



LE GUIDE DE L'INVESTISSEUR PARISIEN

Edition 2020



Par Mickael Zonta et Manuel Ravier

Groupe INVESTISSEMENT LOCATIF - Créateur de liberté financière
Siège du Groupe : 169 rue de la Roquette à Paris (11)

Paris, l'une des plus belles villes au monde séduit d'abord par son exceptionnel patrimoine architectural et culturel.

Un patrimoine vivant, qui sait se moderniser, s'enrichir et se renouveler sans cesse.

Paris, c'est aussi la capitale de la gastronomie, de la mode, du luxe, du romantisme une ville où il se passe toujours quelque chose... Attachée à la qualité de vie et au développement durable, elle offre un cadre particulièrement agréable où il fait bon vivre.

Innovante et audacieuse, Paris est entrée de plain-pied dans le XXI^e siècle avec des projets de développement afin de devenir une des capitales les plus incontournables du monde.

En tant qu'investisseur, investir à Paris, c'est faire le choix d'un marché immobilier tendu, qui dispose d'une très forte demande locative, tout au long de l'année.

Les loyers sont élevés et vous bénéficierez d'une très forte liquidité lors de la revente future. **Ces éléments sont essentiels pour les investisseurs immobiliers avertis.**

L'investissement locatif à Paris s'est confirmé comme **un choix incontournable** pour l'investisseur qui recherche un rendement locatif élevé et un marché immobilier dynamique.

Le marché immobilier Parisien se différencie du reste de la France. En effet, cela s'explique par le manque d'offres disponibles par rapport à la demande locative. Cela est due à ce manque d'offres et au fait que les prix sur Paris sont très élevés à la location comme à la vente.

En tant qu'investisseur, vous devez vous demander quelles sont les perspectives d'évolution de ce marché, surtout que Paris a de grands projets d'agrandissement afin d'accroître son attractivité et développer de nouveaux projets urbains comme le Grand Paris que nous vous présenterons.





Aujourd'hui, le marché parisien en terme d'investissement immobilier peut se décliner en trois catégories :

Les biens à caractère patrimonial, marqué par leurs styles atypiques et les immeubles historiques de types Haussmannien (1900 ou d'époque médiévale), bien souvent chers en terme de coût d'acquisition, mais qui à la revente vous permettront d'obtenir une forte plus-value. La demande locative pour ce type de biens est en flux continue, ils vous garantiront un développement constant de votre patrimoine.

Les biens ayant pour but le rendement locatif, marqué par son style ancien, sont des biens où des travaux de rénovation sont à faire avant de les exploiter pour les mettre à la location. Ce type de biens se trouve dans certains arrondissements de Paris que nous vous présenterons par la suite.

Les biens intermédiaires, ce sont des biens spécifiques puisqu'ils combinent les caractéristiques du style patrimonial ainsi que ceux pour faire du locatif. Ce sont des biens qui se situent dans plusieurs arrondissements de Paris, mais difficile à obtenir.



Nous allons maintenant vous présenter Paris et ses arrondissements en vous parlant de chaque quartier de la capitale et déterminer à quelle catégorie ils appartiennent.

La ville de Paris offre un excellent cadre pour investir dans le locatif et de nombreux quartiers de la ville bénéficient d'un environnement favorable au marché immobilier.

Cependant, un investissement immobilier demande des connaissances du marché local, par conséquent, plusieurs critères doivent être analysés avant de vous lancer.

Pour savoir dans quel quartier investir à Paris, vous devez savoir que les endroits où il fait bon vivre ne sont pas toujours ceux où vous devez investir.

