

Étude exclusive réalisée par PAP pour le Salon de l'Immobilier Neuf

**Face à un marché en contraction, avec un budget moyen en baisse de 6,6 %, l'immobilier neuf peut compter sur ses atouts : factures d'énergie très basses, absence de travaux, plans et équipements optimisés et aides financières.**

- Avec la hausse des taux de crédit et la fin des dispositifs de défiscalisation, le profil type de l'acheteur dans le neuf évolue. Il s'agit aujourd'hui d'une personne de plus de 50 ans, qui cherche un appartement de 3 pièces pour son propre usage.
- Selon les acheteurs, les deux principaux atouts du neuf sont le respect des normes environnementales (81,3 %) et l'absence de travaux pendant plusieurs années (80,7 %). Le plan et les équipements du logement sont décisifs dans leur choix.
- Au Salon de l'Immobilier Neuf, les acheteurs trouveront des réponses à toutes ces préoccupations : aides financières et dispositifs d'accèsion à la propriété, réduction des factures d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub>, logements qui tiennent compte des évolutions de la société (logements évolutifs selon les âges, espaces partagés, sécurité...).



**LE SALON DE  
L'IMMOBILIER  
NEUF**

**17 - 18 - 19 mars 2023**

Paris - Porte de Versailles - Pavillon 5.1

## Des investisseurs en difficulté

**68,7 % des acheteurs cherchent une résidence principale**, en progression de 4 points par rapport à l'année dernière, ce qui traduit une raréfaction des investisseurs. En effet, ceux-ci réalisent traditionnellement leur acquisition avec pas ou peu d'apport personnel, en recourant massivement au crédit (financement à 100 %, voire 110 %), ce que les banques n'acceptent plus aujourd'hui.

**34,1 % des acheteurs recherchent un 3 pièces**. Ce type de bien correspond à tous les profils d'acheteurs (résidence principale ou investissement) et il est donc le plus demandé. Juste derrière, ce sont les appartements de 2 pièces, plébiscités par les investisseurs, qui représentent 27,7 % des recherches.

	Résidence principale	Investissement	Total
Studio	4,8 %	17,9 %	9,0 %
2 pièces	22,1 %	39,6 %	27,7 %
3 pièces	36,3 %	29,3 %	34,1 %
4 pièces	28,5 %	10,9 %	22,9 %
5 pièces	8,3 %	2,3 %	6,4 %

**L'investissement dans le neuf doit être soutenu**. Dans un contexte où les rénovations énergétiques dans l'ancien peinent à avancer, l'immobilier neuf contribue à la stratégie d'amélioration des performances énergétiques de logements. Les logements neufs sont bien sûr à l'abri des interdictions de louer qui vont progressivement toucher les « passoires thermiques » et malgré les conditions plus restrictives d'accès aux dispositifs de défiscalisation, il existe encore de belles opportunités.



**Comment redonner confiance et envie aux investisseurs particuliers ?** Au sein du Salon de l'Immobilier Neuf, les visiteurs bénéficient de l'expertise financière et fiscale des conseillers présents. Avec une excellente connaissance du marché du neuf, ces professionnels proposent aux investisseurs des emplacements premium et des solutions clés en main personnalisées (bilan patrimonial, suivi de chantier, décoration intérieure, gestion administrative, comptable, fiscale et juridique, assurance). Pinel+, LMNP et investissement à l'étranger seront autant de solutions à découvrir sur place.



### Trois conférences indispensables pour les investisseurs

Vendredi 17 mars à 15 h 30 - Investir en 2023 : rentabilité, plus-values et défiscalisation

