



# Sept bonnes raisons d'acheter dans le neuf

Même s'il n'ouvre plus droit à un avantage fiscal pour les investisseurs, l'immobilier neuf conserve des atouts : confort, excellente isolation, solides garanties... Quant aux prix, ils sont actuellement en baisse. © PAR CAMILLE ROUGEAU

**P**endant 40 ans, l'immobilier neuf a bénéficié de dispositifs fiscaux avantageux au profit des investisseurs. Le dernier en date, le Pinel, a pris fin le 31 décembre, sans être remplacé. Mais l'absence de réduction d'impôt ne doit pas faire oublier les solides atouts du neuf, qu'il s'agisse d'y habiter ou de réaliser un investissement

locatif. Les logements neufs sont généralement fonctionnels, bien agencés, ils obéissent aux dernières normes environnementales et se louent souvent mieux que les biens anciens.

La conjoncture se révèle également favorable à l'achat. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2024, les prix du neuf ont stagné en Ile-de-France (+0,9 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre de 2023) et ont même décliné en

province (-3,1 % sur la même période), ce qui n'était jamais arrivé, ou presque. De plus, certains promoteurs, pour finaliser la commercialisation de leurs projets, consentent des gestes commerciaux : frais d'achat ou intérêts intercalaires offerts, ristournes sur les prix proportionnelles à la surface achetée, et même des loteries permettant de gagner un logement supplémentaire!

ISTOCK

Les conditions de financement jouent aussi en votre faveur, avec des taux d'intérêt en baisse. « Début décembre, tous les taux étaient passés sous la barre des 3,50 %. Pour les meilleurs profils, nous avons pu négocier 2,93 % sur 10 ans, 3 % sur 15 ans, 3,10 % sur 20 ans et 3,25 % sur 25 ans », détaille Caroline Arnould, directrice générale du courtier Cafpi. « Les banques sont beaucoup plus dynamiques pour accorder des prêts immobiliers », souligne Didier Bellier-Ganière, directeur général de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI). Elles restent toutefois extrêmement vigilantes sur le résultat du diagnostic de performance énergétique (DPE) et peuvent hésiter à financer des passoires thermiques. Un obstacle auquel vous n'êtes pas confronté en choisissant un bien neuf.

## 03 Pas de gros travaux à prévoir

Un autre avantage du neuf réside dans l'absence de rénovation ou de réparation à anticiper à moyen et long terme. Dans les parties communes, les charges d'entretien des équipements tels que l'ascenseur, qui peuvent s'avérer coûteuses dans l'ancien, restent généralement limitées. « Un ascenseur installé en 1920, par exemple, risque fort de nécessiter des réparations. Ce n'est pas le cas d'un appareil récent », explique Norbert Fanchon. Il en va de même pour le gros œuvre. « Généralement, une toiture se refait tous les 80 ans », ajoute-t-il. En outre, vous n'avez pas à vous soucier du ravalement, pendant 20 à 30 ans normalement. Certaines communes, comme Paris, Lyon et Nantes, imposent des ravalements tous les 10 ans pour les immeubles en copropriété lorsque les façades sont très dégradées. Enfin, si des travaux importants s'avèrent nécessaires dans les 10 premières années suivant la construction, ils seront couverts par la garantie décennale (voir point n° 8).

## 02 Une possible exonération de taxe foncière

L'achat d'un bien neuf peut donner droit à un abattement, total ou partiel, de taxe foncière dès l'année suivant l'achèvement des travaux. Il est en principe totalement exempté de cette taxe pendant 2 ans, sauf si la commune décide de restreindre cet avantage (par exemple, en ne l'accordant qu'aux propriétaires de logements financés avec un prêt à taux zéro) ou de le supprimer. L'exonération n'est pas automatique. « Il faut s'adresser à son centre des impôts et fournir les justificatifs nécessaires », avertit Franck Gozlan, avocat au barreau de Paris.

