



PATRIMOINE

Le pari d'investir dans le neuf

Ce qui est rare est cher ! Et la construction est très affectée par l'inflation des matières premières. De quoi décourager les investisseurs ? Pas sûr, car le neuf recèle des atouts sur le long terme.

Anne-Lise Defrance

Avec 5,7 % d'augmentation entre novembre 2021 et novembre 2022, les prix de l'immobilier neuf continuent de s'envoler, selon le dernier baromètre du Laboratoire de l'Immobilier. Alors que le tarif moyen d'un appartement neuf dans les communes de plus de 45.000 habitants s'élevait à 5.195 euros le mètre carré à l'automne 2021, il atteignait 5.495 euros fin 2022. Et cette pression haussière semble loin d'être terminée.

Pour les particuliers tentés par un investissement locatif dans le neuf, « *cette flambée historique des prix impacte forcément la rentabilité de leur projet* », analyse Bassel Abedi, CEO et fondateur de la plateforme de gestion locative Horiz.io. En outre, la révision à la baisse, depuis le 1^{er} janvier 2023, de l'avantage fiscal accordé dans le cadre du dispositif Pinel dit « classique » plombe, elle aussi, le rendement. Pour mémoire, rappelle Hélène Barraud-Ousset, administratrice à la Chambre nationale des conseils en gestion de patrimoine, « *les réductions d'impôt octroyées en contrepartie d'un engagement de location de 6, 9 et 12 ans passent respectivement de 12 %, 18 % et 21 % à 10,5 %, 15 % et 17,5 %*

en 2023. Et ne seront plus que de 9 %, 12 % et 14 % pour un investissement réalisé en 2024 ».

La lutte contre les passoires thermiques rebat les cartes.

Or, souligne Bassel Abedi, « *le neuf est déjà par nature moins rentable que l'ancien du fait notamment de l'écart de prix à l'achat entre ces deux types de produits. Celui-ci est de l'ordre de 20 % à 30 %* ». Et si la perspective d'avoir à supporter moins de dépenses de travaux dans le neuf que dans l'ancien permet de combler légèrement ce différentiel tarifaire initial, elle ne suffit toutefois pas à mettre le potentiel de rentabilité de l'un et de l'autre sur un pied d'égalité. Tout comme la carotte fiscale liée à un achat en Pinel. Exemple, à Angers, la rentabilité d'un 40 m² dans l'ancien loué meublé tourne autour des 7,7 % bruts contre 4,7 % pour un bien de même superficie acheté en Pinel avec un engagement de location de neuf ans.

Demande locative

De quoi s'interroger sur la pertinence d'investir dans le neuf... Mais il faut tenir compte de tous les paramètres. Au premier rang desquels le fait de réussir à louer son bien. « *En cela, la lutte contre les passoires thermiques et l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores rebat les cartes* », explique Hélène Barraud-Ousset. Les constructions récentes respectant les dernière

normes énergétiques ne seront pas confrontées à cette difficulté. « *Dans une optique de long terme avec un objectif davantage patrimonial, le neuf conserve toutes ses qualités* », dit Hélène Barraud-Ousset. ■

