



## PREAMBULE :

Pour se constituer un patrimoine, préparer sa retraite ou simplement pour payer moins d'impôts, l'investissement dans l'immobilier neuf à but locatif reste l'un des placements favorisés des français, mesures fiscales aidant, mais la sélection des sites et des programmes obéit désormais à des critères plus rationnels qu'auparavant.

Résultant à la fois d'une évolution des comportements sociaux et du passage inéluctable d'un marché quantitatif à un marché qualitatif, les besoins en matière de logements locatifs se déterminent désormais à travers l'analyse de multiples segments d'utilisateurs potentiels : les personnes âgées, les familles monoparentales, les jeunes travailleurs délocalisés, les actifs isolés, les jeunes couples, les étudiants....

Chaque créneau a des attraits particuliers qu'il faut analyser sans « à priori », les locataires actuels n'ont pas votre mode de vie ni votre vision d'un logement et de sa situation.

Vous n'habiteriez pas dans les deux tiers des logements locatifs occupés aujourd'hui ! A l'échelle nationale, 40% des français sont locataires de leur logement et ce pourcentage grimpe à 51% dans les agglomérations de plus de 400 000 habitants.

Les besoins existant augmentent sur de nombreuses polarités urbaines et le ralentissement des mises en chantier et des autorisations de construire va accentuer cette situation.

Les difficultés d'accès à un logement locatif dans les grandes villes vont perdurer et les propriétaires bailleurs disposeront toujours d'un potentiel de marché conséquent.

Un investissement immobilier n'est pas une dépense mais un **investissement**, il ne peut pas se concevoir avec un esprit de « consommateur » mais avec celui d'un « investisseur ».

Même lorsqu'il ne s'agit pas de se loger soi-même l'achat d'un bien immobilier reste une décision éminemment subjective et votre affect prendra souvent le dessus sur la froide réalité des chiffres. Quoi qu'il en soit, l'investissement locatif reste un placement à fort potentiel, le seul qui se réalise « à crédit » et qui offre « in fine » un bon taux de rendement interne.

Les habituels objectifs d'un placement immobilier sont ;

1. La préparation de sa retraite (complément de revenus à l'extinction du financement)
2. La constitution d'un patrimoine.
3. La protection de sa famille.
4. L'optimisation de ses capacités d'épargne.
5. La diminution de son impôt sur le revenu.

A cet effet, l'Etat, reconnaissant la fonction économique et sociale du bailleur privé, lui accorde des avantages fiscaux.

Ce principe selon lequel l'Etat apporte un soutien au secteur locatif privé n'a rien de nouveau, puisque le premier dispositif visant à encourager l'investissement locatif privé au travers d'une réduction d'impôt remonte à 1985 et à une loi de Pierre Méhaignerie, alors ministre du logement.

Le dispositif actuellement en vigueur est la loi PINEL

**Dispositif fiscal PINEL** (Loi de finances 2018) Dispositif reconduit jusqu'au 31/12/2021.

## Quels avantages fiscaux ?

- Réduction de l'impôt sur le revenu entre 12 et 21% du prix total d'achat dans la limite de 300 000 €, Frais d'acte de vente inclus.
- Engagement de location 6 ans = **12% de réduction d'impôt**  
Soit **36 000 € d'économie** possible (6 000 € par an sur 6 ans)
- Engagement de location 9 ans = **18% de réduction d'impôts**  
Soit **54 000 € d'économie** possible (6 000 € par an sur 9 ans)
- Engagement de location 12 ans = **21% de réduction d'impôts**  
Soit **63 000 € d'économie** possible (5 250 € par an sur 12 ans)

Ces engagements de location portent sur la durée pour laquelle l'investisseur s'engage à louer le logement. Ils doivent être pris au plus tard lors de du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure à l'achèvement.

La loi Pinel est soumise au plafonnement global des niches fiscales, fixé à 10 000 € par an et par foyer.

