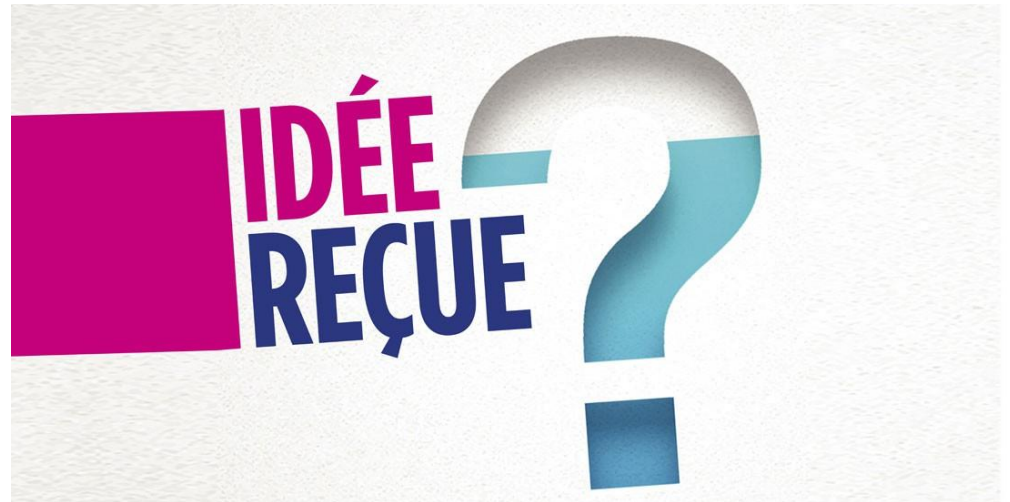




L'INVESTISSEMENT  
et Vous



Les idées reçues sont très souvent bien ancrées dans l'esprit, et il est très difficile d'aller contre. En immobilier le principe est le même qu'ailleurs, sauf que les incidences sont souvent beaucoup plus importantes !

## L'Idée Reçue du mois :

### La Loi Pinel : un investissement judicieux !

Les professionnels de l'immobilier, l'état, les banques, les conseils en gestion de patrimoine, tout le monde pousse à investir en LOI PINEL et prône la DEFISCALISATION ....

Il est vrai que rares sont les produits financiers ou immobiliers générant une économie d'impôt ...

Mais cette loi est-elle aussi intéressante ?

Faisons un rapide tour d'horizon de la

Loi  
**PINEL**

Sarl l'Investissement et Vous -2 rue de la République – 83210 SOLLIES PONT – Tél : 04.94.35.52.10 – Fax : 04.94.33.88.80 –  
Email : [contact@investissementetvous.com](mailto:contact@investissementetvous.com) - Enregistrée au RCS de Toulon n° 539 813 25300017 – Carte Professionnelle 5840

# Le dispositif Pinel peut se résumer ainsi :

<p><b>1/Esprit du dispositif</b> La loi Pinel vise à inciter les particuliers à investir dans l'immobilier neuf pour lutter contre la crise du logement.</p> <p><b>2/Entrée en vigueur</b> Le système DULFOT est entré en vigueur en 2013 et a pris le relais de la loi Scellier. Le gouvernement VALS y a apporté quelques modifications (Loi Pinel). La loi Pinel est reconduite jusqu'au 31/12/2021.</p> <p><b>3/Conditions</b> Dans le cadre de la loi Pinel : le propriétaire s'engage (dans les 12 mois suivant la DAT) à louer le bien NU pendant 6, 9 ou 12 ans Le locataire peut être un ascendant, un descendant ou une personne du même foyer fiscal. Le bien doit être situé dans une zone d'investissement éligible L'investissement est limité à deux acquisitions par an dans la limite de 300.000€ L'achèvement du bien doit intervenir dans les 30 mois suivants la date de signature de l'acte authentique (anciennement la déclaration d'ouverture de chantier) Des plafonds sont fixés:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De ressources de locataires</li><li>• De montant de loyer</li></ul> <p><b>4/Plafond de l'investissement</b> Comme pour la loi Scellier, le plafond d'investissement retenu sera de 300.000 euros. De même le prix au m2 est plafonné à 5.500€ le m2 quel que soit le lieu de l'investissement et la zone.</p>	<p><b>5/Durée du dispositif</b> La réduction d'impôt s'étalera sur une durée de 6, 9 ou 12 ans dans le cadre de la loi Pinel. Rien n'interdit d'habiter au-delà du terme de l'engagement locatif. Ainsi on peut louer le bien pendant 6 ans, bénéficier de la réduction d'impôt et en profiter ensuite (intéressant lors de la retraite par exemple)</p> <p><b>6/Réductions d'impôt</b> Le taux de réduction d'impôt retenu est fonction de l'engagement de location: 12% (6 ans), 18% (9 ans); 21% (12 ans) du montant de l'investissement dans la limite de 300.000€.</p> <p><b>7/Plafonnement des niches fiscales</b> Ce nouveau dispositif fait partie des niches qui passent sous le plafond global de 10.000 euros en 2013. Cependant ce plafond n'est pas rétro actif. Ainsi des investissements réalisés en 2012 (Scellier par exemple) demeureront dans l'ancien plafonnement 18.000€ + 4% du revenu imposable).</p> <p><b>8/Investissement en SCI ou Indivision ou SCP!</b> Le principe ne change pas. La réduction d'impôt s'applique en fonction des parts détenus</p> <p><b>9/ Il n'est pas possible de démembrer le bien</b> (usufruit / nu-propriétaire) mais il est possible d'investir dans une SCI ou en indivision auquel cas chaque porteur de part ou indivisaire bénéficiera du dispositif au prorata de ses parts ou de ses droits de propriété</p>
---	--



