

# Investir dans le neuf : BBC or not BBC

Certains discours ont tendance à laisser penser que seuls les biens immobiliers neufs sont chers. C'est pour le moins excessif ! Certes, l'immobilier a connu une hausse ces dernières années, mais cela vaut tant pour l'ancien que pour le neuf. Avec un tel discours, on en arriverait à ne plus faire la différence entre les prestations de qualité et celles qui sont médiocres. Cher dans l'absolu ne veut rien dire ! Le prix d'un bien est une notion relative qui doit être analysée au regard de certains critères. Nous en avons relevé certains qui vous permettront de réussir votre investissement.

## Un logement BBC (Bâtiment Basse Consommation) est-il vraiment plus cher ?

Le prix d'acquisition d'un appartement BBC est plus élevé que celui d'un bien neuf non BBC. La différence de prix résulte des exigences supplémentaires imposées par les normes BBC. Mais ce bien est-il pour autant réellement plus cher ? Il est permis d'en douter. En effet, d'une part, vous le revendrez plus cher qu'un bien non BBC puisqu'il est aux normes et d'autre part, il permet à l'occupant de réaliser d'importantes économies d'énergies, facteur dont l'importance ne fera que croître à l'avenir. Les logements anciens, quant à eux, qui semblent moins chers à l'achat, devront faire l'objet d'adaptations d'autant plus coûteuses qu'ils seront éloignés des normes et dévoreurs d'énergie.

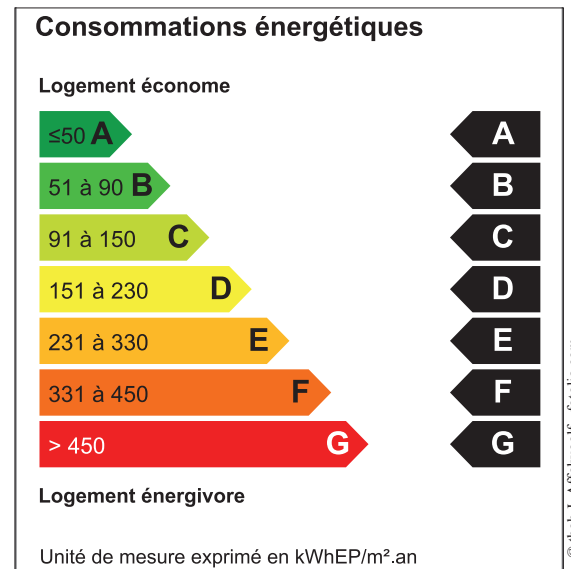
## Loi Scellier : la certification BBC n'est pas automatique... Le saviez-vous ?

Le label BBC est attribué si le logement consomme moins de 50 kWh/m<sup>2</sup>, par an (chiffre variant selon la région et l'altitude). Il doit être délivré par un organisme certificateur indépendant accrédité par le Comité Français d'accréditation (Cofrac) et l'État. Il n'est pas décerné sur la base du permis de construire mais à la fin des travaux après une visite de chantier et des tests ! Il est vivement recommandé de vous faire accompagner par un conseil dès le départ, les solutions existent bien sûr, il faut les anticiper.

## Mention obligatoire du classement énergétique !

Depuis le 1/1/2011, toutes les annonces immobilières doivent mentionner le classement énergétique

du bien (voir ci-dessous).



L'appartement BBC sera classé A, l'appartement ancien peut être E, F ou G ! Et pour l'occupant, si le choix existe dans un même quartier entre un bien classé A et un bien classé G, il n'y aura pas photo ! À terme, ce sera donc un critère essentiel de choix et de valeur (sauf dans un marché de pénurie) ! À titre indicatif, les biens neufs non BBC, commercialisés actuellement, relèvent de la « norme RT 2005 », soit une consommation moyenne de 150 kWh/m<sup>2</sup>. Mais certains programmes peuvent présenter des prestations et performances plus proches encore du BBC, sans être aux normes BBC.

## Avantages financiers grâce aux réductions d'impôts

À compter de 2011, si le bâtiment est aux normes BBC, dans le cadre de la loi Scellier, le taux de réduction sera de 22 % et en Scellier intermédiaire de 32 %. En Scellier non BBC, la réduction d'impôt ne sera que de 13 % et en intermédiaire de 23 %.

Nous vous recommandons de choisir le Scellier BBC pour son potentiel de valorisation à terme ou de sélectionner un programme Scellier non BBC, de qualité, si le prix au mètre carré est inférieur pour tenir compte de la différence de réduction d'impôt et de normes !

**Exemple :** Monsieur V. chirurgien-dentiste, investit dans un bâtiment BBC, en loi Scellier intermédiaire. Il achète un deux pièces pour 202 316 € parking inclus à Argenteuil. Son coût d'acquisition est estimé à 117 256 €, soit un effort d'épargne estimé à 575 €/mois

et des économies d'impôts estimées à 67 407 €.

**Attention :** les réductions d'impôts ne débutent que l'année de la livraison, soit au mieux 2012, et plutôt 2013. Si vous souhaitez bénéficier d'une réduction d'impôt dès 2011, il existe une solution : la SCPI (société civile de placement immobilier) Scellier BBC.

