Habiter Neuf



Guide gratuit · Édition 2026

Acheter neuf en 2026 : le guide complet

Budget, aides, étapes, pièges à éviter : tout ce qu'il faut savoir pour acheter sa résidence principale dans le neuf, en toute sérénité.

SOMMAIRE

Ce que vous allez apprendre

1. **Pourquoi acheter neuf** : le vrai calcul face à l'ancien
2. **Votre budget** : capacité d'emprunt, apport, frais
3. **Les aides** : PTZ, TVA à 5,5 %, frais de notaire réduits
4. **Les étapes d'un achat sur plan** (VEFA)
5. **Bien choisir son logement** : emplacement, typologie, extérieur
6. **La livraison** et les garanties du neuf
7. **Votre check-list** avant de signer



Un mot avant de commencer

Acheter sa résidence principale est souvent le projet d'une vie. Dans le neuf, de nombreux dispositifs permettent de réduire fortement le coût réel de l'opération. Encore faut-il les connaître et les combiner au bon moment. Ce guide vous donne les clés pour avancer sereinement.

CHAPITRE 1

Pourquoi acheter neuf ?

Le prix au m² d'un logement neuf est souvent plus élevé que dans l'ancien. Mais le coût réel, lui, se joue ailleurs.

Poste	Neuf	Ancien
Frais de notaire	≈ 2 à 3 %	≈ 7 à 8 %
Travaux à prévoir	Aucun	Souvent
Performance énergétique	Normes récentes (RE2020)	Variable
PTZ	Possible sous conditions	Très limité
TVA réduite 5,5 %	Possible dans certains quartiers	Non
Garanties	Parfait achèvement, biennale, décennale	Aucune garantie constructeur

-15 000 €

d'écart de frais de notaire environ sur un achat à 300 000 €.

0 €

de gros travaux à prévoir pendant de longues années.

Montants indicatifs : le calcul exact dépend de chaque projet.

CHAPITRE 2

Calculer son vrai budget

La règle des 35 %

Les banques limitent en général vos mensualités de crédit (assurance comprise) à 35 % de vos revenus nets. Avec 3 000 € de revenus, la mensualité maximale est d'environ 1 050 €.

La durée

Pour une résidence principale, la durée est généralement de 20 à 25 ans.

L'apport

Un apport couvrant au moins les frais rassure la banque. Dans le neuf, ces frais sont plus faibles.

Les frais à anticiper

- Frais de notaire (≈ 2 à 3 %)
- Garantie du prêt (caution ou hypothèque)
- Frais de dossier, éventuel courtage
- Intérêts intercalaires en VEFA
- Déménagement, cuisine, ouverture des compteurs

Astuce
Partez de la mensualité qui vous convient, pas d'un prix affiché : c'est la meilleure façon de ne regarder que des logements réellement finançables.

CHAPITRE 3

Les aides pour acheter neuf

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Une partie de votre achat financée sans intérêts, pour les personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale depuis deux ans, sous plafonds de revenus (revenu fiscal de référence N-2). Son montant dépend de la zone et de la composition du foyer.

La TVA à 5,5 %

Dans ou près de certains quartiers en renouvellement urbain, le logement est vendu avec une TVA à 5,5 % au lieu de 20 % : près de 12 % d'économie sur le prix, sous plafonds de revenus et de prix.

Les frais de notaire réduits

Environ 2 à 3 % du prix, contre 7 à 8 % dans l'ancien. Certains programmes les offrent même lors d'opérations commerciales.

Le prêt Action Logement

Pour les salariés du secteur privé, un prêt complémentaire à taux réduit, sous conditions.

Bon à savoir
Le PTZ et la TVA à 5,5 % sont cumulables si vous remplissez les conditions des deux. Toutes ces aides sont accordées après étude de votre dossier : aucune n'est garantie à l'avance.

CHAPITRE 4

Les étapes d'un achat sur plan



1. **La réservation** : contrat de réservation, dépôt de garantie, 10 jours de rétractation.
2. **Le financement** : demandes de prêt, protégées par une condition suspensive.
3. **L'acte de vente** chez le notaire.
4. **Les appels de fonds**, au rythme du chantier ; votre prêt est débloqué progressivement.
5. **La livraison** : visite, réserves, remise des clés.

Le saviez-vous ?
En VEFA, vous ne payez pas tout d'un coup : les sommes sont appelées par étapes, ce qui allège le coût au démarrage.

CHAPITRE 5 ET 6

Bien choisir, bien réceptionner

Les bons critères

- **Emplacement** : temps de trajet, transports, écoles, commerces.
- **Typologie** : pensez à vos besoins dans 5 ans (télétravail, enfants).
- **Extérieur** : balcon d'au moins 1,5 m de profondeur, terrasse, jardin.
- **Exposition et étage** : lumière, vue, calme.
- **Annexes** : parking, cave, local vélos.

Le jour de la livraison

- Venez avec le plan, un mètre, une lampe.
- Testez portes, fenêtres, volets, prises, eau, chauffage.
- Notez chaque défaut sur le procès-verbal.

Les garanties du neuf

- **Parfait achèvement** (1 an) : tous les défauts signalés.
- **Biennale** (2 ans) : équipements.
- **Décennale** (10 ans) : solidité du bâtiment.

CHAPITRE 7

Votre check-list avant de signer

- ✓ J'ai calculé ma mensualité idéale et mon budget total, frais compris.
- ✓ J'ai vérifié mon éligibilité au PTZ et à la TVA à 5,5 %.
- ✓ J'ai comparé l'emplacement à mon lieu de travail.
- ✓ J'ai lu le plan et la notice descriptive.
- ✓ Je connais la date de livraison prévue.
- ✓ Je connais le budget prévisionnel des charges.
- ✓ Mon contrat prévoit une condition suspensive de prêt.
- ✓ J'ai préparé mon dossier de prêt (identité, revenus, avis d'imposition, relevés).

Besoin d'aide pour votre projet ?

Un conseiller Habiter Neuf étudie gratuitement votre budget et vos aides possibles, et vous propose des logements neufs adaptés. Sans engagement.

www.habiterneuf.fr

Ce guide est fourni à titre informatif. Les aides et conditions évoluent régulièrement et sont accordées après étude de votre dossier par les organismes concernés. Habiter Neuf est édité par ROJ CONSEILS, SAS, 18 rue Édouard Lockroy, 75011 Paris, RCS Paris 929 794 576. Photos : Pexels.