

## MON EPARGNE

Gérez votre épargne en toute simplicité !

Créer un compte | Mot de passe perdu ?

### Rachat de Crédit

Regroupez vos Crédits en 1 seul et diminuez vos Mensualités jusqu'à -60% ! Afficher la page partners-finances.com

SCPI Déficit Foncier - Dès 10 000€ d'investissement

Bibracte International - Investissement Détroit

Investir en Déficit Foncier - Région Auvergne-Rhône-Alpes

## Immobilier locatif neuf en Pinel : comment se faire harponner en une seule étape ? Achetez, c'est fait !

L'explosion des ventes des appartements dans le neuf est essentiellement liée au dispositif fiscal Pinel. Comme pour tous les dispositifs précédents, les promoteurs en profitent pour augmenter les prix des biens. Le contribuable investisseur, appâté par la réduction d'impôt, ne prenant souvent pas la peine de comparer les prix... C'est donc bien aux promoteurs, et à leurs intermédiaires, que profite le Pinel.

(Article mis à jour le 9 mars 2017, par **Denis Lapalus**)

0

15

5

0

Rien de bien nouveau. Ce phénomène de surcoût des prix des biens immobiliers dans le neuf, vendus aux investisseurs particuliers, est présent depuis que ces dispositifs fiscaux existent : borloo, robien, **scellier**, **duflot** et maintenant [a[pinel]a]. Mais la faiblesse du coût du financement, avec ces taux de crédits immobiliers aussi bas, a particulièrement amplifié ce phénomène en 2016. L'approche de la fin de l'application du pinel (reporté pour le moment d'année en année) pourrait inciter à tort certains investisseurs à se précipiter. Un mauvais réflexe, évidemment.

### UN SURCOÛT POUVANT ATTEINDRE 30%, POUR UNE RISTOURNE FISCALE MOYENNE DE 18%, QUI FAIT UNE BONNE AFFAIRE ?!

Alors que la remise fiscale plafonne à 21% du prix d'acquisition au maximum (sur 15 ans !), les investisseurs acceptent de surpayer le bien jusqu'à 30% ! Un non-sens financier. La plupart d'entre eux le font à leur dépens, évidemment. En ne choisissant pas directement leur investissement, ils ont toutes les chances d'effectuer un piètre investissement. Si vous avez investi récemment dans un bien immobilier neuf, vous avez de grandes chances d'avoir sur-payé le prix de votre bien. Mais rassurez-vous, vous n'êtes pas le seul.

### DES SURCOÛTS MODÉRÉS EN MOYENNE

Pour une fois, des chiffres sourcés sont disponibles. Immo G Consulting a publié une étude détaillée sur le prix des biens immobiliers neufs. Immo G Consulting constate ainsi que le risque d'achat de logements Pinel à un prix trop élevé est donc bien réel et concerne l'ensemble du territoire métropolitain. Dès lors, l'avantage fiscal dont bénéficient les particuliers investisseurs est, pour partie au moins, détourné au profit des intermédiaires de vente.

