

ARGENT IMMOBILIER
PÉLAGIE TERLY



INVESTISSEMENT LOCATIF DÉFISCALISANT LOI PINEL : MOINS DE COMMUNES ÉLIGIBLES

L'aide fiscale à l'investissement locatif n'est pas accessible sur tout le territoire, mais seulement dans les zones tendues. À cet effet, son zonage a été réduit et pourrait encore être modifié...

Peu de grand changement en 2018 pour les investisseurs privilégiant la pierre et la défiscalisation. Le dispositif d'investissement locatif Pinel a été prorogé jusqu'en 2021 par la loi de finances pour 2018 sans retouche concernant les conditions de la réduction d'impôt (RI). Son taux reste inchangé, compris entre 12 % et 21 % du montant investi, RI étalée sur 6 à 12 ans. Un dispositif qui attire les investisseurs puisqu'ils étaient 60 000 à en bénéficier en 2016 et qui génère la moitié des ventes de la promotion immobilière. Néanmoins, un point primordial lors d'une acquisition immobilière a été révisé et pourrait l'être encore davantage dans l'avenir : l'emplacement du bien. Désormais, des zones géographiques (B2 et C) ne peuvent plus bénéficier du dispositif.

INVESTIR DANS LES ZONES TENDUES

Pour éviter des constructions de logements là où l'offre locative est pléthorique, entraînant des difficultés à louer et à revendre, toutes les communes du territoire ne sont pas éligibles au dispositif. Mis en place en 2003 sous le dispositif Robien, le découpage territorial a été à plusieurs reprises révisé et recentré au fil des dérives constatées. La dernière modification

en date remonte à un arrêté du 1er août 2014 (modifié) classant les communes françaises dans cinq zones allant de la zone Abis la plus tendue (demande locative forte, manque de logements) à la zone C la moins tendue (demande locative faible). À chacune de ces zones, se réfèrent un plafond de loyers à respecter par le bailleur et un plafond de ressources des locataires. Mais, sur ces 5 zones, seules 3 d'entre elles où il existe un fort besoin de logements peuvent prétendre au dispositif Pinel : les zones Abis, A, et B1. En revanche, les zones B2 et C devaient avoir obtenu un agrément préfectoral pour bénéficier du dispositif en 2017.

DEUX ZONES NON TENDUES EXCLUES

Dans l'objectif de recentrer l'avantage fiscal sur les zones les plus tendues, les communes des zones B2 et C deviennent inéligibles à la réduction d'impôt Pinel en 2018. Toutefois, pour éviter de fragiliser des programmes immobiliers en cours, des mesures transitoires ont été prévues. L'investisseur peut encore acquérir des logements situés dans des communes agréées de la zone B2 ou C jusqu'au 31 décembre 2018. À une

FRAIS DES INTERMÉDIAIRES ENCADRÉS

La loi de finances pour 2018 encadre les frais et commissions perçus par les intermédiaires (commercialisateur, CGP, agent immobilier) lors d'une acquisition sous la loi Pinel. Elle les limite à un plafond qui sera exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret. L'objectif : éviter les abus de commissions et la captation d'une partie de l'avantage fiscal par ces intermédiaires.



condition : le permis de construire de l'opération doit avoir été déposé au plus tard le 31 décembre 2017. En cas de construction d'un logement par l'investisseur dans une commune agréée de la zone B2 ou C, même condition pour profiter encore du dispositif : dépôt de la demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017. Hormis ces situations, l'investisseur ne pourra plus bénéficier du dispositif Pinel en achetant un logement situé dans une de ces deux zones dès 2018.

Cette suppression de la zone B2 et C suscite des réactions. Sur les 3860 communes de la zone B2, près d'un quart d'entre elles avaient obtenu un agrément (16 pour la zone C à fin septembre 2017). La zone B2 représente 10 % des opérations Pinel en 2016 (5 000 ventes). Un business que défendent les promoteurs mais qui n'est pas toujours réalisé dans l'intérêt des investisseurs, la pertinence de certains programmes posant questions ! Reste que si l'exclusion de certaines communes du dispositif se justifie au vu du marché locatif, elle se discute pour d'autres. « C'est le cas de l'agglomération de Brest (B2), une ville dynamique qui manque de constructions de nouveaux biens, son marché immobilier étant caractérisé par une offre de biens anciens construits après-guerre inadaptés à la demande des locataires », explique **Elena Azria**, directrice associée du groupe **Océanic**, un promoteur breton.

DES PLAFONDS DE LOYER INADAPTÉS

Autre source de controverse : si non seulement

des communes de la zone B2 présentent un marché saturé, c'est aussi le cas de communes en zone B1 (éligibles sans agrément). Une étude du Laboratoire de l'immobilier recense 17 agglomérations à risque en zone B1 et 47 en zone B2 : dont Chartres (B1), Mulhouse (B1), Avignon (B1) ou encore Béziers (B2 agréée). Quant à la zone A, elle n'est pas exempte d'incohérences. « Prenons l'exemple de Montpellier (zone A). Ses prix élevés sont certes dignes de la zone A, mais les loyers de marché sont proches de ceux de la zone B1. L'effet est trompeur pour l'investisseur car le rendement locatif est par conséquent faible », illustre Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier.

En effet, si les plafonds de loyer Pinel doivent être inférieurs de 20 % aux loyers de marché, c'est loin d'être le cas dans de nombreuses villes où ils sont plus élevés que les loyers pratiqués comme à Marseille (15e), Toulon ou Limoges. « Exclure toute une zone n'est pas la solution pour empêcher les dérives. En revanche, il y a un manque de données pour appliquer un plafond de loyer intermédiaire fidèle aux caractéristiques du marché local », considère Jean-Michel Ciuch, expert immobilier chez Immo G Consulting.

Dans ce contexte, une remise à plat du découpage territorial s'impose. Cela sera l'objet d'un rapport qui est prévu pour le 1er septembre 2018. En attendant, éviter de surpayer un bien pour bénéficier d'un avantage fiscal, reste un credo à respecter pour l'investisseur. ●●

Parmi toutes les zones ci-dessous, seules Abis, A et B1 sont éligibles au Pinel

Abis	A	B1	B2	C
Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise	650 communes où les loyers et prix sont très élevés (Marseille, Lyon, Lille...), et situées sur la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise	1545 communes où loyers et prix sont élevés (Grenoble, Bordeaux, Toulouse, Nantes...), une partie de la Grande couronne parisienne et outre-mer	3860 communes où loyers et prix sont assez élevés (Brest, Carcassonne, Béziers, Gap, Angers..., des communes de la grande couronne de Paris,...	29 753 communes : le reste du territoire

Pour retrouver le classement d'une commune : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>

Retrouver les villes en zone B2 et C agréées : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/agrements_pinel_au_05-12-2017.pdf