

Immobilier : investir en Pinel, c'est risqué !

MARIE-CHRISTINE SONKIN / CHEF DU SERVICE PATRIMOINE | LE 23/02 À 07:03. MIS À JOUR À 11:51



Investir en loi Pinel peut s'avérer risqué. - Shutterstock

Beaucoup d'épargnants, allergiques au risque, choisissent d'investir dans la pierre, notamment via le dispositif de défiscalisation Pinel. Selon un cabinet d'étude, l'investissement est au contraire risqué.

« La confiance des investisseurs peut-être abusée », c'est ce qu'affirme la société d'expertise immobilière Immo G Consulting dans sa nouvelle étude « Les dangers du dispositif Pinel ». Selon eux, de nombreux candidats-investisseurs croient naïvement (et à tort) que la mention « dispositif Pinel » signifie qu'il y a là une quelconque garantie de l'Etat. « Certains vendeurs en profitent et s'en servent habilement dans leurs réclames. Si ce dispositif de défiscalisation semble partir d'une bonne intention, il s'avère risqué. En effet, il n'assure pas une protection suffisante de l'investisseur, car il repose sur une appréhension insuffisamment pragmatique de la réalité du marché immobilier », affirme Immo G Consulting. Sur quelles observations leurs affirmations sont-elle fondées ?

Lire aussi :

- > Immobilier neuf : les tops et les flops
- > Faut-il toujours investir dans l'immobilier Pinel ?
- > Immobilier neuf « Pinel » : les villes où... ne pas investir

Des prix trop élevés

Le dispositif Pinel impose une grille de loyers plafonds par zone géographique (A, A bis, B1 et B2), s'appliquant uniformément à l'ensemble de ces zones. Or, selon l'étude, les loyers locaux de marché peuvent être inférieurs au loyer plafond de 10 à plus de 20% (Marseille, Mulhouse, Carcassonne, Vichy...). Ainsi, les investisseurs qui se fient aux loyers plafonds peuvent être surpris par la réalité du marché et, contraints de proposer des tarifs plus bas, voir le rendement espéré s'effriter d'autant.

D'ailleurs, les taux de rendement affichés dans les simulations peuvent très largement excéder les taux de marché. Ce serait selon le cabinet le cas dans plusieurs villes (La Ciotat, Villeurbanne, Evry, Le Mans, Strasbourg, Stains,...), et ce avec un différentiel d'au moins 100 points de base.

Enfin, constate Immo G Consulting, le prix de vente unique et le plafond (5 500 EUR/m²) défini par le dispositif Pinel peut s'avérer très supérieur à certains prix moyens de marché, l'écart pouvant excéder 20% (Caen, Toulouse, Rennes, Bayonne, Angers, Thionville,...). « Le risque d'achat de logements Pinel à un prix trop élevé est donc bien réel et concerne l'ensemble du territoire métropolitain. Dès lors, l'avantage fiscal dont bénéficient les particuliers investisseurs est, pour partie au moins, détourné au profit des intermédiaires de vente », assure-t-il.

Des localisations à risques

Mais le cabinet noircit encore le tableau ! « A ce risque d'achat à un prix trop élevé, s'ajoute celui, pour le propriétaire, de subir à terme une **moins-value** en capital générée par l'obsolescence parfois plus rapide que prévu de certains immeubles (compte tenu des matériaux employés), obsolescence imposant des travaux de maintenance coûteux ».

Enfin, « bon nombre de communes initialement classées en zone C, se sont retrouvées en zone B, afin de pouvoir bénéficier du dispositif Pinel. Les promoteurs-constructeurs ont su profiter de cette manne financière bon marché dans des secteurs secondaires, augmentant ainsi le risque pour les investisseurs. Les contraintes d'éligibilité du dispositif Pinel ont amené des constructeurs à privilégier des zones géographiques périphériques plus populaires ou « en devenir », là où les terrains, loyers et prix de vente des logements sont moins chers mais où la demande locative est aussi parfois moins solvable », insiste Immo G Consulting.

Lire aussi :

> Immobilier : la zone C , un danger pour le « Pinel » ?

Faut-il pour autant en conclure que tous les investissements Pinel sont médiocres ? Certainement pas, mais les acquéreurs, comme pour toute décision de placement et d'épargne, doivent mesurer les risques. L'emplacement et la qualité de la construction sont des données fondamentales qui ne doivent pas être éludées par l'alléchante perspective d'une réduction d'impôt. ●

@mcsinkin