

CNCEF IMMOBILIER continue d'alerter sur l'avenir de l'immobilier d'investissement

CNCEF IMMOBILIER, association professionnelle d'experts en immobilier patrimonial et de placement, prend acte de la fin du dispositif Pinel au 31 décembre 2024. Une mesure transitoire de prolongation jusqu'au 31 mars 2025 sera-t-elle votée ? Rien n'est moins sûr, car à ce jour, la seule véritable actualité dans l'immobilier est bien la fin programmée de l'accompagnement fiscal de l'investissement dans le neuf. Et bien évidemment ses conséquences sur l'offre locative, la promotion immobilière et les prix.

« *Le Pinel est mort, vive le ... ?* », s'interrogeront dans quelques mois les Français qui ont encore la possibilité et l'envie d'investir dans le neuf. Car depuis 2014, ce dispositif, qui ouvrait droit à une réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement mis en location, a permis -notamment- de maintenir la construction de logements neufs.

Il est donc plus que temps d'en profiter avant le 31 décembre 2024, avec des taux de crédit revenus à un niveau acceptable, pour mettre sur le marché de la location de nouveaux logements et défiscaliser une partie de ses revenus.

Le constat est sans appel. Au 1^{er} janvier 2025, seuls l'investissement dans l'ancien et les biens déjà acquis bénéficieront encore de niches fiscales incitatives. Une politique très insuffisante pour soutenir la chaîne de production de logement dans un contexte de pénurie avérée.

En effet, les dispositifs « Malraux » et « Monument Historique » de même que le démembrement de propriété sont des dispositifs spécifiques qui ne s'adressent pas à la majorité des investisseurs.

Pour autant le « Denormandie » qui incite à restaurer un logement vide et dégradé dans l'ancien mais aussi le déficit foncier (qui permet une déduction du revenu global) restent intéressants à utiliser, voire à cumuler lorsque les conditions sont réunies.

Il faut cependant noter que tous ces dispositifs ne concernent pas le logement neuf mais le logement ancien rénové !

Dans ce contexte, les stratégies patrimoniales vont considérablement se complexifier pour les investisseurs, qui vont davantage rechercher la compétence des Conseillers(ères) en Gestion de Patrimoine.

Contact Presse

Christine Singer – 06 03 91 06 13 – christine.singer@huit55.com

En tant qu'association professionnelle, nous prenons la mesure de cette évolution et anticipons leur formation. Pour autant nous continuons d'alerter le gouvernement sur les conséquences possibles de ce parti pris.

Les promoteurs qui souffrent (-41% de logements neufs mis en vente au 3^{ème} trimestre 2024 par rapport au même trimestre 2023¹) ont bien compris que leur avenir n'était plus dans le neuf mais dans l'ancien rénové.

Et de fait, de nombreuses opérations vont voir le jour, mais les prix vont augmenter parce que la demande sera très rapidement supérieure à l'offre. Comme le dit si bien le Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers : « *On vous l'aura dit ...* »

Selon **Jean-Paul Serrato, Président de CNEF IMMOBILIER**, « *Les options se réduisent comme peau de chagrin. Il est indispensable de compenser l'abandon du Pinel pour soutenir une offre de logements neufs en berne. Et exonérer « temporairement » de droits de succession le premier investissement hors résidence principale comme le propose le gouvernement n'y suffira certainement pas. La production de logements neufs est un métier, qui nécessite de la visibilité à moyen long terme et qui ne peut se satisfaire de mesurette !* ».

Même si l'ensemble des acteurs a bien compris que 40 années d'aides à la construction de logements neufs en France vont s'achever le 1^{er} janvier 2025 ; il est possible, en impactant très peu le budget de l'état (tout cela est déjà chiffré), de donner cette visibilité et de continuer d'accompagner nos concitoyens dans leur parcours résidentiel.

Comment ? En donnant accès à l'investissement dans un *logement intermédiaire*² aux particuliers dans les mêmes conditions que celles accordées aux bailleurs sociaux. La condition sine qua non pour permettre aux classes moyennes d'habiter dans les grandes villes, près de leurs lieux de travail, sans consacrer une part trop importante de leur budget au logement.

Le logement nous concerne tous, nous devons tous avoir les mêmes devoirs mais aussi et surtout les mêmes droits !

A propos de CNEF IMMOBILIER

CNEF Immobilier est une association professionnelle née de la nécessité de promouvoir une vision constructive de la profession d'expert en immobilier patrimonial, immobilier de placement, de faire mieux connaître ce métier aux professionnels comme aux particuliers.

CNEF IMMOBILIER est membre du Groupe CNEF, qui regroupe les professionnels libéraux des domaines de l'investissement et du patrimoine, de l'assurance, du crédit, de l'immobilier de placement et du développement de l'entreprise.

www.cnef.org

¹ Les chiffres du logement neuf 3^{ème} trimestre 2024 – Fédération des Promoteurs Immobiliers

² Logement privé qui bénéficie de loyers réglementés inférieurs aux loyers de marché.