

[Particuliers](#)

# Acheter un bien immobilier dans le neuf ou dans l'ancien ? Le match !

Publié le Lundi 6 février 2017 ( mis à jour le Lundi 6 février 2017 )

Dans un contexte qui n'a jamais été aussi favorable (taux bas, stabilité des prix, dispositifs incitatifs...) cesser de verser des loyers à fonds perdu pour financer l'achat d'une résidence principale devient une ambition de plus en plus répandue.

De nombreux atouts découlent de l'accession à la propriété, mais acheter dans le neuf ou dans l'ancien reste la grande question. Le point sur les avantages et les inconvénients de chaque type de bien.



## Le charme de l'ancien continue de séduire

Si vous êtes un adepte de belles pierres, si vous recherchez un **logement avec du cachet**, l'ancien est fait pour vous. Avec ses parquets, moulures, tommettes, poutres, cheminées et autres charmes, un logement de caractère sait séduire les acheteurs par des atouts que l'on ne retrouve pas dans le neuf.

Or, **le revers de la médaille réside dans l'entretien de ces atouts**. En effet, le ramonage d'une cheminée, la réfection d'une toiture à la Mansart, le ravalement d'une façade à colombages ou encore le remplacement de menuiseries d'origine ou la mise aux normes de l'électricité sont autant **de travaux potentiels à prendre en compte au moment de l'achat**, afin d'éviter les mauvaises surprises à court ou moyen termes.

Sans oublier, qu'à l'usage, **l'ancien n'atteint pas les performances énergétiques du neuf**. Néanmoins, l'Etat encourage les **travaux d'économies d'énergie** via plusieurs dispositifs comme la **TVA réduite à 5.5%** sur les **travaux de rénovation énergétique**, le **crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)**, **l'Eco Prêt à taux zéro** ou encore le **programme Habiter Mieux** qui propose une **aide financière** sous conditions de ressources et constitution d'un dossier.

[Découvrez les aides financières pour les travaux de rénovation des logements existants](#)

Autres frais à prévoir dans votre enveloppe, les **frais de notaire**. Aussi appelés droits d'enregistrement, ils correspondent à tous les droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'État et des collectivités à chaque changement de propriétaire, ainsi que sa rémunération. Leur montant est compris entre 6 et 8% du prix de vente pour un logement ancien.

[Voici un simulateur pour estimer vos frais de notaire en ligne](#)

Dernier atout, si votre mode de vie est plutôt urbain, vous avez toutes les chances de trouver votre bonheur dans l'ancien en centre-ville et avantage non négligeable, votre patience sera ménagée contrairement à un **achat dans le neuf**. En effet, entre la date de signature du compromis et votre emménagement il faudra compter 3 mois environ pour profiter de votre nouvelle acquisition. **Mais dénicher son bien dans l'ancien n'est pas une mince affaire... Il faut compter plus de 10 visites pour 84% des primo-accédants.**

## **L'achat dans le neuf est largement encouragé**

Que vous achetiez pour y vivre ou pour investir, de nombreux dispositifs ont été mis en place par l'Etat pour inciter les acheteurs à préférer le neuf.

**Fiscalité avantageuse** du côté des propriétaires, l'achat dans le neuf permet d'être **exonéré de taxe foncière en tout ou partie pendant 2 ans**. **Côté investisseurs, le dispositif PINEL** permet de profiter d'une **réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 21% du prix de revient des immeubles, retenu dans la limite de 300 000 €** et de 2 investissements par an. Cette **réduction est étalée sur la durée de l'engagement de location soit 6,9 ou 12 ans**.

**[Pour en savoir plus sur le dispositif PINEL, consultez notre article](#)**

Autre avantage non négligeable, sur certaines zones urbaines, lorsque vous vous interrogez sur le type d'achat que vous souhaitez concrétiser, la **TVA est réduite à 5.5% au lieu de 20% sur les logements sociaux ou 10% en zone dite intermédiaire**. Le but étant de faciliter l'accès à la propriété et de redynamiser certains quartiers en plein renouveau grâce à ces programmes neufs.