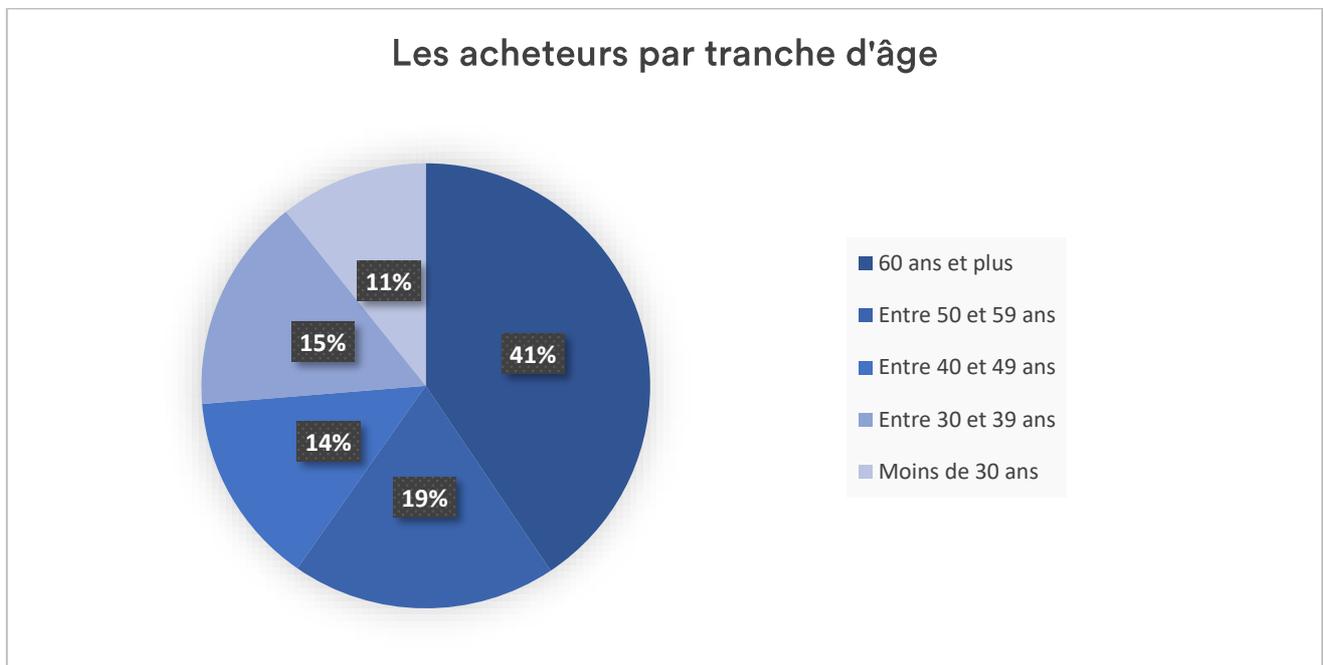
Samedi 18 mars à 15 h 30 - PINEL et Pinel Plus : investir et défiscaliser en 2023

Dimanche 19 mars à 15 h 30 - Acheter et investir à l'étranger : les opportunités en 2023

## Un budget en baisse de 6,6 %

La hausse des taux des crédits immobiliers (le taux a doublé en un an, de 1,40 à 2,80 % en moyenne sur 20 ans) impacte significativement le budget moyen des acheteurs dans le neuf qui s'établit à **333.400 €** en 2023, contre 357.000 € en 2022, soit une baisse de 6,6 %.

Les difficultés d'accès au crédit n'impactent pas que les investisseurs, mais aussi les jeunes : **59,7 % des acheteurs dans le neuf ont plus de 50 ans**. Les moins de 30 ans sont quasiment exclus du marché, puisqu'ils ne représentent que 10,7 % des acheteurs.



Conscient de cette difficulté majeure en 2023, le Salon de l'Immobilier Neuf présente des solutions pour acheter moins cher dans le neuf. Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, le prêt à taux zéro, qui peut représenter jusqu'à 40 % du montant de l'acquisition, permet particulièrement de réduire les coûts. Autre solution présentée : le bail réel solidaire, qui mérite d'être mieux connu, car il permet d'acheter dans le neuf à un prix 25 à 40 % moins cher que le marché.



**70 % des demandeurs sont éligibles à l'accession aidée.** Sur le salon, locataires du parc privé ou public vont retrouver des milliers d'offres de logements neufs, appartements et maisons, à prix maîtrisés. D'ailleurs, depuis la création du salon nous pouvons compter sur la présence au sein du Village Accession des COOP HLM et ses principaux adhérents dont le premier producteur de BRS (bail réel solidaire) en Ile-de-France.

