

FIMEO

GESTION PRIVÉE

IMMOBILIER

Neuf **vs** **Ancien**

LE COMPARATIF

**UNE VISION 360° DE VOTRE
PATRIMOINE POUR ATTEINDRE
VOS OBJECTIFS DE VIE**



Damien LARRAS
Dirigeant FIMEO

LE PRIX

Neuf

VS

Ancien

Souvent plus cher au m².

Le prix inclut la TVA à 20 %, cependant celle-ci est parfois réduite à 5,5 % ou à 10% sous certaines conditions.

Moins cher au m², avec plus de marge de négociation. Mais attention aux potentiels travaux.

0 - 1

01

LES FRAIS DE NOTAIRES

Neuf **VS** Ancien

Les frais sont réduits, il faut compter 2 à 3 % du prix d'acquisition.

En général, il faut compter autour de 8 %.

Depuis le 1er avril 2025, la plupart des départements ont augmenté ces frais de 0.5%.

1 - 1

LES CHARGES

Neuf **VS** Ancien

Le neuf respecte les dernières normes, ce qui signifie : meilleure performance énergétique, moins d'entretien à court/moyen terme, et donc des charges plus faibles.

Un bien ancien peut engendrer des charges plus élevées : ravèlement de façade, isolation vétuste, équipements à remplacer, parties communes à rénover, etc...

2 - 1

03

LA DISPONIBILITÉ DU BIEN

Neuf **VS** Ancien

Dans le neuf, surtout en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), il faut parfois attendre 12 à 24 mois avant la remise des clés.

Evidemment un bien ancien est généralement disponible plus rapidement, environ 3 mois après la signature du compromis.

2 - 2

LA RENTABILITÉ LOCATIVE

Neuf **VS** Ancien

Le neuf offre généralement une rentabilité plus modérée, mais une gestion locative qui peut être plus simple (moins de travaux, logement attractif, vacance réduite).

L'ancien permet souvent une rentabilité brute plus élevée, surtout après rénovation.

2 - 3

05

LE PTZ (PRÊT À TAUX ZÉRO)

Neuf **VS** Ancien

En fonction de vos revenus et de la zone du bien, le PTZ est largement accessible dans le neuf. Il peut financer jusqu'à 50 % de l'acquisition.

Dans l'ancien, le PTZ est possible uniquement si des travaux importants sont prévus (au moins 25 % du coût total du projet). C'est plus contraignant, mais pas impossible.

Pour en bénéficier, il faut être primo-accédant, c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années.

3 - 3

06

PARLONS-EN ENSEMBLE !

Il n'y a pas de "meilleur" choix universel, mais un choix **cohérent avec votre projet** :

- Résidence principale ? Cherchez le confort, la localisation et les aides disponibles.
- Investissement locatif ? Pesez rentabilité, fiscalité, entretien et revente.

Chez **FIMEO**, on ne se contente pas d'opposer le neuf à l'ancien : on construit avec vous **une stratégie sur-mesure**, en fonction de vos objectifs patrimoniaux.



06.66.66.61.50



damien@fimeo.fr



<https://www.fimeo.fr/>