\* Si vous investissez 300.000€ dans un ou plusieurs logements neufs et que vous engagez à le louer pendant 12 ans, **vous pourrez prétendre à une économie d'impôt de 63.000€ sur 12 ans soit en moyenne 5.250€ / an** de quoi supprimer l'impôt de nombre de contribuables

L'idée est donc séduisante pour qui paie des impôts bien entendu !

# Faisons un rapide tour d'horizon de l'environnement de la Loi Pinel

## 1) Prix - Surface

Les logements neufs sont vendus en moyenne sur Toulon à 4.300€ (prix bas à 3.700€ et prix haut 4.800€) ([source ici](#)).

Selon « [Infos Trouver un logement neuf](#) » le prix moyen des logements neufs sur Toulon est :

- pour un T2 de 176.400€ soit à 4.300€ le m2 41m2
- pour un T3 de 251.400€ soit à 4.300€ le m2 58m2

Un 1<sup>er</sup> constat évident : Le prix au m2 a conduit les promoteurs à considérablement réduire les surfaces des logements neufs pour rester dans un budget encore finançable ....

En effet la surface moyenne, dans l'ancien, d'un T2 en France est de 45m2 et d'un T3 de 65m2 soit 10% plus grande ([source ici](#))

Alors que le prix moyen des logements anciens sur Toulon n'est que de 2.200€ (prix bas 1.710€, prix haut 2.740€) ([source notaire ici](#)) soit plus de 40% moins cher ... De quoi donner à réfléchir. Donc dans l'ancien

- Un T2 vaut en moyenne 100.000€
- Un T3 vaut en moyenne 143.000€

Second constat le neuf se fait cher payer ... plus de 40% le prix de l'ancien et la surface est 10% supérieure ...

## 2) Le loyer

Le loyer des logements neufs est plafonné à 12.75€ le m2 en zone A, ce qui conduit à louer :

- un T2 à 520€
- un T3 à 740€

Selon la source seloger le loyer moyen dans l'ancien sur Toulon est de 12€ le m2 ...

Troisième constat : Le loyer d'un logement dans le neuf, loué dans le cadre de la Loi Pinel, n'est pas plus cher qu'un logement dans l'ancien ...

## 3) Le profil des locataires

On peut penser que dans le neuf, on aura des locataires soigneux, qui paie le loyer régulièrement et qui change moins souvent de logements.

Sur ce point on ne peut faire de généralités, en tout cas on peut l'espérer.

## 4) La revente

Au bout de la défiscalisation beaucoup d'investisseurs souhaitent revendre. Mais la question qui se pose et dont personne n'a de réponse est : quel sera le prix de revente ?

Il faut se rappeler un élément vu plus haut ... le prix haut de revente d'un logement ancien est de 2740€ le m2 selon les notaires ...

Quel était le prix moyen d'un logement neuf en 2010 ? Difficile de trouver des références mais une chose est sûre le prix moyen dépassait 3.000€ du m2 !

4<sup>ème</sup> constat : la majorité des investisseurs qui ont acheté du neuf en 2010 perdent de l'argent s'ils revendent actuellement.

