

Toulouse, le 18 mars 2024

DERNIER APPEL POUR INVESTIR EN PINEL !



© Finzzle groupe

Avis d'expert de Mylène CHARTROU, directrice générale de Stellium Immobilier, filiale de Finzzle groupe

Nous approchons rapidement de la date fatidique du 31 décembre, qui marquera la fin définitive de la loi Pinel. Outre la disparition d'un pilier de l'investissement immobilier locatif dans le neuf, la fin de ce dispositif marque également la fin de belles opportunités patrimoniales pour les Français. Car depuis son introduction en 2014, le Pinel a non seulement été un moteur essentiel pour encourager les investissements, mais également une réponse idéale à la crise du logement.

Pourtant, pour la première fois, un régime favorisant l'accès au logement des classes moyennes n'aura pas de successeur. Et voilà la fin d'un dispositif qui profitait à la fois aux investisseurs, aux locataires, à l'environnement et à l'économie.

C'est pourtant un outil idéal pour se créer du patrimoine, percevoir des revenus complémentaires et préparer sa retraite. Car, même raboté, le Pinel version 2024 reste très attrayant pour les investisseurs qui se décideraient à réserver avant la fin d'année*. Aussi, les achats réalisés cette année donnent droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 9% pour un engagement de six ans, de 12% sur neuf ans et 14% sur douze ans. Le tout, pour devenir finalement propriétaire d'un logement neuf, performant sur le plan énergétique et situé dans une ville où la demande est toujours forte.

Et il en est de même pour le Pinel+, dernier né du dispositif, qui va encore plus loin. Jouant la surenchère dans les réductions d'impôts (12, 18 et 21%), le Pinel+ incite à se porter acquéreur de certains biens, qui dépassent les exigences réglementaires en termes de performances énergétiques et de confort. Les logements sont certes plus chers à l'achat, mais plus intéressants en termes de rentabilité et la plus-value, dans douze ans, sera meilleure, d'autant plus que ces logements sont situés dans des villes ciblées pour leur marché dynamique.

Bon pour les investisseurs, mais pas seulement !

Car les biens entrant dans le cadre du dispositif Pinel sont toujours idéalement situés, dans des zones tendues où la demande dépasse largement l'offre. De quoi faire du Pinel une aubaine pour les propriétaires, mais aussi pour leurs locataires. Soumis à un plafond de revenus, ce sont souvent des ménages aux revenus moyens, exclus du marché du logement social et de l'accession. Une situation loin d'être marginale puisqu'on estime que plus de 75% des ménages français ont des ressources compatibles avec les maxima Pinel. Grâce au

Galivel&

Contact Presse Galivel & Associés

Pinel, ils peuvent emménager dans des logements neufs, performants énergétiquement et proches de leur lieu de travail.

Un atout social indéniable, qui vient s'ajouter à de nombreux atouts environnementaux puisque la construction de logements neufs, répond aux enjeux de renouvellement du parc immobilier et des contraintes énergétiques imposées par la Loi Climat & Résilience. Construits dans les zones denses, les biens Pinel viennent également en remplacement de logements vétustes ou sur d'anciennes friches. De quoi répondre également à l'objectif ZAN tout en apportant une partie de solution à la crise de la construction que traverse actuellement la France.

Des logements neufs, performants, écologiques, économiques : le dispositif Pinel a donc tout bon !

A réserver avant la fin d'année... Sauf rebondissement

Le dispositif prenant fin au 31 décembre 2024, les investisseurs ont donc jusqu'à la fin de l'année¹ pour réserver un bien auprès des promoteurs, qui sont d'ailleurs nombreux à proposer des remises commerciales (réductions de prix, frais de notaire offerts ; etc..).

A quelques mois de voir le dispositif Pinel disparaître, on peut légitimement se demander quel impact cet arrêt aura sur le marché immobilier français. Une perspective qui suscite quelques inquiétudes en ces temps de crise, mais qui ouvre le champ des possibles. Si la fin des attrayantes réductions d'impôts possibles grâce au Pinel rendait certains projets moins rentables, elle inciterait les investisseurs à revoir leur stratégie d'investissement entraînant une baisse de la concurrence mais également la création de nouvelles opportunités d'achat attractives à long terme et l'émergence de nouvelles offres.

Suffisant pour retenir les investisseurs privés sur le marché immobilier ?

Finzzle groupe et ses filiales partagent la même conviction à savoir que la pierre est et restera un investissement refuge.

¹selon le type de financement choisi (investissement à crédit ou comptant)

À propos de Finzzle groupe

Finzzle groupe, créé en 1992, intervient dans le secteur du conseil en constitution de patrimoine en sa qualité d'acteur global, grâce à son modèle de distribution original et pluridisciplinaire. Depuis 1992, Finzzle groupe permet à une clientèle de particuliers de préparer leur avenir et celui de leurs proches.

Les sociétés de la marque Stellium assurent la distribution de solutions patrimoniales : assurance-vie, instruments financiers, immobilier locatif, financement. **Le pôle de solutions patrimoniales** affiche une croissance continue depuis 5 ans, avec en 2023 :

- un encours conseillé de 2 150 M€,
- 1 102M€ de collecte-en placement,
- 856 actes en investissement locatif,
- 140 M€ de volume d'affaires en financement d'opérations immobilières et de SCPI.

Le pôle réseau Prodemial fédère et anime **2 915 consultants indépendants** habilités présents sur tout le territoire qui accompagnent plus de **170 000 investisseurs**. Pour assurer la conformité et la professionnalisation de l'ensemble du réseau, le centre de formation interne au groupe, Prodemial Business School propose un catalogue de formations qualifiantes et a dispensé 12 000 formations habilitantes et continues en 2023.

Structuré autour de ses 2 pôles : **le pôle production**

- Promotion immobilière sous la marque **Imodeus**, promoteur généraliste intervenant sur tous les segments du marché résidentiel des régions Bretagne, Pays de la Loire et Occitanie (384 logements neufs mis en commercialisation en 2023)
- Et, sous la marque **Colocatère**, un pôle spécialisé dans la rénovation de logements anciens transformés en colocations avec 28 agences couvrant tout le territoire et assurant la gestion de plus de 4 238 chambres en gestion. **Finvest Immo**, son offre complémentaire d'investissement immobilier (clef-en main et accessible), de la prospection à la gestion locative, élargit la palette de solutions proposées aux investisseurs.