

PLACEMENTS

Derniers mois pour profiter du dispositif Pinel

Il reste un an pour investir dans le neuf en bénéficiant de la réduction d'impôt Pinel. Si cela semble long, c'est en réalité juste suffisant pour identifier un marché porteur, sélectionner un bien et trouver le financement. **PAR VALÉRIE VALIN-STEIN**

Le sort du dispositif d'investissement locatif Pinel semble définitivement scellé : il s'éteindra à la fin 2024. Sa prorogation, réclamée par des promoteurs immobiliers à la peine depuis près d'un an (voir le n° 1210 du *Particulier*, p. 46), leur a été refusée. Ce n'est pas une surprise, tant le dispositif, considéré comme coûteux et peu efficace, avait été dénigré par

Emmanuel Macron, Elisabeth Borne et, récemment, par le ministre du Logement. Pour la première fois depuis 40 ans, un avantage fiscal favorisant l'investissement locatif dans le neuf n'aura pas de successeur immédiat. Il vous reste donc 12 mois pour concrétiser un achat en Pinel. Bonne nouvelle : le

moment est opportun car le stock de biens neufs est abondant et les promoteurs enclins à des gestes commerciaux.

Jusqu'à 42 000 € de réduction d'impôt

En 2024, vous aurez le choix entre le Pinel et le « Pinel+ », parfois appelé « Super Pinel ». Avec le premier, vous bénéficierez d'une



réduction d'impôt sur le revenu représentant 9, 12 ou 14 % du montant de l'investissement. Ce dernier ne devra pas coûter plus de 300 000 €, et 5 500 € du mètre carré, soit une réduction d'impôt maximale de 42 000 €. En contrepartie, il faut s'engager à louer le bien pendant respectivement 6, 9 ou 12 ans. La localisation a aussi son importance. L'appartement (sauf cas particuliers, les maisons sont exclues) doit être situé en zones A bis, A et B1, c'est-à-dire à Paris, en Ile-de-France, dans les métropoles régionales mais aussi les stations touristiques où la demande locative excède l'offre. Le nombre de communes concernées a récemment été augmenté (arrêté du 2.10.23, JO du 3).

Vous devez par ailleurs appliquer des loyers limités (inférieurs d'environ 15 % aux prix de marché) et louer à des occupants dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds, fixés en fonction de la composition de la famille et, comme pour les loyers, de la localisation. Cette année, par exemple, en grande couronne francilienne, pour être éligible au Pinel, un couple avec un

320 000

C'est le nombre d'investissements réalisés en Pinel depuis la création du dispositif en septembre 2014.

Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers

enfant ne peut pas percevoir plus de 75 194 € annuels et le loyer est plafonné à 13,56 € du mètre carré, charges non comprises.

Des exigences renforcées avec le Pinel+

Le Pinel+ offre une réduction d'impôt supérieure à celle du Pinel classique : 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans ou 21 % sur 12 ans. Mais il s'assortit de conditions d'éligibilité, portant sur l'habitabilité et la performance énergétique du bien, plus strictes. Ainsi, une surface habitable minimale est requise : 28 m² pour un studio, 45 m² pour un 2 pièces, 62 m² pour un 3 pièces, et 96 m² pour un 5 pièces. On retrouve aussi des

exigences en matière d'espaces extérieurs (balcon, terrasse, jardin...) : 3 m² pour un studio ou un 2 pièces, 5 m² pour un 3 pièces et 9 m² pour un 5 pièces. À partir du 3 pièces, une double exposition est nécessaire. Enfin, le bien doit afficher une classe énergie A (aujourd'hui, les appartements neufs sont plutôt classés B) et respecter, par anticipation, les seuils 2025 de la réglementation RE 2020. Cela implique une isolation renforcée et un bilan carbone amélioré.

Les critères du Pinel+ ayant été fixés tardivement (décret n° 2022-384 du 17.3.22), on a pu légitimement craindre, à un moment, que l'offre soit inexistante ou presque. Il n'en est rien : « Aujourd'hui, on trouve beaucoup de Pinel et, même s'il y en a un peu moins, du Pinel+ », témoigne Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). « Dès lors que les travaux n'ont pas démarré, on peut rendre un programme éligible au Pinel+ en renforçant l'isolation et en remplaçant le chauffage au gaz par de l'électrique », assure Norbert Fanchon, président du groupe Gambetta. ...