### • Livrets épargne    Taux Bruts (\*)

BFM	3,00 %
BFORBANK	+ 50 € 3,00 %
GE MONEY BANK	3,00 %
FORTUNEO	2,00 %
ING DIRECT (LIVRET ...	2,00 %
CETELEM	1,20 %
MAIF	1,25 %
CARREFOUR (CSL)	1,00 %
CREDIT MUTUEL	1,00 %
MACIF	1,00 %
PSA BANQUE	1,00 %
RCI BANQUE	1,00 %
CMP LIVRET SOLIDARI...	0,95 %
BPE (LIVRET INITIAT...	0,90 %
CAISSE EPARGNE	0,75 %
CREDIT MUNICIPAL DE...	0,75 %
LCL	0,75 %
HELLO BANK	0,60 %
HELLO BANK	0,60 %
CREDIT MUNICIPAL DE...	0,50 %
CREDIT MUTUEL	0,50 %
MATMUT	0,50 %
CIC (LIVRET A SUP)	0,40 %
CIC (LIVRET LDD SUP)	0,40 %
CREDIT AGRICOLE IDF	0,40 %
CREDIT DU NORD	0,40 %
HSBC (LIVRET HSBC 2...	0,40 %
MONABANQ (CSL)	0,40 %
BOURSORAMA BANQUE	0,30 %
CAISSE EPARGNE	0,30 %
CIC (CSL)	0,30 %
CREDIT MUTUEL	0,30 %
HSBC (LIVRET HSBC)	0,30 %
SOCIETE GENERALE (L...	0,30 %
SOON	0,30 %
BINCK	0,25 %
AXA BANQUE	0,20 %
BNP	0,20 %
BRED	0,20 %
CAISSE EPARGNE	0,20 %
GROUPAMA (CSL)	0,15 %
LCL	0,15 %
BANQUE POSTALE (CSL)	0,10 %
BPE (LIVRET BPE)	0,10 %
CASDEN	0,10 %
CREDIT AGRICOLE (CS...	0,10 %
CREDIT COOPERATIF (...	0,10 %

### • Epargne réglementée    Taux Nets

PEL	1.69%
LEP	1.25%
Livret A	0.75%
LDD	0.75%
CCL	0.42%

(Taux épargne réglementée nets d'impôts et des prélèvements sociaux en vigueur au 1er août 2015)

(\*) : Taux bruts. Données indicatives uniquement. Liste non exhaustive des offres de livrets épargne du marché. Les offres de taux promotionnels, référencées sur notre site, sont incluses dans la liste. Attention, les offres de taux promotionnels sont généralement de courte durée et soumises à conditions.

Tableau 3 : les prix de vente

Villes	Prix de vente d'un T2 relevé dans un programme Pinel (€)	Prix moyen de vente « libre » d'un T2 neuf au m <sup>2</sup> (€)	Ecart entre Pinel et Prix de marché (%)
<b>Zone A</b>			
Cagnes-sur-Mer (06)	5.475	4.900	+ 10,5
La Ciotat (13)	5.500	4.400	20,0
Lattes (34)	4.670	4.270	8,5
Montpellier (34)	4.744	4.180	11,9
La Madeleine (59)	4.864	4.460	8,3
Villeurbanne (69)	5.395	4.270	20,8
Roissy-en-Brie (77)	4.209	3.450	18,0
Achères (78)	4.825	4.020	16,7
Mantes-la-Ville (78)	4.600	3.540	23,0
Trappes (78)	4.100	3.280	20,0
La Seyne-sur-Mer (83)	4.553	3.650	19,8
Massy (91)	5.278	4.940	6,4
Mennecy (91)	4.428	3.930	11,2
Corbeil-Essonnes (91)	3.805	3.500	8,0
Courcouronnes (91)	3.809	2.810	26,2
Evry (91)	3.888	3.400	12,5
Aulnay-sous-Bois (93)	4.500	4.200	6,6
Stains (93)	4.070	3.600	11,5
Neuilly-sur-Marne (93)	4.641	3.950	14,9
Boissy-Saint-Leger (94)	5.105	4.660	8,7
Cormeilles-en-Parisis (95)	5.157	4.640	10,0
<b>Zone B1</b>			
Caen (14)	4.574	3.550	22,4
La Rochelle (17)	5.755	4.550	20,9
Dijon (22)	4.177	3.290	21,2
Nîmes (30)	4.570	3.530	22,7
Toulouse (33)	5.097	3.770	26,0
Rennes (35)	5.232	3.970	24,0
Nantes (44)	5.395	4.060	24,7
Reims (51)	4.163	3.530	15,2
Metz (57)	4.195	3.210	23,4
Roubaix (59)	3.967	3.210	19,1
Clermont-Ferrand (63)	3.579	3.170	11,4
Bayonne (64)	5.244	3.840	26,8
Perpignan (66)	3.486	2.840	18,5
Strasbourg (67)	5.074	3.370	33,5
Albertville (73)	4.507	3.630	19,4
Rouen (76)	4.348	3.160	27,3
Amiens (80)	4.216	3.430	18,6

## LE PINEL : UN DISPOSITIF À RISQUES AVÉRÉS

- Une mention pinel affichée sur le programme ? Passez votre chemin !

