



Investissement locatif : Non, le Pinel n'est pas mort ! Il reste 15 mois pour profiter d'un dispositif vertueux



Selon Myène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier, filiale de Finzzle groupe, le dispositif Pinel, vertueux et durable, a encore de quoi séduire les investisseurs jusqu'à ce qu'il se retire du jeu en décembre 2024.

Le 31 décembre 2024, le Pinel s'arrêtera définitivement. Depuis quarante ans, c'est la première fois qu'un régime favorisant l'accès au logement des classes moyennes n'aura pas de successeur, du moins en métropole...

Il reste quinze mois pour profiter d'un dispositif triplement vertueux : pour le locataire, pour l'environnement et, aussi, pour l'investisseur. Quinze mois, compte tenu des délais inhérents à un achat immobilier dans le neuf, c'est à la fois beaucoup et peu... Le point avec Myène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier, filiale de Finzzle groupe.

Un dispositif qui conserve un certain nombre de vertus

Le Pinel bénéficie d'atouts sociétaux, avec l'obligation de respecter un plafonnement du loyer et des ressources du locataire. Les loyers, situés à un niveau « intermédiaire » entre le parc social et le parc privé, correspondent au niveau moyen des loyers du marché minoré de 20%. S'ils estiment l'écart insuffisant, les préfets ont la possibilité de moduler les plafonds à la baisse. Plus des trois quarts des ménages ont des ressources compatibles avec les maxima Pinel, ce qui libère des places dans le parc locatif social.

Le régime Pinel permet ainsi à de jeunes actifs ou à des ménages aux revenus intermédiaires et exerçant des professions essentielles (infirmier, policier, professeur des écoles...) d'emménager dans des logements neufs, performants énergétiquement et proches de leur lieu de travail. Le Pinel contribuait, chaque année, à mettre sur le marché locatif, en moyenne, 50 000 à plus de 60 000 logements sur la part des ventes faites aux investisseurs dans le cadre du dispositif Pinel, et ce depuis sa création¹.

Il a aussi des atouts environnementaux. En effet, par rapport à ces prédécesseurs, trop ouverts, l'accès au dispositif Pinel ne vise que les communes situées en zones tendues (A bis, A, B1), dans lesquelles la demande excède l'offre. Celles en zone B2 (villes de taille moyenne ou situées en grande périphérie des métropoles) ne sont éligibles à la réduction d'impôt qu'avec un agrément accordé par le préfet de région. C'est l'assurance de construire dans des zones denses, parfois en remplacement de logements vétustes ou sur d'anciennes friches. Il n'y a pas – un écueil rencontré dans certains dispositifs



antérieurs – d'artificialisation à marche forcée du foncier dans des secteurs dépourvus de réel marché locatif. De plus, l'accès à l'avantage fiscal s'assortit d'une éco conditionnalité, renforcée dans le cadre du « Pinel + ».

C'est donc une réponse aux enjeux de renouvellement du Parc immobilier et des contraintes énergétiques imposées par la Loi Climat et Résilience. Il est primordial de poursuivre la construction de logements neufs (on estime le besoin annuel en logements à 395 000) tout en misant sur une sobriété et une excellence énergétique.

Un mécanisme de réduction fiscale qui reste intéressant pour investir dans le neuf

Les investisseurs en Pinel bénéficient d'une réduction d'impôts calculée sur le montant de l'opération, doublement plafonné à 300 000 € de budget global et à 5 500 €/m². Le taux de la réduction est, depuis cette année, fixé à 10,5% pour 6 ans, 15% sur 9 ans et 17,5% sur 12 ans. Ces taux seront à nouveau abaissés l'année prochaine concernant le dispositif classique. Le « Pinel + » continue en revanche d'offrir des taux plus élevés (12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans, 21% sur 12 ans) à condition d'investir soit dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), soit dans un logement présentant des caractéristiques de confort et d'habitabilité accrues. Outre la performance énergétique excédant la réglementation en vigueur, l'appartement devra ainsi avoir une superficie minimale en fonction des typologies et être doté d'un espace extérieur, lui aussi, d'une taille minimale en fonction de la typologie, la double exposition étant obligatoire à partir du 3 pièces.

À noter, en accord avec les enjeux énergétiques et les obligations relatives aux nouvelles normes de construction, qu'un DPE de classe A est nécessaire pour maintenir le taux de réduction d'impôt originel à 21% pour les actes qui seront passés en 2024.

Côté investisseur le Pinel + reste un pari sur l'avenir avec l'assurance d'un logement vertueux et énergétiquement performant qui ne perdra pas de sa valeur. Il est également une démarche presque responsable et éthique de s'engager à fournir des logements décents aux locataires.

Pinel + pour relancer la construction de logements notamment sociaux

Outre le caractère incitatif et la participation au renouvellement du parc immobilier par ses exigences de performances énergétiques, le Pinel reste un élément non négligeable dans le financement de la construction des logements sociaux. En effet, les promoteurs immobiliers sont tenus de respecter des obligations de quota en matière de construction de logements sociaux dans certaines zones tendues.

Ce pourcentage, répondant à des obligations strictes, s'élève généralement à 25% pour les opérations immobilières éligibles au Pinel. Dans les faits, cela signifie que les promoteurs ont un rôle significatif à jouer dans la création de logements sociaux dans les zones où la demande est la plus forte. Le dispositif constitue ici un levier efficace pour répondre aux besoins cruciaux en matière de logements sociaux en France et participe à la réduction de la pénurie de logements abordables dans les zones les plus tendues.

Un compte à rebours enclenché pour profiter des dernières opportunités

Que ce soit en Pinel ou en « Pinel +, » les investisseurs ont intérêt à se positionner dans les 15 prochains mois. C'est, en effet, la dernière opportunité, avant plusieurs années, de réaliser un investissement assorti d'un avantage fiscal dans le neuf.

C'est aussi la garantie d'investir dans un secteur où la demande locative est pérenne. C'est, notamment le cas de l'Ile-de-France, où les prix sont en baisse, de Toulouse, pourvu d'un bassin d'emploi en extension et de villes intermédiaires dotées d'un fort potentiel locatif.

De manière générale, l'implantation dans un bassin dynamique d'emploi ou de population étudiante, la proximité de commodités et les grands projets de rénovation



urbaine demeurent des critères à privilégier dans le choix de son investissement.

Petite astuce, investir en Pinel peut également se faire via une SCI qui présente l'intérêt d'anticiper sa transmission. Il faut, pour cela, conserver l'usufruit de ses parts (pour toucher les loyers) et en donner la nue-propriété à ses enfants, optimisant ainsi l'abattement de 100 000 € par enfant, renouvelable tous les 15 ans.



Dans un contexte de bouleversement du système des retraites, les derniers mois d'existence de ce dispositif restent une opportunité, pour les ménages français qui s'inscrivent dans une logique patrimoniale, en permettant la perception de revenus complémentaires au moment de sa retraite, une fois le crédit remboursé. C'est également une manière de soutenir les programmes d'aménagement des communes en investissant dans des programmes souvent mixtes (accession, locatif et social), vertueux et durables.

Mylène Chartrou, directrice générale de **Stellium** Immobilier