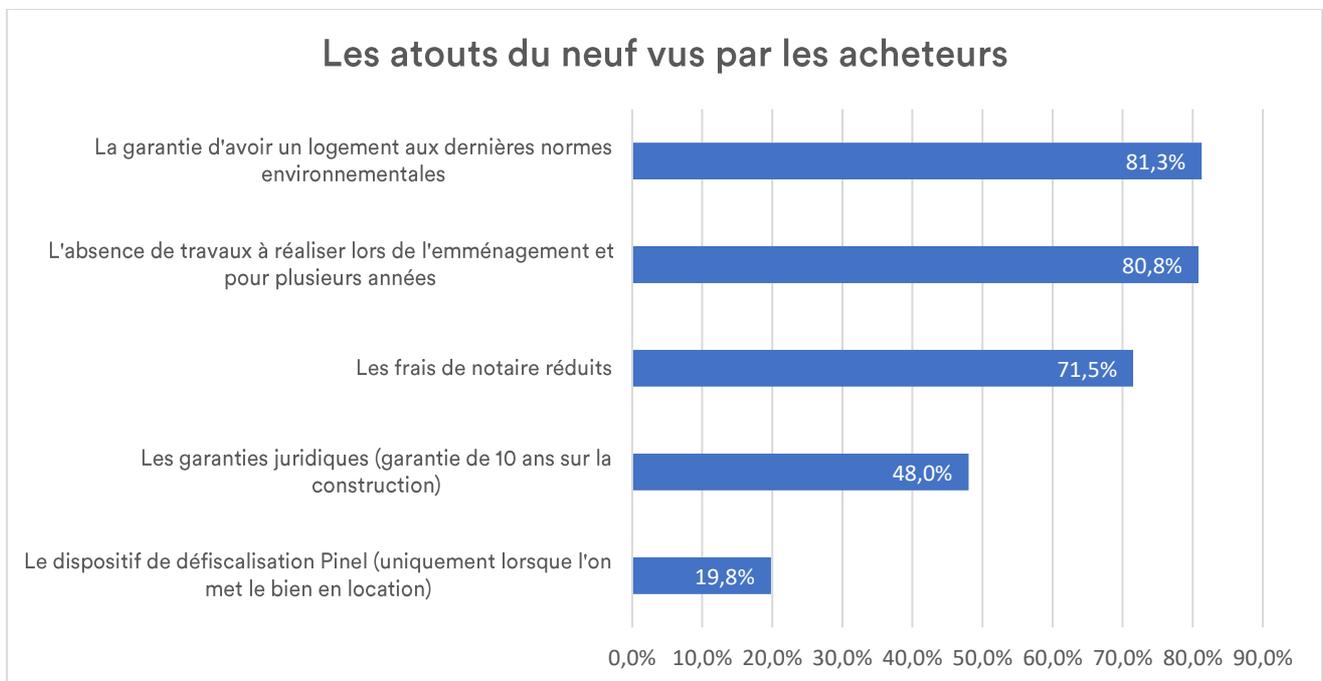


**Conférence : Les solutions pour acheter moins cher.** Le samedi 18 mars à 14 h, nous présenterons tous les dispositifs spéciaux d'accession à la propriété et des aides financières (prêt à taux zéro, TVA réduite, bail réel solidaire, location-accession, etc.).

## Les normes environnementales et l'absence de travaux plébiscitées

Interrogés sur les principaux avantages qu'offrirait une acquisition dans le neuf (plusieurs réponses possibles), c'est la garantie d'avoir **un logement aux dernières normes environnementales** qui arrive en tête des réponses, citée à 81,3 %. Talonnée par **l'absence de travaux**, citée à 80,7 %. Ainsi que les frais de notaire réduits, cités à 71,5 %.

La garantie décennale (garantie de 10 ans sur le bâti) arrive loin derrière avec 48,1 %, suivie de la défiscalisation Pinel qui ferme la marche avec 19,8 %. Ce qui n'a rien d'étonnant puisque seuls les investisseurs sont concernés. Du reste, sur ce seul profil d'acheteurs, l'argument Pinel passe à 57,1 %.



**38,9 % d'adeptes du neuf !** Les atouts du neuf sont déterminants pour bon nombre d'acheteurs, puisque 38,9 % d'entre eux ne cherchent que dans le neuf, tandis que les autres regardent également dans l'ancien. Ces « adeptes » sont légèrement plus jeunes (12,8 % de moins de 30 ans) et mettent aussi en avant les garanties juridiques à 56,7 % (contre 43,9 % chez les autres).



Au moment où les ménages font face aux hausses de prix de l'énergie, qu'y a-t-il de plus performant sur le plan énergétique que le logement neuf ? Résidences à construction vertueuse et maisons à énergie positive, les dernières innovations sont à l'honneur et permettront à chacun de faire un choix éclairé pour leur futur habitat.

