



**HAL**  
open science

# Investissements immobiliers : pourquoi s'intéresser aux logements neufs ?

Frédéric Teulon

► **To cite this version:**

Frédéric Teulon. Investissements immobiliers : pourquoi s'intéresser aux logements neufs ?. 2024. ⟨hal-04857089⟩

**HAL Id: hal-04857089**

**<https://hal.science/hal-04857089v1>**

Preprint submitted on 27 Dec 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization

# **Paris Ecole de Management (PEM)**

1 Place de la Pyramide – 92800 Puteaux La Défense

Tél : 01 84 78 55 99

contact@paris-em.fr

research-center@paris-em.fr

## **PEM – FINANCE & IMMOBILIER**

### **Investissements immobiliers : pourquoi s'intéresser aux logements neufs ?**

**Frédéric TEULON**, Direction de la Recherche

Mots clés : Logements neufs, Investissement immobilier, Fiscalité immobilière, Frais de notaire, Taxe foncière, RE 2020

Immobilier ancien ou immobilier neuf ? Nombreux sont les investisseurs et les ménages à se poser la question.

Notons qu'il existe deux types d'achat dans le neuf, le logement achevé prêt à être habité ou la « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA). Avec une VEFA, le logement n'est pas encore construit, l'achat se fait sur plan.

Les logements neufs présentent deux grands types d'avantages : la fiscalité et le confort/durabilité, ce qui justifie à l'achat une décote importante de l'ancien par rapport au neuf (voir tableau ci-dessous).

### **La fiscalité**

Le neuf permet de payer moins de frais de notaire, moins de taxe foncière et d'obtenir éventuellement des déductions fiscales.

**1/** L'achat de biens immobiliers neufs permet de payer des frais de notaire moins importants : en moyenne entre 2 % et 3 % du prix total d'un bien neuf, alors que dans l'ancien, ces frais s'élèvent entre 7 % et 8 %. Pour un appartement neuf à 400 000 € par exemple, cela représente donc 10 000 € de frais de notaire en moyenne, alors qu'il en coûterait 30 000 € en achetant dans l'ancien.

**2/** Les logements neufs sont exonérés de la taxe foncière pendant les deux années qui suivent l'achèvement de leur construction. Cette exonération est totale lorsqu'elle concerne une résidence principale ou une résidence secondaire. Dans un contexte de hausse de la taxe foncière, cet avantage n'est pas à négliger.

Cependant, certaines communes restreignent ou annulent l'exonération de la taxe foncière. Il faut se renseigner auprès du centre des impôts pour voir si l'on peut en bénéficier. Et ce, au plus tard 90 jours après l'achèvement des travaux de construction.

**3/** Jusqu'à une date récente, les dispositifs Pinel et Pinel + donnaient droit à des défiscalisations basées sur la durée de mise en location du logement neuf (ces dispositifs ont pris fin en 2024 sans être pour l'instant remplacés).

## **Le confort et la durabilité**

1/ Le confort. L'achat d'un logement neuf permet d'avoir :

- une surface mieux calibrée et des finitions sur mesure (un logement plus fonctionnel et mieux agencé) ;
- des petits « plus » qui pourront faire la différence sur le marché locatif (un programme de sécurité dans la résidence, une cuisine aménagée, une place de parking attitrée...) ;
- une conformité aux normes de construction (acoustiques ou thermiques) les plus récentes comme la norme RE 2020 (réglementation environnementale 2020 qui réduit la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>).

## **2/ Durabilité**

Acheter un logement c'est avoir l'assurance qu'il n'y aura pas de travaux à effectuer pendant de nombreuses années. Qui plus est, l'acheteur bénéficie de garanties protectrices :

- garantie de parfait achèvement qui couvre sur les malfaçons éventuelles lors de la première année ;
- garantie biennale couvre pendant deux ans les équipements (volets, robinetterie, chaudière...) ;
- garantie décennale couvre les problématiques de solidité du logement, d'infiltration d'eau, de fissures importantes, dans les 10 ans suivant la livraison.

A l'opposé les logements anciens sont, avec le temps, à l'origine de mauvaises surprises : toiture à refaire, façade à rénover, fuites d'eau...

