Les stratégies pour continuer d'investir dans le neuf

Pénalisé par l'inflation et le manque d'offres, le marché du neuf est à la peine. Toutefois, l'impact de la loi Climat et résilience sur le parc immobilier ancien et la flambée des coûts de l'énergie pourraient bien changer la donne pour les investisseurs qui reconsidèrent l'achat dans le neuf sous l'angle de la valorisation à long terme.

Un heureux concours de circonstances. Le texte du 49-3 déclenché par le gouvernement sur la première partie du projet de loi de finances pour 2023 n'a finalement pas retenu l'amendement qui prévoyait la suppression du Pinel à la fin de l'année 2023. Un soulagement pour les promoteurs qui font aujourd'hui face à une crise du logement neuf sans pareil.

Malgré une dynamique de reprise des ventes en 2021, au deuxième trimestre 2022, elles retombent de 24,3 % comparés au premier trimestre 2021. Tous les postes de ventes baissent à nouveau au troisième trimestre. Si ce décrochage reste mesuré pour les ventes au détail, il est plus marqué pour les ventes en bloc, notamment aux bailleurs sociaux, qui reculent de 42,3 %. Les ventes aux investisseurs particuliers baissent de 25,9 % alors que les ventes aux propriétaires occupants résistent et ne reculent que de 8,2 %. *« L'incertitude économique et la hausse des coûts de construction rendent frileux les investisseurs particuliers et*

Didier Bellier-Ganière, délégué général la FPI France.

Eric Groven, président de Sogeprom.

Renaud Cormier, président de l'Afil.

Marc Gédoux, président de Pierre Etoile.

Mickaël Colson, directeur de l'animation et du développement de Cafpi.

les bailleurs sociaux qui font preuve d'un attentisme aboutissant à une chute conséquente des ventes », constate Didier Bellier-Ganière, délégué général de FPI France (Fédération des promoteurs immobiliers), déplorant une remontée de l'offre commerciale *« en trompe-l'œil »*. Et pour cause, la hausse du nombre d'autorisations de logements collectifs au premier semestre, liée à la mise en œuvre de la RE 2020, ne se reflète pas dans les chiffres des mises en vente qui restent orientées à la baisse. Sur l'ensemble du premier semestre, l'offre a de nouveau baissé de 14,6 % par rapport au premier semestre 2021. Le nombre de logements neufs mis en vente reste bien en dessous des niveaux antérieurs à la crise sanitaire. Quant au léger ressaut de l'offre commerciale au second trimestre, il est d'abord le fait de la baisse des ventes en bloc et aux particuliers.

Pénurie de l'offre…

« Il y a urgence à stimuler la construction dans le neuf », s'alarme Didier Bellier-Ganière pour qui le repli des ventes est *« la conséquence directe du manque chronique d'offre de logements neufs sur lequel la FPI ne cesse d'alerter les pouvoirs publics locaux et nationaux depuis de longs mois »*. Les permis de construire délivrés au compte-goutte par les mairies depuis trois ans, les recours qui retardent les chantiers et l'arrêt de certaines opérations pour des raisons économiques contribuent à la pénurie de l'offre neuve, alors que les besoins s'élèvent entre quatre-cent-mille et cinq-cent-mille logements neufs par an.

Sur les neuf premiers mois de l'année 2022, la baisse de la production de logements collectifs neufs est proche de - 3 %, avec à peine plus de cent-dix mille mises en chantier, à fin septembre, informe le Laboratoire de l'immobilier. Au déficit de construction s'ajoutent, de façon conjoncturelle, *« la hausse des coûts du bâtiment, liée à l'inflation et à celle des matières premières, aux nouvelles normes environnementales et à la raréfaction du foncier poussée par la zéro artificialisation nette fixée pour 2050, sans compter la perte progressive d'attractivité du dispositif Pinel, qui entraîne le marché du neuf dans une impasse économique »*, constatent les Notaires de France.

Une convergence de facteurs qui inquiète les promoteurs. *« Le marché de l'immobilier résidentiel neuf s'enfonce dans la crise. Les réservations s'effondrent et les annulations s'accumulent. La confiance en l'avenir des investisseurs s'est érodée et certains promoteurs ne vont plus au bout du processus d'acquisition des terrains, les conditions économiques n'étant plus celles de la promesse de vente signée deux ans auparavant »*, explique Eric Groven, président de Sogeprom.

> La tension du marché maintient à la **hausse** les prix de l'immobilier neuf.

Les annulations à la vente ont ainsi progressé de 3,2 % sur un an, au deuxième trimestre. *« A la crise de l'énergie succédera la crise du logement »*, annonce Renaud Cormier, le président de l'Afil (Association française de l'immobilier locatif) qui décrit déjà le *« parcours du combattant »* pour trouver une location, partout en France.

