

## LES BONS PLANS DANS LES QUARTIERS D'AVENIR

## PARIS ET GRAND PARIS Des boutiques désormais transformées en Airbnb

PAR MORGANE REMY

lus de 10 200 euros le mètre carré à Paris, plus de 4950 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 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, 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 Goutted'Or, qui semble enfin en voie de mutation. «Certains rez-dechaussée partent à 8 000 euros le mètre carré», assure Brice Moyse, d'Immopolis. Idem à La Chapelle, toujours dans le XVIIIe arrondissement, où le mètre carré, parfois cédé à 7000 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 XVIIe près du nouveau Palais de justice, à l'inverse, la demande est moins forte dans les arrondissements est (XIe au XIIIe). Ainsi que dans les XIXe et XXe, aux nombreuses places vacantes. La rentabilité grimpe parfois à 8,5%, comme pour ces parkings de la rue du Pôle-Nord, dans le XVIIIe, 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 Coysevox. Et si elle varie 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 XIXº. Ceux qui sont prêts à franchir le périphérique viseront Vitrysur-Seine, qui comptera deux gares sur la ligne 15. «Le mètre carré vaut parfois moins de 3000 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 Patrimmofi. Le mètre carré neufy varie de 5500 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