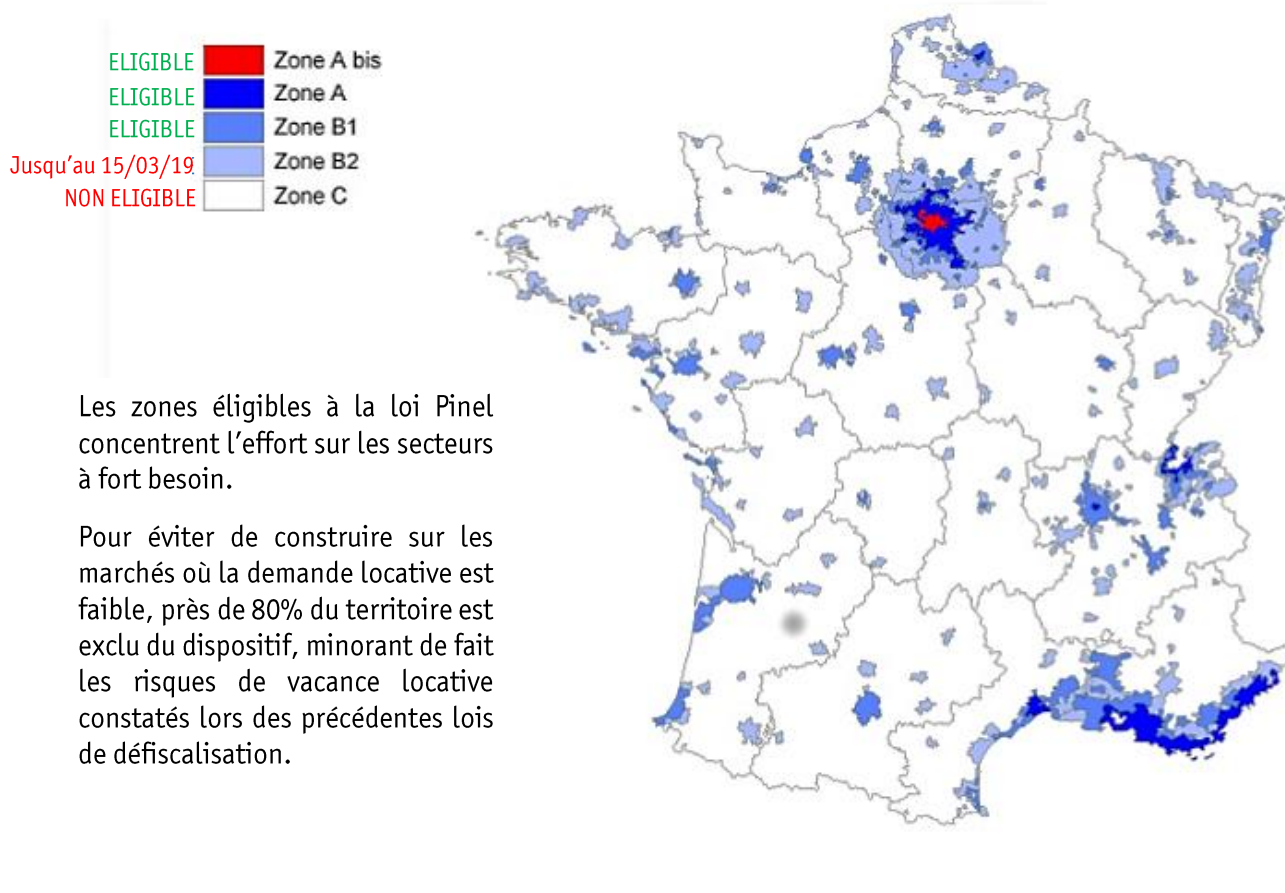
## Pour bénéficier des avantages fiscaux de la Loi PINEL :

- Le bien doit être loué non meublé, comme résidence principale durant 6, 9 ou 12 ans minimum.
- L'avantage fiscal est limité à 300.000 € par an et par personne pour un ou deux logements.
- Un prix plafond est fixé à 5 500 € le m<sup>2</sup>.
- Le locataire peut être un ascendant ou un descendant du propriétaire sans interruption de l'avantage fiscal, si les conditions de ressources du locataire et les plafonds de loyers sont respectés.
- L'avantage fiscal ne concerne que les logements neufs BBC ou RT 2012.
- Le bail doit être signé dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- Dès la signature du premier bail, les ressources du locataire, tout comme le montant du loyer (modulables en fonction de la surface du logement, de ses annexes privatives et de la zone géographique) doivent correspondre aux plafonds réglementaires fixés par la loi.