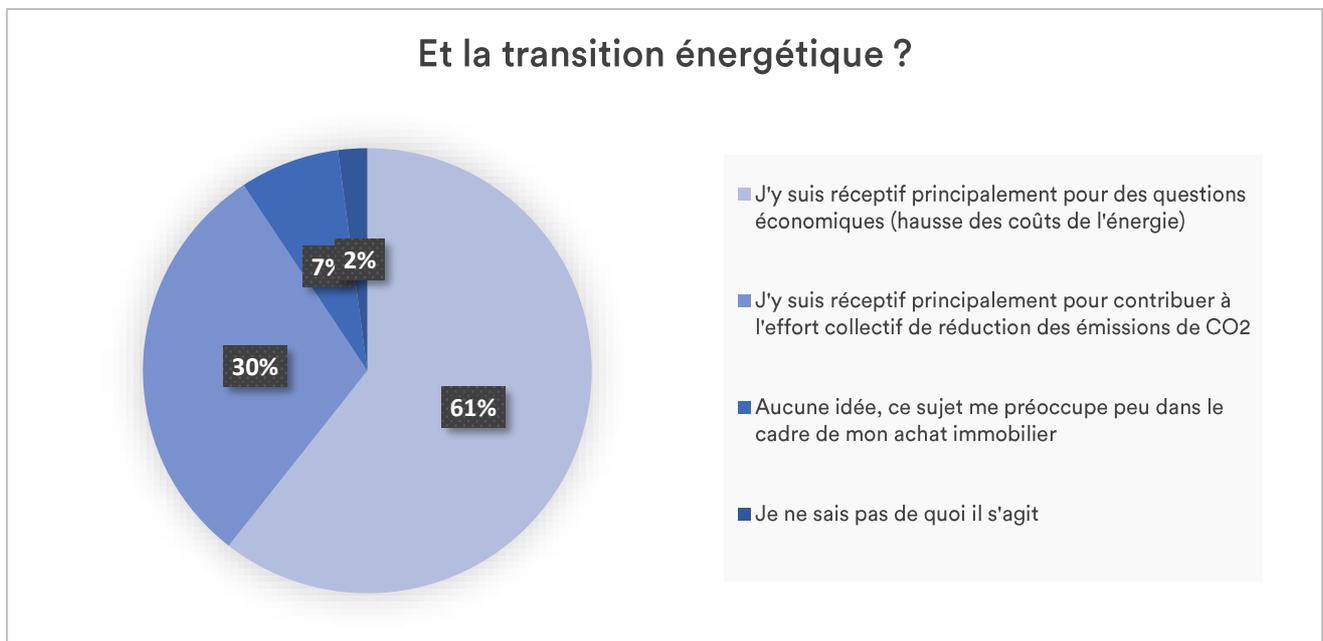


**Conférence : Les avantages du neuf en 2023.** Le samedi 18 mars à 11h30, nous passerons en revue les atouts du neuf aujourd'hui : performance énergétique, confort d'été, réduction de l'empreinte carbone, charges très faibles, plans et équipements, espaces extérieurs, adaptation aux nouveaux modes de vie.

## La transition énergétique : un argument avant tout économique

L'immense majorité des acheteurs (90,7 %) sont sensibles à la transition énergétique. Mais leurs raisons diffèrent : une majorité (60,9 %) indique qu'ils y sont sensibles **pour des raisons économiques**. La crise énergétique est passée par là et l'idée d'acheter un logement peu énergivore est donc associée à des économies d'argent.

On note toutefois que 30,1 % des acheteurs souhaitent plus largement **réduire leurs émissions de CO2**.



Les promoteurs et les constructeurs oeuvrent évidemment sur les deux aspects : **réduction de la facture d'énergie, mais aussi baisse de l'empreinte carbone**, notamment grâce au choix des matériaux.

