



Lire le journal

ABONNÉ

23 mars 2022

Accueil > Finances perso > Placement



Réservé aux abonnés

Est-il encore intéressant d'investir dans l'immobilier à Paris ?

Par **Guillaume Errard**

Publié le 16/03/2022 à 16:54, mis à jour le 17/03/2022  12:04



couter cet article



00:00/00:00



Il est possible d'obtenir des rentabilités élevées lorsqu'on investit à Paris. Franck Legros / Shutterstock

NOS CONSEILS - Bien qu'en baisse, les prix restent élevés dans la capitale. De quoi faire fuir les investisseurs ?

«Pour investir, l'immobilier est devenu un lingot d'or» aimait à répéter Laurent Vimont, l'ancien président de Century 21, brutalement disparu la semaine dernière. C'est l'un des rares produits que l'on peut acquérir à crédit. Une dette que l'on peut rembourser grâce aux revenus que l'on touche chaque mois en louant son logement. L'investissement locatif est aussi un bon moyen de se constituer un complément de revenus pour anticiper un avenir incertain voire une faible retraite. Sans le savoir, les Français font donc de la retraite par capitalisation, eux qui sont plutôt attachés au système par répartition. D'ailleurs, à ce sujet, Century 21 faisait fréquemment bondir la profession en affichant une part d'investisseurs locatifs présents sur le marché immobilier, avoisinant les 30%, là où elle dépassait rarement les 20% selon les chiffres de la Fédération nationale de l'immobilier.

 découvrir

→ **Qui paie le plus d'impôts sur le revenu en France ?**

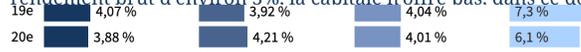
→ ** LIRE AUSSI: Immobilier locatif: trois bonnes raisons de créer une société**

Bref, l'engouement des Français pour l'investissement locatif est fort - il est particulièrement pour les jeunes de 18-34 ans - mais les freins sont aussi nombreux. Le dispositif est parfois jugé trop complexe, les potentiels bailleurs redoutent les impayés de loyers et surtout le co des travaux de rénovation énergétique. Car, dès 2023, les logements les plus énergivores ne pourront plus être mis en location. Sans compter l'évolution des prix de l'immobilier qui est LE critère que les investisseurs scrutent avec le plus d'attention. Plus ils grimpent, plus la rentabilité du bien baisse. «Même s'il y a de plus en plus de biens

destinés à l'investissement locatif et qu'ils sont de plus en plus chers, c'est une bonne chose, affirme Éric Hecker, auteur de «Se lancer dans l'immobilier locatif avec succès» (Éditions Maxima). Vous allez pouvoir surfer sur la vague à condition de ne pas investir dans des secteurs peu dynamiques où la demande locative est trop faible et de ne pas acheter trop cher, dans des villes/quartiers où les prix ont déjà beaucoup augmenté.»

Montrer patte blanche

En cela, Paris n'est pas forcément la ville la plus attrayante. Avec un rendement brut d'environ 3%, la capitale n'offre pas, dans ce domaine.



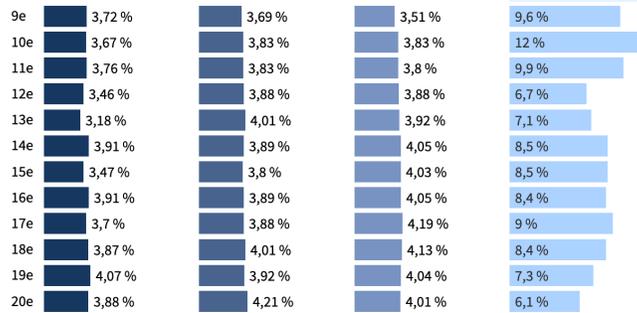
Source: Investissement-locatif.com



«Un logement qui présente pour seul avantage d'être rentable n'est pas attractif»

Mais si la rentabilité est élevée dans ces arrondissements populaires, c'est aussi parce que l'insécurité règne dans certains quartiers et peut faire pencher la balance du mauvais mais aussi du bon côté. «Un client a récemment acquis une pépite, en face du Jardin d'Eole (18e) qu'il voulait absolument (voir la carte ci-dessous), raconte Manuel Ravier. Le seul problème, c'était les drogués de Stalingrad. Le lendemain de l'installation de l'acheteur, la mairie les a déplacés ailleurs. Ce bien de 101 m² qui a été acquis environ 6500 euros le m² avant que les drogués soient déplacés, vaut désormais plus de 10.000 euros le m²».