1er arrondissement (183 ha): LOUVRE

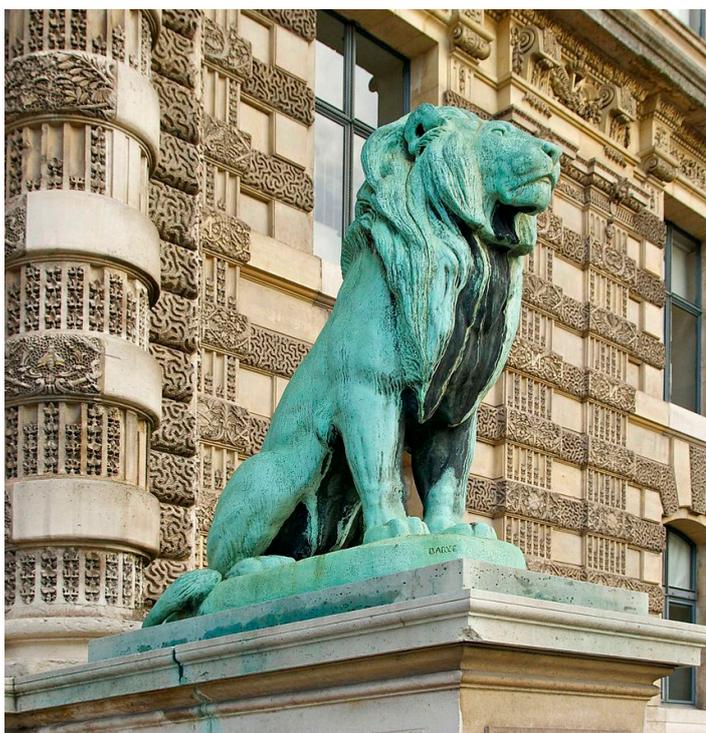
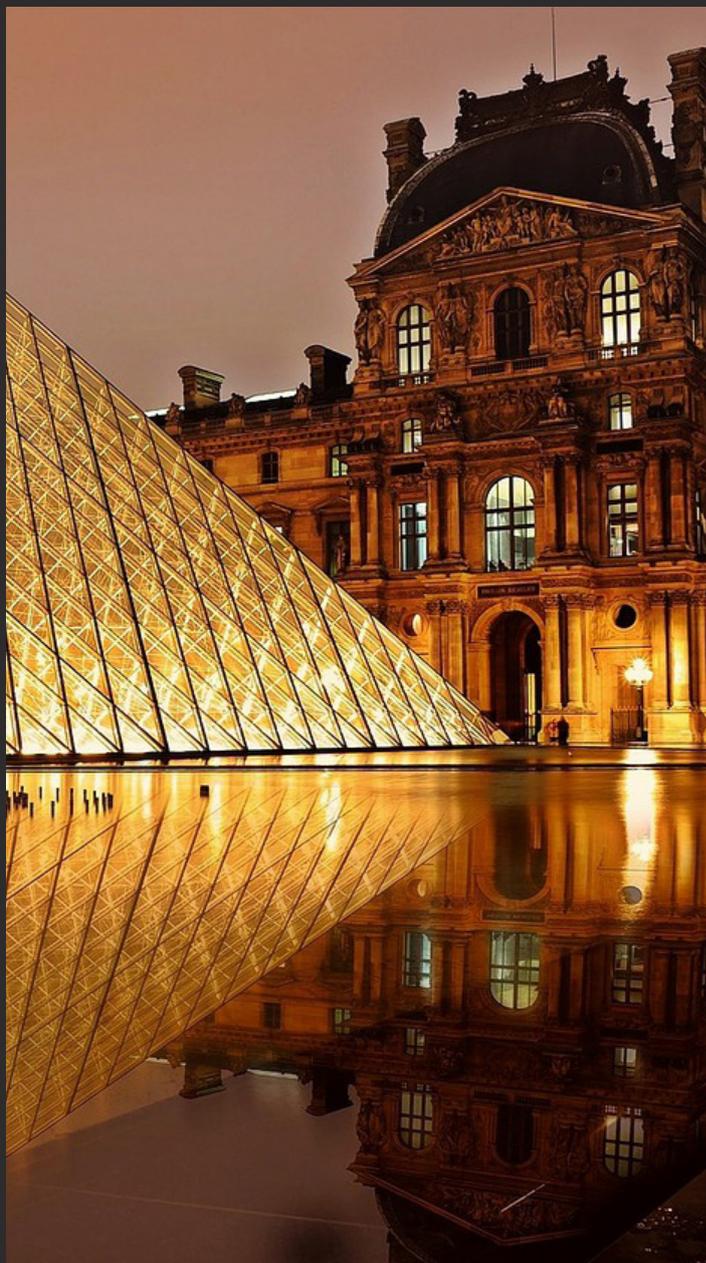
Créer le 16 juin 1859, il est l'arrondissement le plus central de Paris. Il comprend les quartiers du Palais-Royal, de la Place Vendôme, des Tuileries c'est l'arrondissement qui marque le début de " l'escargot des arrondissements de Paris ".

Le 1er arrondissement est riche de jardins : jardin des Tuileries, jardin du Palais-Royal et le square du Vert Galant sur l'Île de la Cité. Les musées sont nombreux avec l'emblématique musée du Louvre et ses pyramides, le musée des Arts décoratifs et le musée de l'Orangerie.

En termes d'architecture, étant dans l'ancien quartier Royale, on y retrouve tous les attraits atypiques des immeubles Haussmannien, quartier très touristique il en reste pas pour autant des plus populaires, même auprès des Parisiens.

La clientèle internationale, a définitivement fait son retour accentuant la flambée de la côte, qui atteint 6 à 7 % environ. Des adresses déjà hors de prix, comme Palais-Royal, la rue Saint-Honoré ou la place des Victoires avec des prix allant de 11 000 € à 15 000 € le mètre carré hors frais de notaire et frais d'agence.

Étant donné son architecture si particulière, les biens immobiliers à acquérir seront à caractère patrimonial et très cher en terme de coût d'acquisition.



IIe arrondissement (99 ha) : BOURSE

C'est le plus petit des arrondissements de la capitale, organisé autour de l'ancienne Bourse de Paris, on y retrouve des rues cultes comme la rue de la Paix, la rue Montorgueil, la rue Montmartre.

De plus, le IIe arrondissement est celui des restaurants par excellence, vous y retrouverez toute la gastronomie française ainsi que la Place des Victoires qui fait partie des 5 places Royales de Paris.

On reste sur le même type d'architecture que pour le 1er arrondissement avec des bâtiments typiques Haussmannien et des budgets similaires. La plupart des biens que vous trouverez seront à caractère patrimonial.

III^e arrondissement (117 ha) : TEMPLE

Le III^e arrondissement est fortement apprécié pour ses galeries d'art et ses édifices. Le Musée Picasso, le Conservatoire national des arts et métiers (CNAM), les Archives Nationales sont des bâtiments historiques de cet arrondissement.

Cet arrondissement ne possède ni de grand parc, ni de grand jardin, mais il se fait remarquer par ses petits espaces verts bourrés de charme. On pense notamment au square du Temple donnant sur la mairie et au square Saint-Gilles du Grand Veneur, mais tout aussi charmant.

On remarque qu'il y a eu une forte inflation dans cet arrondissement où la cote a bondi de 5 à 10 % au global. En particulier le nord du 3^eme, tout comme le haut marais vers le marché des Enfants-Rouges et la rue de Charlot, où le prix moyen d'un bien en bon état atteint 13 500 € le mètre carré. Les deux-pièces font l'objet d'une rude concurrence. Cet arrondissement rentre dans la catégorie des biens à caractère patrimonial.



IV^e arrondissement (160 ha) : HÔTEL DE VILLE



Arrondissement emblématique de Paris aussi appelé "Le Marais", le IV^e arrondissement est très apprécié des touristes puisqu'il est composé de l'Hôtel de Ville, de l'île de la Cité et du Centre Pompidou.

Quartier chic de Paris, qui se différencie par une population très dynamique, on y retrouve pleins de bonnes adresses, mais surtout la fameuse Places des Vosges qui est l'une des plus belles de la capitale.

