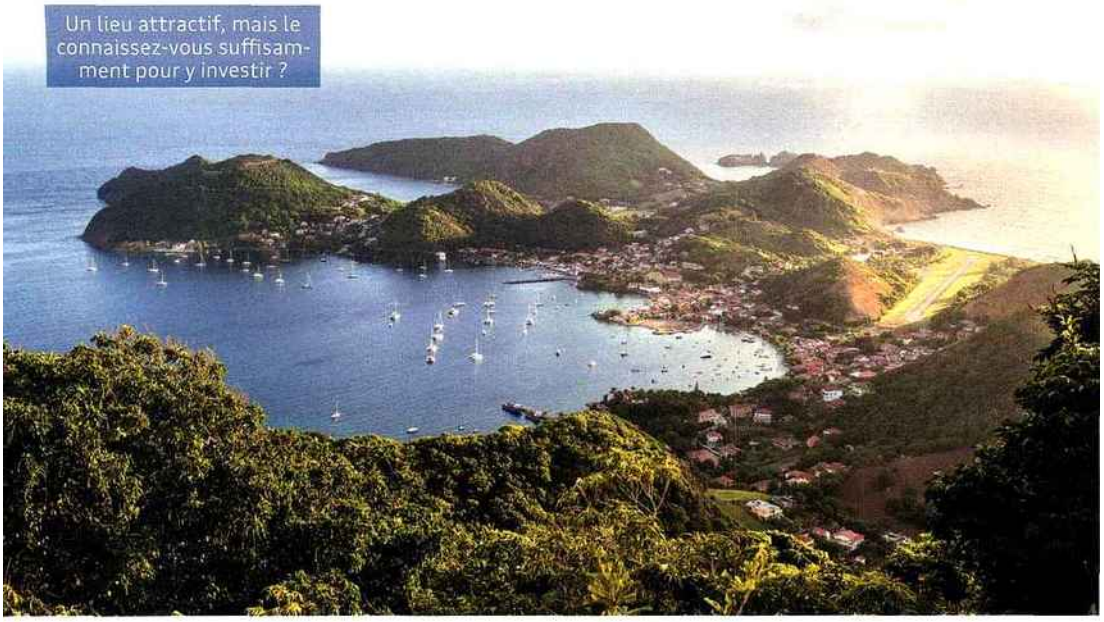
Patrimoine et défiscalisation

Les clefs d'un Pinel réussi



Un lieu attractif, mais le connaissez-vous suffisamment pour y investir ?

Le dispositif Pinel connaît, depuis sa création, un succès croissant auprès des particuliers. Il faut cependant prendre quelques précautions de bon sens pour garantir le succès de l'opération.

Par Pierre-Jean Lepagnot

N'en déplaise aux chasseurs de niches fiscales, le dispositif Pinel, qui permet à ceux qui achètent un logement neuf pour le louer d'obtenir des réductions d'impôt, a été prolongé de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021. En janvier dernier, Albéric de Montgolfier, rapporteur du groupe de travail sénatorial sur la fiscalité du logement, a admis que ce dispositif, introduit par la loi de finances 2015, était utile au marché de l'immobilier locatif, permettant à 66 000 investisseurs, en 2016, et 75 000 en 2017, d'acheter un logement destiné à la location. Le Pinel connaît donc un franc succès. Celui qui achète un logement neuf obtient une réduction d'impôts de 12 % s'il s'engage à louer pour six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans, à condition de louer à un tarif inférieur d'environ 15 % à celui du marché. Ces chiffres sont avancées de façon aguicheuse par l'ensemble de la profession de la gestion de patrimoine, à l'image des Reflet Patrimoine, Revenu Pierre, Edelis ou encore Elysée Consulting qui pour ce dernier précise que les 21% de la valeur du bien acquis en économie d'impôts concernent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement ancien rénové et sous réserve d'un engagement de location non meublé pendant 6 ou 9 ans. Les experts d'Elysée Consulting avancent également que l'avantage fiscal peut s'élever jusqu'à 63 000 € (18% × 300 000 € + 3% x 300 000 €). La réduction d'impôt est

Tous droits réservés à l'éditeur

alors étalée sur la période de location initiale de 6 ou 9 ans avec possibilité de prorogation triennale dans la limite de 12 ans. Cette réduction d'impôt est donc répartie, par parts égales, sur 6 ou 9 années à partir de l'année d'acquisition ou d'achèvement du logement des travaux de réhabilitation (1/6 ou 1/9 par an). Ajoutons que les locataires doivent avoir des ressources qui ne dépassent pas certains plafonds. L'avantage fiscal est borné par deux limites : un prix d'achat de 5 500 euros par m² et un plafond annuel d'investissement de 300 000 euros.

Risques modérés, perspectives prometteuses ?

