

Immobilier: les dangers du régime Pinel

Prix trop élevés, plafonds de loyers mal calibrés, zonage parfois discutable... Une récente étude pointe les multiples risques de ce dispositif de défiscalisation.

LE MONDE ECONOMIE | 22.04.2017 à 09h37 • Mis à jour le 24.04.2017 à 09h39 | Par Colette Sabarly



« Le dispositif Pinel qui semble paré de toutes les vertus n'est pourtant pas sans risque ». Io Lagana/Flickr/CC BY 2.0

L'investissement locatif a le vent en poupe. Avec 61 325 ventes (+ 23,7 %), il a représenté la moitié des transactions dans le neuf en 2016. Et cette tendance se confirme. La faiblesse des rendements de l'épargne, le bas niveau des taux, mais aussi la disparition programmée, fin 2017, du dispositif de défiscalisation Pinel et l'économie d'impôt à la clé (jusqu'à 63 000 euros sur douze ans) expliquent cette effervescence.

D'autant que les contraintes du régime, en particulier le plafonnement des loyers, sont assez limitées. Bref, le Pinel semble paré de toutes les vertus. Pourtant, il n'est pas sans risque.

« Beaucoup d'investisseurs pensent qu'il bénéficie de la garantie de l'Etat, sentiment renforcé par d'habiles matraquages publicitaires. Bien sûr, ce n'est pas le cas ! », prévient Immo G Consulting dans une récente étude.

AY



(#)

PUBLICITÉ

Votre nouvelle collection mobilier de jardin est arrivée ! (#)

Transats, salons de jardin, barbecues... Du 17 mars au 30 avril, tout pour aménager votre extérieur à petits prix chez Carrefour !

La main lourde des promoteurs

Le premier piège consiste à acheter trop cher. S'il est logique que le neuf coûte 20 % à 30 % de plus que l'ancien, les écarts de prix relevés entre programmes neufs se justifient beaucoup moins. Ce qui laisse supposer que les vendeurs s'octroient de belles marges. « L'avantage fiscal dont bénéficient les investisseurs est pour partie détourné au profit de certains promoteurs ou intermédiaires », affirme Jean-Michel Ciuch, d'Immo G Consulting.

Aveuglés par la seule réduction d'impôt, les investisseurs en font les frais. Par exemple, dans le quartier Gratte-Ciel, à Villeurbanne, des studios sont commercialisés à 6 160 euros/m² et des deux-pièces à 5 300 euros/m². Et ce, alors même qu'Immo G Consulting évalue en moyenne un deux-pièces neuf hors Pinel à 4 270 euros le m². Le même phénomène s'observe à Toulouse, Nantes ou Strasbourg, où les petits logements réservés au Pinel s'affichent fréquemment autour de 5 000 euros le m² quand les tarifs du neuf « classique » oscillent entre 3 500 et 4 200 euros le m².

Même si des différences existent entre quartiers, à l'évidence, les promoteurs ont la main lourde. Ce constat vaut pour Montpellier, Toulouse, Nantes, Rennes, Clermont-Ferrand, Rouen, Besançon ou encore Vichy. « Des logements achetés en défiscalisation il y a dix ans entre 2 000 et 2 500 euros le m² se revendent à moitié prix », confie un négociateur de l'agence Espace Immo à Vichy. Notre conseil : mieux vaut fuir les prix trop élevés et investir dans du neuf classique, moins cher et moins contraignant au plan locatif (aucun plafond de loyer) ou dans de l'ancien, plus rentable.

Le neuf plébiscité par les locataires, mais...

Deuxième piège : se fier aux simulations des vendeurs. Car bien que le Pinel soit censé favoriser le logement intermédiaire, avec des plafonds de loyer en principe inférieurs de 20 % à ceux du marché libre, il n'est pas rare qu'ils les dépassent. Or si les locataires plébiscitent le neuf, ils ne sont pas prêts à déboursier 10 % ou 20 % de loyer en plus. Exemple, à Marseille, où le plafond du Pinel s'établit à 12,50 euros par mètre carré, alors que le loyer moyen de marché n'excède pas 11,20 euros. « Ici, les logements neufs peinent à se louer au plafond Pinel, et, pour trouver des locataires, il faut rabattre ses prétentions », admet Jean-Luc Lieutaud, directeur général de Square Habitat.

La rentabilité, forcément, en souffre. Avec un loyer de marché à 549 euros, contre 612 euros en Pinel, un 49 m² vendu 5 330 euros le m² ne rapporte que 2,5 % (2,8 % en Pinel hors fiscalité). Même constat en zone B1, notamment à Toulouse, Nantes, Rennes ou Saint-Nazaire. « A Saint-Nazaire, nous venons de louer, en deux mois, 44 logements neufs à des loyers inférieurs au Pinel », confie Arnaud Olivier, gérant du cabinet éponyme.

Résultat : les rendements annoncés sur le papier (3 % à 3,5 %) se transforment souvent en 2,5 % à 3 %. La situation est encore plus épineuse en zone B2 (villes moyennes ayant obtenu un agrément) et en zone C (secteurs ruraux). Si un plafond Pinel à 8,75 euros le m² est cohérent à Angers, Brest, Calais, Evreux, Dunkerque ou encore Lorient, il ne l'est pas du tout à Carcassonne, Rodez, Tarbes, Mâcon, Saint-Brieuc ou Vichy, où le plafond Pinel est supérieur de 12 % à 17 % au loyer de marché. « Dans ces villes au marché locatif plutôt détendu et aux taux de vacance parfois élevés, investir en Pinel est risqué », avertit Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier, qui milite pour une refonte des zones géographiques.

Le dispositif Pinel offre jusqu'à 21 % de réduction d'impôt

L'investisseur qui opte pour le dispositif Pinel bénéficie d'une réduction d'impôt variant en fonction de la durée d'engagement de location : 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans. Elle est calculée sur la base de deux plafonds : 5 500 euros /m² maximum et 300 000 euros/an de montant d'achat. En contrepartie, l'investisseur doit respecter certaines règles : choisir des locataires ne dépassant pas certains plafonds de ressources ; ne pas excéder les plafonds de loyers définis selon la zone géographique du logement. Les zones B2 (villes de plus de 50 000 habitants) et C (secteurs ruraux) ne sont éligibles que sur agrément préfectoral (le plafond de la zone C n'a d'ailleurs toujours pas été publié). Signalons enfin qu'il est possible de louer à un ascendant ou un descendant dès lors que ces plafonds sont respectés, mais le Pinel n'échappe pas au plafonnement des niches fiscales de 10 000 euros par an.