

Investir

L'écoquartier Vidailhan, à Balma,
a été inauguré en 2014. AXELLE SZCZYGIEL


Acheter dans le neuf, oui mais...

LES PLUS

1 PRESTATIONS. Des matériaux récents, des pièces lumineuses, optimisées, sans perte d'espace, un parking, un ascenseur... Avec un tel niveau d'exigence, il n'y a pas à tergiverser trop longtemps selon Eric Massat, conseiller et chasseur immobilier pour Domicilium : « Dans une grande agglomération comme Toulouse, on ne trouvera ces prestations que dans du neuf ou du très récent. » Nombre de programmes neufs en outre proposeront des appartements ouvrant sur de larges balcons voire de grandes terrasses. Des opportunités à saisir rapidement.

2 CONFORT ET COÛTS D'ENTRETIEN. Aujourd'hui, on ne conçoit plus un logement neuf sans double vitrage, sans VMC ou sans une isolation thermique et phonique optimale. Les promoteurs sont en effet obligés de se conformer aux dernières normes en vigueur. Pour l'acquéreur, c'est la garantie d'économiser au quotidien sur l'ensemble des factures énergétiques.

3 FRAIS NOTARIÉS. Ces frais de mutation, appelés à tort « frais de notaire » car composés essentiellement d'impôts et taxes, viennent s'ajouter au prix de l'achat. Une dépense à ne pas négliger, car elle se chiffre en milliers d'euros, mais qui sera toutefois moins élevée dans le neuf. « Les frais notariés sont approximativement de 2,5 à 3 % dans le neuf, contre 7 à 8 % dans l'ancien », note Eric Massat.

4 AVANTAGES FISCAUX. Dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement (sur plans), les acquéreurs sont exonérés du paiement de la taxe foncière pendant les deux ans qui suivent l'achèvement de la construction de l'immeuble. Dans certains cas, cette exonération peut même être prolongée de trois années supplémentaires.

5 GARANTIES. Si des malfaçons sont constatées dans les dix premières années suivant la livraison d'un bien immobilier neuf, il existe plusieurs garanties :

– La garantie de parfait achèvement : pendant un an, l'entrepreneur et le constructeur sont tenus de réparer tous les désordres constatés lors de la réception du logement neuf, quelles que soient leur nature et leur importance.

– La garantie biennale : tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment (volets, robinetterie...) sont garantis par l'entrepreneur, le constructeur ou le vendeur pendant deux ans.

– La garantie décennale : elle couvre pendant dix ans les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

6 FINANCEMENT. Les primo-accédants respectant certaines conditions de ressources peuvent bénéficier du dispositif du « Prêt à taux zéro plus » (PTZ+) qui peut financer la construction ou l'achat de tout logement neuf. ● AXELLE SZCZYGIEL

LES MOINS

1 DÉLAIS DE LIVRAISON. Si vous achetez sur plans, il vous faudra bien souvent attendre entre douze et vingt-quatre mois avant de poser les valises dans votre nouveau chez-vous. Un mauvais plan pour les plus pressés.

2 PRIX. Un logement neuf est souvent 10 à 20 % plus cher qu'un logement ancien. « Si l'on prend l'exemple d'un T4 de 100 mètres carrés à Saint-Cyprien, sur les berges de la Garonne, il faudra facilement mettre 60 000 à 100 000 euros de plus pour un appartement neuf », indique Eric Massat. Mais il est aussi vrai que les biens sont rarement comparables en termes de prestations (parking, ascenseur...).

3 PERSONNALISATION. En achetant sur plans, on pense que l'on va pouvoir choisir l'agencement des pièces ou encore certains matériaux. « Mais ce choix est souvent théorique, prévient Eric Massat. Le foncier étant très cher, les promoteurs vont avoir tendance à standardiser le plus possible pour minimiser les coûts. » Seuls les programmes réservés à une clientèle haut de gamme permettent d'avoir un peu plus la main sur la conception du logement.

4 RARETÉ DES TERRAINS DANS L'HYPER-CENTRE. En centre-ville, les lieux constructibles sont rares, ce qui explique une offre dans le neuf limitée. « Il y a seulement deux ou trois programmes neufs dans l'hyper-centre de Toulouse chaque année », indique Eric Massat. Il faut donc souvent se rabattre sur des quartiers un peu plus excentrés, voire en devenir (comme Borderouge). ● A.S.