



Pôle Immobilier

## Une défiscalisation selon vos moyens

Combien voulez-vous mettre sur la table ? Christine Vassal-Largy, directrice générale du cabinet de conseil patrimonial Thesaurus, nous éclaire sur l'investissement de départ et le rendement locatif prévisible des différents produits immobiliers défiscalisés...

**120.000 euros** : c'est le minimum pour acquérir un tout petit 2 pièces de 30 m<sup>2</sup> dans une résidence de tourisme. Pas question de s'installer à Saint-Tropez. Vous trouverez votre bonheur à la campagne, dans une zone de revitalisation rurale (ZRR), au fin fond de l'Aveyron. Heureusement, vous récupérez la TVA (près de 23.000 euros). Si vous passez deux semaines de vacances chez vous chaque année, comptez sur une rentabilité annuelle allant de 3 % à 4 %.

**180.000 euros** : vous pouvez investir à la montagne. Mais sans être trop gourmand. Vous achetez un 2 pièces de 30 m<sup>2</sup> dans une résidence de tourisme située en ZRR. Il vous faudra prendre le car pour rejoindre la station de ski. Tout en y passant quinze jours de vacances par an, vous gagnez de 3 % à 4 % par an de rendement.

**200.000 euros** : vous devenez propriétaire d'un logement neuf dans le cadre du Robien recentré ou Borloo populaire. Vous avez le choix entre le centre-ville d'une grande commune régionale et la deuxième couronne de la région parisienne. Mais la rentabilité ne sera pas la même (3,5 % en centre-ville et 4,5 % ailleurs). Si le bien est éloigné de votre domicile, il faudra tenir compte des frais de gestion.

**250.000 euros** : c'est le prix d'un logement neuf à l'île de la Réunion (loi Girardin). Mais attention, les locataires ne sont pas légion. Et la rentabilité est très faible (2 %).

**600.000 euros** : vous devenez loueur en meublé professionnel en acquérant deux ou trois studios dans une résidence médicalisée et recevez entre 5,2 % et 5,4 % de rendement annuel.

**700.000 euros** : c'est le prix d'un ou deux logements dans une résidence de tourisme bien placée. La rentabilité est plus faible, de 3 % à 4 %.

NATHALIE AVRIL