

Acheter un logement pour le louer ne sera sans doute pas le meilleur plan de l'année: le mètre carré s'est tellement valorisé depuis six ans (+ 83% en moyenne) qu'une baisse n'est pas à exclure dans les prochains mois, notamment dans les grandes villes. Quant aux loyers, ils ont augmenté trois fois moins vite que les prix sur la période et commencent même à s'effriter dans les immeubles de standing moyen. Résultat: bien souvent, une rentabilité brute (avant charges et impôts) de seulement 3 à 5% par an.

Il y a évidemment des exceptions. C'est ainsi que les gros contribuables feront encore d'excellentes affaires en investissant dans un monument historique, en misant sur un programme de réhabilitation en loi Malraux ou en réalisant un montage en meublé professionnel, trois formules très efficaces pour réduire ses impôts. Autre placement intéressant, si votre

taux marginal d'imposition dépasse 30%: investir dans le neuf à travers l'un des deux nouveaux dispositifs défiscalisés (Robien «recentré» et Borloo populaire). Enfin, en attendant de voir ce que donneront d'ici quelques mois les OPCI, nouveaux organismes de placement en immobilier d'entreprise, vous pouvez acheter des parts de SCPI. Les rendements de ces sociétés spécialisées dans la location de bureaux ou de murs de boutiques tourneront autour de 6% en 2007. *Aurélien Ferron* ♦

Notre conseil pour 2007

Prenez les mêmes précautions qu'en loi Malraux si vous voulez que l'opération rapporte entre 8 et 9% nets par an. Et veillez à sélectionner un professionnel avisé pour superviser les travaux, comme *Avenir Finance, la Financière Magellan* ou *Sogimm*. Car les dérapages de devis sont fréquents et les risques de requalification fiscale importants en cas de malfaçon. Enfin, préférez les appartements en centre-ville aux moulins ou châteaux isolés, plus difficiles à louer et à revendre à bon prix.



Réhabiliter un bien en loi Malraux peut rapporter plus de 8% net par an. Ici, le résultat d'une opération montée à Nantes par la *Financière Magellan*.