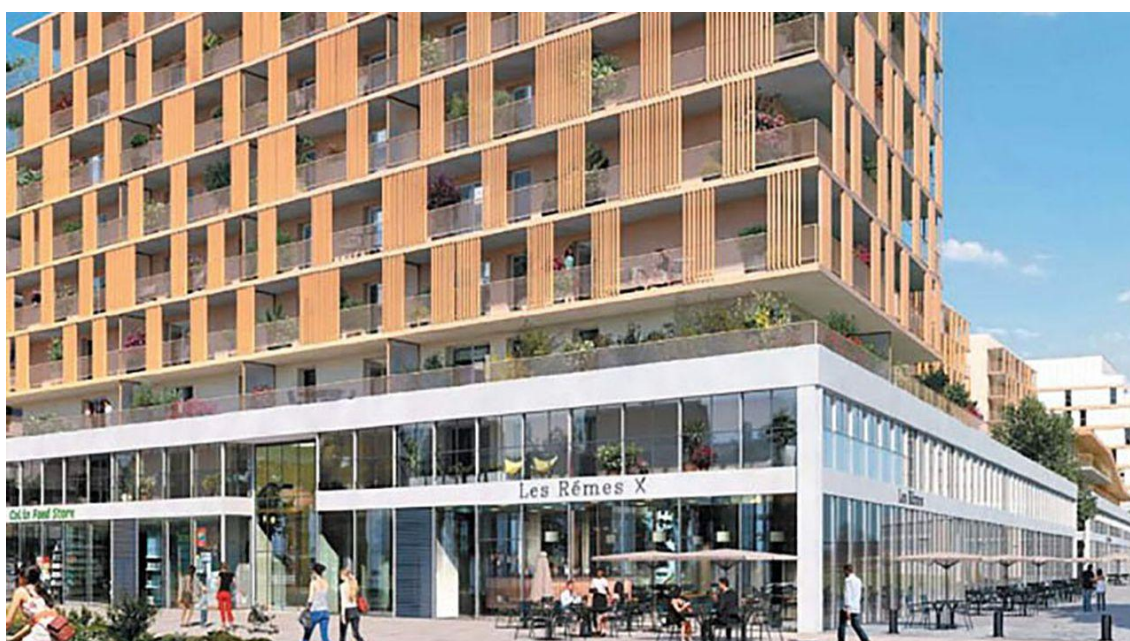


Immobilier : investir dans le neuf « zéro impact », un placement rentable ? Contenu réservé aux abonnés

Sur un marché de l'immobilier de plus en plus vert, les bâtiments neufs à faible impact carbone offrent de nombreux avantages énergétiques et économiques. Leur coût, toutefois, encore très élevé, peut freiner les investisseurs locatifs.

[Immobilier](#)



Programme Reims intra (Homunity Patrimoine)

« 2022, c'est l'année du neuf ! » annonce Matthieu Boniak, directeur commercial Ile-de-France de Cogedim, convaincu qu'avec [la notion de décence énergétique](#) introduite par la loi Climat et Résilience, « acheter un bien neuf répondant à toutes les exigences environnementales assure, aux investisseurs, un placement pérenne ».

De fait, la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) qui remplace, depuis le 1er janvier 2022, la réglementation thermique 2012 (RT 2012), a renforcé les objectifs de réduction de l'empreinte carbone et environnementale des constructions neuves. Les programmes immobiliers doivent désormais intégrer des matériaux de construction à faible émission de gaz à effet de serre et des énergies décarbonées et renouvelables.

Un marché étroit

Les bâtiments « zéro impact » sont, cependant, encore rares sur le marché. L'arrêt des chantiers et le gel des permis de construire, pendant la crise sanitaire, ont limité la production et la plupart des logements neufs vendus en 2022 répondent encore aux normes de la RT 2012. Pour cette raison, les investisseurs les moins pressés d'acheter choisissent la Vefa, pour une livraison d'ici deux à trois ans.

