

C'EST LE MOMENT D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF !

Confrontés à des méventes historiques sur leurs programmes, les promoteurs consentent d'importants rabais en cette fin d'année, parfois supérieurs à 10 %. Une opportunité pour les investisseurs, alors que le dispositif Pinel, même raboté, offre encore une importante carotte fiscale. Voici comment en profiter.

ENQUÊTE : AYMERIC VAL



Une « crise historique », un « séisme », un « cataclysme aux proportions dantesques », un marché « quasiment à l'arrêt »... Les professionnels de l'immobilier n'ont pas de mots assez forts pour qualifier la période actuelle, aux allures de fin du monde pour la construction neuve.

Dans son observatoire de septembre, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) a fait état d'une chute de 30,8 % des ventes de la filière au premier semestre 2023 par rapport à la même période de l'an dernier, à 46 448 logements. Soit très nettement en-dessous de la moyenne historique

des ventes, qui se situe au-delà de 70 000 unités. Ce sont les réservations des particuliers qui souffrent le plus (- 37,4 %), plombées par la chute de moitié des ventes aux investisseurs.

Ce passage à vide pour l'investissement locatif dans le neuf s'explique par plusieurs facteurs. Le premier d'entre eux tient au renchérissement du coût des emprunts et surtout au durcissement des conditions d'octroi, ce qui comprime la demande. « Depuis le début de l'année, les banques ont fermé le robinet du crédit pour les achats dans le neuf : plus d'une réservation sur deux a capoté à cause d'un refus de prêt », souligne Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'Immobilier.

Il est vrai que les délais entre la réservation et l'acte notarié peuvent être longs : « Ils s'échelonnent souvent entre six et neuf mois (contre trois à quatre mois dans l'ancien en moyenne), une durée au cours de laquelle les taux peuvent avoir grimpé sensiblement, remettant en cause le plan de financement », explique Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis courtage.

Deuxième explication du trou d'air pour l'investissement dans le neuf : les conséquences de la hausse des taux sur les rendements des produits d'épargne, qui détournent les particuliers de la pierre. « Depuis un an, les cartes ont été complètement rebattues pour les épargnants, constate Nicolas Billet, directeur immobilier à l'Union Financière de France (UFF). Le résidentiel est désormais concurrencé par d'autres placements, les obligations notamment, qui offrent une rémunération identique voire supérieure. »

Ces arbitrages sont cependant provisoires : « Cela n'a pas de sens de juger la rentabilité à l'instant T, juge Mylène Chartrou, directrice générale de Stelium Immobilier, filiale de Finzzle Groupe. L'immobilier est un placement de long terme avec des taux de financement ajustables et des loyers évolutifs. »

Dernière ligne droite pour le Pinel

— Enfin, le pas de côté des investisseurs ne peut se comprendre sans mentionner le coup de cisaille du gouvernement sur l'avantage fiscal institué par la loi Pinel. Par exemple, pour une durée de location de douze ans, la réduction d'impôt a été ramenée de 21 à 17,5 % du prix d'acquisition en 2023. Et à 14 % en 2024, dernière année pour profiter du dispositif (voir tableau page suivante).

Seul moyen de profiter des taux pleins qui prévalaient jusqu'en 2022 : investir en « Pinel plus ». Mais les programmes éligibles, plutôt rares au demeurant, doivent remplir un certain nombre de critères en termes de qualité d'usage et d'efficacité thermique. En particulier, les logements acquis en 2023 devront se conformer aux normes de construction de la RE 2020 qui entreront en vigueur en 2025, tandis

que les logements achetés en 2024 devront aussi atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique (DPE). Côté confort, les exigences portent sur la présence d'un espace extérieur et d'une surface minimale habitable. Un deux-pièces devra disposer de 45 mètres carrés par exemple.