## 01 Des surfaces bien conçues

Un logement neuf propose des équipements rarement présents dans l'ancien : cuisine aménagée, terrasse, balcon, place de parking, garage à vélos et des plans optimi-

sés. « Il est souvent compliqué de trouver une cuisine et une salle de bains bien proportionnées dans l'ancien. On paie alors des mètres carrés inutiles », signale Norbert Fanchon, président du Groupe Gambetta, promoteur coopératif. Des acteurs, comme Cogedim, Vinci, Eiffage, Nexity ou Bouygues Immobilier, développent même des appartements à surfaces compactes. « Les T2 font de 30 à 35 m<sup>2</sup> », précise Franchesca Baral, du courtier en prêts Artémis Courtage. Idéal pour s'offrir un logement fonctionnel sans (trop) casser sa tirelire. Enfin, les nouvelles copropriétés intègrent souvent des espaces partagés comme des jardins, salles de sport, buanderies, réduisant les besoins de surface privée.

## 04 Des finitions sur mesure

« Dans le neuf, l'acquéreur peut choisir les coloris de son carrelage, ses sols, ses revêtements, ce qui n'est pas possible dans l'ancien, à ... »

«... moins d'entreprendre une rénovation », observe Bernard Chanteux, directeur général adjoint de Bouygues Immobilier. Si vous achetez sur plan (voir ci-dessous), avant que le programme ne soit sorti de terre, vous avez la possibilité de demander des modifications plus importantes, comme la suppression de cloisons ou la réunion de deux lots. Aujourd'hui, des aménagements mineurs tels que l'ajout d'un placard sont souvent offerts. « Parfois, plutôt que de baisser le prix, on propose gratuitement la personnalisation. Cela peut être un argument de négociation », note Norbert Fanchon. La réalisation de vos souhaits dépendra de plusieurs facteurs : l'avancement du chantier, le bon vouloir du promoteur et le type de modification envisagé.

## 05 Des aides en plus pour les primo-accédants

Si vous achetez pour la première fois ou n'avez pas été propriétaire de votre résidence princi-

## Les logements construits depuis 2022 respectent la réglementation environnementale RE 2020, qui réduit la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>

pale depuis au moins 2 ans, vous disposez d'avantages financiers importants, sous conditions de revenus. Vous avez droit, d'abord, à une TVA réduite à 5,5 % (au lieu de 20 %) si vous vous portez acquéreur d'un bien neuf situé dans une zone à redynamiser (définie par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine - Anru) ou dans un quartier prioritaire de la ville (QPV). Selon Franck Gozlan, avocat spécialisé en fiscalité, à Paris, « la différence de prix peut être significative entre une TVA à 20 % et une TVA à 5,5 %. Cela représente, par

exemple, une économie de 29 000 € sur un bien neuf vendu 200 000 € hors taxes. »

Les primo-accédants peuvent aussi se voir attribuer un prêt à taux zéro (PTZ), pour financer sans intérêt une partie de l'achat d'un appartement neuf situé dans une zone tendue. C'est-à-dire un territoire où la demande est supérieure à l'offre : Paris et les métropoles régionales, la Côte d'Azur, le Genevois français, notamment. Si vous êtes éligible au PTZ, certaines villes (Angers, Bordeaux, Paris et certaines communes de Seine-Saint-Denis, Rennes, Toulouse...) vous offrent la possibilité, sous certaines conditions (apport personnel, composition de la famille...), de bénéficier de l'« Accession à prix maîtrisé ». Ce dispositif est le fruit d'une collaboration entre une ville, qui cède des terrains à des tarifs inférieurs à ceux du marché, et un promoteur. Il rend possible une économie de 20 à 30 % sur le prix de l'opération. D'autres prêts avantageux sont disponibles. Par exemple, le Prêt accession d'Action Logement, destiné aux salariés du secteur...

