



Faut-il toujours investir dans l'immobilier Pinel ?

Investir dans l'immobilier neuf tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt : le principe est séduisant... La réalité plus contrastée.

Depuis son lancement en 2015, le dispositif Pinel a séduit des milliers d'investisseurs. Alors, aujourd'hui est-il trop tard pour s'y intéresser ? Non, c'est même la dernière ligne droite pour se lancer puisque ce régime s'arrêtera le 31 décembre prochain. Et le contexte général reste favorable. Même s'ils remontent, les taux d'intérêt des crédits sont encore bas, ce qui permet de disposer d'un pouvoir d'achat appréciable. Rappelons que le prêt est en partie remboursé par les loyers et les économies d'impôt liées au Pinel (voir la fiche Pinel page 7). « Il est tout à fait possible de réaliser de belles opérations d'investissement grâce à ce dispositif qui constitue une réelle opportunité de réduire la pression fiscale tout en se constituant un patrimoine de rapport », affirme Fabienne Mauriol, responsable du pôle immobilier d'Hérez.

Face à une abondance de programmes neufs éligibles à ce dispositif, la vigilance reste plus que jamais de mise. Pour réaliser le maximum de ventes auprès des investisseurs, certains promoteurs tentent de construire vite et sont par-

fois plus négligents sur la qualité du site. « Plus que jamais, il faut faire un tri sélectif de l'offre car tout ce qui est proposé n'est pas bon », affirme Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thésaurus.

Des dérives pointées

Deux études publiées ces derniers mois ont pointé les dérives du Pinel. Le site Trouver-un-logement-neuf a signalé une inflation générale des prix du neuf sur la base de 900 programmes analysés en Ile-de-France. Une seconde étude, émanant du Laboratoire de l'immobilier, a même dressé une liste noire des villes en Pinel. Il faudrait éviter 39 agglomérations (Dieppe, Sens, Vichy, etc.) et surveiller 25 autres (Gap, Saintes, Arras, etc.). Il ne faut surtout pas se laisser séduire par des rendements irréalistes affichés par certains promoteurs. Avant d'acheter, il convient de se poser les bonnes questions concernant la qualité et l'attractivité de la localisation du futur immeuble. La demande locative doit exister et être pérenne. Les locataires potentiels ne seront séduits que s'ils trouvent à proximité de leur futur lieu de vie des écoles, des commerces, une bonne desserte par les transports en commun et éventuellement un bassin d'emploi. En ce début d'année, le timing est encore jouable pour engager une telle opération, mais la prudence reste de mise.

— Laurence Boccara