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'ajouteront 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. ■

PHOTO : DANIÈLE SCHNEIDER/PHOTONONSTOP

Le long de l'avenue de Clichy (XVIIe), le rendement n'excède pas 4,5%, même pour les studios à rénover.

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	8000 à 16 500 €/m²	En hausse	Goutte-d'Or, La Fourche	2,5 à 4%	Rue des Poissonniers (XVIIIe), studio de 21 m² en bon état, 2e étage sur cour : 200 000 euros, loyer plafonné de 665 euros (rendement 4%).
Petite surface avec gros travaux	7500 à 14 000 €/m²	En hausse	Goutte-d'Or, La Chapelle, La Fourche	2,5 à 4%	Rue Saint-Placide (VIe), studio de 20 m², 2e 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 €/m²	En hausse	Quelques programmes dans les XIIIe, XVe, XXe	3%	Programme Cubik, 20, boulevard Masséna (XIIIe), studio de 27,35 m² : 306 000 euros, loyer hors Pinel mais plafonné de 755 euros (rendement 3%).
Murs de commerce	6000 à 10 000 €/m²	En légère baisse	Rues commerçantes des Xe, XIe, XVIIe, XVIIIe, XIXe, XXe	6 à 7%	Rue Ordener (XVIIIe), local de 35 m² dont 11 m² en sous-sol : 198 000 euros, loyer de 1 200 euros (rendement 7,3%).
Parking	35 000 à 40 000 €	Stable	Arrondissements du Ier au IXe, XVIIe, XVe nord, XVIe	3 à 6%	Cardinet Batignolles (XVIIe), 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	2500 à 9500 €/m²	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 m² 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	2000 à 8000 €/m²	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 m², 40 000 euros de travaux : 294 000 euros, loyer de 1 050 euros (rendement 3,8%).
Appartement neuf	4000 à 10 000€/m²	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 m² près future station ligne 11 : 335 545 euros, loyer de 1 250 euros (rendement 4,5%).
Murs de commerce	3000 à 6000 €/m²	Stable	Près des futures gares du Grand Paris, rues piétonnes	7 à 8%	Clichy (92), rue Villeneuve, magasin d'optique de 57 m² : 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, Fnaim Commerces, Paris Seine Real Estate (agences Saint-Honoré, Cherche-Midi et Sèvres), Immopolis, Nexity, Unis Ile-de-France, Patrimmofi, L'Immobilière du Grand Paris, cabinet Coysevox.