

Étude Tacotax : Investissement Pinel : bon plan ou arnaque ?

Tacotax, un site internet leader en France sur les sujets liés aux impôts des particuliers, présente une nouvelle étude exclusive sur les vertus et les pièges du dispositif Pinel.

Rappel et contexte du dispositif Pinel

L'investissement Pinel, entré en vigueur le 1er septembre 2014, est un dispositif favorisant le financement et la construction de logements neufs ainsi que leur mise en location dans des zones présentant un marché locatif tendu. Un contribuable, lorsqu'il achète un bien immobilier éligible au dispositif Pinel, obtient une réduction d'impôt sur plusieurs années égale à 12%, 18% ou 21% du prix du bien.

Chaque année depuis sa mise en place, entre 35 000 et 40 000 logements Pinel sont déclarés à l'administration fiscale ce qui représente la moitié des VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement). Un franc succès donc, jusqu'à ces derniers mois qui, en raison de la crise sanitaire et du resserrement de l'accès au crédit immobilier, ont été marqués par un déclin du recours à ce dispositif.

L'origine de ce déclin ? Le rapport de l'Inspection Générale des Finances publié fin 2019 qui insistait sur le coût important du dispositif pour l'Etat (2 milliards d'euros), son impact faible sur les prix des loyers et qui soulignait, en mettant de côté la hausse continue de l'immobilier ces dernières décennies, qu'1 investissement Pinel sur 2 n'était pas rentable.

Alors, le Pinel est-il réellement un investissement immobilier lucratif ? Si oui, comment distinguer les bons investissements des mauvais ? Tacotax a souhaité réaliser une analyse complète du dispositif pour informer au mieux tous les contribuables curieux d'en savoir plus et de faire les bons choix. Cette étude se veut avant tout comme un guide simple répondant à deux questions : le Pinel peut-il être un investissement rentable ? Comment investir dans un "bon" Pinel ? Pour ce faire nous avons rassemblé des données publiques, notre expérience du marché et les réponses que nous apportons chaque jour aux questions de nos utilisateurs.

"Notre étude illustre que le dispositif Pinel est un investissement immobilier avantageux, s'il est réalisé avec précaution et sérieux. En effet, au-delà d'une économie d'impôt allant jusqu'à 21% du montant investi, le placement ainsi réalisé permet de bénéficier de revenus réguliers via les loyers perçus, et de se constituer un patrimoine. Alors investir dans un Pinel peut être intéressant, oui, mais il faut rassembler des infos clés sur le bien immobilier à acheter. En effet, en cas de mauvais investissement, la perte pour le propriétaire peut être importante. L'enjeu majeur pour l'investisseur est donc bien de trouver le "bon" Pinel en ayant une approche rigoureuse dans ses recherches.."
Aldric Emié, Co-fondateur CEO de Tacotax.

Résultats de l'étude Le Pinel, un investissement rentable ?

Concernant la rentabilité de l'investissement Pinel, le rapport de l'Inspection Générale des Finances (IGF) de fin 2019 est la source de référence. Qu'en était-il ressorti il y a quelques mois ?

Reprise dans de nombreux articles, la conclusion principale du rapport était qu'1 Pinel sur 2 n'est

pas rentable". Le rapport insistait sur le fait que le risque de perte de rentabilité globale de l'opération intervient à un moment critique : la revente.

Ces dernières années, les investisseurs dans l'immobilier ont pu bénéficier d'une hausse importante et continue des prix moyen du mètre carré en France. Théoriquement, en l'absence de hausse des prix de l'immobilier, l'Inspection Générale des Finances avait calculé qu'un investissement Pinel pouvait faire perdre 16 000â,- à un investisseur, contre une perte de 11 000â,- en moyenne pour un investissement dans l'immobilier ancien.

Dans les deux cas (Pinel ou immobilier ancien), l'investisseur est perdant s'il n'y a pas de hausse des prix de l'immobilier. Rappelons cependant que selon l'INSEE, les prix de l'immobilier en France ont augmenté en moyenne de 150% depuis 20 ans. Bien sûr cette hausse pourrait ralentir voire s'inverser, mais historiquement le marché de l'immobilier en France est dans une tendance haussière soutenue. La crise de ces derniers mois, si elle a ralenti cette hausse, n'a pas eu d'impact sur les fondamentaux du marché immobilier.