Un arrondissement riche en culture, en art, mais aussi en magasins avec notamment le BHV dans lequel vous y retrouverez tout le luxe français avec ses grandes marques. Paris 4^e compte 22 645 logements en tout, répartis entre 69 % de résidences principales, 23 % de résidences secondaires et 8 % de logements vacants. Les logements sont occupés à hauteur de 57 % par des locataires et 34 % par les propriétaires.

Le prix moyen au mètre carré d'un appartement est de 13 524 €. Tandis que pour les maisons, il s'élève à 12 656 € par m².

Bien évidemment, les biens dans cet arrondissement seront à caractère patrimonial.

Ve arrondissement (254 ha) : PANTHÉON

C'est le plus ancien quartier de la ville, à la fois un quartier universitaire et intellectuel, animé le soir du côté de la rue Mouffetard, touristique ou encore gastronomique avec le boulevard Saint-Germain et ses nombreux restaurants.

Le Ve arrondissement est plein de charme, notamment avec le quartier latin et ses rues piétonnes, un quartier intellectuel reconnu mondialement avec La Sorbonne, l'école Henry IV et l'École Normale Supérieure. On y retrouve de la mixité culturelle avec la Grande Mosquée de Paris, mais aussi des espaces verts avec le jardin des plantes et le Musée national d'Histoire Naturelle.



Dans cet arrondissement, l'inflation est importante, on parle de +5 % à 10 %, surtout que même les logements excentrés et à rénover avoisinent les 10 000 € le mètre carré. Plus loin encore, proche de la place Monge on parle de 12 500 € le mètre carré. Cette inflation s'explique par la prévoyance des propriétaires qui ont dû ravalier 90 % des façades durant les dix dernières années.

Étant l'un des quartiers les plus chics et les plus prisés de Paris, le Ve arrondissement sera dans la catégorie des biens à caractère patrimonial.

Vle arrondissement (212 ha) : LUXEMBOURG



C'est l'arrondissement le plus cher de la capitale, on y trouve le Sénat, le Théâtre de l'Odéon, l'École des Beaux-Arts, le jardin du Luxembourg et le quartier touristique de Saint-Germain-des-Prés.

Il y a quelques années, cet arrondissement était un lieu de retrouvailles pour les intellectuels et artistes avec des personnalités comme Charles Aznavour ou Serge Gainsbourg.

Le VIe arrondissement est aussi reconnu pour ses cafés et brasseries mythiques avec le Café de Flore ou encore les Deux Magots mais aussi ses magasins de luxe avec les grandes marques Française comme Dior, Chanel et Louis-Vuitton.

Aux meilleures adresses de cet arrondissement, il faut au minimum déboursier 12 000 € le mètre carré.

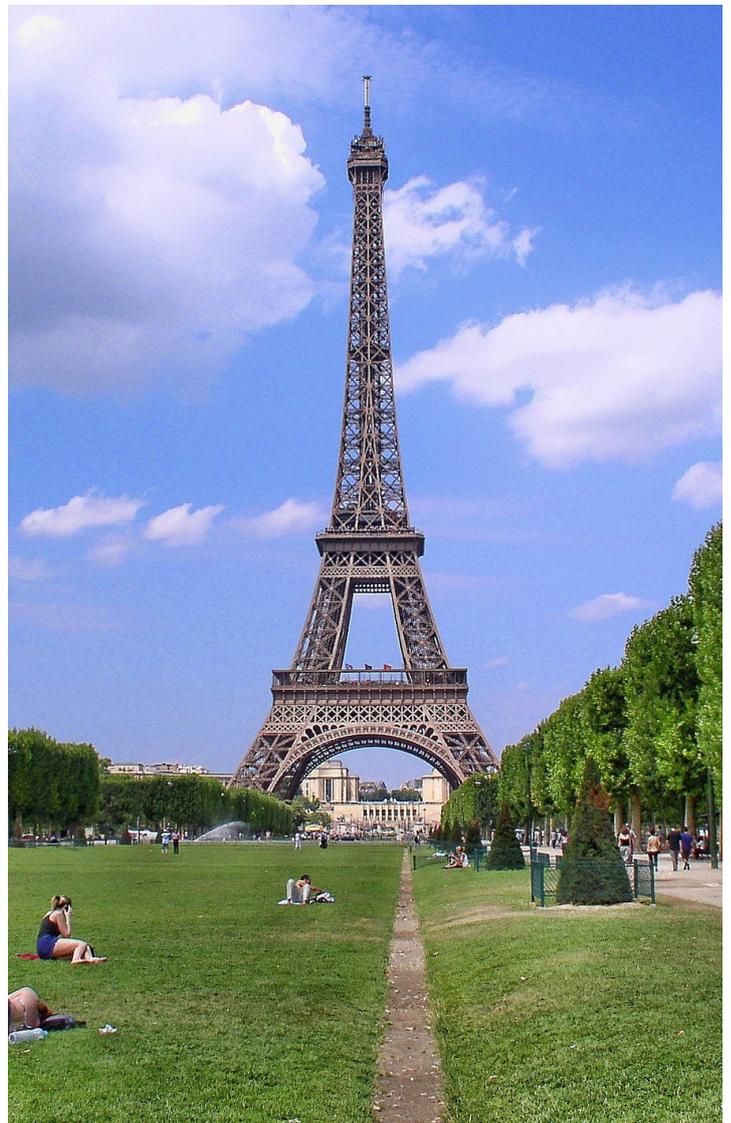
Étant l'arrondissement le plus cher de Paris, tous les biens du VIe arrondissement seront des biens à caractère patrimonial.

VII^e arrondissement (409 ha) : PALAIS-BOURBON

Le VII^e arrondissement est celui des Musées, puisqu'il possède à lui seul le musée d'Orsay, le musée Rodin, le musée du quai Branly, le musée de l'armée et le musée Maillol.

Cependant, l'élément qui différencie le VII^e des autres arrondissements c'est la Tour Eiffel, monument historique de la capitale avec au pied de celle-ci les pelouses du Champ de Mars qui sont des figures emblématiques de Paris.

