



Immobilier: Pinel au pinacle

L'investissement locatif Duflot n'avait pas séduit. Plus souple, le nouveau dispositif, du nom de l'actuelle ministre du Logement, connaît, lui, des débuts prometteurs.



Durée d'engagement modulée, possibilité de louer à la famille... l'achat locatif repart de plus belle. Ici, Sylvia Pinel et Manuel Valls à Cachan, le 4 mars 2015.

AFP PHOTO/THOMAS SAMSON

Guy Nafilyan n'en revient pas. Récemment, ce promoteur a vendu à des investisseurs, en quelques semaines, à Villepinte (Seine-Saint-Denis), plus de la moitié d'un programme de 80 logements neufs. Un tel succès témoigne du retour de l'achat locatif après une période d'absence remarquable. Mis en place depuis le 1er septembre 2014, le dispositif Pinel, du nom de la ministre du Logement, semble bien parti pour faire oublier le "Duflot" qui, selon le mot d'un professionnel, "faisait littéralement fuir les acheteurs". Soucieux de profiter d'une aide fiscale pour se constituer un patrimoine ou dans la perspective de leur retraite, les nouveaux venus sont sous le charme.

Avec cette formule, le gouvernement continue à détricoter la loi Alur, et redonne de la souplesse aux investisseurs. Le "Pinel" leur permet en effet de moduler la durée de leur engagement. Jusqu'à présent, les acquéreurs étaient tenus de louer leur bien neuf ans, et à des prix plafonnés, destinés à des ménages aux revenus limités. Désormais, ils ont le choix entre six, neuf ou douze ans, périodes bénéficiant respectivement d'une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21%. Ces pourcentages sont calculés sur le prix total du bien.

"S'engager à louer pour seulement six ans rassure la clientèle", observe Nordine Hachemi, PDG de Kaufman & Broad. En contrepartie, "les chances de plus-value à la revente s'amenuisent", prévient Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier chez [Thesaurus](#), conseil en [patrimoine](#). Mais le choix n'est pas figé. Rien n'empêche de signer pour six ans, puis de prolonger de trois ou de six ans supplémentaires. L'investissement optimal -douze ans- permet ainsi d'économiser jusqu'à 63000 euros d'impôt pour une mise initiale de 300000 euros!

Autre disposition appréciée par les bailleurs : la possibilité de louer à leurs parents ou à leurs enfants. Si, concrètement, peu d'entre eux y ont recours, cette liberté (à condition que le bénéficiaire paie un loyer afin de conserver l'avantage fiscal) est un bon argument de vente.



Une rentabilité des biens améliorée

L'amélioration du "zonage" est aussi un vrai plus. Ce découpage détermine les plafonds de loyers, appliqués selon les villes. Ainsi, depuis octobre 2014, Lyon, Marseille et Montpellier ont pu passer de la zone B1 (10 euros le mètre carré) à la zone A (12,42 euros le mètre carré). Une correction bienvenue qui permet aux investisseurs d'appliquer des prix proches de ceux du marché, et d'améliorer la rentabilité de leurs biens. Les professionnels l'estiment aujourd'hui entre 3,5 et 4,5%, hors avantage fiscal. Autrement dit, des taux de rendement souvent plus élevés que ceux engendrés par la plupart des autres placements.

C'est donc le moment de se lancer, à condition de respecter les règles du bon achat immobilier : bien choisir l'emplacement -il doit être central et faire l'objet d'une vraie demande locative-, éviter de surpayer le logement -certains promoteurs ont tendance à saler l'addition sous prétexte que l'acquéreur se rattrape sur l'avantage fiscal- et, enfin, investir dans les zones où la différence entre les prix autorisés par le Pinel et ceux du secteur libre est minime. "Nul besoin d'être très riche pour profiter des avantages de la formule", insiste Christine Vassal-Largy. A partir de 3000 euros d'impôt acquittés par an, l'investisseur est gagnant.