En isolant l'impact d'une éventuelle revente, l'Inspection Générale des Finances indiquait aussi que le Pinel, grâce aux réductions d'impôts, pouvait s'avérer très rentable. Mais à la condition expresse que le prix de revente soit supérieur au prix d'achat

Sur le même sujet, le Conseil des prélèvements obligatoires, dans une grande étude réalisée en 2018 arrivaient à des conclusions moins négatives. Dans l'hypothèse d'une stagnation des prix de l'immobilier, le Conseil calculait en effet que le taux de rendement interne d'un investissement Pinel était de 4,6% hors réductions d'impôts et de 5,8% en prenant en compte ces réductions d'impôts. En comparaison avec un investissement classique dans un bien mis en location dans l'ancien, le Pinel avait un rendement plus faible hors coup de pouce fiscal (4,6% contre 5%) et plus élevé avec l'impact des réductions d'impôts (5,8% contre 2,2%). En cas d'augmentation des prix, l'investissement Pinel permettait d'atteindre un taux de rendement interne de 8%.

Finalement, l'Inspection Générale des Finances et le Conseil des prélèvements obligatoires arrivaient à la même conclusion, de bon sens : l'investissement Pinel devient vraiment rentable si l'investisseur parvient à réaliser une plus-value à la revente.

L'objectif d'un investisseur en Pinel qui veut faire une belle opération doit donc être double. D'abord, cet investisseur doit s'assurer que son investissement lui rapporte de l'argent pendant toute la période où il le détient : il doit pouvoir louer son bien sans difficultés. Ensuite, il doit s'assurer que le prix de revente sera supérieur au prix d'achat.

Pour remplir ce double objectif, l'investisseur en Pinel doit traiter son projet avec sérieux en rassemblant des informations sur des critères clés.

On se souvient des scandales des biens Robien et Borloo : des investisseurs s'étaient retrouvés propriétaires d'appartements mal situés, impossibles à louer et de mauvaise qualité. Pour investir dans un bon Pinel, il faut donc être particulièrement prudent.

Comment réaliser un "bon" Pinel ?

Un "bon Pinel" est un bien immobilier qui se loue facilement et qui, à l'issue de la période locative obligatoire, se revend aisément, avec une plus-value. Pour un futur investisseur, plusieurs critères doivent être pris en compte.

Premier critère clé : l'emplacement du logement. Comme tout bien immobilier c'est LE point le plus important. Le logement doit se situer dans un quartier attractif et dynamique permettant une location

rapide du bien.

Qu'est ce qui fait qu'un emplacement est "bon" ? De notre expérience, il est possible de rassembler des données pour savoir si un quartier est intéressant : la présence ou non de commerces de première nécessité, la proximité de moyens de transport public, le faible taux de délinquance, l'âge moyen de la population du quartier, les revenus moyens et enfin le taux de chômage. Dernier point : le montant des impôts locaux. On l'oublie souvent, mais dans certaines zones la fiscalité locale est particulièrement élevée.

Deuxième critère clé : le loyer moyen mensuel au mètre carré dans la zone. Le dispositif Pinel fixe des plafonds de loyers par mois. Le loyer mensuel moyen dans la zone ne doit pas être en dessous du plafond Pinel. Dans le cas inverse, cela signifie qu'il faut faire particulièrement attention à ses remboursements d'emprunt. S'ils sont élevés par rapport au loyer, c'est un point de vigilance.

Troisième critère clé : le taux de logements vacants dans la zone. Si ce taux est élevé, c'est inquiétant et cela doit alerter. Il faut s'assurer que le logement Pinel sera loué facilement.

Quatrième critère enfin : la qualité de la construction. Si le bien n'est pas encore construit, demander au promoteur de visiter un appartement de qualité comparable construit dans un autre programme immobilier.

Ces critères influent directement sur la difficulté de trouver rapidement un locataire.

Enfin, tout acheteur doit s'assurer qu'à l'issue de la période locative, le bien soit facilement vendable et génère une plus-value.

Pour cela, il est possible de se renseigner sur le dynamisme du marché immobilier local en s'adressant à des agences immobilières ou en récupérant des infos de la chambre locale des notaires.

Pour rassembler les autres informations clés, plusieurs solutions. Premièrement, récupérer des infos publiques sur la zone ciblée sur le site internet de l'INSEE et auprès de certains ministères. Conduire une analyse des chiffres : rassembler le taux de criminalité, le taux de chômage, les revenus moyens dans la zone, etc. Inconvénient : ces données sont certes publiques mais, pour beaucoup, elles peuvent être difficiles à compiler puis à analyser.