Arrondissement riche en monuments et restaurants luxueux, le VII^e arrondissement sera dans la catégorie des biens à caractère patrimonial avec des prix allant de 10 000 € à plus de 12 000 € le mètre carré.



VIII^e arrondissement (388 ha) : ELYSÉE

Tout ce qu'il faut retenir de cet arrondissement très huppé, c'est l'Elysée soit la résidence principale du président de la République, la place de la Concorde, l'avenue des Champs-Élysées avec le Grand Palais et l'Arc de Triomphe.

Tous ses lieux cultes et chargés de monuments historiques font de cet arrondissement l'un des plus chers de Paris avec des prix allant de 9 000 € à

plus de 20 000 € avec notamment le "Triangle d'or", qui part de l'avenue des Champs Élysées, l'avenue Montaigne et l'avenue Georges V qui sont les rues les plus chères de Paris.

Comme vous l'aurez compris, possédant les rues les plus chères de Paris, le VIII^e arrondissement rentrera dans la catégorie des biens à caractère patrimonial.

IXe arrondissement (218 ha) : OPÉRA



Cet arrondissement a des quartiers qui conviendront à votre projet d'achat locatif. Il est situé près de l'hyper centre de Paris. Il est également appelé l'arrondissement de l'Opéra. Étant assez hétérogène, plus populaire du côté de Pigalle, plus luxueux du côté de l'Opéra Garnier, il n'en reste pas loin un quartier très animé.

Se lancer dans l'immobilier pour un achat locatif dans cet arrondissement est encore possible. La fourchette basse de 7 875 euros reste abordable.

Ces rues bien entretenues et spacieuses offrent une taxe foncière raisonnable, tout comme pour le reste de Paris de manière générale.

Le 9e arrondissement correspond parfaitement à un investissement locatif de longue durée pour vos locataires et les biens que vous y trouverez seront dans la catégorie des biens à caractère intermédiaire et pour du rendement tout dépendra du quartier dans lequel vous investissez.

Xe arrondissement (289 ha) : ENTREPÔT

Le Xe arrondissement de Paris possède également des quartiers plein de potentiel où vous pouvez obtenir un bon rendement locatif. Situé sur la rive droite de Paris, c'est un quartier dynamique et assez populaire, ce fort potentiel entraîne une certaine compétitivité qui le rend de plus en plus coûteux, mais où l'investissement immobilier locatif est encore possible.

De plus, avec la Gare de l'Est, la Gare du Nord et la présence de nombreux métros et RER en font un quartier très bien desservi. Cependant, les prix immobiliers sont encore assez abordables avec des prix s'affichant à environ 9 741 € le m² moyen avec des prix compris entre 6 898 € pour la fourchette basse et 13 147 € pour la fourchette haute.



Ce quartier peut vous offrir de réelles opportunités pour un investissement locatif et la demande locative y est très forte. Vous pourrez y trouver des locataires sans problème ce qui vous permettra de ne pas avoir de vacance locative. Il rentre dans la catégorie des arrondissement pour avoir un bon rendement.

XIe arrondissement (367 ha) : POPINCOURT

Le XIe arrondissement encore surnommé « l'arrondissement de popincourt » offre également une très belle opportunité de rendement locatif à des prix plutôt avantageux. Il reste cependant un arrondissement très dynamique aux alentours des quartiers de République, Bastille et Nation.



Cet arrondissement dispose de nombreux espaces adaptés à la location. En effet, la part des studios et autres petites surfaces est très importante ce qui est parfait pour une location étudiante ou pour des jeunes actifs.

Vous pouvez investir dans des logements meublés et ainsi profiter du statut LMNP Loueur Meublé Non Professionnel. Il fait aussi parti du palmarès des arrondissements les mieux desservis de Paris.

Avec un prix immobilier du m² plutôt correct, c'est le quartier idéal pour un investissement rentable, avec un prix au m² aux alentours de 9 500 euros. C'est une valeur sûre du marché de l'immobilier dans la ville de Paris, votre projet immobilier aura de très fortes chances d'aboutir et d'être rentable assez rapidement.

Dans cette logique, le XI arrondissement sera dans la catégorie des biens pour faire du rendement locatif.



XIIe arrondissement (637 ha) : REUILLY

Si le XIIe arrondissement est plutôt calme, le quartier de Bercy échappe à la règle. On y trouve toujours quelque chose à faire que ce soit pour se promener dans les allées du parc de Bercy, se détendre sur les quais les soirs d'été, traverser la passerelle Simone de Beauvoir et admirer son architecture, assister à des concerts et à des événements sportifs à l'AccorHotels Arena.

La Cour Saint Emilion est le coin de paradis du XIIe arrondissement plus communément appelé Bercy Village, c'est un quartier bourré de charme avec notamment ses rues pavées, terrasses et commerces.

Le XIIe reste un arrondissement accessible où le mètre carré excède rarement les 10 000 €, ce qui offre un bon potentiel pour faire du rendement locatif, nous vous le recommandons pour un premier projet d'investissement.

XIIIe arrondissement (715 ha) : GOBELINS



Le XIII^e arrondissement possède des atouts très attractifs en termes d'investissement immobilier, cependant pour plus de rentabilité, nous vous conseillons d'investir du côté d'Austerlitz.

Le XIII^e arrondissement est aussi reconnu pour son quartier chinois et si vous souhaitez plonger un peu plus dans la culture chinoise, chaque année, une impressionnante parade est organisée à l'occasion du nouvel an chinois !

Il offre des belles opportunités d'investissement avec des prix au m² pouvant atteindre les 8 000 € du côté de la gare. Les prix sont assez variables dans ce quartier avec une moyenne d'environ 7 000 €, il n'en demeure pas moins très attractif.