Combien, difficile à estimer ... la moyenne semble se situer entre 10 et 15% au regard des chiffres ci-dessus !

### 5) L'incidence de la mixité sociale

Lorsque l'on acquiert un logement neuf, la résidence comprend quasi obligatoirement des logements sociaux, surtout dans les communes carencées.

Il convient tout de même de rappeler que la systématisation des logements sociaux dans les résidences est assez récente et que l'on n'a aucun recul à ce jour sur l'incidence commerciale lors de la revente.

5<sup>ème</sup> constat : L'incidence des logements sociaux sur la vente de logements neufs est assez faible, mais il convient au moins d'avoir conscience que cela pourrait constituer une moins-value supplémentaire lors de la revente ...

### 6) Qui investit aujourd'hui dans le cadre de la Loi Pinel

Les investisseurs locatifs sont des quarantennaires et ont un revenu fiscal annuel qui s'élève à 67 500€ en moyenne. Ils sont donc bien ancrés dans le monde professionnel et font partis de la CSP+. Plus de 50% sont mariés et peuvent mettre en commun ainsi leurs revenus pour acheter un appartement T2 d'une quarantaine de mètres carrés. Le prix moyen à l'achat de leur appartement s'élève à 160 000€.



Le cœur de cible est donc constitué de personnes payant entre 3000 et 6000€ d'impôt.

Ce ne sont donc pas des personnes fortunées mais des personnes qui travaillent et investissent en vue de leur retraite et profite de l'aspect fiscal, qui au final est « la cerise sur le gâteau ».

Ce sont donc des personnes qui n'ont pas les moyens de faire une mauvaise opération ....

### 7) Que vendent les promoteurs, les conseils en gestion de patrimoine des banques, les agences immobilières et autres intervenants dans la vente de produits immobiliers de défiscalisation ? Qu'achète les investisseurs

Les professionnels vendent, comme toujours, du rêve ... un investissement sûr « la pierre », le neuf (normes actuelles, absence de travaux, confort (parkings, terrasse, moderne ...), et **ne plus payer d'impôt pendant 6, 9 ou 12 ans !**

Les investisseurs sont sensibles à ces arguments et leur objectif est variable :

- un placement pour la retraite qui devra générer un revenu locatif

- la future résidence pour sa retraite
- un pur produit de défiscalisation avec objectif de revendre à 9 ou 12 ans mais avec si possible une plus-value et à minima un solde positif de l'opération à la revente.

Les professionnels de la vente de Loi Pinel sont de deux types :

- les réseaux de Conseil en Gestion de Patrimoine qui sont plutôt devenus, pour une partie, des vendeurs de loi Pinel et
- les banques via leur propre CGP, qui grâce à leur connaissance de votre vie financière, sont devenus de gros apporteurs de clients pour les promoteurs.

Et les promoteurs peuvent être amenés à créer des produits packagés pour les réseaux de CGP et consacrer une partie de leurs programmes aux investisseurs.

A ce sujet je vous invite avant d'investir de bien appréhender le prix au m<sup>2</sup> des logements vendus dans la résidence et le prix qui vous est proposé. Ces réseaux sont, en effet, rémunérés assez cher et l'on constate parfois des écarts de prix importants !!!

Le contexte étant posé il convient de se poser les bonnes questions :

**Avec la loi Pinel est-ce que je vais réellement ne plus payer d'impôt ? REALITE ou IDEE RECUE ?  
Est-ce un bon choix ...?**

# Vais-je réellement ne plus payer d'impôt ?

Cela fait longtemps que je ne propose plus la Loi Pinel, jusqu'à pour deux raisons essentiellement :

- 1) Les dernières fois que j'ai effectué des études et simulations pour des clients, ils ont fini au bureau de vente d'un promoteur sans mon intermédiaire ...
- 2) Les clients « Loi Pinel » se font souvent « alpagués » par leur conseil en gestion de patrimoine au sein de leur banque avant de s'adresser à un professionnel, donc le nombre de clients qui nous contacte est réduit.

Mais, je viens de faire une étude pour un client que je suis depuis longtemps et les résultats m'ont vraiment surpris ...

