



Les dangers du dispositif PINEL : Quand la confiance des investisseurs peut être abusée

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...

Le dispositif Pinel est une disposition qui offre la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à l'occasion d'un investissement locatif si l'investisseur s'engage à louer le logement nu en tant que résidence principale pour une durée minimale de 6 ans. Comme cela a été le cas avec les précédents dispositifs de défiscalisation, le Pinel rencontre un franc succès, notamment, dans les régions d'Ile-de-France, Nouvelle Aquitaine et Occitanie (les deux dernières ayant déjà été très affectées par les dérives engendrées par les dispositifs Robien et Scellier).

Le PINEL : un dispositif à risques avérés

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. De plus, contrairement à la volonté affichée du gouvernement de développer une politique de mixité sociale avec la loi ALUR, il ne contribue en aucun cas à diminuer la ségrégation et la précarisation spatiale et sociale. Tel est le constat fait par Immo G Consulting dans sa nouvelle étude « [Les dangers du dispositif PINEL \[http://www.next-finance.net/IMG/pdf/etude_sur_le_pinel_vok.pdf\]](http://www.next-finance.net/IMG/pdf/etude_sur_le_pinel_vok.pdf) ».

Des prix de vente parfois très supérieurs aux prix du marché

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, les loyers locaux de marché peuvent être inférieurs au loyer plafond de 10 à plus de 20% (Marseille, Mulhouse, Carcassonne, Vichy...).

Les taux de rendement proposés peuvent, quant à eux, excéder très largement les taux de marché, d'au moins 100 points de base dans plusieurs villes (La Ciotat, Villeurbanne, Evry, Le Mans, Strasbourg, Stains,...).

Enfin, le prix de vente unique et plafond (5 500 €/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,...).

Immo G Consulting constate que 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.

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 prévue de certains immeubles (compte tenu des matériaux employés), obsolescence imposant des travaux de maintenance coûteux.

Des promoteurs-constructeurs qui jouent avec le classement des zones

Par ailleurs, 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.

On note également, qu'en zones très tendues, 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. Ainsi, en 1ère couronne parisienne, plus d'un tiers des programmes sont situés dans le 93 ou des secteurs dont l'image résidentielle est moyenne à médiocre.

Next Finance, 23 février

DOCUMENTS JOINTS

- **Document** (PDF - 497.1 ko)

© **Next Finance 2006 - 2017** - Tous droits réservés