



LES BONS PLANS DANS LES QUARTIERS D'AVENIR

PARIS ET GRAND PARIS

Des boutiques désormais transformées en Airbnb

PAR MORGANE REMY

Plus de 10 200 euros le mètre carré à Paris, plus de 4 950 euros en petite couronne et plus 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 contraignante, il faudra viser la location meublée ainsi que les parkings. Et, au-delà du périphérique, miser sur les effets cumulés du Grand Paris et des Jeux olympiques de 2024, qui devraient faire décoller la cote des adresses près des 69 nouvelles gares prévues, y compris dans le neuf.

Dans l'ancien

A Paris, les investisseurs privilégient le meublé, aux plafonds de loyer en moyenne 13% supérieurs à ceux d'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 ren-

tabilité», 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, 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. Idem à La Chapelle, toujours dans le XVIII^e arrondissement, où le mètre carré, parfois cédé à 7 000 euros, laisse espérer 6% de rendement. 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 XVII^e près du nouveau Palais de justice, à l'inverse, la demande est moins forte dans les arrondissements est (XI^e au XIII^e). Ainsi

que dans les XIX^e et XX^e, aux nombreuses places vacantes. La rentabilité grimpe parfois à 8,5%, comme pour ces parkings de la rue du Pôle-Nord, dans le XVIII^e, vendus 14 000 euros. Dans le centre, où le budget est au moins le double, l'idéal est de transformer la place en trois ou quatre emplacements pour motos. De quoi doper le loyer d'au moins 50%. Côté murs de commerces, il faudra prendre des risques. «Les meilleurs emplacements n'offrent que peu de rentabilité», rappelle Elvire Gallaine, directrice commerciale du cabinet Coysvoix. Et si elle varie de 3% rue des Abbesses à 3,5% rue du Commerce, elle grimpe à 7% rue Ordener, dans le XVIII^e, ou rue de Crimée, dans le XIX^e. Ceux qui sont prêts à franchir le périphérique viseront Vitry-sur-Seine, qui comptera deux gares sur la ligne 15. «Le mètre carré vaut parfois moins de 3 000 euros», assure Guillaume Varnier, directeur de L'Immobilière du Grand Paris. Avenue du Colonel-Fabien, ce

trois-pièces de 56,5 mètres carrés, avec parking, payé 139 000 euros, pourra 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, Institut Gustave-Roussy sur la 15 et la 14 prolongée», rappelle Fabrice Artinian, de Patrimmo.fi. 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 long de l'avenue de Clichy (XVII^e), le rendement n'excède pas 4,5%, même pour les studios à rénover.



PHOTO: DANIELE SCHNEIDER/PHOTONONSTOP

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 ? Basculer les boutiques de rues parisiennes peu commerçantes en meublés touristiques. Pas étonnant : le local ayant déjà une activité commerciale, cela évite de demander une autorisation de changement d'usage, le plus souvent refusée, et de payer la compensation exigée. A condition de veiller à changer la destination du local, la rentabilité bat des records. Comme avec cette boutique de 40 mètres

carrés d'une rue proche de celle du Cherche-Midi, vendue par Paris Seine immobilier. Au prix de 465 000 euros s'ajoutent 100 000 euros de travaux de transformation, soit un budget global de 14 100 euros le mètre carré ! Mais en louant le bien 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 revoir le plan d'urbanisme pour juguler la tendance. ■

