

BON À SAVOIR : ACHAT DANS LE NEUF OU ANCIEN, QUELLES DIFFÉRENCES CÔTÉ FINANCEMENT ?

Lorsqu'on envisage un premier achat immobilier, une question revient très vite : vaut-il mieux acheter dans l'ancien ou dans le neuf ?

Si ce choix dépend en grande partie de vos besoins, de vos goûts, de votre budget ou des opportunités du marché local, il faut aussi savoir qu'il a **un impact direct sur le financement**.

Zoom sur les principales différences à connaître avant de vous lancer.

Prix d'achat : souvent plus élevé dans le neuf

Le neuf affiche généralement un prix au mètre carré plus élevé que l'ancien, en raison :

- De la qualité des matériaux,
- Des normes énergétiques récentes (RT2012, RE2020...),
- Et des frais liés à la promotion immobilière.

Exemple : À surface équivalente, un appartement neuf peut coûter entre 10 et 20 % plus cher qu'un bien ancien situé dans le même secteur, notamment en périphérie de grandes villes de province.

En Île-de-France, les écarts peuvent être moindres, selon les communes et la rareté du neuf.

À noter : Ce prix plus élevé peut être en partie compensé par des **frais annexes réduits**, notamment au niveau des frais de notaire.

Frais de notaire : plus bas dans le neuf

Les **frais de notaire** (également appelés "frais d'acquisition") sont environ :

- **2 à 3%** du prix d'achat dans le neuf
- Contre **7 à 8%** dans l'ancien.

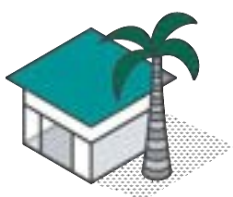
Cet écart s'explique par la nature des droits de mutation et la fiscalité plus avantageuse du neuf, et représente une **économie de plusieurs milliers d'euros** pour un même montant emprunté, ce qui peut faire la différence dans votre budget global.



Pour séduire les primo-accédants, certains promoteurs proposent de prendre en charge tout ou partie des frais de notaire. Une offre intéressante, à condition de vérifier si elle est réellement intégrée ou non dans le prix affiché du bien.

BON À SAVOIR : ACHAT DANS LE NEUF OU ANCIEN, QUELLES DIFFÉRENCES CÔTÉ FINANCEMENT ?

Travaux et charges : à anticiper selon le type de bien



Dans le neuf, vous êtes censé profiter d'un logement en parfait état, sans travaux à prévoir à court ou moyen terme. Grâce aux normes récentes, l'isolation est performante, les installations aux dernières normes, et vous êtes couvert en cas de défaut ou de problème par plusieurs garanties légales (dont la garantie décennale). C'est un vrai gage de tranquillité pour les premières années d'occupation.



Dans l'ancien, des rénovations peuvent être nécessaires (chauffage, électricité, menuiseries, toiture, isolation...). Il faut aussi prévoir des charges de copropriété parfois plus élevées (ascenseur ancien, ravalement, etc.).



Certaines rénovations dans l'ancien **peuvent ouvrir droit à des aides** (MaPrimeRénov', TVA réduite, etc.). Ces aspects seront détaillés un peu plus loin dans ce livre, dans la partie sur les dispositifs d'aide au financement.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Avant de trancher entre neuf et ancien, comparez les coûts globaux (achat + frais + charges + travaux) plutôt que le seul prix d'achat. Nos conseillers peuvent vous aider à **établir un budget réaliste et complet** pour chacun des deux cas.

Prêts aidés : une éligibilité qui dépend du type de bien

Le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** est **plus avantageux dans le neuf**, puisqu'il peut financer jusqu'à **50 % du montant de l'achat** (contre 20 à 40 % dans l'ancien, sous conditions). D'autres dispositifs locaux peuvent aussi cibler plus favorablement les logements neufs.

CE QUE SIGNIFIE ÊTRE PROPRIÉTAIRE : DROITS, DEVOIRS, CHARGES ET FISCALITÉ

Acheter un bien immobilier, ce n'est pas seulement signer un acte chez le notaire. Devenir propriétaire, c'est endosser de **nouvelles responsabilités**, mais aussi **bénéficiaire de certains droits**.

Pour les primo-accédants, il est essentiel de bien comprendre ce que ce statut implique au quotidien et sur le long terme.

Vos droits en tant que propriétaire

En tant que propriétaire, vous disposez de droits fondamentaux sur votre bien :

Droit d'usage : vous êtes libre de vivre dans votre logement.

Droit de jouissance : Vous pouvez le choisir de le mettre en location (sous réserve de respecter la législation en vigueur).

Droit de disposer du bien : vous pouvez vendre, transmettre, hypothéquer ou faire des travaux, sous certaines conditions.

Droit d'aménager : à condition de respecter les règles d'urbanisme, vous pouvez agrandir, rénover ou modifier votre bien à votre convenance.

Attention : dans une copropriété, certaines modifications (balcon, façade, fenêtres...) nécessitent une autorisation de l'assemblée générale.

Vos devoirs en tant que propriétaire

Être propriétaire implique aussi des obligations importantes :

Assurer le bien : la souscription d'une assurance habitation est indispensable, même en l'absence d'obligation légale (elle est obligatoire en copropriété).

Entretenir le logement : au quotidien, **vous devez assumer l'entretien courant**, les éventuelles réparations, ou encore les travaux de mise aux normes (sécurité, performance énergétique, etc.). En tant que propriétaire, **vous êtes aussi tenu responsable des dommages** que votre logement pourrait provoquer à autrui (ex. : dégât des eaux), ce qui implique de souscrire une assurance adaptée avec responsabilité civile.

Respecter la réglementation : notamment les règles de copropriété, les normes énergétiques, les règles fiscales ou encore les diagnostics obligatoires en cas de revente.

CE QUE SIGNIFIE ÊTRE PROPRIÉTAIRE : DROITS, DEVOIRS, CHARGES ET FISCALITÉ

Les charges à prévoir

Devenir propriétaire, c'est aussi intégrer certains coûts récurrents dans son budget :

Charges courantes : eau, électricité, chauffage, abonnements..., qui peuvent parfois être incluses dans les loyers en location.

Charges de copropriété : entretien, syndic, ascenseur, espaces verts...(si vous achetez en immeuble collectif)

Taxe foncière : due chaque année à la commune, son montant varie selon la valeur cadastrale et la politique locale.

Frais d'entretien ou de travaux : réparation de la toiture, de la chaudière, peinture, etc.

Assurance habitation : protection contre les risques (incendie, dégât des eaux, vol...).



C'est justement pour anticiper ces dépenses que la banque exige généralement un apport personnel. Celui-ci couvre une partie des frais liés à l'achat (notaire, garanties...), mais il est important de **ne pas y consacrer la totalité de votre épargne**. Il est conseillé de conserver une épargne de précaution, pour faire face aux imprévus ou aux premières dépenses liées à l'emménagement.

Fiscalité : à quoi s'attendre en tant que propriétaire

En tant que propriétaire, vous êtes soumis à certaines taxes :

- **La taxe foncière**, évoquée plus haut, est due chaque année.
- En cas de **revente**, une **plus-value immobilière** peut être imposable, sauf si le bien est votre résidence principale ou si certaines conditions d'exonération sont réunies.
- Si vous louez votre bien, les revenus locatifs seront **déclarés et imposés** selon le régime choisi (micro-foncier, réel, LMNP...).
- Par ailleurs en cas de résidence secondaire non louée, une fiscalité supplémentaire s'applique, comme la taxe d'habitation par exemple..