

→ passées de zone B1 à A. Cela permet de pratiquer des loyers (12,42 €/m² au lieu de 10 €/m² ; ndlr) davantage conformes aux niveaux de marché », relève Gilles Hautrive, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier Résidentiel transaction neuf. Bien menée, une opération Pinel peut rapporter 3,5 %, avant fiscalité.

■ OSEZ LA RÉSIDENCE-SERVICES... D'OCCASION

Profiter des avantages des résidences-services (des rendements de 4 à 5 % avant impôt) sans en subir les aléas (la faillite de l'exploitant, par exemple), c'est possible en investissant dans des résidences (tourisme, étudiantes, seniors...) « d'occasion ». Certes, vous ne bénéficierez pas des avantages réservés aux acquéreurs de produits neufs comme l'avantage Censi-Bouvard (réduction d'impôts, répartie sur 9 ans, de 11 % du montant de l'opération plafonné à 300 000 €) ou la récupération de la TVA. Mais vous profitez d'une décote à l'achat (20 à 30 %) et avez accès au statut fiscal avantageux du loueur en meublé. De plus, vous évitez les mauvaises surprises, car la résidence fonctionne depuis plusieurs années déjà. « C'est une formule intéressante puisque l'on a un historique. Mais il faut s'assurer de l'état général du bâtiment. Suivant l'âge et l'état de la résidence, des tra-

voux peuvent être nécessaires. Il faut lire attentivement le bail qui vous est proposé, tout ou partie des travaux pouvant être mis à la charge du bailleur », prévient Jean-Claude Szaléniec, cofondateur d'Habiteo, le premier site de vente d'immobilier en ligne. Pour trouver des résidences-services à la revente, adressez-vous directement aux gestionnaires (Pierre & Vacances, par exemple) ou à des conseils en gestion de patrimoine (Cerenicimo, notamment).

■ RÉNOVER UN APPARTEMENT ANCIEN ET DIMINUER SON IMPÔT HORS NICHE FISCALE

En 2014, un appartement neuf se vendait en moyenne autour de 5 000 €/m² contre 3 500 €/m² dans l'ancien. Dans l'ancien, l'offre est plus vaste que dans le neuf. Un investissement dans l'ancien rapporte, en moyenne, de 4 à 6 %, avant impôts.

L'ancien à rénover vous permet de diminuer vos impôts. Cet avantage n'entre pas dans le plafond des niches fiscales (limitées à 10 000 € par an). En effet, réaliser des travaux dans un bien locatif permet de vous créer un déficit foncier. Vous pourrez, l'année de leur réalisation, déduire jusqu'à 10 700 € sur votre revenu global. Le solde éventuel est déductible de vos revenus fonciers sur les 10 années suivantes.

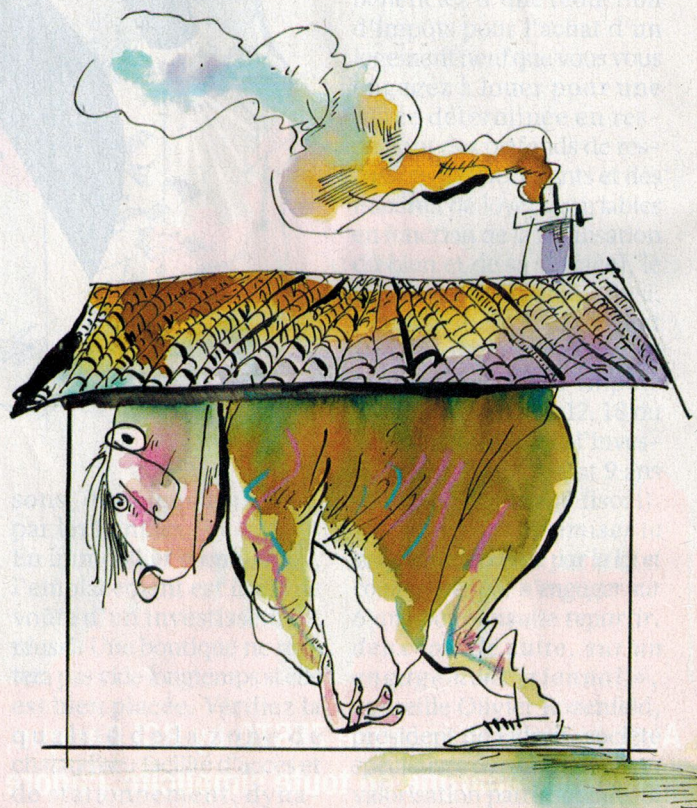
■ VALÉRIE VALIN-STEIN

Loi Alur

DES LOYERS PLAFONNÉS À PARIS SEULEMENT...

Mesure emblématique de la loi Alur, le plafonnement des loyers d'habitation ne concernera, au bout du compte, que Paris et les communes volontaires (Grenoble et Lille, notamment). Ce mécanisme repose sur la fourniture de données statistiques par des observatoires. Aujourd'hui, seul celui de l'agglomération parisienne (Olap) est en mesure d'effectuer cette tâche. Il a

récemment dévoilé le zonage géographique retenu et les premiers loyers de référence pour quatre secteurs. Ainsi, dans le quartier des Grandes Carrières dans le XVIII^e arrondissement, le loyer médian pour un trois-pièces récent atteindrait 23,50 €/m². Le bailleur pouvant majorer ce loyer de 20 %, il pourrait demander jusqu'à 28,20 €/m². Le plafonnement devrait entrer en vigueur dans la capitale d'ici à l'été. v.v.s.



Placement

L'IMMOBILIER COMMERCIAL, UN RENDEMENT PROCHE DE 7 %

Investir dans des bureaux ou des commerces reste rentable : de 5 à 7 % brut. Attention, les actifs doivent être choisis avec soin car la crise a fragilisé certains locataires. Pour limiter les risques de vacance locative et d'impayés, vous pouvez souscrire des parts de sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) de rendement. Investies

dans des bureaux et des commerces, elles sont accessibles dès 1 000 € (contrairement aux investissements en direct qui nécessitent une mise de fonds importante). Cette catégorie de SCPI a rapporté, en moyenne 5,13 % (avant impôt) en 2013. D'après les premières estimations du site Meilleurescpi.com, ces niveaux devraient se maintenir en 2014. v.v.s.