



Le Pinel supprimé fin 2024, faut-il vous précipiter dessus ?



Sethu Palanisamy / Pixabay



Par Antoine Laurent Journaliste immobilier

Publié le 05/06/2023 à 19h45 & mis à jour le 05/06/2023 à 21h09

C'est confirmé, en 2025, l'investissement locatif Pinel traditionnel disparaîtra complètement des écrans radars. Le gouvernement l'a répété dimanche 4 juin, à la veille du rendu officiel des conclusions du Conseil national de la refondation (CNR) Logement. La task force, qui a réuni de nombreuses associations, fédérations professionnelles et entreprises du monde de l'immobilier, a produit des dizaines de recommandations présentées officiellement ce lundi par la Première ministre Élisabeth Borne. Celles-ci doivent servir de base à l'exécutif, afin de sortir le secteur de la crise qui touche aujourd'hui les candidats à l'achat immobilier, à la location, les investisseurs locatifs et les professionnels du monde de la construction.

À LIRE AUSSI Voici 8 raisons pour lesquelles le marché immobilier est à l'arrêt

Parmi les mesures déjà actées par l'exécutif, donc, la disparition du Pinel. Pour rappel, il s'agit d'un mécanisme d'incitation fiscale pour les acheteurs de logements neufs. En échange d'un engagement de location à loyer plafonné sur 6, 9 voire 12 ans, une très forte réduction d'impôt est accordée au propriétaire du logement neuf, proportionnelle au nombre d'années de location.

À LIRE AUSSI Immobilier : avec un Pinel moins attractif en 2023, il est encore temps de



se lancer **Des particuliers qui bouddent les derniers Pinel**

Certes, la disparition progressive du dispositif Pinel avait été entérinée de longue date. Les avantages fiscaux du mécanisme avaient ainsi été rabotés dès janvier 2023, la réduction d'impôt passant alors à 10,5% du prix d'achat de bien pour un engagement du propriétaire de 6 ans (contre 12% initialement), à 15% pour un engagement de 9 ans (contre 18%), et 17,5% pour un engagement de 12 ans (21% auparavant). Ces réductions fiscales seront encore un peu plus rabotées en janvier 2024 (respectivement à 9%, 12% et 14%), avant la disparition définitive du mécanisme en 2025.

Or les professionnels de l'immobilier, et notamment les promoteurs, sont confrontés à une dégringolade spectaculaire des ventes de logements neufs aux investisseurs locatifs. Elles ont ainsi chuté de 52,3% entre le quatrième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023 ! La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) expliquait alors que les particuliers s'étaient largement détournés de ce type d'investissement. En raison, principalement, de la hausse inexorable des prix des logements et du renchérissement du coût du crédit, qui désolvabilise de nombreux projets.

Dans ce contexte, les promoteurs espéraient une inflexion du gouvernement sur la question afin de rebooster l'intérêt financier pour les particuliers, et relancer les programmes de construction. Une inflexion rejetée en bloc, et notamment par le ministre de l'Économie Bruno Le Maire, qui juge le dispositif "peu efficace" pour relancer le secteur.

À LIRE AUSSI PTZ, crédit immobilier... les pistes soutenues par Bruno Le Maire pour sortir de la crise du logement **Des vertus qui persistent... et quelques alternatives**

En théorie, le Pinel traditionnel doit cependant être remplacé pour les investisseurs par un dispositif cousin appelé "Pinel +", aux exigences environnementales améliorées. Les logements éligibles au Pinel+ sont ainsi plus vertueux énergétiquement... et donc souvent encore plus chers. Ils donneront cependant droit à des réductions fiscales de respectivement 12%, 18% ou 21% du prix d'achat, selon la durée d'engagement de location à loyer plafonné. Problème : les programmes éligibles sont encore rares. "Ils ne concernent qu'environ 10% des logements neufs actuellement sur le marché", fait remarquer Mathieu Morio, fondateur de la plateforme spécialisée dans l'immobilier neuf Gridky.

À LIRE AUSSI Immobilier : que faire de votre logement Pinel après 6, 9 ou 12 ans de location ?

Le Pinel traditionnel, au sein des catalogues des promoteurs, reste donc actuellement le produit phare pour les investisseurs attirés par les vertus de l'immobilier locatif neuf. "Le logement éligible au Pinel reste un bien immobilier attractif, d'un point de vue énergétique. Il reste le type de bien le plus simple à entretenir, et le moins cher à chauffer", recontextualise Stéphane Van Huffel, cofondateur de la plateforme **Netinvestissement**. Et cela, même si, estime le spécialiste, il existe des alternatives vers lesquelles se tournent certains investisseurs, comme la location meublée traditionnelle, les projets de réhabilitation de logements anciens ou la location dans des résidences gérées (étudiantes, seniors ou de tourisme). "L'investissement Pinel garde encore du sens grâce à sa performance environnementale, et dans l'optique de préparer une rente pour sa retraite", estime ainsi Stéphane Van Huffel. "Vous ne ferez certes plus les mêmes affaires que ces dix dernières années. Mais si vous empruntez à des taux de 3% actuellement, vous pourrez toujours les renégocier plus tard quand ils redescendront sous cette barre." Seul l'avenir dira si ce pari sera gagnant ou non. Mais Pinel ou non, les deux clés d'un bon investissement locatif restent l'attention portée au prix d'achat, et surtout à l'emplacement pertinent du logement.

Recevez nos dernières news Chaque semaine votre rendez-vous avec **l'actualité immobilière**.



Inscrivez-vous gratuitement pour accéder aux articles exclusifs des 30 ans de Capital
Ou je vais sur capital.fr