**Le neuf permet également plus de souplesse au niveau des financements : grâce au PTZ, vous disposez d'un prêt réglementé permettant de financer un premier projet immobilier lié à la résidence principale, et ce à taux zéro**. La condition est de

ne pas dépasser un certain plafond de ressources ou de ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale pendant les 2 dernières années précédant l'offre de prêt ? Ce prêt est aussi accessible à l'achat d'ancien avec travaux sous certaines conditions.

Il existe également des prêts adaptés à d'autres situations : **prêt aidé** pour les **détenteurs d'un PEL**, **prêts conventionnés pour les ménages à faibles ressources**, **Prêt Action Logement à 1%** pour les salariés, **prêts catégoriels** à destination des **fonctionnaires**, **micro-prêts et subventions des collectivités locales** et **prêts des caisses de retraite complémentaire et mutuelles de retraite...**

Un ensemble d'opportunités qui, étudié de façon méthodique, peut appuyer votre plan de financement et amener une **réduction considérable du coût de votre crédit**.

## Un coût du crédit à anticiper

Autre élément en faveur du neuf : la **réduction des frais de notaire à environ 3%** du prix d'achat du bien contre 7 à 8% pour de l'ancien.

Quant au coût associé au crédit, il comprend, outre les intérêts versés : les frais de dossier (+ ou – 1% du montant emprunté), les assurances obligatoires décès, invalidité, incapacité (de 0,20 à 0,50% du montant emprunté), l'assurance facultative de perte d'emploi (de 0,10 à 0,70 % du capital emprunté), et enfin les garanties prises par le prêteur (hypothèque ou caution).

Il est donc important de tirer parti au maximum des prêts aidés et de bien évaluer les coûts associés à votre plan de financement avant de vous engager. D'autant plus que contrairement à un achat dans l'ancien, il se peut qu'entre la date de signature et votre emménagement, s'écoule un délai pouvant aller jusqu'à 18 mois, délai pendant lequel vous devrez rembourser votre prêt et vous loger. Autant dire que pour un achat de ce type, l'anticipation sera votre meilleure alliée.

Mais encore faut-il avoir trouvé le bien qui corresponde à vos besoins : entre la définition de vos critères de choix, les recherches, les démarches, l'étude du marché immobilier local, la connaissance des dernières réglementations en vigueur, le suivi des travaux... La tâche du propriétaire en devenir peut paraître difficile à accomplir seul.

C'est pourquoi le CMNE via [l'Agence Immobilière du Crédit Mutuel](#) , propose **un large choix de programmes immobiliers neufs**. Avec plus de 190 négociateurs «

cartés » en immobilier et le plus large catalogue de programmes immobiliers sélectionnés auprès des promoteurs nationaux et régionaux, le CMNE vous propose un réel savoir-faire ainsi qu'une offre de qualité.

Nos collaborateurs se mettent à votre disposition pour **étudier votre projet et son éligibilité au dispositif Pinel, vous proposer et sélectionner le programme immobilier** qui vous convient et construire votre plan de financement.

Vous en conviendrez, acheter neuf est largement encouragé et il faut dire que de nombreux avantages annexes viennent en renfort pour faire pencher la balance du côté neuf : le confort d'un logement zéro travaux, performant thermiquement et phoniquement, dont les garanties certifient un parfait achèvement, le bon fonctionnement des équipements pendant 2 ans et la réparation des désordres importants pendant 10 ans. Avec l'ensemble de ces garanties, la vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) propose ainsi un cadre plus protecteur que dans l'ancien.

**Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

---

Flag

2 450 €

prix moyen du mètre carré dans l'ancien

**Prendre RDV à l'agence Immobilière du Crédit Mutuel**

<https://www.creditmutuel.fr/cmne/fr/contact/diagnostic-patrimonial-et-immobilie...>

---

3 950 €

prix moyen du mètre carré dans le neuf

---

Tags

[achat immobilier](#) [acheter logement neuf ou ancien ?](#) [Premier achat immobilier neuf ou ancien](#)

[Agence immobilière du Crédit Mutuel Nord Europe](#) [Agent immobilier Crédit Mutuel](#)  
[Acheter appartement programme immobilier neuf](#)

---