

Le « Pinel + », pour investir rentable et durable



Avis d'expert de Mylène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier

Avec l'arrivée du « Pinel + », le dispositif fiscal Pinel a encore de beaux jours devant lui. Qu'elles soient écologiques ou économiques, ses vertus sont nombreuses pour les investisseurs, les locataires, mais également pour le renouvellement et le rajeunissement du parc immobilier.

Seule ombre au tableau, la hausse des coûts de construction (matériaux et énergie) et les nouveaux critères d'exigence imposés par le « Pinel + » vont sans doute contraindre les promoteurs à reporter ces surcoûts sur le prix de vente final.

Dès janvier 2023, Pinel « classique » et « + » vont coexister, impliquant pour les investisseurs un choix stratégique rendement/coût auquel va s'ajouter une dimension éthique et durable.

« Pinel + » : un dispositif dans le dispositif

Il est primordial de ne pas tomber dans les dérives anxiogènes et alarmistes du principe d'opposition entre le Pinel actuel et le « Pinel +. » Il ne s'agit pas d'un match, le « Pinel + » n'étant, en définitive, qu'un « dispositif dans le dispositif ».

Pour preuve, le principe d'avantage fiscal – une réduction d'impôt sur le revenu - reste commun dans les deux cas, tout comme les exigences de construction, qui sont simplement renforcées. Jusqu'à fin 2024, les investisseurs auront cette alternative :

- Accepter un taux de réduction d'impôt moindre en investissant en Pinel « classique » sur des biens neufs aux règles d'éligibilité plus souples ;
- Choisir le « Pinel + », certes plus exigeant et plus onéreux, mais permettant une défiscalisation à taux plein (12 %, 18 % et 21 % en fonction de la durée d'engagement locatif) dans un bien à forte valeur ajoutée répondant aux nouvelles contraintes de confort et de performance énergétique : logements moins énergivores, lumineux et agréables à vivre (une surface extérieure minimale est imposée en fonction de la typologie du bien) avec des émissions de carbone réduites anticipant, ainsi, les paliers 2025 des critères d'écoresponsabilité de la RE 2020.

À noter qu'il est également possible d'accéder au « Pinel + » et à ses taux de défiscalisation pleins en choisissant d'investir en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPPV) aux exigences du Pinel classique.

Qu'il soit « classique » ou « + », le dispositif Pinel reste attractif et rentable pour les investisseurs avec un effort d'épargne qui reste accessible. Et ce, malgré les taux de défiscalisation plus faibles du dispositif « classique ».

Opter pour le « Pinel + » garantit à l'investisseur d'acheter un logement qui répond à des normes énergétiques spécifiques. Ces réglementations favorisent ainsi le rajeunissement du parc immobilier, le confort des occupants, et la protection durable de l'environnement. Autant de notions et valeurs éthiques partagées, à la fois, par les investisseurs, les locataires et les promoteurs.

La performance énergétique, un sujet d'actualité

La performance énergétique accrue des biens éligibles au « Pinel + » s'inscrit dans l'actuelle prise de conscience environnementale. En effet, la loi Climat et résilience prévoit l'interdiction de la location des logements les plus énergivores, et ce dès janvier 2023 pour les moins bien classés, parfois appelés « G + », puis à partir de 2025 pour la totalité de la classe énergie G et 2028 pour la classe E. Investir dans le neuf, notamment en « Pinel + », noté A, permet donc d'éviter des travaux de rénovation coûteux, à la fin des 12 ans (période d'engagement locatif maximale en Pinel).

Par ailleurs, la performance énergétique n'a jamais été autant scrutée. D'après une étude d'Opinionway, 87 % des acheteurs d'un bien immobilier, ancien comme neuf, accordent de l'importance au DPE de leur futur logement. Autre fait marquant, la performance énergétique impacte le prix. Selon une étude des notaires, les maisons et appartements notés F et G sont vendus entre 2 et 18 % moins cher que ceux notés D. À l'inverse, le prix d'un logement présentant un DPE A, dépasse de 17 % les tarifs observés en 2020. Il est fort probable que les biens éligibles au « Pinel+ » et, par définition, peu énergivores offrent, à terme, une belle plus-value lors de la revente.