## L'ACHAT SUR PLAN, DE LA RÉSERVATION À LA LIVRAISON

L'achat sur plan, aussi appelé vente en l'état futur d'achèvement (Véfa), commence par la signature d'un contrat de réservation. Celui-ci vous est ensuite envoyé par courrier recommandé et vous disposez d'un délai de rétractation de 10 jours. Un dépôt de garantie peut être requis : il est limité à 5 % du prix de vente

si le contrat définitif doit être signé dans l'année, et à 2 % si la signature doit avoir lieu dans un délai d'un à 2 ans. Au-delà, aucun dépôt de garantie ne peut vous être légalement réclamé. Une fois que votre financement est validé (prêt immobilier, apport personnel, etc.), le notaire chargé de la vente vous fait parvenir le contrat de vente. « Vous disposez alors

d'un mois de réflexion. Ce délai est essentiel pour valider tous les détails avant de signer l'acte », explique maître Philippe Stéphan, notaire à Lille. Après la signature, le paiement du bien s'effectue par tranches, en fonction de l'avancement des travaux. Enfin, une visite de livraison est organisée pour vérifier la conformité du bien et formuler d'éventuelles réserves.

... privé, qui permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € sur 25 ans, à un taux de seulement 1 %.

## 06 Des frais de notaire moins élevés

« Les frais d'achat sont nettement plus avantageux dans le neuf que dans l'ancien. Ils représentent de 2,5 à 3 % du prix dans le premier cas, contre 7,5 à 8 % dans le second », rappelle Philippe Stéphane, notaire à Lille. Un argument loin d'être anodin. L'ex-Premier ministre, Michel Barnier, voulait autoriser les départements à augmenter de 0,5 % les droits de mutation dans l'ancien pendant 3 ans. Cela aurait engendré un surcoût de 1 000 € pour un bien à 200 000 € hors taxes. Par ailleurs, « certains promoteurs, comme Bouygues Immobilier, offrent systématiquement les frais de notaire », rappelle Bernard Chanteux. Rappelons toutefois qu'en contrepartie, il faut acquitter 20 % de TVA sur les logements neufs (5,5 % dans les zones à redynamiser et les quartiers prioritaires (voir point 5)

## 07 Des garanties très protectrices

En achetant dans le neuf, vous disposez de garanties. La première, appelée « garantie extrinsèque », vous protège contre l'inachèvement du projet dû à la défaillance du promoteur. Elle doit être mentionnée dans le contrat de réservation et celui de vente. Trois garanties s'appliquent également, à partir de la réception du bien, qui

se fait entre le professionnel et les différents corps de métier, en dehors de votre présence. Demandez à connaître la date de la réception, afin de savoir de quel délai vous disposez. La première garantie, dite de « parfait achèvement », oblige le vendeur à réparer les désordres signalés lors de la livraison (notez dans le procès-verbal tous les défauts et malfaçons repérés : carrelage d'une mauvaise cou-

leur, lavabo fêlé, plinthes non peintes, etc., voir ci-dessus) ou survenant dans l'année qui suit. La deuxième garantie, « biennale », couvre pendant 2 ans les équipements (chaudière, robinets, volets...). Enfin, la garantie « décennale » s'étend sur 10 ans et concerne les désordres affectant la solidité du bien ou le rendant impropre à sa destination (infiltrations, fissures importantes...). ■



**MARINE VENIN,**  
avocate associée  
en droit  
immobilier chez  
MV Avocat

RAJALAYA | HANSLUCAS POUR LE PARTICULIER

## L'acheteur a un an pour dénoncer les défauts

Il existe une idée reçue selon laquelle l'acquéreur disposerait d'un mois à compter de la livraison pour dénoncer les vices apparents. En réalité, il a un an, car la clause limitant le délai à un mois n'a aucune valeur légale. Mais encore faut-il prouver que les défauts étaient visibles le jour de la livraison et qu'ils ne sont pas liés à l'utilisation du bien... De fait, plus les réserves sont signalées rapidement, mieux c'est. Même si un promoteur exerce des pressions pour limiter les réserves, l'acheteur peut, après la livraison, envoyer un courrier recommandé pour signaler des problèmes non notés dans le procès-verbal de livraison. Toutefois, c'est sur ce document qu'il est préférable d'écrire ses réserves, car il constitue une preuve solide en cas de litige. Si aucun progrès n'est constaté à l'approche de la fin du délai légal, il faut consulter un avocat. Attention, beaucoup pensent qu'un courrier recommandé interrompt la prescription. Or seule une assignation en justice le peut. »