



# *Dossier*

GESTION PATRIMONIALE - IMMOBILIER



SIPA



Investissement locatif en loi Pinel

# Les fruits de la souplesse

Le surcroît de flexibilité du Pinel  
semble bel et bien redonner  
confiance et favoriser la relance  
de l'investissement locatif

Le gouvernement de Manuel Valls, comme la plupart des précédents, a notablement modifié les modalités d'accès à l'investissement immobilier locatif défiscalisé dans notre pays. La réduction du poids de certaines contraintes qui pesaient sur le dispositif en vigueur depuis deux ans, la loi Pinel, du nom de l'actuelle ministre du Logement, semble rassurer les partisans du placement-pierre. On assiste en effet, depuis quelques mois, à une augmentation plus que significative des ventes dans le domaine du logement neuf, tant pour l'accession à la propriété que pour la location.



**L'investissement locatif (il s'agit d'orienter l'épargne des ménages aisés vers la pierre en vue d'accroître le parc locatif accessible aux ménages les plus modestes) constitue, depuis une vingtaine d'années maintenant, l'une des niches fiscales les plus appréciées des contribuables français**

Didier Willot

**M**algré la stagnation du prix de l'immobilier constatée au cours des deux ou trois dernières années sur l'ensemble du territoire, le marché du logement reste relativement tendu en France, et plus spécialement dans les grandes zones urbaines: Paris et la région parisienne bien entendu, mais aussi Marseille-Aix, l'agglomération lyonnaise ou même Lille-Roubaix-Tourcoing... Telle est la raison pour laquelle le gouvernement a décidé, lors du vote de la loi de finances 2015, d'assouplir les règles qui régissent le dispositif traditionnel dit de l'investissement locatif (il s'agit d'orienter l'épargne des ménages aisés vers la pierre en vue d'accroître le parc locatif accessible aux ménages les plus modestes) qui constitue, depuis une vingtaine d'années maintenant, l'une des niches fiscales les plus appréciées des contribuables français. Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre dernier, le nouveau système – baptisé, comme la plupart de ses prédécesseurs, du nom du ministre en charge du dossier du logement au sein du gouvernement: Sylvia Pinel – vise à améliorer le rendement de ce type d'investissement

et à encourager, de ce fait, la relance de la construction de logements neufs sur l'ensemble du territoire.

### Histoire de la défiscalisation immobilière

Retour donc à la fin des années 1990. C'est à cette époque que, pour soulager l'effort financier de l'État en matière de la construction de logements et favoriser l'accès au logement des ménages les plus modestes, le gouvernement de Lionel Jospin a l'idée de consentir une réduction d'impôt importante aux particuliers qui accepteront d'acheter un bien immobilier neuf pour le louer, à un tarif inférieur à celui du marché et pendant une période relativement longue, à des personnes à faibles revenus, qui en feront leur résidence principale. Et c'est Louis Besson, alors ministre du Logement, qui est chargé de fixer les modalités techniques de l'ensemble du dispositif. Principales dispositions de la loi, dite alors loi Besson, qui sera votée au printemps 1999: des réductions d'impôts, sur le revenu et sur la taxe foncière, représentant environ 20 % de la valeur totale du bien immobilier acquis, et pouvant s'étaler sur 15 ans, sont consenties aux acheteurs de logements neufs qui mettront leur bien en location pendant une durée minimum de



9 ans à un tarif plafonné fixé par décret selon la densité de population des zones concernées.

Voilà: le principe de base d'un dispositif reposant sur des avantages fiscaux en contrepartie d'un investissement locatif dans l'immobilier en vue de relancer la construction est alors acté. Il n'a, depuis lors, plus jamais été véritablement remis en cause.

*"En effet, dans la mesure où l'accès au logement n'a jamais vraiment cessé d'être l'un des problèmes majeurs de l'économie française, seules ses modalités d'application ont été modifiées au fil des majorités politiques qui se sont succédé au cours des deux dernières décennies",* explique Christine Vassal-Largy, directrice du pôle Immobilier de **Thésaurus**, spécialisée dans le conseil en gestion de patrimoine.

