



Communiqué de presse
3 avril 2023

Logement : l'offre locative ne peut pas se passer du neuf !

Les lois « Energie-climat » de 2019 et « Climat et résilience » de 2021 interdisent progressivement la mise en location des logements les plus énergivores. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier, les biens dépassant annuellement 450 kWh/m² de consommation d'énergie finale – les « G+ » - ne peuvent plus être loués. Cette interdiction s'étendra à tous les logements de classe DPE G à partir de 2025 et aux classes F et E respectivement en 2028 et 2034.

Parallèlement, en 2022, le nombre de réservations de logements neufs a baissé par rapport à 2021, passant à 110 000 logements réservés auprès des promoteurs, contre plus de 130 000 l'année précédente, selon les statistiques provisoires du ministère de la Transition écologique. Alors que de nombreux logements anciens trop énergivores vont sortir du marché de la location, il devient urgent de favoriser l'investissement locatif dans le neuf.

Le neuf, un recours pour répondre à la demande locative

Louable, l'interdiction de mise en location des passoires thermiques va entraîner la sortie d'un nombre important de logements du parc locatif. L'ONRE (Observatoire nationale de la rénovation énergétique) estime à 5,2 millions le nombre de résidences principales classées F et G, dont 500 000 « G + ». Dès lors, les propriétaires-bailleurs sont confrontés à cette alternative : rénover ou vendre.

Mais une rénovation, notamment énergétique, a un coût, de plus en plus élevé en raison de la hausse continue du cours des matières premières depuis plus d'un an. Une situation qui contraint de nombreux bailleurs à arbitrer leur parc locatif. Le portail immobilier Bien ici, indiquait récemment qu'en 2022, 25 % des biens à louer étaient classés G contre 35 % en 2021, signe d'un basculement du marché de la location vers celui de la transaction. Pourtant, les pouvoirs publics, avec notamment MaPrimeRenov', ont fait de la réhabilitation de l'immobilier existant le point d'orgue de la politique du logement et de la transition écologique de l'immobilier.

Cette tendance risque de s'installer dans la durée. D'autant que certains biens ne pourront jamais bénéficier d'une rénovation thermique efficace, compatible avec les exigences législatives. C'est, par exemple, le cas de ceux dont la surface est insuffisante pour supporter une isolation par l'intérieur, ou encore de certains logements mansardés dont leur volume est plus important à chauffer en rapport à leur surface habitable et aussi des beaux immeubles Haussmanniens dont les façades ne peuvent être isolées par l'extérieur...

La conséquence est duale : d'une part, on prive les propriétaires-bailleurs de la possibilité de prétendre à un complément de revenus grâce à la location d'un bien et, d'autre part, on réduit l'offre locative.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Julien Michon / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Le potentiel de l'immobilier neuf

L'immobilier neuf, qui aurait pu prendre le relais, subit une crise inédite. Selon le ministère du Logement, le nombre de réservations a baissé de 30,7 % en 1 an. On n'a jamais aussi peu construit au cours de ces dernières années. Jusqu'à présent, le neuf, grâce aux différents dispositifs de défiscalisation, avait toujours porté le marché locatif ; mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. Et la nouvelle donne, avec la réduction de l'avantage fiscal Pinel et la mise en place d'un « Pinel + » complexe, coûteux et inadapté aux opérations en cours, devrait encore participer à l'hémorragie d'investissements locatifs.

Un paradoxe, car les constructions neuves présentent de nombreux avantages, notamment en matière énergétique. En effet, la dernière réglementation thermique en vigueur depuis le 1er janvier 2022, baptisée « réglementation environnementale 2020 », RE2020, non seulement favorise la conception bioclimatique des logements, réduit drastiquement leur consommation énergétique mais aussi diminue leur impact carbone en tenant compte de l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à sa démolition (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage...).

De plus, aujourd'hui, la promotion immobilière a pris à bras le corps la transition écologique en participant au recyclage urbain, en rebâtissant la ville sur elle-même, alors que le « ZAN » va peu à peu contraindre le foncier disponible.

Prendre des mesures efficaces rapidement

Dans ces conditions, alors que l'offre locative dans l'ancien se raréfie, il convient d'accroître la production de logements neufs pour permettre aux investisseurs de retrouver un attrait à acheter un logement pour le mettre en location. Il revient donc au Gouvernement de prendre pleinement conscience que l'avenir du logement en France est étroitement lié à celui de l'immobilier neuf. Il doit, pour cela, prendre les mesures nécessaires pour remettre ce marché en ordre de bataille afin de répondre aux attentes des Français en matière de logement.

« Pour débloquer la situation actuelle, plusieurs mesures pourraient être prises rapidement. Ainsi, compte tenu de la hausse soudaine des taux de crédits immobiliers, on pourrait appliquer pendant une période limitée, par exemple 1 an, un doublement du PTZ pour les primo-accédants, ou mettre en place un crédit d'impôt de 2% par an sur 6 ans, afin de compenser la désolvabilisation de l'acquéreur », propose Philippe Jarlot, Président des Promoteurs du Grand Paris.

A propos des PROMOTEURS DU GRAND PARIS

LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS est un réseau regroupant 6 promoteurs immobiliers. PME indépendantes et franciliennes, elles sont spécialistes de la Région Ile-de-France. Ce regroupement leur permet de constituer une offre immobilière multiproduits (logements, résidences services, tertiaire...) et pluridisciplinaire afin d'apporter, si nécessaire, une réponse globale à tout projet d'aménagement.

Avec des Directions Générales impliquées dans chaque projet, elles partagent un engagement commun fort au service des franciliens, de leur habitat et de leur environnement.

Ces sociétés sont Bécarré, Bricqueville, Cibex, MDH Promotion, Paris Ouest Promotion et Pierre Etoile. Leurs programmes en cours sont consultables sur le site www.lespromoteursdugrandparis.com

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Julien Michon / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>