

La maison neuve, un choix économique et énergétique rationnel dans la durée

Dans un contexte marqué par la pénurie de logements et l'impérieuse nécessité d'adapter l'habitat aux enjeux climatiques, HEXAOM, premier constructeur et rénovateur français de maisons, rappelle les atouts économiques et énergétiques du logement neuf. En intégrant l'ensemble des paramètres financiers - coût de construction, frais de notaire, financement, dépenses énergétiques et entretien - la maison neuve ou l'appartement neuf reste un choix économique rationnel et pérenne. Démonstration.

Un budget de construction en hausse mais optimisé dans la durée

Si la surface habitable moyenne des maisons neuves en France est stable à 106 m², **le budget global alloué à la construction a enregistré en 2024 une hausse de 7,5 % sur un an**, atteignant en moyenne 200 000 € TTC, hors terrain, frais de notaire et coûts annexes. **Cette augmentation reflète à la fois l'inflation généralisée des coûts de construction et un choix croissant des acquéreurs pour des prestations de qualité, gages de durabilité et de confort.** « Construire coûte plus cher qu'auparavant, mais l'analyse financière doit se faire dans la durée. Une maison neuve, bien conçue, économe en énergie et bénéficiant d'un plan de financement avantageux et de frais de notaire réduits, devient rapidement un investissement gagnant. Il faut raisonner en coût global et prendre en compte également toutes les économies futures sur les consommations d'énergie qui font du neuf une option durablement avantageuse, tant pour les ménages que pour la collectivité », souligne Loïc Vandromme, Directeur Général d'HEXAOM.

Des frais de notaire allégés et un apport personnel demandé souvent plus faible

L'un des atouts majeurs de l'acquisition d'un logement neuf - c'est-à-dire achevé depuis moins de 5 ans et vendu pour la première fois - réside dans **des frais de notaire nettement réduits : 2 à 3 % du prix de vente contre 7 à 8 % du prix d'achat dans l'ancien en raison de droits de mutation élevés.** Cela s'explique notamment par le fait que, dans le cas d'une vente d'un logement neuf, la TVA est déjà incluse dans le prix de vente. Ainsi, pour une maison d'une valeur de 200 000 €, un acquéreur devra s'acquitter d'environ 14 000 € de frais de notaire dans l'ancien, contre seulement 4 500 € dans le neuf. **L'économie réalisée, proche de 10 000 €, représente une réduction immédiate et significative du coût d'acquisition.** Par ailleurs, les banques exigeant le plus souvent que les frais de notaire soient financés par l'acquéreur, via de l'apport personnel, ce différentiel constitue un avantage déterminant pour les ménages, notamment les primo-accédants.

A noter : En France, la construction d'une maison neuve est soumise au taux normal de TVA de 20 %. Toutefois, dans certaines zones spécifiques (quartiers prioritaires de la politique de la ville – ANRU – et périmètres voisins) et sous conditions de ressources, **un taux réduit de 5,5 % peut s'appliquer.** Ce dispositif permet d'alléger encore le coût d'acquisition d'une maison neuve et facilite ainsi l'accès à la propriété tout en encourageant la construction dans les zones concernées.

Des conditions de financement spécifiques

La construction d'une maison ouvre droit à des conditions de financement spécifiques, qu'il s'agisse de prêts aidés, prêts à taux bonifié ou même réduction sur les taux du crédit :

Le prêt à Taux Zéro (PTZ) : à nouveau disponible depuis le 1^{er} avril 2025, il permet de financement **jusqu'à 30 % du montant total du projet de construction**, sous conditions de ressources et de zone géographique, avec un différé de remboursement qui peut atteindre 15 ans.

Le Prêt Action Logement ou Prêt employeur : il permet de financer jusqu'à 30 000 € à 1 % pour l'achat d'un logement neuf.

Les prêts complémentaires : proposés par certaines banques pour financer l'achat d'un bien neuf ou performant énergétiquement (DPE A ou B), d'un montant de 10 000 à 30 000 € (dans la limite de 10 % du prêt principal), à des taux compris entre 0 % et 2 %, ils peuvent venir s'ajouter au prêt à taux zéro.

Des bonifications sur les taux pour l'achat d'un logement neuf ou avec un DPE A, B ou C : ces réductions de taux peuvent aller de 0,10 à 0,20 %, faisant ainsi diminuer le coût total du crédit.

« Alors que les taux de crédit semblent avoir atteint un plancher, ces différents prêts aidés sont un véritable coup de pouce pour les primo-accédants, et en particulier le PTZ grâce au différé d'amortissement qu'il permet. En cumulant ces différentes lignes de crédit, le taux moyen du financement peut diminuer de 1 point, voire davantage, ce qui entraîne une baisse significative du coût du crédit et de l'endettement. Ainsi, certains primo-accédants peuvent devenir propriétaires, alors que leur financement aurait été refusé pour un projet d'achat dans l'ancien » précise Loïc Vandromme.