C'est ainsi qu'en avril 2003, le gouvernement de Jean-Pierre Raffarin a fait voter une loi dite loi de Robien, du nom de Gilles de Robien, alors ministre du Logement. Principales différences avec la précédente: les avantages fiscaux sont strictement limités à une durée de 9 ans et le dispositif est étendu, sous certaines conditions, à l'achat d'un bien immobilier ancien. Nouvelle évolution à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006: la loi Robien devient la "loi Robien recentrée" qui réduit les avantages fiscaux consentis aux investisseurs et révisé à la hausse

le plafond des loyers applicables.

### Recentrage sur les zones urbaines

C'est que la loi Robien avait favorisé une sur-construction immobilière dans certaines agglomérations comme Albi, Angers, Bergerac, Carcassonne, Limoges, Montauban, Poitiers ou Périgueux... où le marché locatif s'est vite révélé excédentaire. Conséquence: les investisseurs, qui rencontraient des difficultés à trouver des locataires, avaient le plus grand mal à rembourser leurs



*"Dans la mesure où l'accès au logement n'a jamais vraiment cessé d'être l'un des problèmes majeurs de l'économie française, seules ses modalités d'application ont été modifiées au fil des majorités politiques."* Christine Vassal-Largy, Thésaurus.



“Autrefois, certaines constructions étaient totalement dédiées à l’investissement locatif défiscalisé; nous nous efforçons maintenant d’accueillir dans les mêmes immeubles à la fois des propriétaires occupants et des propriétaires désireux de réaliser un placement immobilier.” Nordine Hachemi, Kaufman & Broad.

échéances de prêts, et donc à profiter réellement des avantages fiscaux que la loi leur consentait. C’est alors que François Scellier, député du Val-d’Oise, a l’idée de déposer, lors de la discussion de la loi de finances 2009, une série d’amendements dont l’objectif est de modifier de manière importante le régime de Robien afin de le rendre plus pertinent. De quelle façon? En réduisant fortement le montant des avantages

fiscaux, en les limitant aux seuls logements neufs et en supprimant les plafonds de ressources pour les locataires potentiels...

Puis arrive le printemps 2012 et l’élection de François Hollande. Le changement de majorité politique entraîne la suppression du dispositif Scellier qui est remplacé par le dispositif Duflot, du nom de la ministre du Logement du gouvernement Ayrault, Cécile Duflot. Mis en place à compter du

1<sup>er</sup> janvier 2013, il vise à recentrer le système sur les zones urbaines en tension immobilière et sur les ménages aux revenus les plus modestes. C’est ainsi que l’article 80 de la loi de finances 2013 définit 5 catégories de zones géographiques précisément éligibles, ainsi que des plafonds de loyers relativement bas. Autres conditions: les locataires ne peuvent pas appartenir au cercle familial du propriétaire, et leurs revenus doivent être inférieurs à un plafond fixé par décret.

#### Le Pinel, moins contraignant pour le loueur et les locataires

De nouvelles modifications vont toutefois intervenir après le départ du gouvernement de Cécile Duflot au printemps 2014, où elle est remplacée par Sylvia Pinel. C’est ainsi qu’à la fin de l’année dernière, le vote de la loi de finances 2015 est venu transformer une nouvelle fois les modalités applicables au régime de l’investissement immobilier locatif. Elles visent toutes à introduire davantage de souplesse dans l’ensemble du dispositif. La première d’entre elles consiste à réduire la durée d’engagement de la part du bailleur, qui peut commencer à louer son bien pour une durée 6 ans (au lieu de 9 auparavant) puis décider de renouveler le bail par périodes de trois ans, sans dépasser un total de 12 ans. De la même façon, le propriétaire a le droit de louer le logement à ses descendants ou à ses ascendants. Enfin, tant en ce qui concerne le montant des loyers que les ressources des locataires, la loi Pinel a fixé des plafonds qui rendent le

système éligible à une large fraction de la population française.