… et hausse des prix

La tension du marché maintient à la hausse les prix de l'immobilier neuf, devenu rare et cher. *« Les prix restent orientés à la hausse, tirés par les coûts de construction, conduisant les promoteurs à revaloriser leurs programmes. Dans ce contexte inflationniste, certains font le choix de résilier les réservations, pour relancer une commercialisation, avec des prix plus élevés et des produits orientés vers les CSP+ »*, note Didier Bellier-Ganière qui rappelle les composantes économiques d'une opération immobilière : 50 % de coût du foncier, 50 % de coût de construction et 5 % de marge. *« Quand les coûts augmentent de 10 % jusqu'à 50 %, cela se répercute nécessairement sur les prix de vente »*, précise-t-il.

Les opérations dont les travaux ont déjà commencé et dont les coûts ont été actés sont aussi concernées. *« Nous avons des réclamations d'entreprises qui font face à l'explosion des prix de l'énergie et à une pénurie des matériaux, notamment le bois. Tous les jours, des artisans viennent nous voir avec des factures et nous demandent de relever leurs devis »*, témoigne Marc Gédoux, président de →

Alexis Moreau, directeur général de Pitch Immo.

Philippe Lauzeral, directeur général de Stellium.

Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com.

Alban Gautier, directeur général délégué de Fidexi.

Alexandre Teitgen, directeur de l'offre immobilière de Consultim.

Pierre Etoile, également confronté à des hausses de prix en fin de chantier. *« Nous écrasons nos marges pour terminer les chantiers, et les entreprises du second œuvre nous demandent des hausses de 20 à 30 % sur la fourniture et la pose de parquet, par exemple »*, poursuit-il, craignant, qu'à terme, la hausse généralisée des prix décourage les investisseurs.
Il constate, d'ailleurs, un changement de comportement de leur part, ces derniers mois. *« Les lancements commerciaux ne rencontrent plus le même succès depuis septembre. Avant, dès l'ouverture des bureaux, les investisseurs affluaient, surtout pour les T2, et signaient dans la panique de peur de manquer, quitte à se désister derrière. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas. Ils ne veulent plus acheter sous la pression »*, observe le directeur.
La tendance ne devrait pas s'inverser, avec l'arrivée sur le marché des produits « verts », répondant aux dernières normes environnementales. *« Les premières opérations respectant la norme RE2020 font leur apparition sur le marché. Pour le moment, leur nombre est encore négligeable pour avoir un impact significatif sur le prix moyen des biens neufs à l'échelle d'une commune. Cela signifie que malgré le net ralentissement des ventes des promoteurs au troisième trimestre, les prix des logements neufs vont continuer à augmenter fortement dans les prochains mois avec l'arrivée progressive des programmes RE2020 »*, pressent Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier.

Une progression homogène

Selon le baromètre des prix de l'immobilier neuf sur plus de cent villes de France métropolitaine publié par le Laboratoire de l'immobilier, le prix moyen d'un appartement neuf dans les communes de plus de quarante-cinq mille habitants s'élevait à 5 195 €/m² en novembre 2021. Aujourd'hui, ce prix moyen grimpe à 5 495 €/m², soit une hausse de 5,7 % en douze mois. *« En mai dernier, nous* →

Mise en vente de logements ordinaires
(hors résidences avec services – données redressées et actualisées)

	2020	2021				2021	2022		Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2022/ T2 2021	S1 2022/ S1 2021
Collectif	78 829	23 302	30 744	21 025	22 236	97 307	19 142	27 411	-10,8 %	-13,9%
Individuel groupé	6 086	1 756	2 300	179	1 598	5 833	914	2 177	-5,3 %	-23,8 %
Mises en vente (Total)	**84 915**	**25 058**	**33 044**	**21 204**	**23 834**	**103 140**	**20 056**	**29 588**	**-10,5 %**	**-14,6%**

Sources : Observatoire de l'immobilier de FPI-France, « Les chiffres du logement neuf au 2e trimestre 2022 ».

