

Faire construire ou acheter dans l'ancien ?

Repérez ce qui compte pour vous, puis explorez le budget, le confort et le parcours de votre projet.

3 points : atout fort • 2 : selon le projet • 1 : à anticiper

Repères indicatifs, expliqués ci-dessous. Aucun score global.

VOTRE PRIORITÉ	NEUF AVEC CELIA	MAISON ANCIENNE
Des espaces adaptés	● ● ● Conçus autour de vos usages	● ● ● Plan à choisir ou à transformer
Voir avant d'acheter	● ● ● Se projeter sur plans	● ● ● Visiter une maison réelle
Emménager vite	● ● ● Construction à planifier	● ● ● Si disponible, sans gros travaux
Énergie et confort	● ● ● Performance intégrée au projet	● ● ● Selon l'état et la rénovation
Éviter une rénovation	● ● ● Maison neuve à réaliser	● ● ● Selon les travaux nécessaires
Frais d'acquisition	● ● ● Sur le terrain acheté séparément	● ● ● Sur la maison et son terrain
Être accompagné	● ● ● CELIA, du terrain à la réception	● ● ● Selon les professionnels choisis
Caractère et style	● ● ● Une architecture sur mesure, à votre image	● ● ● Charme existant, selon le bien

Emplacement, budget total et revente : à comparer au cas par cas. Un ancien déjà rénové peut être très performant. Les points ne sont ni une expertise ni une promesse de résultat.

CELIA, un accompagnement de A à Z

Terrain, conception, budget, démarches et réalisation : rendez-vous page 5.

La bonne maison, c'est d'abord la vôtre.

Un quartier, une lumière, une façon de circuler : votre choix ne se résume pas à une surface ou à un prix.



Dedans, dehors : penser la maison avec son terrain. Photographie issue des ressources CELIA.

Dans l'ancien

Vous découvrez des volumes, un jardin et un environnement déjà présents. Le caractère du bien peut faire la différence. Si le plan vous convient, vous évitez une transformation importante.

Faire construire avec CELIA

Vous partez de votre vie quotidienne : rangements, bureau au calme, intimité, accès au jardin ou chambre de plain-pied. CELIA vous accompagne pour traduire ces besoins dans les plans.

Le secteur reste un choix essentiel

Dans les deux cas, testez les trajets et regardez les services, le voisinage et les risques du site. Pour construire, il faut trouver un terrain adapté ; dans l'ancien, une maison adaptée au secteur choisi.

Du souhait à la faisabilité

CELIA peut vous accompagner dans la recherche et l'étude du terrain, puis mettre en relation vos envies, ses contraintes et votre enveloppe. Le sur-mesure se construit dans ce cadre.

Le prix affiché ne raconte pas tout.

Comparez ce que vous aurez dépensé pour emménager dans une maison qui répond à vos attentes.

FAIRE CONSTRUIRE

Terrain + maison CELIA

+ Frais d'acquisition du terrain

+ Compléments non compris

+ Financement et transition

= BUDGET JUSQU'À L'INSTALLATION

ACHETER DANS L'ANCIEN

Maison avec son terrain

+ Frais d'acquisition du bien

+ Travaux et aménagements

+ Financement et transition

= BUDGET JUSQU'À L'INSTALLATION

Frais de notaire : une différence concrète

Dans l'ancien, les frais d'acquisition portent sur **la maison et son terrain**. Lorsque vous achetez un terrain puis faites construire avec un contrat distinct, ils portent sur **l'acquisition du terrain** : le prix de construction ne s'ajoute pas à cette base.

Cette différence peut réduire sensiblement les frais d'acquisition. Le notaire chiffre le montant exact selon l'opération. Les taxes et frais propres à la construction restent à prévoir.

Avec CELIA, préciser le budget complet

Le prix de la maison reste global. Vérifiez avec CELIA les prestations comprises, puis ajoutez le terrain et les postes restants. Cuisine, accès, clôtures : la fiche page 7 évite les doubles comptes.

