

Date : 04/09/2014

Immobilier : Pinel ou Duflot, la différence est surtout psychologique

Par : Frédéric Cazenave

Le Monde



Parmi le train de mesures annoncées pour relancer la construction de logements, Manuel Valls et Sylvia Pinel, la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, ont annoncé un sérieux lifting du dispositif d'investissement locatif mis en place par l'ancienne ministre, Cécile Duflot.

Lire aussi (abonnés) : Le plan de relance du logement séduit les professionnels, mais irrite les consommateurs

Pour mémoire, ce montage permet aux particuliers qui achètent dans le neuf de bénéficier d'une réduction d'impôts. En échange de ce cadeau fiscal, l'investisseur doit louer le bien sur une durée minimum, respecter des plafonds de loyers, qui sont environ 20 % inférieurs à ceux du marché, et louer à des locataires dont les niveaux de ressource sont eux aussi plafonnés.

LES NOUVEAUTÉS

Parmi les nouveautés, le gouvernement offre désormais aux particuliers la possibilité de choisir entre plusieurs durées d'investissement. Ils pourront opter entre 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt sera alors de 12 %, 18 % ou 21 %. Le choix ne sera pas figé, l'investisseur pouvant en cours de route moduler la durée, explique-t-on au ministère.

Deuxième modification : il sera désormais possible de louer ce bien à un ascendant ou un descendant. De quoi rassurer les propriétaires, tout en leur permettant d'aider leurs enfants.

Évaluation du site

Site du quotidien national Le Monde. On y trouve le contenu de l'édition papier avec l'avantage de pouvoir accéder aux archives dont la consultation est gratuite, mais uniquement pour les articles les plus récents.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 220

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

Cette période de location ne fera pas perdre l'avantage fiscal, mais reportera d'autant l'obligation de louer le bien. Il faudra attendre la prochaine loi de finances, dans quelques semaines, pour connaître précisément les règles d'application.

« PAS PLUS AVANTAGEUX »

Ce dispositif Pinel – le nom de Duflot, qui hérissait le poil des investisseurs, sera abandonné – est-il plus intéressant ?

Pas vraiment, répondent en chœur les professionnels interrogés. « *Il n'est pas plus avantageux, mais il est plus souple en donnant davantage de choix à l'investisseur* », résume Stéphane Imowicz, directeur général du Crédit foncier immobilier.

« *Les nouveautés sont plus psychologiques*, abonde Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de **Thésaurus**. *En gommant le nom du Duflot, on envoie un signal positif aux investisseurs. Côté rentabilité cela ne va pas changer la donne. Aujourd'hui, un Duflot rapporte en moyenne de 3,5 à 4 % par an, le Pinel n'ira pas beaucoup au-delà* », souligne Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de **Thésaurus**.

Même son de cloche chez Cyrus conseil : « *En prenant des estimations optimistes, nos simulations montrent que le différentiel de rentabilité est marginal entre une durée de 9 ou de 12 ans. Sur 6 ans, la rentabilité est évidemment plus faible et je ne vois pas l'intérêt d'investir dans la pierre pour une si courte période, sauf à souhaiter récupérer le bien pour un usage privé* », explique Gilles Etienne, directeur du pôle expertise patrimoine.

Inciter à acheter dans la pierre – placement de long terme par excellence – pour six ans peut, en effet, sembler contre-intuitif. Surtout après des années de flambée des prix et tandis que les loyers semblent aujourd'hui se stabiliser.

Lire aussi (abonnés) : Des loyers stabilisés, mais élevés pour des ménages au budget serré

UN PLAFONNEMENT RELATIF

« *Dans le neuf, nous recommandons généralement de garder le bien 12 à 15 ans, afin d'absorber les coûts de l'achat et de la vente, et surtout de laisser le temps aux prix de s'apprécier, un logement neuf perdant automatiquement de la valeur au cours des premières années* », explique Christine Vassal-Largy.

En fait, une autre mesure passée cet été pourrait avoir un effet plus important sur la rentabilité de ce produit : le changement du zonage géographique qui le régit. Les loyers proposés dans le cadre de cet investissement locatif sont, en effet, plafonnés selon des zones. Or avec le nouveau découpage, certaines villes ont été surclassées.

« *Marseille, Lyon, Lille ou Montpellier sont passés de B1 à A. Résultat, le propriétaire pourra au moment du renouvellement du bail appliquer des loyers 20 % plus élevés qu'auparavant et ainsi*

améliorer sa rentabilité. Une autre façon de faire voler en éclat le plafonnement voulu par Duflot », note Mme Vassal-Lagny.