Afin de bénéficier de tarifs abordables, Romain Naudin, directeur Immobilier neuf chez Homunity Patrimoine, conseille d'investir dès maintenant, pour un passage devant le notaire avant le 31 décembre 2022, avant l'entrée en vigueur du « Pinel vert », le 1^{er} janvier 2023. « Ce nouveau décret va obliger les promoteurs à respecter davantage de conditions dans le but d'atteindre, notamment, l'objectif de neutralité carbone du secteur immobilier en 2050. Ces contraintes de construction feront grimper les prix du neuf de 5 % à 10 % », explique-t-il. Au total, il faudra déboursier 15 % à 20 % de plus que dans l'ancien.

Les avantages du neuf

Le surcoût du neuf est notable mais il est compensé par l'exonération de la taxe foncière pendant les deux années suivant l'achèvement de la construction (dans le cadre du dispositif Pinel) et des droits de mutation (dits frais de notaires) sensiblement moins élevés (2 % à 3 %) comparés à l'ancien (8 %). En outre, les logements dernier cri, notamment équipés de réseaux de chaleur vertueux et d'équipements hydro-économiques, réduisent par 3 ou 4 la facture énergétique annuelle.

« Grâce aux performances élevées des matériaux isolants utilisés dans la conception interne et externe « bioclimatique » des immeubles de dernière génération, les logements consomment moins de chauffage, ce qui, dans une période où les prix de l'énergie explosent, est un moyen de préserver le pouvoir d'achat des ménages », explique Bertrand Eyraud, directeur RSE et Innovation chez Kaufman & Broad.

Des loyers de marché

Si ces programmes immobiliers ont tout pour plaire aux locataires - ils incluent même, parfois, des services de véhicules partagés, des stationnements vélos et des bornes de recharges pour la mobilité électrique - ils ne permettent pas de fixer des loyers supérieurs au prix du marché.

L'équation est encore plus complexe lorsqu'il s'agit d'un investissement en Pinel. « Le prix au mètre carré d'un logement de dernière génération ne se repercutera pas sur le montant du loyer qui restera soumis aux mêmes conditions de ressources et de plafonds qu'un bien répondant à la RT 2012 », prévient [Alain Tur](#), PDG d'AST groupe. Il rappelle également que sur les marchés locatifs tendus, une passoire thermique trouvera tout aussi preneur qu'un appartement flambant neuf, cochant toutes les cases de la RE2020.

La rentabilité en question

Une chose est sûre, un bien acheté trop cher grèvera [la rentabilité de l'opération](#). « L'un des critères de sélection est de rester cohérent avec le prix du neuf au mètre carré, sur un marché donné et par rapport au prix de l'ancien. Beaucoup de projets neufs sont, en effet, surcotés, principalement ceux dans lesquels la proportion de Pinel est dominante », avertit Romain Naudin.

Pour un achat en Pinel, il déconseille Paris ou les Hauts-de-Seine, où les prix sont trop élevés pour des loyers encadrés, mais suggère de s'intéresser aux villes de la deuxième couronne, de Seine-Saint-Denis, ainsi qu'aux métropoles régionales. « Il faut cibler les quartiers où la pression locative est forte et le potentiel de valorisation existant, afin de rentabiliser, à terme, l'acquisition d'un bien neuf », ajoute-t-il.

Les futures évolutions réglementaires en matière d'immobilier vert joueront en faveur des programmes plus respectueux de l'environnement. « A titre de comparaison avec l'automobile électrique, les résidences neuves qui présenteront une valeur ajoutée sur le plan énergétique généreront de la plus-value », assure William Truchy, directeur général Directions

Commerciales et Marketing de Kaufman & Broad.

Pinel vert : ce qui change en 2023

Reconduit au 1er janvier 2023, le dispositif Pinel devient plus contraignant. Pour bénéficier de ses effets à taux plein (pour rappel, le Pinel « classique » déclenche des réductions d'impôts de 12 %, 18 % et 21 % en contrepartie d'un engagement à louer de 6, 9 et 12 ans), il faudra désormais investir dans un logement neuf répondant aux normes de la RE2020 et respectant des conditions de surfaces minimales (28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5).

À partir du trois-pièces, le bien devra également disposer d'un espace extérieur privatif et d'une bio-orientation. Les logements ne remplissant pas ces critères donnent droit à une version « allégée » du Pinel, avec des réductions d'impôt revues à la baisse (à 10,5 %, 15 % et 17 % pour 6,9 et 12 ans).