Prix de vente moyen des logements collectifs
(par m² habitable, hors parking, TVA au taux normal)

	2020	2021				2021	2022		Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2 2022/ T2 2021	S1 2022/ S1 2021
Régions	4 144 €	4 269 €	4 271 €	4 336 €	4 399 €	4 316 €	4 504 €	4 563 €	+6,8 %	+4,2%
Ile-de-France	5 281 €	5 388 €	5 421 €	5 397 €	5 464 €	5 419 €	5 609 €	5 554 €	+2,5 %	+2,6%
France entière	**4 471 €**	**4 567 €**	**4 564 €**	**4 601 €**	**4 689 €**	**4 605 €**	**4 815 €**	**4 827 €**	**+5,8 %**	**+3%**

Sources : Observatoire de l'immobilier de FPI-France, « Les chiffres du logement neuf au 2e trimestre 2022 ».

avions relevé une hausse de 7,0 % sur douze mois glissants. L'évolution des prix se poursuit donc à un rythme toujours soutenu. En trois ans, depuis la première édition de notre baromètre, les prix de vente ont progressé de 18 % », indique Kevin Brulin, chargé d'études du Laboratoire de l'immobilier. Les prix des communes du Top 15 du baromètre ont progressé au même rythme que l'ensemble des communes du baromètre (+5,7 % sur un an). Ils s'établissent en moyenne à 5 642 €/m², contre 5 337 €/m² en novembre 2021.

Philippe Jarlot, gérant de MDH Promotion.

Gilles Madre, président de P2i.

Le podium des communes les plus chères est inchangé : Paris conserve la tête du classement avec un prix moyen de 13 475 €/m², soit une hausse de 7,8 %, la plus forte parmi les villes du Top 15. Viennent ensuite les communes de Lyon et Nice, dont les prix moyens atteignent respectivement 6 792 €/m² et 6 515 €/m², en hausse de 6,4 % et 6,8 % sur un an. Rennes connaît l'évolution la plus modérée, avec 4,8 % en un an : à 5 300 €/m², elle figure en sixième position des principales communes de France. *« Il y a trois ans, seules trois communes affichaient un prix moyen supérieur à 5 000 €/m². Aujourd'hui, près des deux-tiers des* →

Prix moyens du m² habitable des logements collectifs réservés

(hors parking, TVA au taux normal)

Communautés d'agglomération (CA), métropoles, communautés urbaines (CU) et agglomérations urbaines (AU)	Prix de vente au m²		Evolutions	Prix de vente au m²		Evolutions
	T2 2021	T2 2022	T2 2022/ T2 2021	2020	2021	2021/2020
Le Mans Métropole	2725 €	3725 €	+ 36,7%	2644 €	2920 €	+ 10,5 %
Brest Métropole	3173 €	4068 €	+28,2 %	3174 €	3404 €	+7,3 %
Nice Côte d'Azur Métropole	5407 €	6431 €	+18,9 %	5732 €	5624 €	- 1,9 %
Laval AU	3003 €	3388 €	+12,8 %	2790 €	3097 €	+11 %
Caen Métropole	3479 €	3902 €	+12,2 %	3373 €	3627 €	+7,5 %
Montpellier Méditerranée Métropole	4596 €	5080 €	+10,5 %	4326 €	4671 €	+8 %
Angers-Loire Métropole	3783 €	4178 €	+10,4 %	3605 €	3871 €	+7,4 %
Strasbourg Eurométropole	4045 €	4421 €	+9,3 %	3968 €	4117 €	+3,8 %
Rouen Normandie Métropole	3393 €	3695 €	+8,9 %	3338 €	3466 €	+3,8 %
Nantes Métropole	4650 €	5039 €	+8,4 %	4474 €	4701 €	+5,1 %
Toulouse AU	4039 €	4376 €	+8,3 %	3899 €	4072 €	+4,4 %
Orléans Métropole	3524 €	3794 €	+7,6 %	3304 €	3561 €	+7,8 %
La Rochelle CA	4332 €	4660 €	+7,6 %	4367 €	4459 €	+2,1 %
Lyon AU	4612 €	4943 €	+7,2 %	4600 €	4750 €	+3,3 %
Lille SCOT	3692 €	3951 €	+7,0 %	3634 €	3745 €	+3,1 %
Grenoble Métropole	3777 €	4037 €	+6,9 %	3624 €	3737 €	+3,1 %
Bordeaux Métropole	4338 €	4623 €	+6,6 %	4250 €	4348 €	+2,3 %
Rennes Métropole	4359 €	4611 €	+5,8 %	4054 €	4396 €	+8,4 %
Clermont-Ferrand Métropole	3790 €	3959 €	+4,5 %	3703 €	3866 €	+4,4 %
Tours Métropole	3913 €	4044 €	+3,3 %	3533 €	3863 €	+9,3 %
Annecy CA	5325 €	5501 €	+3,3 %	5444 €	5370 €	-1,4 %
Ile-de-France	5421 €	5554 €	+2,5 %	5281 €	5419 €	+2,6 %
Aix-Marseille Métropole	4806 €	4909 €	+2,1 %	4672 €	4846 €	+3,7 %
Le Havre CA	3859 €	3927 €	+1,7 %	3946 €	3890 €	-1,4 %
Dijon CA	3493 €	3542 €	+1,4 %	3357 €	3440 €	+2,5 %
Besançon CA	3291 €	3222 €	-2,1 %	3340 €	3293 €	-1,4 %

Sources : Observatoire de l'immobilier de FPI-France, « Les chiffres du logement neuf au 2e trimestre 2022 ».

plus grosses communes de France métropolitaine ont franchi ce seuil », observe Kevin Brulin. Le Havre demeure la seule commune en deçà de la barre des 4 000 €/m², à 3 754 €/m² en moyenne.

