

<https://www.francetransactions.com/actus/immobilier/marche-immo/Investissements-Pinel-les-risques-locatifs-s-accumulent-dans-plus-de-60-villes.html>



Investissements Pinel : les risques locatifs s'accroissent dans plus de 60 villes !

- ð Actualités - à Actualités Immobilier - â Actualités de l'immobilier -



Publication date: mardi 20 septembre 2016

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

Des conditions de crédit trop favorables ?

C'est un paradoxe ! Les taux sont si bas que les investisseurs pensent faire de bonnes affaires. Le hic est qu'ils achètent les biens immobiliers plus cher que de raison, compte-tenu de conditions de financement historiquement favorables. Du coup, le gain de pouvoir d'achat immobilier lié au crédit est perdu face aux prix pratiqués par les promoteurs.

- Les prix des biens immobiliers sur-évalués de 20%

Les promoteurs savent pertinemment que plus de 50% des biens neufs vendus sont motivés par des raisons fiscales. Le fait de pouvoir louer le bien immobilier à un ascendant ou à un descendant séduit largement les investisseurs, peu regardant au marché locatif local. Et c'est bien le danger qui couve... Tout ira bien tant que leur proche sera le locataire, mais par la suite ? Il faut espérer que la situation perdure au moins pendant 6, 9 ou 12 ans ! Sachant qu'un locataire ne reste que rarement plus de 3 années dans un même logement, cette anticipation semble bien trop optimiste.

L'emplacement vaut le placement, la carotte fiscale ne doit pas être considérée

Le fait de pouvoir louer son bien immobilier à un membre de sa famille est certes un élément limitant les risques à court terme. Mais acheter dans une ville où la demande locative est faible reste une erreur. Le Laboratoire de l'Immobilier a récemment publié sa note d'analyse sur les différentes villes de France, en publiant une liste noire des villes à éviter.

« Ces recommandations prévalent à l'échelle de l'agglomération, mais une petite opération bien placée en hyper-centre (produit rare...) peut s'avérer pertinente même sur un marché détendu ; ce type d'investissement nécessite toutefois une analyse plus fine et une bonne connaissance du [marché immobilier](#), souvent réservées aux investisseurs les plus expérimentés » précise Franck Vignaud du Laboratoire de l'Immobilier.

Cette liste de villes ne dispense nullement les investisseurs de s'assurer de la pertinence de leur choix : l'emplacement, le prix de vente, le loyer envisagé et la cohérence du projet avec leur situation patrimoniale demeurent les éléments clés d'un investissement pérenne.

Investissements Pinel : les risques locatifs s'accumulent dans plus de 60 villes !



Carte pinel des villes à éviter pour un investissement immobilier locatif Â© stock.adobe.com

Liste des villes pour lesquelles l'investissement en [immobilier locatif](#) est à risque (à éviter ou à surveiller selon les termes du Laboratoire de l'immobilier).

- Bourg-en-Bresse
- Vichy
- Sisteron
- Gap
- Tournon-sur-Rhône
- Troyes
- Tarascon
- Angoulême
- Rochefort
- Saintes
- Brive-la-Gaillarde

Investissements Pinel : les risques locatifs s'accroissent dans plus de 60 villes !

- Dinan
- Saint-Brieuc
- Périgueux
- Montbéliard
- Valence
- Pont-Audemer
- Chartres
- Concarneau
- Quimper
- Alès
- Béziers
- Vienne
- Voiron
- Dole
- Roanne
- Saint-Étienne
- Angers
- Cherbourg-Octeville
- Châlons-en-Champagne
- Laval
- Longwy
- Toul
- Algrange
- Metz
- Anzin
- Cambrai
- Denain
- Douai
- Maubeuge
- Arras
- Béthune
- Boulogne-sur-Mer
- Lens
- Saint-Omer
- Chamalières
- Pau
- Perpignan
- Colmar
- Mulhouse
- Le Mans
- Cluses
- Dieppe
- Elbeuf
- Fécamp
- Le Havre
- Niort
- Brignoles
- Avignon
- Carpentras
- Cavillon
- Courthézon
- Poitiers

Investissements Pinel : les risques locatifs s'accroissent dans plus de 60 villes !

Le Laboratoire de l'immobilier, afin de conseiller au mieux les particuliers à la recherche d'un investissement, réalise en permanence une analyse quantitative ciblée sur les communes éligibles au [dispositif pinel](#), c'est-à-dire classées en zones Abis, A, B1 ou B2 avec un agrément préfectoral. Son objectif est d'alerter les investisseurs sur les risques locatifs que peuvent présenter certaines agglomérations.

Les indicateurs retenus pour identifier les territoires en situation de suroffre immobilière sont les suivants :

- Taux de vacance du parc de logements (source Insee - données 2013)
- Population communale et variation de la population (sources Insee - données 1999 et 2013)
- Variation du nombre de logements construits et variation du nombre de ménages entre 1999 et 2013 (données Insee)
- Nombre de logements autorisés depuis 2010 (données Sitadel)
- Nombre de logements mis en chantier depuis 2010 (données Sitadel)

Des données plus qualitatives (taux de remplissage des résidences, éventuelles difficultés locatives...) fournies par des administrateurs de biens locaux apportent un éclairage supplémentaire à ces données statistiques.

A propos du Laboratoire de l'Immobilier : <http://www.labo-immo.org>

Depuis 2001, le Laboratoire de l'Immobilier porte un regard d'expert indépendant sur les programmes immobiliers neufs. L'objectif : aider les investisseurs à se constituer un patrimoine immobilier en leur apportant les éléments d'appréciation nécessaires à leur choix : qualité de l'emplacement, des prestations et de la conception, prix de vente et loyers de marché pratiqués, demande locative, pression concurrentielle... Ses analyses, conduites selon une méthode unique et rigoureuse, permettent d'établir une cotation des programmes immobiliers, de les comparer et de les sélectionner en toute sérénité.