



## Immobilier neuf : d'excellentes affaires en région parisienne



Abonné Décryptage La chute des ventes conduit les promoteurs à baisser les prix des logements neufs. C'est peut-être le moment d'en profiter. Pour aller plus loin

L'effondrement du neuf semble sans fin. Trimestre après trimestre, la Fédération des Promoteurs immobiliers annonce des plus bas historiques. Entre janvier et mars 2024, les ventes ont ainsi chuté de 15,4 %, passant sous la barre des 20 000 logements. Mais cette situation peut constituer une véritable aubaine pour les acquéreurs ! « Beaucoup de promoteurs veulent écouler leurs stocks et reconstituer leur trésorerie, explique Anthony Perez, qui dirige le groupe ALSEI. Il y a donc des affaires à faire, avec des offres qui vont au-delà des frais de notaire offerts. »

Les ristournes se font plus généreuses à mesure que les livraisons approchent ou que les stocks de logements augmentent. « S'il s'agit de constructions déjà achevées ou d'inventus, l'acheteur pourra négocier des baisses de prix, détaille Anthony Perez. Pour les constructions en cours, ces rabais pourront se concrétiser par l'attribution gratuite de places de parking, d'un extérieur, d'une cave ou encore d'équipements électroménagers, en particulier pour les cuisines. »

Ces cadeaux ne doivent toutefois pas endormir les acheteurs opportunistes, qui ont intérêt à multiplier des visites sur les chantiers pour noter et faire rectifier tout ce qui ne va pas. Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo, pointe en effet les risques de malfaçons : « Certains promoteurs pourraient être tentés de rogner sur la qualité des prestations et finitions pour sauver l'équilibre financier de leur projet. »

Des opportunités à Vitry-sur-Seine, Bagneux et La Courneuve

Alors que les dispositifs de défiscalisation Pinel et Pinel +vivent leurs dernières



semaines (ils devraient prendre fin le 31 décembre prochain), les investisseurs locatifs peuvent eux aussi profiter de rabais sur les derniers programmes éligibles. Mylène Chartrou, la directrice générale de Stellium Immobilier (Finzzle Groupe), le confirme : « On trouve encore des logements avec des prix renégociés et réduits de 10 % en Pinel et de 3 à 4 % en Pinel +. »

A lire aussi

Il faut néanmoins rester vigilant sur la solvabilité du responsable de l'opération, sur sa capacité à finir le chantier, et surtout sur la localisation des programmes. « L'emplacement détermine la rentabilité des biens loués, rappelle Mylène Chartrou. Les villes doivent bénéficier d'une dynamique positive et les immeubles être proches des transports et des commerces actuels ou prévus dans un avenir très proche. »

Alors où peut-on investir dans la région ? Voici quelques pistes : à Vitry-sur-Seine, dans le Val-de-Marne, où ALSEI propose des T1 et T2 entre 207 233 et 260 285 €, ou encore à L'Haÿ-les-Roses, où le groupe Gambetta vend par exemple un T2 à 300 000 €. A Bagneux, dans les Hauts-de-Seine, Woodeum et Pitch Immo commercialisent des 3-pièces d'une soixantaine de mètres carrés à partir de 373 900 € dans une résidence signée Wilmotte avec commerces et théâtre en pied d'immeuble. Autre opportunité d'investissement dans une commune jouissant d'une bonne desserte : à La Courneuve, en Seine-Saint-Denis, Cogedim propose des studios à partir de 185 000 € avec TVA réduite à 5,5 %.

Tout savoir sur l'immobilier à Paris et en Ile-de-France

Cet article fait partie d'un ensemble complet sur l'immobilier à Paris et en Ile-de-France au printemps 2024, dans lequel sont sélectionnés les quartiers parisiens où les prix sont les plus intéressants et les communes de la région où il fait bon vivre. Il comprend également des décryptages sur les conditions de financement, sur les opportunités à saisir dans le neuf et sur les locations de courte durée à l'approche des Jeux olympiques.

Par Vincent Bussière

