

---

## L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN LOI PINEL

### Point patrimonial

---

#### LETTRE N°16 : JUIN 2017

Avec plus de 60 000 logements vendus en 2016, la loi Pinel succède dignement à la loi Scellier et fait oublier la triste performance de la loi Duflot qui avait ralenti le développement de l'immobilier neuf en France.

La loi Pinel permet une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un bien immobilier neuf donné en location à titre de résidence principale. Cette réduction correspond à 12% du prix d'achat pour un engagement de location de 6 ans, de 18% pour 9 ans ou de 21% pour 12 ans.

La réduction d'impôt est cependant limitée à un investissement de 300 000 € et rentre dans le calcul du plafonnement des niches fiscales.

Le logement doit être situé dans une zone « tendue » en termes d'offre locative et il doit être loué à un ménage modeste, dont les revenus sont limités par la loi. Il est aujourd'hui possible de louer un bien à un descendant, à condition qu'il ne soit pas rattaché au même foyer fiscal. Par ailleurs, les loyers sont également plafonnés afin de conférer un esprit social.

L'emplacement constitue, comme pour tout bien immobilier, le critère décisif. Il sera idéalement situé dans une grande ville ou dans sa banlieue, de préférence à cinq minutes d'une station de métro ou d'une gare bien desservie. Le projet du Grand Paris offre à ce titre plusieurs opportunités : Bagnolet, Pantin ou Romainville à l'est parisien, connaîtront probablement le même essor que Montreuil ou Les Lilas. L'objectif est donc d'investir avec un prix maîtrisé pour obtenir une bonne rentabilité et dans un secteur avec un potentiel de croissance pour pouvoir espérer une plus-value : l'investissement étant dans le neuf le prix de revient est impacté par une TVA de 20%.

Il convient également d'être attentif au plan, à l'étage, à l'orientation ainsi qu'à la surface du bien. Un 3 pièces de 60 m<sup>2</sup> permettra d'intéresser un maximum de locataires potentiels : célibataire, couple sans enfant, couple avec 1 ou 2 enfants. Si votre budget ne vous le permet pas, vous pourrez vous diriger vers un 2 pièces de 40 m<sup>2</sup>. Préférez les 2<sup>ème</sup> étage qui offrent un très bon rapport qualité/prix et évitez les orientations Nord ou Est avec vis-à-vis.

Investir en direct dans l'immobilier impose de prendre certaines précautions financières. Il est préférable de disposer de l'équivalent de deux ans de loyers sur un compte d'épargne, ce qui vous permettra de faire face à tout imprévu. Nous vous recommandons également de vous prémunir contre le risque d'impayés en souscrivant une assurance loyers.

Afin de ne pas obérer votre rentabilité, vous pourrez gérer votre bien vous-même, à défaut, faire appel à une agence immobilière. Les frais de gestion prélevés seront alors déductibles de vos revenus fonciers.

Afin d'optimiser économiquement l'opération, il convient de la financer à 100% par emprunt amortissable sur 15 ou 20 ans, dont le taux (actuellement proche de 1.5%) sera inférieur au taux de rendement du bien (entre 5 et 7 % brut selon la localisation du bien). Les intérêts d'emprunt seront déductibles des revenus fonciers.

Questionné sur le futur de cette loi, Monsieur Macron a donné des positions floues. En attendant le projet de loi de finances pour 2018, il vous reste un semestre pour vous positionner !

Nous nous tenons à votre disposition pour vous aider dans cette démarche, de la sélection du bien à son financement, dans le cadre d'une étude patrimoniale globale.

Audrey TEXIER-GODET  
[a.texier-godet@amplegest.com](mailto:a.texier-godet@amplegest.com)

Benjamin SPIVAC  
[b.spivac@amplegest.com](mailto:b.spivac@amplegest.com)

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne constitue ni un élément contractuel, ni un conseil en investissement, ni une offre pour acheter ou vendre quelques placements spécifiques. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elles peuvent être subjectives et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Toutes ces données ont été établies de bonne foi sur la base d'informations comptables ou de marché. Les données comptables n'ont pas toutes été auditées par le commissaire aux comptes. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession de ce présent document sont invitées à la demande d'Amplegest à se renseigner et à respecter toutes les lois et règlements applicables relatifs à la possession ou à la distribution de tels supports d'information.