

<https://www.francetransactions.com/credit-immobilier/immobilier-acheter-neuf-ou-ancien.html>



Immobilier : Investir dans le neuf ou l'ancien ?

- Crédit immobilier -



Publication date: mercredi 7 septembre 2016

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

Si certains savent d'avance s'ils souhaitent acheter dans le neuf ou dans l'ancien, d'autres restent indécis. Il faut dire que faire un choix n'est pas évident, il est donc important de connaître les avantages et inconvénients distincts des deux types d'achat.

immobilier : Acheter dans le neuf



Â© stock.adobe.com

Les plus

- - **matériaux récents** : confort thermique et phonique et respect des dernières normes en vigueur
 - **Surfaces optimisées** : l'agencement des pièces est bien réfléchi pour optimiser au maximum chaque m² du logement, ainsi que la disponibilité d'un parking
 - **garantie décennale** : en cas de découverte de malfaçons ou vices cachés dans les 10 ans suivant la fin de construction, le propriétaire peut se retourner contre le constructeur.
 - **dispositifs d'aide à l'acquisition** : avantages fiscaux, [ptz 2016](#), [pinel](#)
 - **frais de notaires** : réduits pour les logements de moins de 5 ans (2.5 à 3.5% du prix du bien)
 - **Equipements** : les équipements électroménagers restant en place lors de la vente sont généralement très récents et parfois même encore sous garantie.



Â© stock.adobe.com

Les moins

- - **achat sur plan** : pas de possibilité de visualiser et d'évoluer dans le logement avant l'achat. Les mauvaises surprises sont possibles à la livraison.
 - **Délais** : L'achat sur plan d'un logement neuf, implique un délai avant la livraison parfois très long. Il faut donc prendre un crédit relais et être patient.
 - **Prix** : prix au m² plus cher que dans l'ancien, +15% en moyenne

immobilier : Acheter dans l'ancien



Â© stock.adobe.com

Les plus

-** **Choix plus vaste** : davantage de logement ancien sont en vente sur le marché.

- - **charme des logements** : les logements ou souvent plus de charme que les constructions modernes
 - **Bien visible** : il est possible de le visiter et de vérifier des points importants sur place : nuisances sonores éventuelles, vis a vis, parties communes, évaluation des volumes...
 - **Bien disponible** : vous pourrez emménager dès le délai légal entre la promesse et l'acte de vente écoulee soit 3 mois minimum.



Â© stock.adobe.com

Les moins

- - **Frais de notaires** : frais de notaire sont élevés il représentent 6 à 8% du prix du bien
 - **Travaux** : quand on achete dans l'ancien des travaux sont a prévoir dans la grande majorité des cas. Il peuvent représenter un pourcentage important de votre budget.
 - **Consommation énergétique** : les matériaux de construction étant moins performants que dans le neuf, le coût des dépenses est plus élevé.
 - **Entretien du bien** : coût d'entretien élevé

Immobilier neuf ou ancien : faire le bon choix

La bilan est simple, acheter dans le neuf c'est une sécurité concernant le bien. Vous êtes tranquille pendant les 10 prochaines années, pas de travaux lourds à prévoir, vous achetez et vous posez vos meubles ! Mais il vous faudra patienter longuement si vous achetez sur plan, car l'attente est bien souvent plus longue que prévue.

En espérant ne pas être déçu à la livraison car les plans et maquettes du promoteur sont toujours plus vendeurs que la réalité. Un temps d'attente qu'il vous faudra financer, faites donc attention à la solidité financière du promoteur et ne réglez les 5 % dû à la livraison, que si le bien est conforme à vos attentes, quitte à ne pas prendre les clés lors de la dernière étape de la "remise des clés".

Dans l'ancien, on est davantage dans l'achat coup de coeur. Les biens proposés sont de styles très variés et offrent de belles possibilités pour acquérir un logement unique et plein de charme. Le bien peut être visité de suite et acheté très rapidement, vous pourrez y emménager 3 mois après la signature de votre promesse de vente s'il n'y a pas trop de travaux à effectuer. Car attention, il est important d'inclure le coût des travaux nécessaires dans votre budget. N'hésitez pas à visiter le bien avec un architecte ou un professionnel du bâtiment qui évaluera le coût des travaux nécessaires et vous conseillera sur les aménagements réalisables. On a souvent tendance à minimiser le coût des travaux lorsque l'on n'est pas du métier.

Infos Plus :

- [Immobilier : Les différentes étapes d'acquisition d'un bien](#)
- [Prêts immobilier : Les bons conseils... avant de commencer votre recherche de crédit](#)
- [Crédit immobilier : Les banques proposent des formules innovantes](#)
- [Taux crédit immobilier](#)
- [Taux crédit immobilier : emprunter à quel taux ?](#)
- [Immobilier : Combien vais-je payer de frais de notaire ?](#)
- [Immobilier : Des astuces pour réduire ses frais de notaire ?](#)