Le développement du Grand Paris devrait soutenir partout la cote

Malgré la mise en place du plafonnement des loyers à Paris et sa possible extension, en 2018, à 411 villes de banlieue, les investisseurs restent actifs. Il faut dire que le projet du Grand Paris leur ouvre de belles perspectives de plus-value. Espérons que les murs de bureaux parisiens en profiteront aussi, car le rendement des SCPI dédiées ne cesse de faiblir. Parmi les poids lourds, citons Rivoli Avenir Patrimoine (4,71% de rendement en 2015), Fructipierre (4,46%) ou Allianz Pierre (4,50%).

A Paris, les investisseurs se disputent même les caves

de **2 à 17%** de rendement

Prix moyen dans l'ancien : dès 8 500 euros le m² pour un studio des secteurs populaires

Prix moyen dans le neuf : 11 000 euros le m² dans les arrondissements périphériques

Dans la capitale, il y a d'abord les bailleurs qui se plient au plafonnement des loyers, institué en août 2015. Rue Orfila (XXe arrondissement), ce couple a ainsi raboté de 1 020 à 945 euros les revenus de son deux-pièces de 34 mètres carrés, acheté 295 000 euros. Pour un rendement passé de 4,1 à 3,8%. Et puis, il y a ceux qui cherchent à tout prix à y échapper. «Rien qu'en 2016 dans nos agences, près de 10% des bailleurs auraient basculé à la location de courte durée», estime Fabrice Abraham, directeur général du réseau Guy Hoquet. Rien de plus rentable en effet que cette formule, aux baux déplafonnés. Rue Muller, dans le XVIIIe, ce 23,5 mètres carrés en rez-de-chaussée, avec sous-sol aménagé de 30 mètres carrés, se loue au moins 100 euros la nuitée. Pour un rendement, rapporté à son prix de 235 000 euros, variant de 10 à 17% selon les mois ! Rappelons qu'une telle activité nécessite de racheter des titres de commercialité. «Ce qui explique que les boutiques sur rue, aménagées en appartement, se vendent vite», note Marine Khlat, de l'Immobilier parisien. En plus d'Airbnb, les investisseurs parisiens creusent désormais le filon des caves, louées comme espaces de stockage via des plates-formes. Rue Salneuve (XVIIe), les 9 mètres carrés de celle-ci, achetée 10 500 euros, rapportent 90 euros par mois, soit 10,2%. Les parkings versent un peu moins. Ce lot de onze emplacements, rue de l'Abbé-Groult (XVe), négocié 195 000 euros, affiche ainsi 7,7% de rendement global.

Du côté de la location classique, les rentabilités pâtissent de la hausse actuelle des prix, et il ne faut pas s'attendre à plus de 3 à 5% dans les coins cotés, comme aux Abbesses. Pour faire mieux, direction les quartiers populaires, comme la Goutte-d'or, qui sert 5 à 7% de rendement. «Mais avec un risque de vacance locative», rappelle Brice Moyse, d'Immopolis. La formule du meublé à l'année offre un bon compromis. Ce deux-pièces de 28 mètres carrés, rue de l'Assomption (XVIe), loué 835 euros en vide, passera à 935 euros en meublé. «Soit, pour un prix de 219 000 euros, plus 35 000 euros de travaux, une rentabilité dopée de 3,9 à 4,4%», calcule Arnaud de Roquefeuil, de la société Manestel. Dernière astuce : viser les biens occupés, donc décotés. Rue Lamartine (IXe), c'était le cas de ce 10 mètres carrés, cédé à 80 000 euros. Loué 406 euros par mois, il rapporte 6,1%. Dans le neuf, les promoteurs en sont, eux, amenés à promettre des loyers garantis ! Comme pour ce 42,60 mètres carrés du programme Dédicace, porte d'Orléans (XIVe). Vendu 489 000 euros, parking inclus, il se louera 1 300 euros par mois, pour 3,2% de rentabilité.