\*\*

\*

L'achat dans le neuf présente de nombreux avantages qui doivent être mis en relation avec plusieurs inconvénients :

- Le prix de mètre carré est plus élevé dans le neuf que dans l'ancien ;
- La vente de logements neufs est soumise à un taux de TVA de 20% (incluse dans le prix proposé par le promoteur). Néanmoins, il est possible de bénéficier d'une TVA à taux réduit si l'acquéreur achète un bien neuf situé dans une zone à redynamiser (définie par l'Agence de la rénovation urbaine, ANRU) ou dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) ;

- Les délais de livraison (achats sur plan) peuvent s'allonger ;
- Le rendement d'un bien neuf se situe autour de 2 %-3 %. C'est relativement faible si on compare au rendement brut moyen d'un logement ancien ou à la rentabilité des portefeuilles d'actions (Shiller, 2003 ; Teulon, 2024) ;
- Les logements neufs perdent de leur valeur juste après leur achat car les investisseurs sont la cible privilégiée des promoteurs (loi Pinel) avec des appartements destinés à la location HLM (d'où une chute du standing dont les propriétaires qui louent font les frais). Par ailleurs, tout logement neuf est voué à devenir progressivement un logement ancien.

**Tableau d'équivalence ancien/neuf (pour un logement de taille équivalente d'une valeur de 375 000 € dans le neuf)**

<b>Ancien</b>	Versus	<b>Neuf</b>
300 000 €	Prix d'acquisition	391 000 €
10 000 €	Achat place de parking	-
24 000 €	Frais de notaire	9 000 €
4 000 €	Taxe foncière des deux premières années	-
50 000 €	Travaux (mise aux normes...)	-
12 000 €	Divers (accès au prêt à taux zéro, mauvais agencement des surfaces, défiscalisation...)	-
400 000 €	Total	400 000 €

Note : logiquement l'ancien est décoté par rapport au neuf. Notre exemple suggère une décote à l'achat de 20% à 25%.

## Lectures

Clerc-Foechterlin Patricia, *L'essentiel du droit de l'immobilier*, Gualino, 2024.

Du Theil de la Mothe Alexandra, Vidailhet Pierre, Elbaz Valérie & Verrier Thierry, *Le logement - Enjeux, crises et mutations*, Presses des Ponts, 2023.

Shiller Robert, *The New Financial Order: Risk in the 21st Century*, Princeton University Press, 2003.

Teulon Frédéric, « Quelles leçons a-t-on tiré de la crise immobilière des subprimes ? », Document de travail n°55, Paris Ecole de Management, HAL-Science 04821210, 2024.

Viale Nicolas, *Acheter un bien immobilier neuf, le guide de l'investisseur*, 2012.

## Tableau des documents de travail

Titre de l'article	Référence HAL
WP 1 - Qu'est-ce qu'une communication responsable ?	hal-04559259
WP 2 - Des Jeux paralympiques pour vaincre les préjugés	hal-04695416
WP 3 - L'héritage financier des Jeux Olympiques	hal-04702985
WP 4 - Le rôle régulateur de la FIFA et de l'UEFA	hal-04711935
WP 5 - La France, terre de rugby. La domination du Top 14	hal-04712159
WP 6 - Une histoire du sport	hal-04712188
WP 7 - La professionnalisation du sport	hal-04712496
WP 8 - Sport, la mondialisation des enjeux	hal-04712459
WP 9 - L'alpinisme à la recherche de ses valeurs	hal-04712108
WP 10 - Les grands managers du sport : Coubertin et Rimet	hal-04715818
WP 11 - Le Tour de France : une leçon de marketing	hal-04716116
WP 12 - Une histoire des Jeux Olympiques	hal-04715841
WP 13 - Sociologie de la pratique sportive	hal-04714896
WP 14 - La légende des 24 heures du Mans	hal-04716495
WP 15 - Roland Garros, une réussite dans l'événementiel sportif	hal-04716821
WP 16 - Marathon, le message de Phyllipides	hal-04715163
WP 17 - Business rouge et bleu, le PSG à la conquête de l'Europe	hal-04715870
WP 18 - Organiser des Coupes du monde	hal-04716711
WP 19 - Carl Lewis, psychologie et performance des champions	hal-04717012
WP 20 - NBA : le management du basketball aux Etats-Unis	hal-04716583
WP 21 - Investir dans le sport. Les fonds, les Etats et le soft power	hal-04714846
WP 22 - Le défi de l'IA	hal-04721175
WP 23 - Qu'est-ce que l'intelligence artificielle (IA) ?	hal-04720340
WP 24 - Les cyber-attaques, maillon faible du monde digital	hal-04721073

