



Dispositif Pinel : ne pas brûler les idoles

Par Edouard Rouy, Directeur de SEGER



Emmanuel Macron porte pour la politique du logement une ambition revitalisante. On peut probablement mieux faire avec les quelque 42 milliards du budget de l'État, soit l'équivalent de 2% du PIB, pour la cause du logement. Néanmoins, depuis des dizaines d'années, les indicateurs logement s'améliorent. Il serait coupable, au moment de faire souffler un vent de bouleversement, de ne pas voir ce qui marche.

Ainsi la première intention de l'exécutif a-t-elle été de regarder du côté du dispositif d'incitation à l'investissement locatif, le Pinel, pour voir si l'on ne pouvait le modifier, l'amender, le transformer.

Pourtant les considérations budgétaires sont favorables au Pinel : chaque logement édifié génère un emploi et demi direct et deux emplois indirects, dans les services immobiliers notamment. Quant à l'équation fiscale, elle est heureuse pour l'État : certes, il consent une moindre rentrée fiscale sur la taxation des ménages, mais récupère en réalité bien plus, ainsi que les collectivités territoriales et les communes. Il importe que le gouvernement regarde à long terme et apprécie sans passion ce qui peut être rationalisé dans le dispositif Pinel, en se départissant de l'idée qu'on gratifie les ménages investisseurs et les promoteurs depuis trente ans sans aucune contrepartie.

Reste la question du zonage, dont on s'accommode un peu vite. Oui, les besoins sont majorés dans les territoires tendus, ayant pour épencentres les grandes villes et leurs agglomérations. Pour autant, prétendre que l'ensemble des autres territoires n'a aucun besoin d'augmenter son parc locatif ni de le renouveler est excessif. Les dispositifs successifs, jusqu'au Pinel compris, ont ainsi contribué à l'aménagement de l'ensemble du territoire national en favorisant l'investissement locatif dans des endroits dont l'attractivité est émergente ou en devenir. Empêcher de façon radicale, sans aucune souplesse, les investisseurs de bénéficier d'un allègement fiscal dans ces communes, c'est porter un lourd préjudice à la cohésion des territoires. À tout le moins faudrait-il que les situations territoriales spécifiques puissent être examinées avec attention et que les zones supposées non denses soient étudiées finement. Par ailleurs, il ne faut pas occulter le libre abrite des investisseurs, qui certes regardent la possibilité de profiter du dispositif Pinel, mais qui regarde cet investissement immobilier comme un placement à long terme (bien au delà des durées du dispositif Pinel).

Enfin, la plus éclatante preuve de la réussite de ces dispositifs est le fait que depuis 1986 et le premier dispositif de défiscalisation, un million et demi de logements locatifs privés sont venus abonder l'offre locative, qui plus est avec des logements de qualité, plus économe en énergie, plus confortable, contribuant au passage à une meilleure accessibilité des loyers privés. C'est près d'un cinquième du parc. La France donne à ses ménages un vrai choix entre le statut de locataire et le statut de propriétaire.

Il est à souhaiter que le débat parlementaire confirme l'intérêt renouvelé pour le dispositif Pinel et pose en des termes moins arbitraires la question de l'exclusion de toutes les communes classées en zone B2 et suivantes.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

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



SEGER, en bref :

Fondé à Dijon en 1976 par Hubert Rouy, le Groupe SEGER, promoteur immobilier spécialiste du grand standing, est animé depuis 40 ans par un esprit d'excellence. Appartements neufs de haut standing, maisons individuelles, résidences principales ou secondaires, résidences services pour seniors, hôtels, bureaux, opérations de rénovation sur des sites classés..., son savoir-faire s'exprime dans tous les secteurs de l'immobilier avec un même mot d'ordre : s'inscrire dans une démarche globale d'exigence et de qualité durable. L'entreprise a pris très tôt une dimension nationale avec des réalisations aux quatre coins de la France : Dijon, Strasbourg, Ile-de-France, Besançon, Chalon-sur-Saône, Mâcon, Lyon, Ecully, Nice, Menton, Cannes... En plus de la promotion immobilière, le Groupe SEGER intègre l'ensemble des métiers de l'immobilier au travers de 4 filiales : gestion de syndic, transaction immobilière, maîtrise d'œuvre et exploitation de résidences services.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

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