→ À LIRE AUSSI : À Paris, quand l'achat immobilier est-il plus

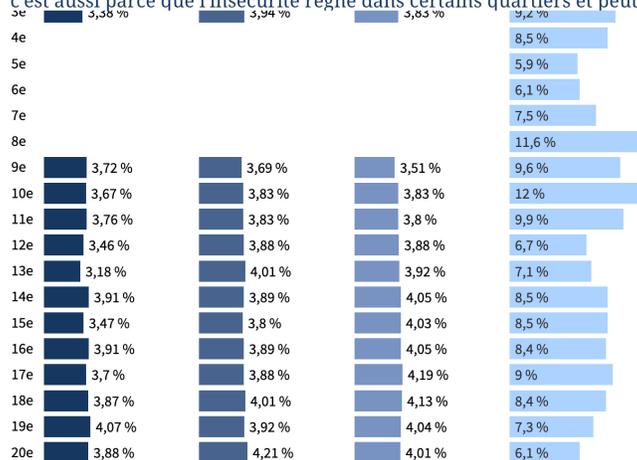


Source: Investissement-locatif.com



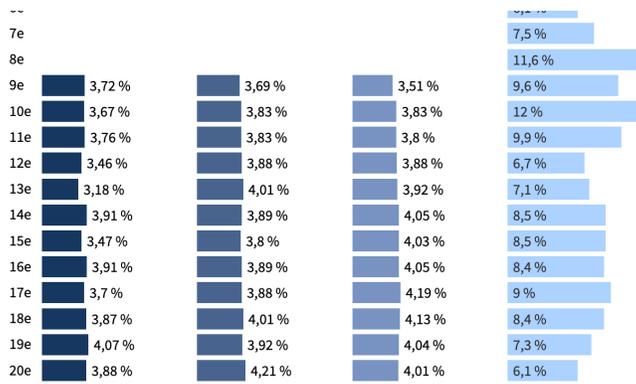
«Un logement qui présente pour seul avantage d'être rentable n'est pas attractif»

Mais si la rentabilité est élevée dans ces arrondissements populaires, c'est aussi parce que l'insécurité règne dans certains quartiers et peut



Source: Investissement-locatif.com





Source: Investissement-locatif.com



→ À LIRE AUSSI : À Paris, quand l'achat immobilier est-il plus intéressant que la location? 🏠

Tout ça pour dire qu'à Paris comme ailleurs, l'investissement est cher et rapporte peu ou est bon marché mais risqué. Mais le risque n'est pas une fin en soi et la rentabilité ne fait pas tout. *«Ne soyez pas ébloui par la rentabilité d'un bien, prévient Éric Hecker. Un logement qui présente pour seul avantage d'être rentable n'est pas attractif»*. Bien au contraire. Il peut cacher des défauts. Et qui dit défaut, dit logement peu ou pas liquide, c'est-à-dire difficile à revendre. *«Plus que la rentabilité immédiate, pensez également au capital que le bien peut générer, surtout à Paris, et à la plus-value que vous pouvez réaliser à la revente»*, recommande Éric Hecker. Mais les nouveaux investisseurs locatifs, surtout les jeunes, préfèrent miser sur des zones qui ont la cote en ce moment et génèrent des rendements plus élevés : l'Ile-de-France et la province. Avec un risque : le taux de vacance (6,8% en Ile-de-France et 8,2% en France selon l'Insee). *«Je leur conseille la périphérie des grandes villes, plus sécurisée et plus proche des transports»*, conclut Manuel Ravier.

À VOIR AUSSI - Immobilier: est-ce que ça va encore grimper?