Un bon investissement du côté d'Austerlitz vous apportera donc une belle plus-value et une bonne rentabilité si vous choisissez des biens dans l'ancien avec des travaux de rénovation. Cet arrondissement rentrera dans la catégorie des biens intermédiaires et pour du rendement locatif cela dépendra du quartier que vous ciblez.

XIV^e arrondissement (564 ha) : OBSERVATOIRE

Souvent, le XIV^e est considéré comme un arrondissement familial et résidentiel. On y trouve tout de même des endroits animés dans le quartier, notamment le quartier de Montparnasse riche en cinémas et théâtres, ses boutiques vers la place d'Alésia et les bars de Denfert-Rochereau.



L'inflation est quasi identique dans tout l'arrondissement et s'échelonne de 5 à 8 %.

Dans le XIV^e, elle touche toutes les surfaces, qu'elles se situent à Alésia, Vavin ou Daguerre. Les T3 et T4 sont plus rares que jamais et les vendeurs se font exigeants sur les dossiers de financement. Ils privilégient les acheteurs ayant des apports importants même le quartier Didot comble son retard notamment grâce à l'offre en neuf.

Les bonnes affaires sont à chercher vers la porte d'Orléans. Le mètre carré n'y coûte que 7.000 € le mètre carré, 30 % de moins qu'à Alésia. Dans cette optique, on peut ranger le XIV^e arrondissement dans la catégorie des arrondissements pour avoir du rendements locatifs et pour y dénicher des biens intermédiaires.

XVe arrondissement (848 ha) : VAUGIRARD

C'est l'arrondissement le plus grand, sans compter le bois de Boulogne et le bois de Vincennes, le plus peuplé de la capitale, comprend également une des trois îles (l'île aux Cygnes), l'immense centre commercial Beaugrenelle et la Statue de la Liberté.

Plus familial que touristique, cet arrondissement n'en reste pas moins très agréable pour y vivre.

On y retrouve tous types de commerces, mais

aussi de nombreux restaurants. Arrondissement en pleine évolution, le XVe commence à attirer les jeunes actifs en proposant des terrasses éphémères ou des bars à concepts innovants afin de relancer l'attractivité de ce quartier.



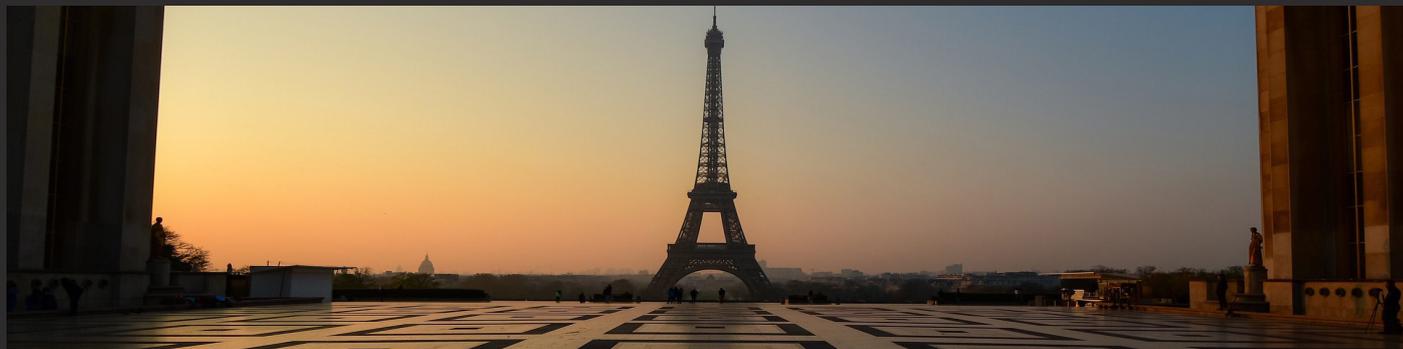
En termes d'immobilier, on peut remarquer des évolutions contrastées. Après leur forte hausse (+25 % en trois ans), les secteurs Beaugrenelle et Balard, concurrencés par les tarifs du sud du XVIe arrondissement et d'Issy-les-Moulineaux, marquent le pas.

Par exemple à Grenelle et à Javel, la côte des biens supérieure à 1 million d'euros commence même à refluer.

En revanche, au centre de l'arrondissement, l'inflation atteint 5 %. Étant donné que la rue du Commerce est moins prisée, les familles se tournent vers le parc Georges-Brassens.

Étant un arrondissement varié et proche de différents secteurs vous pourrez y trouver des biens autant pour du patrimonial que du rendement ou de l'intermédiaire en réalité, il faudra que vous analysiez chaque rue du XVe afin de répondre au mieux à votre objectif

XVIe arrondissement (791 ha) : PASSY



Situé sur la rive droite de la Seine, le XVIe arrondissement est l'un des plus bourgeois de Paris. Possédant l'une des plus belles vues de la capitale avec le Trocadéro, le XVIe arrondissement est très apprécié des touristes et des parisiens.

Ce qui caractérise cet arrondissement, c'est avant tout l'architecture des immeubles typiques Haussmannien. C'est aussi un quartier très sécurisé et riche en verdure avec notamment le plus grand parc de la capitale à savoir le Jardin d'Acclimatation.

Étant riche en immeubles Haussmannien, le XVIe laisse peu de place pour réaliser du rendement locatif, la plupart des biens que vous trouverez seront à caractère patrimonial et cher un terme de coût d'acquisition avec des prix pouvant aller de 8 000 € à 18 000 € le mètre carré.

Les seuls endroits où vous pourrez peut-être trouver la perle rare se situeront vers la porte de Saint-Cloud, à proximité de Boulogne Billancourt.



XVIIe arrondissement (567 ha) : BATIGNOLLES-MONCEAU

Situé sur la rive droite de la Seine, le XVIIe arrondissement propose un cadre très attractif en termes de rentabilité. Son environnement très paisible est très propice à vos investissements locatifs, Batignolles est le quartier qui présente les meilleures opportunités d'investissements.