Morgane Remy

A Boulogne-Billancourt, seuls les parkings rapportent plus de 5%

de **3 à 6,5%** de rendement

Prix moyen dans l'ancien : dès 6 500 euros le m² dans les quartiers excentrés

Prix moyen dans le neuf : prévoir 11 000 euros le m²

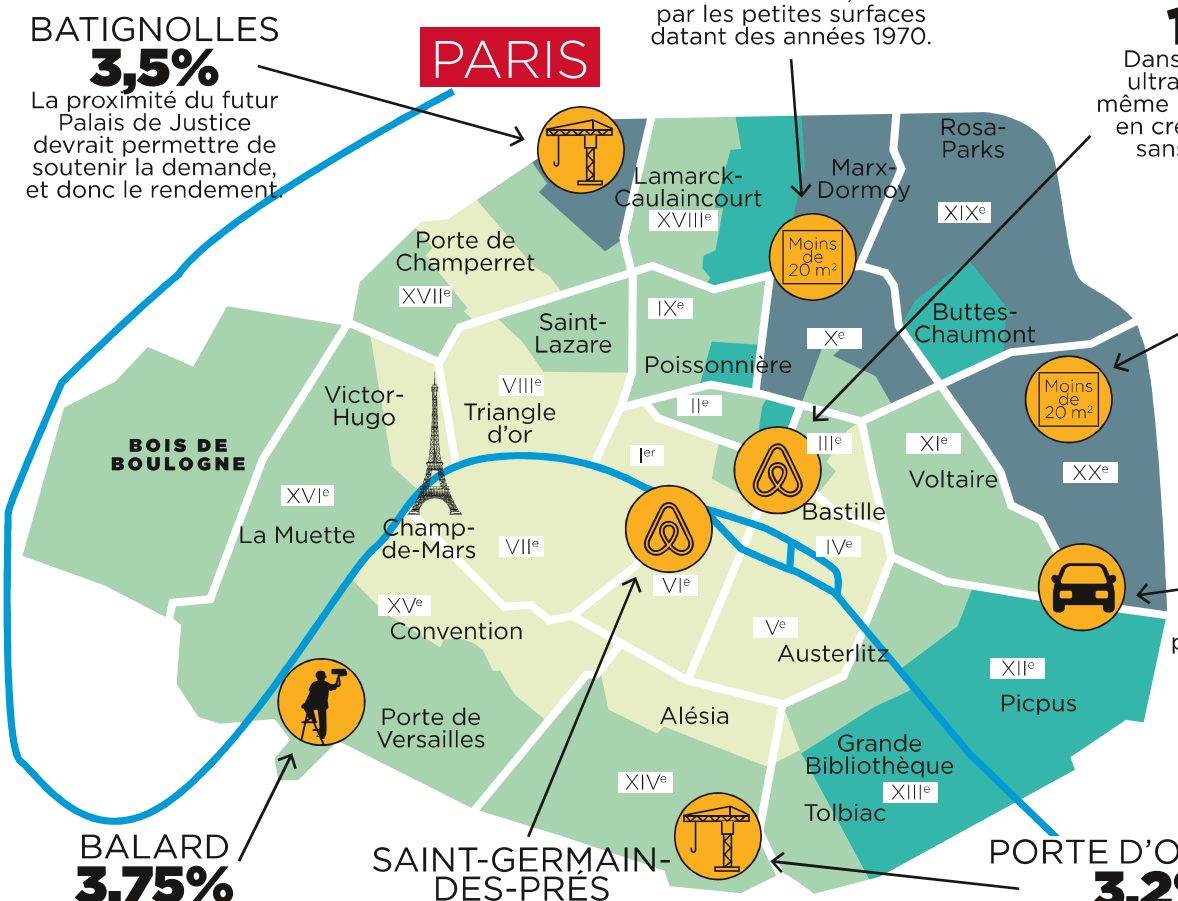
La rentabilité excède rarement 4%, notamment près des stations de métro. Comme pour ce deux-pièces de 29 mètres carrés, rue du Hameau-Fleuri, payé 179 000 euros, avant une mise en location à 600 euros. Pour faire une bonne affaire, il faut accepter quelques travaux. Route de la Reine, cet investisseur a ainsi déboursé 280 000 euros pour un 39 mètres carrés, avant d'y réaliser pour 40 000 euros de rénovation. Certes, le loyer escompté ne lui rapportera que 3,75% de rendement. Mais il pourra, grâce aux travaux, générer un important déficit foncier. Et si certains bailleurs parient sur le développement de la zone Pont de Sèvres, sur le tracé de la future ligne 15 du métro du Grand Paris, d'autres privilégient la location meublée à l'année. «Les loyers y sont environ 20% plus élevés», assure Alix Tafflé, fondateur du site de mise en location MorningCroissant. Et si le neuf est pénalisé par le plafond d'achat en Pinel à 5 500 euros le mètre carré, les parkings sont, eux, attractifs. Comptez 20 000 euros pour une place, louée 90 euros par mois (5,4% de rendement). Et 25 000 euros pour un box, loué 130 euros (6,2%).