Les aides restent soumises à conditions. Les frais d'acquisition d'un terrain ne suivent pas automatiquement le régime d'un logement neuf vendu par un promoteur. Sources : [1], [2].

Le neuf : la performance pensée dès le départ.

Isolation, étanchéité à l'air, ventilation, orientation et équipements forment un ensemble cohérent.



Ombre, ouvertures et terrasse : le confort se pense avec les usages. Ressources CELIA.

Des bénéfices au quotidien

Face à un ancien peu ou pas rénové, une maison neuve performante peut offrir **moins de besoins de chauffage**, moins de parois froides et un confort d'été étudié en amont. Vous intégrez cette performance au projet, sans organiser ensuite une rénovation énergétique du bâti.

La RE2020 encadre l'énergie, le carbone et le confort d'été. Les factures dépendent aussi des usages, de la météo et du prix de l'énergie. Un ancien bien rénové peut également être confortable et économe. [3], [4]

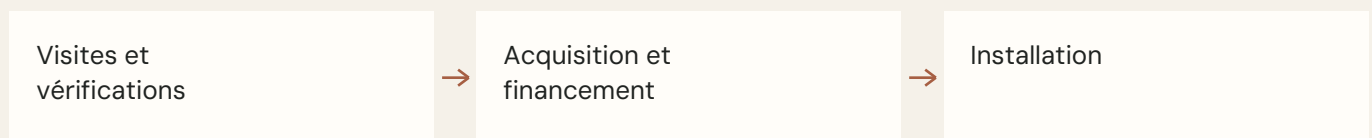
Avec CELIA, penser le confort ensemble

Orientation, protections solaires, isolation, ventilation et équipements : ces choix se préparent pendant la conception. Les équipements neufs demandent eux aussi un entretien régulier.

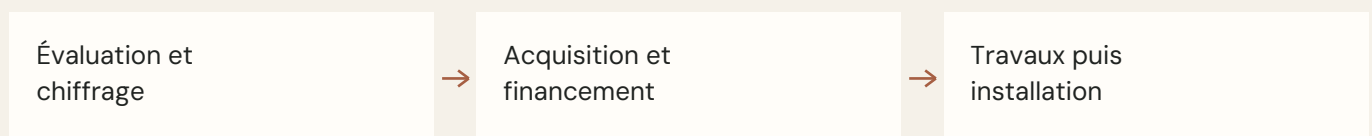
Du projet à l'emménagement.

Une maison disponible, une rénovation et une construction ne demandent pas le même parcours.

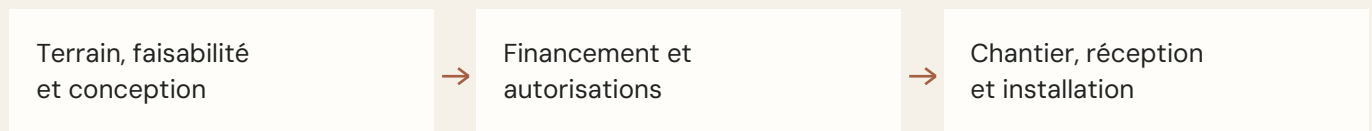
ANCIEN EN L'ÉTAT



ANCIEN AVEC TRAVAUX



CONSTRUCTION



Parcours simplifiés, sans échelle de temps. Certaines étapes se chevauchent. Dans les deux cas, prévoyez les frais de logement transitoire si nécessaire.

CELIA : un accompagnement de A à Z

Recherche et étude du terrain, conception, budget, démarches, suivi du chantier et réception : CELIA vous accompagne tout au long du projet, selon les missions convenues. Vous savez ce qui est prévu et les décisions qu'il vous reste à prendre.

Des protections à comprendre

En CCMI, le contrat prévoit des protections spécifiques, dont la garantie de livraison. Les garanties travaux de 1, 2 et 10 ans ont chacune leur objet. Certains travaux dans l'ancien sont aussi garantis. Diagnostics et garanties ne remplacent pas les vérifications. [5], [6]

Une maison à vivre. Un patrimoine à préparer.