L'énergie, facteur clé de différenciation et d'économies à long terme

Autre source d'économie importante lors de l'achat d'une maison neuve : **la consommation d'énergie, avec un impact important sur les factures de chauffage.** Une maison neuve consomme beaucoup moins d'énergie car elle est construite selon la réglementation en vigueur (RE 2020) avec une isolation performante, une étanchéité contrôlée et des équipements de chauffage utilisant l'énergie renouvelable (exemple : pompes à chaleur).

Exemple de gain d'énergie pour une maison neuve de 85 m² avec un DPE A (pompe à chaleur, ballon d'eau chaude thermodynamique + panneau solaire) versus une maison ancienne avec un DPE D (chauffage électrique) :

- Maison DPE A

Consommation électrique annuelle : **3157 kWh, soit 616 € par an***

- Maison DPE D

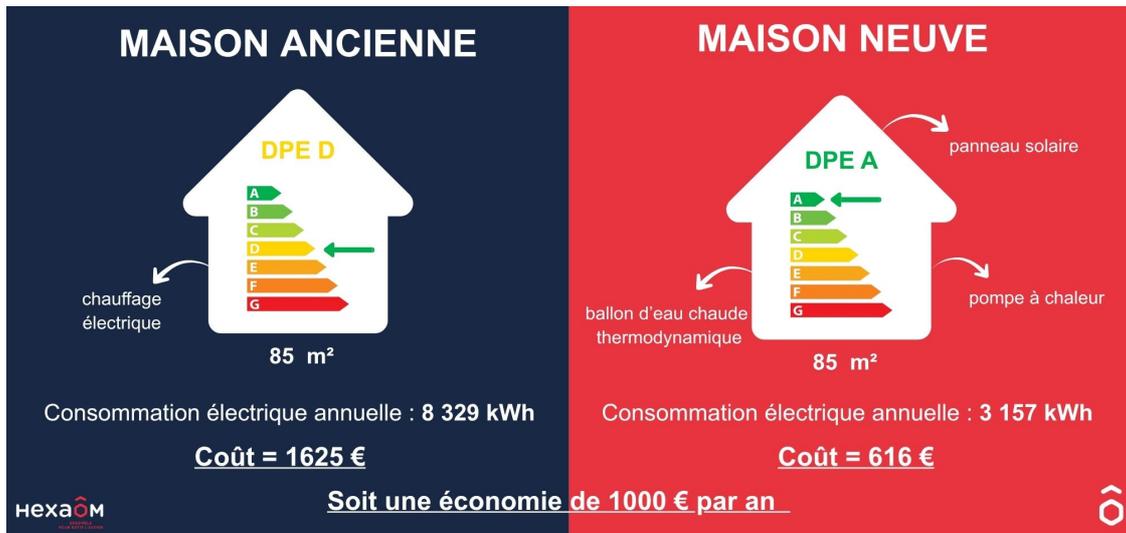
Consommation électrique : **8329 kWh, soit 1625 € par an***

* au tarif réglementé EDF de l'électricité TTC en septembre 2025 : 0,1952 € / kWh en option BASE. Hors abonnement

=> L'économie annuelle potentielle atteint ainsi 1 000 € par an, soit 10 000 € sur 10 ans.

A cela s'ajoute la valorisation patrimoniale liée au bon classement énergétique - avec des écarts de prix de vente pouvant atteindre 18 % entre un DPE A et un DPE D, et 35 % avec un DPE F ou G (source : Notaires de France) - , mais aussi un gain de confort été comme hiver.

« L'énergie pour le transport et le logement est devenue un poste de dépense stratégique pour les ménages : elle représente 10 % de leur budget annuel, dont une large part dédiée au chauffage. Vivre dans une maison neuve offre non seulement du confort été comme hiver mais aussi de vraies économies sur la facture d'énergie, ce qui constitue un atout majeur dans un contexte de prix volatils. Sans parler de l'impact écologique en lien avec les faibles émissions d'une maison neuve... », rappelle Loïc Vandromme.