DANS L'ANCIEN, LES CHARMES CACHÉS DU « PINEL RÉHABILITÉ »

Vous pouvez profiter de la réduction d'impôt Pinel en achetant dans l'ancien, sous réserve que les travaux représentent au moins 25 % du coût total de l'opération. Méconnu, ce dispositif est très attractif. Assorti des mêmes conditions (loyers et ressources des occupants plafonnés) que le Pinel, le « Pinel réhabilité » ouvre

droit aux mêmes taux de réduction d'impôt (9, 12 ou 14 % du montant investi sur 6, 9 ou 12 ans). Parmi ses atouts : une offre plus importante dans l'ancien que dans le neuf, des prix moins élevés, la possibilité d'investir en centre-ville et de cumuler les avantages fiscaux. « L'avantage Pinel ancien ne s'applique que sur le prix du logement, et

les travaux créent un déficit foncier déductible généralement porté à 21 400 €, au lieu de 10 700 €, car il y a souvent une rénovation énergétique à la clé. Dès lors, la rentabilité peut frôler les 10 % », explique Bertrand de Raymond, président fondateur de Capcime. Attention, comme son jumeau dans le neuf, le Pinel dans l'ancien s'éteindra fin 2024.

ISTOCK

... « Tous nos permis lancés depuis janvier 2023 sont compatibles avec un investissement en Pinel+ », renchérit Dominique Paumard, directeur général d'Imodeus.

Sans surprise, investir en Pinel+ se révélera un peu plus coûteux que d'acheter en Pinel classique. En effet, au surcoût de construction – estimé par la FPI autour de 7 % – s'ajoute un surcoût lié à l'acquisition stricto sensu puisqu'à typologie équivalente, vous achetez davantage de mètres carrés. Ce dernier sera néanmoins en partie neutralisé par l'avantage fiscal renforcé (voir l'encadré p. 43). Mais n'oubliez pas qu'en Pinel+, vous réalisez un investissement patrimonial et qualitatif. « On achète un logement dernier cri, une Rolls de l'immobilier qui ne se dévalorisera pas », s'enthousiasme Stéphane Van Huffel, conseiller en gestion de patrimoine et directeur général de Netinvestissement.

Il faut privilégier les biens vendus de 4 000 à 5 000 € du mètre carré

siasme Stéphane Van Huffel, conseiller en gestion de patrimoine et directeur général de Netinvestissement.

Ciblez votre investissement

Pour s'assurer de la meilleure rentabilité, il faut viser les biens commercialisés entre 4 000 et 5 000 € du m² dans des communes dynamiques, attractives et bien des-

servies. « En Ile-de-France, investir à proximité des transports à Bussey-Saint-Georges, en Seine-et-Marne, ou à Plaisir, dans les Yvelines, dans des programmes vendus entre 4 000 et 5 000 € du m², permet de dégager une rentabilité de 4 à 4,5 %, avant fiscalité », souligne Philippe Jarlot, président de MDH Promotion.

La typologie du logement n'est pas neutre. Si les studios sont accessibles financièrement et se louent aisément, ils pâtissent, en revanche, d'une forte rotation locative. « Le meilleur compromis est le 2 pièces de 40 à 45 m². C'est aussi la surface qui permet d'optimiser le mieux les modalités de calcul du loyer applicable, conçues pour ne pas défavoriser les petites surfaces », note Stéphane Van Huffel. L'étage n'a pas

Location : les détails qui font la différence

Jusqu'à 3 pièces, faites en sorte que l'occupant ait besoin d'acheter le moins de meubles possible. Pour cela, il faut prévoir des placards dans les chambres et dans l'entrée. Les cuisines aménagées sont aussi un « plus », d'autant qu'elles sont actuellement souvent offertes par le promoteur ! Sur les 2 pièces, on peut prévoir quelques équipements : hotte, four et plaques de cuisson. Dans les salles de bains, optez pour de la faïence toute hauteur et des meubles vasques avec rangements. La douche est à prioriser dans les petites surfaces et une baignoire avec pare-douche à partir du 3 pièces. Privilégiez le carrelage dans les pièces humides et de vie, le parquet dans les chambres. Côté revêtements muraux, le blanc est conseillé. On peut, si on le souhaite, peindre un pan de mur dans un ton à la mode, comme le gris ou le taupe.