Il est possible d'obtenir un rendement immobilier attrayant en achetant un bien décoté à rénover. Les transactions immobilières dans l'ancien ont fortement augmenté ces dernières années surtout grâce au statut du LMNP (Location meublée non-professionnelle), très avantageux pour réaliser des investissements avec des travaux de rénovation.

Au niveau des Batignolles et des Epinettes, la demande locative est forte chez les étudiants et jeunes actifs. En travaillant sérieusement et en optant pour les bonnes méthodes de négociation pour votre prêt immobilier, il est possible que vous trouviez des investissements à 7 000 € le m².

Ce quartier très intéressant détient des opportunités assez alléchantes qui vous tendront la main en toute saison et sera très efficace pour faire du rendement.

XVIIIe arrondissement (601 ha) : BUTTES-MONTMARTRE

Vous vous en doutiez, on ne pouvait pas passer à côté du quartier de Montmartre, c'est l'incontournable du XVIIIe arrondissement. Montmartre est incontestablement l'un des quartiers les plus charmants de la capitale.

Le XVIIIe arrondissement compte des quartiers très intéressants en termes de rentabilité locative. Ce quartier a totalement changé son image et a été réhabilité. L'arrondissement des Buttes Montmartre est le second arrondissement en termes de démographie, on estime à environ 200 000 le nombre d'habitants.

Le quartier de La chapelle est de loin le plus attractif du secteur, la mairie a d'ailleurs pour ambition d'y réaliser des aménagements d'envergure afin de changer son image.

En cherchant bien, vous y trouverez des investissements pour 6 000 € le m². De manière générale, cet arrondissement propose de belles opportunités de placement immobilier il conviendra tant pour faire du rendement que du patrimonial tout dépendra du quartier ciblé.





XIXe arrondissement (679 ha) : BUTTES-CHAUMONT

Le XIXe fut longtemps abandonné par les parisiens, le quartier prend de plus en plus de valeur et d'habitants, grâce à des loyers moins chers, une qualité de vie agréable, et un coin bien desservi par les transports en commun. Un quartier qui reste agréable avec notamment la Villette et les Buttes-Chaumont.

Ce secteur compte également des quartiers qui vont certainement vous intéresser. Cet arrondissement a connu une vaste réhabilitation et beaucoup de rénovations. Vous avez la possibilité de réaliser de bonnes affaires en cherchant bien. Une bonne connaissance du terrain est également requise pour réaliser le meilleur investissement possible. Vous pouvez toujours faire appel à des professionnels de l'investissement locatif pour vous accompagner durant ce processus.

Les prix immobiliers pratiqués dans cet arrondissement sont les plus bas avec un prix moyen inférieur à 7 000 € du mètre carré. La rentabilité financière est très intéressante dans cet arrondissement, car l'écart entre le prix au mètre carré est plus important entre ceux des arrondissements du centre de Paris et du 19ème pour un écart moins important entre les loyers. La demande locative est aussi très conséquente.

Les Buttes-Chaumont peuvent vous servir d'exemple pour bien cerner ce quartier car sa particularité est que ses rues sont très disparates. Il faut donc être bien renseigné avant de faire votre choix d'investissement immobilier. De nombreux espaces verts et infrastructures sont présents.

XXe arrondissement (598 ha) : MÉNILMONTANT

Le XXe arrondissement de Paris est classé comme étant le 3e secteur le plus peuplé de la capitale. Comme le XIXe, il compte des disparités entre les rues et les quartiers, en effet, d'une rue à l'autre, les biens proposés peuvent être très différents. Son image est en pleine évolution et on s'éloigne de plus en plus du quartier défavorisé.

Vous devez faire une analyse minutieuse du marché avant d'investir. C'est l'arrondissement avec le plus grand nombre de locataires avec 69,4 % de locataires, il est au-dessus de la moyenne en termes de taux de location.

Il vous offre ainsi une grande opportunité en termes d'investissement locatif. Les prix moyens au mètre carré sont de 8 558 € et varient entre 6 170 € pour la fourchette basse et 11 168 € pour les biens les plus chers.

Vous avez la possibilité en choisissant bien votre projet de dégager un taux de rentabilité attrayant. Cet arrondissement est parfait pour un premier investissement pour obtenir un rendement locatif intéressant.

Classification par catégories

Arrondissements	Patrimonial	Intermédiaire	Rendement
I ^{er}	✓		
II ^{ème}	✓		
III ^{ème}	✓		
IV ^{ème}	✓		
V ^{ème}	✓		
VI ^{ème}	✓		
VII ^{ème}	✓		
VIII ^{ème}	✓		
IX ^{ème}		✓	✓
X ^{ème}		✓	✓
XI ^{ème}			✓
XII ^{ème}		✓	✓
XIII ^{ème}		✓	✓
XIV ^{ème}		✓	✓
XV ^{ème}	✓	✓	✓
XVI ^{ème}	✓		
XVII ^{ème}			✓
XVIII ^{ème}			✓
XIX ^{ème}		✓	✓
XX ^{ème}			✓



Après vous avoir présenté la capitale et ses arrondissements, nous allons maintenant nous intéresser à la région parisienne, car il existe plusieurs possibilités pour réaliser des investissements même en dehors de la capitale !

En effet, avec le projet du “ Grand Paris”, la région parisienne va obtenir un nouvel élan et complètement relancer le marché de l’immobilier. La création de nouvelles lignes de transports, de nouvelles zones urbaines vont changer le marché immobilier parisien.

L’investissement locatif en région parisienne, c’est assurer la sécurité de son investissement. La région parisienne est un des environnements les plus dynamiques de France. Cette région de France dispose de nombreux avantages qui vont certainement vous donner l’envie de vous lancer dans l’investissement immobilier.

La **région parisienne** est la première agglomération urbaine du pays sur les 18 que compte la France. Avec une densité moyenne d’environ 1009 habitants par m², elle compte également 25 arrondissements qui possèdent des quartiers très attractifs en termes d’**investissement immobilier**. Il est possible de réaliser un investissement rentable à condition de bien sélectionner votre projet.