## La loi Pinel s'applique aux logements acquis avant le 31 décembre 2021. Elle concerne :

- Les logements en VEFA ou neufs achevés. La date prise en compte est alors celle de la signature de l'acte de vente authentique devant notaire.
- Sont exclus du dispositif les logements dont le droit de propriété est démembré, ceux classés au titre des monuments historiques et ceux financés par un prêt locatif social.
- ❖ Seuls les logements construits dans les zones éligibles au dispositif pourront bénéficier de la réduction d'impôt, il s'agit de territoires où la densité de population et la tension sur les marchés immobilier est plus forte qu'ailleurs (Zones A bis – A – B1)
- ❖ Les zones C et B2 sont exclues du dispositif mais la zone B2 bénéficie d'un moratoire à condition que l'acte de vente soit signé avant le 15/03/2019 et que le permis de construire de l'opération immobilière ait été déposé avant le 31/12/2017.

## Cartographie du zonage PINEL



**Pour être éligibles en 2019, les logements doivent être loués en respectant les plafonds mensuels de loyer ci-dessous :**

- Zone A bis : 16,96€/m<sup>2</sup>
- Zone A : 12,59€/m<sup>2</sup>
- Zone B1 : 10,15€/m<sup>2</sup>
- Zone B2 : 8,82€/m<sup>2</sup>

Ces plafonds de loyers sont soumis à un calcul par coefficient multiplicateur, qui dépend de la surface pondérée du logement (surface habitable + ½ des annexes privatives, balcons, terrasses, loggias, caves... dans la limite de 8m<sup>2</sup> imputables). Ils feront l'objet d'une révision au 1er janvier de chaque année ;

Formule =  $19 / \text{surf. pond} + 0.7 = \text{coefficient (plafonné à 1.20)} \times \text{€ par m}^2 \text{ suivant zonage} = \text{loyer Pinel maximum.}$

### *Exemple de calcul de loyer*

1. Pour un logement acquis neuf de 50 m<sup>2</sup> de surface utile situé en zone A, le plafond au m<sup>2</sup> est de 12,59 € (voir tableau des barèmes ci-avant).
2. Après application du coefficient multiplicateur Pinel, le plafond pour ce logement est alors de : 12,59 € x (0,7 + 19/50m<sup>2</sup>) = 13,60 € / m<sup>2</sup>
3. Le loyer maximum autorisé pour ce logement de 50 m<sup>2</sup> est donc de : 13,60€ x 50 = **680 €**

**Conditions d'application**

Les **ressources des locataires** à la date d'effet du bail ne peuvent pas dépasser un plafond déterminé réglementairement (tableau des plafonds 2019 ci-après) celui-ci est révisé annuellement avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Ces ressources, dites intermédiaires, correspondent aux revenus de 87% des actifs. Il s'agit des revenus nets imposables, après déductions et abattements.

*Revenus nets imposables N-1*

COMPOSITION DU MENAGE	Zone A	Zone A bis	Zone B1	Zone B2
Personne seule	37 508	37 508	30 572	27 515
Couple	56 058	56 058	40 826	36 743
Pers. seule ou couple + 1 enfant à charge	67 386	73 486	49 097	44 187
Pers. seule ou couple + 2 enfants à charge	80 716	87 737	59 270	53 344
Pers. seule ou couple + 3 enfants à charge	95 553	104 390	69 725	62 753
Pers. seule ou couple + 4 enfants à charge	107 527	117 466	78 579	70 721
Majoration pers. à charge complémentaire	+ 11 981	+ 13 087	+ 8 766	+ 7 888