Ce client est le cas classique :

- Investissement 160.000€ pour un T2 de 40m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> de terrasse (parking inclus)
- Financement 100% (apport frais de notaire) sur une durée de 20 ans au taux de 1.5% + assurance : mensualité assurance incluse 791€
- Loyer Pinel 530€ - vacance locative attendue 8% (1 mois/an)
- Charges de copropriété 900€/an dont 600€ récupéré sur le locataire
- Assurance propriétaire non occupant 250€
- Frais de gestion + Garantie Loyer Impayé 9%
- Taxe foncière estimée 600€ dont 100€ d'ordures ménagères
- Travaux estimé : 300€/an à compter de la 4<sup>ème</sup> année
- Tranche marginale d'imposition : 30%

Il souhaite revendre le bien au bout de 9 ans

**Le résultat est le suivant**

Situation à 9 ans	Dépenses	Recettes	
Remboursement Emprunt	85.466	54.817	Loyer
Charges + Taxes + Travaux	16.999	29.664	Economie d'impôt
Impôt foncier + CSG	8.235		
Total	110.700	84.481	Total
<b>Effort d'épargne</b>	<b>26.219€ soit 243€/mois</b>		

Le 1<sup>er</sup> constat est le niveau d'impôt foncier élevé, qui est la résultante des taux d'intérêt bas ...

**Au plus les taux d'intérêt sont bas**, au moins on défiscalise grâce aux intérêts d'emprunt et **au plus on paie d'impôt**

....

*Pour information avec un taux d'intérêt à 3.5% il n'y aurait eu aucun impôt foncier à payer.*

Le 2<sup>ème</sup> constat est le niveau d'impôt foncier au regard de l'économie d'impôt : l'investissement génère un impôt foncier conséquent qui représente plus de 28% de l'économie d'impôt ...

**Donc en réalité l'économie réalisée n'est pas de 18% de la valeur de l'investissement mais uniquement de 13%**

## Revente du bien

Prix de revente estimé	150.000€
Capital restant dû	94.900€
Effort d'épargne	26.200€
Gain opération	28.900€

Le 3<sup>ème</sup> constat : le capital restant dû au bout de 9 ans est moins important que par le passé. C'est la résultante des taux bas.

*Pour information avec un taux à 3.5% le capital restant dû serait de 101.500€*

Le 4<sup>ème</sup> constat : si l'on veut être objectif, il convient de ne pas être optimiste sur le prix de revente puisque comme on l'a vu les prix hauts de l'ancien d'aujourd'hui sont moins élevés que les prix du neuf il y a 9 ans...

La conséquence est bien entendu une moins-value sur le prix de vente.

### Conclusion :

- l'investissement va générer au client une économie d'impôt réelle de 21.429€ soit 13% de l'investissement
- l'effort d'épargne sera de quasiment 250€ / mois
- le gain réel de l'opération devrait se situer aux alentours de 29.000€ une fois le bien vendu
- Au final on peut se dire que ce n'est pas si mal puisque si l'on n'avait pas opté pour la Loi Pinel on n'aurait pas eu l'économie d'impôt et que le résultat aurait été moins bon ....

*NB : il faut être bon gestionnaire car avec le prélèvement à la source l'état rembourse l'économie d'impôt par deux fois début et milieu d'année ...*

Mais n'y avait-il pas meilleur choix à faire ?



# Est-ce le bon choix ?

La question que l'on peut se poser : est-ce vraiment intéressant ? N'y a-t-il pas meilleur investissement ?

Quelles sont les autres options :

- acheter 2 T2 pour le même prix avec une fiscalité à l'Impôt sur les Sociétés (SCI IS).
- investir dans une résidence services (EHPAD, résidence étudiantes, séniors, tourisme, affaire) avec une fiscalité optimisée (BIC statut LMNP).

2 T2 dans une SCI IS	Appartement en résidence services
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investissement 160.000€ pour 2 T2</li> <li>• Financement 100% (apport frais de notaire) sur une durée de 20 ans au taux de 1.5% + assurance : mensualité assurance incluse 791€</li> <li>• Loyer 550€ par T2 soit 1.100€/mois - vacance locative attendue 8% (1 mois/an)</li> <li>• Charges de copropriété 1.000€/an dont 800€ récupéré sur le locataire</li> <li>• Assurance propriétaire non occupant 500€</li> <li>• Frais de gestion + Garantie Loyer Impayé 9%</li> <li>• Taxe foncière estimée 1.200€ dont 200€ d'ordures ménagères</li> <li>• Travaux estimé : 1.000€/an</li> <li>• Frais de comptabilité : 500€</li> <li>• Tranche marginale d'imposition : 30%</li> <li>• Revente à 9 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investissement 160.000€</li> <li>• Financement 100% (apport frais de notaire) sur une durée de 20 ans au taux de 1.5% + assurance : mensualité assurance incluse 791€</li> <li>• Loyer 667€ /mois - vacance locative nulle</li> <li>• Charges de copropriété 0€/an</li> <li>• Assurance propriétaire non occupant 250€</li> <li>• Frais de gestion + Garantie Loyer Impayé 0%</li> <li>• Taxe foncière estimée 500€ dont 100€ d'ordures ménagères</li> <li>• Travaux estimé : 0€/an</li> <li>• Frais de comptabilité : 500€</li> <li>• Tranche marginale d'imposition : 30%</li> <li>• Revente à 9 ans</li> </ul>

