

Le neuf est-il vraiment plus cher que l'ancien ?

À emplacement comparable, le neuf peut afficher environ 20 % de plus. Mais le prix facial ne mesure ni le coût du financement, ni le coût d'usage.

ANCIEN

Prix du logement **250 000 €**

Frais d'acquisition estimés **20 000 €**

Financement

270 000 € au taux bancaire moyen de 3,21 %.

MENSUALITÉ

1 310 € / mois

NEUF

Prix du logement **300 000 €**

Frais d'acquisition estimés **7 500 €**

Financement optimisé

135 000 € à 0 %

30 000 € à 1 %

142 500 € à 3,21 %

TAUX MOYEN 1,59 %

MENSUALITÉ

1 254 € / mois

+20 % SUR LE PRIX

=

-56 € / MOIS DANS L'EXEMPLE

Le coût du crédit compte davantage que le seul prix affiché.

TVA À 5,5 %

Dans un programme éligible, 300 000 € TTC au taux normal équivalent à 263 750 € TTC à 5,5 %. La mensualité simulée tombe à 1 079 €.

COÛT D'USAGE

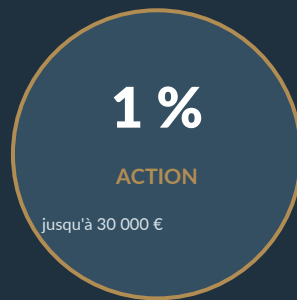
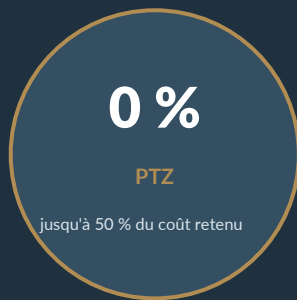
RE2020, isolation et équipements récents peuvent réduire l'énergie et repousser les gros travaux. L'avantage doit être chiffré logement par logement.

LE VRAI COMPARATIF

Mensualité + copropriété + énergie + entretien + travaux prévisibles. C'est ce total mensuel qu'il faut comparer, pas seulement le prix au m².

20 % plus cher. Vraiment ?

Le neuf peut coûter davantage au mètre carré. Mais le PTZ, le prêt Action Logement, les frais d'acquisition réduits et, parfois, la TVA à 5,5 % changent complètement le coût mensuel.



TAUX MOYEN PONDÉRÉ DE LA SIMULATION

3,21 %

ANCIEN



1,59 %

NEUF FINANCÉ

LE RÉSULTAT EN EUROS

1 310 €

ANCIEN

1 254 €

NEUF + PTZ + ACTION

1 079 €

AVEC TVA 5,5 %

Hors assurance - équivalent mensuel lissé sur 25 ans

LE BON ARGUMENT COMMERCIAL

« Le neuf n'est pas toujours moins cher. Mais comparer uniquement le prix au mètre carré est incomplet. Le vrai sujet est le coût mensuel complet : crédit, énergie, copropriété, entretien et travaux à venir. »

Performance énergétique et absence de gros travaux immédiats peuvent renforcer l'avantage du neuf. En revanche, aucune promesse générale ne doit être faite sur les charges de copropriété : elles dépendent des équipements et des services de la résidence.

Simulation indicative : foyer de 3 personnes en zone A, durée 25 ans, sans apport, hors assurance. Taux bancaire moyen 3,21 % ; PTZ maximal de 135 000 € ; prêt Action Logement 30 000 € à 1 %. Mensualités présentées en équivalent lissé. Le PTZ réel peut comporter un différé et des paliers. Sources officielles vérifiées en juillet 2026.