À noter : choisir d'investir en quartier prioritaire (exigences du Pinel classique, mais taux pleins du « Pinel + ») présente, également, certaines vertus environnementales et sociétales. L'idée est, en effet, d'encourager l'assainissement des sols, la mixité sociale et d'augmenter la création d'espaces verts en favorisant les quartiers proches des centres-villes ou nouvellement desservis pour des lignes de transports, ou les projets de réaménagements urbains des métropoles et les installations d'équipements culturels ; choix, par exemple, menés par le comité d'engagement foncier de Stellium Immobilier.

Enfin, le contexte économique actuel a entraîné une prise de conscience de l'importance de la gestion des ressources énergétiques. Le bouclier tarifaire limitant la hausse du prix du gaz et de l'électricité à 15 % est, d'ailleurs, intégré dans le projet de loi de finances pour 2023.

Le « Pinel + » est une opération « gagnant-gagnant » pour les investisseurs, qui acquerront des logements durables, respectueux de l'environnement et recherchés lors de la revente, et pour les locataires qui auront accès à des logements plus confortables, aux loyers finalement moins coûteux que dans l'ancien. Autant d'éléments qui limiteront la vacance locative et assureront une rentabilité pérenne aux investisseurs.

A propos de Stellium :

Spécialisée depuis 1992 dans l'investissement immobilier locatif et dans les solutions patrimoniales, Stellium, au travers de ses trois entités Stellium Placement, Stellium Immobilier et Stellium Financement, distribue son offre via son réseau exclusif de 1300 consultants indépendants Prodémial.

En 2020 Stellium a assuré la commercialisation de 1100 logements actés sur tout le territoire et a collecté 401 millions d'euros en placement financier pour un encours total d'1,15 milliard d'€.

Stellium Placement sélectionne en toute indépendance une offre globale de solutions innovantes en architecture ouverte.

- **Solutions d'épargne financière** : une offre haut de gamme totalement digitalisée en assurance-vie ultra accessible des 50 €, une offre retraite (PER & Madelin), une offre en épargne salariale (PEI, PERCOI) sont à disposition pour répondre à tous les objectifs patrimoniaux d'une clientèle de particuliers et d'entreprises. Une offre négociée auprès de signatures référentes sur le marché (Apicil, VIE Plus et Oddo BHF, Primonial) et plus de 50 sociétés de gestion en valeurs mobilières.
- **Solutions d'épargne immobilière** : les SCPI les plus compétitives du marché auprès de 7 sociétés de gestions sont sélectionnées, donnant accès à l'ensemble des segments de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts...) en France comme à l'étranger.
- **Solutions fiscales** : tous les dispositifs en placement permettant aux investisseurs d'optimiser leur fiscalité : SCPI fiscales, Girardin industriel ou FIP FCPI
- **Solutions de diversification** : supports d'investissement non-côtés dans l'immobilier ou en capital investissement

Stellium Immobilier s'est diversifié, au fil du temps, pour devenir l'une des premières plateformes indépendantes de distribution de solutions immobilières en France. En 28 ans, Stellium a commercialisé 38.000 logements sur tout le territoire, aux côtés de plus de 100 partenaires promoteurs nationaux et régionaux. La gamme proposée est vaste : Pinel, Pinel outre-mer, Malraux, Monuments Historiques, résidences avec services, nue-propriété...

Stellium Financement créé en février 2019, apporte aux consultants Prodémial des solutions de financement en immobilier locatif ou résidentiel, mais aussi en SCPI et en restructuration de prêts négociés auprès de partenaires bancaires sur tout le territoire.