



## PATRIMOINE

**DÉFISCALISATION** // Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, le régime Pinel a été modifié. Quels sont ces changements ? Cet investissement locatif défiscalisant est-il toujours aussi intéressant ? Où et pour qui ? Décryptage.

# Avantages et inconvénients de la loi Pinel nouvelle version

**D**epuis le 1<sup>er</sup> janvier, le Pinel présente une nouvelle configuration. Deux changements distinguent cette version de la précédente. D'abord, ce dispositif qui devait s'achever fin 2017 a été prolongé de quatre ans. Il est accessible jusqu'au 31 décembre 2021. Ensuite, l'Etat a décidé d'exclure 2 des 5 zones où ces opérations Pinel étaient jusqu'alors possibles. Il s'agit des secteurs B2 et C. Le dispositif est désormais recentré sur 3 zones A bis, A et B1, là où les marchés sont tendus et où la demande locative est élevée. Géographiquement, cela concerne Paris et les communes de la région Ile-de-France, la Côte d'Azur, le Genevois et les grandes agglomérations.

### ● UN RÉAMÉNAGEMENT

#### « RÉALISTE »

« *Enfin, ce réaménagement des zones est réaliste. Car même quand les secteurs B2 et C étaient éligibles, nous ne sélectionnions aucun programme dans ces zones réputées peu tendues* », reconnaît Cédric Forman, directeur du pôle immobilier

**de Thesaurus.** Le législateur a malgré tout prévu une sortie en douceur des deux zones du dispositif Pinel. Ainsi les derniers programmes engagés, dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre peuvent être encore estampillés Pinel pour un achat réalisé au plus tard fin 2018.

### ● UNE FISCALITÉ INCHANGÉE

Pour le reste, les règles du Pinel restent inchangées à savoir une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12, 18 ou 21 % du prix du bien en contrepartie d'une durée de location de 6, 9 ou 12 ans. Toutefois, pour croquer dans cette carotte fiscale, quatre autres conditions sont à cumuler : respecter un loyer nu plafonné par l'Etat ; choisir un locataire sous conditions de ressources ; ne pas investir plus de 300.000 euros par an dans cet immobilier défiscalisant ; ne pas acheter au-delà de 5.500 euros le mètre carré. « Avec le jeu des pondérations concernant les surfaces annexes telles que les balcons et les terrasses, on peut atteindre 6.000 euros le mètre carré et cela



passé », assure Gilles Hautrive, directeur général délégué résidentiel neuf de BNP Paribas Immobilier. Avec ces niveaux de prix, l'offre est assez fournie.

Si Paris et les villes limitrophes sont trop chères pour ce plafond, on peut faire son marché dans de nombreuses communes de la région parisienne comme Clamart (92), Nanterre (92), Saint-Ouen (93) ou Savigny-sur-Orge (91). Et aussi en région, bien sûr. « A Bordeaux, des programmes rive gauche se commercialisent autour de 4.400 euros le mètre carré », indique Gilles Hautrive.

### ● SCÉNARIOS OPTIMISTES ET DÉCONVENUES

Reste que ce dispositif peut donner lieu à certaines déconvenues. Selon les villes, le rendement locatif d'un investissement Pinel évolue entre 2 % et 3,5 % par an (hors avantage fiscal). Le vendeur a la fâcheuse tendance de réaliser des simulations séduisantes en prenant comme unique hypothèse le loyer maximum de la zone. Ce scénario idéal contribue à doper le rendement, et surtout à minimiser l'effort de trésorerie de l'investisseur.

En réalité, il arrive souvent que la valeur locative de marché soit inférieure au loyer plafond. Et si la location s'effectue à ce niveau réaliste, le manque à gagner sur les recettes locatives sera supporté par le bailleur. Il devra fournir un effort financier plus important, et surtout non prévu, pour rembourser le prêt immobilier.