STÉPHANE VAN HUFFEL, directeur général de Netinvestissement

RAPHAËL ZIMMERMANN/VOYIX PHOTO POUR LE PARTICULIER

d'importance mais on constate que les rez-de-jardin sont particulièrement appréciés des personnes âgées, des couples avec enfants et des propriétaires de chien. Souvent un peu moins chers à l'achat, ils se revendent très facilement. » Ensuite, certains aménagements intérieurs aident à fidéliser le locataire et à diminuer les travaux entre deux occupants (voir l'encadré p. 42).

Les prix sont négociables

Le rendement peut encore être amélioré en profitant d'un geste commercial (cuisine équipée offerte, travaux modificatifs gratuits, prise en charge des frais d'achat, etc.) consenti par le promoteur (voir le n° 1208, p. 44). « Une marge de négociation existe aujourd'hui alors que ce n'était que rarement le cas auparavant », constate Serge Harroch, associé fondateur du courtier en crédit Euclide Financement.

Trois étapes d'un programme immobilier semblent propices à la négociation. Au tout début, lors du lancement commercial, souvent même avant l'obtention du permis de construire définitif, lorsque le promoteur cherche à engranger le maximum de ventes ; un peu plus tard, lorsqu'il tente d'atteindre le taux de pré-commercialisation exigé par le prêteur avant d'accorder sa garantie financière d'achèvement (GFA) ; et une fois l'immeuble achevé, pour liquider le stock « en dur » qui empêche le promoteur de récupérer ses fonds propres et

de monter de nouvelles opérations. Si vous n'êtes pas enclin à négocier avec les promoteurs, vous pouvez vous tourner vers une structure proposant des logements neufs à prix réduit. C'est le cas de VP2, filiale de Consultim Groupe. « Nous négocions avec les promoteurs pour les accompagner dans la commercialisation de leurs fins de programmes. Ainsi, nous obtenons des décotes comprises entre 15 et 30 % », témoigne Alexandre Teitgen, directeur de l'offre immobilière de Consultim Groupe. Acheter avec VP2 peut

ainsi augmenter le rendement de votre investissement de 0,5 à 1 %, en moyenne.

Maintenant que vous avez les cartes en main, ne tardez pas avant de vous pencher sur l'opportunité d'un achat Pinel. « Il faut compter 6 mois, en moyenne, entre le moment où vous trouvez le bien et la signature chez le notaire », prévient Stéphane Van Huffel. Et rien ne dit que les retardataires bénéficieront d'un sursis, comme cela avait été le cas à la fin des dispositifs fiscaux précédents. ■

→ Simulation

PINEL OU « PINEL+ »

Nous avons comparé l'achat d'un deux pièces, sous les deux régimes. Voici le bilan pour un engagement locatif de 12 ans.

<p>PINEL</p> <p>Prix d'achat 217 500 €</p> <p>Réduction d'impôt 14 % soit 30 450 €</p> <p>Coût après réduction d'impôt</p> <p style="background-color: yellow; padding: 2px;">187 050 €</p>	<p>PINEL+</p> <p>Prix d'achat 250 000 €</p> <p>Réduction d'impôt 21 % soit 52 500 €</p> <p>Coût après réduction d'impôt</p> <p style="background-color: yellow; padding: 2px;">197 500 €</p>
---	--

La réduction d'impôt, plus élevée en Pinel+, amoindrit le différentiel de prix, qui passe de 32 500 € (soit 250 000 - 217 500) à 10 450 € (soit 197 500 - 187 050).
Le surcoût est lié au fait que l'appartement Pinel+ est, par définition, plus vaste que celui acheté en Pinel (voir p. 41), ce qui donnera lieu à la perception de loyers plus élevés, et plus qualitatif en matière de confort et de performance énergétique. À terme, il permettra à son propriétaire de dégager une plus-value supérieure.

Simulation réalisée avec l'aide d'Alter-Invest

