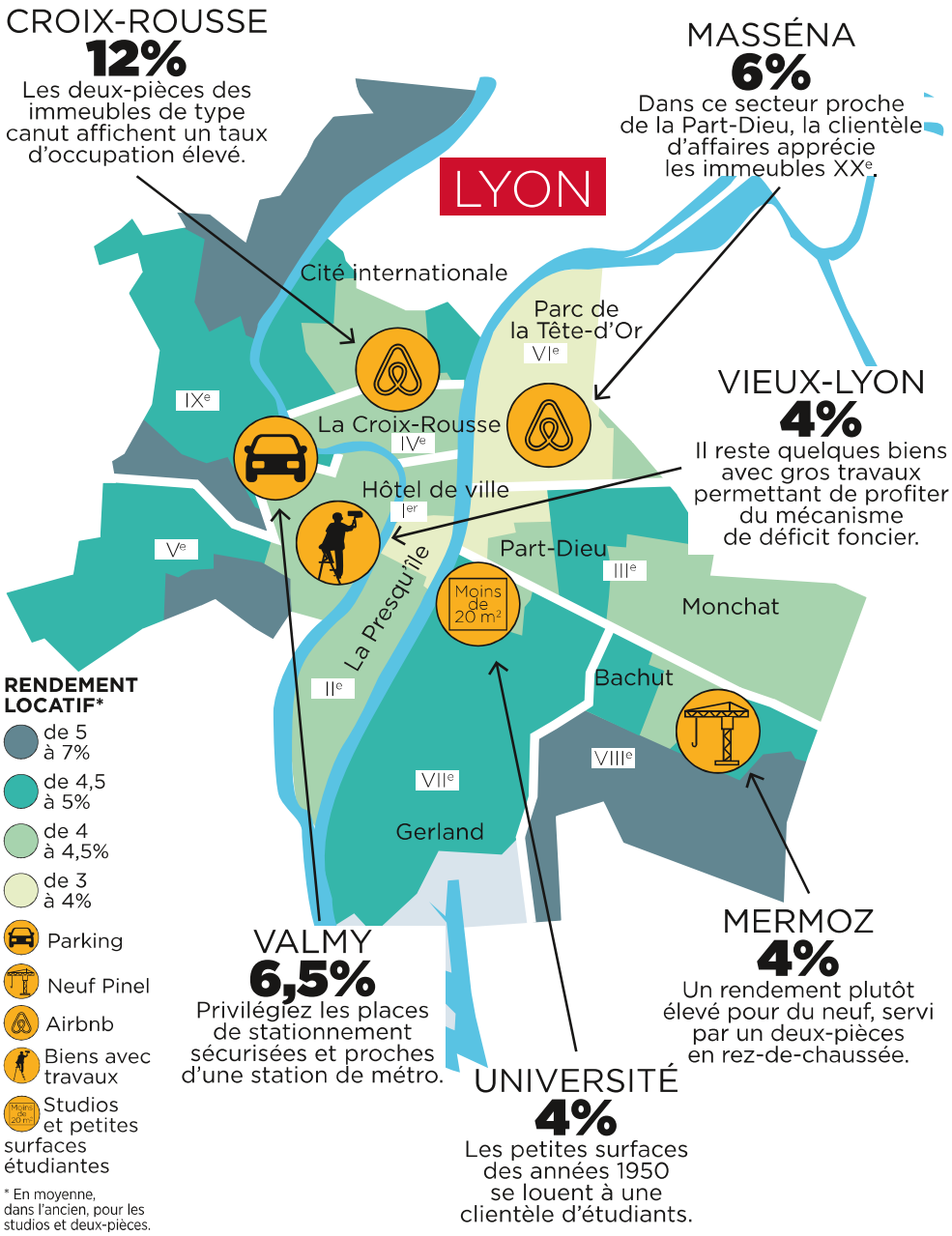
Seuls les logements rénovés trouvent facilement des locataires



Tous les types d'investisseurs trouveront ici leur bonheur. Ceux au budget serré, qui viseront les parkings dès 12 000 euros. Comme les professionnels, capables d'acheter des immeubles entiers. Sans oublier les amateurs de murs de commerces et de bureaux. Ces régions constituent en effet le cœur de l'offre de plusieurs SCPI, telles Immo Placement (67% du patrimoine géré et un rendement de 5,7% en 2016), ImmAuvergne (55% du patrimoine, 5,25% de rendement), ou la récente Rhône-Alpes Méditerranée (5,88% de rendement en 2015).