Pour autant, l'investissement locatif dans le cadre du Pinel n'est pas sans risques. Le premier d'entre eux est sans aucun doute d'investir dans une zone où le marché de la location est atone. En cas d'impossibilité de louer, les investisseurs devront aussi rembourser leur avantage fiscal. Sans compter le risque de revendre à perte ou pire, de se retrouver avec un logement invendable sur les bras, comme les milliers d'investisseurs victimes des dispositifs de défiscalisation prévus par la loi Robien, ancêtre de la Pinel. *« Cette menace, souvent agitée dans les médias, est largement à relativiser. J'ai rarement vu de programmes lancés par des promoteurs dans des zones où la demande n'était pas au rendez-vous »*, observe Farid Ailam, président-fondateur de Valorem Investissements. D'ailleurs, signale-t-il, le gouvernement a recentré le dispositif sur certaines zones où les tensions entre l'offre et la demande de logements sont les plus fortes, c'est-à-dire sur les trois zones A bis, A et B1. Géographiquement, cela concerne Paris et les communes de la région Île-de-France, la Côte d'Azur, le Genevois et les grandes agglomérations. Valorem Investissements s'est spécialisé dans le Grand Paris et notamment dans les villes où les perspectives sont les plus prometteuses. *« Nous avons répertorié 68 gares dans le Grand Paris et éliminés deux tiers. Nous visons la gentrification de la ville. Je peux vous assurer que nos clients qui ont investi dans du Pinel il y a quelques années à Pantin, Saint-Ouen ou Clichy sont ravis de leur placement. Certains ont gagné 20 % avant même d'être livrés »*, révèle Farid Ailam.

> *Investir dans un endroit que l'on connaît, se déplacer pour étudier le quartier avant d'acheter, ne pas se focaliser sur la fiscalité et, surtout, ne jamais se précipiter*

Points de vigilance pour mieux choisir

Avant d'investir, il faut ce-

Tous droits réservés à l'éditeur

pendant avoir à l'esprit que les risques ne sont pas négligeables. *« N'investissez pas uniquement pour la défiscalisation ! Il faut vouloir acheter un logement pour le louer »*, assure Mathieu Mars, directeur associé à l'Institut du Patrimoine. Comment choisir la ville idéale pour investir ? *« Il faut choisir une ville où la démographie est positive »*, répond le professionnel. En effet, si le nombre d'habitants n'augmente pas, la construction de nouveaux logements est inutile. Dans ce cadre, les spécialistes recommandent d'éplucher les données disponibles, à commencer par les études de l'Insee. Des villes comme Nantes, Montpellier, Toulouse ou Bordeaux ont gagné beaucoup d'habitants au cours de la dernière décennie, ce qui a dopé prix et loyers. *« Mes critères de choix sont simples : je m'intéresse aux agglomérations au solde migratoire positif, qui jouissent d'un réseau de transport efficient et d'un potentiel économique certain »*, confirme Mathieu Mars qui conseille aux investisseurs de se déplacer sur le terrain pour jauger du potentiel du bien.

La solvabilité de la demande locative est également à étudier. L'engagement de location ne porte pas seulement sur la durée, mais aussi sur les loyers et les ressources des locataires, qui sont plafonnés. Or, selon le lieu où se situe le bien, ces plafonds peuvent être en décalage avec la réalité. D'un côté, les loyers plafonnés peuvent être en dessous des montants moyens pratiqués dans le quartier. De l'autre, les locataires intéressés peuvent ne pas avoir l'assise financière suffisamment solide pour assumer la charge de location, et ceux qui pourraient louer, percevoir des ressources supérieures au plafond autorisé.

Par ailleurs, et c'est une autre évidence, le prix est une donnée fondamentale. Payer trop cher son bien amenuise d'autant la rentabilité de son investissement. L'étude du prix est une question de bon sens au même titre que l'emplacement. Une rapide recherche suffit pour constater si le prix proposé est en ligne avec le marché où s'il s'agit d'une mauvaise affaire. Farid Ailma rappelle que l'objectif premier du Pinel n'est pas de dégager de la

> *« L'étude du prix est une question de bon sens au même titre que l'emplacement. Une rapide recherche suffit pour constater si le prix proposé est en ligne avec le marché où s'il s'agit d'une mauvaise affaire »*

Tous droits réservés à l'éditeur

plus-value. *« La pierre est une valeur refuge qui doit être considérée comme un placement de long terme. Le but du dispositif est de se construire un patrimoine immobilier, dégager une rente tout en réduisant ses impôts. »*

Règle d'or

Enfin, l'investisseur doit se soucier de la qualité du bien. *« Il est préférable, par exemple, que la cuisine soit un minium équipée pour que le locataire ne soit pas effrayé par de futures dépenses. De même, le sol, les murs doivent être soignés et la salle de bain fonctionnelle »*, explique Mathieu Mars. Un point de vue partagé par Farid Ailam qui travaille avec les leaders du secteur comme Vinci, Cogedim, Emerige, Eiffage ou Bouygues. Il ne sélectionne par ailleurs que les programmes où la copropriété ne dépasse pas les 50 logements. *« Dans un immeuble de taille raisonnable, les habitants se parlent plus facilement, font davantage d'efforts pour préserver les parties communes. C'est ce genre de petits détails qui séduisent les locataires et préservent l'investissement dans la durée. »*

En résumé, il ne faut jamais oublier les règles de base d'un investissement réussi : investir dans un endroit que l'on connaît, se déplacer pour étudier le quartier avant d'acheter, ne pas se focaliser sur la fiscalité et, surtout, ne jamais se précipiter. Pour éviter le risque de non-location, l'investisseur doit être très vigilant sur la qualité du bien : agencement des pièces, luminosité, orientation, proximité des transports et des axes de circulation rapide, ou vie de quartier (commerces, services publics, établissements scolaires, installations sportives, etc.) sont autant d'aspects à bien étudier avant d'investir dans un logement éligible au dispositif Pinel.

Tous droits réservés à l'éditeur