➤ Découvrez nos ouvrages pratiques pour gérer au mieux vos placements et votre argent

➔ Découvrez nos ouvrages pratiques pour gérer au mieux vos finances personnelles

Sujets

investissement locatif immobilier Logement

Contenus Sponsorisés

par Taboola



Voitures d'occasion



Ces nouvelles mutuelles pour



Goûtez à la douceur de la



Nouveau Toyota bZ4X. Pré-

reconditionnées répondant à



Voitures d'occasion reconditionnées répondant à

www.autohero.com

les +55 ans cassent les prix :



Ces nouvelles mutuelles pour les +55 ans cassent les prix :

Lecomparateurassurance.com

Sicile, sous les oliviers |



Goûtez à la douceur de la Sicile, sous les oliviers |

Club Med All Inclusive

réservez-le



Nouveau Toyota bZ4X. Pré-réservez-le

Nouveau Toyota bZ4X



Configurez IONIQ 5 dès maintenant avec Hyundai

Hyundai IONIQ 5
www.autohero.com



7 Français sur 10 ne connaissent pas cette astuce

Panneaux solaires subventionnés
Lecomparateurassurance.com



Pauley Perrette a 51 ans et est méconnaissable aujourd'hui

Financial Advisor Heroes
Club Med All Inclusive



Toyota Proace City, petit fourgon, grande capacité !

Toyota Proace City
Nouveau Toyota bZ4X



Configurez IONIQ 5 dès maintenant avec Hyundai

Hyundai IONIQ 5



7 Français sur 10 ne connaissent pas cette astuce

Panneaux solaires subventionnés



Pauley Perrette a 51 ans et est méconnaissable aujourd'hui

Financial Advisor Heroes



Toyota Proace City, petit fourgon, grande capacité !

Toyota Proace City



Plus de services

L'actualité à ne pas manquer

Résultats des élections
Elections municipales 2020
Brexit : tout savoir
Tension Iran-Etats Unis
Crise politique italienne
Mandat Donald Trump
Corée-Du-Nord
Actualité politique en temps réel
Analyses, débats politiques et sociétaux
Crise des prisons

Santé

Fiches et guides des médicaments
Astuces et conseils bien-être
Santé et sexualité
Index des maladies
Conseils alimentation, nutrition et santé
L'encyclopédie des organes
Conseils en psychologie

Programme TV

Programme TV ce soir
Programme TV en ce moment
Programme TV TNT
Séries Netflix, HBO, OCS et TV
Election et photos Miss France
Programme TV film
Programme TV Canalsat
Programme TV Free
Programme TV SFR
Actu people

Guide d'achat

Guide d'achat maison et jardin
Guide d'achat santé et beauté
Guide d'achat high-tech
Guide d'achat smartphones et tablettes
Comment choisir le meilleur extracteur de jus ?
Quelle est la meilleure montre connectée ?

Sport

Calendriers et résultats des matchs en direct
Résultats, classement général Tour De France
Ballon d'Or France Football
Actualité cyclisme
Coupe du monde 2022
Transferts football
Classement Ligue 1
Jeux olympiques
Résultats Euro 2020
Classement top 14

Éducation et orientation

Résultats Bac
Révisions du Bac
Parcoursup
Annuaire des écoles de commerce
Les entreprises qui recrutent
Trouver un stage
Résultats Brevet des collèges

Madame

Horoscope
Guide du mariage
Recettes de cuisine
Brigitte Macron
Actu mode
Apéritif dînatoire
Fête des mères
Tendance bijoux
Meghan Markle
Gagner son corps

Culture

Succession de Johnny Hallyday
Sorties cinéma
Guide arts et expositions
Actualité musicale
Actualité jeux-vidéo
Citations et proverbes
Réservation de spectacles et théâtre

Comment placer ses liquidités en temps de crise? 📉

NOS CONSEILS - Avec la guerre en Ukraine, les incertitudes sont nombreuses. Quel placement privilégier? Faut-il garnir son livret A? Faut-il éviter certains placements? On vous aiguille.



