



Immobilier : que faire de votre logement Pinel après 6, 9 ou 12 ans de location ?



© Tumisu / Pixabay / CAPITAL

Tumisu / Pixabay

C'est naturel, les propriétaires sont à l'affût de tous les bons conseils leur permettant de réussir leur investissement en Pinel. Comment choisir le bon programme et le bon emplacement pour son logement neuf ? Comment anticiper les futures charges ? Quels pièges faut-il éviter ? Comment estimer la rentabilité réelle de son futur bien ? Comment choisir le(s) futur(s) locataire(s) ? Faut-il se laisser aveugler par l'avantage fiscal d'un tel mécanisme ? Quelles sont les contreparties à cet avantage ? Quels choix faire pour optimiser sa rentabilité ? Autant d'interrogations qu'un professionnel peut aisément vous aider à lever avant d'investir.

Une fois que le propriétaire a pleinement profité du mécanisme pour se constituer un patrimoine immobilier, un problème - bien souvent éludé à l'origine - se pose. Que doit-il faire de son logement au terme de ses multiples années de mise en location ? Pour tenter de le solutionner, nous avons sondé plusieurs spécialistes du sujet - les groupes Theseis, Netinvestissement et **Stellium** Immobilier. Et on se rend très vite compte que le consensus n'existe pas. Et pour cause, aux yeux de nos experts, le choix idéal dépendra largement de la situation et des objectifs personnels de chaque propriétaire, à l'instant T de prendre la décision.

"La décision se prend au fur et à mesure, en fonction de l'évolution de la vie de la personne. On peut difficilement planifier ceci dès l'achat du bien", insiste ainsi **Myliène Chartrou**, la directrice générale de **Stellium** Immobilier. Ainsi, un propriétaire dont le souhait est de se constituer un complément de revenu pour sa retraite aura un comportement radicalement différent de celui dont la motivation numéro 1 est de défiscaliser ses revenus, ou de transformer son investissement Pinel en résidence secondaire... Pour tenter d'éclairer au mieux votre décision, voici un inventaire des options qui s'offrent à vous, et nos conseils à suivre avant de les valider.

À LIRE AUSSI Investissement locatif : trouvera-t-on vraiment des logements Pinel+ en 2023 ? **Cas numéro 1 : le propriétaire garde le logement pour lui**

Il s'agit du cas le plus "simple" car au bout du compte, il dépend à 100% du projet de vie personnel du propriétaire. Au bout de 6 ans, 9 ans ou 12 ans de mise en location continue du logement neuf à prix plafonné, son propriétaire peut tout à fait décider de récupérer le bien pour sa jouissance personnelle. Il aura alors le choix d'en faire sa résidence principale ou secondaire, sachant que ce choix implique au passage des



conséquences fiscales non négligeables. Il faudra toutefois, pour ce faire, respecter les procédures permettant de donner congé à un locataire, décrites ici, qui dureront plusieurs mois.

Cas numéro 2 : le propriétaire renouvelle pour trois ans son engagement

Le deuxième choix offert aux investisseurs en Pinel, au bout de 6 ou de 9 ans, sera de renouveler leur engagement. Évidemment, en contrepartie de la carotte fiscale, ils devront accepter les contraintes qu'ils appliquent déjà : le plafonnement de leurs loyers et la réservation du logement à des ménages dont les ressources sont elles-mêmes plafonnées. Ce renouvellement, s'il s'opère, se matérialise à travers la déclaration de revenus annuelle. Au bout de 12 années de location, évidemment, il n'est plus possible d'activer cette option.

Mais attention : avant de valider ce choix, il semble utile de rappeler une notion importante quand on parle de défiscalisation immobilière. Le dispositif Pinel permet de réduire de son imposition l'équivalent de 12%, 18% ou 21% du prix d'achat du logement neuf selon qu'il est loué 6, 9 ou 12 ans. C'est d'ailleurs cet effet "boost" permettant d'effacer une partie de ses impôts qui peut achever de convaincre - même s'il ne doit pas jamais être l'unique critère - un investisseur locatif de poursuivre le dispositif Pinel.

Pour être clair, avec le Pinel, un propriétaire pourra soustraire chaque année de ses impôts l'équivalent de 2% du prix d'achat durant les 9 premières années de défiscalisation. Ainsi, si notre investisseur a acheté un appartement de 100.000 euros loué aux conditions du régime Pinel, il réduira le montant de ses impôts de 2.000 euros par an durant les années 1 à 9. En revanche, durant les années 10 à 12, il ne déduira plus que 1% du prix de son logement par an, soit seulement 1.000 euros dans notre exemple. Suffisant pour justifier de plafonner son loyer ? C'est la question que devra se poser le bailleur.

"L'optimum fiscal de l'investissement Pinel est de dix ans", résume ainsi Karl Toussaint du Wast, expert en investissement immobilier pour le groupe Netinvestissement. Cela signifie que financièrement parlant, toutes choses étant égales par ailleurs, la réduction d'impôt sera maximale pendant les 9 premières années de votre investissement Pinel. Si vous considérez qu'au-delà, l'avantage fiscal ne devient plus assez incitatif pour justifier le plafonnement de vos loyers... alors ne vous lancez pas au-delà de cette durée. Envisagez plutôt de revendre le bien, ou d'augmenter vos rendements en transformant votre investissement Pinel en location traditionnelle.