### Les avantages de la SCPI Scellier BBC

Les normes BBC, l'accès à des budgets d'investissements modestes (moins de 100 000 €), une large diversification d'emplacements, une mutualisation des risques locatifs, ... et une réduction d'impôt immédiate dès 2011 avec un professionnel expérimenté pour gérer et suivre la labellisation BBC. Choisissez votre SCPI en tenant compte de sa stratégie d'investissement et du savoir-faire de gestionnaires reconnus. Nous avons une nette préférence pour une stratégie d'investissement orientée exclusivement sur la région parisienne car nous sommes certains de la demande locative. La revente des immeubles sera aisée et l'investisseur bénéficiera d'une forte probabilité de valorisation, renforcée par le label BBC.

**Exemple :** le Docteur M, souscrit pour 80 000 € de parts de SCPI Scellier BBC. Ses économies d'impôts sont estimées à 22 550 €, il fait un apport de 25 000 € pour le crédit *in fine*, et un effort d'épargne estimé à seulement 177 €/mois sur 15 ans pour constituer ce capital de 80 000 € avec une forte probabilité de valorisation à terme !

### Les stratégies pour réussir son investissement dans le neuf

Pour revenir au prix du logement neuf, il est vrai que dans certaines provinces, il y a eu pléthore de constructions. La demande, insuffisante, ne pouvant absorber cette offre de logements, il y aura ajustement des prix des biens à la baisse jusqu'à ce que l'on trouve un équilibre. Ces programmes ont été effectivement vendus trop cher !

### La stratégie patrimoniale

À Paris *intra-muros*, en première couronne, sur la Côte d'Azur, et dans les centres de certaines grandes métropoles régionales, les prix au m<sup>2</sup> évoluent autour de 7 à 10 000 €, voire plus. Ils sont donc nettement plus élevés qu'en grande banlieue ou en province. Pour autant, cela ne veut pas dire qu'ils ne vont pas continuer à progresser. Ces villes constituent des valeurs sûres dites patrimoniales. Il est aisé de louer et de revendre. Vous savez que vous allez acheter à un prix au m<sup>2</sup> plutôt élevé mais vous faites ce choix en connaissance de cause. Vous avez peu de chance de faire d'importantes plus-values mais votre bien devrait sur le long terme conserver sa valeur (en tenant compte de l'inflation). Et vous achetez en bé-

néficiant d'une réduction d'impôts très confortable, à l'instar de cet investisseur qui acquiert un appartement dans une résidence EHPAD sur la Côte d'Azur avec un loyer de 4,60 % (réduction d'impôt Censi Bouvard, sans contrainte BBC).

### La stratégie du pari raisonné

La seconde stratégie consiste à détecter des projets catalyseurs (région parisienne ou grandes métropoles régionales), susceptibles de pousser fortement les prix de l'immobilier local à la hausse. L'acquéreur parie sur un potentiel de valorisation qui peut se révéler très important car les communes ou les quartiers concernés sont portés par des projets qui vont les transformer totalement.

Prenons le cas d'Argenteuil. Voilà une ville qui va être reliée à la Défense en 10 minutes par le tramway ! Et la Défense comme pourvoyeur de clientèle locative, tient certainement la palme, avec tous ses sièges sociaux de grandes entreprises ! Et qui dit clientèle locative dit également candidats acquéreurs ! Les prix d'Argenteuil qui sont actuellement nettement moins élevés qu'à Boulogne ou Vincennes devraient progresser sensiblement du fait des évolutions en cours, comme tout le monde ne peut pas habiter Boulogne..., c'est mathématique !

**Autre exemple :** un nouveau projet d'envergure qui va bientôt prendre forme au nord de Paris, s'étale entre Saint-Ouen et Aubervilliers. Sur ces friches industrielles, un pôle de recherche à visibilité mondiale et un campus universitaire (à l'américaine) sont en train de voir le jour, avec équipements sportifs et logements à toute proximité. Les facultés de sciences sociales et humaines de PARIS I, VIII et XIII vont émigrer sur ce site, de même que l'institut des hautes études sociales et le CNRS (sciences humaines et sociales). Ajoutez le tramway et le métro et toutes les composantes sont réunies pour réussir votre investissement. Ainsi, nous avons sélectionné une résidence étudiante à toute proximité de l'université avec le métro aux pieds, et à quelques pas le tramway !

### Conclusion

Vous l'aurez compris, en faisant certains choix il est possible non seulement de conserver la valeur de son investissement mais plus encore de réaliser dans certains cas des plus-values dans l'immobilier neuf ou ancien réhabilité aux normes du neuf ! ♦

### CONTACT

#### Patrimoine Premier

Catherine BEL  
CIF réf. sous n°A043000 par la CIP assoc. Agréée par l'AMF  
32 avenue de Friedland 75008 Paris  
Tél. : 01 45 74 01 05 - Fax : 01 45 74 01 15  
Email : catherinebel@patrimoinepremier.com