Les évolutions des prix des communes du Top 15 sont soutenues et relativement homogènes entre Paris et la province, et entre métropoles et villes moyennes. C'est donc désormais tout le marché qui progresse à un rythme élevé. Pour Franck Vignaud, l'effet de ciseau semble inévitable entre des prix qui ne cessent de grimper et la hausse rapide du coût du crédit qui désolvabilise la demande : *« L'année 2023 s'annonce difficile pour la commercialisation des logements neufs et, par répercussion, pour la production de nouveaux logements, ce qui va encore accroître les tensions sur l'offre. Le coup de frein promet d'être brutal »*.

Waqass Maqbool, directeur d'Ikory Properties.

Mylène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier.

Conditions de financement

De fait, les conditions de financement de l'achat immobilier se durcissent. *« La parenthèse enchantée du crédit s'est refermée en janvier, avec la hausse des taux, qui ont été multipliés par deux, atteignant 2,30 % sur vingt ans en novembre, contre encore 1,95 % en octobre. Entre janvier et aujourd'hui, les particuliers ont ainsi perdu 10 % de leur capacité d'emprunt »*, affirme Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis. Le passage du taux d'usure de 2,57 à 3,05 % n'aura pas eu l'effet attendu, les banques ayant relevé leurs barèmes de quinze à cinquante-cinq centimes, certaines frôlant même le taux d'usure appliqué aux crédits de vingt ans et plus, en proposant un taux immobilier de 3 % sur vingt-cinq ans.

Pour les investisseurs, les choses se compliquent. *« Cela fait six mois qu'ils subissent une vraie torture ! 50 % des dossiers de courtage ont été mis en attente à cause du taux d'usure, entraînant une inertie du marché, sans compter ceux qui explosent en vol »*, s'alarme Stéphane van Huffel, cofondateur de Netinvestissement.

Du côté du courtier en prêt immobilier, Cafpi, le nombre de demandes de financement, de la part d'investisseurs, n'a pas réellement décroché par rapport à 2021, mais comparativement à l'année de référence qu'est 2019, ils sont 30 % en moins. En outre, leur profil évolue. *« Quand elles ne se sont pas mises en retrait du marché, les banques sont plus regardantes et accompagnent les emprunteurs avec des critères plus stricts sur le montant de l'apport »*, constate Mickaël Colson, directeur de l'animation et du développement commercial de Cafpi. Le niveau d'apport demandé a augmenté de 13 % comparé à l'an dernier, s'élevant, en moyenne, à 39 000 euros, une somme accessible pour les investisseurs qui disposent généralement d'une enveloppe de plus de 80 000 euros et de revenus confortables.

Toutefois, le taux d'endettement maximum de 35 %, assurance de prêt comprise, décidé par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF), contre 33 % auparavant, et la fin du calcul différentiel qui isolait l'investissement du reste des revenus et des charges pour évaluer les revenus du placement pour déterminer le taux d'endettement d'un projet, réduisent la voilure des profils d'ordinaire privilégiés. *« Pour dépasser ces contraintes, des montages existent, tels que le recours au crédit* in fine *– capital remboursé en une seule fois, à échéance du prêt – couplé à un nantissement via un contrat d'assurance-vie ou un produit d'épargne »*, rappelle Stéphane van Huffel qui relativise, au passage, le coût du crédit, deux à trois fois moins élevé qu'il ne l'était il y a dix ans.

> Le passage du **taux d'usure** de 2,57 à 3,05 % n'aura pas eu l'effet attendu, les banques ayant relevé leurs **barèmes** de quinze à cinquante-cinq centimes.

Quelles solutions d'investissement ?

Pinel ou Pinel+

Si le dispositif Pinel a bien été maintenu en 2023, à partir de janvier prochain, il sera proposé dans une version amoindrie (10,5 % de réduction fiscale sur six ans, contre 12 % ; 15 % sur neuf ans, contre 18 % ; et 17,5 % sur douze ans, contre 21 %). En 2024, le rabais fiscal tombera à 9 % sur six ans, 12 % sur neuf ans et 14 % sur douze ans. Pour bénéficier encore du taux plein, les investisseurs devront se tourner vers le Pinel+ qui oriente l'achat vers les logements « verts » affichant une très bonne performance énergétique, respectant le seuil 2025 du label RE2020 ou situé dans un quartier classé prioritaire par la mairie. Les habitations neuves achetées en 2024, devront respecter le critère précédent et justifier en plus d'un DPE classé A, et les logements neufs acquis en 2023 ou 2024, qui ne sont pas soumis à la RE2020 car le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2022, seront obligés de justifier d'un DPE de classe énergétique A.

