

POURQUOI ACHETER DANS L'IMMOBILIER NEUF ?

■ Avantages-Inconvénients : neuf / ancien

L'achat dans le neuf est l'aboutissement d'un processus particulier : Un acquéreur se tourne vers le neuf en général après avoir fait le tour du disponible dans l'ancien.

Après avoir visité les agences, les petites annonces et multiplié les visites, le futur acquéreur se fait une idée assez précise du marché immobilier et commence à faire la distinction entre le côté émotionnel de l'achat dans l'ancien, et le côté pragmatique de l'achat dans le neuf : l'acheteur devient attentif et logique dans sa démarche.

Quelles sont les motivations qui font basculer les intentions d'achat vers l'ancien ou vers le neuf ?

1) Frais d'acquisition : plutôt NEUF

Quand on achète dans l'immobilier neuf, l'acquéreur bénéficie de frais de notaires réduits (2,5 à 3%) par rapport à de l'ancien (6 à 7%).

Exemple pour l'achat d'un bien de 155 000 € :

- Frais d'acte dans l'ancien : 13 850 €
- Frais d'acte dans le neuf : 5 100 €

2) Travaux d'aménagement ou amélioration : plutôt NEUF

Il est courant de prévoir un budget travaux lors de l'acquisition d'un bien dans l'ancien, au niveau de la remise en état, de la remise aux normes, ou simplement de la décoration. Ceci n'est pas le cas dans le neuf, où dès le départ, ces frais d'aménagement sont intégrés, avec souvent la possibilité de choisir ses matériaux parmi une gamme proposée par le promoteur.

3) Prise de possession rapide : plutôt ANCIEN

Le neuf est généralement vendu sur plans, et ne sera livré que plusieurs mois plus tard (en général, il faut 1 an en moyenne pour construire un programme immobilier). Si cela laisse le temps de s'organiser, l'aménagement dans les locaux peut intervenir plus d'un an après l'achat.

4) Optimisation des surfaces : plutôt NEUF

Les surfaces dans le neuf sont généralement optimisées pour un gain maximal des surfaces habitables : placards intégrés, réduction des couloirs, ergonomie de circulation. Avec des surfaces au sol équivalentes à celles de l'ancien, les volumes intérieurs et espaces de vie sont plus importants dans le neuf.

De plus, chaque appartement neuf possède sa (ses) place(s) de parking, ce qui est rarement le cas pour un logement ancien.

5) Prix d'achat : plutôt ANCIEN

Les prix de l'ancien sont généralement, à emplacement similaire, moins chers que le neuf à hauteur de 20% environ.

6) Aides de l'état au financement : plutôt NEUF

En achetant dans le neuf, l'acquéreur peut bénéficier :

En Accession à la propriété :

- prêt à Taux Zéro +,
- TVA réduite à 7% si le bien immobilier est situé en zone ANRU.

En Investissement locatif :

- PLS (prêt locatif social) : emprunter à taux préférentiel avec une TVA à 7%

7) Avantages fiscaux : plutôt NEUF

- Exonération de taxe foncière pendant 2 ans (part départementale, régionale et souvent communale).
- Loi Duflot : jusqu'à 54 000 € de réduction d'impôt étalée sur 9 ans.
- Loi Censi Bouvard : jusqu'à 33 000 € de réduction d'impôt étalée sur 9 ans.
- Loi Duflot Outre-Mer : jusqu'à 87 000 € de réduction d'impôt étalée sur 9 ans.

8) Performances et normes : plutôt NEUF

- Label BBC : Obligatoire à partir de 2013 : isolation optimisée, facture d'énergie minimale, confort thermique été comme hiver, utilisation d'énergies renouvelables.
- Isolation phonique : la NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique) obligatoire pour les logements neufs.
- Normes : antisismiques, incendies, handicapés.

9) Les garanties sur le logement : plutôt NEUF

L'achat du neuf est sécurisé par un processus réglementaire très encadré, au travers d'un contrat de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

- GFA : garantie financière d'achèvement.
- Garantie des vices têt apparus
- Garantie de parfait Achèvement
- Garantie de l'isolation phonique
- Garantie biennale de bon fonctionnement
- Garantie décennale sur le gros œuvre
- Garantie Dommage - Ouvrage (prise en charge financière des travaux de réparations)

10) Cachet et prestige : plutôt ANCIEN

Pour obtenir une adresse au cœur de quartiers historiques ou prestigieux, et bénéficier de matériaux nobles ou de beaux volumes, l'équivalent en neuf est plutôt rare.

11) Charges et entretien : plutôt NEUF

Les logements neufs sont de par le niveau d'isolation thermique, d'équipement, de finition, et des normes en vigueur, des appartements très économiques en termes de consommation énergétique, de travaux ou d'entretien.