A Lyon, visez la Part-Dieu, pour sa clientèle d'affaires
de **2 à 12%** de rendement

Prix moyen dans l'ancien :
4 200 euros le m² en centre-ville
Prix moyen dans le neuf :
4 000 euros le m² dans les zones périphériques

Alors que les prix ont grimpé de 5% dans les arrondissements centraux, notamment sous la pression d'investisseurs parisiens, mieux vaut être astucieux pour doper une rentabilité d'à peine 3 à 5%. Première technique : se lancer dans de gros travaux. «Le déficit foncier généré permet de réduire son imposition», rappelle Gérald Branche, associé gérant du Groupe ICF. Comme avec ce studio, dans un ancien atelier de confection de la rue Baraban (IIIe arrondissement), payé 166 300 euros. Il ne rapporte que 3,5%, mais le montant de travaux a pesé pour 61% du budget global. Cours Lafayette (IIIe), ce bailleur a, lui, décidé de

scinder en deux son deux-pièces de 40 mètres carrés. Rendement obtenu, en louant chaque lot 500 euros, contre 700 euros avant l'opération : 6,5%. Mais le plus fructueux consiste à basculer en meublé, à destination de salariés en mobilité. «Fréquent près de la Part-Dieu, ce type de location réduit le risque de dégradations et d'impayés», témoigne Marine Delaigue, de Solvimo Lyon VIe. Rue Tête-d'Or, ce 32 mètres carrés, payé 174 500 euros, se loue ainsi 850 euros par mois, pour 5,9% de rendement. Certains bailleurs louent même aux cadres du lundi au jeudi soir, puis aux touristes le week-end. Prudence toutefois, car les hôteliers locaux tentent d'obtenir un durcissement des conditions de location.

Côté parkings, le ticket d'entrée se situe à 21 000 euros, pour 4,85% de rentabilité moyenne. L'idéal est de viser un emplacement près du métro, qui permet au locataire de rallier le centre. Ce box de 25 mètres carrés, près du métro Valmy, rapporte 6,6%. Enfin, les investisseurs en Pinel privilégieront les VIIIe et IXe arrondissements plutôt que Gerland, dans le VIIe, où les prix ont trop grimpé.

Morgane Remy

A Clermont-Ferrand, les locataires boudent les petites surfaces

de **3,5 à 9%** de rendement

Prix moyen dans l'ancien : 1 800 euros le m² à proximité du centre-ville

Prix moyen dans le neuf : prévoir 3 500 euros le m²

Les investisseurs sont de 10 à 15% plus nombreux que l'an passé. «La baisse des prix et des taux d'intérêt les a fait revenir», résume Jean-Baptiste Taravant, gérant de l'agence Chanturgue Immobilier. Que cela ne vous empêche pas de redoubler de vigilance dans cette ville où les logements sociaux font concurrence au privé. Evitez notamment le secteur de la gare et la commune de Royat, à l'ouest. «La demande faiblit en outre pour les surfaces inférieures à 20 mètres carrés», poursuit l'agent. Secteurs conseillés : ceux proches du centre, tels les Salins, Glacière et Montjuzet. Ce 32 mètres carrés des années 1920, rue des Salins, payé 60 000 euros, verse ainsi 8% de rentabilité. Quant à cet immeuble des années 1900, entièrement rénové, situé à Montjuzet, il procure 6,8% de rendement, pour un prix de 260 000 euros. «Le secteur de Chamalières reste une valeur sûre», observe Corinne Baron, directrice d'ERA à Montferrand. Pour des rentabilités parfois élevées, comme dans le cas de ce 31 mètres carrés avec balcon, des années 1970, négocié à 47 000 euros, pour 9% de rendement. Pour le neuf, dont la rentabilité plafonne à 4%, direction soit le centre-ville, où l'Hôtel Dieu devrait être entièrement réhabilité, soit Trémonteix, un éco-quartier prometteur, au nord.

Marie-Dominique Dubois

A Dijon, les places de parking bien situées rapportent 6%

de **3 à 9%** de rendement

Prix moyen dans l'ancien : un peu moins de 2 000 euros le m²

Prix moyen dans le neuf : prévoir 3 170 euros le m²

Clientèle de prédilection des investisseurs : les 30 000 étudiants que compte la ville. «Ils se logent dans les petites surfaces du centre, ou dans l'est de la commune, près des facs et du CHU», résume Adrien Allez, de Guy Hoquet. Prévoir un budget de 70 000 euros pour 25 mètres carrés, ensuite loués environ 430 euros. Soit un peu plus de 7% de rendement. Près de la place Wilson, ce 19 mètres carrés d'un immeuble 1900 a, lui, coûté 56 000 euros. Et nécessitera un rafraîchissement avant d'être loué 405 euros. Le rapport est moins alléchant pour un trois-pièces. En atteste, rue Pasteur, ce 67 mètres carrés d'un immeuble du XVIIIe siècle, dont les 750 euros de loyer ne correspondent qu'à 5,1% de rentabilité.

Pour un garage, limitez vos recherches au centre historique, où le manque de stationnement est criant. Et comptez 20 000 euros de budget, pour un loyer de 100 euros mensuels (soit 6% de rendement). Près de l'église Saint-Michel, un grand box sécurisé au premier sous-sol s'est, lui, vendu 23 000 euros pour 90 euros de loyer (4,7%). «Evitez toutefois la Toison d'or, où presque tous les immeubles disposent de leur parking», note Romain Cartier, de Buet Immobilier. A prendre avec des pincettes : le neuf, qui nécessite un budget de 100 000 euros pour un studio ne

Dijon

de **3 à 9%** de rendement

PHOTO : P.MOULU / HEMIS

Au centre de Dijon (ici, rue Vaillant), les petites surfaces étudiantes, facturées 70 000 euros, peuvent verser 7% de rendement.