Cas numéro 3 : le propriétaire revend le logement

S'il décide de se séparer de son logement au terme de l'engagement Pinel - peu importe s'il l'a loué pendant 6, 9 ou 12 ans de location -, le vendeur va alors probablement espérer empocher une plus-value. Or, celle-ci est loin d'être garantie : les logements neufs, en effet, coûtent le plus souvent 20 à 30% plus cher que des logements anciens à surface équivalente dans une même ville. Rien ne garantit donc que dans la commune où vous avez investi, les prix de l'ancien ont rattrapé ou dépassé le prix d'achat initial. Si vous vendez, vous risquez même carrément de perdre de l'argent sur votre investissement immobilier !

"Plus on revend rapidement, moins on a des chances de récupérer le prix initial", prévient ainsi Renaud Cormier, le directeur général de Theseis. "Je déconseille donc de n'investir que sur 6 ou 9 ans : mieux vaut se projeter sur des durées plus longues, sauf à avoir une vraie raison patrimoniale de récupérer les fonds que vous avez investis", estime-t-il. En clair, vendre son logement, pourquoi pas... à condition de savoir précisément comment utiliser au mieux cet argent.

Les propriétaires devront enfin être attentifs à un dernier paramètre : l'évolution des prix dans leur commune. "Vendre est une solution si l'on considère que les prix ont atteint leur pic", rapporte ainsi son confrère Karl Toussaint du Wast. Bien entendu, il est



extrêmement périlleux de se livrer à des pronostics d'évolution de prix sur le long terme. Néanmoins, pour anticiper au mieux, les propriétaires peuvent se rattacher à quelques fondamentaux. La ville où se trouve le logement est-elle en croissance économique ? Comment évolue sa démographie ? Le manque de logements fait-il grimper les prix ? Le marché immobilier est-il influencé par la proximité de métropoles voisines plus chères, qui tireraient à la hausse les prix locaux (ou inversement) ? En fonction de ces paramètres, les hausses de prix sur le long terme auront plus ou moins de chances de se produire. Sachez par exemple que d'ici fin 2023, on peut déjà considérer comme probable un retournement du marché dans de nombreuses grandes villes.

Cas numéro 4 : le bien est mis en location sur le marché traditionnel

Dernier cas de figure : celui où, au terme du dispositif, le propriétaire choisit de transformer son investissement Pinel en investissement locatif traditionnel. "C'est le choix effectué par la majorité de nos clients, qui ont souvent l'objectif d'obtenir un complément de revenu pour leur retraite", partage **Mylène Chartrou**, la directrice générale de **Stellium** Immobilier. Le principal intérêt de cette décision ? Quand ils changeront de locataires, les propriétaires pourront réévaluer leurs loyers : fini le respect des plafonds du Pinel en cas de signature d'un nouveau bail ! Plus le décalage entre le loyer plafonné du Pinel et le loyer réel de marché sera élevé, plus l'investisseur pourra sortir gagnant de changement de statut. Si le plan du bailleur est de se constituer une rente bienvenue en préparation de sa retraite, alors cette option est certainement privilégiée.

À LIRE AUSSI Comment fixer le montant du loyer

Bon à savoir : la fixation du nouveau loyer est totalement libre, sauf à se trouver dans une zone tendue qui se caractérise par une demande de logement très supérieure à l'offre. Dans ce cas, la hausse de loyer "ne peut dépasser la moitié de la différence entre le loyer actuel et le loyer de référence", explique ainsi Renaud Cormier de Theseis. En clair, si votre ancien loyer Pinel est de 500 euros, et le loyer de référence de la commune de 600 euros pour votre logement, vous ne pourrez pas fixer votre nouveau loyer à plus de 550 euros. Par ailleurs, si votre commune a mis en place un encadrement des loyers, vous devrez évidemment respecter les réglementations locales.

Reste à savoir : vaut-il mieux pour le bailleur louer le logement en meublé, ou en non-meublé ? "L'emplacement va déterminer le choix du client", synthétise Karl Toussaint du Wast. En effet, la location meublée permet souvent de doper sa rentabilité locative, car le bailleur peut justifier des loyers plus élevés. Mais ce n'est pas une vérité absolue : d'une part, dans certaines communes, les différences de loyers moyens entre locations nue et meublée sont même quasi-nulles. Meubler son logement n'apparaît alors pas comme une merveilleuse idée. D'autre part, soyez attentif à la typologie de votre commune : si le logement est idéalement situé au centre-ville ou proche des universités, il sera probablement plus simple de trouver une population étudiante friande de location meublée. A contrario, un trois-pièces très éloigné, situé en périphérie du centre-ville urbain, sera probablement plus difficile à louer meublé s'il ne correspond pas aux critères des habitants. "Pour faire le bon choix, il faut regarder l'état du marché locatif où se trouve votre bien. Le marché dictera votre règle", conclut **Mylène Chartrou**.

Recevez nos dernières news Chaque semaine votre rendez-vous avec **l'actualité immobilière**.

Inscrivez-vous gratuitement pour accéder aux articles exclusifs des 30 ans de Capital Ou je vais sur capital.fr

