

balcon de 15 m² vaut 904 000 €. Dans le 16^e arrondissement, le 35 rue Saint-Didier de Nexity créé l'événement. Lancé en juin, le projet comporte 38 appartements à 15 700 €/m² de moyenne. Quatre à cinq biens d'exception cotent de 18 000 à 20 000 €/m². Ce sont de grands duplex avec une hauteur sous plafond généreuse et une terrasse de 25 à 40 m². Ils devraient trouver preneurs lors du démarrage des travaux, comme c'est la coutume pour ce type de biens. « Nous avons retenu le principe de cibler les familles attirées par la proximité du lycée Janson-de-Sailly, précise Yanick Quéméras, président de Nexity Paris Val de Seine. Telle est la raison pour laquelle nous avons conçu des appartements familiaux et des petites surfaces pour les investisseurs qui les loueront à un de leurs enfants ou à un étudiant en prépa à Janson. » Pour s'intégrer dans l'environnement haussmannien, l'immeuble conservera sa façade extérieure. Le bâtiment fut autrefois occupé par la direction de la gendarmerie nationale.

A l'est, les 19^e et 20^e arrondissements forment le noyau dur des bâtisseurs. En juillet, Nexity a lancé Avant-Garde, rue Curial, aux alentours de 7 500 à 7 700 €/m². Dans le 20^e, les Hauts d'Oberkampf ont été commercialisés à partir de la fin 2014. La moitié des lots a trouvé ses futurs propriétaires, et cela contre 9 000 €/m². Sur Paris Rive Gauche (13^e), dans le quartier Tolbiac-Chevaleret, 40 % des 79 appartements du programme de Sopic ont été vendus à 11 290 €/m² de moyenne. « Les acquéreurs habitent déjà à proximité du quartier et viennent pour y vivre plutôt que pour investir », observe le négociateur. A proximité, la halle Freyssinet, édifiée dans les années 1920, subit une cure de rajeunissement pour accueillir, dès 2016, une pépinière de plus de 1 000 start-ups du secteur numérique.

INVESTIR A PARIS

En général, l'investissement parisien semble d'ordre « patrimonial ». Il demeurera en possession de l'acquéreur au fil du temps, peut-être pour loger un enfant ou compléter une pension de retraite. Le mécanisme « Pinel », qui autorise la location à un descendant ou à un ascendant en bénéficiant d'une carotte fiscale est dans ce sens bien perçu. En tout état de cause, mieux que le dispositif « Duflot » qui n'a pas fait de vague en termes de ventes.



Dans le 16^e, le 35 rue Saint-Didier de Nexity attire les convoitises, notamment les grands duplex avec terrasses.

Sortir des sentiers battus pourrait être une solution. Les résidences services, sous le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP) offrent par exemple de bonnes performances. C'est ce qu'assure Eric Ninu, directeur commercial d'iSélection, une entreprise qui commercialise des produits de placement depuis 1996 : « Nous venons de lancer deux résidences pour étudiants, l'une dans le 17^e et l'autre dans le 19^e », justifie le responsable commercial. « La première s'accompagne d'un rendement contractuel de 4 % et la deuxième de 3,80 %.

Ce sont des placements nettement plus rentables que la location d'un bien nu ». Dans la résidence du 17^e, le studio au premier étage de 21 m² s'enlève pour 174 500 € HT (on récupère la TVA dans ce type d'investissement).

Dans le 19^e, le studio de 18 m² au deuxième étage vaut 120 579 € HT. Rappelons que les résidences du Crous ne peuvent satisfaire que 8 % des demandes franciliennes. Devenu tendance, le crowdfunding ou financement participatif, commence également à se faire une place sur le marché immobilier. Il s'agit pour des particuliers de financer, non pas des start-up ou des projets artistiques, mais des opérations immobilières neuves ou de réhabilitation. Immocratie lance ainsi une levée de fonds en septembre-octobre en

faveur d'un programme dans le 19^e arrondissement. « Sur la base de nos précédentes opérations, nous prévoyons un rendement de 10 à 12 % », estime Mogli Frère, président fondateur de la société.

Enfin, la société Perl a mis en place un modèle économique basé sur le démembrement de la propriété, cédée en usufruit pendant un laps de temps à un bailleur social. Dans l'ensemble, son offre est de belle facture, correctement placée et vendue à des prix compétitifs. En ce moment, les comme-

cialisations portent par exemple sur des projets du 15^e et des ateliers d'artiste du 13^e. Au bout de quinze ans le propriétaire recou-

vvrera la jouissance totale de son bien. A cette époque, vers 2030, Paris se sera sans doute transformé. Davantage de toits porteront du végétal. Des quartiers vétustes auront pris un coup de jeune. Les immeubles de grande hauteur seront plus nombreux à percer les nuages. Les Parisiens pourront emprunter le métro express du Grand Paris pour se rendre à Saclay ou à Versailles. Cerise sur le gâteau la métropole aura, peut-être, organisé les jeux olympiques ou l'exposition universelle. Et pourquoi pas les deux ? ■ Nelly Chevais

Le crowdfunding commence à se populariser pour le marché immobilier.