

## Les 10 raisons d'acheter un logement neuf

La VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou « vente sur plan » est le contrat le plus utilisé pour la construction de logements collectifs neufs, pour les protections et les garanties qu'il apporte à l'acquéreur. C'est le premier de tous les avantages offerts par le logement neuf.

### 1eme raison : Acheter un logement neuf, c'est bénéficier de solides garanties légales

Si acheter en VEFA peut sembler risqué, ce régime offre en réalité aux acquéreurs de logements plusieurs garanties :

- **Garantie financière d'achèvement** : fournie par un organisme bancaire, de caution ou d'assurance, cette garantie permet de financer l'achèvement des travaux de l'immeuble en cas de défaillance du promoteur.
- **Garantie des vices apparents** : le promoteur est tenu de la garantie des vices de construction et des défauts de conformité apparents. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, cette garantie court pendant un an à compter de l'entrée dans les lieux.
- **Garantie de parfait achèvement** : parallèlement, l'entreprise avec qui le promoteur a conclu un marché de travaux est tenue de réparer tout vice apparent pendant 1 an à compter de la réception des travaux. En pratique, le promoteur signale à l'entreprise les désordres constatés par le client pour lui demander d'y remédier.
- **Garantie biennale** : Le promoteur est garant du bon fonctionnement des éléments d'équipements du logement, y compris les parties communes (ex. : porte de parking, volets roulants, etc..), pendant 2 ans à compter de la réception des travaux.
- **Garantie décennale** : Le promoteur est garant pendant 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage, des dommages importants de la construction.

Il souscrit une assurance « dommage-ouvrage » pour le compte de l'acquéreur qui prend en charge la réparation des dommages graves, qui permet de préfinancer rapidement les travaux de réparation éventuellement nécessaire.

### 2eme raison : Acheter un logement neuf, c'est réduire son empreinte environnementale

Depuis 2005, les logements neufs doivent satisfaire à des exigences croissantes de performances énergétiques (RT 2012 et bientôt RE 2020), permettant à l'acquéreur de consommer moins et de faire des économies de charges.

De plus en plus, les logements sont également « bas carbone » pour lutter contre le changement climatique : ils intègrent l'autoconsommation d'énergie, les matériaux biosourcés, la recharge de véhicules hybrides ou électriques etc.

### 3eme raison : Acheter un logement neuf, c'est acquérir un logement accessible à tous

Un immeuble de logement neuf doit faciliter l'accès des parties communes mais aussi des logements aux personnes en situation de handicap. Ainsi conçu, un logement neuf est adapté à tout type de public, y compris les jeunes ménages (facilité d'accès et de rangement des poussettes) et les seniors. Afin de garantir cette accessibilité, les constructions neuves sont souvent équipées d'un ascenseur.

### 4eme raison : Acheter un logement neuf, c'est bénéficier d'un logement confortable

**Confort thermique** : outre sa sobriété énergétique, un logement neuf est conçu pour éviter une « surchauffe » en été sans recourir à la climatisation (confort d'été) tout en restant bien chauffé et isolé en hiver.

**Confort acoustique :** les logements neufs doivent satisfaire à des exigences minimales en termes d'isolation phonique pour offrir à l'acquéreur un logement isolé des bruits extérieurs.

**Qualité de l'air intérieur :** les logements neufs sont soumis à des règles relatives à la ventilation pour améliorer la qualité de l'air intérieur et protéger la santé des occupants.

### 5eme raison : Acheter un logement neuf, c'est disposer d'un logement personnalisé et optimisé

Un logement neuf bénéficie d'un agencement optimisé des volumes pour profiter de chaque espace. La surface habitable est ainsi réellement exploitée, au contraire de logements anciens, où plus d'espaces peuvent être perdus.

L'acquéreur peut aussi participer à l'aménagement d'un espace adapté à ses besoins et personnalisé en choisissant par exemple le revêtement du sol ou mural, dans le respect des normes de construction. Les logements neufs sont ainsi de plus en plus modulables.

### 6eme raison : Acheter un logement neuf, c'est acheter un bien « sans mauvaise surprise »

L'acquisition d'un logement neuf permet d'écarter certains risques comme la présence d'amiante ou de nuisibles. Il permet surtout de disposer d'un logement habitable immédiatement sans travaux de rafraîchissement, ni de rénovation.

### 7eme raison : Acheter un logement neuf, c'est disposer d'un logement connecté

Les constructions neuves sont désormais équipées de la fibre optique. Elle permet à l'acquéreur de disposer d'un logement immédiatement connecté et de bénéficier du meilleur de la technologie dès son entrée dans les lieux.

### 8eme raison : Acheter un logement neuf, c'est avoir accès à plus de services

Acheter un logement neuf, c'est de plus en plus souvent avoir accès à des services numériques (sécurité, contrôle à distance de certains équipements, suivi de consommations, etc). C'est aussi disposer d'espaces communs (coliving, jardins, laverie, etc.) ou de services partagés (conciergerie).

### 9eme raison : Acheter un logement neuf, c'est pouvoir bénéficier d'aides publiques

L'achat d'un logement neuf peut permettre à l'acquéreur de bénéficier de certaines aides, s'il remplit les conditions pour cela. Pour les accédants à la propriété, le prêt à taux zéro (PTZ) ; pour les investisseurs dans le secteur locatif, certaines aides fiscales (Pinel, Censi-Bouvard, ...).

### 10eme raison : Acheter un logement neuf, pouvoir bénéficier d'une fiscalité réduite

L'acquisition d'un logement neuf ouvre droit à :

- des frais de notaire réduits, représentant entre 2 et 3% du prix de vente, contre 7 à 8% dans l'ancien ;
- une exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant deux ans ;
- un taux réduit de TVA (5,5%) pour l'acquisition de sa résidence principale, si l'immeuble est situé dans une zone de rénovation urbaine (zone ANRU) et dans un quartier prioritaire de la ville (QPV), et à condition que l'acquéreur remplisse les conditions pour cela (plafond de ressources).