

# Dispositif Pinel : sa rentabilité est incertaine

Le rendement d'un investissement Pinel dépend surtout des opportunités de revente du bien avec une plus-value. Si cette condition n'est pas remplie, une opération Pinel présente un moindre intérêt comparé à un investissement locatif classique, nous apprend une étude de Tacotax, un site Internet spécialisé dans les impôts des particuliers.

Hors coup de pouce fiscal, un investissement Pinel n'a pas d'intérêt économique

Le dispositif Pinel continue de séduire les Français. Chaque année depuis sa mise en place, entre 35.000 et 40.000 logements Pinel sont déclarés à l'administration fiscale. Cela représente la moitié des VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) en France. Mais le Pinel, est-il aussi rentable que le ministère du Logement veut bien nous le faire croire ? Pour le savoir, le site Internet Tacotax a rassemblé différents chiffres sur cette question.

En 2018, dans une grande étude sur le Pinel, le Conseil des prélèvements obligatoires avait calculé que le taux de rendement interne d'un tel investissement était de 4,6% hors réductions d'impôts et de 5,8% en prenant en compte ces réductions d'impôts. En comparaison avec un investissement classique dans un bien mis en location dans l'ancien, le Pinel avait donc un rendement plus faible hors coup de pouce fiscal (4,6% contre 5%). Seul l'impact des réductions d'impôts permettait d'obtenir un rendement plus élevé (5,8% contre 2,2%).

La revente d'un logement Pinel est rarement une opération rentable

Même son de cloche chez l'Inspection Générale des Finances, qui a publié en 2019 sa propre étude sur le Pinel. Il en ressort que les logements Pinel ont un défaut considérable : dans un cas sur deux, à l'issue de la période de mise en location, il est impossible de les revendre avec une plus-value.

L'Inspection Générale des Finances a calculé qu'en l'absence de hausse des prix de l'immobilier, un investissement Pinel pouvait faire perdre 16.000 euros à un investisseur, contre une perte de 11.000 euros en moyenne pour un investissement dans l'immobilier ancien. Cela fait qu'un investissement Pinel sur deux n'est pas rentable. Le compte n'y est pas non plus pour les locataires, les loyers de ces logements n'étant pas beaucoup plus bas par rapport à ceux des logements classiques.