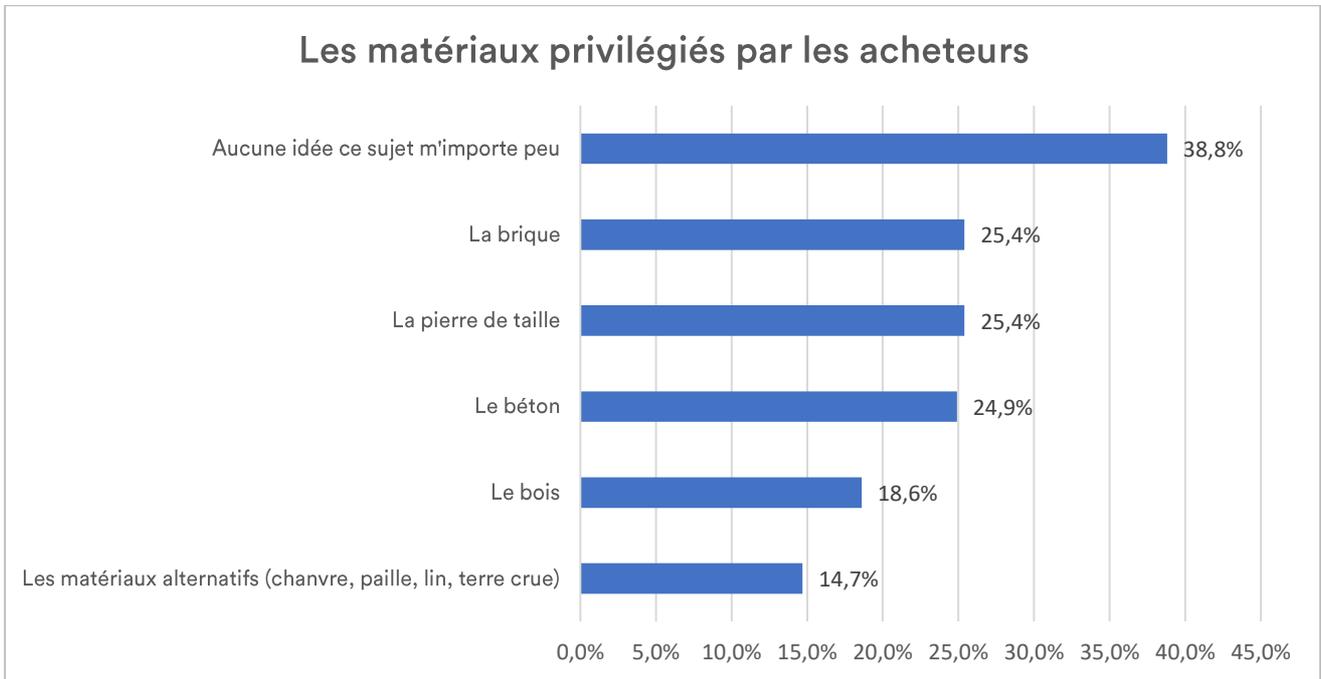
Les acheteurs se sentent encore peu concernés par cet aspect, puisque 38,8 % d'entre eux n'expriment aucune préférence concernant les matériaux de construction. 14,7 % des acheteurs s'intéressent toutefois aux matériaux alternatifs, tels que le chanvre, la paille, le lin ou la terre crue, qui font leur apparition ces dernières années.



**Convaincus que la transition énergétique est l'affaire de tous**, nous avons souhaité sensibiliser le grand public à la transformation opérée par le secteur de la construction. Sur place, animations ludiques et ateliers pour valoriser la complémentarité des énergies et le mix des matériaux, garants de la sobriété énergétique dans la construction.