Des biens de qualité et évolutifs

Pourquoi investir dans le neuf aujourd'hui ? Les conseillers en gestion de patrimoine que nous avons interrogés avancent des raisons à la fois structurelles et conjoncturelles. Dans la première catégorie, ils mettent en avant les atouts distinctifs du neuf par rapport à l'ancien. « Les logements sortis de terre bénéficient d'une optimisation de leur surface, de leur performance énergétique et de leurs charges, plus contenues que dans le parc existant, lance Stéphane Debair, directeur général de Selexium. A l'inverse, il existe des coûts masqués dans l'ancien, liés à l'entretien, à la surconsommation énergétique de ces biens et aux travaux de rénovation à prévoir. Sans oublier les frais de notaire à l'acquisition, plus élevés [7 à 8 % en moyenne dans l'ancien, contre 2 à 3 % dans le neuf, NDLR]. »

De son côté, Pierre Fequant, directeur des comptes stratégiques chez Valorissimo, évoque la modularité des appartements achetés sur plan, dont la configuration peut être retravaillée en amont et en aval de la construction. « Cela été poussé à son paroxysme par Bouygues Immobilier, avec le concept de lofts configurables Loji, à travers lequel les logements proposés sont de véritables plateaux aménageables selon les besoins des acquéreurs, apportant une vraie valeur d'usage. » Enfin, il faut rappeler que les prix du neuf sont, malgré

leur envolée des dernières années, encore en retard par rapport à ceux de l'ancien sur une longue période (voir infographie page suivante).

Du côté des facteurs conjoncturels censés inciter les investisseurs à revenir sur le neuf, on évoquera les offres pro-

motionnelles exceptionnelles que les promoteurs accordent en ce moment aux acquéreurs.

Celles-ci diffèrent selon les opérateurs et le type de programme, tant en nature qu'en montant. Mais elles sont souvent substantielles. « En tenant

TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT DISPOSITIF PINEL (1)

	Pinel avant 2023 / Pinel Plus	Pinel 2023	Pinel 2024
Location 6 ans	12 %	10,50 %	9 %
Location 9 ans	17 %	15 %	12 %
Location 12 ans	21 %	17,50 %	14 %

(1) En pourcentage du prix d'acquisition, dans la limite d'un investissement de 300 000 euros et d'un prix au mètre carré de 5 500 euros.

DES CRÉDITS SPÉCIFIQUES

Pour financer un investissement en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), il est nécessaire de contracter un prêt adapté, permettant le déblocage progressif des fonds, au fur et à mesure des appels du promoteur.

● En pratique, un tel crédit bénéficie potentiellement d'une durée longue. Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) autorise les banques à prêter jusqu'à vingt-sept ans pour l'acquisition d'un logement dans le neuf (ou la construction d'une maison individuelle), contre vingt-cinq ans pour l'achat d'un bien déjà existant. Ces deux années supplémentaires permettent à l'investisseur de financer la période qui s'étale de la signature jusqu'à la livraison, correspondant souvent aux travaux.

Pendant cette période, aucun remboursement de capital n'est demandé. Deux options sont possibles : le différé total ou le différé partiel. Dans le premier cas, l'emprunteur ne rembourse rien sur les deux premières années du prêt. Dans le deuxième cas, seuls les intérêts, dits intercalaires, sont payés à la banque. La première option est la plus intéressante, puisqu'elle maximalise le taux de rendement de l'opération en repoussant la sortie de cash.

« La période des bonnes affaires devrait se refermer à la fin du premier semestre 2024 »

GETTY



compte des frais de notaire, très souvent offerts, des remises allant jusqu'à 4 000 ou 5 000 euros par pièce, et d'avantages divers comme des packs investisseurs (frais de gestion et garantie loyers offerts), la remise grimpe dans certains cas à 15 % voire 20 % du prix d'acquisition », révèle Stéphane van Huffel, directeur général de Netinvestissement et de Leemo. C'est un pis-aller pour les promoteurs, qui autrement doivent vendre en bloc à la Caisse des dépôts avec un prix raboté de 20 % ou plus. »

Toutes sortes de rabais

– Ses confrères évoquent, pour leur part, des remises de l'ordre de 5 à 10 % en moyenne, ce qui permet de réaliser de très belles affaires : « C'est la première fois que je vois des remises de cette ampleur chez les promoteurs. Ils rivalisent d'ingéniosité pour attirer les investisseurs », note David Durussel, conseiller en gestion de patrimoine, membre de la plate-forme Neofa.

Cogedim, par exemple, propose en ce moment d'alléger les mensualités de prêt en remboursant à l'acquéreur jusqu'à 600 euros par mois pendant quatre ans, et, pour l'investissement locatif, d'abonder l'apport personnel jusqu'à 8 000 euros. Certains promoteurs offrent la cuisine équipée, quand d'autres accordent gracieusement la personnalisation du plan. « En ce moment, tout est bon à prendre », commente Stéphane van Huffel.