De nouvelles conditions qui vont, *de facto*, renchérir le prix des logements de 5 à 10 % selon la Fédération française du bâtiment (FFB). De fait, selon les critères de qualité d'usage du Pinel+, les programmes éligibles devront proposer des logements plus grands que ceux du Pinel « classique », avec une surface minimale de 28 m² pour les T1, de 45 m² pour les

T2, 62 m² pour les T3, 79 m² pour les T4 et 96 m² pour les T5, avec des balcons représentant 10 % de la surface du logement. *« Les surfaces minimales exigées par le "Super Pinel" représentent en moyenne une hausse de 10 % par rapport aux surfaces actuelles »*, résume Renaud Cormier. Résultat, peu de programmes de construction correspondront aux exigences du DPE classé A, très contraignant sur le plan constructif. *« Seuls 10 % des programmes en cours de commercialisation respectent ces critères »*, confirme Romain Naudin, directeur de l'immobilier neuf de la société de *Crowdfunding* immobilier Homunity.
Forts de ce constat, les professionnels du neuf croient peu au succès du Pinel+ en 2023. *« Nous comptabilisons moins de 1 % des dossiers investissant dans ce dispositif »*, concède Renaud Cormier.

Une rentabilité amoindrie

Est-ce, alors, le bon moment d'investir ? Malgré tout, oui, selon le président de l'Afil, *« car il n'y aura pas d'amélioration des taux d'emprunt, ni de baisses des prix ; par conséquent, de meilleures opportunités à court terme »*. A l'inverse, il faut plutôt profiter de la fenêtre de tir encore ouverte sur le Pinel, jusqu'au 31 décembre 2024, tout en restant vigilant sur le choix des produits car *« toutes les offres ne se valent pas »*, admet-il. Outre les recommandations d'usage sur l'emplacement et la demande locative du marché, il met en garde sur les produits « surcotés » et de s'assurer du bon prix comparé aux opérations autours.
La hausse des prix au mètre carré ne pouvant être compensée par les loyers plafonnés du Pinel, le rendement brut d'une location en Pinel oscille entre 2,5 et 4 %, et celui du Pinel+ d'environ 3,5 % brut. *« En deçà de 3 % de rendement dans les grandes agglomérations, il faut s'interroger sur la rentabilité de l'investissement et sa pertinence »*, suggère Renaud Cormier. Afin d'optimiser l'efficacité du dispositif, le groupe Consultim propose de le prolonger par un régime LMNP qui maximisera l'investissement au-delà de la période des douze ans.
Les promoteurs, de leur côté, travaillent à redynamiser la demande à travers des offres commerciales, à l'image du

Barème 2022 des loyers Pinel

Zone Pinel	Barème Pinel 2022
Zone A Bis	17,55 €/m²
Zone A	13,04 €/m²
Zone B1	10,51 €/m²
Zone B2 et C	9,13 €/m²

groupe Pitch Immo. *« Nous proposons des outils incitatifs pour les investisseurs. Nous contribuons, par exemple, à l'apport personnel des particuliers exigé par les banques lors de leur demande d'emprunt. Nous allons également sortir des offres de financements incluant du prêt à taux zéro afin de diminuer le taux d'emprunt moyen de l'acquéreur. Cela permettra, dans certains cas, de repasser sous le seuil d'endettement autorisé ou sous le plafond du taux d'usure »*, explique Alexis Moreau, directeur général de Pitch Immo. Ce dernier conseille les investisseurs de ne pas reporter leur acquisition et de se positionner dès maintenant sur les programmes neufs disponibles.

Quid des SCPI Pinel ?