#### Les raisons d’espérer

Cette dernière loi relative à la défiscalisation immobilière fera-t-elle de l’investissement Pinel un bon placement? Il est sans doute un peu tôt pour se prononcer de manière définitive. Toutefois, ce texte a, semble-t-il, relancé un climat de confiance en faveur de l’investissement immobilier dans notre pays. À l’occasion d’une

L’objectif de nombreux acheteurs de logements neufs n’est plus aujourd’hui essentiellement fiscal, comme c’était largement le cas au cours des décennies précédentes, il est désormais davantage d’ordre patrimonial



enquête sur le sujet réalisée en ligne du 17 au 19 février auprès d'un échantillon représentatif de 1029 personnes, près de trois Français sur quatre (72 % exactement) considéraient qu'acheter un logement en loi Pinel constituait un bon, voire un très bon, investissement. Opinion confirmée par les statistiques officielles de la Fédération des promoteurs immobiliers de France: *"tout indique, assure François Payelle, président de la FPI France, que les chiffres du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 confirmeront la tendance positive constatée au cours du trimestre précédent, alors que les principales mesures caractéristiques du dispositif Pinel étaient déjà connues"*. Il est vrai qu'au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014, les ventes totales de logements neufs en France ont augmenté de 14 % par rapport à la même période de l'année 2013 et que, pour la première fois depuis trois ans, les ventes aux investisseurs ont rattrapé les ventes aux ménages désireux d'accéder à la propriété.

Autre indicateur positif: l'enquête enregistre des taux de réponses comparables quel que soit le lieu de résidence des personnes interrogées. *"Même si l'on constate une certaine attirance des investisseurs potentiels pour leur capitale régionale, commente un responsable de l'étude, on remarque que les Français se déclarent prêts à investir dans l'immobilier locatif version Pinel dans l'une ou l'autre des grandes métropoles urbaines du pays de manière relativement indifférente."* Bien entendu, Paris et la région parisienne arrivent

en tête avec 34 % des intentions d'investissement, mais des agglomérations comme Bordeaux, Lyon, Montpellier, Nantes et Toulouse enregistrent des pourcentages assez proches, compris entre 20 et 30 %, tandis que des métropoles comme Lille, Rennes, Strasbourg ou Nice, considérées traditionnellement comme moins attractives, recueillent des scores supérieurs à 15 %. Une seule exception: la ville de Marseille, qui souffre certainement de son déficit d'image. Cet état de fait conduit les promoteurs immobiliers à orienter actuellement la commercialisation de leurs nouveaux programmes dans le sens d'une plus grande mixité. *"À la différence de ce qui se faisait le plus souvent autrefois, où certaines constructions étaient totalement dédiées à l'investissement locatif défiscalisé, explique Nordine Hachemi, président de Kaufman & Broad. Nous nous efforçons d'accueillir dans les mêmes immeubles à la fois des propriétaires occupants et des propriétaires désireux de réaliser un placement immobilier."* Une évolution qui rejoint la demande des investisseurs candidats à la loi Pinel par rapport à celle de leurs prédécesseurs. En effet, la plupart des conseillers en gestion de patrimoine le confirment: l'objectif de nombreux acheteurs de logements neufs n'est plus aujourd'hui essentiellement fiscal, comme c'était largement le cas au cours des décennies précédentes, il est désormais davantage d'ordre patrimonial. Ils ont effet souvent, disent-ils, l'intention d'acquérir un tel logement

soit pour y installer leurs enfants au moment où ils entrent dans la vie active, soit pour l'occuper eux-mêmes une fois l'âge de la retraite venu. Deux préoccupations auxquelles les souplesses introduites par la loi Pinel du 29 août 2014 apportent sans aucun doute des réponses adéquates. ■

## Chiffres clés

Nombre de logements neufs vendus:  
- en 2014: 76 580 (+3 % par rapport à 2013)  
- au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014: 23 388 (+14,6 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2013), dont 11 685 en accession à la propriété (+8,2 %) et 11 703 aux investisseurs (+21,7 %)

Source: Fédération de la promotion immobilière de France



## Loi Pinel, mode d'emploi

Applicable aux achats immobiliers neufs (un appartement ou une maison), réalisés entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016, le dispositif Pinel offre davantage de souplesse que les systèmes comparables qui l'ont précédé. Offrant lui aussi des réductions d'impôts aux investisseurs en contrepartie d'un engagement de location nue au titre de la résidence principale, il présente trois changements majeurs par rapport au dispositif Duflot en vigueur précédemment :

**1. L'acheteur dispose désormais d'un choix dans la durée d'engagement de sa location** (il était de 9 ans minimum auparavant) : 6 ou 9 ans avec possibilité de prolongement jusqu'à 12 ans. Bien entendu, la réduction d'impôt accordée est alors proportionnelle à la durée d'engagement : 12 % du prix du bien pour 6 ans, 18 % pour 9 ans, et 21 % pour 12 ans.