Plus de services

L'actualité à ne pas manquer

Résultats des élections
Elections municipales 2020
Brexit : tout savoir

Programme TV

Programme TV ce soir
Programme TV en ce moment
Programme TV TNT

Sport

Calendriers et résultats des matchs en direct
Résultats, classement général Tour De

Madame

Horoscope
Guide du mariage
Recettes de cuisine

Actualité

Tension Iran-Etats Unis
Crise politique italienne
Mandat Donald Trump
Corée-Du-Nord
Actualité politique en temps réel
Analyses, débats politiques et sociétaux
Crise des prisons
Code promo AliExpress
Code promo Deliveroo
Code promo Nike
Code promo Sephora
Code promo Showroomprive
Code promo Asos

Voyage

Guide des croisières
Guide voyage Jordanie
Guide voyage Namibie
Guide voyage Maroc
Guide voyage New York
Guide voyage Birmanie
Guide voyage Lille
Guide voyage Antilles
Guide voyage Japon
Guide voyage Amsterdam

Programme TV

Séries Netflix, HBO, OCS et TV
Election et photos Miss France
Programme TV film
Programme TV Canalsat
Programme TV Free
Programme TV SFR
Actu people
Emploi à Nantes
Emploi à Bordeaux
Emploi commercial
Emploi contrôleur de gestion
Emploi logistique
Emploi communication

Les magazines Figaro

Le Figaro Magazine
Madame Figaro
Le Figaro
Le Figaro Hors-Série
TV Magazine
Le Figaro Scope
F, l'art de vivre

France

Ballon d'Or France Football
Actualité cyclisme
Coupe du monde 2022
Transferts football
Classement Ligue 1
Jeux olympiques
Résultats Euro 2020
Achat appartement Bordeaux
Achat appartement Lyon
Achat appartement Aix-en-provence
Achat maison Bordeaux
Achat maison Marseille
Achat maison Montpellier

Services

SCPI de rendement
Changer d'assurance de prêt immobilier
Le Village de l'emploi avis
Alarme maison
Demande de carte grise en ligne
Définition du portage salarial
Stress et troubles du sommeil

Recettes de cuisine

Brigitte Macron
Actu mode
Apéritif dînatoire
Fête des mères
Tendance bijoux
Meghan Markle
Gagner son corps
Studios et 2-pièces : les loyers ville par ville
Calculer l'impôt à payer
Barème des droits de succession et donation
Indice de référence des loyers (IRL)
En France, les hauts revenus sont-ils tous des «riches»?
Carte familles nombreuses : jusqu'à 75 % de réduction sur les billets de train

Plus de services

L'actualité à ne pas manquer

Résultats des élections
Elections municipales 2020
Brexit : tout savoir
Tension Iran-Etats Unis
Crise politique italienne
Mandat Donald Trump
Corée-Du-Nord
Actualité politique en temps réel
Analyses, débats politiques et sociétaux
Crise des prisons

Santé

Fiches et guides des médicaments
Astuces et conseils bien-être
Santé et sexualité
Index des maladies
Conseils alimentation, nutrition et santé
L'encyclopédie des organes
Conseils en psychologie

Santé

Fiches et guides des médicaments
Astuces et conseils bien-être
Santé et sexualité
Index des maladies
Conseils alimentation, nutrition et santé
L'encyclopédie des organes
Conseils en psychologie
La pollution va-t-elle nous tuer ?
Apnée du sommeil : Comment mieux dormir ?
15 mythes sur les vertus des aliments

Codes promos et réductions

Code promo Wish
Code promo Cdiscount
Code promo Sheln
Code promo eBay
Code promo AliExpress
Code promo Deliveroo
Code promo Nike
Code promo Sephora
Code promo Showroomprive
Code promo Asos

Voyage

Guide des croisières
Guide voyage Jordanie
Guide voyage Namibie

Programme TV

Programme TV ce soir
Programme TV en ce moment
Programme TV TNT
Séries Netflix, HBO, OCS et TV
Election et photos Miss France
Programme TV film
Programme TV Canalsat
Programme TV Free
Programme TV SFR
Actu people

Guide d'achat

Guide d'achat maison et jardin
Guide d'achat santé et beauté
Guide d'achat high-tech
Guide d'achat smartphones et tablettes
Comment choisir le meilleur extracteur de jus ?
Quelle est la meilleure montre connectée ?