Votre investissement s'apprécie à l'achat, pendant l'occupation et au moment de la revente.

01 / À L'ENTRÉE

Achat ou construction,
frais et travaux

02 / AU QUOTIDIEN

Énergie, entretien,
équipements

03 / À LA REVENTE

Emplacement, état,
qualités du bien

Les atouts que vous pouvez préparer

Faire construire permet d'intégrer dès le départ un **plan fonctionnel**, des espaces évolutifs et une performance énergétique actuelle. Ces qualités peuvent être des arguments pour un futur acheteur. Leur pertinence, leur état et leur entretien au moment de la vente resteront déterminants.

Les études notariales constatent un lien entre performance énergétique et prix des maisons anciennes, variable selon les territoires. Ce constat souligne l'intérêt du DPE ; il ne prédit pas la plus-value d'une maison neuve. [7]

Avec CELIA, penser aussi aux années à venir

Un emplacement pertinent, un plan fonctionnel et des espaces évolutifs : l'accompagnement à la conception aide à préparer une maison durablement adaptée. La qualité du projet compte plus qu'une promesse de plus-value.

L'ancien peut aussi être un bon investissement

Un emplacement recherché ou une rénovation pertinente peuvent constituer des atouts. Comparez achat + frais + travaux : chaque euro dépensé ne sera pas nécessairement récupéré. Aucun des deux choix ne garantit une plus-value.

Deux projets. Deux budgets complets.

Saisissez vos montants. Pour CELIA, le prix de la maison reste global ; le terrain figure sur une ligne distincte.

Mode d'emploi : montant TTC, « inclus » si déjà compté, 0 si sans coût, ou ? / vide si à chiffrer. Les estimations restent à confirmer. Aucun montant d'exemple n'est prérempli.

FAIRE CONSTRUIRE AVEC CELIA

Terrain

Maison CELIA : prix global

Frais de notaire du terrain

Frais / taxes non compris

Aménagements non compris

Financement / transition

Provision pour imprévus

TOTAL DES MONTANTS RENSEIGNÉS

À renseigner

Provisoire : 7 postes à chiffrer

ACHETER DANS L'ANCIEN

Maison avec son terrain

Travaux de rénovation

Frais de notaire du bien

Autres frais achat / travaux

Aménagements hors travaux

Financement / transition

Provision pour imprévus

TOTAL DES MONTANTS RENSEIGNÉS

À renseigner

Provisoire : 7 postes à chiffrer

ÉCART ENTRE LES DEUX PROJETS

À calculer lorsque les deux budgets sont renseignés

Calcul automatique : ouvrir dans Adobe Acrobat Reader avec JavaScript activé. Certains aperçus ne calculent pas. Sur papier, additionnez les postes ; un total incomplet reste provisoire.

Le bon choix commence par vos priorités.

Ce guide aide à comparer. Votre décision se précise avec les caractéristiques réelles des deux projets.

Mes trois priorités

Les points à vérifier ou à chiffrer

Et si nous étudions votre projet neuf ?

Vous n'avez pas encore de prix pour votre maison ? CELIA peut étudier ce que vous pourriez faire construire dans votre secteur et votre enveloppe, et vous accompagner du terrain à la réalisation.

Repères et sources

- [1] ANIL – Budget et frais annexes
- [2] Notaires – Frais d'acquisition et régime du neuf
- [3] Ministère – Réglementation environnementale RE2020
- [4] ADEME – Organiser une rénovation cohérente
- [5] ANIL – Contrat de construction de maison individuelle
- [6] Service Public – Garanties après travaux
- [7] Notaires de France – Valeur verte des logements

Sources consultées en septembre 2026. Maison individuelle en France métropolitaine. Frais, aides, garanties et prestations à préciser selon l'opération. Nouvelle version destinée à la relecture.