Moins connues que les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) de rendement, les SCPI fiscales permettent de bénéficier de réductions d'impôts correspondant à une loi fiscale de référence. Ces fonds, accessibles par millésime, ont vocation à être liquidés à terme, comme les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou fonds commun de placement à risque (FCPR). *« Les SCPI Pinel présentent l'intérêt d'un placement sur mesure, de 50 000 à 150 000 euros, en fonction de la capacité d'endettement de l'investisseur qui peut profiter de l'économie d'impôts dès l'année de la souscription »*, indique Philippe Lauzeral, directeur général de Stellium.
Comme tous les véhicules de la pierre-papier, elles apportent également un confort de gestion et une exposition aux risques de marché limitée. Problème, leur taux de rendement est faible (2 %) pour une durée de détention des parts longue et peu flexible. *« Il faut compter dix-huit à trente-six mois pour que le patrimoine se construise puis le temps qu'il soit livré et loué avant que les premiers revenus ne soient versés. En outre, l'investisseur ne pourra revendre ses parts qu'à la dissolution complète du patrimoine immobilier »*, précise Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Si ce dernier reconnaît qu'une SCPI Pinel peut offrir une poche de diversification et séduire les particuliers souhaitant réduire leur fiscalité, aux investisseurs opportunistes, il préconise de s'orienter vers le marché secondaire pour profiter de la décote des parts revendues sans l'avantage fiscal avec une promesse de rendement plus élevée. Il souligne, par ailleurs, la rareté de ce produit chez les conseillers en gestion de patrimoine. *« Il y a encore deux ou trois ans, il existait une offre de plusieurs SCPI Pinel sur le marché, mais la hausse des prix de l'immobilier et le manque d'opération ont rendu complexe leur commercialisation. Les CGP ont préféré s'orienter vers l'ancien réhabilité, à l'image de la SCPI Urban Vitalim 4 »*, explique le fondateur. Considérant, de son côté, la SCPI Pinel comme *« une coquille fiscale ne présentant que peu d'intérêt »*, Eric Groven privilégie, sur l'aspect patrimonial, la nue-propriété. *« A la fin de l'investissement, le propriétaire s'est construit un patrimoine immobilier »*, résume-t-il.

Démembrement de propriété

Moins célèbre que le Pinel, bien qu'accessible au même profil d'investisseurs, le démembrement de propriété, qui permet à un particulier d'acquérir la nue-propriété d'un bien pour un prix compris entre 54 et 70 % de sa valeur en pleine propriété, est une solution pour acheter dans le neuf sans trop subir la hausse des prix du marché. *« Grâce à son effet multiplicateur, la nue-propriété est un produit protecteur contre l'effet* →

inflationniste. Sur quinze ans, un bien acheté 60 en nue-propriété au lieu de 100 en pleine propriété, à raison de 5 % d'inflation par an, se revendra 180 dans quinze ans, multipliant ainsi par trois sa valeur », démontre Alban Gautier, directeur général délégué de Fidexi, qui rappelle, par ailleurs, les avantages du démembrement : *« un investissement en immobilier direct, sans les aléas de gestion et sans fiscalité pendant une durée de quinze à vingt ans »*. En contrepartie, le propriétaire ne touche aucun revenu foncier durant l'opération.

Le directeur recommande, également, la prudence sur le choix de l'opérateur, notamment sur sa capacité à accompagner ses clients à la sortie de leur investissement. *« Il faut être très attentif sur le montage et sur la convention de démembrement afin d'assurer au propriétaire qu'il retrouvera son bien en bon état »*, précise Alban Gautier.

Malgré le manque de programmes neufs, Fidexi enregistre une augmentation de son offre de 25 % en 2022 et des rythmes de ventes élevés. La société cible les zones tendues, dans les grandes métropoles ou les villes moyennes bénéficiant d'une balance démographique positive. *« Il y a un marché à deux vitesses entre, d'un côté, les petites villes délaissées par les pouvoirs économiques et politiques, et de l'autre, les métropoles dynamiques »*, remarque le directeur.

Le démembrement de propriété permet également aux bailleurs institutionnels de loger des étudiants en leur proposant une offre adaptée. Fidexi accompagne actuellement les métropoles de Lyon et Nantes, avec deux opérations en démembrement étudiant. Ce montage répond également aux besoins de certaines communes touristiques où les élus locaux peinent à loger leurs travailleurs saisonniers dans des habitations à loyer abordable.

LMNP en résidences gérées

Sur les marchés où le prix au mètre carré de l'immobilier neuf est trop élevé pour appliquer un loyer Pinel et pour lesquels le plafond de 300 000 euros et 5 500 €/m² est dépassé (dans les communes de l'ouest parisien, la première ceinture parisienne, Paris et le cœur de ville des grandes métropoles), l'option du loyer libre et du régime LMNP (location en meublé non professionnel) en Vefa ou dans une résidence gérée séduisent aussi les investisseurs. *« Le contrat locatif à long terme, à travers le bail commercial, est rassurant et les niveaux de rendement entre 3,5 et 4 % bruts sont élevés. De plus, ces produits répondent à des besoins structurels sur des marchés étudiants, seniors ou touristiques où la demande en logements est pérenne »*, constate Alexandre Teitgen, directeur de l'offre immobilière de Consultim.