Cette partie de la France connue pour son dynamisme et son effervescence est un véritable cadre idéal pour vos investissements immobiliers surtout locatifs.

La région parisienne est propice à votre **investissement immobilier locatif**, car elle est d’un dynamisme particulier. Cette région de France jouit dans l’ensemble d’une effervescente unique en France. En effet, de nombreuses activités sont dénombrées dans cette partie du pays. Paris concentre évidemment la plupart de ces activités, cependant les autres villes de la région ont des dispositions en termes d’atouts économiques tout aussi enviables, mais avec des prix plus attractifs.

Du point de vue des infrastructures, la région parisienne dispose d’un réseau routier de bonne qualité, des hôpitaux et centres de santé côtés, des entreprises de renom, des écoles primaires aux universités, tous types de commerces, en réalité tout y est présent, ce qui vous permet de ne manquer de rien et donc d’investir sereinement dans votre **achat locatif**.

La région parisienne a de nombreuses dispositions pour attirer vos futurs locataires, avec un cadre de vie riche en loisirs et cultures, elle a su s’imposer comme une région presque inévitable pour les jeunes actifs cherchant à se rapprocher de la capitale.

Le Grand Paris Express : un projet de transport unique en Europe

C'est en 2007 que l'annonce du projet Grand Paris Express est faite par le président de la République française de l'époque, Nicolas Sarkozy. Ce projet est né dût à la nécessité de booster le dynamisme économique de la région parisienne pour répondre à la fois au besoin des populations, mais également résister à la concurrence des grandes villes Européennes, comme Berlin, Londres ou encore Moscou.

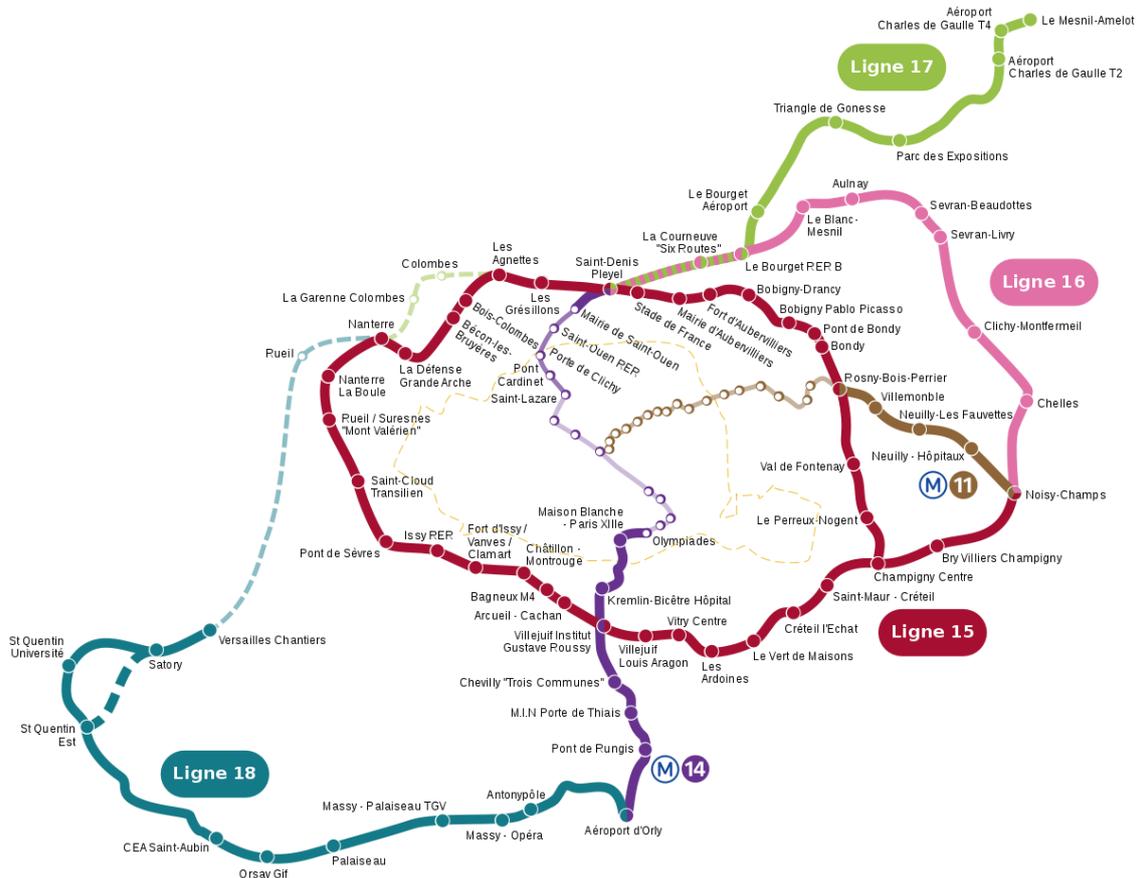
C'est de loin le projet urbain le plus ambitieux d'Europe, il se sert de la mobilité urbaine pour renforcer le potentiel économique de la région parisienne en faisant éclore de nouvelles opportunités.

La mobilité étant un levier très important de l'économie d'un pays, le Grand Paris Express pourra booster fortement l'économie de la région en proposant de nouveaux projets donc par extension, votre rentabilité locative.

La région parisienne dispose de nombreux pôles économiques disséminés un peu partout en Île de France comme à Massy dans le 91 ou Versailles dans le 78. Les rapprocher, permettra d'augmenter le dynamisme économique de la région.

Cette politique de transports très ambitieuse, aura également un impact très significatif sur le cadre de vie dans la région avec la création de nouvelles écoles, de nouveaux centres sportifs (Jeux Olympiques de 2024) et par conséquent, sur le marché immobilier en Île de France.

