



14 mars 2016



## Investir en Pinel : l'emplacement, toujours l'emplacement

Par Laurent Strichard, Gérant d'Open Partners

Dénoncer les villes qui obtiennent l'agrément préfectoral pour être éligible à la réduction d'impôt Pinel alors qu'elles ne présentent pas un besoin réel de nouveaux logements, c'est bien. Cela évitera aux investisseurs, ainsi mieux informés, d'acheter dans des endroits où ils risquent de ne pas trouver de locataires, avec des conséquences dommageables pour eux : perte de loyer, dévalorisation du bien, voire remise en cause de l'avantage fiscal.

Mais la dénonciation – salutaire – de certaines dérives ne remet pas en cause le dispositif dans son ensemble. Elle lui donne, au contraire, toute sa justification. N'oublions pas que la réduction d'impôt Pinel est une incitation à investir dans des logements neufs destinés à être loués... à la condition qu'ils soient situés dans des « zones tendues », c'est-à-dire là où l'offre locative est insuffisante pour répondre à la demande des locataires, là où il est très difficile de se loger à prix abordable.

Or, dans ces « zones tendues », les logements neufs coûtent plus chers qu'ailleurs, parce que le foncier y est rare et que la construction en milieu urbain dense revient à un prix plus élevé. L'avantage fiscal ne fait donc que compenser en partie le surcoût supporté par l'investisseur, à qui l'on demande en plus de modérer son loyer. La réduction d'impôt améliore le rendement et donne ainsi du sens à des investissements qui, sans elle, ne se feraient pas. Un projet immobilier est un investissement et un engagement sur près de 10 ans (un double mandat présidentiel !), sa réussite ne peut être l'œuvre de politique à courte vue. Le succès d'un dispositif est avant tout la stabilité.

Le dispositif Pinel, comme d'autres avant lui, va permettre à des dizaines de milliers de locataires de trouver à se loger pour des loyers plus abordables. Sans lui, combien d'immeubles d'habitation et de résidences étudiantes ou seniors ne verraient pas le jour ? Sans lui, il est fortement probable qu'Open Partners n'aurait pas pu réaliser ses programmes d'habitat-junior qui lui tiennent tant à cœur pour répondre au besoin d'hébergement des jeunes, étudiants, stagiaires ou autres.

« Mais à quel coût pour l'Etat ! », ne manquent jamais de répondre les détracteurs de ces dispositifs fiscaux. A ceux-ci, nous répondrons simplement : « faites les comptes et vous verrez que ces logements qui, pour la plupart, n'auraient pas existé sans l'avantage fiscal ne coûtent finalement rien à la collectivité ». Prenons l'exemple d'un bien de 200 000 euros que l'acquéreur s'engage à louer pendant 9 ans dans le cadre de la réglementation Pinel. Qui est gagnant ?

- L'acquéreur y gagne une réduction d'impôt de 18%, soit 36 000 euros, étalée sur 9 ans. L'Etat, de son côté, n'y perd rien puisqu'il va encaisser, en une seule fois, la TVA au taux de 20%, incluse dans le prix de 200 000



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

euros, soit un peu plus de 33 300 euros. Il empochera aussi les impôts indirects payés par toutes les personnes, morales ou physiques, qui ont contribué à la construction du bien. Opération blanche.

- Le grand gagnant, c'est le locataire qui, pour un loyer raisonnable, va loger dans un appartement neuf, confortable et économe en charge. Pour continuer de répondre dans les meilleures conditions à la demande locative des jeunes et des moins jeunes, il est donc de la responsabilité de tous, élus locaux, promoteurs et investisseurs, de limiter strictement le bénéfice du dispositif aux emplacements où il existe un vrai besoin de construire. L'emplacement, toujours l'emplacement !

#### **A propos du groupe Open Partners**

Open Partners est une société d'investissement indépendante à capitaux familiaux, structure de tête d'un groupe d'entités spécialisées qui développent, pilotent et accompagnent des projets d'entreprise dans le domaine immobilier ou dans des secteurs où l'immobilier est un facteur stratégique. A ce titre, Open Partners est actionnaire co-fondateur du groupe Les Jardins d'Arcadie, leader des résidences services pour les seniors en France, et associé partenaire du groupe Ophiliam, spécialiste dans l'investissement non coté.

Soucieux du développement économique du territoire et conscient des enjeux liés aux besoins résidentiels, notamment des étudiants et des seniors, Open Partners s'attache à investir plus particulièrement dans des projets innovants et cherche à apporter une réponse efficace à ces enjeux de société, par une approche ensemble de talents et d'expériences humaines partagées.

Dirigé par Laurent Strichard, le groupe bénéficie de plus de 40 ans d'expérience dans le secteur de la rénovation et de la promotion immobilière, et se positionne comme un « incubateur » de projets et de concepts dans le domaine immobilier.

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Les images HD](#)
- [Toutes les informations sur Open Partners](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>