €/m². Même en prenant en compte les charges de copropriété, on arrive à un rendement locatif entre 2 % et 3 % brut, mais, surtout, on peut obtenir une belle plus-value au moment de revendre. » A condition d'investir dans un logement qui ne soit pas une passoire énergétique au sein d'un immeuble ne nécessitant pas de gros travaux de rénovation. « Même si le dispositif MaPrimeRénov' aide les bailleurs à faire des travaux, ce n'est pas encore assez. Si vous achetez un appartement dans un immeuble haussmannien, l'isolation des murs ne pourra se faire que par l'intérieur, ce qui implique un coût très important », rappelle Fabrice Artinian. ■

