



# PINEL

## C'EST LA DERNIÈRE ANNÉE POUR EN PROFITER

*Ce dispositif, qui permet de déduire de ses impôts une partie du prix d'acquisition, devrait expirer au 31 décembre. Nos conseils pour en bénéficier sans se faire piéger.*

**L**e Pinel est peut-être entré dans sa troisième et dernière année. Ce dispositif qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pour l'achat d'un logement neuf destiné à la location devrait en effet prendre fin le 31 décembre, sauf si la prochaine majorité décidait de lui accorder un nouveau sursis. Devant le succès du successeur du Duflot, dispositif fiscal mal aimé, le Pinel avait déjà été reconduit pour 2017 par le précédent gouvernement.

Les promoteurs espèrent qu'il en sera de même en 2018, ou qu'à tout le moins, les investisseurs pourront réserver leur logement jusqu'au 31 décembre et conclure leur transaction en début d'année prochaine. « Ces précisions doivent être connues le plus vite possible. Mais d'une manière générale, quand un dispositif fonctionne, il est absurde de l'abandonner, souligne Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers. Le Pinel pourrait tout au plus être recalibré à la marge. »

Depuis l'entrée en vigueur de cet avantage fiscal en 2014, les investisseurs peuvent déduire 12 %, 18 % ou 21 % du prix d'acquisition d'un logement neuf situé en zone tendue, à condition de s'engager à le louer à un tarif plafonné, respectivement 6, 9 ou 12 ans. Autre avantage du Pinel : il permet de louer son bien à un membre de sa famille, ascendant ou descendant. De quoi apporter un surcroît de sérénité



JEAN-CHRISTOPHE MAIRARALE FIGARO

**Attention,  
le plafond  
de loyer Pinel est  
parfois de 20 % plus  
élevé que ce qui  
se pratique sur  
le marché**

à de nombreux investisseurs et les décider à passer à l'acte. Certains parents astucieux, dont l'enfant n'était plus rattaché à leur foyer fiscal, ont même fait d'une pierre deux coups : bénéficiant de l'avantage fiscal Pinel, ils peuvent aussi louer leur progéniture et déduire de leur impôt la pension versée pour payer son loyer.

Depuis son entrée en vigueur à l'automne 2014, l'attrait du

Pinel ne s'est pas démenti. En 2016, le nombre de logements neufs réservés a progressé de 21 % par rapport à 2015, déjà une très bonne année. Sur les 124 000 logements neufs réservés, plus de la moitié l'a été par des investisseurs. 2017 ne s'annonce pas moins bonne. « La demande reste soutenue, sur la même tendance qu'en 2016, se félicite Alexandra François-Cuxac. Le dispositif a rencontré sa cible, et continue de bien fonctionner. La perspective de son extinction crée bien sûr un effet de précipitation. Les investisseurs achètent avant qu'il soit trop tard pour bénéficier de la réduction d'impôt. »

Profiter des derniers feux du Pinel ne doit pas cependant conduire à se précipiter et à faire in fine une mauvaise affaire. Plusieurs experts ont récemment alerté les investisseurs sur les risques associés à ce dispositif dans certaines zones. Immo G Consulting souligne, par exemple, que le plafond de loyer fixé est parfois nettement supérieur au loyer

de marché, la rentabilité de l'investissement sera alors bien moindre qu'attendue. À Châteauroux ou dans le XV<sup>e</sup> arrondissement de Marseille par exemple, le plafond de loyer Pinel est supérieur de 20 % aux prix réellement pratiqués sur le marché. À Mâcon, Nevers, Orange ou Miramas, l'écart est de 16 %. « Il ne faut pas croire que les locataires sont prêts à payer plus cher que le prix du marché pour habiter dans le neuf », avertit Antoine Tranchimand, conseiller en gestion de patrimoine chez K & P Finance. Avant d'acheter votre bien, pensez ainsi à consulter l'observatoire des loyers Clameur, qui vous donnera une idée du marché local.

Autre piège : acquérir votre bien trop cher et perdre une partie de votre capital lorsque vous le revendrez. Sous l'effet de la demande, les prix ont progressé de 2,5 % en 2016, et la tendance devrait se poursuivre en 2017. « Les logements neufs s'achètent en général 15 à 20 % plus cher que l'ancien, mais il ne faut pas aller au-delà. Sauf dans certaines zones, comme à Saint-Denis, où l'immobilier ancien est en très mauvais état », explique Antoine Tranchimand. Outre ce différentiel de prix auquel il vous faudra être attentif, veillez à acheter dans des zones bien pourvues en matière d'emploi. C'est à la fois l'assurance de pouvoir louer votre bien, et de le revendre à un bon prix une fois que vous souhaiterez vous en séparer. ■ **MARIE BARTNIK**