Guide d'achat

Guide d'achat maison et jardin
Guide d'achat santé et beauté
Guide d'achat high-tech
Guide d'achat smartphones et tablettes
Comment choisir le meilleur extracteur de jus ?
Quelle est la meilleure montre connectée ?
Quel est le meilleur home cinéma sans fil ?
Comparatif semelle gel
Quel épilateur électrique choisir ?
Bons plans

Offres d'emploi

Toutes les offres d'emploi
Emploi à Paris
Emploi à Lyon
Emploi à Toulouse
Emploi à Nantes
Emploi à Bordeaux
Emploi commercial
Emploi contrôleur de gestion
Emploi logistique
Emploi communication

Les magazines Figaro

Le Figaro Magazine
Madame Figaro
Le Figaro

Sport

Calendriers et résultats des matchs en direct
Résultats, classement général Tour De France
Ballon d'Or France Football
Actualité cyclisme
Coupe du monde 2022
Transferts football
Classement Ligue 1
Jeux olympiques
Résultats Euro 2020
Classement top 14

Éducation et orientation

Résultats Bac
Révisions du Bac
Parcoursup
Annuaire des écoles de commerce
Les entreprises qui recrutent
Trouver un stage
Résultats Brevet des collèges
Classement top 14

Éducation et orientation

Résultats Bac
Révisions du Bac
Parcoursup
Annuaire des écoles de commerce
Les entreprises qui recrutent
Trouver un stage
Résultats Brevet des collèges
Classement des écoles de commerce
Trouver une alternance
Agenda étudiant : JPO, salons...

Annonces immobilières

Annonces immobilières
Achat appartement Paris
Achat appartement Nice
Achat appartement Cannes
Achat appartement Bordeaux
Achat appartement Lyon
Achat appartement Aix-en-provence
Achat maison Bordeaux
Achat maison Marseille
Achat maison Montpellier

Services

SCPI de rendement
Changer d'assurance de prêt immobilier
Le Village de l'emploi avis

Madame

Horoscope
Guide du mariage
Recettes de cuisine
Brigitte Macron
Actu mode
Apéritif dînatoire
Fête des mères
Tendance bijoux
Meghan Markle
Gagner son corps

Culture

Succession de Johnny Hallyday
Sorties cinéma
Guide arts et expositions
Actualité musicale
Actualité jeux-vidéo
Citations et proverbes
Réservation de spectacles et théâtre

Culture

Succession de Johnny Hallyday
Sorties cinéma
Guide arts et expositions
Actualité musicale
Actualité jeux-vidéo
Citations et proverbes
Réservation de spectacles et théâtre
Sortir à Paris
Histoire de France
Langue française

Économie argent et finances

Simulateur de seuil de richesse
Actualité économique et analyses
Impôts sur le revenu : simulateur
Palmarès des villes où investir dans l'immobilier
Studios et 2-pièces : les loyers ville par ville
Calculer l'impôt à payer
Barème des droits de succession et donation
Indice de référence des loyers (IRL)
En France, les hauts revenus sont-ils tous des «riches»?
Carte familles nombreuses : jusqu'à 75 % de réduction sur les billets de train

Guide voyage Maroc
Guide voyage New York
Guide voyage Birmanie
Guide voyage Lille
Guide voyage Antilles
Guide voyage Japon
Guide voyage Amsterdam

Le Figaro Hors-Série
TV Magazine
Le Figaro Scope
F, l'art de vivre

Alarme maison
Demande de carte grise en ligne
Définition du portage salarial
Stress et troubles du sommeil

Nos liens utiles

- > Les vidéos Figaro Live
- > Les podcasts du Figaro
- > Les programmes TV
- > Les résultats sportifs
- > Carnet du jour
- > Figaro Store



Le Kiosque

Le Figaro

LIRE CE NUMÉRO

Abonnement

→ Découvrez toutes les offres

Les articles en illimité à partir d'1€ sans engagement

- Gérer votre abonnement
- Espace personnel

Applications mobiles

- Le Figaro : iPhone | Android
- Figaro jeux : iPhone | Android
- Kiosque Figaro : iPhone | Android

Nos newsletters

✉ Inscrivez-vous aux newsletters

Suivez-nous sur :



[Paramétrer les cookies](#)

[Plan du site](#)

[Confidentialité](#)

[CGU](#)

[CGV](#)

[Info cookies](#)

[Charte](#)

[Aide et contact](#)

[Mentions légales](#)

[Abonnements](#)

[Newsletter](#)

[Publicité](#)

[Sitemap](#)

@

Est-il encore intéressant d'investir dans l'immobilier à P...

Imprimer

Partager

39 commentaires