


**BOURSE**
**PATRIMOINE**
**ACTUALITÉS**
**COMMUN**

Actions ▾

PME-ETI ▾

Indices ▾

Warrants/Certifs ▾

Trackers ▾

OPCVM ▾

Taux ▾

Bourse

Actions

Actualités

**Marchés**

Cours A à Z

Palmarès

**Actualités**

Conseils

Consensus

Calendriers

Actionnaires

Introductions

Toutes

**Marchés**

Sociétés

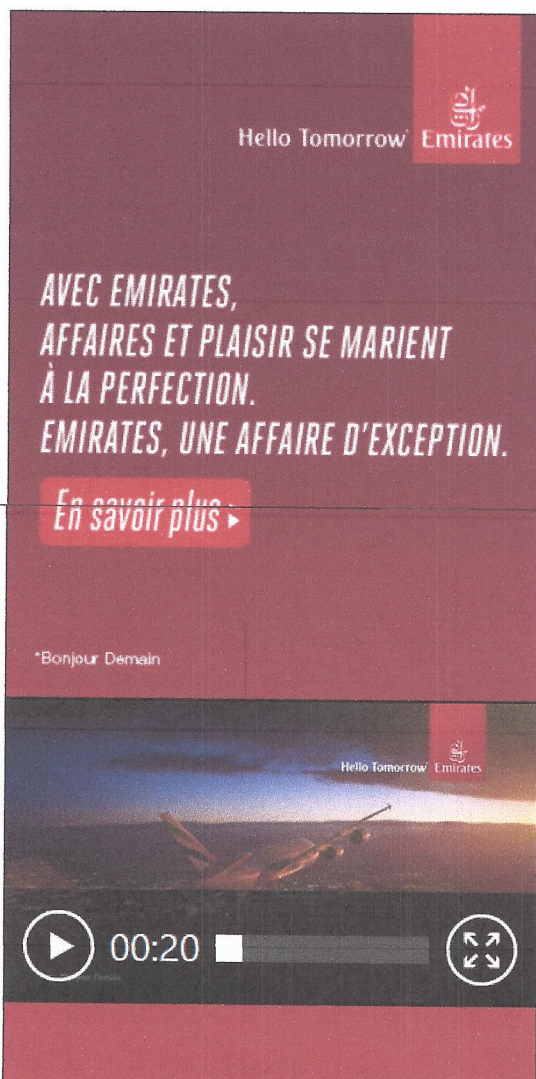
Internationales

FMI

Banques Centrales

## Investir en Pinel, oui mais pas à n'importe quel prix

Intérêts privés le 02/03/2017 à 17:12

Hello Tomorrow Emirates

**AVEC EMIRATES,  
AFFAIRES ET PLAISIR SE MARIENT  
À LA PERFECTION.  
EMIRATES, UNE AFFAIRE D'EXCEPTION.**

**En savoir plus ▶**

\*Bonjour Demain

Hello Tomorrow Emirates

00:20

Si le dispositif fiscal immobilier Pinel est inscrit dans la loi, ce n'est pour autant pas un gage de garantie de l'Etat. Selon le cabinet d'expertise immobilière Immo G Consulting, ce régime est risqué et n'assure pas une protection suffisante de l'investisseur. Il appuie son analyse sur l'infériorité de certains loyers de marché par rapport au loyer plafond du dispositif Pinel. C'est le cas à Marseille (15ème) où le loyer moyen de marché est de 10,4 €/m<sup>2</sup>, soit un montant inférieur à 20 % comparé au plafond Pinel. De même, des taux de rendement en Pinel se révèlent bien en deçà des rendements de logements neufs dans le libre comme à Montpellier où l'on peut attendre pour un 2 pièces 3,3 % en Pinel

et 5,5 % dans le libre. Aussi, le prix de vente diffère entre un programme Pinel et un programme libre. A Toulouse, le prix pour un 2 pièces relevé dans un programme Pinel est de 5097 euros/m<sup>2</sup> alors que le prix moyen dans le neuf libre est de 3770 euros/m<sup>2</sup>, soit un écart de 26 %. La possibilité d'acheter à un prix trop élevé est donc bien réel. « Il apparaît clairement que, pour nombre de particuliers investisseurs, l'avantage fiscal dont il bénéficiaient a été pour partie au moins détourné au profit de certains vendeurs (promoteurs, intermédiaires) », note le cabinet. Sans compter que les caractéristiques de construction de certains immeubles mal finis engendrent des coûts de travaux, voire une moins-value à la revente. L'expert immobilier constate qu'une partie de la production Pinel concerne des zones géographiques périphé-

riques plus populaires ou « en devenir ». Les terrains, loyers et prix de ventes des biens y sont donc moins chers et la demande locative y est moins forte, voire moins solvable.