Une autre solution consiste à s'adresser à un conseiller en gestion de patrimoine ou à un promoteur. Ce dernier saura rassembler ces chiffres clés afin d'accompagner l'acheteur dans la réalisation de son achat. Inconvénient : certains interlocuteurs peuvent manquer de transparence et resteront dans une démarche commerciale très active. Attention donc à prendre les informations avec prudence.

Enfin, certaines entreprises proposent de réaliser cette analyse gratuitement, en rassemblant ces critères objectifs pour "noter" le bien Pinel. Avantage : disposer de tous les chiffres sous les yeux pour réaliser son investissement.

Dernier point à ne pas négliger : se rendre sur place. La plupart des investissements Pinel à l'achat sont vendus "sur plans". Cela ne doit pas dissuader l'acheteur de se rendre sur place, au contraire. Un investissement Pinel de bonne qualité peut être très rentable, à condition qu'il soit réalisé comme n'importe quel autre investissement immobilier : il faut donc bien sûr venir se rendre compte localement de l'ambiance du quartier, questionner quelques riverains sur la vie locale, la sécurité, etc.

Les conséquences de la crise sanitaire et les évolutions à venir du dispositif Pinel

La crise sanitaire actuelle a eu un impact important sur la construction de logements neufs en France. En effet, depuis juillet 2020, le nombre de permis de construire accordés a chuté de plus de 34,5% tandis que les mises en chantier ont baissé de 12,2 % sur un an (selon les données de la Fédération des promoteurs immobiliers).

Ces dernières semaines, le gouvernement a beaucoup échangé avec les professionnels du bâtiment et de l'immobilier pour évoquer la pérennité du dispositif Pinel. Un temps sur la table, son arrêt fin 2021 n'aura finalement pas lieu : le Pinel a été prolongé jusqu'à décembre 2024. Difficile en effet pour le gouvernement de supprimer ce gros coup de pouce fiscal dont l'impact est indéniable sur la construction de logements neufs en France.

Le dispositif ne devrait pas changer en 2021 et 2022. Ensuite les réductions d'impôts à la clé baisseront, passant de 12% (durant 6 ans), 18% (durant 9 ans) et 21% (durant 12 ans) aujourd'hui à respectivement 10,5%, 15% et 17,5% en 2023. Les réductions passeront même en 2024 à 9%, 12% et 14%.

De quoi rendre le dispositif peu attractif sauf pour les constructions qui respecteront "un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation" qui, elles, conserveront les taux de réductions d'impôts actuels. De quoi imaginer l'essor d'un "Pinel vert" dans les prochaines années ? Cela dépendra des standards de qualité environnementale qui seront imposés aux promoteurs.

Aujourd'hui néanmoins, l'investissement Pinel reste clé pour les contribuables qui souhaitent dynamiser leur épargne, à condition qu'il soit réalisé avec beaucoup de sérieux, en n'ayant pas uniquement en tête la réduction d'impôts à la clé.

Une analyse à partir de données publiques

Afin de réaliser notre étude, nous nous sommes basés sur les sources suivantes :

Evaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel: Inspection Générale des Finances - 2019 [http://www.igf.finances.gouv. fr/files/live/sites/igf/files/contributed/IGF%20internet/2. RapportsPublics/2019/2019-M- 036-05-Pinel.pdf](http://www.igf.finances.gouv.fr/files/live/sites/igf/files/contributed/IGF%20internet/2. RapportsPublics/2019/2019-M- 036-05-Pinel.pdf)

Projet loi de finances n°3360 pour 2021 - 2020 http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/l15b3360_projet-loi

Les prélèvements obligatoires sur le capital des ménages : Conseil des prélèvements obligatoires - 2018 https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2018-01/20180125-rapport-prelevements-obligatoires-capital-des-menages_0.pdf

Rapport particulier - L'incidence des prélèvements obligatoires sur le capital sur les comportements des ménages : Conseil des prélèvements obligatoires - 2018 <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2018-01/20180125-rapport-particulier4-prelevements-obligatoires-capital-des-menages.pdf>

Communiqué de presse sur le logement et l'urbanisme : Sénat - 2020 <https://www.senat.fr/communiques/cp-logement-et-urbanisme.html>

La Vie Immo, article "Sur 20 ans, l'immobilier progresse beaucoup plus vite que la bourse" <https://www.lavieimmo.com/prix-immobilier/sur-20-ans-l-immobilier-progresse-beaucoup-plus-vite-que-la-bourse-44886.html>

Capital, article "Pinel : la réforme explosive du gouvernement"

<https://www.capital.fr/immobilier/pinel-la-reforme-explosive-du-gouvernement-1385899>