

Réussir son investissement Pinel avec les Promoteurs du Grand Paris

La réduction d'impôt Pinel s'avère une bonne incitation fiscale à l'investissement locatif, et elle rencontre un succès justifié. Elle augmente l'offre en logements neufs à louer tout en permettant aux acquéreurs de se constituer un patrimoine. Et cela, quoi qu'on en dise, à moindre coût pour l'Etat.

Attention toutefois à ne pas acheter n'importe où ni n'importe comment. Les Promoteurs du Grand Paris détaillent ici les critères d'investissement à respecter pour acquérir un logement donnant toute satisfaction au meilleur prix. Avec eux, pas d'obscur « prix packagé », et de la transparence !

Les critères d'un bon investissement en Pinel

Le dispositif Pinel concerne uniquement les logements neufs ou assimilés, et économes en énergie (conformes à la RT 2012). Comme toujours avec l'immobilier, l'investisseur doit d'abord porter son attention sur l'emplacement où il projette d'acheter. Le second critère majeur est financier : il porte sur le prix et le rendement du bien.

Le dispositif Pinel écarte les secteurs ruraux (zone C) pour réserver le bénéfice de la réduction d'impôt aux zones dites « tendues » (A, A bis, B1 et B2). Ce découpage n'est cependant pas encore assez fin. Ainsi, certaines communes sont éligibles alors même qu'elles ne connaissent pas de tension sur leur marché locatif. L'investisseur doit donc se montrer sélectif.

S'il existe un secteur où la demande locative est forte, solvable et insuffisamment satisfaite, c'est bien le cœur de l'Ile-de-France (zone A). L'activité économique y est soutenue, l'emploi globalement plus abondant qu'ailleurs et les salaires plus élevés qu'au plan national. C'est là que les Promoteurs du Grand Paris construisent (voir leurs programmes sur www.lespromoteursdugrandparis.com)

Dans cet espace autour de la capitale, la demande locative forte et les déplacements facilités par des transports en commun abondants. Qui plus est, les nouvelles lignes de métro, de tram et de train prévus dans le plan d'aménagement du Grand Paris vont encore renforcer l'attractivité résidentielle du secteur, notamment autour des nouvelles gares.

La réduction d'impôt Pinel est calculée sur le prix du bien acquis (frais de notaire et bancaire inclus), lequel n'est toutefois pris en compte que dans la limite d'un double plafond : 5 500€/m² et 300 000€ au total. Ces valeurs sont parfaitement adaptées à une grande partie de l'Ile-de-France et les Promoteurs du Grand Paris proposent de nombreux appartements sous cette limite de prix.

Leurs programmes sont vendus directement par leurs équipes, et non par des réseaux de vente de produits de défiscalisation dont les frais commerciaux renchérissent le prix des biens.

Les loyers en zone A et A bis sont respectivement plafonnés entre 12,50€/m² pondéré et 16,83€/m² pondéré (montant 2016). Compte tenu du prix d'achat, du loyer perçu et de la réduction d'impôt, le rendement offert à l'investisseur tourne autour de 5%. Une performance plus qu'intéressante comparée avec celle, très volatile, des placements financiers.

Un avantage fiscal bien pensé et attractif

Par rapport à son prédécesseur (Loi Duflot), le dispositif Pinel apporte un avantage fiscal équivalent, mais avec plus de modularité dans la durée de l'investissement, et plus de souplesse dans la location. Calculée sur un montant maximum de 300 000€ (et 5 500€/m²), la réduction d'impôt est de 2% l'an pendant 6 ou 9 ans, puis de 1% chacune des 3 années suivantes. Sur 12 ans, elle peut donc atteindre 63 000€ pour 300 000€ investis (300 000 x 21%). Le propriétaire doit conserver le bien et le maintenir en location nue pendant une durée de 6, 9 ou 12 ans. Le loyer est plafonné, tout comme les revenus du locataire, qui doit habiter le logement à titre de résidence principale.

Une opération blanche pour le budget de l'Etat

Il est fréquemment reproché aux avantages fiscaux de coûter cher à la collectivité. Concernant un dispositif comme le Pinel, il n'en ait rien. Si l'on compare les dépenses et les recettes pour l'Etat, on s'aperçoit qu'il fait une opération blanche ou presque !

Combien rapporte ce même logement neuf qui, sans l'avantage fiscal, n'aurait probablement jamais été construit ? Il abonde les caisses de l'Etat d'une TVA à 20% incluse dans le prix de vente. Soit, pour 300 000€ TTC, une TVA de 50 000€, perçue immédiatement.

Au final, un dispositif comme le Pinel présente de multiples avantages : il accroît le parc locatif avec des logements de qualité ; il mobilise l'épargne privée pour construire ces logements ; il permet à des Français de se constituer un patrimoine qui pourra leur apporter un complément de revenu, notamment quand ils seront en retraite... Et tout ça ne demande au final qu'un effort de trésorerie bien léger par rapport au patrimoine constitué!

Liste des membres du site Les Promoteurs du Grand Paris et leurs programmes :

BECARRE 2 rue de Penthièvre, 75008 PARIS <i>M. Christian BERTETTO, Président</i>	<ul style="list-style-type: none">> Le Carré Brimont à Chatou (78)> So Home à Levallois Perret (92)
BRICQUEVILLE 27 rue Desportes, 93400 SAINT-OUEN <i>M. Gérard de SEZE, Président</i>	<ul style="list-style-type: none">> Les Portes de Paris à Saint Ouen (93)> Le Hameau du Parc à Saint Leu la Forêt (95)
CIBEX 5 Boulevard de la Madeleine, 75001 PARIS <i>M. Robert PIVONT, Président</i>	<ul style="list-style-type: none">> Avant Seine à Bezons (95)> Résidence Voltaire à Créteil (94)> Orchidélia à Limeil Brevannes (94)> Linéa à Epinay sur Seine (93)> Le New Art à Paris 15 (75)> Les Allées du Verger à Dammartin en Goële (77)
MDH Promotion 47 Boulevard Diderot, 75012 PARIS <i>M. Philippe JARLOT, Gérant Associé</i>	<ul style="list-style-type: none">> Villa Esther à Meaux (77)> Résidence Orion à Le Mée sur Seine (77)> Domaine de la Canopee aux Clayes sous-bois (78)> Andromède à Sartrouville (78)> Naturéa - Résidence La Pastorale à Magnanville (78)> Puzzle Parc à Bondoufle (91)> Le Ponant à Vanves (92)> Résidence Montcalm à Villepinte (93)> Résidence Bellis à Alfortville (94)> Résidence Nature à Maisons-Alfort (94)
PARIS-OUEST Promotion 78 Boulevard Saint-Marcel, 75005 PARIS <i>M. Guillaume BOUTHILLON, Président</i>	<ul style="list-style-type: none">> Résidence Suresnes Longchamp à Suresnes (92)> Coté Parc à Thiais (94)> Art Déco à Thiais (94)> Balcons de la Cerisaie à Fresnes (94)
PIERRE ETOILE 43 rue Camille Desmoulins, 92442 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex <i>M. Marc GEDOUX, Président</i>	<ul style="list-style-type: none">> Evidence à Noisy-le-Grand (93)> 7 Clos Saint Marcel à Sceaux (92)> La Feuillée au Plessis Robinson (92)> Terra Natura à Montigny-le-Bretonneux (78)

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Laurent Bartoleschi - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>