



Dernière ligne droite pour le Pinel

En 2023, les règles de cet investissement locatif vont changer. Pour bénéficier du même niveau de défiscalisation, il faudra payer son logement plus cher. De quoi affecter la rentabilité du projet.

MAXIME GAYRAUD

VOUS SOUHAITEZ payer moins d'impôts en optant pour la défiscalisation immobilière ? Et vous pensez acheter un appartement via le dispositif Pinel ? Si c'est le cas, il va falloir passer rapidement à l'action. Car les règles régissant le procédé vont être profondément modifiées au 1^{er} janvier 2023. Et l'extinction de ce dispositif, jugé coûteux pour les finances publiques, est programmée pour fin 2024.

Les investisseurs qui achètent cette année un logement neuf dans une zone éligible au Pinel – du nom de l'ancienne ministre du Logement Sylvia Pinel entre 2014 et 2016 – bénéficient d'un taux de réduction d'impôt inchangé. À savoir 12 % du montant de l'investissement – plafonné à 300 000 € ou 5 500 € le mètre carré – pour un engagement de location de six ans, 18 % pour un engagement de neuf ans et 21 % pour un engagement de douze ans. Dans le meilleur des cas, la réduction d'impôt est donc de 63 000 €. Pour en bénéficier, il faut que les ressources du locataire, tout comme le loyer (hors charges), ne dépassent pas, à la signature du bail, un certain plafond, qui diffère selon des zones géographiques définies par décret.

« À partir de 2023, le Pinel sera moins attractif. On conseille donc à tous nos investisseurs de se lancer maintenant, d'autant qu'il y a des opportunités à saisir avec des retours de lots à la suite de refus de crédits, souligne Romain Naudin, directeur immobilier neuf pour la plateforme d'investissement Homunity. En cas de signature d'une offre de réservation, il faudra simplement activer rapidement l'offre de prêt auprès de l'organisme de financement. » Et obtenir les fonds puis signer l'acte d'achat avant le 31 décembre.

D'autant que les investisseurs ne sont pas à l'abri d'un petit geste des pouvoirs publics. « La fin du dispositif

Scellier (un prédécesseur du Pinel) était programmée au 31 décembre 2012 et, finalement, il y avait eu un délai jusqu'au 31 mars 2013, se rappelle Stéphane van Huffel, cofondateur de Netinvestissement. Si beaucoup de dossiers sont en cours, ce pourrait à nouveau être le cas. »

Deux dispositifs vont coexister

À partir du 1^{er} janvier, deux dispositifs Pinel vont cohabiter. Le Pinel + permettra de conserver les mêmes réductions d'impôt qu'auparavant, mais sous conditions. Le logement devra être situé dans un quartier prioritaire de la ville ou dans une zone Pinel, mais en respectant les plus hauts niveaux de performance environnementale et énergétique, la norme RE2020. De plus, le logement devra avoir une surface minimale plus importante (28 m² pour un studio) et, obligatoirement, un extérieur.

« On estime le coût supplémentaire à l'achat de 5 à 7 %, note Stéphane van Huffel. Mais la norme RE2020, c'est le must de l'immobilier, cela diminue la facture énergétique de 80 % par rapport à un appartement standard, et de 50 % par rapport à la norme précédente RE2012. »

A contrario, si le logement acheté en Pinel après le 1^{er} janvier ne satisfait pas à ces critères, le niveau de réduction d'impôts sera raboté pour les appartements acquis en 2023 et même un peu plus en 2024. « Le Pinel historique va perdre de son attrait, forcément », reconnaît Romain Naudin.

Mais lequel des deux Pinel sera le plus intéressant ? « Les deux dispositifs vont coexister et l'investisseur va regarder au cas par cas, avance Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Nous pensons tout de même que le Pinel, avec une réduction d'impôts plus faible, serait plus intéressant car les logements coûteront moins cher.

Avec le Pinel +, les appartements sont plus grands, mais ce sont des mètres carrés perdus. » En effet, en Pinel, les plafonds de loyers sont dégressifs avec la surface du logement. Mais Pascal Boulanger de nuancer : « Ça sera un peu moins rentable mais ça reste intéressant. »

Le marché de la location dans le flou après 2024

Ce qui inquiète davantage les professionnels de l'immobilier neuf, c'est le contexte dans lequel intervient ce durcissement des règles de défiscalisation de l'investissement. « Le logement neuf se dirige chaque jour un peu plus vers une crise profonde et sévère », a d'ailleurs alerté ce jeudi le pôle habitat de la Fédération française du bâtiment. En cause, la hausse des coûts de construction liés à celle des matériaux et à l'entrée en vigueur de nouvelles normes, mais aussi la remontée des taux de crédit et la difficulté d'accès aux financements.

« Les taux augmentent tellement vite que le taux d'usure, le maximum auquel on peut emprunter, est vite atteint », pointe Romain Naudin. « Il y a aussi un effondrement de l'offre due à la grande timidité des maires pour signer les permis de construire, pointe Pascal Boulanger. Ils pensent depuis les dernières municipales qu'un maire bâtisseur est un maire battu. »

Seule éclaircie dans ce ciel quelque peu nuageux, un amendement au projet de loi de finances, porté par des députés de la majorité et prévoyant l'extinction pure et simple du Pinel fin 2023, avec donc un an d'avance, n'a finalement pas été retenu par le gouvernement.

Il reste que l'après-2024 s'écrit pour l'instant en pointillé. « Le dispositif de défiscalisation est un déclencheur, souligne Pascal Boulanger. Les Français font cet investissement car il y a un avantage fiscal. » « Si ce type de dispositif s'arrête, ce sera très péna-

lisant pour l'immobilier neuf, prédit Stéphane van Huffel. Conjugué au retrait du marché des passoires thermiques le temps des travaux de rénovation énergétique, ça va être catastrophique pour le marché de la location. » Reste à savoir si le gouvernement décidera de donner un successeur au Pinel.



Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), décembre 2018. Les investisseurs qui achètent un logement neuf dans une zone éligible au Pinel bénéficient d'un taux de réduction d'impôt inchangé. Par exemple, 12 % du montant de l'investissement pour une durée de six ans. Dans le meilleur des cas, la réduction d'impôt est de 63 000 €.