WP 25 - Les entreprises du numérique, Big reset et Big brother	hal-04721052
WP 26 - « Employer brand », comment être plus attractif sur le marché du travail ?	hal-04730763
WP 27 - Nouvelles pratiques RH : du « quite cutting » au « quiet quitting »	hal-04732897
WP 28 - Le télétravail est-il en train d'être remis en cause ?	hal-04739030
WP 29 - Nouvelles pratiques RH : la fin des organisations hiérarchiques	hal-04742074
WP 30 - La finance peut-elle être responsable ? (I)	hal-04741370
WP 31 - La finance peut-elle être responsable ? (II)	hal-04741646
WP 32 - "Are you talking to me ?". Une brève histoire du digital et de l'IA	hal-04770494
WP 33 - L'impact de l'intelligence artificielle sur la GRH	hal-04774169
WP 34 - La microfinance, instrument original de développement durable	hal-04771781
WP 35 - Le Royaume-Uni et le Brexit	hal-04783127
WP 36 - Elton Mayo, l'école des relations humains	hal-04784706
WP 37 - L'évolution de la rémunération des PDG	hal-04785967
WP 38 - « Pay for luck » ou « pay for work » ?	hal-04787912
WP 39 - Une histoire de la RSE et de ses enjeux	hal-04797629
WP 40 - Le taylorisme et l'organisation scientifique du travail	hal-04788491
WP 41 - Le fordisme et la production de masse	hal-04789231
WP 42 - Quels critères pour rémunérer les dirigeants ?	hal-04787669
WP 43 - Post taylorisme et néo taylorisme	hal-04792610
WP 44 - Le "Say on Pay" et les comités de rémunération	hal-04794490
WP 45 - Le profit est-il soluble dans la « Raison d'être » des entreprises ?	hal-04799258
WP 46 - La théorie de la justice selon John Rawls	hal-04800071
WP 47 - Détermination des salaires : le rôle des conventions	hal-04801004
WP 48 - Préserver le capital humain de l'entreprise	hal-04801556
WP 49 - Les discriminations à l'embauche et dans la gestion des carrières	hal-04802841
WP 50 - Les licenciements : face aux périls, faut-il alourdir la législation ?	hal-04805265

WP 51 - Les sanctions économiques sont-elles efficaces ?	hal-04811520
WP 52 - L'emploi des seniors en France	hal-04810982
WP 53 - La théorie du cycle de vie est-elle encore d'actualité ?	hal-0481606
WP 54 - Les entreprises françaises et le débat répartition / capitalisation	hal-04814144
WP 55 - Quelle leçons a-t-on tiré de la crise immobilière des subprimes ?	hal-04821210
WP 56 - Comment les managers peuvent devenir des leaders	hal-04823459
WP 57 - Qui était André Siegfried ?	hal-04842331
WP 58 - Comment l'innovation dans le secteur du numérique rabat les cartes de la concurrence et de la productivité	hal-04854408



**PEM Research Center** est un laboratoire interdisciplinaire de recherche en management spécialisé sur 7 thématiques sectorielles qui correspondent aux Ecoles du groupe Paris Ecole de Management :

- Management du sport (Ecole APOLLON)
- Ressources humaines et RSE (Institut ELTON MAYO)
- Métiers du digital et du numérique (EMCD)
- Patrimoine, finance et immobilier (ENSMI)
- Hôtellerie, tourisme et restauration (EFMH)
- Ecole de sciences politiques et des relations internationales
- Ecole des arts, de la culture et du luxe

Les publications du PEM Research Center (documents de travail, articles et ouvrages) se font en open source. Elles participent au programme de « science ouverte ».

### **Comment citer cette publication**

Teulon Frédéric, « Investissements immobiliers : pourquoi s'intéresser aux logements neufs ? », Paris Ecole de Management, Document de travail, n°59, 2024.