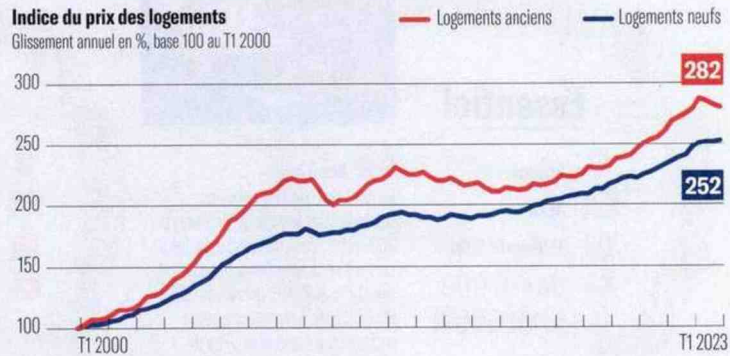
A travers ces rabais, les acteurs de la filière cherchent généralement à déstocker en milieu ou en fin d'opération, alors que garder ces appartements dans leurs étagères pèse un coût important compte tenu de conditions de financement à 6 % ou plus. Plus rares, des remises peuvent aussi apparaître dès le début de la commercialisation : le promoteur cherche par ce biais à atteindre le seuil de précommercialisation – il est au minimum de 50 % du programme en ce moment – qui lui permet d'obtenir le financement bancaire et la garantie financière d'achèvement (GFA), obligatoire pour lancer les travaux.

Attention, les promotions consenties sont limitées dans le temps et ne

UN RETARD À COMBLER POUR LES PRIX DU NEUF

Indice du prix des logements

Glissement annuel en %, base 100 au T1 2000



devraient pas durer éternellement, d'autant qu'un plateau semble se dessiner sur les taux d'intérêt et que la réduction drastique des autorisations administratives, couplée au gel de projets, devrait conduire à un assèchement de l'offre. « La fenêtre de tir est assez restreinte : elle va sans doute se refermer d'ici à la fin du premier semestre 2024 », pronostique Stéphane Debair.

A noter que si ces soldes sont proposées un peu partout, elles sont moins nombreuses dans les grandes villes ou les communes très tendues telles Annecy ou Arcachon, par exemple, car la demande y reste importante. « Même si les remises sont minimales ou inexistantes, les promoteurs sont parfois disposés à faire des concessions », souligne Stéphane van Huffel. Et de conseiller : « il ne faut pas se priver de négocier ou de passer par des intermédiaires qui, comme nous, sont en prise directe avec le marché et les promoteurs. »

La sélectivité reste de mise

– Si la période est particulièrement favorable pour réaliser un investissement dans le neuf, quelles communes sont à privilégier ? Malheureusement, il n'existe pas de réponse unique à cette question, seulement quelques recommandations à garder en tête.

On ne le répétera jamais assez, un bon investissement immobilier suppose un bon emplacement, dans une commune et un quartier où la tension locative est élevée, l'environnement immédiat agréable, les commerces et

services indispensables (écoles, centres de santé) facilement accessibles, les transports développés. Pour espérer une plus-value à la revente, miser sur un secteur où les projets urbanistiques vont apporter de la valeur constitue un bon choix. Autre possibilité : investir dans une belle adresse, mais cela se fera au détriment de la rentabilité.

Notre sélection de programmes neufs, que vous découvrirez en pages suivantes, joue la pluralité. Elle a été réalisée en partie avec l'aide de Maslow.immo, plate-forme spécialisée sur l'investissement locatif dans l'immobilier neuf et l'ancien récent, ou encore de Leemo, Selexium et Valorissimo.

Le choix de villes comme Bordeaux, Strasbourg, Thonon-les-Bains ou Toulouse ne doit rien au hasard, puisqu'il s'agit de communes nouvellement promues en zone A du Pinel. Cette décision entraîne un relèvement du plafond de loyer (passant de 10,93 euros à 13,56 euros par mètre carré et par mois), un levier pour augmenter considérablement la rentabilité d'une opération Pinel.

Autre parti pris de cette sélection : le choix de villes proches de la Suisse comme Saint-Louis et Thonon, qui assurent un vivier de locataires potentiels à hauts revenus (travailleurs transfrontaliers), ou encore de communes bénéficiant de projets structurants comme La Riche ou Orléans. De quoi satisfaire tous les goûts ou presque. Les programmes présentés intègrent, pour certains, de belles promotions. ●