### ● QUEL TYPE DE BIEN ?

Pour optimiser ce dispositif et séduire un large profil de candidats locataires (célibataire, couple avec ou sans enfant), la surface de prédilection « du Pinel » reste le 2-pièces (38 à 45 m<sup>2</sup>) ou le petit 3-pièces (48 à 58 m<sup>2</sup>). Ces superficies sont réputées pour être occupées plus longtemps qu'un studio qui connaît un défilé régulier d'occupants avec un risque élevé de vacance locative.

Si le neuf se paie toujours plus cher que l'ancien, disposer d'un logement récemment construit s'avère un atout. « D'abord, le bien est économe en énergie. Or c'est une qualité de plus en plus appréciée des locataires. Ensuite, le bailleur sait qu'il n'aura pas dans les dix prochaines années d'importantes sommes à déboursier pour financer de gros travaux (ravalement, toiture) », indique Benjamin Mabilie, gérant de BM Finance.

### ● POUR QUELS INVESTISSEURS ?

Quel profil d'investisseur a intérêt à choisir le régime Pinel ? « Cela peut intéresser un contribuable payant entre 3.000 et 10.000 euros d'impôts par an. De préférence, il faudra financer l'opération à crédit pour déduire les intérêts d'emprunt des loyers qui seront donc moins fiscalisés », précise Cédric Forman. Une chose est sûre, un tel placement ne doit pas être choisi pour son seul avantage fiscal. Il convient d'avoir une vision patrimoniale de cet investissement.

— Laurence Boccara



Disposer d'un logement récemment construit est un atout. Econome en énergie, il sera aussi exempt de gros travaux dans les dix ans à venir. *Photo Shutterstock*

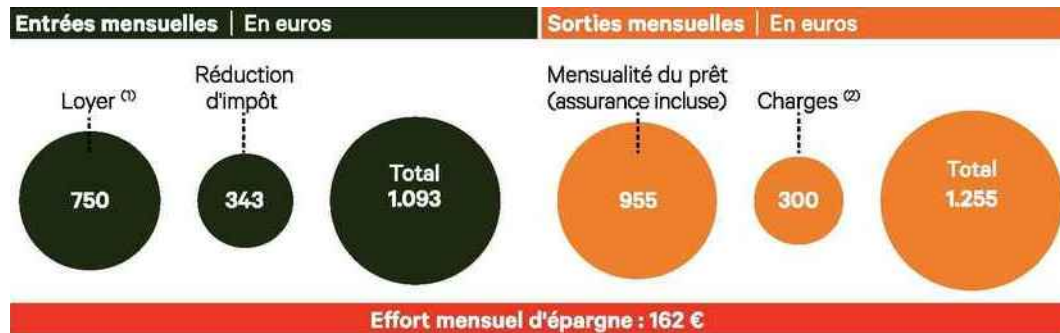
## Bon à savoir

- La **location à un ascendant** ou à un descendant est **autorisée** pour les investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Toutefois, le locataire ne peut pas être un membre du foyer fiscal du propriétaire.
- La **réduction d'impôt Pinel** est prise en compte dans le plafonnement global des niches fiscales à 10.000 euros. Il faut en tenir compte dans ses calculs car l'enveloppe annuelle des **10.000 euros** a pu être entamée par d'autres réductions d'impôt, par exemple un emploi à domicile.



### Zoom sur un investissement en Pinel

**HYPOTHÈSES** achat sans apport personnel en Pinel d'un 3 pièces de 60 m<sup>2</sup> d'une valeur de 206.000 € (parking et frais de notaire inclus) à Lille. Le bien se situe en zone A avec un loyer plafond à 12,59 €/m<sup>2</sup>/mois. L'engagement de location est de 9 ans. L'opération est financée avec un prêt sur 25 ans à 2,20 % plus 0,36 % d'assurance de prêt.



<sup>(1)</sup> Le loyer mensuel de cette simulation (750 €) est volontairement inférieur au loyer plafond de la zone A.

<sup>(2)</sup> Ces dépenses mensuelles comprennent la taxe foncière, les charges de copropriété, les frais de garantie locative.