Acheter dans un programme Immobilier indiquant "Spécial Pinel" est une supercherie de premier ordre. Le [a]dispositif Pinel[a] n'est qu'une incitation fiscale, rien de plus. Le promoteur n'est pas sensé savoir s'il s'agit pour vous, d'un investissement ou pas. Aucun label Pinel n'existe, aucune autorisation du promoteur n'est nécessaire. Vous avez, dans votre intérêt, à cacher votre jeu, si vous souhaitez négocier le prix de votre futur acquisition.

Ainsi, Immo G Consulting le confirme également. De nombreux candidats-investisseurs croient naïvement (et à tort) que la mention « **dispositif PINEL** » signifie qu'il y a là une quelconque garantie de l'Etat. Certains vendeurs en profitent et s'en servent habilement dans leurs réclames. Ce n'est pas illégal, mais cela induit en erreur les investisseurs.

- des copropriétés qui se dégradent rapidement

Ces programmes immobiliers où les investisseurs pinel sont trop nombreux n'est pas un gage de qualité de l'investissement. Le risque de subir à terme est une moins-value en capital, générée par l'obsolescence parfois plus rapide que prévue de certains immeubles (compte tenu des matériaux employés), obsolescence imposant des travaux de maintenance coûteux.

## POUR ÉVITER DE VOUS FAIRE HARPONNER ? LE BON CONSEIL ?

Plus les intermédiaires sont nombreux, plus vous paierez de commissions dans le prix de votre bien. Pour une raison simple, chaque intermédiaire étant rémunéré à la commission, vous les paierez donc indirectement dans le prix que vous allez payer. Si pour votre crédit immobilier, votre intermédiaire est rémunéré 1% du montant emprunté, pour la vente d'un bien immobilier, votre conseiller va empêcher pas moins de 2% à 3% du prix payé, et parfois encore plus ! Il lui suffit donc d'être impliqué dans la vente d'un bien par mois pour vivre sereinement.

Les promoteurs déterminent le niveau de commission rétrocédés aux intermédiaires. Ces derniers vont donc vous orienter en priorité vers les programmes les plus généreux pour eux. Votre intérêt, vous le comprendrez aisément, viendra bien après.

Il faut avoir du temps, mais nous avons tous le même. C'est juste une question de priorité. Rien de mieux que d'investir soi-même ! A vous de visiter les programmes, à vous de négocier le prix du bien, le parking gratuit, la cuisine offerte. N'indiquez jamais que vous souhaitez investir pour faire du pinel, c'est pour vous, ou un proche. Cela ne regarde en rien le vendeur. Un pinel, c'est un deal entre le fisc et vous, c'est tout !

N'accepter jamais la pression que vous imposera le vendeur, il ne reste plus que deux lots à vendre, ok, pas de souci, optez pour un autre programme. Ces deux lots sont les pires de l'immeuble, donc ils ne sont pas pour vous. Ce programme est mis en avant avec une grande pancarte Pinel, passez votre chemin. L'entretien de la copropriété sera un gouffre financier. Optez plutôt pour les petits programmes, de qualité, avec une proportion de propriétés résidents élevés. C'est le seul gage de qualité.

Pour une lecture illimitée hors ligne, vous avez la possibilité de télécharger cet article au format PDF :

## Loi Pinel : Arnaque ?

Comprendre les pièges de l'investissement en loi Pinel

impot-et-solutions.fr