Le système d'amortissement comptable au titre du régime BIC permet de générer des revenus non fiscalisés sur le long terme et l'indexation des loyers à l'ILC (indice des loyers commerciaux) assure une progression des revenus locatifs, sans se soucier de l'encadrement des loyers. *« Opter pour la résidence gérée est un bon moyen d'investir sur les marchés les plus porteurs, comme celui des résidences seniors ou des Ehpad, où l'écart entre l'offre et la demande est le plus important et qui enregistre les meilleurs taux d'occupation et des rendements de 4 % nets d'impôt »*, affirme Romain Naudin.

Quelques points de vigilance, cependant, sur la sélection des produits : ils doivent être bien situés, à proximité des centres urbains (sauf Ehpad) et ne pas se trouver sur un marché saturé, comme c'est le cas de certaines villes qui comptent plus de résidences services que de seniors pour les remplir…

> Les **biens** doivent être bien situés, à proximité des centres urbains et ne pas se trouver sur un **marché saturé,** comme c'est le cas de certaines villes…

Où investir ?

Paris-Ile de France…

Dans la capitale, les programmes neufs parisiens se concentrent dans les arrondissements périphériques. Le XVe arrondissement ressort, ainsi, le plus cher avec un prix moyen de 14 768 €/m², soit une hausse de 7,7 % sur un an, révèle le Laboratoire de l'immobilier neuf. Les arrondissements du nord de Paris, subissent une forte progression des prix, en particulier le XVIIIe où la hausse dépasse les 23 % et le prix moyen grimpe à 13 221 €/m². Dans le XXe, les biens neufs sont proposés en moyenne à 13 494 €/m².

En première couronne, trois communes des Hauts-de-Seine flirtent avec le niveau des prix parisiens : Levallois-Perret avec une moyenne de 12 800 €/m² (+ 6,1 % sur un an), suivie de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux, respectivement à 12 657 €/m² et 10 332 €/m². Même la Seine-Saint-Denis n'échappe pas au mouvement de hausse : Bondy, commune la plus abordable, a vu son un prix moyen grimper de 6,4 % en un an pour atteindre à 4 357 €/m². *« C'est en Seine-Saint-Denis, pourtant considérée comme un marché de report pour les acheteurs plus modestes, que nous avons relevé les plus fortes hausses de prix sur un an : à Saint-Ouen (+7,3 %) et Epinay-sur-Seine (+7,2 %) »*, explique Kevin Brulin. *« Le prix moyen d'un appartement neuf dépasse 4 300 €/m² dans toutes les communes de la première couronne »*.

En quatre ans, les prix du neuf dans la première couronne ont grimpé de 30 % : *« Depuis la remontée des taux, l'achat immobilier dans ce secteur recule »*, observe Philippe Jarlot, gérant de MDH promotion, qui conseille plutôt d'investir en deuxième couronne où les prix avoisinent les 4 000 €/m². *« Des villes comme Melun-Ouest ou Meaux-Est, où les loyers s'élèvent à 13 ou 14 €/m² peuvent offrir des rendements à 4 % »*, précise-t-il.

Pour Marc Gédoux, les communes du Grand Paris, en dépit de la hausse des prix, restent des secteurs à regarder. *« Saint-Quentin-en-Yvelines est très bien desservi par les transports, à vingt minutes de Paris »*, souligne-t-il. Les villes situées au pied des gares des futures lignes de métro ou du Grand Paris →

Express, telles que Villejuif, Bagneux, Saint-Denis ou Aubervilliers, présenteront un bon potentiel de revente. Plus loin, Cergy-Pontoise, qui a fait l'objet d'importants travaux de rénovation et de restructuration, bénéficie d'une dynamique universitaire. De plus, l'éco-quartier de Voisins-le-Bretonneux, ses trois hectares de parc intérieur, 1 100 m² d'agriculture urbaine et ses deux-cent-soixante-quinze logements construits en bois et matériaux innovants, offre de bonnes opportunités d'acheter dans le neuf « vert », à quelque 5 200 €/m², dans les Yvelines. Idem pour Marne-la-Vallée qui, selon Philippe Jarlot, *« possède un bassin de logements neufs et verts très performants »*, qui attire les investisseurs en location nue ou meublée, à proximité du parc d'attractions Eurodisney.