## RESULTAT 9 ANS

	Dépenses	Recettes	
Remboursement Emprunt	85.466	113.771	Loyer
Charges + Taxes + Travaux	29.979		Economie d'impôt
Impôt foncier + CSG	812		
<b>Total</b>	<b>116.257</b>	<b>113.771</b>	<b>Total</b>
<b>Effort d'épargne</b>	2.486€ soit 23€/mois		

	Dépenses	Recettes	
Remboursement Emprunt	85.466	74.948	Loyer
Charges + Taxes + Travaux	10.774		Economie d'impôt
Impôt foncier + CSG	0		
<b>Total</b>	<b>96.240</b>	<b>74.948</b>	<b>Total</b>
<b>Effort d'épargne</b>	21.292€ soit 197€/mois		

### Revente du bien

	2 T2 dans une SCI IS	Appartement en résidence services
Prix de revente estimé (revente au même taux de rentabilité que celui d'acquisition)	175.000€	173.000€
Valeur nette comptable	113.920€	
Plus-Value	61.080€	0
IS	12.147€	
Capital restant dû	94.906€	94.906€
Dividende distribuable	67.947€	
PFU 30%	20.384€	
Effort d'épargne	2.486€	21.292€
Gain opération	45.077€	56.802€

### Résumé

Résultat 9 ans	Loi Pinel	2 T2 dans une SCI IS	Appartement en résidence services
Effort d'épargne	26.200	2.486	21.292
Gain opération suite revente	28.900	45.077	56.802
Endettement généré	400€/mois	20€/mois	320€/mois

Investir au sein d'une SCI à l'IS impose l'effort d'épargne le moins élevé.

Investir dans une résidence services (marché secondaire) génère le meilleur résultat lors de la revente

Investir dans un logement neuf dans le cadre de la Loi Pinel n'est visiblement pas la meilleure solution .

# CONCLUSION

La loi Pinel est plébiscitée par de nombreux intervenants ...

Une partie des investisseurs français optent pour ce type d'investissements souvent sur les conseils de ces mêmes intervenants ...

Mais au final on peut se rendre compte que :

- le bien acheté est souvent cher et les analyses actuelles montrent clairement que le prix de revente sera moins élevé que le prix d'achat au terme de la défiscalisation... ce qui n'est pas tout à fait l'objectif d'un investissement immobilier.

- le logement est de plus dans une résidence comprenant des logements sociaux et les conséquences en matière de revente sont inconnues à ce jour.

- la défiscalisation de 18% est accompagnée d'une fiscalisation au titre des revenus fonciers qui atténue l'aspect positif de la défiscalisation (à 13% dans notre exemple)

- l'effort d'épargne n'est pas négligeable, sans parler que la loi Pinel endette l'investisseur, ce qui occultera sa capacité à réinvestir

- les autres options étudiées sont plus intéressantes :

- investir dans des biens achetés dans une SCI assujettie à l'impôt sur les sociétés est bien plus intéressant malgré l'absence de défiscalisation : effort d'épargne, endettement quasiment nul, gain plus important à la revente
- investir dans une résidence services (marché secondaire) présente également plus d'avantages malgré l'absence de défiscalisation: effort d'épargne moins importants, absence de gestion, de risque, endettement moins important, gain nettement plus élevé à la revente

En conclusion, la défiscalisation ne fait pas tout. Il vaut mieux souvent, continuer à payer des impôts et investir dans des produits plus rentables.

On peut dire qu'Investir en Loi Pinel pour défiscaliser est vraiment une idée reçue et qu'il convient d'étudier s'il n'existe pas d'autres options en termes d'investissement, répondant davantage à vos objectifs ...