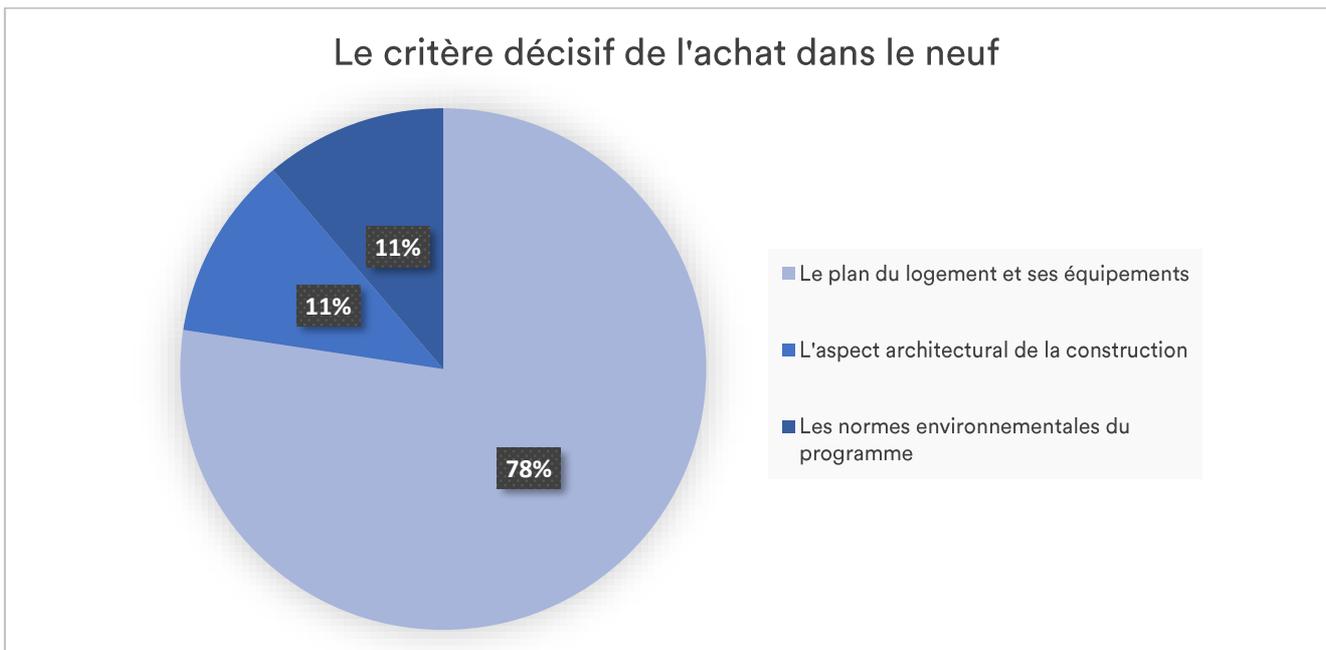


**Conférence : La transition écologique.** Vendredi 17 mars à 14 h 00, nous ferons le point sur les normes (et notamment la RE2020), les nouvelles façons de construire, la sobriété énergétique et la décarbonation.



## Le plan et les équipements décisifs

Si l'on fait abstraction de l'emplacement, c'est le plan du logement et ses équipements qui arrivent largement en tête des motivations quant au critère décisif qui déclenchera l'achat. Pour 77,5 %, c'est cet aspect qui fera la différence entre les biens.



Il n'est pas étonnant que les normes environnementales ne soient pas citées, puisque celles-ci sont considérées – à juste titre – comme acquises dès lors qu'on achète dans le neuf. Il est en revanche intéressant de constater que l'architecture du bien n'est pas un élément fondamental.



**Habitat évolutif, habitat participatif, habitat individuel groupé...** Les visiteurs vont découvrir des offres de résidences, maisons et quartiers respectueux de la nature et qui répondent aux évolutions et aléas de la vie. Une maison écologique et flexible, construite en 3 mois et qui grandit avec vous, ça vous intéresse ? Rendez-vous sur le Salon de l'Immobilier Neuf !

## Méthodologie

Le budget moyen, le taux de résidence principale / investissement, nombre de pièces proviennent des 67 933 demandes d'informations effectuées sur Immeuf.com du 1er octobre 2022 au 19 février 2023. L'âge et les motivations des acheteurs proviennent d'un sondage effectué auprès de ces acheteurs, qui a obtenu 2 594 répondants.

## A propos du Salon de l'Immobilier Neuf

Créé en 2018 par PAP, le Salon de l'Immobilier Neuf s'est imposé comme l'événement incontournable pour toutes celles et tous ceux désirant se renseigner avant de réaliser l'acquisition d'un logement neuf en France ou à l'étranger. Avec une fréquentation de plus de 15 118 personnes dès la deuxième édition, ce salon est le seul rendez-vous annuel de l'immobilier neuf. L'édition 2023 se tiendra sur Paris, dans le hall 5.1 de la Porte de Versailles les 17, 18 et 19 mars 2023.

PAP est le spécialiste des transactions immobilières de particulier à particulier avec plus de neuf millions de visites par mois sur son site PAP.fr (chiffres Médiamétrie) et des centaines de milliers d'annonces publiées chaque année. PAP édite également le site Immeuf.com, dédié à la promotion immobilière, qui propose des milliers de programmes neufs et des conseils pour acheter ou investir dans le neuf.

Interviews de Corinne Jolly et Amandine Fiori-Lévêque possibles sur demande



Corinne Jolly, Présidente de PAP (Particulier à Particulier)



Amandine Fiori-Lévêque, Directrice du salon



**Particulier à  
Particulier**

**Communiqué de presse  
3 mars 2023**

Contacts Presse

Karine Rameau, Agence KRP pour PAP.fr  
Virginie Chalumeau pour PAP.fr  
Tél. : 06 15 05 96 40 – [karine@lagencekr.com](mailto:karine@lagencekr.com)