Toutes ces améliorations auront pour effet d'accroître l'attractivité de certaines villes en faisant augmenter la demande locative et baisser le risque de vacance locative. En augmentant la demande locative, le projet du Grand Paris Express va entraîner une hausse du prix de l'immobilier notamment au niveau de la première couronne de la région parisienne, mais permettra de lutter contre l'isolation de certaines villes.



Grand Paris Express : qu'est-ce que c'est ?

La mobilité est un levier très important dans toute politique de développement durable. Ce projet urbain avec ces vertus économiques et sociales se repose sur la construction et la mise en service d'un nouveau réseau de transport public plus performant et plus adapté à la population urbaine, qui ne cesse de s'accroître autour de la capitale.

Cependant, un projet aussi ambitieux a un certain coût. En effet, le projet Grand Paris Express, c'est 35 milliards d'euros investis réparti sur 20 ans. Une somme importante quand on connaît la conjoncture économique actuelle, mais ce projet vise à redynamiser le secteur économique de la région en optimisant les capacités d'échanges grâce au renforcement de la mobilité urbaine.

À terme, cela permettra d'augmenter la capacité de transports de 2 millions de passagers, ces 200 km de réseau qui vont desservir quasiment toutes les villes de l'île de France.

Le Grand Paris, c'est la création de 68 nouvelles gares qui vont permettre de diviser par deux le temps de trajet habituel dans la région parisienne. Ce projet permettra de définir également la politique urbaine de la région la rendant plus séduisante et plus touristique. L'objectif est de rendre Paris et sa banlieue, une capitale moderne tournée vers l'avenir.

Le projet cible l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement social pour à terme, déboucher sur une croissance économique globale assez soutenue.

Ce changement urbain aura des répercussions économiques sur de nombreuses villes dû au succès de ce projet. Acheter aujourd'hui en Île de France pour un investissement locatif c'est s'assurer de développer son patrimoine pour les prochaines années.

Plusieurs quartiers de ville seront directement liés à cette politique de transport urbain. La Seine-Saint-Denis bénéficiera également de gros projets pour voir son marché immobilier relancer tout comme le Val-de-Marne. Une ville comme Bagneux (Hauts de Seine) verra son secteur économique relancer tout comme son rendement immobilier.

Le projet Grand Paris Express aura un impact sur la croissance économique de la région en intégrant bien évidemment un axe économique et un axe social. Ce projet aura pour conséquence la création de 15 000 à 20 000 emplois directs chaque année dans le domaine des travaux publics.

L'impact sur le taux de croissance de la région parisienne devrait être environ de 1,5 à 2 % par an entre 2015 et 2020, de 2,5 % entre 2020 et 2030 et de 3 % au-delà. Avec plus de 60 milliards de recettes publiques générées par an d'ici l'horizon 2030, le gain d'attractivité en Île-de-France devrait créer de 115 000 à 315 000 emplois.

Le projet Grand Paris Express pourrait donner un apport total de 140 milliards d'euros au PIB français pour 35 milliards d'euros investis sur 20 ans, c'est donc un investissement très rentable qui a pour but de relancer la croissance.

L'impact économique du projet devrait donc être un atout de taille qui va changer le visage de la région et révolutionner l'investissement locatif en Ile de France. Le tourisme sera mis en valeur par ce projet, le sport avec les Jeux olympiques de 2024, la culture et l'éducation seront également mis à contribution.

Des projets environnementaux et immobiliers de grande envergure accompagneront également ce magnifique projet. Cela aura pour effet d'attirer de plus en plus de jeunes actifs et étudiants, adeptes de location meublée longue durée.

Grâce à tous ces éléments ainsi qu'en choisissant un régime fiscal adapté, le LMNP (Location meublée non professionnel) statut fiscal très avantageux, vous réaliserez un investissement rentable avec la possibilité d'obtenir des avantages fiscaux très intéressants.



L'impact sur le secteur immobilier

L'une des conséquences du projet Grand Paris Express est la croissance du secteur immobilier et également l'augmentation de l'attractivité de la métropole du Grand Paris.

En effet, ce projet urbain révolutionnaire met la mobilité au service d'une cohésion sociale et relance une croissance économique durable. Ce projet aura pour conséquence des impacts importants sur le marché immobilier en région parisienne donc sur votre rentabilité.

Étant encore en construction, c'est aujourd'hui qu'il faut se lancer dans l'immobilier locatif sans que cela ne vous coûte trop cher. Si vous souhaitez réaliser un investissement locatif conséquent, en vous offrant de belles perspectives de rentabilité, nous vous recommandons d'investir dans un immeuble de rapport tant que les prix ne sont pas trop élevés. Cela vous permettra de multiplier vos loyers perçus et d'obtenir une meilleure rentabilité.

D'autre part, ne négligez surtout pas les prochaines grandes communes dans la région parisienne qui vont éclore grâce au projet du Grand Paris comme Massy, Versailles et Cergy. Ces différentes communes, seront à l'avenir les prochains pôles économiques proches de Paris et investir dans celles-ci aujourd'hui, c'est anticiper le marché de demain.

L'amélioration du cadre de vie de la région tout entière en sera affectée, c'est une donnée essentielle pour la promotion immobilière. Le projet Grand Paris Express comprend également un volet immobilier intéressant avec un objectif annuel de 70 000 logements neufs.

Étant donné les améliorations que va entraîner le projet du Grand Paris, le marché immobilier de l'Île de France va complètement changer ainsi que votre rendement locatif si vous investissez.

Par exemple, Saint-Ouen voit déjà les prix de l'immobilier augmenter de 5 à 7 % par an avec le prolongement de la ligne 14. L'augmentation de ces prix peut vous permettre de réaliser une belle plus value immobilière en cas de revente de votre achat locatif, mais surtout d'augmenter le loyer de votre bien.

Il est difficile de prédire de manière exacte les tendances des années à venir dans la région parisienne, mais une seule chose est sûre et certaine dans 10 ans, il sera trop tard pour investir en Île de France.