Le Pinel présente trois changements majeurs par rapport au dispositif Duflot en vigueur précédemment

**2. L'acheteur qui investit dans des parts de sociétés civiles de placement immobilier bénéficie des mêmes avantages fiscaux.**

**3. L'acheteur est désormais autorisé à louer son bien à un ascendant ou à un descendant** (ce qui était impossible jusqu'alors) si l'investissement a été réalisé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Autre modification : afin d'encourager l'investissement immobilier des particuliers dans les villes où la demande locative est forte, la loi Pinel a revu le zonage qui détermine le plafond des loyers applicables. Il ne doit pas excéder 18,62 euros le m<sup>2</sup> en zone A bis, 12,49 euros en zone A, 10,06 euros en zone B1 et 8,74 euros en zone B2. À titre d'exemple, Lyon, Lille, Marseille ou Montpellier passent de la zone B1 à la zone A, tandis que Le Havre, Caen et Dijon sont reclassées de la zone B2 à la zone B1.

Pour le reste, les logements doivent être acquis neufs ou en état futur d'achèvement, répondre à la norme écologique RT 2012 ou au label BBC et respecter le plafond de prix par mètre carré de surface habitable de 5500 euros pour être éligibles au dispositif. Enfin, la loi Pinel prévoit un maximum de deux investissements par an et par personne, pour montant global des investissements plafonné à 300 000 euros. ■

## La loi Pinel et le régime des baux commerciaux

Promulguée au cours de l'été 2014, la loi Pinel consacre également un volet important au régime des baux commerciaux. Elle modifie de manière sensible la réglementation applicable dans le sens d'une protection accrue des locataires, et s'ordonne autour de trois orientations fortes :

**1. Maîtriser les hausses de loyer.** Le texte prévoit désormais qu'à l'occasion d'un renouvellement de bail, les hausses de loyer (lorsque les conditions qui le permettent sont remplies) ne peuvent pas entraîner une augmentation supérieure à 10 % du montant acquitté au cours de l'année précédente. Autre disposition : la révision des loyers sera fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation publié par l'Insee, et non plus de l'indice des loyers commerciaux.

**2. Équilibrer les relations entre les bailleurs et les locataires.** La loi prévoit tout d'abord l'obligation pour les parties d'établir à la signature du bail un état des lieux contradictoire et amiable, dont les frais sont partagés de manière égale. Elle prévoit également que tout contrat doit dorénavant comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, d'impôts, de taxes et de redevances liés au bail, ainsi que leur répartition entre le propriétaire et le locataire. Sous le régime antérieur, la répartition écrite des charges entre bailleur et locataire n'était pas obligatoire et librement fixée par les parties. Un

décret en Conseil d'État précise la liste des charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne sont pas à la charge du locataire. Enfin, la loi Pinel autorise désormais le titulaire du bail à donner congé à son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

**3. Faciliter l'implantation de nouveaux commerces.** Comme pour les baux d'habitation, la loi Pinel accorde au locataire, sauf exception, un droit de priorité en cas de vente du local dans lequel il exploite son fonds de commerce. En pratique, si le propriétaire bailleur vend les murs, le locataire en est informé par lettre recommandée et il dispose d'un délai d'un mois pour se porter acquéreur. Un second droit de préférence est prévu au cas où le propriétaire décide de vendre son bien à un prix plus avantageux que celui qu'il avait initialement proposé à son locataire. Enfin, sont désormais qualifiés de courts les baux d'une durée inférieure à trois ans, au lieu de deux auparavant. ■

Elle modifie de manière sensible la réglementation applicable dans le sens d'une protection accrue des locataires commerciaux