LE PRIX DES DIFFÉRENTS BIENS ET LEUR RENDEMENT ATTENDU À PARIS

Type d'investissement	Prix moyen	Evolution de la demande locative	Quartiers conseillés	Rendement moyen à attendre	Exemple de transaction récente
Petite surface en bon état	8 000 à 16 500 €/m ²	En hausse	Goutte-d'Or, La Fourche	2,5 à 4%	Rue des Poissonniers (XVIII ^e), studio de 21 m ² en bon état, 2 ^e étage sur cour: 200 000 euros, loyer plafonné de 665 euros (rendement 4%).
Petite surface avec gros travaux	7 500 à 14 000 €/m ²	En hausse	Goutte-d'Or, La Chapelle, La Fourche	2,5 à 4%	Rue Saint-Placide (VI ^e), studio de 20 m ² , 2 ^e étage sans ascenseur, 30 000 euros de travaux: 250 000 euros, loyer meublé plafonné de 835 euros (rendement 3,6%).
Appartement neuf	11 000 à 15 000 €/m ²	En hausse	Quelques programmes dans les XIII ^e , XV ^e , XX ^e	3%	Programme Cubik, 20, boulevard Masséna (XIII ^e), studio de 27,35 m ² : 306 000 euros, loyer hors Pinel mais plafonné de 755 euros (rendement 3%).
Murs de commerce	6 000 à 10 000 €/m ²	En légère baisse	Rues commerçantes des X ^e , XI ^e , XVII ^e , XVIII ^e , XIX ^e , XX ^e	6 à 7%	Rue Ordener (XVIII ^e), local de 35 m ² dont 11 m ² en sous-sol: 198 000 euros, loyer de 1 200 euros (rendement 7,3%).
Parking	35 000 à 40 000 €	Stable	Arrondissements du I ^{er} au IX ^e , XVII ^e , XV ^e nord, XVI ^e	3 à 6%	Cardinet Batignolles (XVII ^e), place de parking: 37 000 euros, loyer de 170 euros (rendement 5,5%).

LE PRIX DES DIFFÉRENTS BIENS ET LEUR RENDEMENT ATTENDU DANS LE GRAND PARIS

Type d'investissement	Prix moyen	Evolution de la demande locative	Quartiers conseillés	Rendement moyen à attendre	Exemple de transaction récente
Petite surface en bon état	2 500 à 9 500 €/m ²	En hausse	Petite couronne sud-est, grande couronne sur le tracé du Grand Paris	5 à 7%	Vitry-sur-Seine (94), av. du Colonel-Fabien, trois-pièces de 56,50 m ² avec parking, à 5 minutes à pied du futur métro: 139 000 euros, loyer de 800 euros (rendement 6,9%).
Petite surface avec gros travaux	2 000 à 8 000 €/m ²	En hausse	Petite couronne sud-est, grande couronne sur le tracé du Grand Paris	4 à 8%	Clichy (92), impasse Dumur, deux-pièces de 42 m ² , 40 000 euros de travaux: 294 000 euros, loyer de 1 050 euros (rendement 3,8%).
Appartement neuf	4 000 à 10 000 €/m ²	En hausse	Champigny, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Chelles, Saint-Denis, Sarcelles	4,5%	Programme Natur/Boissière, Noisy-le-Sec (93), 71, bd de la Boissière, trois-pièces de 59,5 m ² près future station ligne 11: 335 545 euros, loyer de 1 250 euros (rendement 4,5%).
Murs de commerce	3 000 à 6 000 €/m ²	Stable	Près des futures gares du Grand Paris, rues piétonnes	7 à 8%	Clichy (92), rue Villeneuve, magasin d'optique de 57 m ² : 250 000 euros, loyer de 1 420 euros (rendement 6,8%).
Parking	17 000 à 20 000 €	En hausse	Seine-Saint-Denis, Val-d'Oise et Val-de-Marne, proche gares du Grand Paris	5 à 9%	Sarcelles (95), limite Stains, box en sous-sol: 19 000 euros, loyer de 120 euros (rendement 7,6%).

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Monsieur Parking, Atland, Altarea Cogedim, Fnam Commerces, Paris Seine Real Estate (agences Saint-Honoré, Cherche-Midi et Sèvres), Immobilis, Nextly, Unis Ile-de-France, Patrimoflo, L'Immobilier du Grand Paris, cabinet Coysveox.