



Neuf ou ancien, faire le bon choix

L'an prochain, avec l'application du remaniement du prêt à taux zéro annoncé par le Gouvernement, les acquéreurs vont devoir refaire leurs calculs avant d'acheter. La bonne nouvelle ? Le prêt à taux zéro (PTZ) est reconduit, alors qu'il devait s'arrêter au 31 décembre 2017. Toutefois, le projet de loi de Finances pour 2018 prévoit :

- dans le neuf, le PTZ est recentré sur les zones tendues ; il ne pourra être demandé à son niveau actuel que par les primo-accédants des zones A, Abis et B1 à partir de l'année prochaine. Les zones B2 et C, quant à elles, bénéficieront à présent d'un PTZ mais uniquement avec au maximum 20% de la somme totale emprunter ;
- dans l'ancien, le PTZ est ciblé sur les zones non tendues ; il ne pourra être demandé que par les primo-accédants des zones B2 et C, afin de contribuer à rénover des logements existants.

Les autres critères (conditions de ressources et composition de la famille, montants plafonds des opérations, quotités, différés, etc.) sont pour l'instant inchangés.

Le neuf globalement plus cher que l'ancien ?

C'est un réflexe de consommateur, accru par l'essor des comparateurs en ligne : le prix de vente affiché est souvent le critère prédominant dans le choix avant d'acheter. L'immobilier n'échappe pas à cette règle : de nombreux acquéreurs préfèrent se tourner vers l'ancien, qu'ils jugent d'emblée moins onéreux que le neuf. Toutefois, des exceptions existent, selon les villes et les quartiers : un logement ancien haut de gamme sans défaut, en excellent état et décoré au goût du jour, pourra parfois se vendre bien plus cher qu'un logement neuf.

Des frais non négligeables

Mais encore faut-il faire ses calculs et prendre notamment en compte les frais liés à une acquisition immobilière :

- **dans le neuf** , les logements neufs sont soumis à la TVA à 20 %, parfois réduite à 5,5 % pour les primo-accédants dans les zones ANRU (renouvellement urbain) ou les périmètres adjacents. De plus, les ventes de logements neufs sont soumises à des droits de mutation réduits, représentant entre 1 et 2 % du prix du bien ;

- **dans l'ancien** , les transactions ne supportent pas la TVA, mais elles sont soumises au paiement des droits de mutation non réduits, soit environ 7 à 8 % du prix du bien ; s'ajoutent les honoraires de l'agent immobilier le cas échéant, en moyenne entre 4 et 6 % selon le prix du bien.

Ainsi, pour un logement neuf proposé à 200 000 euros TTC (TVA à 20 %), le montant des frais de notaire s'élèvera à environ 5 200 euros, soit un budget global d'acquisition de 205 200 euros. Pour un achat à 200 000 euros dans l'ancien FAI (frais d'agence inclus), le montant des frais de notaire s'élèvera à 15 700 euros, soit un budget global d'acquisition de 215 700 euros.

« Au final, si l'on regarde les prix proposés à l'achat, un logement neuf sera plus cher qu'un bien ancien de surface équivalente dans un même quartier, mais l'écart se réduit une fois les frais de notaire pris en compte », constate Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi.

Toutefois, pour un logement proposé à 200 000 euros en TVA à 20 %, son montant sera d'environ 176 000 euros en TVA à 5,5 %, le montant des frais de notaire sera alors de 4 800 euros, soit une enveloppe totale de 180 800 euros. Contre toujours 215 700 euros dans l'ancien !

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock - 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

CAFPI - 01 69 51 00 00
Philippe Taboret - Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 - p.taboret@CAFPI.fr

Le rôle de l'apport personnel et du PTZ

D'après les calculs du courtier en crédit Cafpi, selon le même exemple, un couple acquéreur, qui dispose de 40 000 euros de revenus annuels et de l'apport nécessaire pour couvrir les frais, emprunte le montant du bien (en TVA à 20 %). Il va bénéficier d'un prêt à taux zéro de 80 000 euros sur 20 ans et d'un prêt bancaire à 1,50 % (hors assurance) de 120 000 euros, soit des mensualités de 924,69 euros et un coût total du crédit s'élevant à 19 012 euros.

Dans l'ancien, sauf à réaliser de gros travaux (qui s'ajouteraient au prix du bien) et à condition de disposer d'un apport suffisant pour s'acquitter des frais de notaire (soit donc 15 700 euros dans l'ancien contre 5 200 euros dans le neuf), l'acquisition sera financée par un prêt total de 200 000 euros à une taux de 1,5 % sur 25 ans, soit des mensualités de 799,87 euros et un coût total de 39 961 euros. Soit un différentiel de 20 760 euros !

Le logement au quotidien, le neuf plus avantageux que l'ancien

Il faut aussi prendre en compte la durée de vie du logement et son « exploitation » au quotidien. En termes de coût de revient, un logement neuf à horizon de dix ou quinze ans peut se révéler plus avantageux qu'un logement ancien. En cause bien sûr, les charges de copropriété (le cas échéant) et les travaux d'entretien ou de rénovation nécessaires :

- les charges de copropriété sont au départ assez faibles pour un logement neuf : l'immeuble est lui aussi aux nouvelles normes et notamment moins énergivore qu'un ancien immeuble des années 30 ou 70 par exemple ;
- les travaux sont bien entendu inexistantes les premières années pour un logement neuf : il bénéficie des dernières normes d'isolation. De même, la copropriété ne nécessite pas d'engager des travaux, alors que dans l'ancien, il est courant de devoir s'acquitter d'un ravalement de façade, d'une rénovation de la cage d'escalier....

De nombreux travaux sont donc à prévoir dans l'ancien, sous l'impulsion des pouvoirs publics (mises aux normes, économies d'énergie, diagnostics obligatoires), alors qu'un logement neuf est déjà aux normes tout confort...

Un choix irrationnel

Si l'aspect financier reste important pour l'achat de sa résidence principale, il y a une part d'irrationnel qui entre en ligne de compte. Au-delà du coût et du délai, l'immobilier neuf ou la construction répondent à une conception et un usage moderne et fonctionnel de l'habitat. L'ancien, de son côté, offre plus de choix et possède un charme et une histoire qui plaît à bon nombre de particuliers.

« L'achat immobilier, c'est une question de goût, un coup de cœur, mais dans tous les cas un projet rêvé qui est différent pour chacun », indique Philippe Taboret. « Le rôle du courtier est d'écouter, de comprendre et d'accompagner les particuliers dans leur projet immobilier, qui est aussi un projet de vie », conclut-il.

Cafpi en bref :

CAFPI est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Avec un effectif de 1.420 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2016, CAFPI a finalisé 41 000 dossiers, pour 8 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque près de 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 150 banques et assureurs partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. CAFPI est également présent sur le web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.cafpi-assurances.fr pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits dont Philippe Taboret est l'actuel Président) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr). Sous l'impulsion de son nouveau Président, Laurent Desmas, CAFPI se fixe pour objectif de devenir la référence Crédit en France.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

CAFPI – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@CAFPI.fr