Une visibilité budgétaire sur l'entretien à moyen et long terme

La maison neuve offre également une sécurité budgétaire supplémentaire à plus long terme. En effet, étant par définition neuve, son acquisition garantit qu'il n'y aura pas de travaux conséquents à prévoir dans les premières années (toiture, fenêtre, isolation, ravalement) dont le coût peut parfois dépasser plusieurs milliers d'euros. En cas de problème, les propriétaires bénéficient d'une protection complète grâce aux garanties constructeurs : la **garantie de parfait achèvement** couvre tous les désordres signalés durant la première année, tandis que la **garantie biennale** protège les équipements dissociables du logement pendant deux ans. La **garantie décennale** assure la réparation des dommages compromettant la solidité ou l'usage du bâtiment pendant dix ans. En complément, l'**assurance dommage-ouvrage** permet un remboursement rapide des travaux, sans attendre une décision judiciaire. Ensemble, ces mécanismes offrent une **sécurité juridique et financière renforcée**, limitant les dépenses imprévues et garantissant la tranquillité d'esprit des propriétaires.

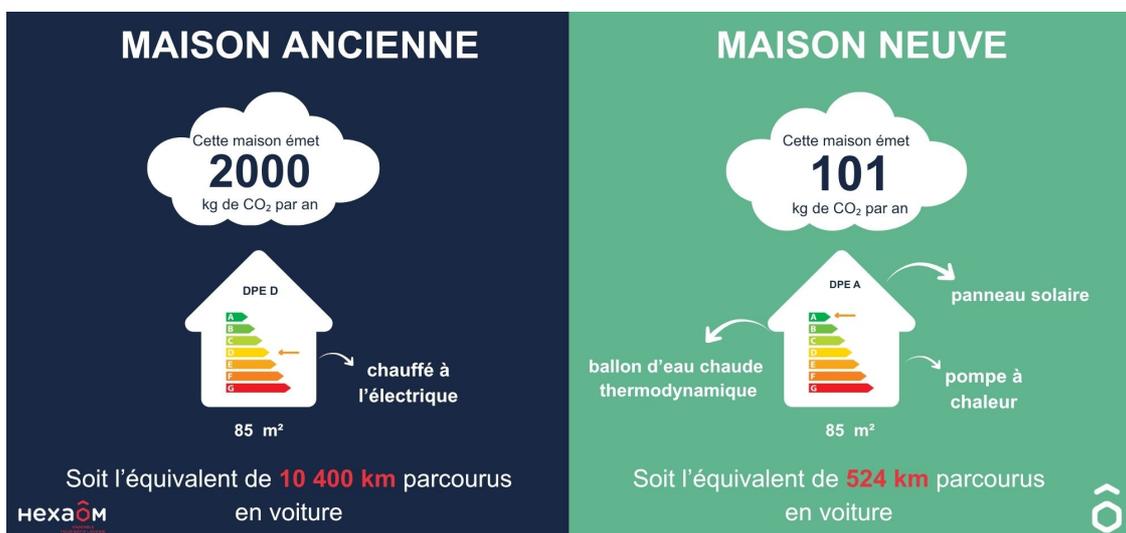
Un investissement durable pour les ménages et pour la société

Au-delà de l'avantage individuel, le développement du logement neuf contribue aux objectifs nationaux de transition énergétique et de réduction des émissions de CO₂. Les constructions neuves permettent en effet d'intégrer directement les normes environnementales, les énergies renouvelables et des équipements peu énergivores.

Exemple de différence d'émissions de CO₂ entre une maison A de 85 m² (pompe à chaleur, ballon d'eau chaude thermodynamique + panneau solaire) et une maison ancienne DPE D, chauffée à l'électricité.

- Maison avec DPE A = 101 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 524 km parcourus en voiture
- Maison avec DPE D = 2 000 kg de CO₂, soit l'équivalent 10 400 km/an en voiture.
- Maison avec DPE F chauffée au fioul = 6 000 Kg soit 31 250 km/an en voiture.

« Construire une maison neuve aujourd'hui, c'est non seulement protéger son pouvoir d'achat à moyen et long terme, mais aussi contribuer à un parc immobilier plus durable, plus sobre et plus respectueux de l'environnement. C'est dans cette optique que depuis plus de 100 ans, HEXAOM innove pour un habitat centré sur la performance et la durabilité mais aussi le confort, été comme hiver », conclut Loïc Vandromme.



A propos d'HEXAOM

Depuis 1919, cinq générations d'une même famille se sont succédées à la direction d'HEXAOM, un Groupe qui anime et fédère un écosystème de près de 50 marques aux expertises complémentaires. Une histoire entrepreneuriale et familiale unique marquée par sa stabilité dans un secteur d'activité caractérisé par sa complexité.

Le Groupe, leader sur les marchés de la construction de maisons, de la rénovation et de l'accession en France, compte à ce jour plus de 10 000 clients par an, plus de 150 000 maisons construites, plus de 95 000 rénovations, plus de 1 400 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 728,5 M€ en 2024.

hexaom.fr