Ou la province…

En province, l'évolution des prix sur un an atteint 5,8 % et le prix moyen d'un appartement neuf frôle les 4 800 €/m². En dehors du Top 15, Annecy continue de trôner en première place du classement des villes les plus chères avec un prix moyen de 7 351 €/m², en hausse de 6,6 % sur un an. Suivent les communes du quart sud-est de la France, telles qu'Antibes (6 978 €/m²), Cagnes-sur-Mer (6 032 €/m²) et Aix-en-Provence (5 906 €/m²). Antibes et Aix-en-Provence affichent des progressions respectives de 7,4 % et 7,1 % sur un an. Au registre des communes les plus abordables, sous la barre des 3 500 €/m², Dunkerque (3 480 €/m²), Laval (3 426 €/m²), Valence (3 401 €/m²) et Poitiers (3 372 €/m²) ferment la marche. Pour Stéphane van Huffel, *exit* les dix premières villes de province : l'intérêt des investisseurs locatifs doit se porter sur la douzième jusqu'à la trentième ville de France, comme Angers, Reims, Orléans, Poitiers, Tours ou Le Mans. *« Ces villes ont bénéficié de la crise sanitaire. Pas suffisamment grandes pour devenir des métropoles, elles offrent une qualité de vie, un dynamisme économique et, pour certaines, des pôles d'activités ou technologiques pointues »*, observe-t-il. Les communes situées en périphérie lyonnaise, dans la zone rhodanienne, présentent, également, un rendement facial attractif, dans un investissement Pinel.

La côte ouest, profitant d'un flux migratoire positif qui soutient la demande sur un marché en sous-offre continue de capter les investissements. *« Le marché locatif explose à Nantes, Saint-Nazaire et La Rochelle, à des niveaux de loyers établis entre 10 et 15 €/m² qui incitent à aller sur le marché libre plutôt qu'à opter pour une défiscalisation Pinel peu rentable »*, indique Gilles Madre, président de P2i. Ce dernier constate le mouvement de décentralisation de Paris au profit des régions qui s'opère, facilité par le télétravail. *« La mobilité professionnelle a changé la donne, en particulier pour les villes positionnées sur l'axe TGV qui dessert Paris »*, poursuit le directeur.

Signe de la vitalité de ces régions, le projet de construction d'une « usine du futur » porté par le fabricant de supercalculateurs Atos à Angers (1 h 35 en train de la capitale) qui entend doubler sa surface. Opérationnel en 2026, ce site nouveau de production générera des besoins en logements, services et transports dans les années à venir.

Un investissement à long terme

La loi Climat a rebattu les cartes du marché immobilier en excluant progressivement les passoires thermiques du marché locatif, imposant aux propriétaires-bailleurs de coûteux travaux de rénovation énergétique. Une pression réglementaire sur l'ancien qui pousse les acquéreurs à reconsidérer les prix du neuf et leur stratégie d'investissement. *« Les logements aux normes de la RE2020 bénéficieront des meilleurs équipements énergétiques et techniques constructives. Ils coûteront plus cher à l'achat, mais augmenteront d'autant leur valeur à la revente face à des logements RT2012 »*, soutient Stéphane van Huffel, convaincu d'un durcissement des contraintes énergétiques dans les années à venir.

> L'immobilier neuf devrait **séduire** de plus en plus de locataires soucieux de réduire leur **facture** d'énergie.

« Les logements Pinel, dans sa version classique ou augmentée, répondront aux critères écologiques de demain et ne subiront pas les dépréciations de l'ancien. A l'inverse, ils gagneront en liquidité », assure Waqass Maqbool, directeur d'Ikory Properties.

Un investissement à long terme qui sera de moins en moins guidé par la rentabilité. *« Nous devons porter un nouveau regard sur l'investissement et ne voir la réduction d'impôt que comme une cerise sur le gâteau, l'essentiel étant de transmettre du patrimoine et de valoriser son bien avec le temps »*, confirme Mylène Chartrou, directrice générale de Stellium Immobilier, qui considère l'investissement locatif comme un produit « retraite » et/ou de protection de la famille. Pour cette dernière, l'immobilier neuf devrait séduire de plus en plus de locataires soucieux de réduire leur facture d'énergie. *« Le double phénomène post-Covid de la recherche d'un extérieur ou d'un jardin et les attentes gouvernementales en matière de performances énergétiques poussent les ménages vers l'immobilier neuf : plus spacieux, lumineux, avec des espaces de vie mieux répartis et des équipements énergétiques plus économes »*, ajoute-t-elle.

Les modes de consommation changent et les utilisateurs se montrent plus sensibles à l'environnement. *« Certains investisseurs ne réfléchissent plus uniquement en prix d'achat, mais regardent la pérennité dans la durée du bien »*, note Waqass Maqbool.

Sans compter, enfin, que les banques tiennent désormais compte du DPE, intégré dans les charges, pour déterminer le plan de financement d'un bien, ainsi que des éventuels travaux à réaliser.

Raison de plus pour envisager un investissement locatif dans le neuf pour anticiper l'avenir.

Eugénie Deloire