M.R.

LA CHAPELLE
5%
Un rendement maximal en location nue, servi par les petites surfaces datant des années 1970.

BATIGNOLLES
3,5%
La proximité du futur Palais de Justice devrait permettre de soutenir la demande, et donc le rendement.

MARAIS
12%
Dans ce quartier ultratouristique, même les immeubles en crépi se louent sans difficulté.



GAMBETTA
4,25%
Un rendement servi par les beaux immeubles XIXe siècle, proches du métro.

NATION
6%
Rendement servi par une place de parking au premier sous-sol. Mais le mieux est d'acheter par lots.

BALARD
3,75%
La rude concurrence entre acheteurs limite la décote affectant les surfaces à rénover.

SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS
10%
Dans ce quartier huppé, la nuitée pour deux touristes se facture près de 120 euros.

PORTE D'ORLÉANS
3,2%
Prévoir près de 490 000 euros pour un 43 mètres carrés. Mais certains promoteurs garantissent désormais le loyer.

A Levallois-Perret, l'achat en démembrement de propriété se développe

de **4 à 9%** de rendement

Prix moyen dans l'ancien : jusqu'à 10 000 euros le m² côté Seine

Prix moyen dans le neuf : environ 10 500 euros le m²

Priorité aux petites surfaces ici, à la rentabilité presque toujours supérieure à 5%. Rue Trébois, à côté de la mairie, ce 19 mètres carrés rapporte ainsi 5,7% brut, pour une mise limitée à 145 000 euros, dont 10 000 euros de travaux. Et rue Danton, un rez-de-jardin de 11,20 mètres carrés déjà loué a coûté 105 000 euros, pour 6,4% de rapport. Ceux recherchant une plus-value de revente parieront sur les abords de la gare de Clichy-Levallois, prisés des étudiants. «C'est là que sortent de terre les nouveaux programmes neufs», décrit Philippe Esfandiary, de Levallois Immobilier. Le Carré Jules Verne, dans la rue du même nom, permet ainsi d'acheter la seule nue-propriété : vous ne touchez aucun loyer durant dix-sept ans, mais payez un prix réduit de 4 400 euros le mètre carré au lieu de 7 800… Et si les parkings servent 8,5% de rendement, comme cet emplacement, près de la rue Aristide-Briand, vendu 17 000 euros, il faut rester sélectif. Car vers la gare et la Seine, les immeubles récents ou neufs disposent de stationnements, augmentant le risque de vacance locative. **M.R.**

A Montreuil, privilégiez les deux et trois-pièces de superficie limitée

de **4,3 à 8%** de rendement

Prix moyen dans l'ancien : dès 2 700 euros le m² pour un bien des années 1970 à rénover

Prix moyen dans le neuf : prévoir 4 300 euros le m²

Dans cette ville où la cote a grimpé de 8% en un an, mieux vaut concentrer ses recherches le long de la ligne 9 du métro. «De préférence vers la mairie, où les prix restent inférieurs à ceux de Robespierre et Croix-de-Chavaux, pour des loyers équivalents», souligne Eric Hallegouët, de Laforêt. Rue de l'Ermitage, ce 72 mètres carrés avec terrasse de 12 mètres carrés, dans un immeuble de 2009, a été payé 315 000 euros, avant d'être mis en location, parking inclus, à 1 390 euros (5,3% de rendement). Préférez les petits deux et trois-pièces, loués aux mêmes tarifs que les plus grands. Ceux à rénover peuvent être une excellente affaire : au début du boulevard Aristide-Briand, ce deux-pièces de 57 mètres carrés, avec box en sous-sol, s'est monnayé à 147 000 euros. Loué 990 euros après 15 000 euros de travaux, il verse 7,3%.

Les parkings rapportent aussi, à condition d'être en cœur de ville, où ils coûtent de 15 000 à 20 000 euros, pour 80 à 100 euros de loyer. Le neuf peut paraître tentant, avec des prix parfois inférieurs à l'ancien. Mais

RENDEMENT LOCATIF*

- de 4,25 à 5%
- de 4 à 4,25 %
- de 3,75 à 4%
- de 2,5 à 3,75%
- Parking
- Neuf Pinel
- Airbnb
- Biens avec travaux
- Studios et petites surfaces étudiantes

* En moyenne, dans l'ancien, pour les studios et deux-pièces.