

Le neuf moins cher que l'ancien ?

Le différentiel de prix entre un logement neuf et un logement ancien s'amenuise si l'on établit une comparaison du coût immobilier sur dix ans, en raison des charges plus élevées dans l'ancien.

L'accroissement des travaux à réaliser dans le parc ancien, notamment ceux liés à l'énergie et à la sécurité et rendus obligatoires par la loi, vont grever un peu plus, dans les prochaines années, la rentabilité des logements anciens.

Il est donc plus important que jamais de faire les bons calculs.

Certains acquéreurs sont convaincus. Ils préfèrent un logement neuf à un logement ancien car ils veulent entrer chez eux « les mains dans les poches », sans avoir les contraintes des travaux d'aménagement. Pour eux, le confort de l'isolation thermique et phonique ainsi que la sécurité du « tout aux normes » sont également primordiaux. Tout cela a un coût, qu'ils sont prêts à payer.

Pour d'autres acquéreurs, seul le prix est important. Ils n'hésitent pas entre un 70 m² neuf à 280.000 € et un 70 m² ancien à 210.000 €. Economiser 70.000 €, ce n'est pas rien, pensent-ils. Certes. Mais le calcul n'est pas tout à fait juste.

L'ancien supporte des charges plus importantes...

Au coût d'achat d'un logement ancien, s'ajoutent des frais de notaires plus élevés (7% au lieu de 3%), des frais de « rafraîchissement » des lieux quasi systématiques et, le cas échéant, des frais de travaux inhérents au vieillissement de l'immeuble et de ses installations. Ainsi, un ravalement de façade ou un changement de chaudière représentent-ils un coût non négligeable. Dans un immeuble neuf, ces postes de dépense sont pratiquement inexistantes au cours de la première décennie.

... appelées à s'alourdir encore dans les prochaines années.

Et les dépenses devraient s'accroître encore à l'avenir en raison de l'augmentation programmée des travaux. En effet, les récentes lois qui ont été votées dans le but de protéger le consommateur et l'environnement rendent obligatoires certains travaux, tandis que d'autres sont fortement conseillés.

- Les travaux obligatoires

La loi du 2 juillet 2003 impose une mise aux normes du parc des ascenseurs privés installés avant le 27 août 2000, étalée sur 15 ans (jusqu'en 2018).

De son côté, la loi du 3 août 2009 relative à la mise en place du Grenelle de l'Environnement impose de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre avant 2050. Dans cette optique, l'Etat fixe comme objectif la rénovation complète de 400.000 logements chaque année à compter de 2013.

Ces travaux auront un coût.

- Les travaux conseillés

De son côté, la multiplication des diagnostics techniques à effectuer lors de la vente d'un bien immobilier va générer des coûts pour un grand nombre de logements anciens.

Les diagnostics actuels concernent la présence de plomb, d'amiante ou de termites dans le logement, l'état des installations de gaz et d'électricité ou encore de la performance énergétique. A partir de 2013, viendra s'ajouter le diagnostic des installations d'assainissement non collectif. Il est vraisemblable que d'autres bilans s'ajouteront à cette liste dans le futur.

Ces diagnostics destinés à l'acquéreur ne sont, certes, qu'informatifs. Sauf cas de force majeure (si un danger est avéré), le vendeur n'est pas contraint de réaliser des travaux. L'acquéreur non plus, mais peut-être en fera-t-il tout de même pour améliorer la sécurité de son logement ou pour réduire sa facture d'énergie. La note alourdira, là encore, le prix d'acquisition du logement.

Même si les travaux ne sont pas réalisés, l'existence de ces diagnostics montrant éventuellement les défaillances du logement risquent de représenter une potentielle « moins-value » sur le prix escompté, lors d'une revente éventuelle.

Le neuf moins cher que l'ancien ?

En tout état de cause, il paraît donc équitable de rajouter la facture globale de ces travaux au coût d'acquisition du logement ancien pour se faire une idée réelle de son prix. L'économie de 70.000 € de notre exemple cité plus haut s'est sans doute, entre temps, considérablement réduite.

Dans les années à venir, il est fort possible que pour certaines catégories de logements, un bilan décennal entre neuf et ancien donne le neuf vainqueur de la comparaison. A vos calculs...

###

À propos de Bouwfonds Marignan Immobilier :

Bouwfonds Marignan est une filiale de Rabo Real Estate Group, branche immobilière du groupe néerlandais Rabobank. Promoteur intervenant sur tout le territoire, Bouwfonds Marignan concentre son activité sur l'habitat résidentiel, son cœur de métier et adapte, en immobilier d'entreprises, sa stratégie aux évolutions du marché. Sur le territoire national, Bouwfonds Marignan est organisé en 6 directions régionales et 14 agences locales. Site internet : <http://www.bouwfonds-marignan.com/>