

## Investissement locatif : alerte orange sur le dispositif Pinel

Le Parisien le 14/04/2017 à 15:31



Partager

Tweet

g+

in



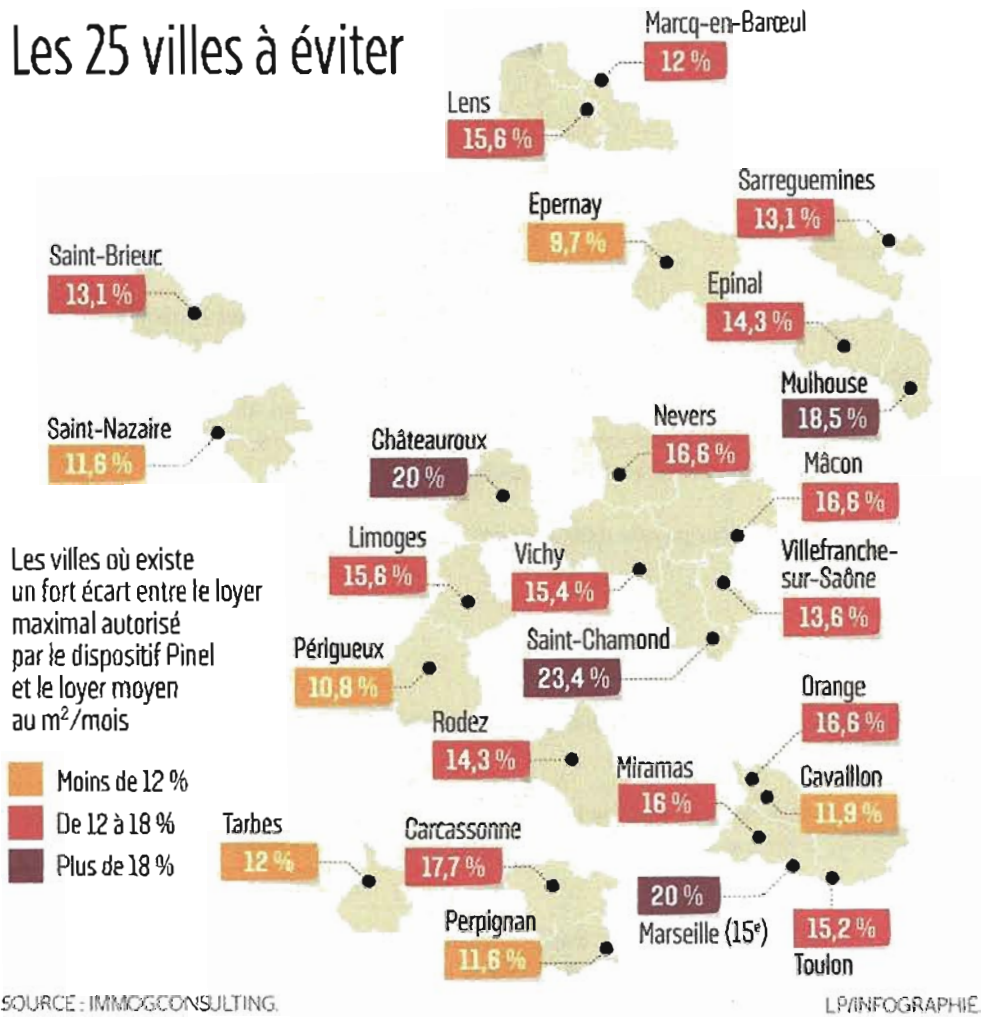
Investissement locatif : alerte orange sur le dispositif Pinel

Résidence Claire de lune, Villa Nova, les Jardins d'Olympe, etc. Sur le papier, de tels projets immobiliers peuvent faire rêver. Lancé en 2015, le dispositif Pinel, prolongé en 2017, promet aux propriétaires qui se lancent dans l'investissement locatif une réduction importante de leur impôt sur le revenu pendant au moins six ans (voire jusqu'à douze ans).

> A LIRE AUSSI. Acheter un bien sans apport, c'est possible

Et ça fonctionne ! En 2016, 61 000 logements ont été mis en construction grâce à ce dispositif, soit plus de la moitié des logements neufs de l'année (116 000). Bref, le Pinel est une locomotive. L'Île-de-France, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie figurent en tête des régions qui attirent. Sur Internet, les propositions des promoteurs sont légion, proposant des simulations «en une minute» avec de jolis rendements à la clé. Mais plusieurs professionnels tempèrent cet enthousiasme.

## Les 25 villes à éviter



## Concurrence des logements vacants

En septembre déjà, le cabinet Théséis, destiné aux professionnels de l'immobilier, publiait la liste des villes «à éviter ou à surveiller». Des villes où trouver un locataire risque de s'avérer très difficile puisque les logements vacants y sont déjà nombreux. Et même si le bilan global du Pinel ne pourra être établi que dans quelques années - la plupart des logements achetés commencent tout juste à être construits -, Immo G Consulting répertoriait le mois dernier les chausse-trapes sur la route de l'investisseur novice.

«Beaucoup pensent qu'il y a une garantie de l'Etat, ce qui est faux. Les prix de vente sont parfois tellement supérieurs aux prix du marché que la revente risque de se faire à perte. Quant aux économies d'impôt attendues, elles sont parfois en partie mangées par les honoraires des intermédiaires», égrène Jean-Michel Cluch, directeur général d'Immo G Consulting. Enfin, dans de nombreuses villes, les loyers constatés sont parfois 10 %, 15 %, voire 20 % en deçà de la grille de loyers Pinel édictée selon les zones géographiques.

## Périmètre élargi

Autant dire que les locataires préféreront le parc privé classique. Le drapeau orange, voire rouge, flotte ainsi sur des villes comme Saint-Chamond (Loire), Châteauroux (Indre), Mulhouse (Haut-Rhin), Carcassonne (Aude). Lors du lancement du Pinel, pourtant, tirant les leçons du passé et des dispositifs précédents (Scellier et Besson notamment), le gouvernement avait décidé de se limiter aux zones «en tension» : Paris et ses environs, la zone frontalière de la Suisse, la Côte d'Azur et les agglomérations de plus de 250 000 habitants.

> A LIRE AUSSI. [Evry, ville la plus rentable de France pour un investissement en loi Pinel](#)

Mais, en 2016, contre toute attente, «ce périmètre a parfois été élargi, les préfets accordant des possibilités de dérogation à telle ou telle ville», regrette Jean-Michel Ciuch. Aujourd'hui, même le cabinet Théséis, pourtant très partisan du dispositif, vient de demander au gouvernement de le «repenser» en revoyant le zonage, c'est-à-dire la carte déterminant le montant des loyers que le propriétaire d'un logement Pinel peut demander, afin d'«éviter les dérives». C'est dit.