

## INVESTIR DANS LE NEUF

# Tirez parti de la version plus protectrice du Pinel

Zonage plus fin ou encadrement des frais de commercialisation : l'avantage fiscal associé au neuf est en passe d'être amélioré.

PAR MORGANE REMY

**A**priori, on a connu moment plus propice pour investir dans l'immobilier neuf. Avec une baisse de 14% sur un an des mises en vente de programmes, l'offre disponible ne cesse en effet de se restreindre, notamment du fait de la frilosité des maires à l'approche des élections municipales. Si bien que dans des métropoles comme Strasbourg, Nantes, Montpellier ou Rennes, ainsi qu'en Ile-de-France, les stocks ne dépassent pas neuf mois de commercialisation, selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Pour ne rien arranger, ce début de pénurie permet aux constructeurs de vendre leurs lots toujours plus cher, avec des tarifs en hausse de 4,7% sur un an, fin 2019.

Reste que l'avantage Pinel, qui, rappelons-le, permet de décrocher un rabais d'impôts compris entre 12 et 21% du prix payé, frais d'acquisition inclus, répartis ensuite sur six, neuf ou douze ans, vient d'être revu, pour plus de protection de l'épargnant. Le zonage, plus fin, ainsi que les mesures d'encadrement des commissions d'intermédiaires

devraient désormais permettre d'éviter les trop gros dérapages.

### L'état de la réglementation

Albi, Mâcon, Lorient ou Besançon : on ne compte plus les villes moyennes où tout investissement en Pinel était devenu impossible au 1<sup>er</sup> janvier 2018, car elles relevaient de la zone B2. Cela pourrait vite changer, puisque deux de ces communes, Angers et Poitiers, ont obtenu en juillet dernier d'être surclassées, pour rejoindre la zone B1. Selon les professionnels, d'autres villes devraient suivre, telles Narbonne, Béziers, Montauban et Pau. Attention, rien ne prouve que, dans chacune de ces communes, la demande soit suffisamment forte pour trouver sans difficulté un locataire et rentabiliser durablement l'investissement. Dès lors, la solution viendra peut-être d'une expérimentation menée en Bretagne jusqu'à fin 2021, qui devrait permettre à des villes comme Brest, Lorient, Vannes, Quimper et Saint-Brieuc de rejoindre les deux dernières communes de la région éligibles au Pinel, Rennes et Saint-Malo. Un arrêté du préfet de

région devrait sous peu en établir la liste définitive, avec une particularité : le zonage, plus fin que d'ordinaire, permettra de faire varier les plafonds de loyers à respecter et de ressources du locataire, en fonction du quartier ou du type de biens. De quoi mieux coller à la demande.

Ce n'est pas la seule nouveauté en matière de Pinel : dès le 1<sup>er</sup> avril prochain, les investisseurs pourront consulter un chiffre bien utile, qui devra figurer sur les propositions des intermédiaires (conseillers en gestion de patrimoine, agents immobiliers ou banques) : le montant de la commission que les promoteurs leur versent pour assurer la commercialisation des lots. De plus, selon un décret de fin 2019, celle-ci ne pourra dépasser 10% du prix de revient du lot. Certains intermédiaires gourmands pouvaient en effet empocher jusqu'à 12%, dans les zones où trouver des acheteurs était le plus difficile. A cause de ces commissions gonflées, l'investisseur était alors non seulement condamné à recevoir un rendement amoindri, mais prenait aussi un risque accru de moins-value à terme. Ce plafonnement fera-t-il

Détails de l'opération <sup>(1)</sup>	Ville en A bis : studio à Versailles de 31 m <sup>2</sup>	
Prix d'achat (Prix au mètre carré)	265 000 € (8540 €)	
Vacance locative moyenne	8%	
Loyer attendu (Loyer de marché)	695 € (de 750 à 775 €)	
Rendement brut <sup>(2)</sup>	3,10%	
Effort mensuel d'épargne	976 €	
Taux de rendement interne <sup>(3)</sup>	3,50%	
Commentaire	Ici, le bonus fiscal ne peut entièrement s'appliquer : le prix d'achat de 8 540 euros le mètre carré dépasse en effet la limite autorisée en Pinel (5 500 euros le mètre carré). Ce qui augmente l'effort d'épargne, à presque 1 000 euros par mois.	

(1) Pour un même financement sans apport via un crédit d'assurance). Revente du bien au terme du prêt. Bien haut de gamme. Taxe foncière équivalente à un mois de loyer avec rapporté au montant d'acquisition hors frais. (3) Tenant compte charges réévaluées de 1% par an. Source : Netinvestissement.